

Guide de gestion des secteurs urbanisés du site classé de la Vallée de la Juine

Juin 2011



Liberté • Égalité • Fraternité
RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET
DE LA RÉGION
D'ÎLE-DE-FRANCE

Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie
d'Île-de-France

www.driee.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Cette étude a été présentée à ses différents stades d'avancement à un comité de pilotage présidé par le secrétaire général de la préfecture de l'Essonne, constitué des maires ou des représentants des communes d'Auvers-Saint-Georges, Bouray-sur-Juine, Cerny, Chamarande, Etréchy, Itteville, Janville-sur-Juine, Lardy, Morigny-Champigny, Saint-Vrain, Torfou, des représentants des structures intercommunales, du Conseil général, des membres de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites, d'associations locales, du Parc naturel régional du Gâtinais français, des services de l'Etat.

La Vallée de la Juine et ses abords a été classée par décret du 18 juillet 2003 pour son intérêt pittoresque. Le site, qui s'étend sur un peu plus de 4 900 ha et concerne 11 communes, présente des paysages variés de grande qualité et recèle un patrimoine naturel et bâti de première importance. Le classement est venu renforcer une protection préexistante depuis 1974, l'inscription, qui s'était révélée insuffisante pour contenir la pression de l'urbanisation. Ainsi, les motifs de protection sont, non seulement, liés aux qualités intrinsèques du site, mais également, à la nécessité de le préserver de cette pression constante de l'urbanisation et des infrastructures.

Rappelons que le classement, qui distingue les sites en tant que patrimoine national, est une protection très stricte de l'espace et constitue une servitude d'utilité publique instituant un régime d'autorisation spéciale pour toute modification de l'état ou de l'aspect du site. Celle-ci est délivrée par le ministre chargé des sites, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS), voire de la commission supérieure des sites. Pour les aménagements de faible importance dont la liste est fixée limitativement, cette autorisation dite déconcentrée est délivrée par le préfet, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

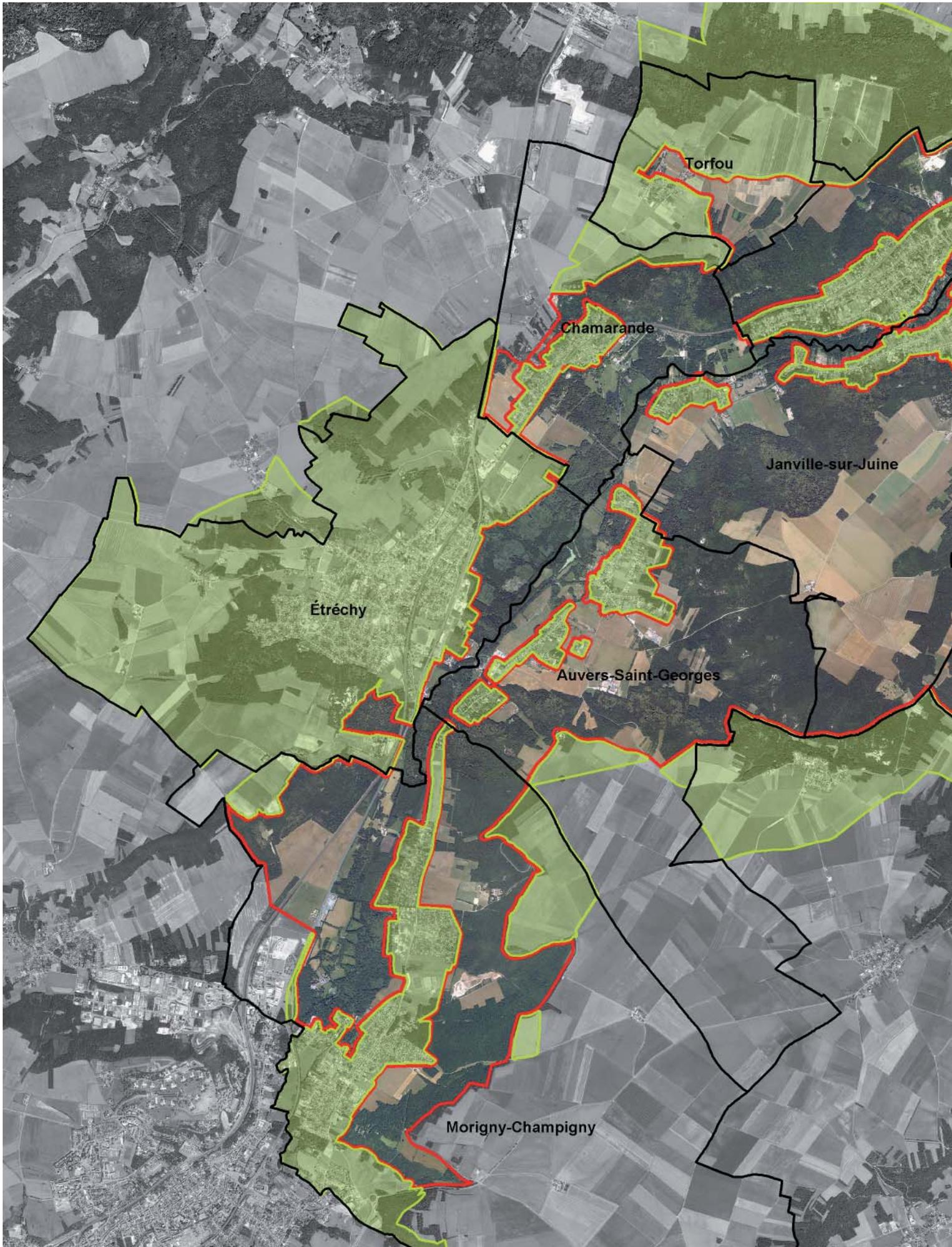
Depuis 2003, date du classement, près de soixante demandes d'autorisation, soit environ une dizaine par an en moyenne, ont été examinées par la CDNPS, puis transmises aux services centraux du ministère. La proportion notable de demandes, plus du tiers, relatives à la construction de maisons individuelles a conduit la DRIEE à commander une étude spécifique sur la gestion des zones urbanisées du site classé. En effet, le périmètre comporte des secteurs bâtis, situés au cœur ou en frange du site, qu'il s'agisse de grands domaines, de moulins, de fermes, d'habitat diffus ou isolé, d'activités, voire même de secteurs de bâti de caractère relativement dense. Et, bien qu'il existe un document d'orientations et recommandations pour la gestion du site, élaboré à l'occasion de la procédure de classement, celui-ci reste trop général pour permettre de faire face à la diversité des situations susceptibles de se présenter. L'élaboration d'un outil spécifique s'est donc imposée afin que tous les acteurs concernés (services, commission, communes, tiers, etc.) disposent d'une information commune et que la servitude de classement soit mieux prise en compte.

Cette étude, à laquelle les communes ont été associées, élaborée conjointement avec le Service Territorial de l'Architecture et du Patrimoine de l'Essonne (STAP), avec la participation de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne (DDT), a permis d'identifier les secteurs susceptibles de se développer au regard des dispositions des documents d'urbanisme en vigueur au commencement de l'étude, en 2009, et à élaborer, pour chacun de ces secteurs, des orientations de gestion, en cohérence avec les motifs ayant justifié le classement.

Le présent document constitue le guide de référence qui servira de base aux services de la DRIEE et du STAP, pour l'instruction des demandes d'autorisation spéciale au titre du site classé. Il constituera, en outre, une aide à la décision pour les membres de la CDNPS, appelés à formuler un avis dans le cadre de cette procédure d'autorisation.

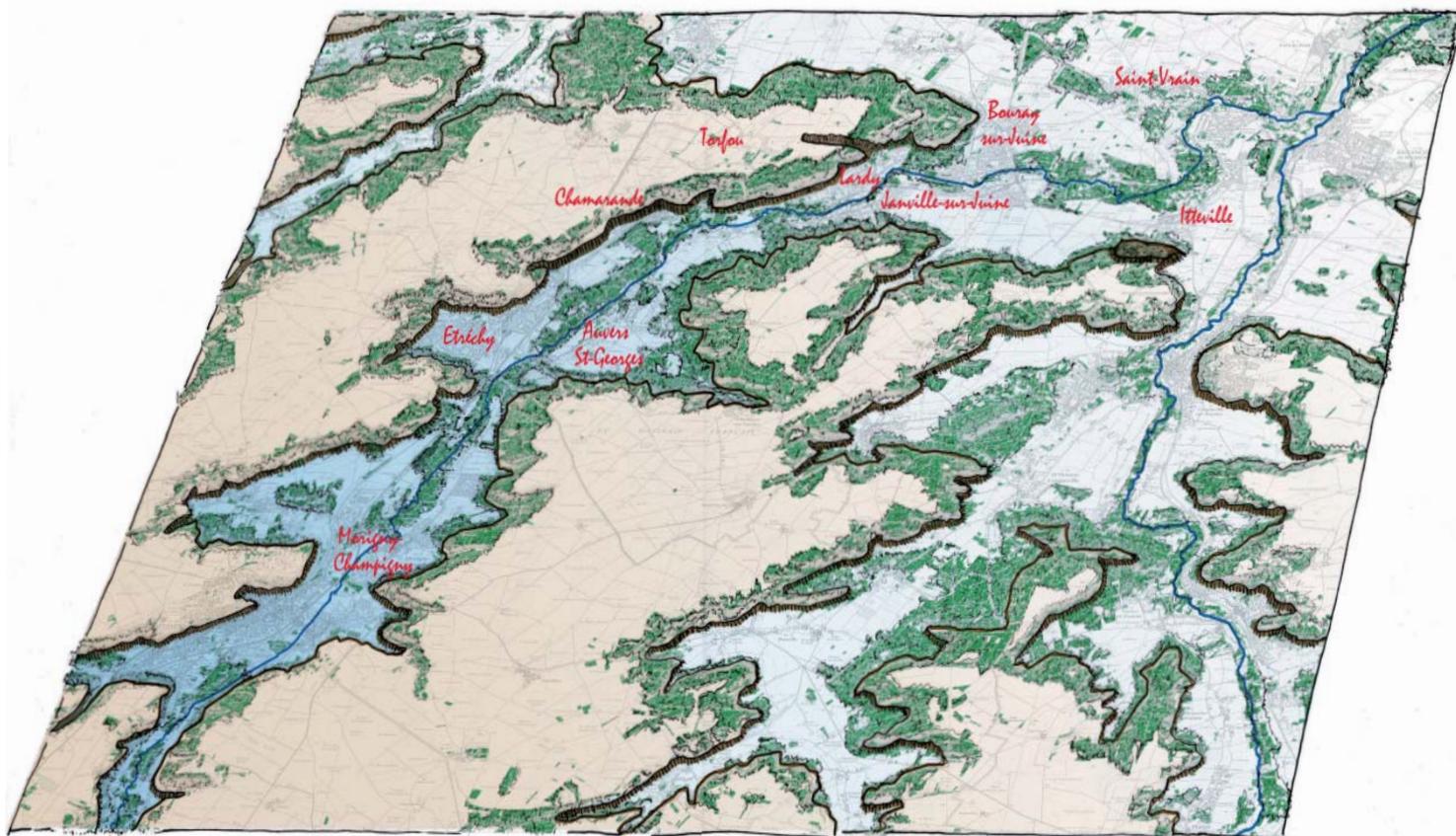
Ce guide est également destiné aux communes en tant qu'information utile lors de la révision des documents d'urbanisme ou à l'attention des tiers qui souhaitent entreprendre des travaux sur ces secteurs. Il n'a cependant pas de valeur réglementaire et ne saurait préjuger de la décision finale qui revient, en définitive, au ministre chargé des sites.

1. Notice	2
1.1. Rappel sur le périmètre et le champ d'étude	2
1.2. Richesses et spécificités de la vallée de la Juine	2
1.3. Contexte des vallées franciliennes : des territoires sous pression.....	4
1.4. Le classement de la vallée de la Juine et de ses abords.....	7
1.5. La gestion du site classé : constat et objectifs de l'étude	9
1.6. Définition des orientations de gestion	14
2. Fiches classées par secteurs	28
Cas A : secteurs à préserver en l'état : pas de nouvelle construction, installation et / ou artificialisation	30
Cas B : secteurs où une évolution modérée du bâti existant et / ou des annexes, sont possibles sous certaines conditions.....	74
Cas C : secteurs où de nouvelles implantations sont envisageables, le cas échéant, sous certaines conditions	148
3. Annexes	187
I. Extraits du document d'orientations et recommandations pour la gestion du site élaboré lors de la procédure de classement.....	188
II. Tableau de synthèse des règlements des zones urbanisées ou à urbaniser.....	193
III. Tableau de synthèse des secteurs urbanisés par commune	205





Périmètres du site inscrit de la vallée de la Juine (arrêté du 25 octobre 1974) et du site classé de la vallée de la Juine (décret du 18 juillet 2003)



← Vallée de la Juine

Vallée de l'Essonne →

1. Notice

1.1. Rappel sur le périmètre et le champ d'étude

L'étude porte sur les secteurs urbains (U) ou urbanisables (NA ou AU) ainsi que les éventuelles zones d'aménagement concerté incluses dans le périmètre du site classé. Les secteurs bâtis du site situés en zone naturelle (N, ND) ou en zone agricole (A, NC) ne sont pas concernés.

1.2. Richesses et spécificités de la vallée de la Juine

Au nord d'Etampes, des confins de la Beauce jusqu'à la confluence avec l'Essonne à Vert-le-Petit et Saint-Vrain, le cours aval de la Juine traverse le Gâtinais en entaillant les franges calcaires du plateau beauceron, dégagant une vallée aux paysages à la variété pittoresque, souvent fermés par la topographie et la couverture végétale du site.

Les coteaux et les buttes témoins situés sur le plateau et coiffés d'un banc de grès sont souli-

gnés de boisements et portent pelouses calcaires ou platières gréseuses, milieux floristiques remarquables avec forte concentration d'espèces très rares aussi bien sur le plan régional que national.

Là où les bancs de grès sont continus et épais, la vallée se resserre (au sud d'Etréchy, au nord de Chamarande, en rive sud de Janville-sur-Juine).

La grande variété des terrains, allée à une grande diversité des formes d'érosion, ont façonné des paysages originaux qui individualisent fortement la vallée : dissymétrie des versants calcaires abrupts gréseux, vallons secs adjacents...

La vallée porte l'empreinte de phénomènes géologiques tertiaires tout à fait particuliers : des fossiles stampiens uniques, témoignages du retrait des mers dans le secteur, lui confèrent une valeur scientifique reconnue. Plusieurs sites géologiques ont ainsi fait l'objet de classements en réserves naturelles : sables du stampien à Auvers-Saint-Georges et fossiles de la faune du stampien à Morigny-Champigny.

La rivière elle-même est toujours discrète, dont seules les franges boisées qui la soulignent tout au long de son cours trahissent la présence ; souvent difficile à percevoir, la Juine divague au creux de sa vallée verdoyante, très humide, parfois marécageuse.

Ses zones humides possèdent une faune riche et abondante d'invertébrés et de vertébrés (reptiles, mollusques, amphibiens, mammifères et oiseaux).

Les marais sont des zones d'habitat des oiseaux migrateurs. Ces milieux constituent une mosaïque intéressante par la diversité biologique mais également par la présence de nombreuses espèces rares et protégées en Ile-de-France.

Zones humides et marais jouent aussi un rôle essentiel dans la gestion naturelle des phénomènes hydrologiques (écrêtement des crues, maintien des débits d'étiage, assainissement) et améliorent la qualité des eaux en agissant par filtration et décantation.

Le cours d'eau a été profondément modelé et aménagé par l'homme qui y a multiplié bras et biefs du temps où les moulins fonctionnaient.

L'histoire a fortement marqué la vallée. La Juine est par excellence une rivière des parcs historiques conçus sur l'eau et avec l'eau, offrant de magnifiques perspectives composées selon l'axe de la rivière ou jouant avec des ouvertures paysagères sur les coteaux boisés. De nombreux domaines de fond de vallée en sont les témoins : Chamarande, le Mesnil-Voisin, Gillevoisin...

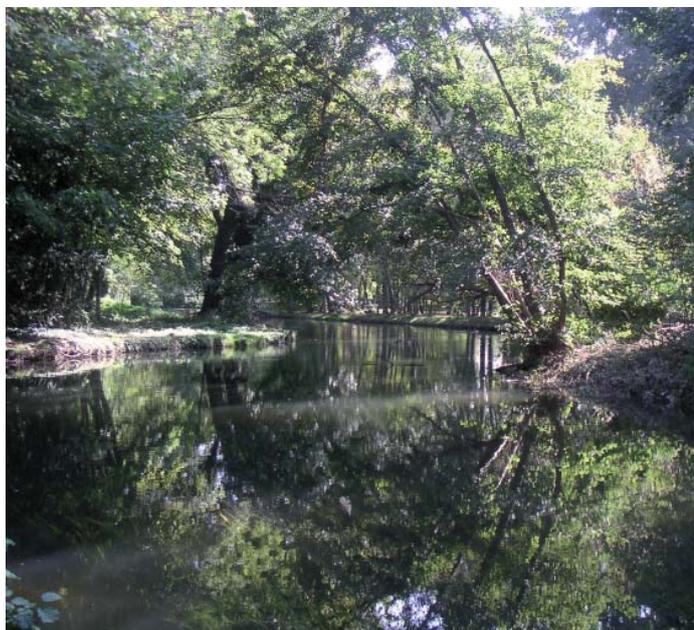
Outre ces domaines, la vallée accueille de nombreux édifices inscrits ou classés (églises, tours...) ainsi qu'un important patrimoine vernaculaire rural, témoin d'une activité sociale et économique passée : moulins, biefs, ponts, lavoirs...

Les bourgs et villages se sont implantés le long de la vallée ou à proximité, sur les plateaux selon deux modes d'organisation spatiale : soit groupés, en ordre serré comme à Torfou, soit linéaires comme pour la plupart des communes de Morigny à Saint-Vrain, éclatés en de multiples hameaux. La majorité de ces bourgs et villages ont été recensés comme « bourgs et villages de caractère » dans le schéma directeur d'Ile-de-France. L'habitat traditionnel se traduit par l'usage de la pierre enduite, des toits à double pente avec ou sans lucarne, recouverts de tuiles plates. Il faut remarquer également les éléments du bâti que sont les grandes fermes de type beauceron, placées à proximité des cultures, sur les plateaux (Torfou) ou en cœur de village (Auvers-Saint-Georges).

*
* *

Au total, ces éléments et ensembles bâtis confèrent une identité particulière à la vallée de la Juine et rehaussent, par leur valeur esthétique et historique, la richesse et la variété paysagère d'un site de grande qualité en Ile-de-France.

La Juine entre Lardy et Bouray-sur-Juine



Château de Gillevoisin



1.3. Contexte des vallées franciliennes : des territoires sous pression

Situées à une trentaine de kilomètres au sud de Paris, dans la couronne « jaune et verte » francilienne identifiée par le schéma directeur régional, les onze communes* de la vallée de la Juine aval sont tangentées par la RN20, tandis que la ligne du RER C les parcourt d'est en ouest.

Cette situation est importante pour comprendre à la fois les échanges et les pressions économiques locaux. Si le territoire de la vallée reste fondamentalement de caractère rural, localement, la pression urbaine est à l'origine de mutations paysagères fortes, sans préjudice des atteintes écologiques qui les accompagnent.

- De nombreuses menaces pèsent sur le système hydrographique :

- * risque d'artificialisation excessive des berges de la rivière lors d'aménagements de caractère urbain ;
- * régression ou disparition de zones humides par comblement, drainage, pression urbaine...
- * pollution par rejets non contrôlés.

- Sur les coteaux, l'abandon du pâturage favorise la re-colonisation des pelouses par les boisements qui provoquent la disparition de la flore spécifique.

- Les extensions d'urbanisation et d'infrastructures consomment des superficies importantes d'espaces agricoles et naturels et entraînent une déstructuration du territoire et des paysages par cloisonnement et coupures successives, avec un risque d'autant plus grand que les espaces atteints sont restreints et sensibles. A cet égard, la vallée de la Juine est particulièrement fragile. Les pressions urbaines sont multiples : extensions programmées ou spontanées, lotissements, zones commerciales, mitage...

Du point de vue de l'environnement et des paysages, les extensions, souvent justifiées par des raisons économiques, respectent rarement les équilibres naturels et paysagers :

- * des mitages se sont développés sur les pentes à Bouray, Lardy, Janville, Chamarande, Itteville, Morigny-Champigny, Auvers-Saint-Georges ;
- * des lotissements d'habitat (ou d'activité) ne prennent pas en considération l'intégration dans le site (zone industrielle d'Etréchy, le Pâté de Lardy) ;
- * des édifices ou équipements choquent la vue (lignes électriques sur le plateau ou le long de la Juine dans le marais).

- Une rapide diffusion de l'habitat dans l'espace rural sous forme de mitage et une formation accélérée d'extensions linéaires et continues entre les villages finissent par les faire se rejoindre et leur faire perdre leur identité. Le corollaire de ces développements est la création d'infrastructures nouvelles ainsi que des équipements qui, à leur tour, peuvent induire de nouvelles extensions. Ces phénomènes existent déjà aux abords d'Etampes et de Lardy. Le risque, en cas d'extension de ces situations, est d'artificialiser la vallée en lui donnant un caractère périurbain :

- * destruction des lignes de force et des compositions urbaines par rénovations excessives et expansion de zones pavillonnaires ;
- * dispersion et dilution de l'identité urbaine le long des infrastructures ;
- * mitage aux abords des ensembles constitués et dans les espaces libres ;
- * fractionnement des grands domaines du fait des difficultés de gestion.

*

* *

Dans un site encore très rural, les tendances à la péri-urbanisation se manifestent sous la forme d'urbanisations linéaires développées au voisinage des gares ou le long de la rivière, de zones d'activités (le long de la RN20) et plus récemment, de mitage résidentiel des coteaux boisés et à la périphérie des villages.

* Morigny-Champigny, Etréchy, Auvers-Saint-Georges, Cerny, Janville-sur-Juine, Chamarande, Bouray-sur-Juine, Lardy, Itteville, Saint-Vrain et Torfou

Coteaux de Chamarande



Frange urbaine à Bouray-sur-Juine et coteaux de Lardy



Vue sur le village de Torfou



Zone bâtie en bord de Juine à Itteville



Château de Chamarande



La Juine entre Lardy et Bouray-sur-Juine



1.4. Le classement de la vallée de la Juine et de ses abords

La vallée de la Juine et ses abords ont été classés en site par décret du 18 juillet 2003.

L'existence depuis 1974, d'une servitude de site inscrit, n'avait permis qu'une simple surveillance du territoire sans fournir les moyens d'en maîtriser l'évolution : le site inscrit apparaissait de plus en plus comme une protection insuffisante pour garantir les paysages de la vallée contre les effets d'une pression foncière continue, redoublant d'intensité (mitage).

Le classement, qui est une des protections les plus fortes en droit français, instaure une procédure d'autorisation spéciale pour toute modification de l'état ou de l'aspect du site (article L.341-10 du code de l'environnement).

Cette autorisation spéciale est délivrée par le ministre chargé des sites, après avis de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites. Pour les interventions de moindre importance, dont la liste est limitée, l'autorisation spéciale relève du Préfet, après avis de l'Architecte des Bâtiments de France.

Le site classé s'articule autour de la rivière Juine : préservation de tout le fond de la vallée, des milieux humides, biotopes et paysages spécifiques. Mais au delà des intérêts écologiques ou scientifiques déjà évoqués, c'est la dimension paysagère et patrimoniale de ce territoire pittoresque, ainsi que sa fragilité face à la pression foncière et des infrastructures, qui fondent les motifs du classement.

Le périmètre du site classé a inclus, outre le fond de vallée, les coteaux formant un ourlet enserrant la rivière et son lit au sein d'un écrin boisé.

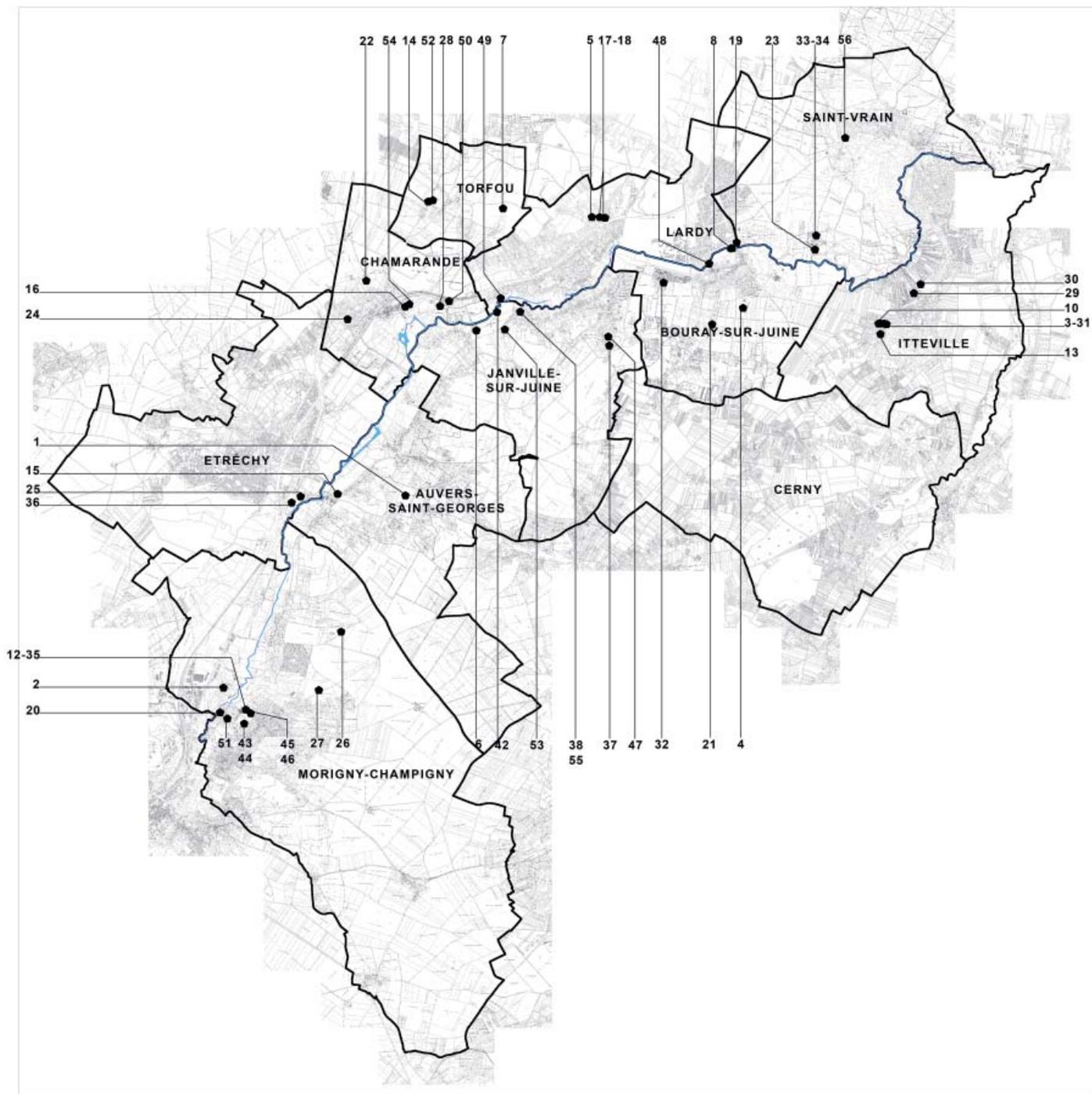
S'il exclut les zones urbanisées denses ou destinées à le devenir (pour lesquelles le site classé n'est pas l'outil de gestion le plus adéquat), le périmètre inclut le bâti isolé ainsi que les écarts ne présentant pas un caractère d'ensemble urbain dense et constitué, dans la mesure où d'une part, ils sont des éléments à part entière du paysage rural et, d'autre part, leur évolution se doit d'être maîtrisée afin d'éviter le mitage accéléré du site.

Dans cette configuration, le site classé de la vallée de la Juine couvre quelque 4 983 hectares, formant une entité paysagère large, dans laquelle les analyses mentionnées ci-avant ont permis de dégager quatre unités paysagères (subdivisions de ce grand territoire ayant une cohérence interne sur une échelle donnée) qui portent, chacune, des enjeux de préservation spécifiques :

- la rivière et le fond de vallée ;
- les coteaux boisés ;
- les plaines et les plateaux agricoles ;
- les ensembles bâtis.

Elément bâti remarquable de la vallée, commune de Torfou





1.5. La gestion du site classé : constat et objectifs de l'étude

Depuis l'entrée en vigueur du classement, une soixantaine de demande d'autorisation ont été sollicitées (58 cas en CDNPS entre 2004 et 2008), dont près de 40 % (23) concernait des permis de construire de maisons individuelles. En effet, le périmètre du site classé inclut des secteurs d'habitat diffus ou des hameaux qui ne sont pas destinés à se densifier mais que les documents d'urbanisme ont maintenus en zones constructibles. La servitude n'a pas été systématiquement traduite dans le zonage et le règlement des documents d'urbanisme.

Et, s'il existe bien un cahier de gestion du site donnant quelques orientations sur la gestion, celui-ci demeure trop général pour aider à l'instruction dans les multiples cas qui se sont présentés.

Face à cette situation, la DRIEE (ex-DIREN Ile-de-France) a initié courant 2008, en lien avec les services de la préfecture, du STAP de l'Essonne et le bureau des sites au ministère, une étude pour la gestion des secteurs urbanisés du site classé de la vallée de la Juine.

Cette étude poursuivait quatre objectifs :

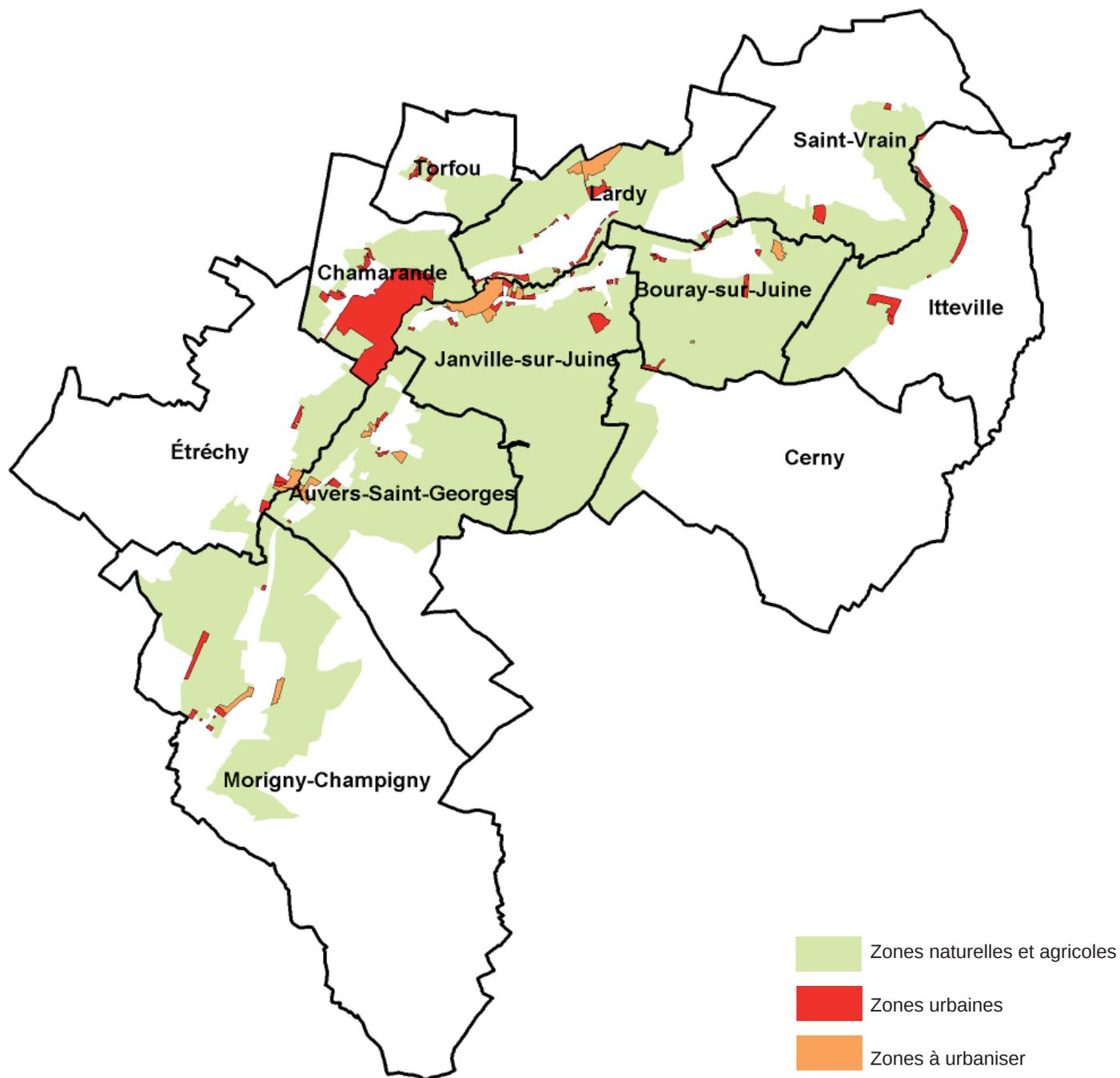
- 1 - dresser le bilan des demandes d'autorisation sollicitées depuis 2003 ;
- 2 - analyser les documents d'urbanisme en identifiant précisément les secteurs susceptibles de se développer au sein du site classé ;
- 3 - réaliser un diagnostic paysager, après une analyse de ces secteurs ;
- 4 - proposer des orientations de gestion, en cohérence avec les motifs ayant justifié le classement, qui pourront guider les collectivités à l'occasion de révisions de documents d'urbanisme.

• Bilan des demandes d'autorisation entre 2003 et 2008

Le bilan quantitatif et l'approche qualitative des demandes d'autorisations ainsi que l'analyse des motivations des réserves ou des refus en CDNPS mettent en évidence trois logiques à l'œuvre dans le périmètre du site :

- Une logique de résorption : la démolition de bâti engageant dans plusieurs cas, la libération des sols et un retour à l'état « naturel » du milieu. Plusieurs sites repérés au printemps 2009 permettent d'envisager la poursuite de ce mouvement (Janville-sur-Juine...) même si cette tendance favorable (puisqu'elle conduit à « résorber » du bâti souvent de peu de qualité) doit être nuancée : les demandes de démolition préluant généralement à des autorisations de (re)construire...
- Une logique de régulation : dans plus du quart des cas, les projets sollicités sont accordés sous réserve(s) de prise en compte d'améliorations de leurs qualités d'insertion au site et au paysage. Les incidences du classement en site (encore récent) ne semblent pas être intégrées en amont (au moment de la conception) par les pétitionnaires. Absence de recours à un architecte dans la plupart des cas et contact tardif avec le STAP pour « recadrer » le projet, expliquent généralement les blocages voire l'issue contentieuse de quelques cas.
- Une logique de prévention : la pédagogie du site classé n'est pas suffisamment relayée par l'affichage réglementaire des documents d'urbanisme. De ce point de vue il est vrai, la simple superposition de la servitude de site classé au classement en zones urbaines ou à urbaniser des POS/PLU ajoute à la confusion.

Rappelons que les refus (un cas sur quatre environ) portent exclusivement sur les demandes de construction d'une habitation individuelle en dehors des ensembles urbains constitués des bourgs ou des villages.



- **Analyse des documents d'urbanisme et identification des secteurs**

L'analyse des documents d'urbanisme en vigueur en 2009 a mis en évidence 75 secteurs en zone urbaine (ou à urbaniser) dont : 11 à Auvers-Saint-Georges, 9 à Bouray-sur-Juine, 7 à Chamarande, 4 à Etréchy, 5 à Itteville, 18 à Janville sur Juine, 9 à Lardy, 9 à Morigny Champigny, 2 à Saint Vrain et 1 à Torfou

Ils présentent les typologies suivantes :

- 1 Terrains non bâtis (15 sites)
- 2 Grands domaines (3 sites)
- 3 Eléments bâtis singuliers (moulins – 4 sites)
- 4 Equipements publics (4 sites)
- 5 Habitat diffus sans ordonnancement particulier (39 sites)
- 6 Terrains occupés par des activités non agricoles (5 sites)
- 7 Terrains occupés par des activités agricoles et/ou équestres (2 sites)
- 8 Terrains porteurs d'enjeux de restructuration urbaine ou présentant un ordonnancement urbain constitué (3 sites)

Ainsi, au début 2009, 325 hectares (6% de la surface totale du site classé) restaient de fait inscrits en zones urbaines (242 hectares) ou à urbaniser (83 ha) dans les documents d'urbanisme approuvés (POS au PLU).

Les possibilités résiduelles d'urbanisation offertes par les documents d'urbanisme ont été évaluées et analysées au regard des motifs ayant justifié le classement pour chacun des 77 secteurs identifiés et mis en fiches. La méthode consistait à estimer la densité bâtie actuelle (estimation d'après terrain et cadastre), à la rapprocher de la densité théorique permise par le POS / PLU (maximisation du COS sur les terrains d'emprise) ; l'écart mesuré entre l'une et l'autre permettant d'apprécier l'existence ou non d'un potentiel de densification à règlement d'urbanisme constant.

Cette première approche suffit généralement à qualifier le secteur. Toutefois, pour les secteurs plus complexes, l'exercice s'est poursuivi par le repérage des parcelles constituées, réglementairement constructibles (densification potentielle sans modification du parcellaire) et par l'évaluation de la densification potentielle en cas de remembrement (regroupement/division de parcelles existantes).

Au bilan, les marges de densification/construction potentielles s'établissent entre + 1/3 et + 3/4 de surface de plancher théoriquement constructible en plus de l'existant.

Pour les seules constructions à vocation résidentielle, les possibilités d'urbanisation offertes par des POS et PLU globalement trop permissifs n'ont plus rien de « résiduel », évaluées à quelque **200 000m² SHON sur l'ensemble du site classé** ; une prolifération inacceptable au regard des motifs de classement en site de la vallée.

Le constat, partagé avec les élus et des associations agréées à l'occasion de temps d'échanges (comités de pilotage en préfecture, visites de terrain et entretiens directs dans chaque commune) a souligné combien les orientations des documents d'urbanisme actuels sont trop souvent discordantes avec les objectifs paysagers initiaux de classement du site.

La doctrine empirique fondée sur une présomption d'inconstructibilité, mais admettant une extension mesurée du bâti existant sans densification issue de divisions de parcelles, ne suffit pas : un travail d'explicitation de la position de l'Etat quant aux secteurs concernés est nécessaire, qui insiste sur la pédagogie initiale du classement même si, rappelons-le, en site classé la décision finale appartient au ministre compétent.

- **Définition d'orientations de gestion des secteurs urbains du site classé**

Les recommandations édictées pour la gestion des secteurs urbanisés du site classé s'appuient sur les orientations d'ordre général du cahier de gestion du site, joint au dossier d'enquête lors de la procédure de classement (cf. annexe). Elles précisent, pour les unités paysagères identifiées plus haut*, les éléments de doctrine attachés au classement ainsi que les objectifs d'insertion paysagère qui fondent la position de l'Etat quant aux motivations de refus, de réserve ou d'accord sur les demandes d'autorisations présentées le cas échéant, dans ces secteurs.

L'argumentaire repose sur la conservation (ou la reconstitution) des qualités paysagères qui ont justifié le classement des lieux, sans bienveillance pour les éventuels projets de travaux ou aménagements qui auraient pour effet de modifier notablement l'aspect du site, de porter atteinte de manière irrémédiable à l'environnement et au paysage ou de bouleverser la lecture actuelle d'ensembles et d'éléments bâtis (par des densifications préjudiciables, des extensions et modifications importantes...).

* Rivière et fond de vallée ; coteaux boisés ; plaines et plateaux agricoles ; ensembles bâtis

La dimension paysagère et patrimoniale de ce territoire pittoresque ainsi que sa fragilité face aux phénomènes de pression urbaine fondent les motifs de classement. Les critères convoqués pour l'examen des projets n'empruntent donc pas au champ de l'urbanisme réglementaire : ils relèvent prioritairement d'un examen de la cohérence du projet avec les motifs de la protection. A ce titre, au delà des aspects qualitatifs sur la prise en compte du paysage, du patrimoine, des milieux naturels, la question de l'opportunité du projet peut être posée.

Plantations exogènes en bord de rivière (Bouray-sur-Juine)



Disparition de la végétation (Moulin de Morigny-Chanpigny)



Dans ces conditions, si des projets sont déposés, ils seront analysés au regard des critères suivants :

- Protection des zones humides et de marais :
 - * remblaiement ou comblement de zones humides, proscrits ;
 - * tous terrassements ou travaux de minéralisation des berges, proscrits ;
 - * pas de construction nouvelle à usage d'habitation en fond de vallée ;
 - * toutes interventions autres que l'entretien et la gestion courante du marais, proscrits.
- Maintien des paysages boisés des coteaux :
 - * autorisation préalable requise et encadrement des coupes pour prévenir toute modification notable de l'aspect du site ;
 - * boisements (ou reboisements) effectués avec des essences forestières classiquement recommandées en Ile-de-France et adaptées aux sols et aux milieux ;
 - * pas de construction nouvelle à usage d'habitation dans les milieux boisés ;
 - * toutes interventions (extensions autorisées, implantation d'équipement...) conçues dans un esprit d'économie de l'espace et d'adaptation au site (localisées en secteurs les moins sensibles visuellement, trame végétale maintenue et confortée, topographie et état du sol actuel conservés et respectés, choix des teintes et des matériaux en adéquation avec la trame boisée) ;
 - * prise en compte des perspectives paysagères marquantes (« portes » de la vallée, panoramas liés aux grands paysages, itinéraires permettant une perception globale des sites caractéristiques de la vallée), dans la définition des projets.
- Pérennité des paysages agricoles :
 - * insertion au paysage et à l'environnement requise pour les implantations ou extensions autorisées : volumétrie, hauteur, conception dans un esprit d'économie de l'espace et d'adaptation au site, en harmonie avec les bâtiments existants le cas échéant, plantation des abords (haies, alignements, accompagnement de clôtures...) avec palette d'essences champêtres, forestières ou fruitières classiquement recommandées en Ile-de-France ;
- * prise en compte des panoramas liés aux grands paysages : « portes » de la vallée et itinéraires permettant une perception globale des sites caractéristiques de la vallée, dans la définition des projets.
- Préservation des ensembles ou éléments bâtis à valeur patrimoniale :
 - * pas d'amputation ni morcellement des ensembles patrimoniaux (parcs et jardins accompagnant fermes et châteaux) en fond de vallée ; pas d'atteinte à leur composition végétale et monumentale ;
 - * toutes interventions autres que l'entretien, une restauration ou une mise en valeur des petits éléments du patrimoine rural, proscrites ;
 - * pas de modification de nature à bouleverser la lisibilité des éléments bâtis singuliers (châteaux, moulins), sauf interventions mineures respectant les caractéristiques de l'existant (volumétrie, hauteur, matériaux, style...) et ne portant pas atteinte à l'environnement et au paysage ;
 - * pas de nouvelle construction en extension ou densification de l'habitat disséminé (mitage du paysage) ; modifications ou extensions modérées du bâti existant peuvent, éventuellement, être autorisées sous conditions (inscription dans la typologie bâtie pré-existante, volumétrie à l'échelle des lieux, traitement architectural et paysager de qualité...).

Au regard de ces recommandations générales et d'une analyse précise de chaque cas en fonction de son contexte spécifique (situation, enjeux, décisions ministérielles antérieures), les 75 secteurs identifiés dans l'étude ont été répartis selon trois catégories :

Cas A : Secteurs à préserver en l'état : pas de nouvelle construction, installation et/ou artificialisation.

Cas B : Secteurs où une évolution modérée du bâti existant et/ou des annexes, sont possibles, sous certaines conditions.

Cas C : Secteurs où de nouvelles implantations sont envisageables, le cas échéant, sous certaines conditions.

1.6. Définition des orientations de gestion

- **Cas A : secteurs à préserver en l'état : pas de nouvelle construction, installation et/ou artificialisation.**

Sont concernés les terrains nus inclus dans le site réputés constructibles aux termes des documents d'urbanisme en vigueur.

S'y ajoutent, les bords de rivière, les secteurs pour lesquels la densité maximale est atteinte au vu des potentialités résiduelles estimées par l'étude, ainsi que ceux ayant déjà fait l'objet d'une demande refusée.

La présomption d'inconstructibilité prévaut, ce qui suggère qu'aucun bâti supplémentaire n'est souhaitable eu égard aux motifs de classement du site.

Ces secteurs n'ont pas vocation à se densifier, ni par adjonction de constructions nouvelles, d'annexes ou d'extension du bâti, ni par implantation d'installations (caravanes), ou entreposage de matériels ou de déchets divers.

La topographie et l'état du sol actuel doivent être conservés et respectés (pas de minéralisation, d'exhaussements ou d'affouillements). Dans certains cas, une restauration/renaturation pourra se révéler nécessaire.

- **Cas B : secteurs où une évolution modérée du bâti existant et/ou des annexes, sont possibles, sous certaines conditions.**

Ils concernent la majorité des secteurs, à savoir les zones d'habitat disséminé n'appartenant pas à un ensemble urbain constitué, les zones où l'évolution prévisible du bâti irait à l'encontre du maintien de la qualité des lieux ainsi que les secteurs pour lesquels le ministère a statué défavorablement.

La densification de ces secteurs par adjonction de constructions nouvelles contribuerait à la poursuite du mitage (des espaces boisés, de l'espace agricole ouvert, des versants exposés, du fond de vallée, etc.), en contradiction avec les motifs du classement et altérerait les qualités paysagères du site protégé.

Cependant, une extension modérée du bâti existant, motivée par les nécessités d'une évolution et d'une gestion normale des biens, peut être admise à condition de ne pas porter atteinte au paysage et à l'environnement.

Les conditions suivantes devront être respectées :

- qualité d'insertion du bâti (caractéristiques d'implantation, volumétrie à l'échelle des lieux, hauteur, style, choix des matériaux et des teintes en harmonie avec le milieu environnant...);
- mesures d'accompagnement (par exemple : confortement de la trame végétale si besoin, traitement qualitatif des franges, amélioration de l'aspect des clôtures, etc.) ;
- respect et conservation de la topographie et de l'état du sol actuel, voire, dans certains cas, renaturation et/ou remise en état.

Les annexes devront être limitées en taille et en nombre : une ou deux maximum par parcelle et présenter un aspect soigné. Leur implantation devra être guidée par le choix du moindre impact paysager et environnemental (de façon générale, éviter leur dispersion et privilégier l'implantation à proximité du bâtiment principal).

En fonction du contexte paysager et patrimonial, plusieurs sous-cas impliquant des conditions particulières, ont été recensés :

- sous-cas a) : contexte boisé
Afin de conserver le cadre boisé, la trame végétale devra être maintenue et confortée, au besoin, au moyen d'essences locales.
- sous-cas b) : terrains sur zone agricole
L'interface entre le fond de la parcelle et la zone agricole attenante devra être végétalisée. Des végétaux locaux seront privilégiés dans la confection de cette haie ou pour les plantations couplées à la clôture.
Les arbres de haute tige devront être maintenus dans la mesure du possible ; des essences locales seront privilégiées, de même que le recours à des arbres fruitiers.
- sous-cas c) : terrains sur versant exposé / ou bâti très visible sur zone agricole
A l'occasion des ravalements ou en cas d'isolation par l'extérieur, des teintes et / ou des matériaux permettant de limiter l'impact visuel des constructions devront être privilégiés.

- sous-cas d) : bâti remarquable ou imposant, extension inopportune

La composition architecturale et volumétrique des châteaux, moulins ou fermes, leur prégnance dans le site, rendent inopportunes des extensions qui en bouleverseraient la lisibilité actuelle.

Il en va de même pour le bâti commun pour lequel la densité maximale est atteinte au vu des potentialités résiduelles estimées par l'étude (ainsi que pour ceux ayant fait l'objet d'une demande refusée).

- sous-cas e) : annexes interdites

En bordure de marais, en lisière de forêt ou en pied de butte boisée, comme sur les berges de la rivière, tous secteurs d'une grande sensibilité paysagère (autant que de fragilité environnementale), la prolifération des annexes n'est pas acceptable. Leur implantation est proscrite (et les interventions sur celles qui existeraient déjà ne peuvent viser qu'à leur résorption).

- **Cas C : secteurs où de nouvelles implantations sont envisageables, le cas échéant, sous certaines conditions.**

Sont notamment concernés : les hameaux, les parties de sites incluses dans le périmètre urbanisé constitué d'un village ou d'un bourg, les équipements publics préexistants, les grands domaines publics ou privés, à la valeur patrimoniale exceptionnelle et dont la restauration / réhabilitation / extension sont partie intégrante des politiques de mise en valeur et de gestion du site classé, les secteurs très ponctuels d'activités préexistantes

Certains de ces secteurs complexes peuvent comporter des sous-secteurs relevant des deux autres cas, A ou B.

- Pour les grands domaines, un schéma général devra être présenté et approuvé par la CDNPS et des services centraux du ministère, préalablement à tout projet de construction nouvelle.
- Ailleurs, si des projets émergent, ils seront examinés au regard de plusieurs critères généraux :
 - * ils devront s'inscrire dans la typologie bâtie préexistante (selon les cas : alignement par rapport à la voirie, alignement calé par rapport à la façade la plus proche de la route et du caractère continu ou non du bâti) et

présenter une volumétrie à l'échelle des lieux ;

- * ils devront présenter un traitement architectural et paysager de qualité et ne devrait pas porter atteinte aux milieux naturels ;
- * ils devront permettre de conserver des transparences sur le site classé.

Des orientations spécifiques, sous forme cartographique, figurent également sur les fiches individuelles de ces secteurs.

*

* *

Les fiches présentées ci-après concrétisent, pour chacun des 75 secteurs identifiés par l'étude, les enjeux qui leur sont attachés du point de vue des motifs justifiant leur classement en site :

- unité paysagère d'appartenance qui informe sur les critères convoqués pour l'examen d'éventuels projets ;
- catégorie de référence pour l'étude (voir cas A, B, C supra) qui oriente l'analyse des projets (pas de construction, extensions / annexes sous conditions, nouvelles implantations envisageables sous conditions) ;
- éléments d'analyse paysagère propres au contexte du site étudié (inscription dans le grand paysage, occupation du sol, intérêt spécifique au regard d'espaces ou d'ensembles bâtis singuliers, décisions ministérielles...) appelant des mesures adaptées.

Les fiches s'appréhendent comme un « guide de lecture », une aide à la compréhension commune et une contribution pour la transcription cohérente des orientations et recommandations générales de gestion du site classé, appliquées à l'échelle usuelle des projets : celle de la parcelle ou de quelques terrains.

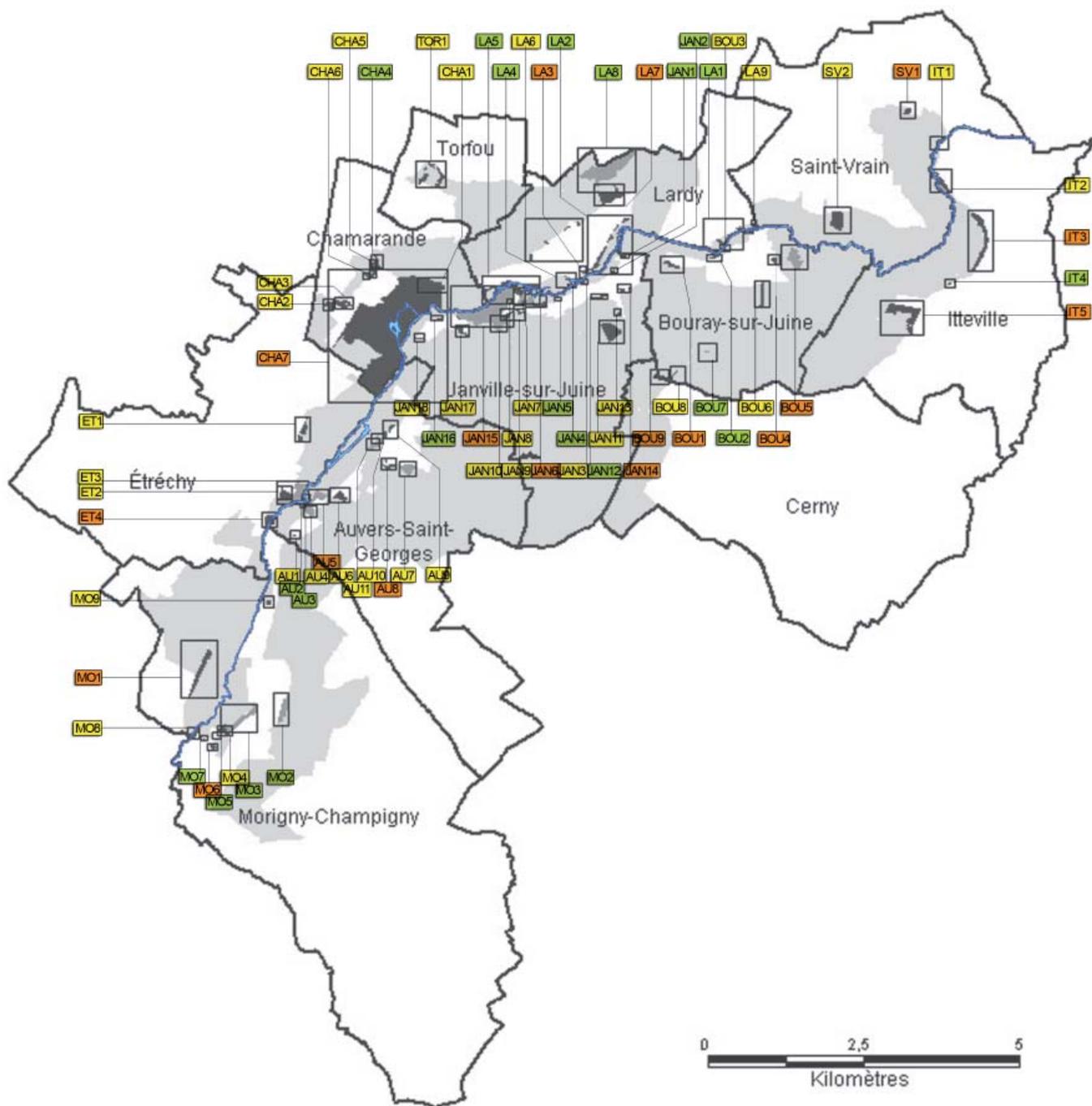
Leur ambition est celle d'une pédagogie du site classé explicitant, en amont de tout projet précis, la position des services instructeurs quant à la gestion de ces secteurs urbanisés concernés par le classement.

Elles ne présument en aucun cas des avis que sera amenée à prendre la CDNPS dans le cadre de l'instruction des projets à venir ni de la décision finale qui appartient au ministre chargé des sites.

Le tableau suivant présente la ventilation des 75 sites étudiés selon les 3 catégories retenues

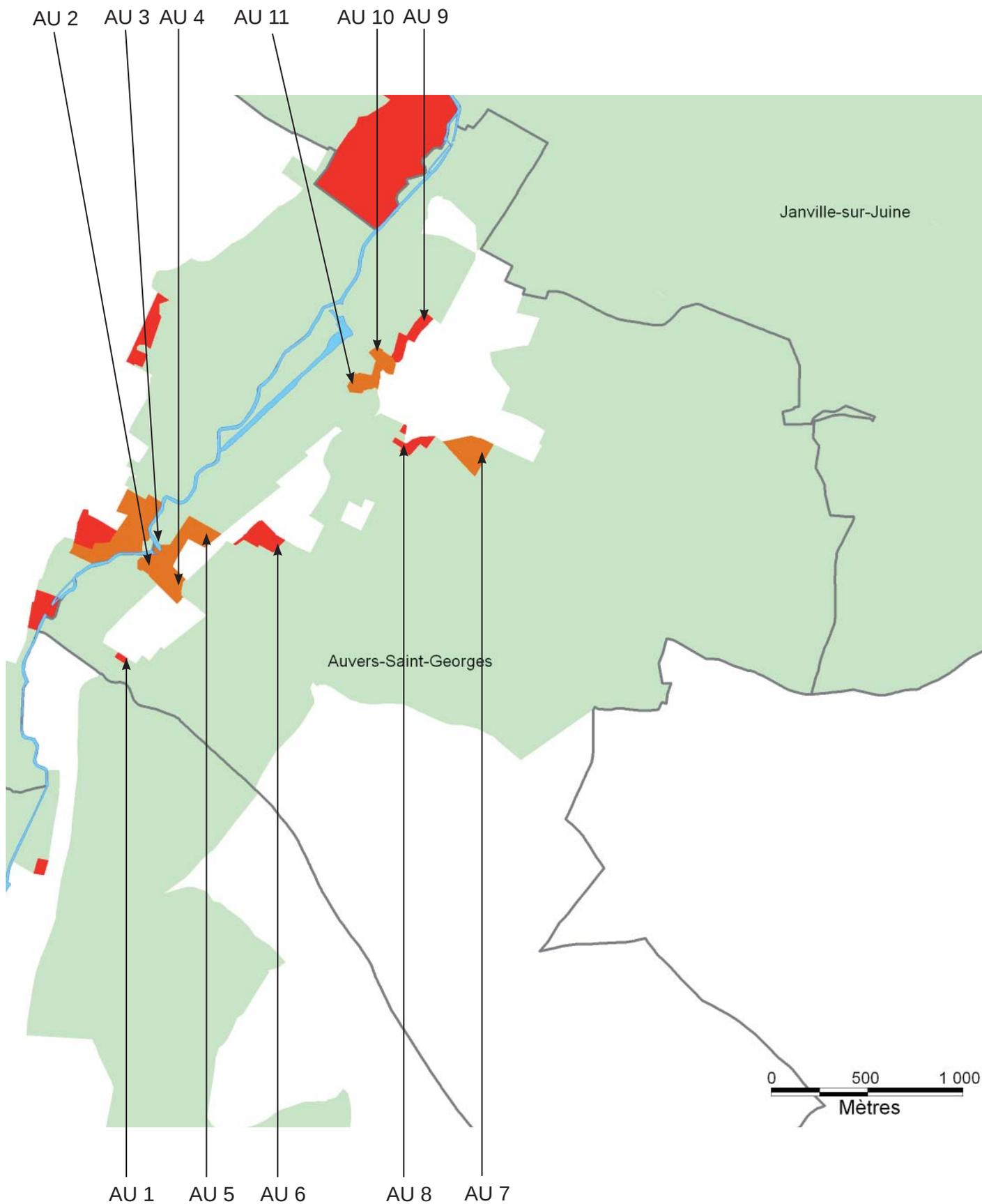
	Cas A	Cas B	Cas C
Secteurs de l'étude	Secteur à préserver en l'état : pas de nouvelle construction installation et / ou artificialisation	Extension modérée du bâti existant et/ou annexes suivant différentes sous catégories : a - contexte boisé b - terrain sur zone agricole c - terrain sur versant exposé/ ou bâti très visible sur zone agricole d - bâti remarquable ou imposant, extension inopportune e - annexes interdites	Nouvelles implantations envisageables », le cas échéant, sous certaines conditions
Auvers-Saint-Georges (AU 1 à 11)	AU 2 AU 3	AU 1 (a) AU 4 (a) AU 6 (b + c) AU 7 AU 9 AU 10 (d) AU 11 (d)	AU 5 AU 8
Bouray-sur-Juine (BOU 1 à 9)	BOU 2 BOU 7	BOU 3 (b + e) BOU 6 BOU 8	BOU 1 BOU 4 BOU 5* BOU 9
Chamarande (CHA1 à 7)	CHA 4	CHA 1 (a) CHA 2 (b + c) CHA 3 (c) CHA 5 (a) CHA 6 (a + c)	CHA 7*
Etréchy (ET 1 à 4)		ET 1 (e) ET 2 ET 3 (e)	ET 4
Itteville (IT 1 à 5)	IT 4	IT 1 (e) IT 2 (e)	IT 3 IT 5
Janville-sur-Juine (JAN 1 à 18)	JAN 1 JAN 2 JAN 4 JAN 5 JAN 12 JAN 16	JAN 3 (e) JAN 7 JAN 8 (d) JAN 9 (a) JAN 10 JAN 11 (a + e) JAN 13 (e) JAN 17 JAN 18	JAN 6 JAN 14 JAN 15*
Lardy (LA 1 à 9)	LA 1 LA 2 LA 4 LA 5 LA 8	LA 6 (e) LA 9 (e)	LA 3 LA 7
Morigny-Champigny (MO1 à 9)	MO 2 MO 3 MO 5 MO 7	MO 4 MO 8 MO 9 (b + e)	MO 1 MO 6
Saint-Vrain (SV1 à 2)		SV 2	SV 1
Torfou (TOR 1)		TOR 1	

* Pour les domaines, un schéma général devra être présenté et approuvé par la commission des sites et les services centraux préalablement à des projets de constructions nouvelles.

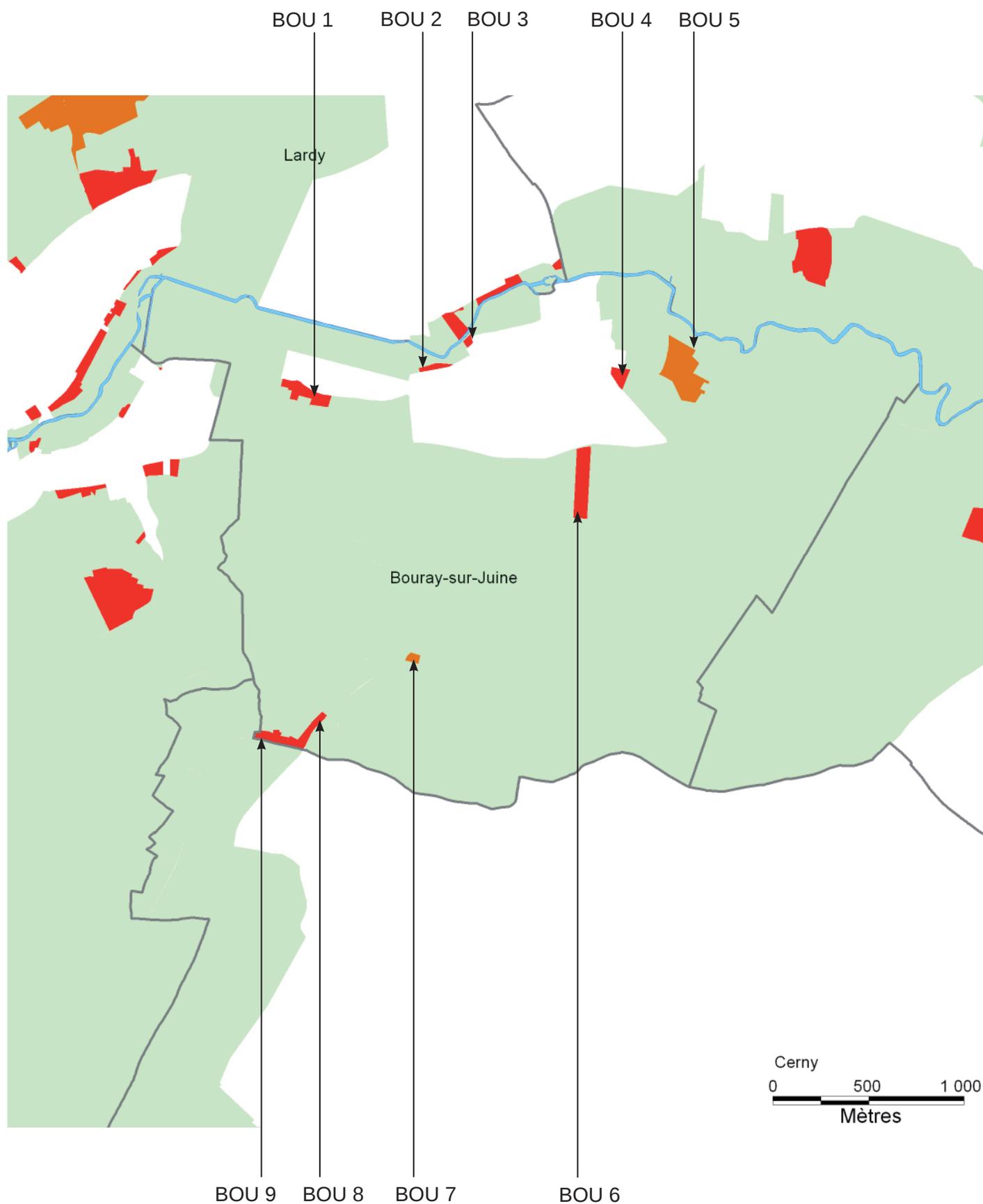


- Cas A : secteurs à préserver en l'état : pas de nouvelle construction, installation et/ou artificialisation.
- Cas B : secteurs où une évolution modérée du bâti existant et/ou des annexes, sont possibles, sous certaines conditions.
- Cas C : secteurs où de nouvelles implantations sont envisageables, le cas échéant, sous certaines conditions.

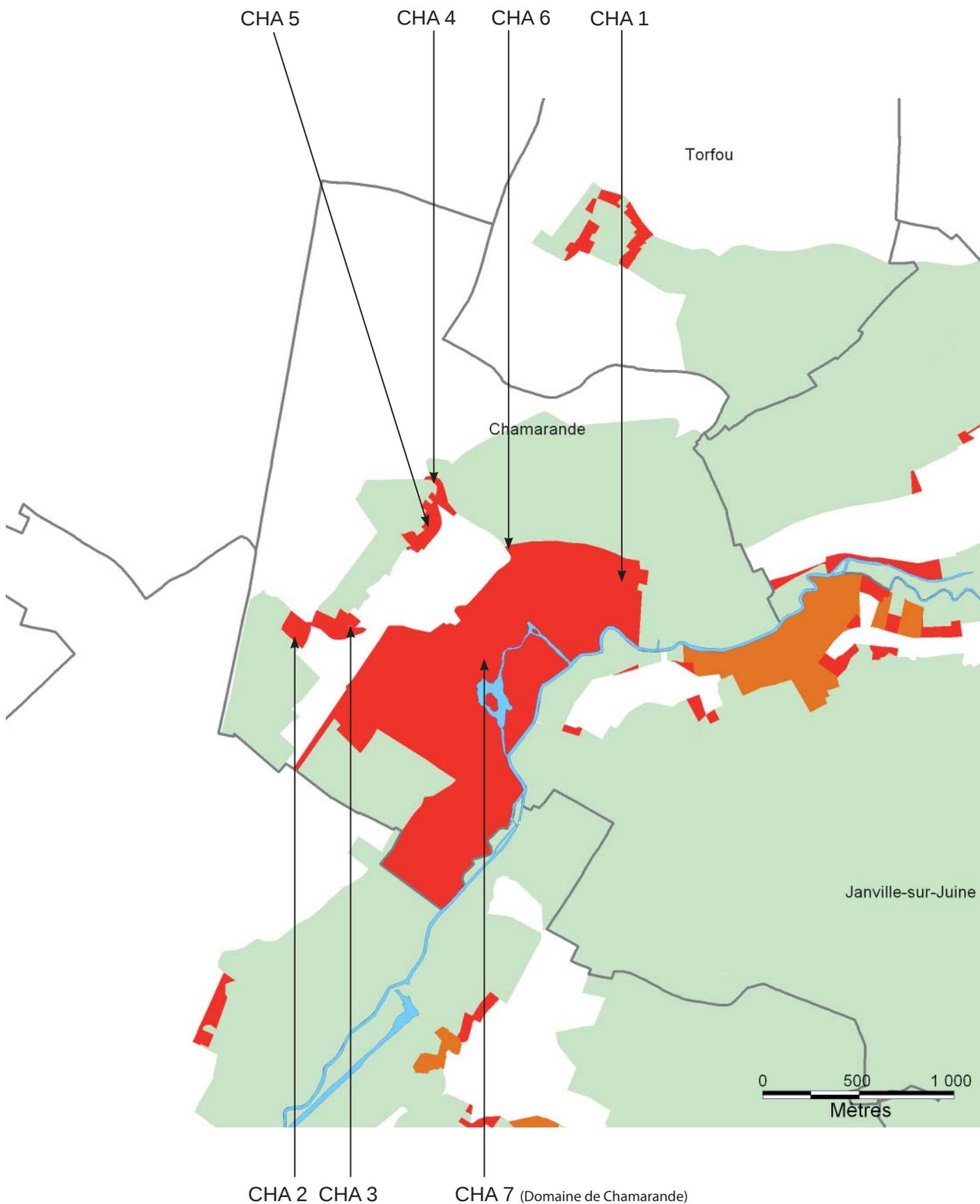
Localisation des secteurs étudiés à Auvers-Saint-Georges



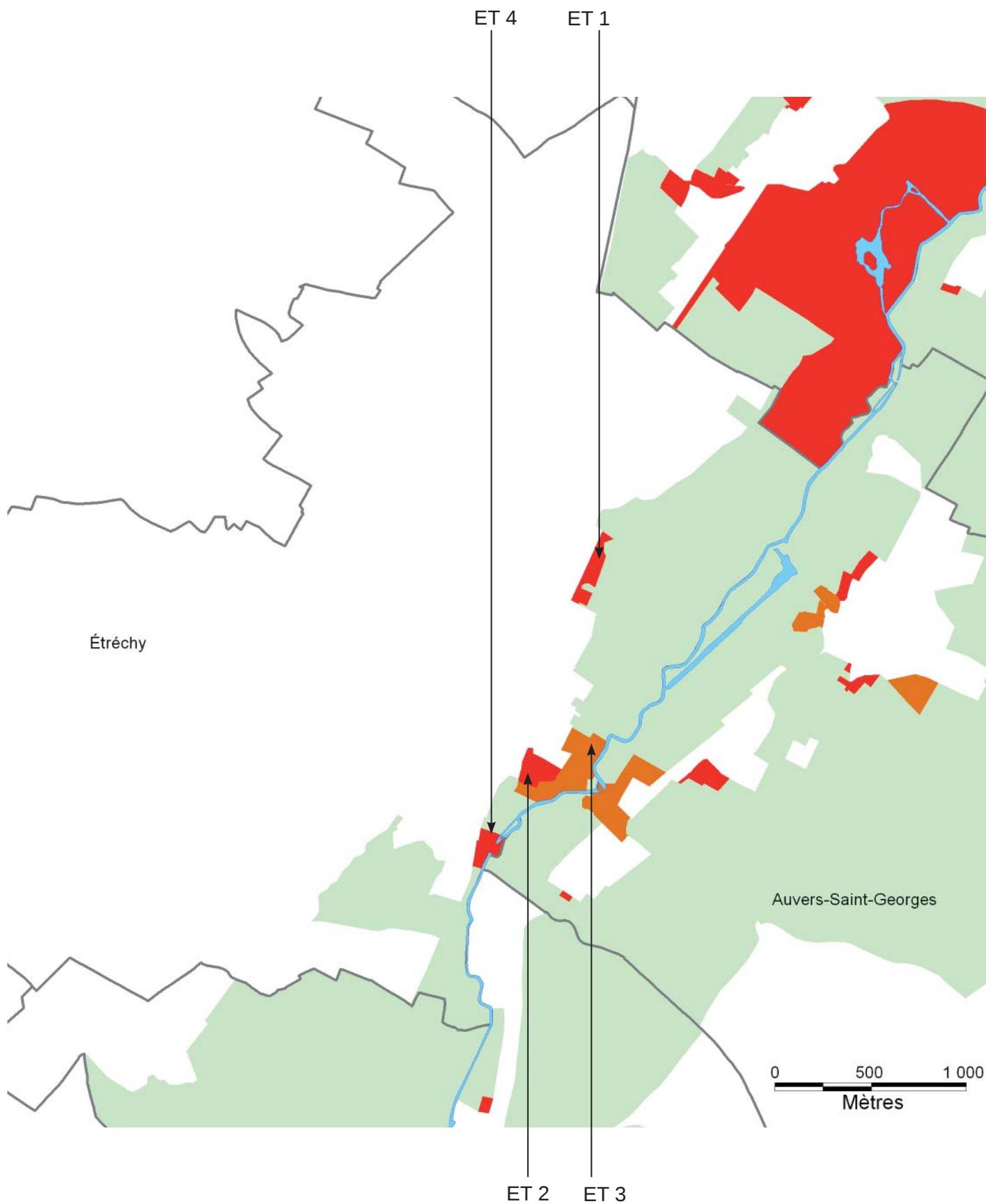
Localisation des secteurs étudiés à Bouray-sur-Juine



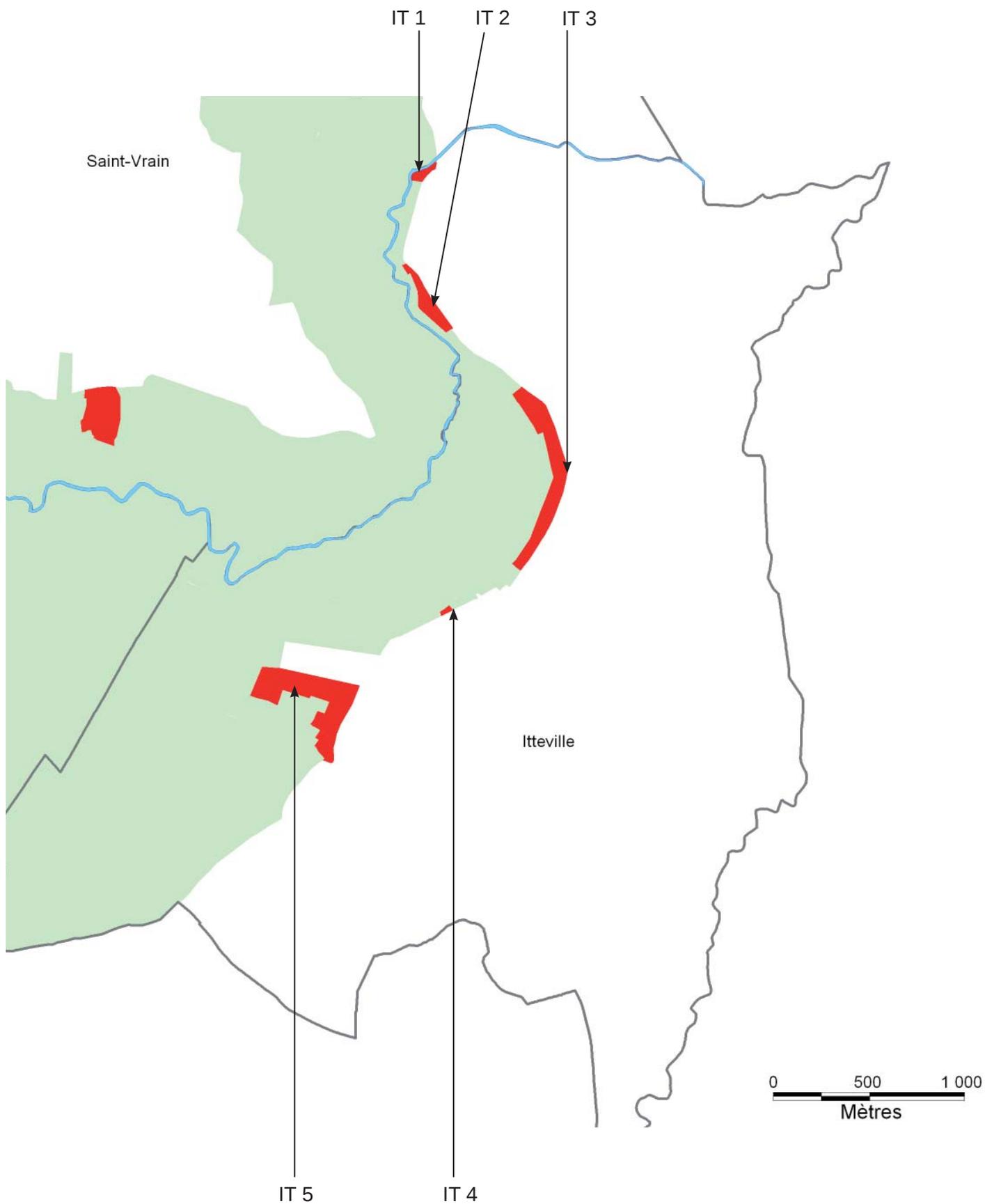
Localisation des secteurs étudiés à Chamarande



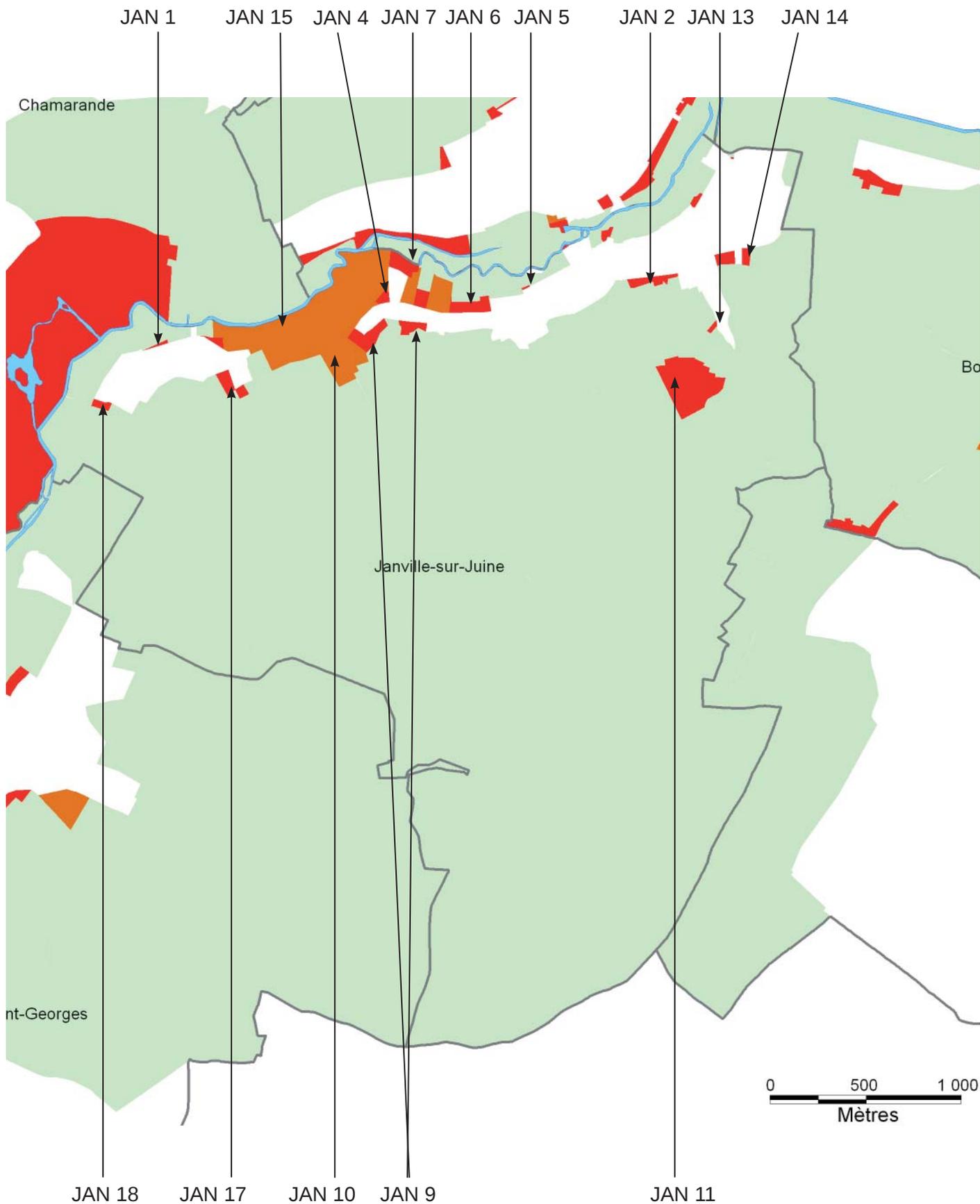
Localisation des secteurs étudiés à Etrechy



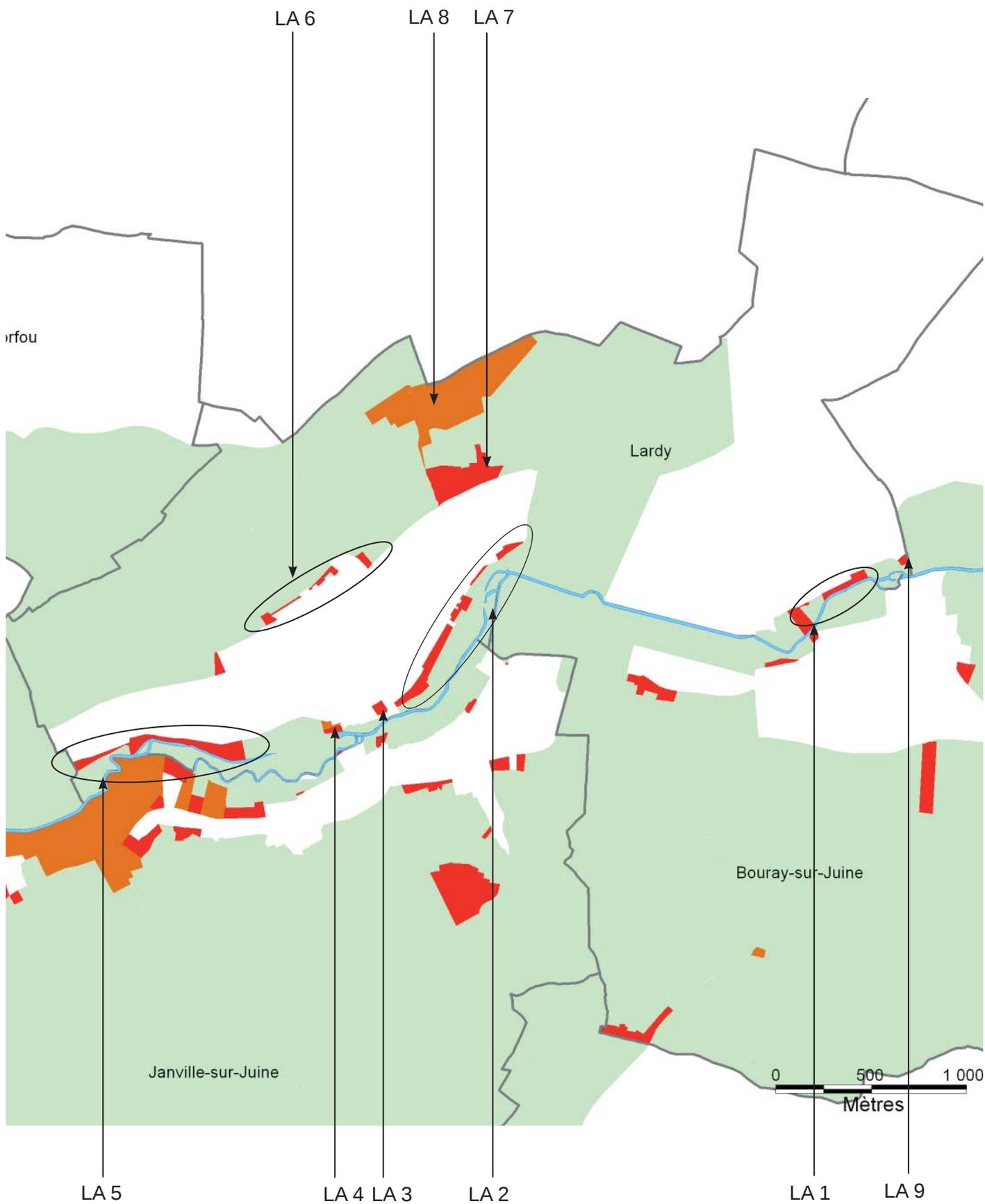
Localisation des secteurs étudiés à Itteville



Localisation des secteurs étudiés à Janville-sur-Juine

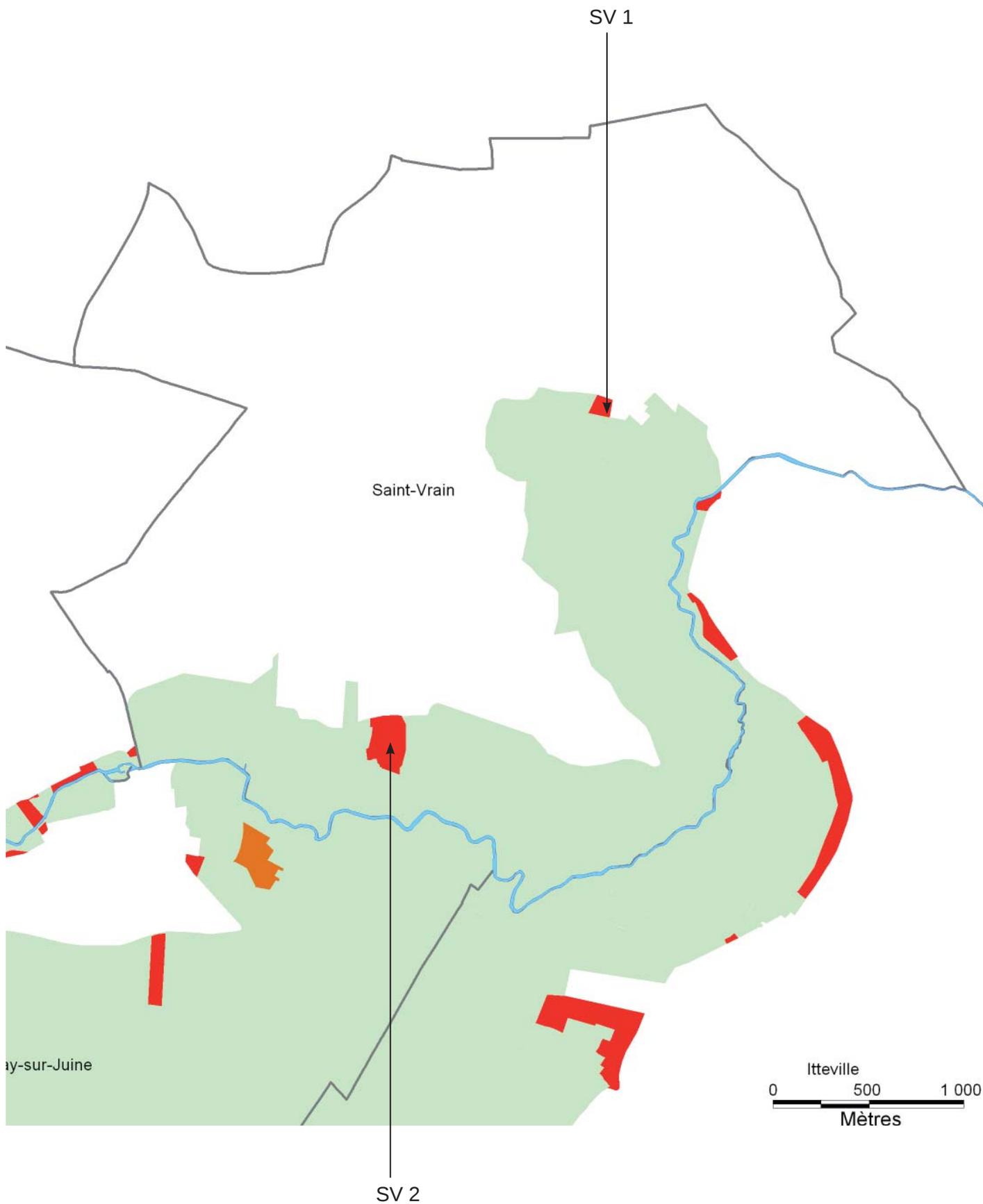


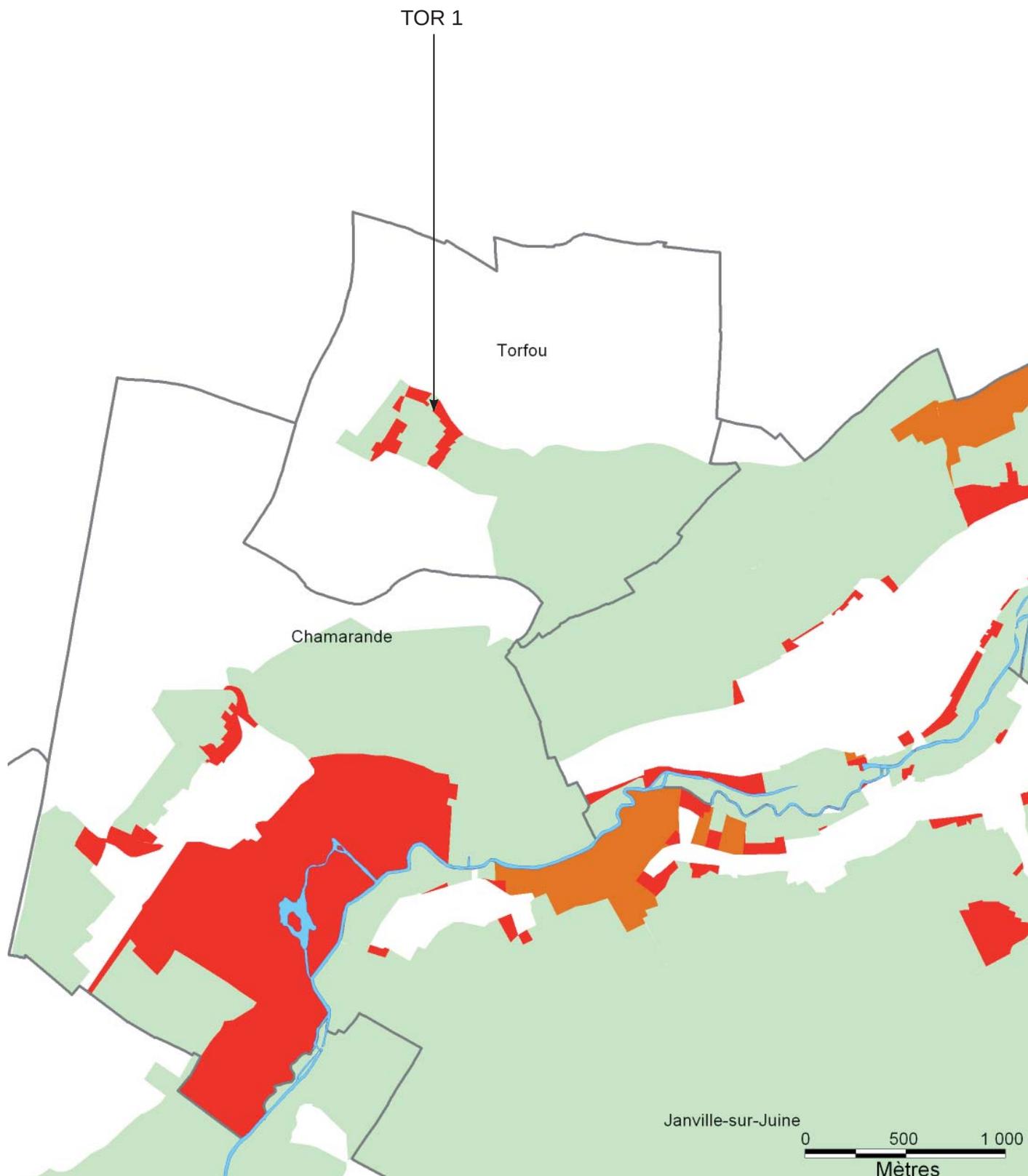
Localisation des secteurs étudiés à Lardy



Localisation des secteurs étudiés à Morigny-Champigny







Fiches des 75 secteurs étudiés

Cas A : secteurs à préserver en l'état : pas de nouvelle construction, installation et/ou artificialisation	30
Cas B : secteurs où une évolution modérée du bâti existant et/ou des annexes, sont possibles, sous certaines conditions.....	74
Cas C : secteurs où de nouvelles implantations sont envisageables, le cas échéant, sous certaines conditions.	148

Nota

Les orientations de gestion pour chacune des catégories A, B et C sont détaillées respectivement en pages 30, 74 et 148. Il y a lieu de s'y référer car elles n'ont pas été reprises systématiquement dans le bilan de chacune des fiches. Certaines d'entre elles comportent cependant des indications particulières.

Cas A : secteurs à préserver en l'état. Pas de nouvelle installation et / ou artificialisation

Sont concernés les terrains nus inclus dans le site réputés constructibles aux termes des documents d'urbanisme en vigueur.

S'y ajoutent, les bords de rivière, les secteurs pour lesquels la densité maximale est atteinte au vu des potentialités résiduelles estimées par l'étude, ainsi que ceux ayant déjà fait l'objet d'une demande refusée.

La présomption d'inconstructibilité prévaut, ce qui suggère qu'aucun bâti supplémentaire n'est souhaitable eu égard aux motifs de classement du site.

Ces secteurs n'ont pas vocation à se densifier, ni par adjonction de constructions nouvelles, d'annexes ou d'extension du bâti, ni par implantation d'installations (caravanes), ou entreposage de matériels ou de déchets divers.

La topographie et l'état du sol actuel doivent être conservés et respectés (pas de minéralisation, d'exhaussements ou d'affouillements). Dans certains cas, une restauration/renaturation pourra se révéler nécessaire.

Secteurs de l'étude concernés par le cas A

Pas de nouvelle construction, installation et / ou artificialisation

Auvers-Saint-Georges

AU 2.....	page 32
AU 3.....	page 34

Bouray-sur-Juine

BOU 2.....	page 36
BOU 7.....	page 38

Chamarande

CHA 4.....	page 40
------------	---------

Itteville

IT 4.....	page 42
-----------	---------

Janville-sur-Juine

JAN 1.....	page 44
JAN 2.....	page 46
JAN 4.....	page 48
JAN 5.....	page 50
JAN 12.....	page 52
JAN 16.....	page 54

Lardy

LA 1.....	page 56
LA 2.....	page 58
LA 4.....	page 60
LA 5.....	page 62
LA 8.....	page 64

Morigny-Champigny

MO 2.....	page 66
MO 3.....	page 68
MO 5.....	page 70
MO 7.....	page 72

AUVERS-SAINT-GEORGES

AU 2

Adresse : Chemin de Vaux

Superficie : 0,7 ha environ.



La Juine depuis le chemin de Vaux



Situation :

- Ouest/sud-ouest du territoire communal, en limite communale avec Etréchy.
- Secteur de marais jouxtant un élément bâti singulier (Moulin de Vaux).

Contexte paysager :

- Fond de vallée et berge de rivière.
- Abords paysagers du moulin de Vaux : paysage fermé (marais).

Enjeux spécifiques :

- Ecologiques (zone humide).

Structure parcellaire et occupation du sol

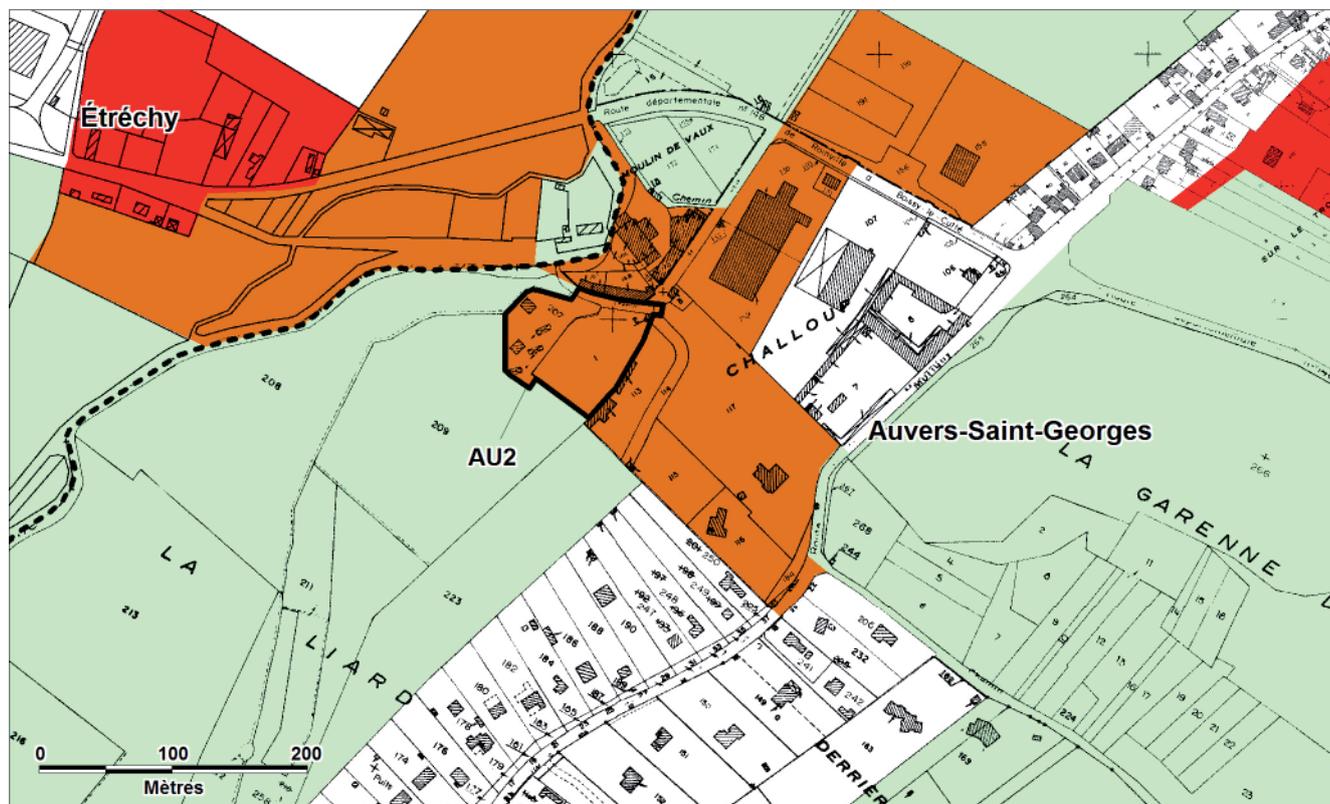
- Secteur naturel du fond de vallée/marais, sur grand tènement foncier.

Contexte réglementaire

- Zone NAUL au POS de 1992 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Aucun aménagement ni construction existante : l'intégrité paysagère et environnementale de ce site de grande sensibilité est préservée en l'état.
- ▶ Pas de mitage ou de densification qui seraient préjudiciables.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

AUVERS-SAINT-GEORGES

AU 3

Adresse : Chemin de Vaux

Superficie : 0,5 ha environ



Dépendances du moulin : vues du chemin de Vaux



Dépendances du moulin du chemin de Vaux (réhabilitées en logements).



Situation :

- Ouest/sud-ouest du territoire communal, en limite communale avec Etréchy.
- Élément bâti singulier (ancien moulin) et dépendances à l'écart des bourg ou hameau.

Contexte paysager :

- berges de la Juine.
- perception rapprochée (depuis la voie d'accès et les berges) ; pas de vues lointaines : environnement boisé du fond de vallée + masque des grands volumes des bâtiments du parc d'activité voisin.

Enjeux spécifiques :

- architecturaux, urbains (accès, réseaux, services collectifs)

Le moulin - façade principale.



Structure parcellaire et occupation du sol

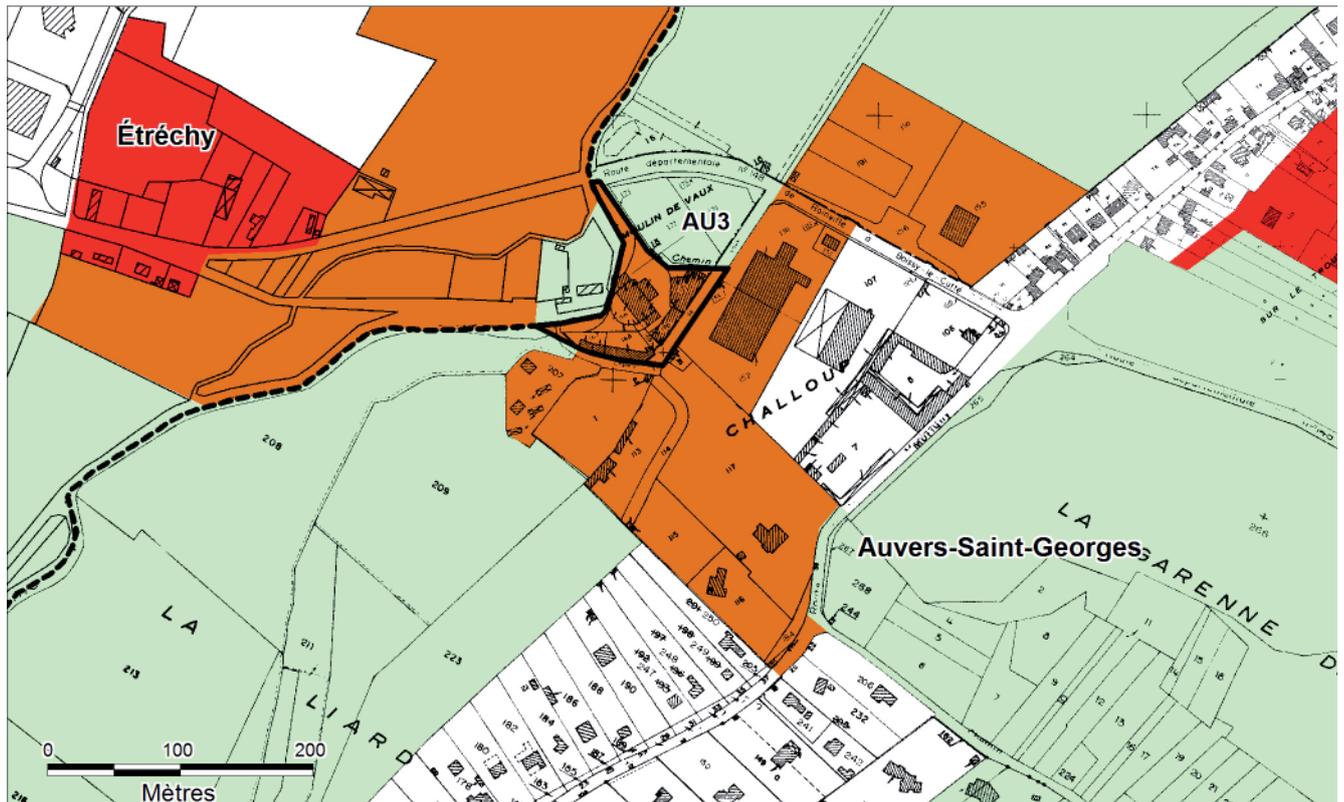
- Emprises au sol et densité d'occupation élevées pour un site réhabilité (le moulin R+5+C transformé en résidence-service ; quelques maisons anciennes accolées R+1) qui recèle encore quelques bâtis (dépendances du moulin) d'état médiocre, ou désaffectés, susceptibles de faire l'objet de restauration/réhabilitation.

Contexte réglementaire

- Zone NAUF du POS de 1992 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le projet de PLU en cours au printemps 2009 prévoit d'entériner la transformation des lieux en reclassant l'ensemble en zone urbaine (UD).

Bilan

- La restauration/réhabilitation assure la mise en valeur et la pérennité de cet élément fort pour la lisibilité du site, témoin de l'organisation traditionnelle du territoire.
- Densification admissible dans l'enveloppe des volumes bâtis existants pour permettre l'achèvement cohérent de leur restauration/réhabilitation, dès lors que les incidences de fonctionnement urbain prévisibles (sécurité, stationnement, accès, réseaux, services collectifs...) sont gérées sans atteinte au paysage et à l'environnement.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

BOURAY-SUR-JUINE

BOU 2

Adresse : Lieu dit « Les Petits Près », le long de la rue du Gué

Superficie : 0,4 ha environ



La Juine



Fond de parcelle



Situation :

- Fonds de parcelles en fond de vallée le long des berges de la Juine.

Contexte paysager :

- Fond de vallée et berges de la rivière.
- Pas de constructions, exceptés quelques abris de jardin.

Enjeux spécifiques :

- Oportunité de conserver une continuité visuelle sur les bords de Juine depuis la rue du Gué (site inscrit).

Fond de parcelle



Structure parcellaire et occupation du sol

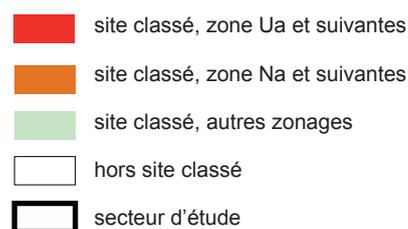
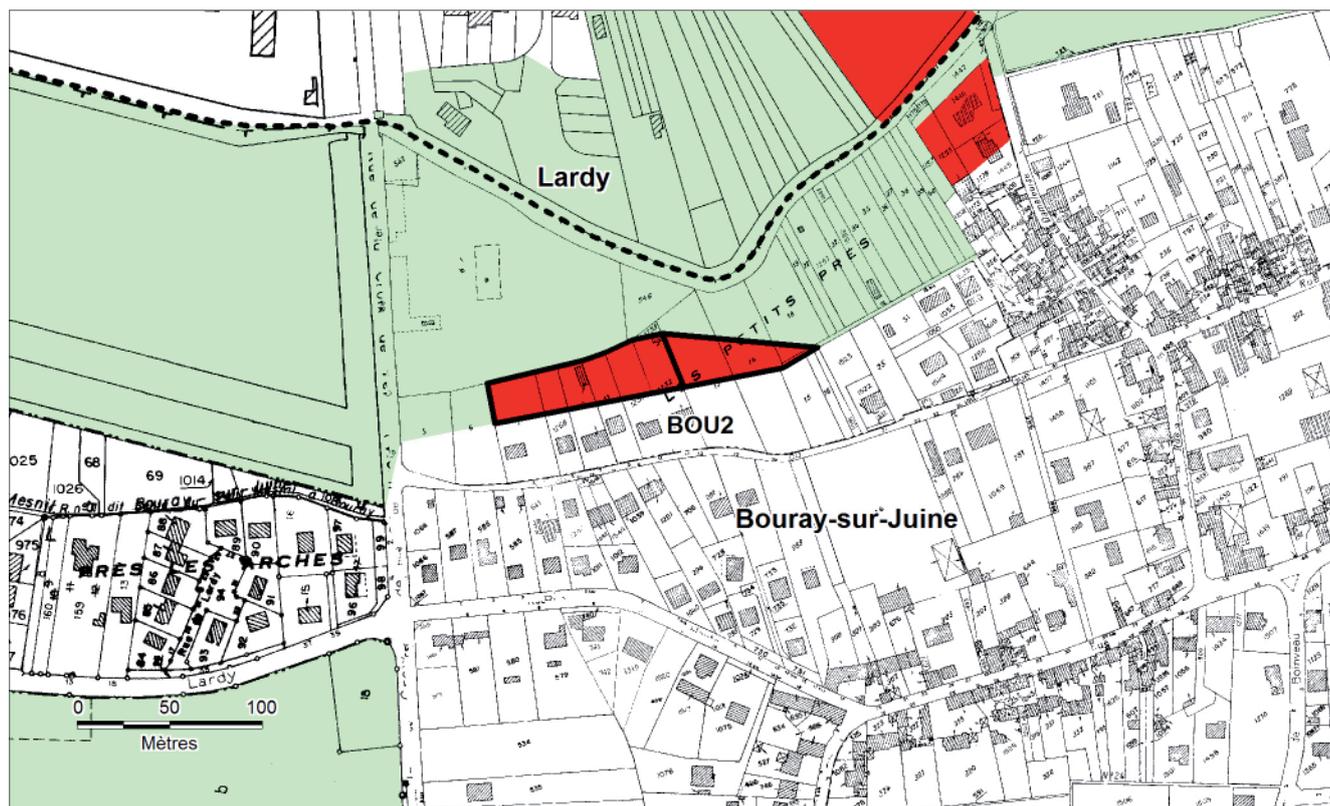
- Secteur naturel de fond de vallée/berges de la rivière : friches et marais ; sans accès (parcellaire enclavé).

Contexte réglementaire

- Zones UH et NAUH du POS 2001 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Aucun aménagement, ni construction existante.
- L'intégrité paysagère et environnementale de ce site de grande sensibilité doit être préservée en l'état : pas de mitage ou de densification qui seraient préjudiciables.
- Les abords immédiats de ce secteur, situés en site inscrit et occupés par une prairie (partie sud des parcelles B n°13, 14 et 15), méritent une attention particulière : leur urbanisation systématique pourrait faire disparaître l'ouverture visuelle entre la rue du gué et le bord de la rivière.



BOURAY-SUR-JUINE

BOU 7

Adresse : Route de Boinveau ; lieu-dit «Le Rocher Mignot»

Superficie : 0,3 ha environ



Centre équestre



Centre équestre



Situation :

- Centre-sud du territoire communal ;
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Versant de coteau boisé, au sud de la plaine agricole.
- Pas de vue lointaine (environnement forestier) ; site de clairière, à l'écart de la route.

Enjeux spécifiques :

- En bordure immédiate de la ZNIEFF de type I « Coteau boisé de Boinveau ».

Structure parcellaire et occupation du sol

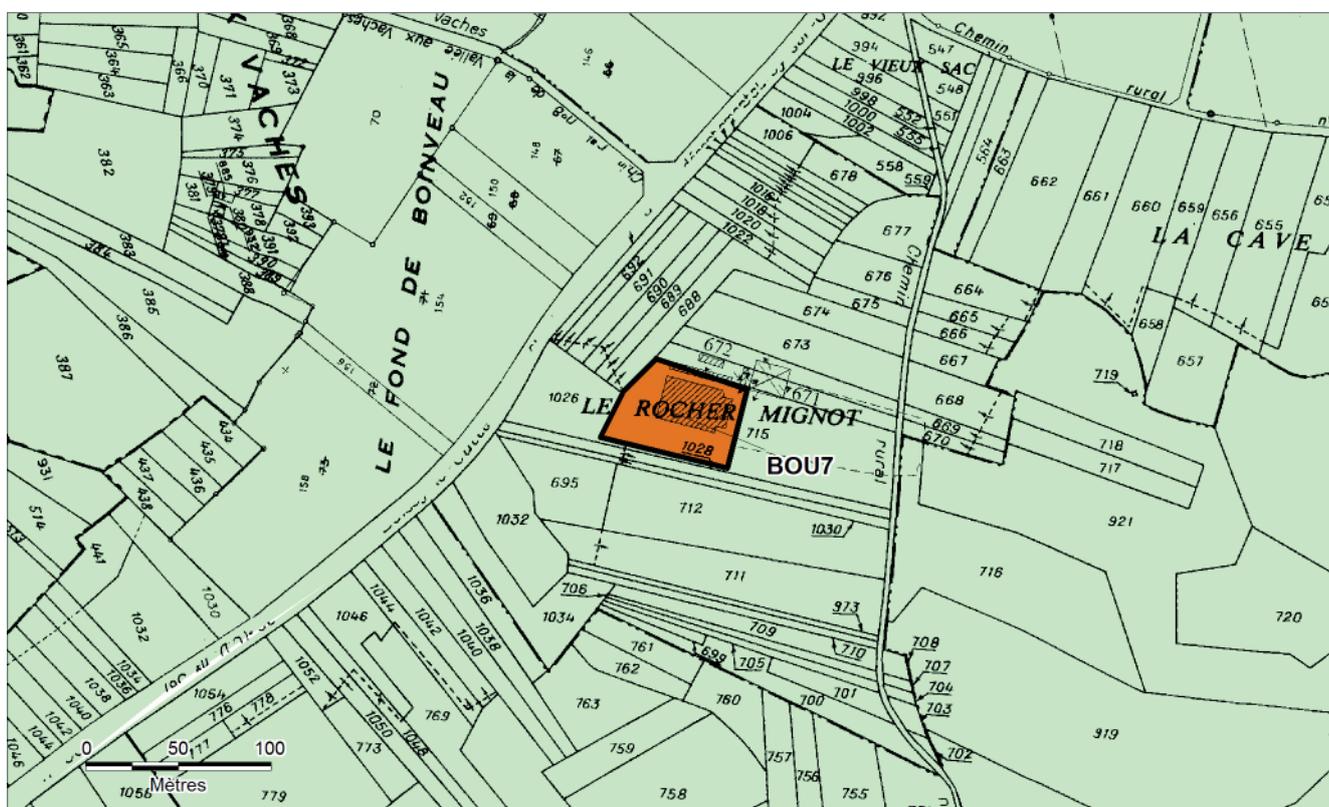
- Parcelle privée supportant un corps de bâtiment (R+1) type hangar/entrepôt abritant boxes à chevaux, stockages, logements... + centre équestre de plein air.

Contexte réglementaire

- Zone NAULA du POS de 2001 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
 - Bâti récent (état médiocre), sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée et sans apport (architectural ou patrimonial) pour le site classé ;
 - Atteintes (défrichement, imperméabilisation des sols, clôture, anthropisation) au paysage et à l'environnement, réelles mais limitées au regard de l'affectation actuelle des lieux ; pas de possibilités de densification en zone NAULA du POS mais installations "banalisables" pour d'autres types d'activités de loisir (sports mécaniques, par exemple), à proscrire.
- Au-delà de l'orientation générale (pas de nouvelle construction ou d'atteinte supplémentaire), une reconquête paysagère par l'amélioration de l'aspect du bâti et du traitement des espaces est très souhaitable.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

CHAMARANDE

CHA 4

Adresse : Rue de la Victoire

Superficie : 1 ha environ



Rue de la Victoire (site à gauche)



Vallon depuis la rue de la Victoire.

Situation :

- Entrée de bourg nord ;
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Versant de vallon sec et chaos gréseux sous couvert forestier, en contrebas de la rue de la Victoire.
- Perception rapprochée (depuis la rue).

Enjeux spécifiques :

- Ecologique : talweg en bordure immédiate de la ZNIEFF de type I « forêt du Belvédère ».



Vallon depuis la rue de la Victoire.



Structure parcellaire et occupation du sol

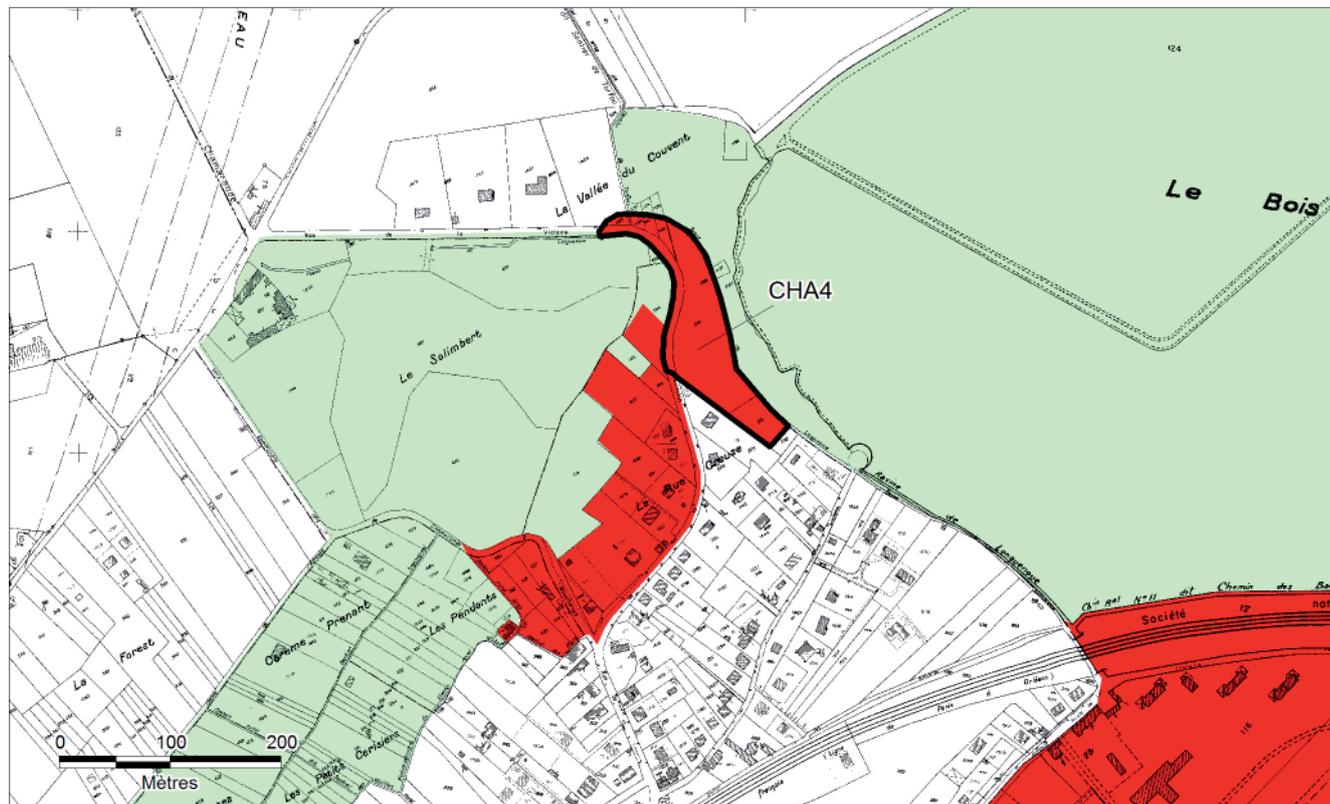
- Secteur naturel (bois, chaos de grés) sur parcellaire laniéré.

Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1990 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le classement en zone urbaine apparaît inadéquat au regard de la configuration des lieux.

Bilan

- Aucun aménagement ni construction existante ; l'intégrité paysagère et environnementale de ce site de grande sensibilité est préservée en l'état.
- Ce secteur, qui appartient à un continuum boisé, constitue un cadre de grande qualité pour l'accès au bourg. Il doit être préservé.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

ITTEVILLE

IT 4

Adresse : Chemin de l'Avau

Superficie : 0,2 ha environ



Le marais, chemin de l'Avau



Pavillon chemin de l'Avau

Situation :

- En frange nord des urbanisations du bourg.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Fond de vallée en bordure du marais.
- Perception rapprochée depuis le chemin de l'Avau ; pas de vues lointaines mais quelques dégagements sur le marais, au nord.

Enjeux spécifiques :

- Proximité du site Natura 2000 du Grand Marais d'Itteville, également inventorié en ZNIEFF de type I et en arrêté de protection de biotope.

Pavillon chemin de l'Avau, en cours d'extension



Structure parcellaire et occupation du sol

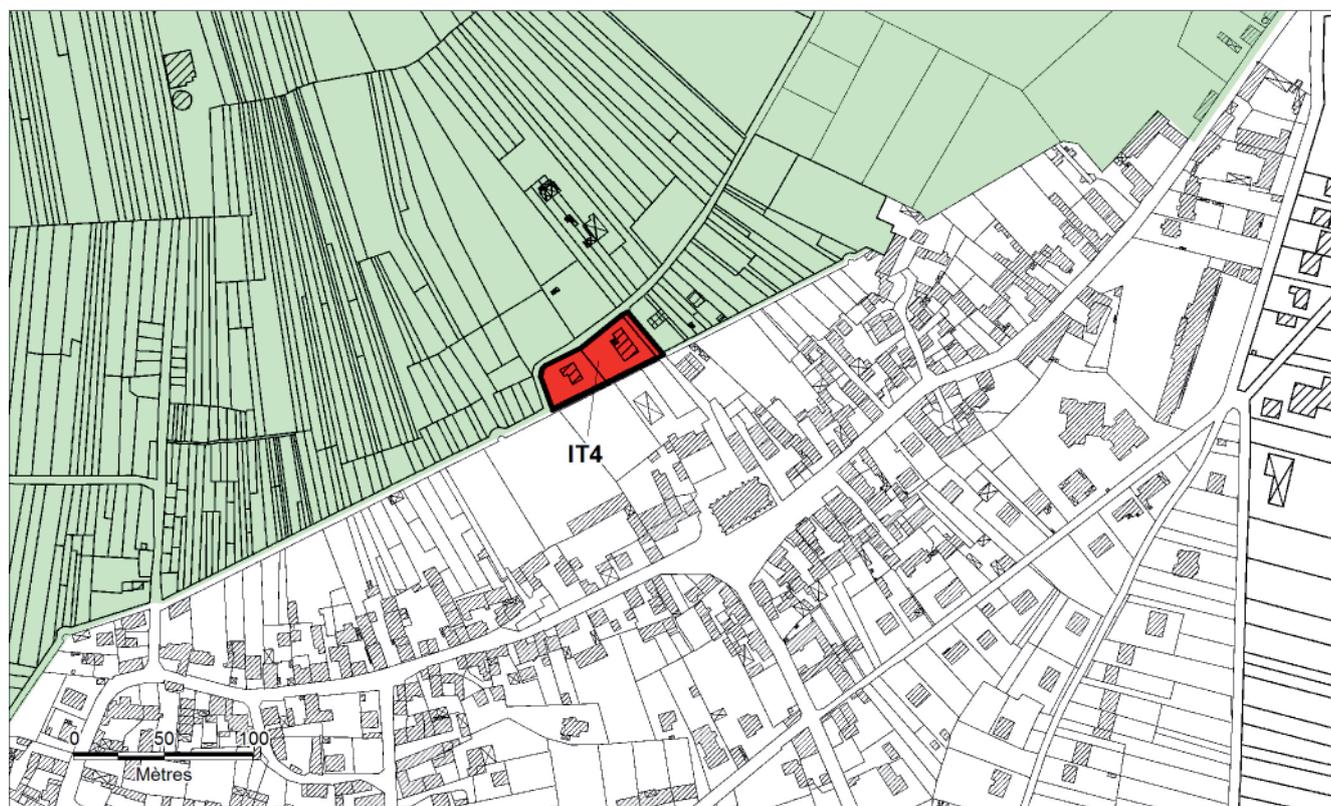
- Ensemble foncier constitué de deux parcelles accordées à un usage résidentiel de type périurbain : pavillonnaire individuel isolé (R / R+C à l'origine ; extension en R+1).

Contexte réglementaire

- Zone UBb du PLU de 2006 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Malgré sa proximité au centre-bourg : constitution en habitat disséminé d'un bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée (mitage paysager et densification du fond de vallée).
- atteintes (défrichement, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation, fermeture des vues vers le marais...) et présomption d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes en zones urbaines du POS, reconduites par le PLU et largement mobilisées par les travaux en cours au printemps 2009).
- Ces deux parcelles situées en bordure immédiate d'une zone naturelle d'intérêt majeur présentent un bâti prégnant et une palette végétale peu adaptée : ce secteur ne peut donc être davantage densifié ou imperméabilisé. Une reconquête paysagère est nécessaire afin que l'impact des bâtiments soit atténué (teinte de ravalement ou choix de matériaux adaptés, accompagnement végétal au moyen d'essences locales, etc.).



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE-SUR-JUINE

JAN 1

Adresse : Carrefour RD 17 / route de Lardy ; rond point du 19 mars 1962

Superficie : 0,1 ha environ



Situation :

- Entrée nord-est de l'agglomération.

Contexte paysager :

- En fond de vallée.
- Environnement paysager (enceinte du parc du château de Mesnil-Voisins) : premières urbanisations pavillonnaires de l'agglomération sur jardins, fond de vallée boisé et emprises naturelles protégées de la station de pompage d'eau potable.
- Forte perception du site par les usagers des routes.

Enjeux spécifiques :

- Proximité de la ZNIEFF de type I « Marais de Bouray-Lardy ».

Rond point du 19 mars 1962



Structure parcellaire et occupation du sol

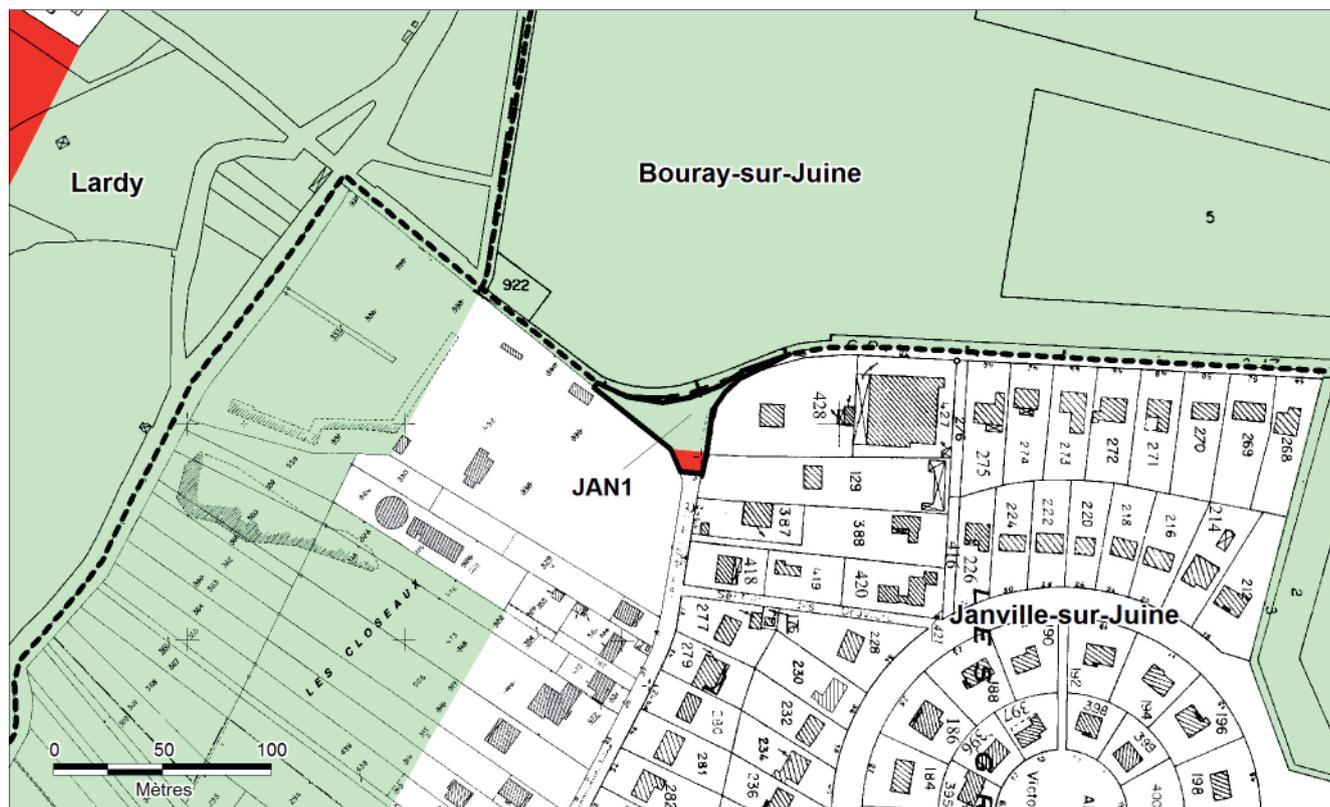
Parcelle publique, assiette foncière de l'infrastructure ; partie centrale du giratoire traitée en espace vert paysager.

Bilan

- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte réglementaire

- Zone UH du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).



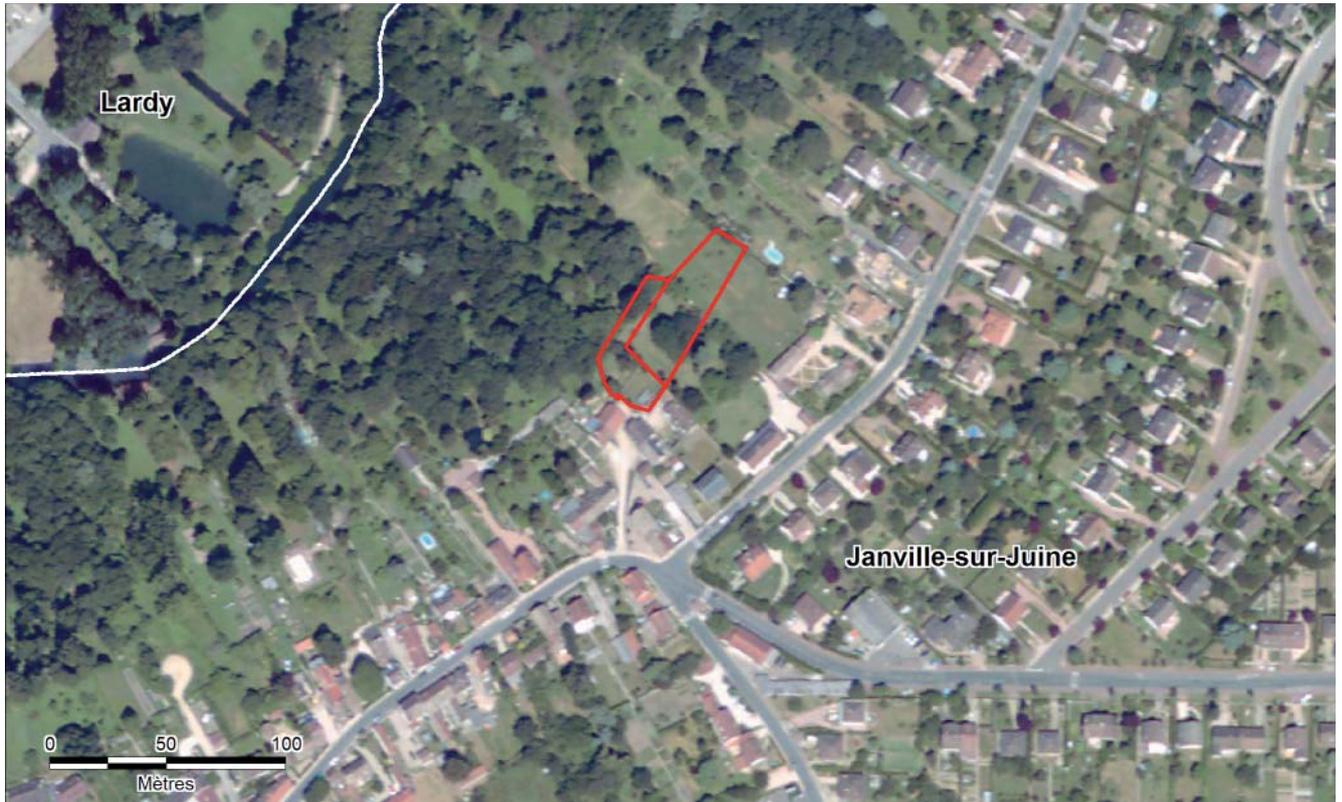
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE-SUR-JUINE

JAN 2

Adresse : Accès par voie privée depuis la Grande Rue (n°127 à 139)

Superficie : 0,2 ha environ



Parcelle close de murs.



Parcelle close de murs.



Situation :

- Au nord du territoire communal.
- Fonds de parcelles en arrière des urbanisations sur rue ; hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Fond de vallée.
- Pas de vues lointaines : environnement boisé de fond de vallée et murs de clôture sur limites séparatives.

Enjeux spécifiques :

- Proximité immédiate de la ZNIEFF de type I « Marais de Bouray-Lardy ».

Structure parcellaire et occupation du sol

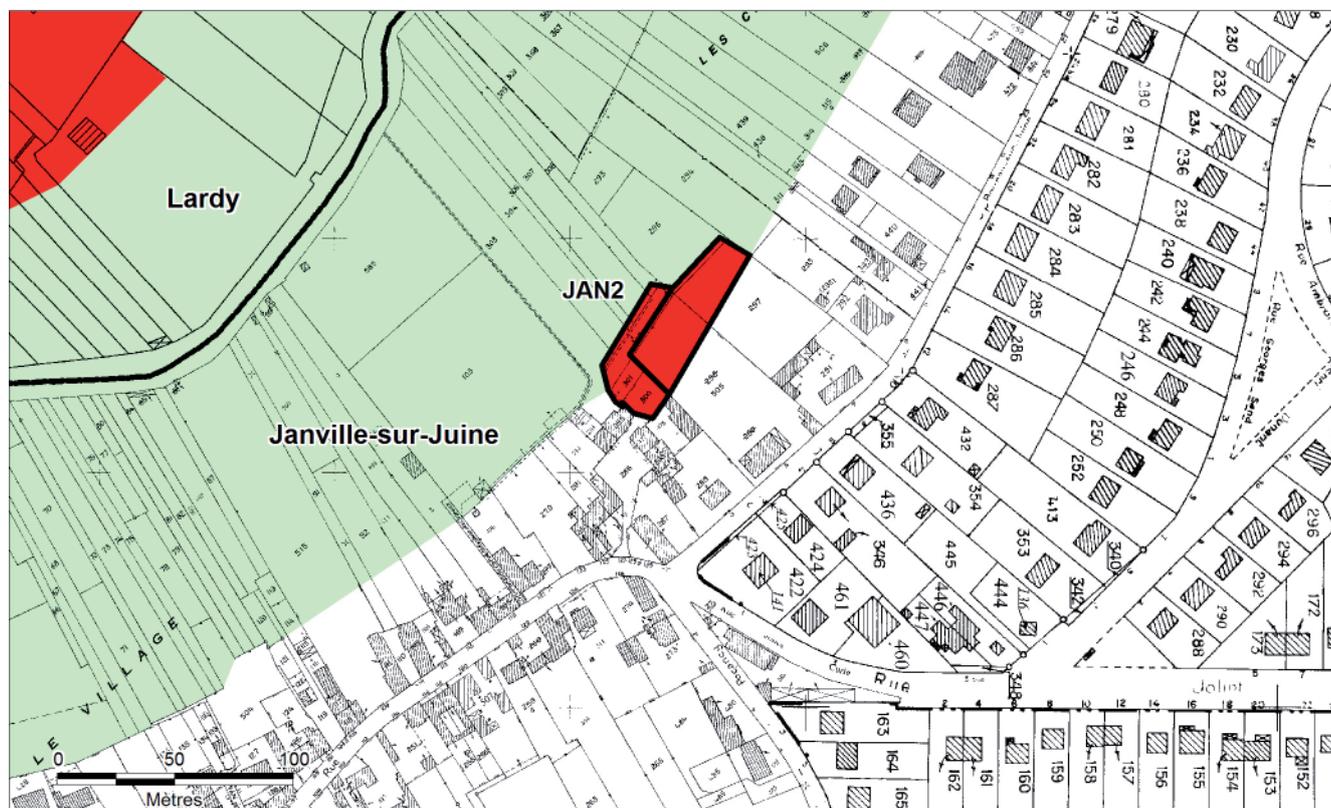
- Secteur naturel (friches et jardins) sur portions de parcelles privées.
- Pas de constructions exceptés quelques abris de jardin (et murs de clôture).

Contexte réglementaire

- Zones UG (à l'ouest) UH (à l'est) du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué et ne comporte aucun aménagement, ni construction existante.
- L'intégrité paysagère et environnementale de ce site de grande sensibilité doit être préservée en l'état : pas de mitage ou de densification qui seraient préjudiciables, ni intervention affectant le sol (imperméabilisation, affouillements...).



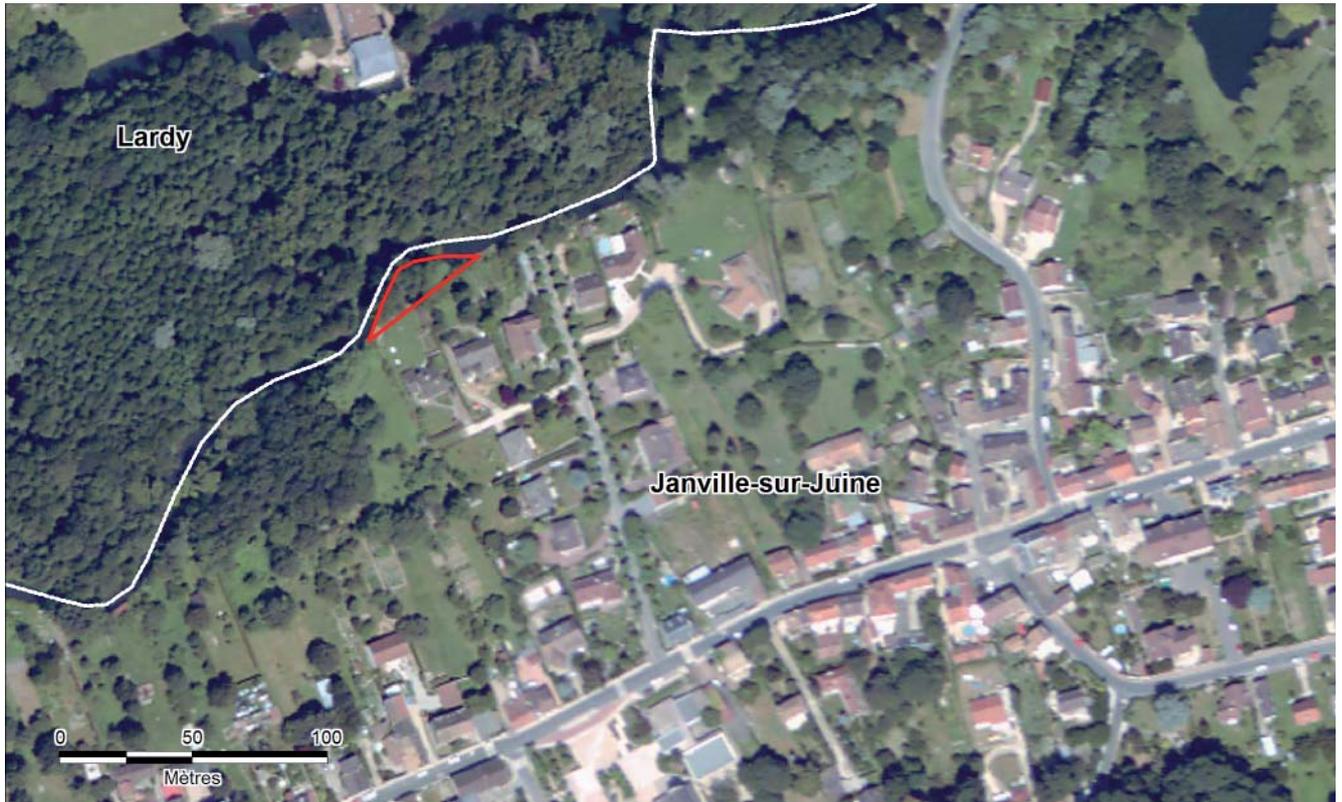
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE-SUR-JUINE

JAN 4

Adresse : Allée François Viète

Superficie : Moins de 0,01 ha



Situation :

- En frange nord de l'agglomération, côté Lardy.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- En berges de la Juine.
- Pas de vues lointaines (environnement boisé du fond de vallée et des berges de la rivière) ; vues rapprochées discrètes (depuis l'extrémité de la voie en impasse desservant le secteur).

Enjeux spécifiques :

- Ecologiques.

Berges de la Juine.



Structure parcellaire et occupation du sol

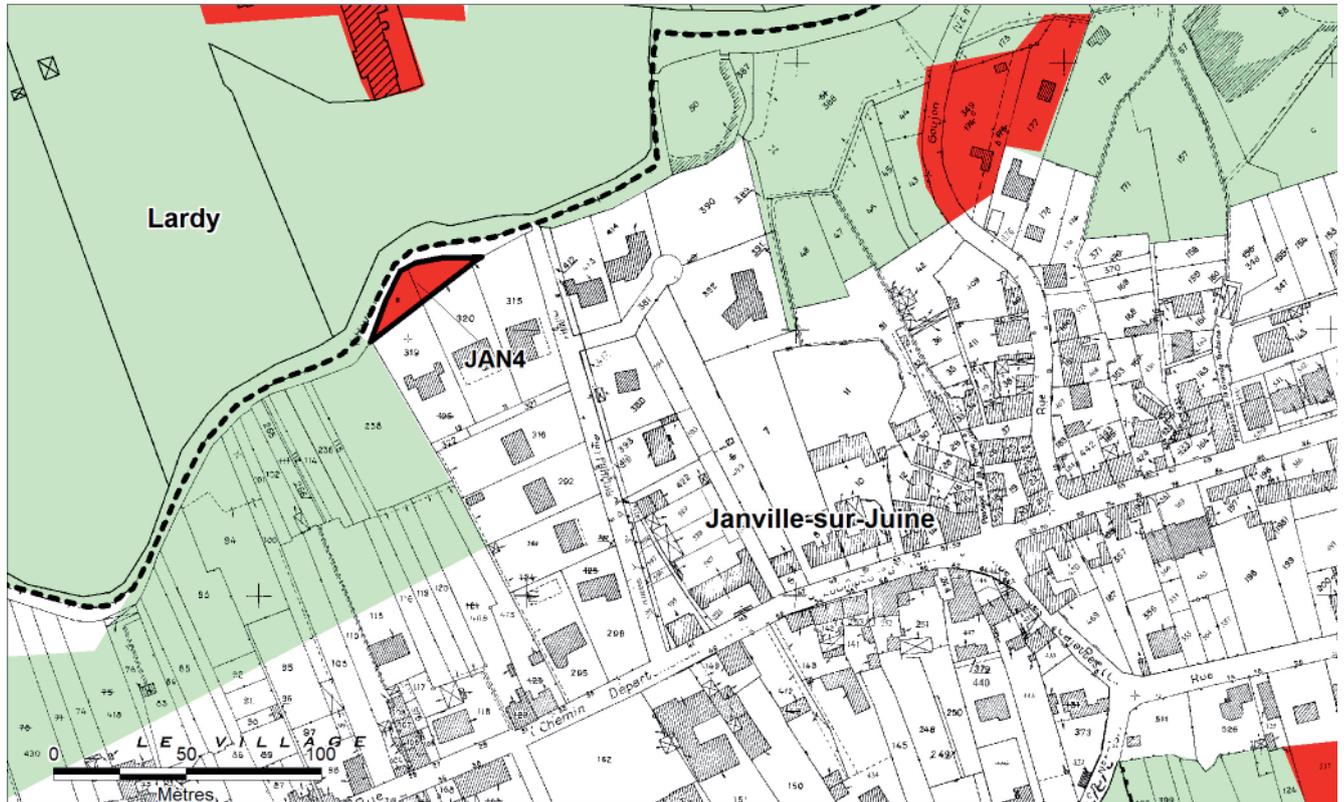
- Arrières de parcelles relictuels, propriété des pavillons, récents, proches ; pas de constructions ou annexes mais dépôts et installations diverses, dévalorisant le paysage en berge de rivière.

Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué;
- Aucun aménagement ni construction existante : pas de mitage ou de densification qui seraient préjudiciables.
- Atteintes au paysage et à l'environnement : dépôts divers, dispositifs de clôtures, anthropisation
- Ces fonds de parcelles en bordure de Juine sont très fragilisés : toute minéralisation ou construction doivent être exclues. Une renaturation apparaît indispensable.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE-SUR-JUINE

JAN 5

Adresse : Grande rue

Superficie : Moins de 0,01 ha



Situation :

- En frange nord de l'agglomération ;
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Portion du fond de vallée, invisible depuis l'espace public.
- Quelques dégagements en vue lointaine, sur le fond plat et ouvert de la vallée (vers l'ouest et le nord).

Structure parcellaire et occupation du sol

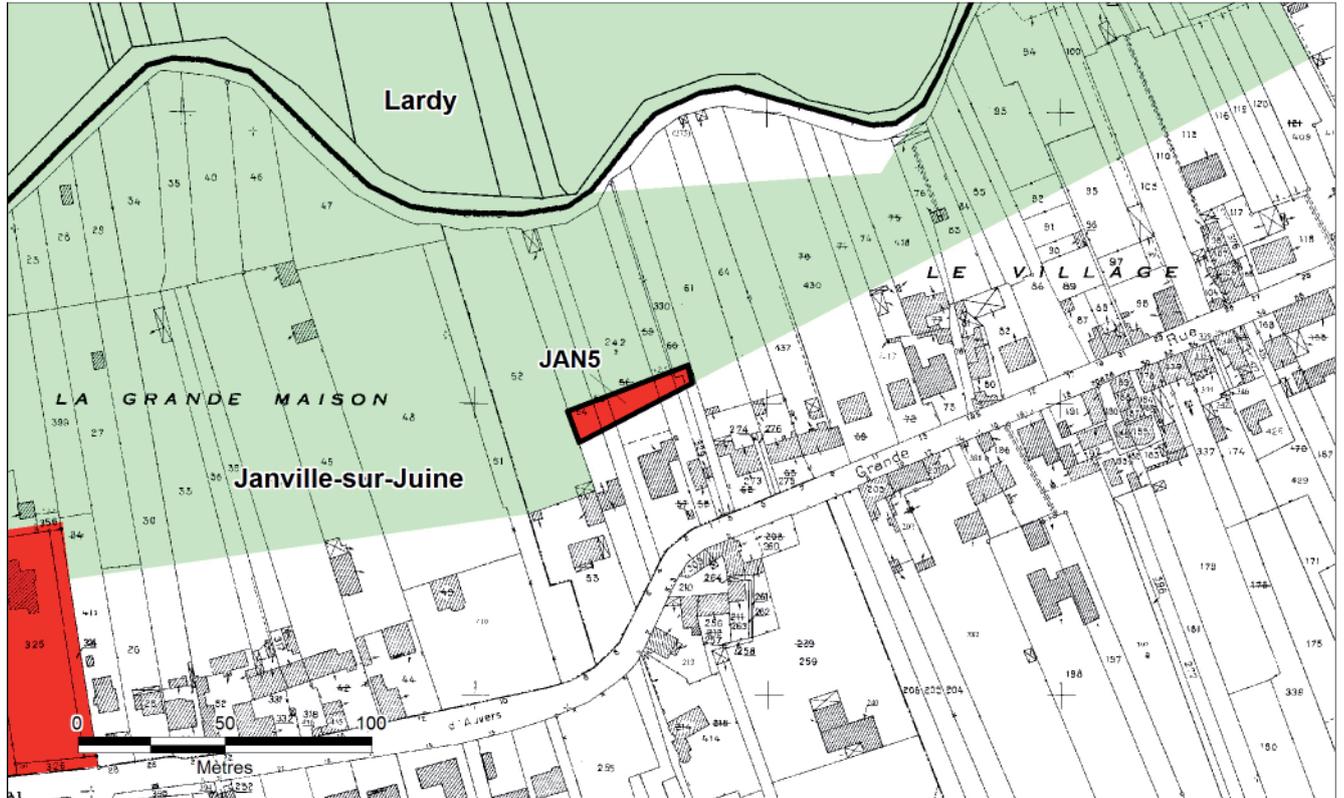
- Fonds de parcelles, non bâtis en jardins ou parc, propriétés des pavillons récents voisins.

Contexte réglementaire

- Zone UH du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
- Aucun aménagement ni construction existante : en l'état, pas d'atteintes à l'intégrité paysagère et environnementale des lieux (pas de mitage : densification à proscrire).
- La densification ou l'artificialisation de ce secteur doivent être proscrites.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE-SUR-JUINE

JAN 12

Adresse : Les Teillas, rue des Cagettes

Superficie : 0,9 ha environ



Fond de parcelle



Coteau dominant le site



Situation :

- Nord/nord est du territoire communal.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Secteur de bois et forêt en pied de coteau boisé (au sud).
- Peu visible depuis l'espace public hormis quelques percées visuelles depuis la rue des Cagettes en contre-bas vers le secteur et le coteau.
- Paysage fermé et intimiste.

Enjeux spécifiques :

- Ecologiques.

Percée visuelle depuis la rue des Cagettes vers le coteau au sud



Structure parcellaire et occupation du sol

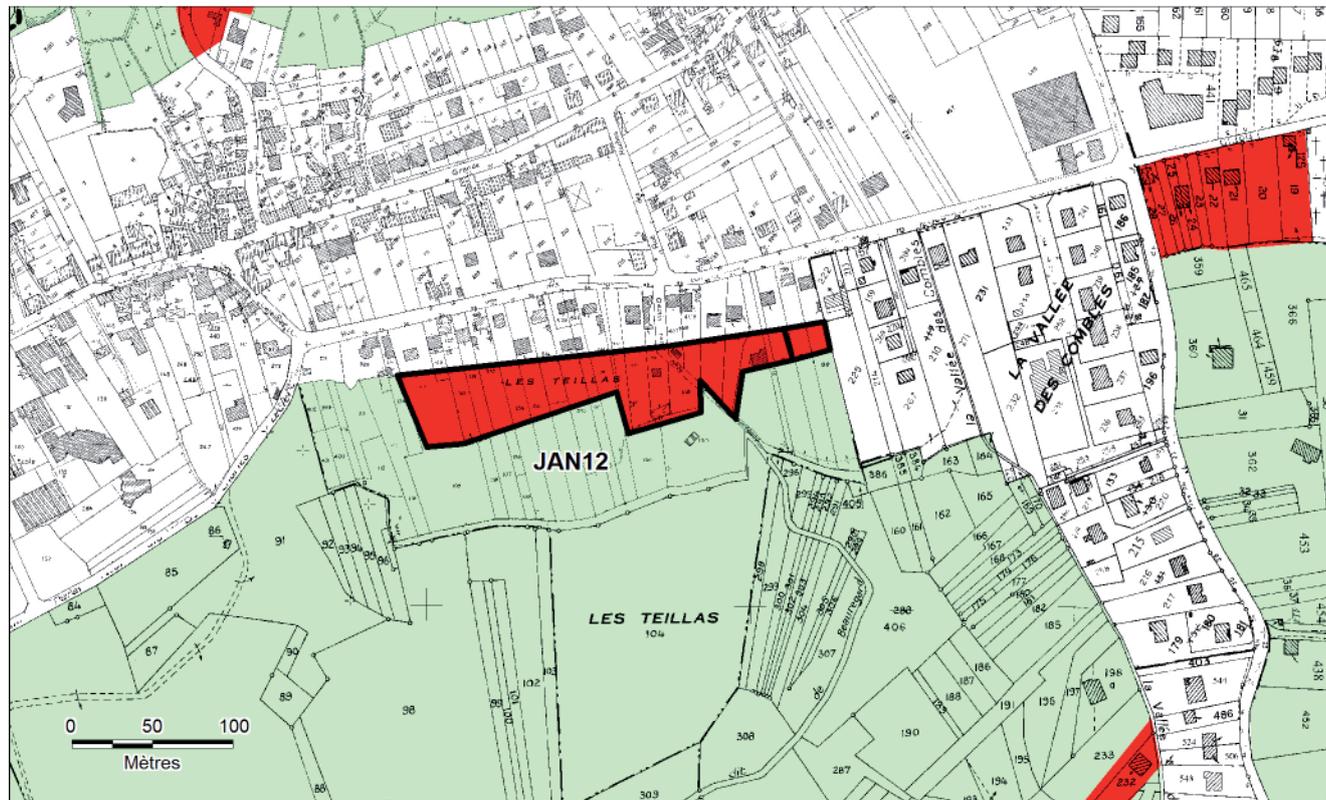
- Fonds de parcelles lanierées peu bâtis, hormis des abris de jardin.
- Présence de cabanes dans un environnement peu soigné.

Contexte réglementaire

- Zones UH (à l'ouest) et UR (à l'est) du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
- ▶ Ce secteur fragile, situé entre la zone d'habitat et la zone boisée doit être préservé en l'état : une densification serait préjudiciable (atteintes à l'environnement par défrichement, imperméabilisation des sols, remodelage de la pente, anthropisation).



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE-SUR-JUINE

JAN 16

Adresse : Rue de Chagrenon

Superficie : 0,1 ha environ



Situation :

- Bande nord de la commune.
- Hors ensemble urbain constitué (du hameau de Gillevoisin).

Contexte paysager :

- Portion de fond de vallée ; paysage de jardins et parcs ouvrant sur la rivière à l'arrière des abords pavillonnaires de la rue.

Structure parcellaire et occupation du sol

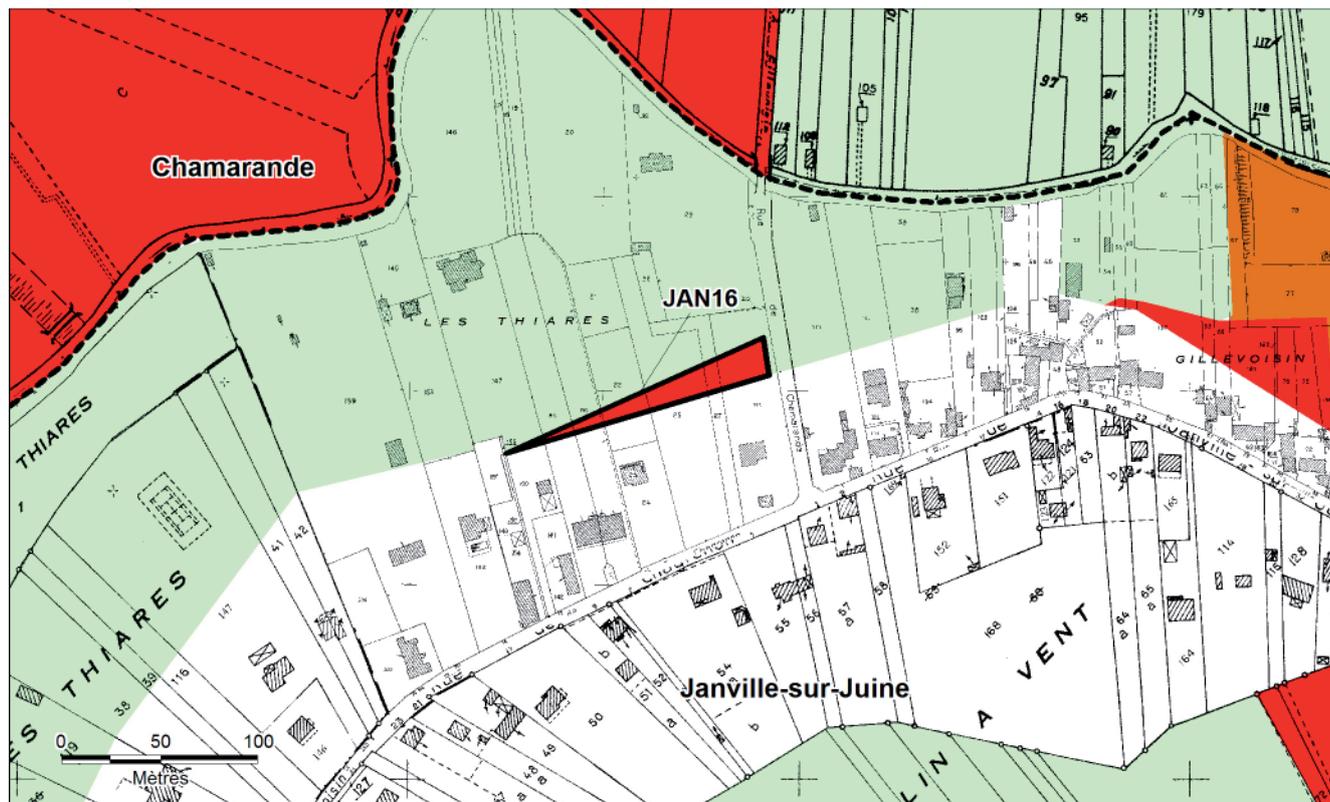
- Fonds de parcelles, non bâtis.

Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
- Aucun aménagement ni construction existante : en l'état pas d'atteintes au paysage et à l'environnement.
- ▶ Ce secteur doit être préservé en l'état.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

LARDY

LA 1

Adresse : Rue de Cochet

Superficie : 2,1 ha environ



Terrain de tennis depuis la rue de Cochet



Berges de la Juine



Situation :

- En limite Est/sud-est du territoire communal, en arrière des urbanisations de la rue.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Berges de la rivière.
- Pas de vues lointaines et quelques dégagements sur les fonds de parcelles boisées depuis la rive sud à Bouray-sur-Juine ou depuis la rue de Cochet (au droit des tennis).

Enjeux spécifiques :

- La relocalisation de la station d'épuration est envisagée à court terme.

Station d'épuration depuis Bouray-sur-Juine



Structure parcellaire et occupation du sol

Deux ensembles fonciers :

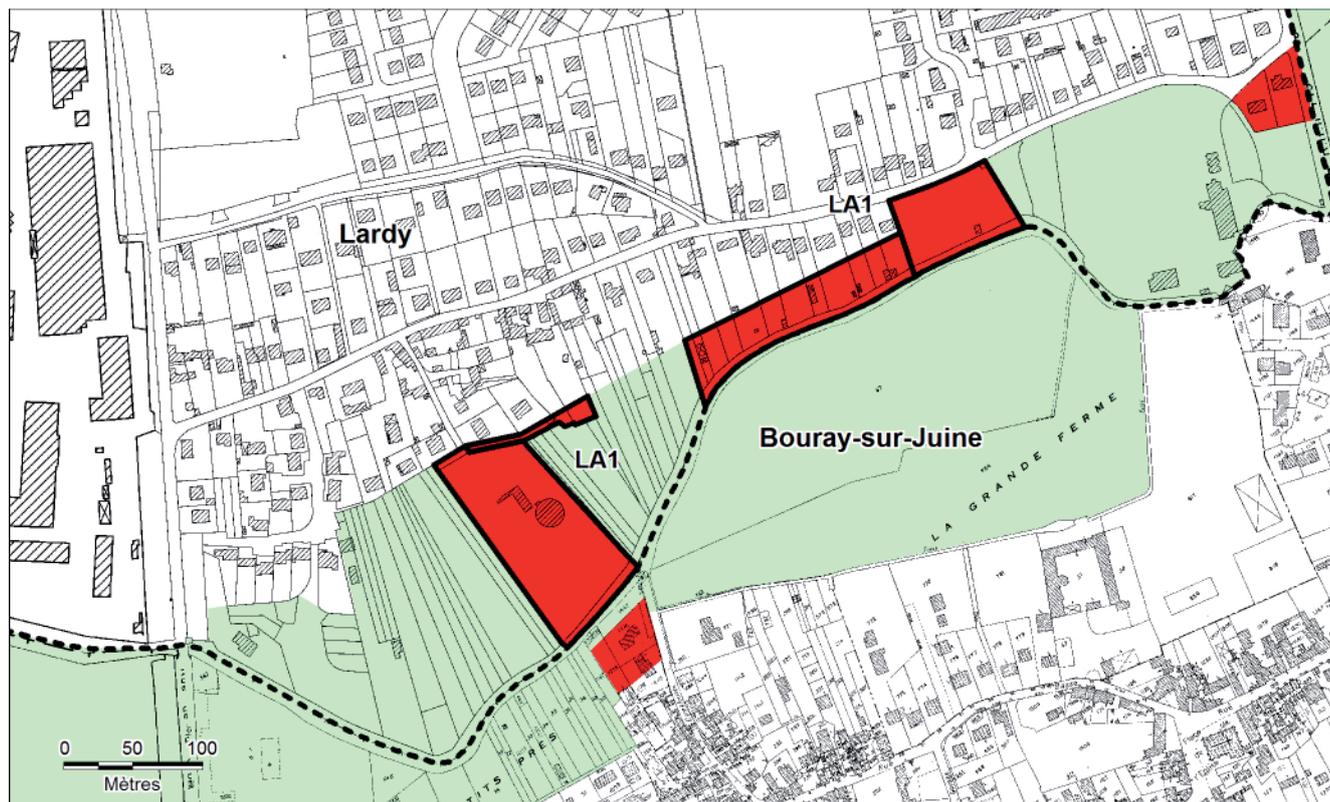
- Grandes parcelles à vocation d'intérêt général, propriétés publiques : station d'épuration et équipement sportif (tennis).
- Parcellaire en bande associé aux urbanisations pavillonnaires individuelles en arrière de la rue du Cochet (fonds de parcelles en jardins ou parc + annexes et abris de jardin).

Contexte réglementaire

- Zones UL et UH du POS de 1996 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué et bâti existant sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée ;
- Dans les secteurs hors équipements, les atteintes (défrichement, clôtures, anthropisation...) au paysage et à l'environnement sont réelles mais limitées au regard de l'affectation actuelle des lieux (fonds de jardins) ;
- La densification de ce secteur par adjonction de nouvelles constructions et/ou d'annexes, la couverture des terrains de sports de plein air seraient préjudiciables et doivent être proscrites, tout comme l'imperméabilisation de ce bord de rivière.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

LARDY

LA 2

Adresse : Grande rue, rue du Pré Bernard, rue du Verger

Superficie : 3,6 ha environ



Parc à proximité de l'immeuble collectif, rue du Pré Bernard.



Équipement implanté en fond de parcelle : maison d'accueil.



Situation :

Secteur de fond de vallée et des berges de la Juine, en frange sud de l'agglomération.

Contexte paysager :

- Fond de vallée et berges de la rivière.
- Arrières de parcelles boisées à proximité du cœur de bourg : pas de vues lointaines et intérieurs de propriétés souvent invisibles depuis l'espace public.
- Espace aménagé et boisé du parc de la mairie : ouvert au public : fréquentation / perception forte.

Enjeux spécifiques :

- Urbains (espaces verts publics et équipement) ;
- Ecologiques : proximité immédiate de la ZNIEFF de type I « Marais de Bouray-Lardy ».

Parc sur les berges de la Juine.



Structure parcellaire et occupation du sol

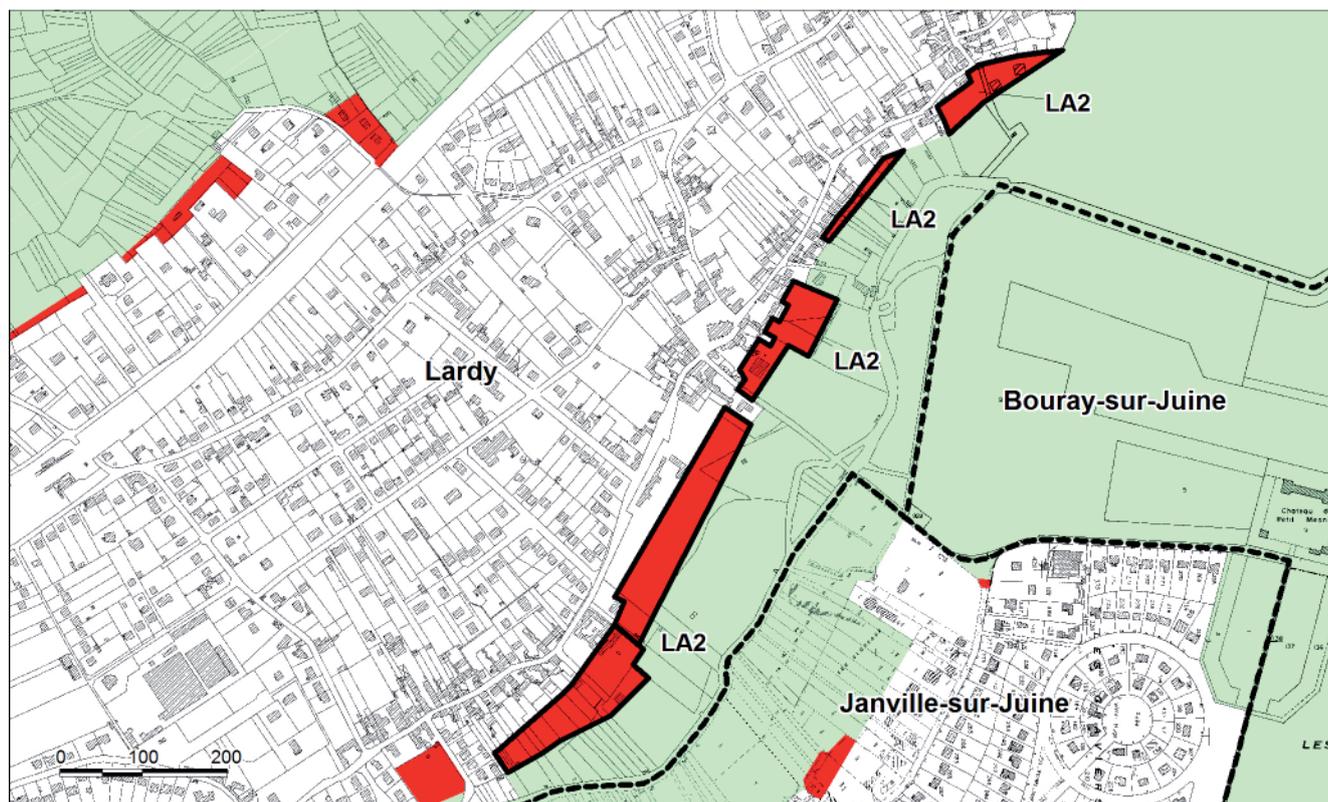
- Forme parcellaire juxtaposant des fonds de parcelles (privées), jardins ou parcs attenants aux constructions implantées en rive sud de la rue principale du bourg ; quelques annexes d'emprises limitées.
- faible présence bâtie hormis un équipement (maison d'accueil (R)) sur grandes emprises publiques aménagées en espace vert public (parc de la mairie) et quelques pavillons récents (R + C).

Bilan

- Atteintes (défrichage, imperméabilisation des sols : parking, clôture, anthropisation) au paysage et à l'environnement sont réelles mais limitées au regard de l'affectation actuelle des lieux.
- L'intégrité paysagère et environnementale de ce site de grande sensibilité en berge de rivière doit être préservée en l'état.

Contexte

- Zones UG, UE, UA (du nord au sud) au POS de 1996 (voir tableau de synthèse en annexe).



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

LARDY

LA 4

Adresse : Rue de Panserot

Superficie : 3,6 ha environ



Moulin des Scellés, berges de la Juine



Entrée du domaine, rue de Panserot



Situation :

- Frange sud du territoire communal.
- Eléments bâtis singuliers (ancien moulin et grande propriété sur parc) inclus dans l'ensemble urbain constitué du bourg.

Contexte paysager :

- En berges de Juine.
- Perceptions et vues depuis l'espace public (rue de Panserot) et depuis les berges de la Juine pour le moulin ; pas de vues lointaines sur le Domaine des Pastoureaux constitué en ensemble résidentiel collectif sur parc arboré et ceint de hauts murs de pierre (perspective sur corps de bâtiment ancien et allée plantée depuis la grille d'accès).

Enjeux spécifiques :

- Architecturaux, patrimoniaux : pré-inventaire des jardins remarquables.

Entre du domaine depuis la rue de Panserot



Structure parcellaire et occupation du sol

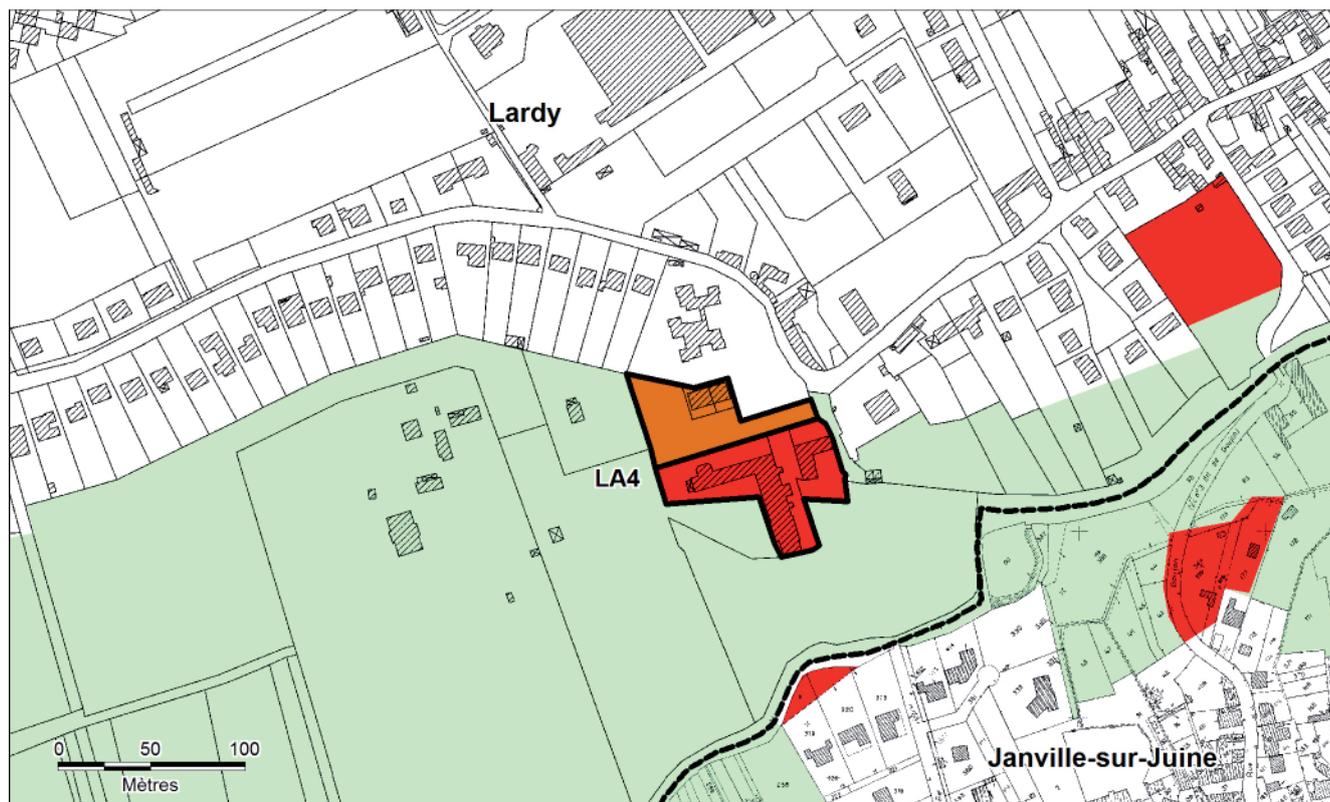
- Secteur constitué de deux ensembles fonciers de grandes dimensions (privés) : entièrement bâti pour l'ancien moulin réhabilité en habitat collectif mais recelant encore quelques emprises (affectées à des espaces verts) pour le Domaine des Pastoureaux.

Contexte réglementaire

- Zones NAUA et UF (au sud) du POS de 1996 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- La restauration/réhabilitation du moulin assure la mise en valeur et la pérennité de cet élément fort pour la lisibilité du site, témoin de l'organisation traditionnelle du territoire.
- Pour le Domaine des Pastoureaux : densification admissible dans l'enveloppe des volumes bâtis existants dès lors que les incidences de fonctionnement urbain prévisibles sont gérées sans atteinte au paysage et que les aménagements projetés ne résultent pas en un morcellement irréversible de la composition végétale et monumentale de l'ensemble.



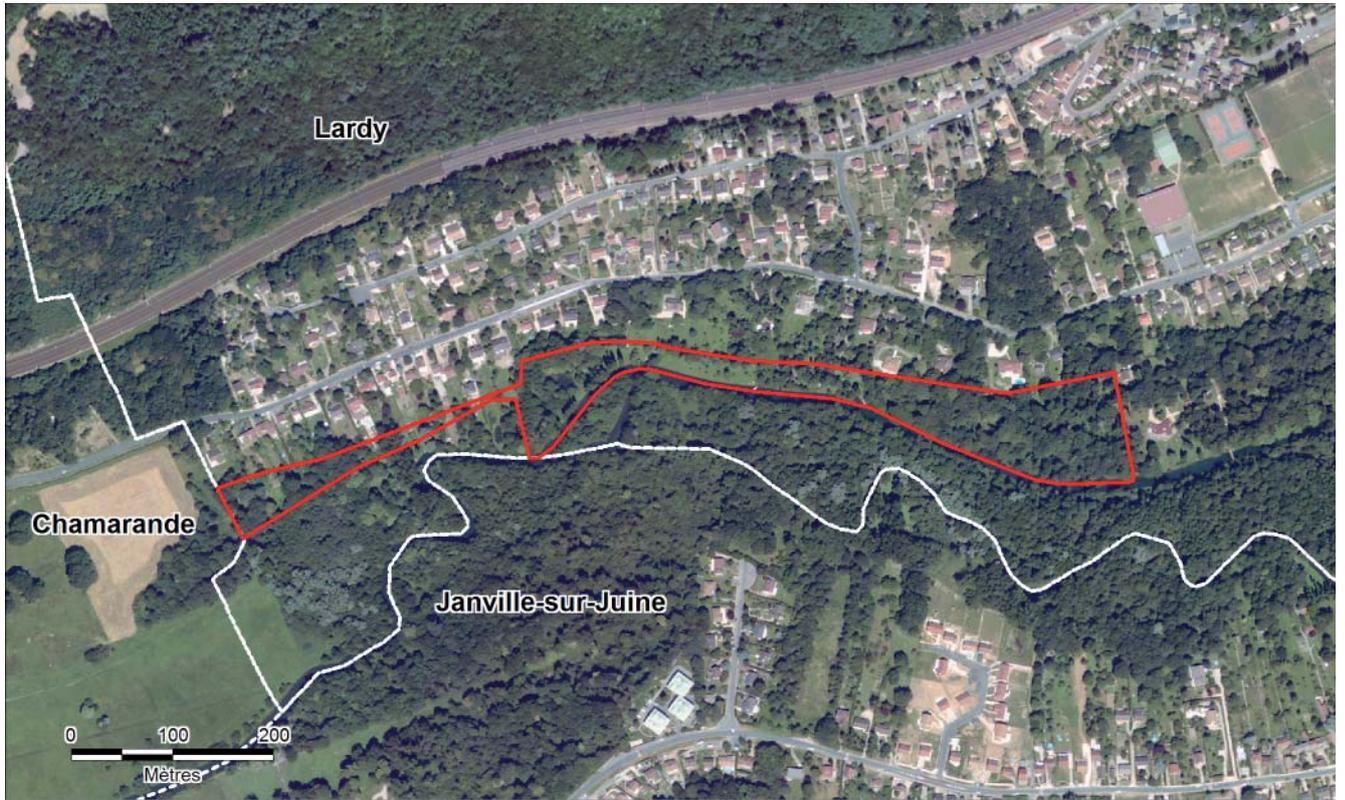
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

LARDY

LA 5

Adresse : Rue de Panserot

Superficie : 4,1 ha environ



Fonds et milieux de parcelles depuis la rue de Panserot



Fonds et milieux de parcelles depuis la rue de Panserot



Situation :

- En limite sud/sud-ouest du territoire communal.
- Hors ensemble urbain constitué des berges de rivière, en limite avec Chamarande et Janville-sur-Juine.

Contexte paysager :

- Fond de vallée et berges de la Juine ; peu visible depuis l'espace public (en deuxième rideau des constructions pavillonnaires rue de Panserot) ; quelques trouées visuelles à la faveur de grands terrains ou parcelles vides depuis la rue ; paysage fermé dans l'environnement boisé du fond de vallée.

Vue depuis la rue de Panserot



Structure parcellaire et occupation du sol

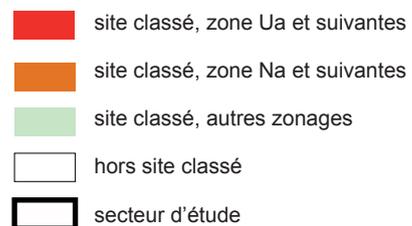
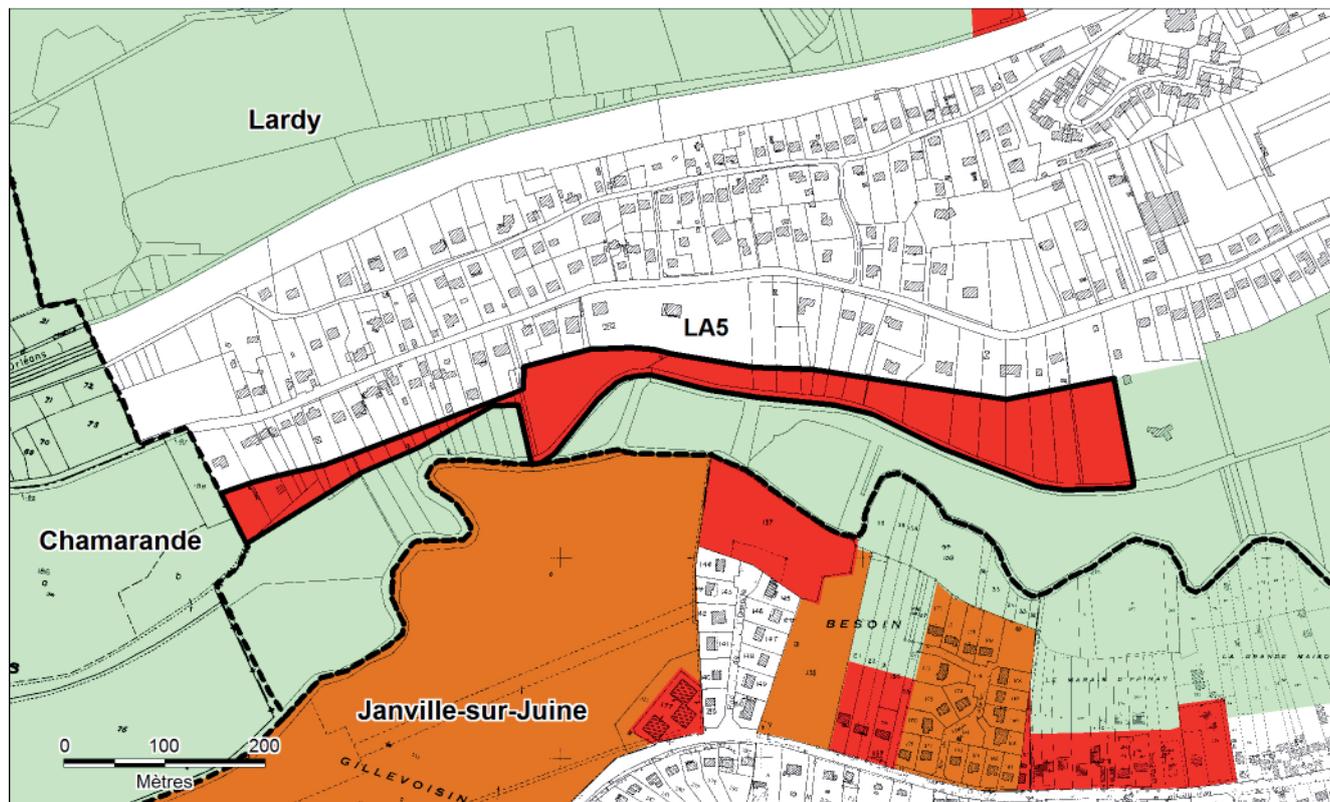
- Secteur naturel de friches et marais boisé, sans accès (parcellaire enclavé).
- Très peu de bâti, hormis quelques abris de jardins.

Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1996 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Servitude d'espace boisé classé.

Bilan

- Aucun aménagement ni construction existante.
- ▶ L'intégrité paysagère et environnementale de ce site de grande sensibilité doit être préservée en l'état : pas de densification ou artificialisation, qui seraient préjudiciables.

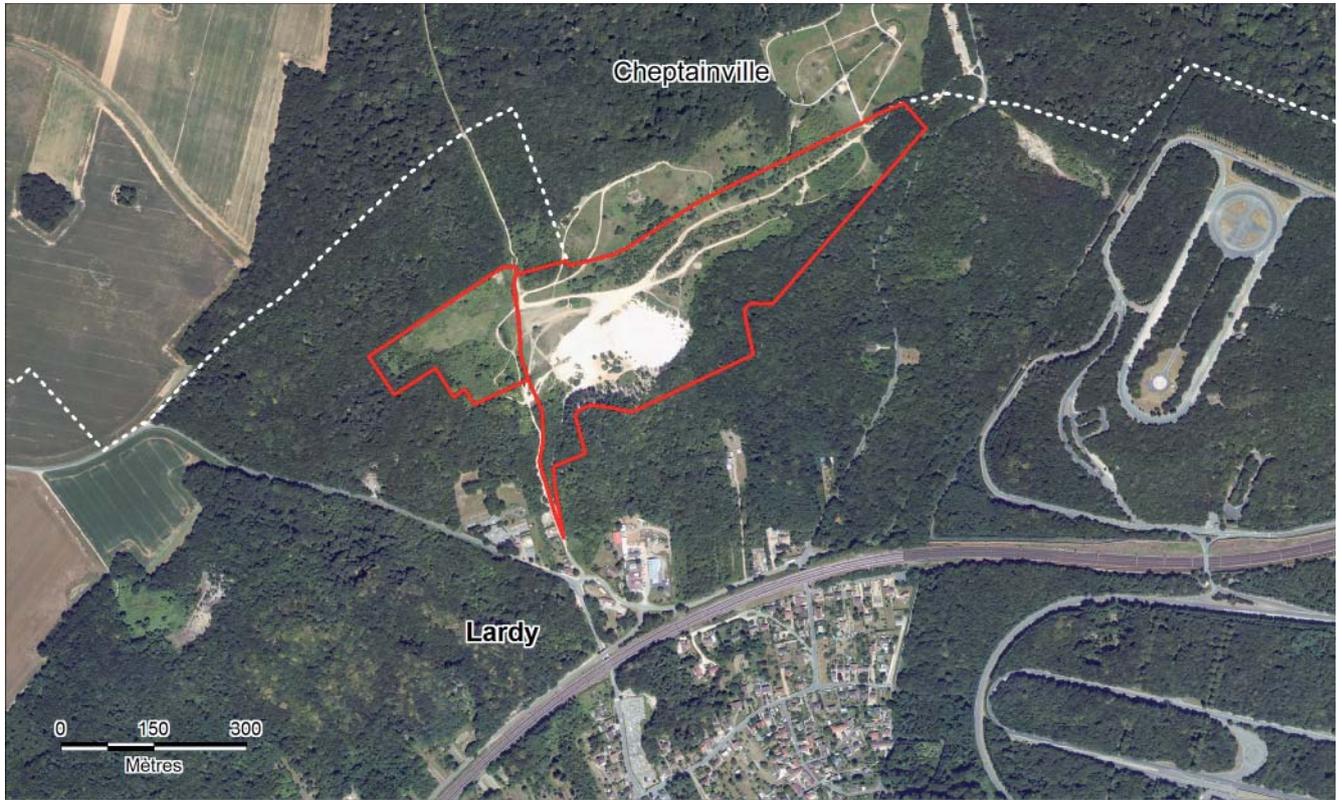


LARDY

LA 8

Adresse : chemin des fourneaux

Superficie : 17,7 ha environ



Accès à la carrière



Carrière



Situation :

- Au nord du territoire communal, en limite avec Cheptainville.

Contexte paysager :

- Clairière à la topographie chahutée, dégagée dans l'environnement boisé de la forêt de Cheptainville, à flanc de coteau, à la faveur de l'exploitation d'une carrière de sablons aujourd'hui désaffectée ;
- Quelques vues lointaines (vers le sud) mais globalement, espace peu perçu de l'extérieur (environnement boisé et recolonisation progressive par la végétation).

Enjeux spécifiques :

- Ecologique. : ce secteur est inclus en totalité en ZNIEFF de type I « La Butte Brisset ».

Structure parcellaire et occupation du sol

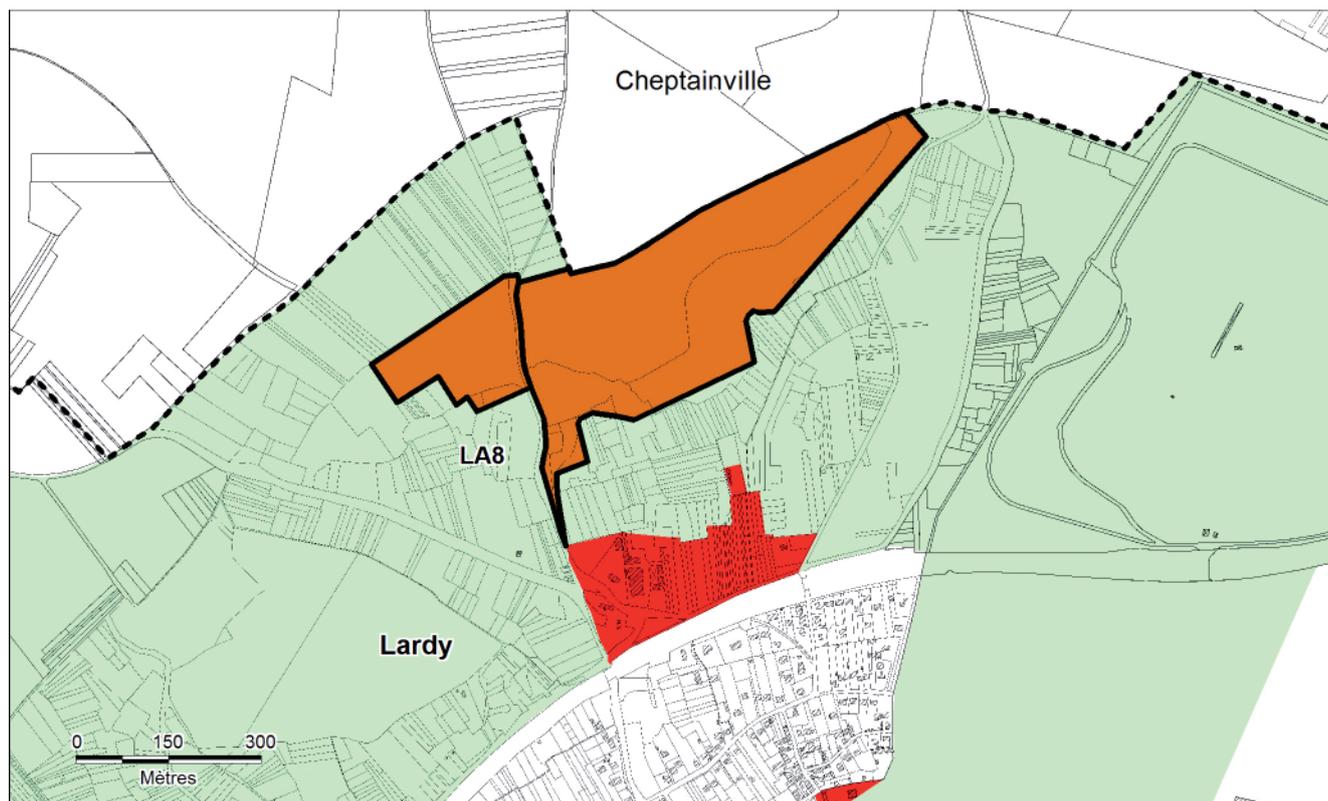
- Grande propriété d'un seul tenant, de très grandes dimensions et non bâtie ;
- Site relégué, avec apparition de dépôts, carcasses de véhicules, etc.

Contexte réglementaire

- Zone NAUL du POS de 1996 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le zonage retenu au POS autorise potentiellement, la mise en oeuvre d'aménagements (et de constructions associées) à vocation de loisir dont la nature reste indéterminée.

Bilan

- Aucun aménagement ni construction existante.
- ▶ Ce secteur, situé sur le coteau et conservant les traces d'une ancienne exploitation de carrière, constitue un lieu de promenade dans un cadre original et présente des enjeux environnementaux importants : son artificialisation irait à l'encontre de la préservation du patrimoine naturel du site.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

MORIGNY-CHAMPIGNY

MOR 2

Adresse : Rue de Villeneuve

Superficie : 4,1 ha environ



Parcelle vide sur le site



Complexe sportif en limite de site



Situation :

- Au centre nord du territoire communal, à l'arrière des vastes emprises du complexe sportif et à proximité d'une carrière de sablons en exploitation ;
- Hors ensemble urbain constitué

Contexte paysager :

- Portion des glaciés agricoles, en limite de forêt (Bois des Glands).
- Perceptions lointaines vers (et depuis) le secteur à travers les emprises ouvertes du complexe sportif adjacent, sur les horizons plats du fond de vallée et les coteaux boisés qui le limitent.
- Secteur traversé par une ligne à haute tension.

Enjeux spécifiques :

- Limitrophe de la réserve naturelle des sites géologiques de l'Essonne (procédure en cours).

Site en vue lointaine (vers le nord - nord est) : Bois de la Barre



Structure parcellaire et occupation du sol

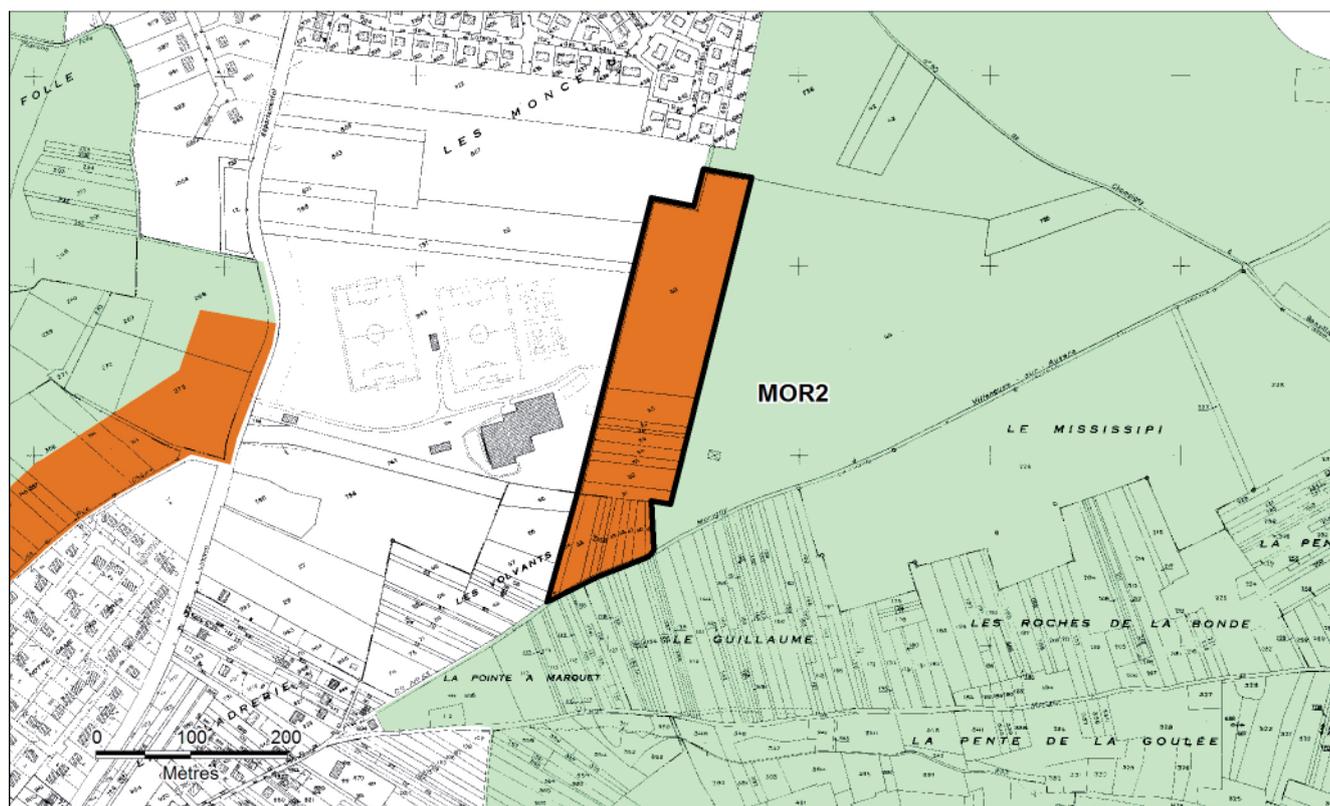
- Structure parcellaire très laniérée en partie sud (boisements) et d'un seul tenant côté nord (culture, prairie).
- Aucun aménagement ni construction existante : terrain nu.

Contexte réglementaire

- Zone NAUL du POS de 1999 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Emplacement réservé pour extension des équipements sportifs au POS de 1999.

Bilan

- Hors ensemble urbain constitué ;
- En l'état : pas d'atteinte au paysage ou à l'environnement (ni mitage, ni densification).
- Ce secteur, qui constitue une zone tampon entre les installations sportives et le site de la future réserve naturelle géologique, doit être préservé (ni mitage, ni densification, ni artificialisation).



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

MORIGNY-CHAMPIGNY

MO 3

Adresse : Chemin aux Chèvres / rue de la Maladrerie (RD 17).

Superficie : 5,5 ha environ.



Vue depuis le chemin aux Chèvres (CR N°53).



Chemin aux Chèvres.



Situation :

- Au centre-nord du territoire communal, en extension des urbanisations de Morigny.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Portion de fond de vallée, marais, en pente douce vers le bourg de Morigny.
- Vues lointaines (depuis la RD 17) et nombreuses perspectives (vers le complexe sportif, le fond de vallée boisé ; les horizons ouverts et plats du couloir de la vallée au nord...).
- Vis à vis paysager avec arrières de parcelles et jardins des extensions pavillonnaires récentes, à l'est du chemin aux Chèvres.

Vue depuis la rue de la Maladrerie (au nord) vers le village.



Structure parcellaire et occupation du sol

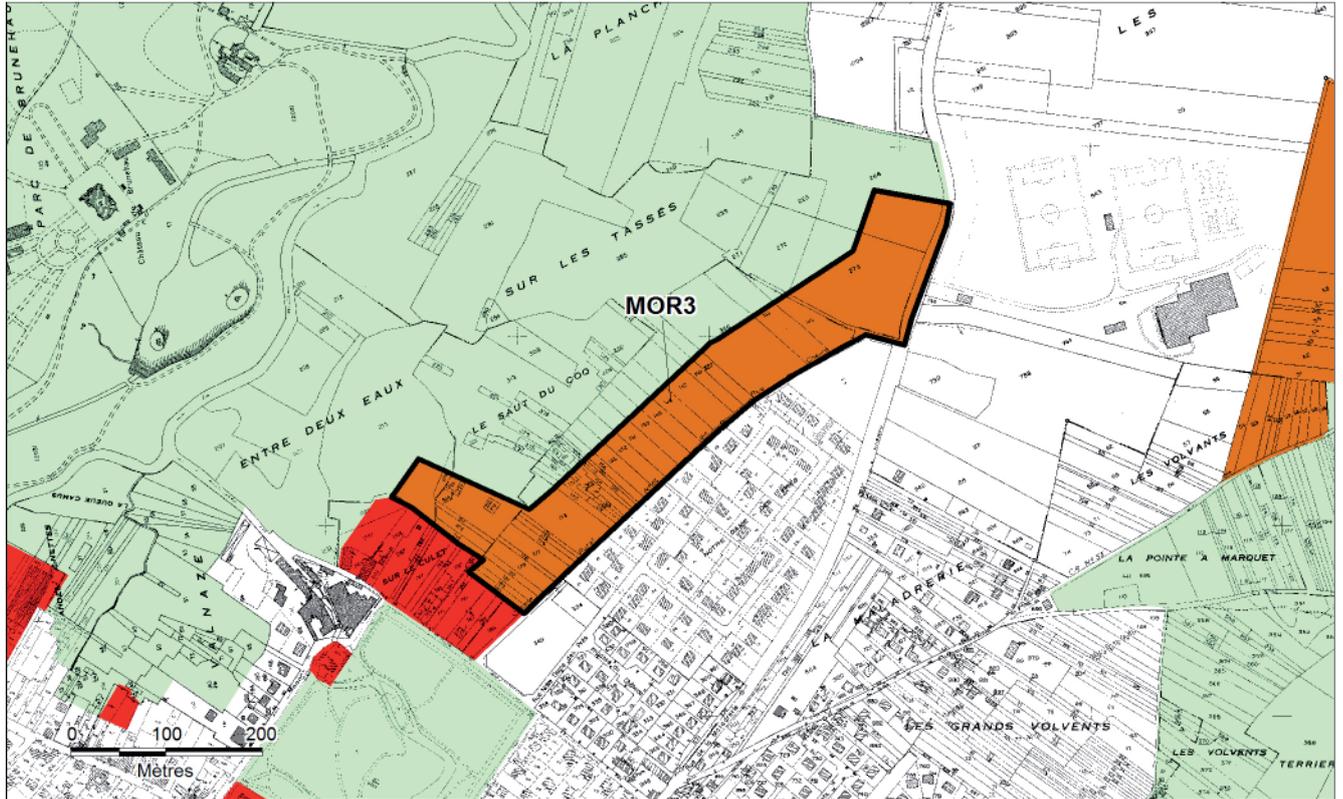
- Structure parcellaire composée d'une succession de parcelles en "lames de parquet" (côté sud), remembrées et de plus grandes dimensions (côté nord).
- Hormis quelques abris de jardins et dépôts, terrains nus cultivés ou friches sur le marais.

Contexte

- Zone NA du POS de 1999 (voir tableau de synthèse en annexe).
- La zone à urbaniser du POS est bloquée : COS 0.

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
- En l'état, atteintes limitées au paysage et à l'environnement sur un site de grande sensibilité.
- Ce secteur fragile doit être préservé de toutes constructions ou aménagements.



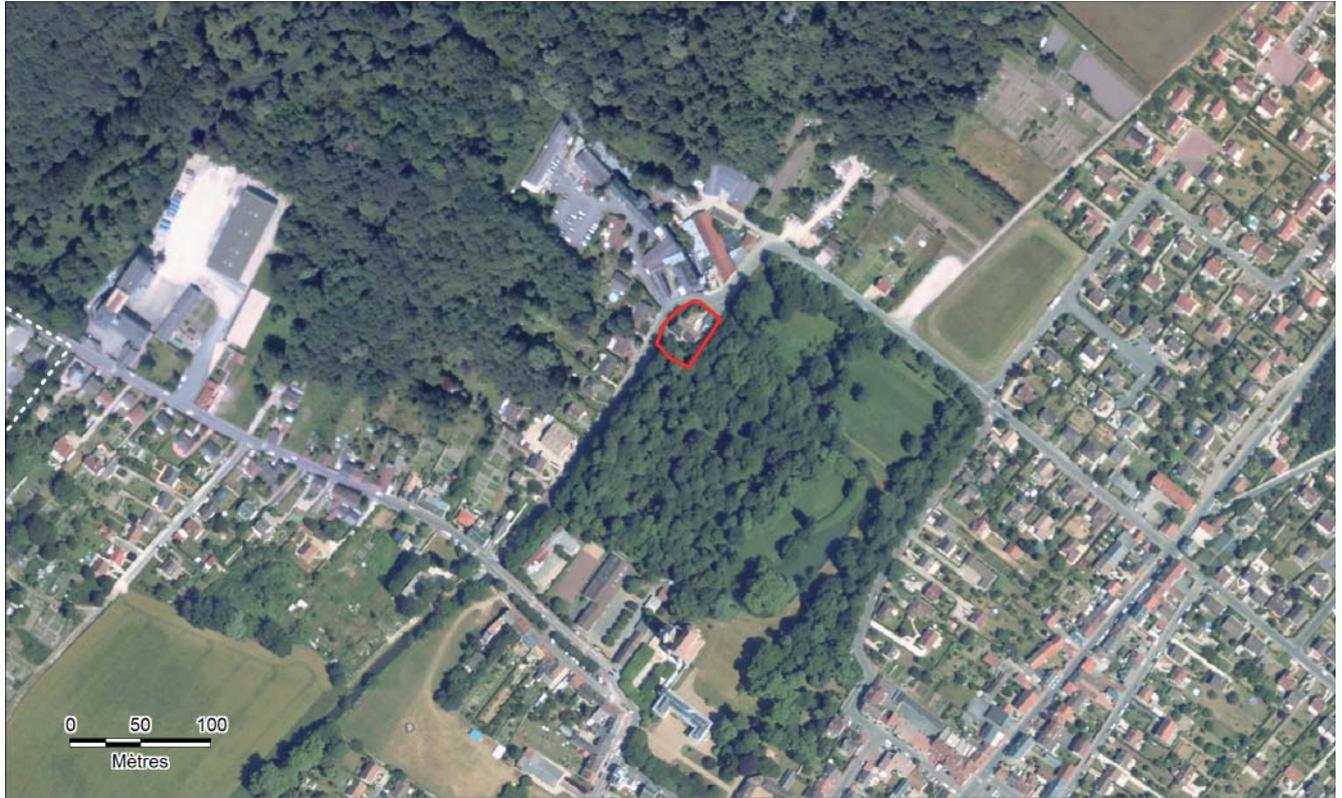
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

MORIGNY-CHAMPIGNY

MO 5

Adresse : Rue des moulins

Superficie : 0,1 ha environ



Moulin d'En Bas (rue des Moulins).



Moulin d'En Bas (rue des Moulins)

Situation :

- frange nord du bourg de Morigny, dans le prolongement de l'ensemble urbain constitué du bourg.
- Élément bâti singulier (Moulin d'En Bas).

Contexte paysager :

- Berges de rivière : enclave bâtie "taillée" sur une portion du parc boisé du château (angle nord-ouest).
- Paysage fermé et intimiste du site, adossé aux boisements du parc et clos de murs.

Enjeux spécifique :

- Patrimonial.

Moulin d'En Bas (rue des Moulins)



Structure parcellaire et occupation du sol

- Tènement foncier enjambant la rivière occupé par un ancien moulin réhabilité (R+1+C) à usage résidentiel individuel sur cour.
- Emprise au sol et densité actuelle ne laissant pas de place à de nouvelles densifications à forme urbaine constante.

Contexte réglementaire

- Zone UE du POS de 1999 (voir tableau de synthèse en annexe)

Bilan

- Dans l'ensemble urbain constitué du bourg.
- La restauration / réhabilitation assure la mise en valeur et la pérennité de cet élément fort par la lisibilité du site, témoin de l'organisation traditionnelle du territoire.
- La densification de cette entité patrimoniale bouleverserait l'équilibre actuel.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

MORIGNY-CHAMPIGNY

MO 7

Adresse : Rue des ponts

Superficie : 0,1 ha environ



Situation :

- En frange nord du centre-bourg.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Fonds de vallée/marais
- Secteur masqué depuis l'espace public par le rang des constructions implantées sur la rue; environnement boisé de fond de vallée prévenant les vues lointaines.

Pavillon en construction, fond de parcelle rue des Ponts



Enjeux spécifiques :

- Proximité zone humide.

Nota

Une demande de permis de construire, sollicitée sur la parcelle I n°1086, a fait l'objet d'un refus ministériel en 2008 : il a été demandé au pétitionnaire de décaler l'habitation de quelques mètres pour éviter le site classé.

Structure parcellaire et occupation du sol

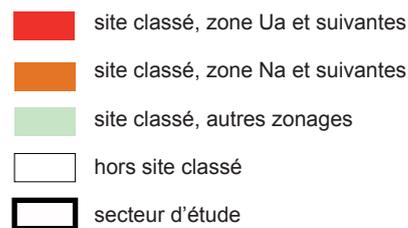
- Parcellaire normalisé associé à un usage résidentiel de type pavillonnaire individuel isolé sur jardin (r+C) - (en construction au printemps 2009).

Contexte réglementaire

- Zone UH du POS de 1999 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
 - Bâti sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable.
 - Atteinte (défrichement, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation ...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification) existantes au POS actuel.
- Ces fonds de parcelles, en contact avec la zone humide, doivent être préservés.



Cas n°B : extension modérée du bâti existant et / ou annexes possibles.

Ils concernent la majorité des secteurs, à savoir les zones d'habitat disséminé n'appartenant pas à un ensemble urbain constitué, les zones où l'évolution prévisible du bâti irait à l'encontre du maintien de la qualité des lieux ainsi que les secteurs pour lesquels le ministère a statué défavorablement.

La densification de ces secteurs par adjonction de constructions nouvelles contribuerait à la poursuite du mitage (des espaces boisés, de l'espace agricole ouvert, des versants exposés, du fond de vallée, etc.), en contradiction avec les motifs du classement et altérerait les qualités paysagères du site protégé.

Cependant, une extension modérée du bâti existant, motivée par les nécessités d'une évolution et d'une gestion normale des biens, peut être admise à condition de ne pas porter atteinte au paysage et à l'environnement.

Les conditions suivantes devront être respectées :

- qualité d'insertion du bâti (caractéristiques d'implantation, volumétrie à l'échelle des lieux, hauteur, style, choix des matériaux et des teintes en harmonie avec le milieu environnant...);
- mesures d'accompagnement (par exemple : confortement de la trame végétale si besoin, traitement qualitatif des franges, amélioration de l'aspect des clôtures, etc.) ;
- respect et conservation de la topographie et de l'état du sol actuel, voire, dans certains cas, renaturation et/ou remise en état.

Les annexes devront être limitées en taille et en nombre : une ou deux maximum par parcelle et présenter un aspect soigné. Leur implantation devra être guidée par le choix du moindre impact paysager et environnemental (de façon générale, éviter leur dispersion et privilégier l'implantation à proximité du bâtiment principal).

En fonction du contexte paysager et patrimonial, plusieurs sous-cas impliquant des conditions particulières, ont été recensés :

- sous-cas a) : contexte boisé
Afin de conserver le cadre boisé, la trame végétale devra être maintenue et confortée, au besoin, au moyen d'essences locales.
- sous-cas b) : terrains sur zone agricole
L'interface entre le fond de la parcelle et la zone agricole attenante devra être végétalisée. Des végétaux locaux seront privilégiés dans la confection de cette haie ou pour les plantations couplées à la clôture. Les arbres de haute tige devront être maintenus dans la mesure du possible ; des essences locales seront privilégiées, de même que le recours à des arbres fruitiers.
- sous-cas c) : terrains sur versant exposé / ou bâti très visible sur zone agricole
A l'occasion des ravalements ou en cas d'isolation par l'extérieur, des teintes et / ou des matériaux permettant de limiter l'impact visuel des constructions devront être privilégiés.
- sous-cas d) : bâti remarquable ou imposant, extension inopportune
La composition architecturale et volumétrique des châteaux, moulins ou fermes, leur prégnance dans le site, rendent inopportunes des extensions qui en bouleverseraient la lisibilité actuelle. Il en va de même pour le bâti commun pour lequel la densité maximale est atteinte au vu des potentialités résiduelles estimées par l'étude (ainsi que pour ceux ayant fait l'objet d'une demande refusée).
- sous-cas e) : annexes interdites
En bordure de marais, en lisière de forêt ou en pied de butte boisée, comme sur les berges de la rivière, tous secteurs d'une grande sensibilité paysagère (autant que de fragilité environnementale), la prolifération des annexes n'est pas acceptable. Leur implantation est proscrite (et les interventions sur celles qui existeraient déjà ne peuvent viser qu'à leur résorption).

Secteurs de l'étude concernés par le cas B

Extension modéré du bâti existant et annexes possibles suivant différentes sous-catégories :

- a- cadre boisé à conserver
- b- frange avec l'espace agricole à traiter par une accompagnement végétal
- c- impact du bâti à atténuer lors des ravalements
- d- bâti remarquable ou imposant pour lequel une extension est importune
- e- annexes interdites

Auvers-Saint-Georges

AU 1 (a)	page 76
AU 4 (a)	page 78
AU 6 (b + c)	page 80
AU 7	page 82
AU 9	page 84
AU 10 (d)	page 86
AU 11 (d).....	page 88

Bouray-sur-Juine

BOU 3 (b + e)	page 90
BOU 6	page 92
BOU 8	page 94

Chamarande

CHA 1 (a).....	page 96
CHA 2 (b + c).....	page 98
CHA 3 (c).....	page 100
CHA 5 (a).....	page 102
CHA 6 (a + c).....	page 104

Etréchy

ET 1 (e).....	page 106
ET 2	page 108
ET 3 (e).....	page 110

Itteville

IT 1 (e)	page 112
IT 2 (e).....	page 114

Janville-sur-Juine

JAN 3 (e).....	page 116
JAN 7	page 118
JAN 8 (d).....	page 120
JAN 9 (a).....	page 122
JAN 10	page 124
JAN 11 (a + e).....	page 126
JAN 13 (e).....	page 128
JAN 17	page 130
JAN 18	page 132

Lardy

LA 6 (e)	page 134
LA 9 (e).....	page 136

Morigny-Champigny

MO 4.....	page 138
MO 8.....	page 140
MO 9 (b + e)	page 142

Saint-Vrain

SV 2.....	page 144
-----------	----------

Torfou

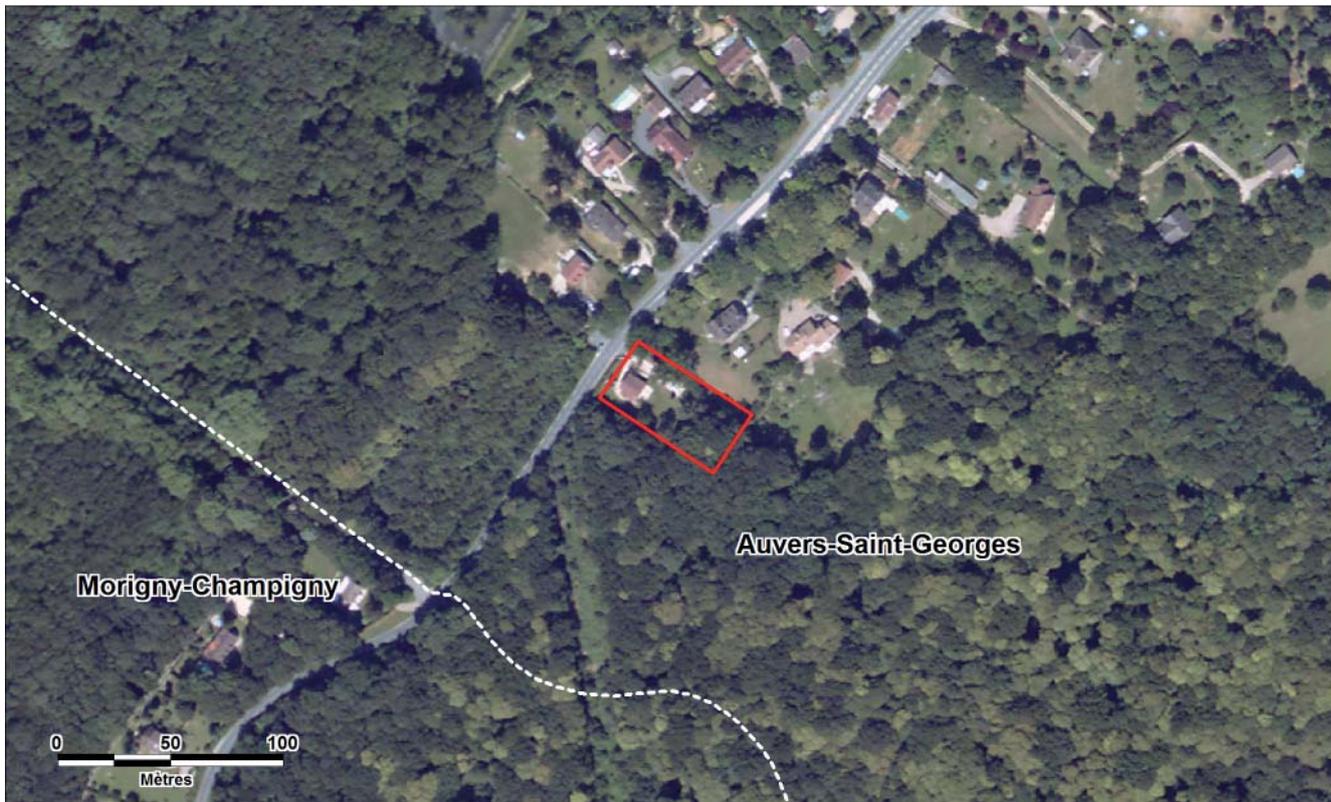
TOR 1	page 146
-------------	----------

AUVERS-SAINT-GEORGES

AU1

Adresse : Route de Morigny.(RD 17)

Superficie : 0,2 ha environ.



Vue depuis la route de Morigny-Champigny (RD 17).



Situation :

- Ouest/sud-ouest du territoire communal, entrée de commune en limite communale avec Morigny-Champigny ; hors ensemble urbain constitué, en prolongement d'un secteur d'habitat disséminé récent (depuis 1950), implanté de part et d'autre de la RD 17.

Contexte paysager :

- Versant de coteau boisé dominant la vallée.
- Perception rapprochée (depuis la route) ; pas de vues lointaines (environnement forestier).

Structure parcellaire et occupation du sol

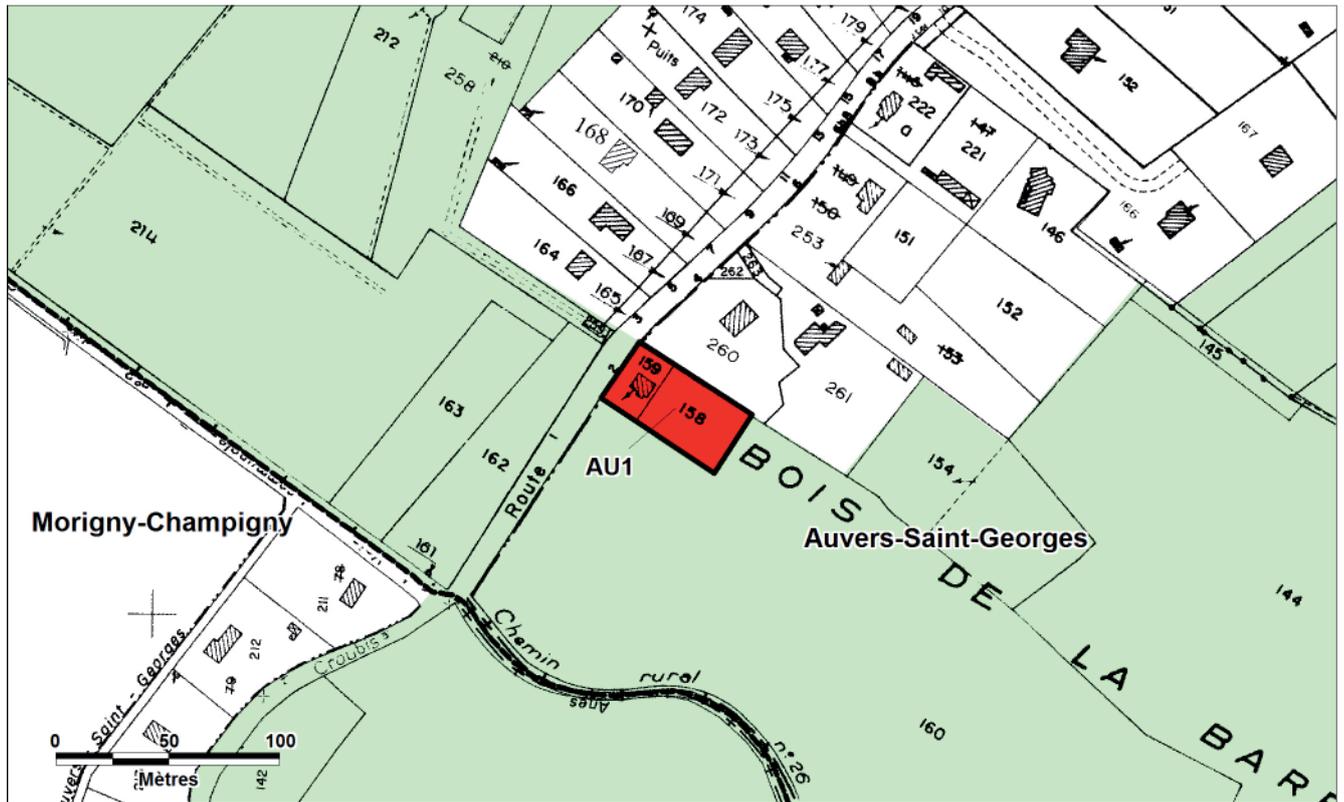
- Parcellaire normalisé associé à un usage résidentiel de type périurbain : pavillonnaire individuel isolé.
- Construction pavillonnaire récente (R+1+ abris de jardin).

Contexte réglementaire :

- Zone UR au POS de 1992 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
- Bâti récent, sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée.
- Atteintes au paysage et à l'environnement (défrichement, remodelage du versant, imperméabilisation des sols, clôture, anthropisation) ; possibilités d'extension et de densification existantes, mais limitées, en zone urbaine du POS.



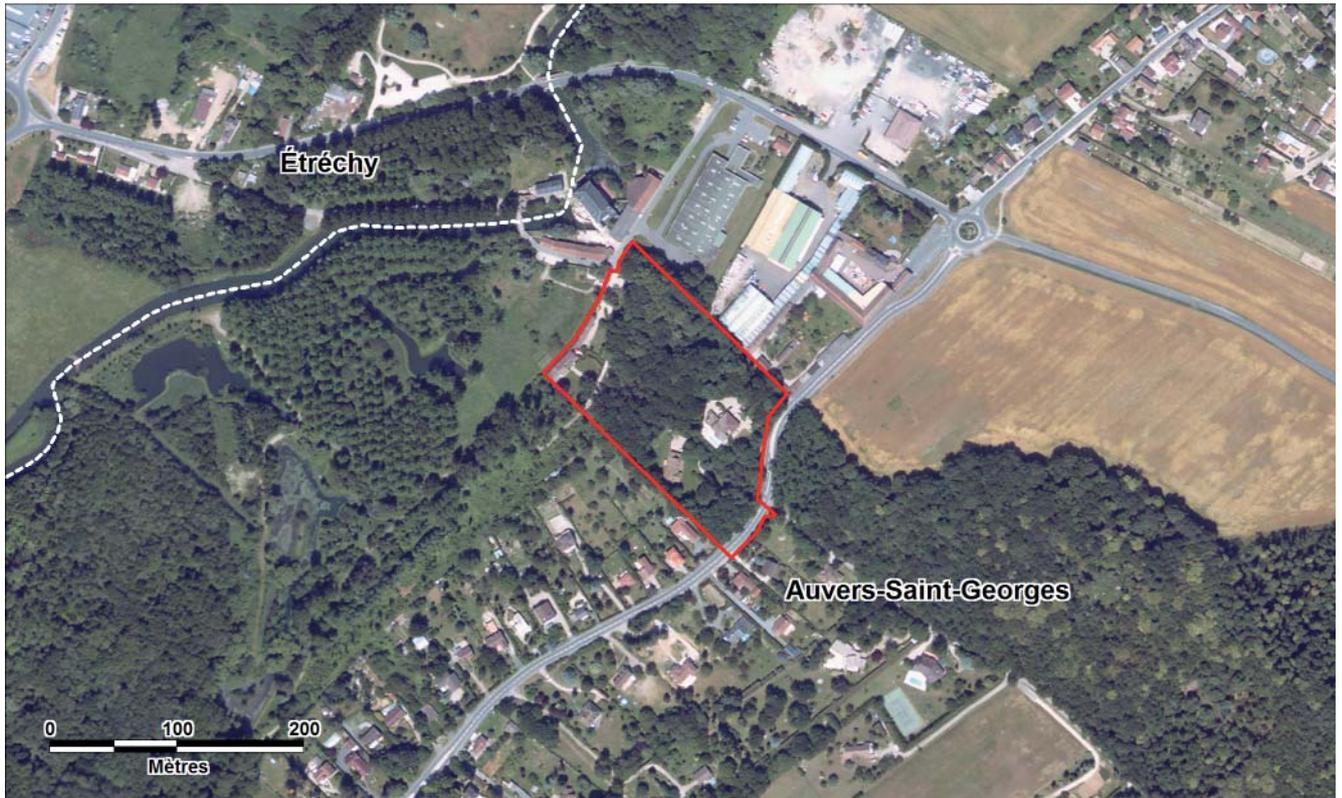
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

AUVERS-SAINT-GEORGES

AU 4

Adresse : Route d'Etréchy (RD 17)

Superficie : 2,3 ha environ



Arrière du site depuis le chemin de Vaux



Intérieur du site - Parc



Situation :

- Ouest/sud-ouest du territoire communal, secteur de la Martinière.
- Hors ensemble urbain constitué, en prolongement d'un secteur d'habitat disséminé récent (depuis 1950), implanté de part et d'autre de la RD 17.

Contexte paysager :

- Coulée verte boisée, à l'interface entre le coteau forestier et le fond de vallée (Moulin de Vaux).
- Identité paysagère marquée qui tient autant au caractère très boisé qu'à la présence de hauts murs de clôture continus sur rues ; pas de vues lointaines, intérieur des parcelles invisible depuis l'espace public.

Mur de clôture du site sur la route d'Etréchy



Structure parcellaire et occupation du sol

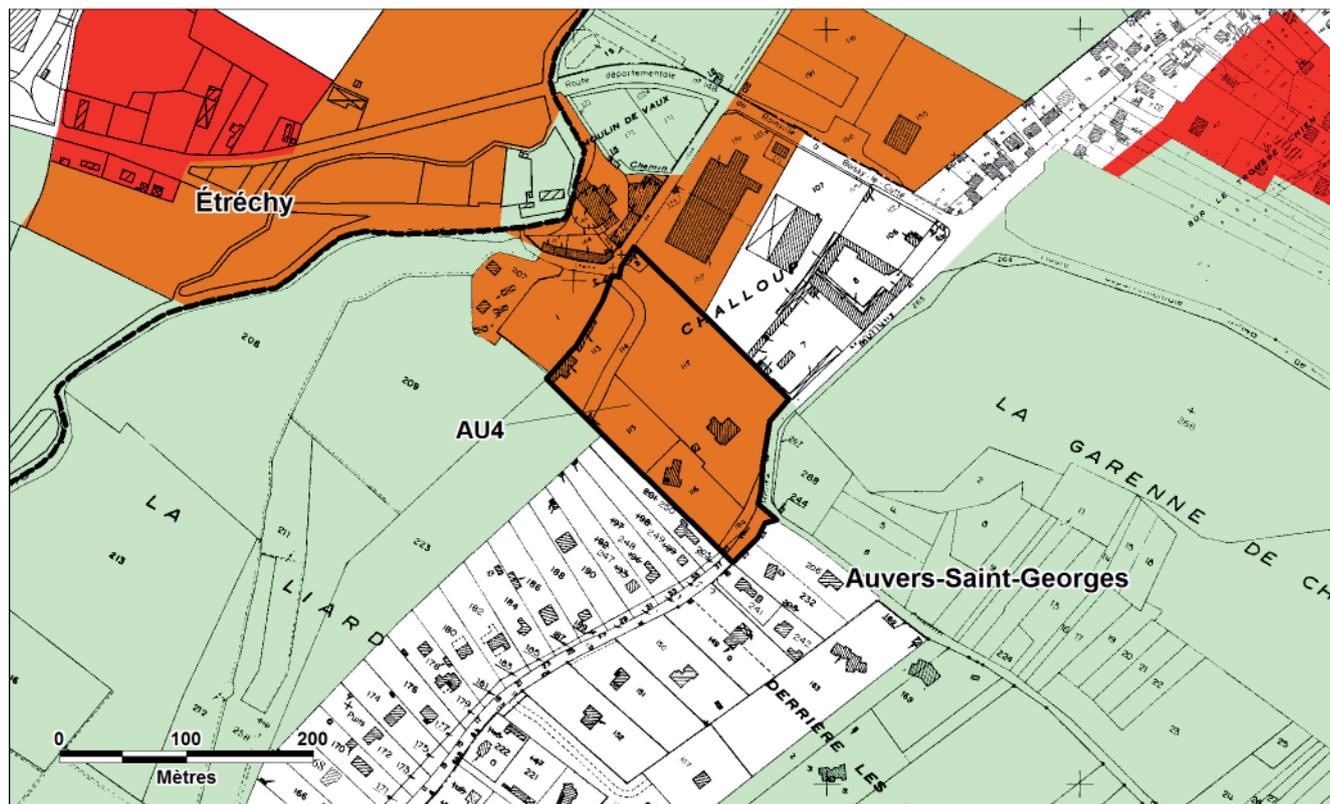
- Grand tènement foncier (2 parcelles ?) sous couvert boisé, abritant deux constructions isolées (R+1+C ; constructions invisibles depuis l'espace public).

Contexte réglementaire

- Zone NA.UL du POS de 1992 (voir tableau de synthèse en annexe).
- EBC sur la quasi totalité des emprises.
- Le projet de PLU en cours au printemps 2009 propose un reclassement en zone urbaine (UC).

Bilan

- Hors ensemble urbain constitué (mitage), sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée.
 - Les 2 constructions isolées existantes présentent une emprise au sol et des surfaces de plancher faibles au regard de la superficie des terrains : en l'état, atteintes limitées au paysage et à l'environnement mais des extensions ou densification seraient préjudiciables (défrichement, anthropisation, imperméabilisation des sols...).
- Au-delà de l'orientation générale, la vocation boisée de ces parcelles devra être préservée.



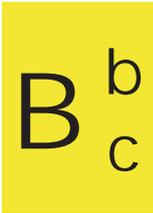
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

AUVERS-SAINT-GEORGES

AU 6

Adresse : Impasse de la Roche à Vigné.

Superficie : 2 ha environ.



Situation :

- Frange sud du hameau de Saint-Fiacre.

Contexte paysager :

- secteur de fonds de jardins et arrières de propriétés, ouvert sur le glacis agricole de la plaine.
- vues lointaines (côté plateau) et forte perception paysagère depuis la RD148.

Auvers-Saint-Georges (abords sud du hameau de Saint-Fiacre).



Structure parcellaire et occupation du sol

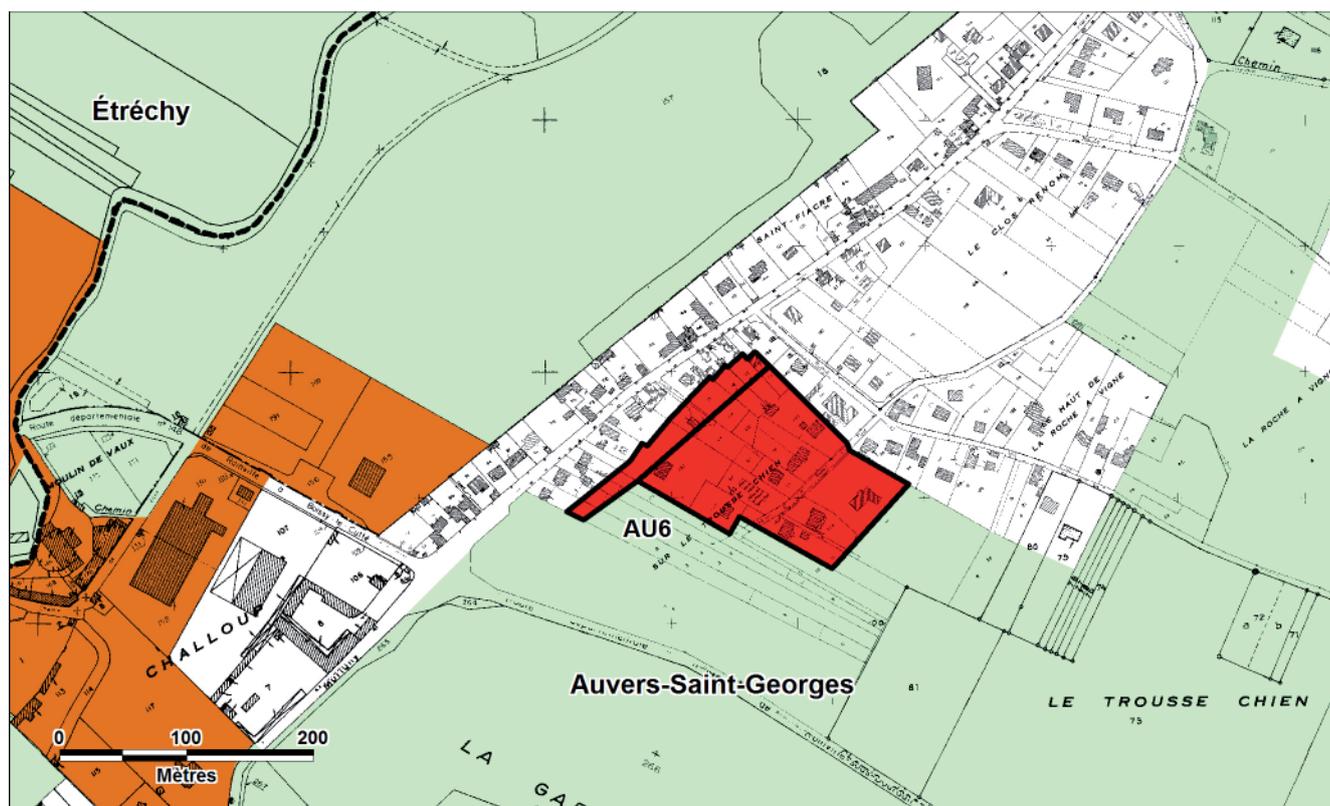
- constructions récentes de type pavillonnaire individuel (R+C à R+1+C) implantées sur parcellaire lanieré (quelques parcelles encore libres en coeur de site°).
- habitat disséminé de part et d'autre de la desserte routière en impasse délimitant un "cœur d'îlot" vide (jardins, annexes).

Contexte

- Zones UG (à l'ouest) et UH (à l'est) du POS 1992 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le PLU en cours au printemps 2009 entérine le classement en zone urbaine (UB).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
- Bâti récent, sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification (qui se poursuit au gré des nouvelles constructions) préjudiciable.
- Atteintes (imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS et reconduites par le PLU).
- Au-delà de l'orientation générale (extension modérée du bâti et / ou annexes possibles), les franges avec les espaces agricoles environnants doivent être améliorées pour limiter l'impact du bâti très visible (végétation locale). A l'occasion des ravalements, des teintes permettant d'atténuer l'impact des bâtiments doivent être privilégiées.



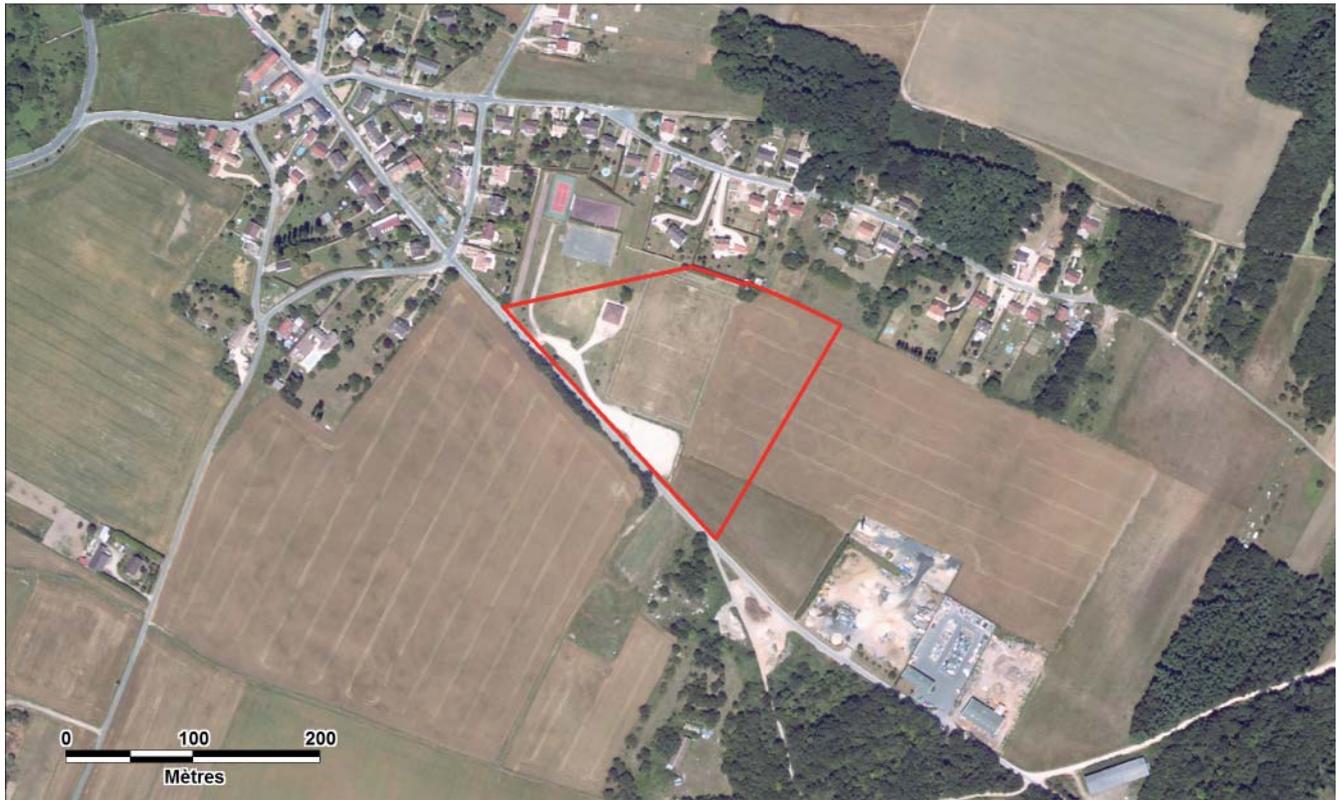
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

AUVERS-SAINT-GEORGES

AU 7

Adresse : Route de Villeneuve

Superficie : 2,9 ha environ



Situation :

- Au sud du bourg.

Contexte paysager :

- Ancienne portion d'espace agricole calée, au nord sur les abords pavillonnaires récents du village et ouvert, côté sud, sur la plaine cultivée : vues lointaines.
- Transition paysagère (entre le village et l'espace agricole) attachée au maintien du caractère «naturel» des lieux (emprises bâties quasi nulles).

Enjeux associés au paysage et à l'environnement :

- Urbain (équipement public).

Vue d'ensemble du site depuis la route de Villeneuve



Structure parcellaire et occupation du sol

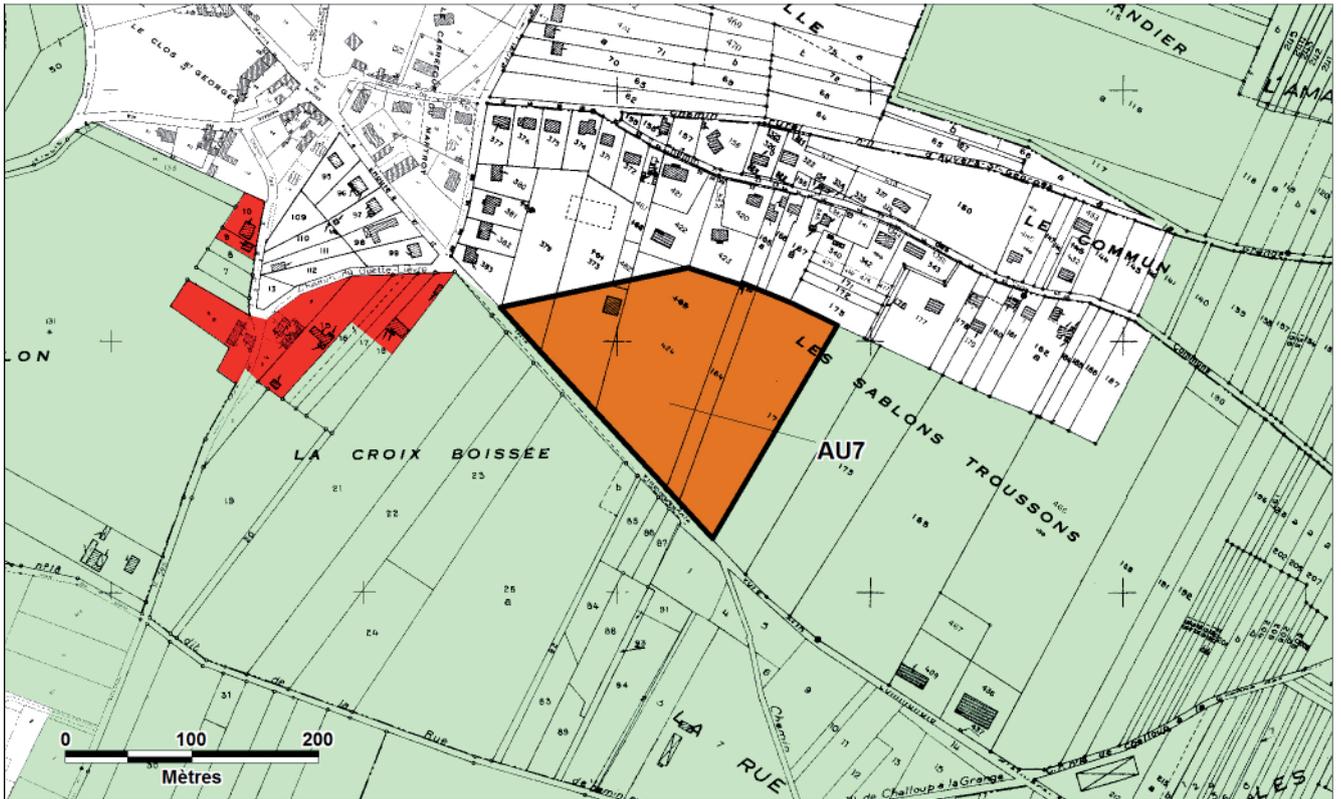
- Plaine de jeux et de sports de plein air + vestiaires, aménagée sur propriété publique (le secteur était couvert par un emplacement réservé au POS).

Contexte réglementaire

- Zone NAUL du POS 1992 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le PLU en cours au printemps 2009 propose le reclassement en zone naturelle (NC).

Bilan

- Atteintes (topographie des lieux remaniée...) au paysage et à l'environnement, réelles mais limitées du fait de la nature des transformations imposées aux lieux par leur nouvel usage urbain (pas de densification, ni de mitage).
- Le document d'orientations et recommandations pour la gestion du site classé prévoit explicitement que la servitude de classement n'aïlle pas à l'encontre des équipements prévus dans les documents d'urbanisme en vigueur au moment de sa promulgation ; ce qui était le cas des terrains de sport concernés.
- Les éventuelles extensions du bâti devront rester limitées.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

AUVERS-SAINTE-GEORGES

AU 9

Adresse : Sente des Dames

Superficie : 1,7 ha environ



Vue vers la vallée depuis la Sente des Dames



Sente des Dames

Situation :

- Arrière-centre du bourg, en périphérie de l'ensemble urbain constitué du village.

Contexte paysager :

- Fond de vallée.
- Perception rapprochée (depuis la rue) ; pas de vue lointaine (secteur adossé aux zones humides et boisées du fond de vallée).



Sente des Dames



Structure parcellaire et occupation du sol

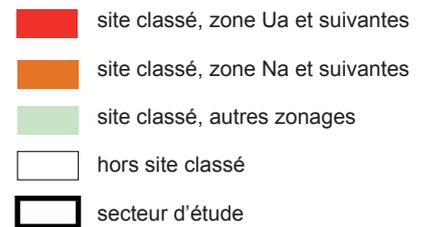
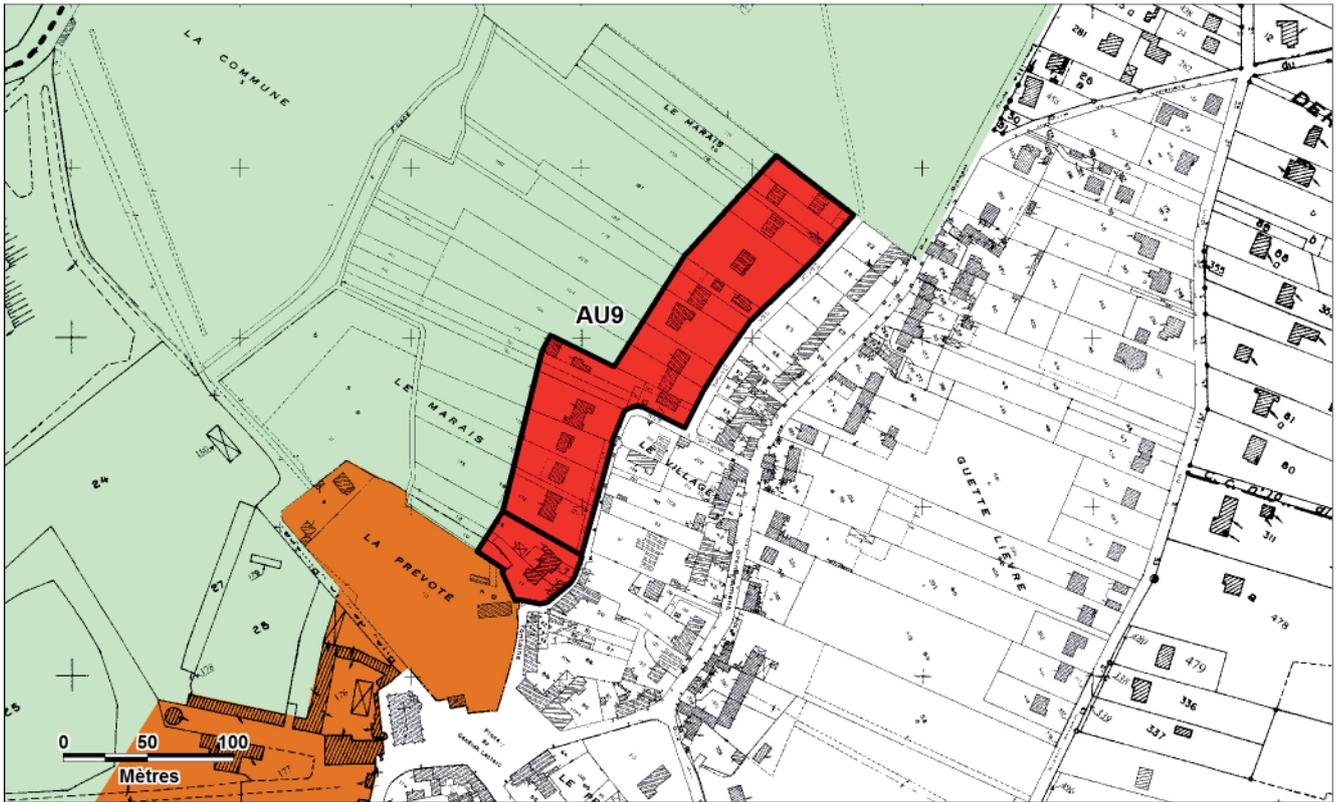
- Parcellaire laniéré commandé par la sente d'accès, en impasse, supportant un pavillonnaire individuel récent (R, R+C) implanté isolément + annexes sur jardins (quelques parcelles encore disponibles à début 2009).

Contexte réglementaire

- Zones UG (au sud) et UH (au nord) du POS de 1992 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le PLU en cours au printemps 2009 propose de reconduire, en l'unifiant, le classement en zone urbaine unique (UB) de l'ensemble du secteur.

Bilan

- Malgré sa proximité au centre-bourg : constitution en habitat disséminé d'un secteur bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée (mitage paysager et densification du fond de vallée).
- Atteintes (défrichement, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation, fermeture des vues vers le marais...) et présomption d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes en zones urbaines du POS, reconduites par le PLU).
- Au vu de l'occupation parcellaire, la densité de ce secteur a atteint ses limites. Une extension modérée du bâti existant reste toutefois admise.



AUVERS-SAINT-GEORGES

AU 10

Adresse : Place du Général Leclerc, rue de la Fontaine, rue de la Rivière

Superficie : 1,1 ha environ



Intérieur du site depuis la place du Général Leclerc



Rue de la Fontaine



Situation :

- Inclus dans l'ensemble urbain constitué du centre-bourg, ouvrant sur l'église et la place du Général Leclerc côté village ; à l'interface avec le fond de vallée (ancienne ferme et dépendances dans le prolongement du parc du château de Gravelle) : la Prévôté.

Contexte paysager :

- Ensemble patrimonial jusqu'ici préservé du morcellement et ceint de mur, ce qui lui donne une forte présence paysagère au cœur du village malgré une présence bâtie modeste.
- Perception rapprochée (depuis l'espace public en cœur de bourg).

Intérieur du site



Structure parcellaire et occupation du sol

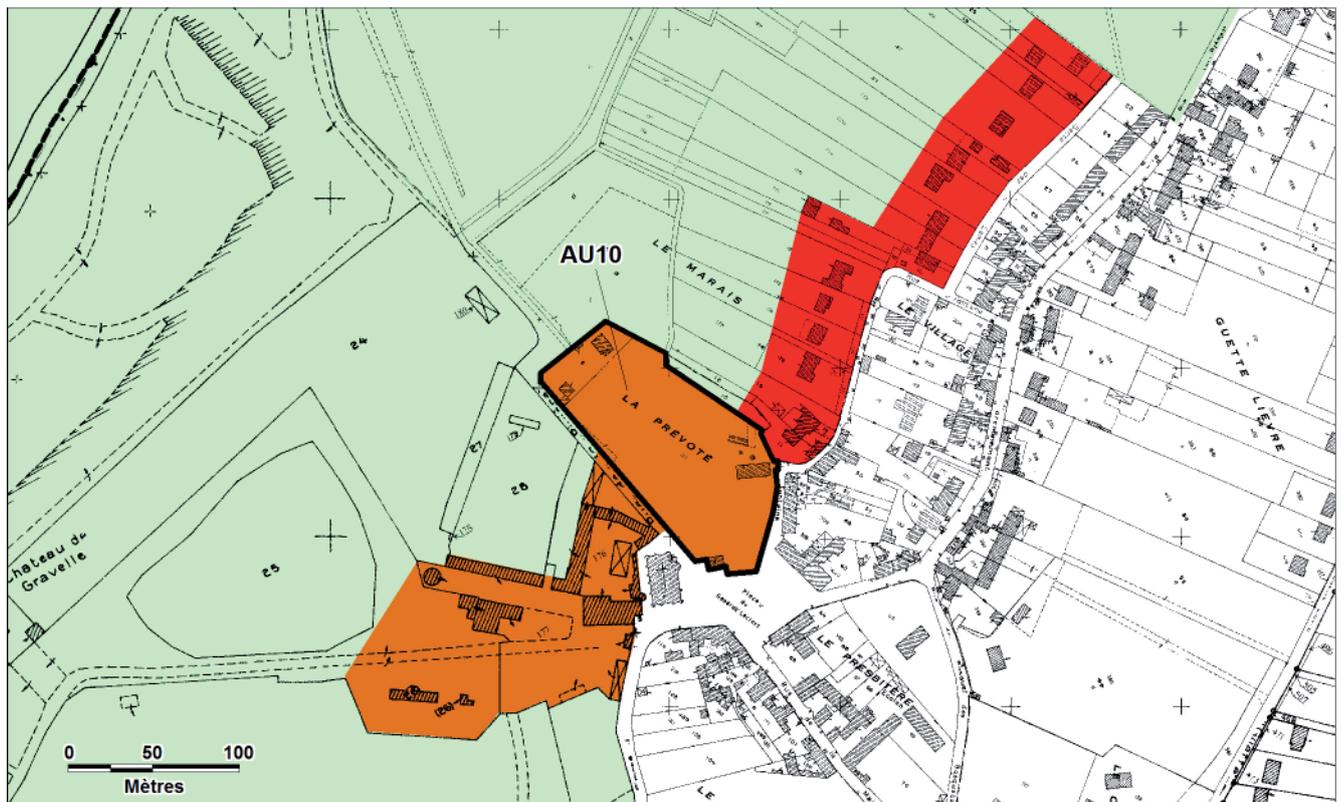
- propriété foncière en une seule main.
- faible présence bâtie : quelques constructions d'origine rurale ancienne (R+1+C) réhabilitées à usage d'habitation ; l'essentiel du terrain reste nu (friches, cour, emprises libérées de constructions démolies).

Contexte réglementaire

- Zone NA (à urbaniser) du POS de 1992 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le PLU en cours au printemps 2009 propose le reclassement en zone naturelle de l'ensemble, à l'exception de sa façade « villageoise » (place et rue de la Fontaine).

Bilan

- Espace singulier préservé jusqu'ici de toute amputation ou morcellement, ce qui lui conserve sa valeur d'élément fort pour la lisibilité du site, témoin de l'organisation traditionnelle du territoire.
- Peu d'aménagement ou contraintes existantes : en l'état, atteintes limitées au paysage et à l'environnement, mais le démembrement de la propriété ou une densification seraient préjudiciables, alors même que sa localisation en cœur de bourg soulève des enjeux de structuration urbaine (auxquels le POS actuel suggérait une réponse inadéquate au regard du site classé).
- Ce secteur de grande qualité n'a pas vocation à se densifier. Une extension du bâti, remarquable, apparaît inopportune car elle bouleverserait l'équilibre actuel. En revanche, la réalisation d'annexes est envisageable, celles-ci étant cantonnées côté place et non disséminées.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

AUVERS-SAINTE-GEORGES

AU 11

Adresse : Place du Général Leclerc, rue de la Rivière, rue Saint-Fiacre

Superficie : 1,6 ha environ



Rue de la Rivière



Rue Saint-Fiacre



Situation :

- Inclus dans l'ensemble urbain constitué du centre-bourg ouvrant sur l'église et la rue Saint-Fiacre, côté village ; à l'interface avec le fond de vallée : communs de la ferme du château de Gravelle.

Contexte paysager :

- Ensemble patrimonial jusqu'ici préservé du morcellement (parc du château de Gravelle) ceint de mur et proposant l'aspect d'un parc boisé en partie sud, ce qui lui confère une forte présence paysagère en entrée sud du bourg : vues lointaines.
- Développé dans le fond de vallée et structuré en référence aux grands tracés du parc le reliant au château, le secteur présente côté village (rue de la rivière, place) un paysage plus intimiste et minéral (mur d'enceinte, nombreux bâtis, vues rapprochées ...).

Enjeux spécifiques :

- Historiques et patrimoniaux (pré-inventaire des jardins remarquables)

Intérieur du site



Structure parcellaire et occupation du sol

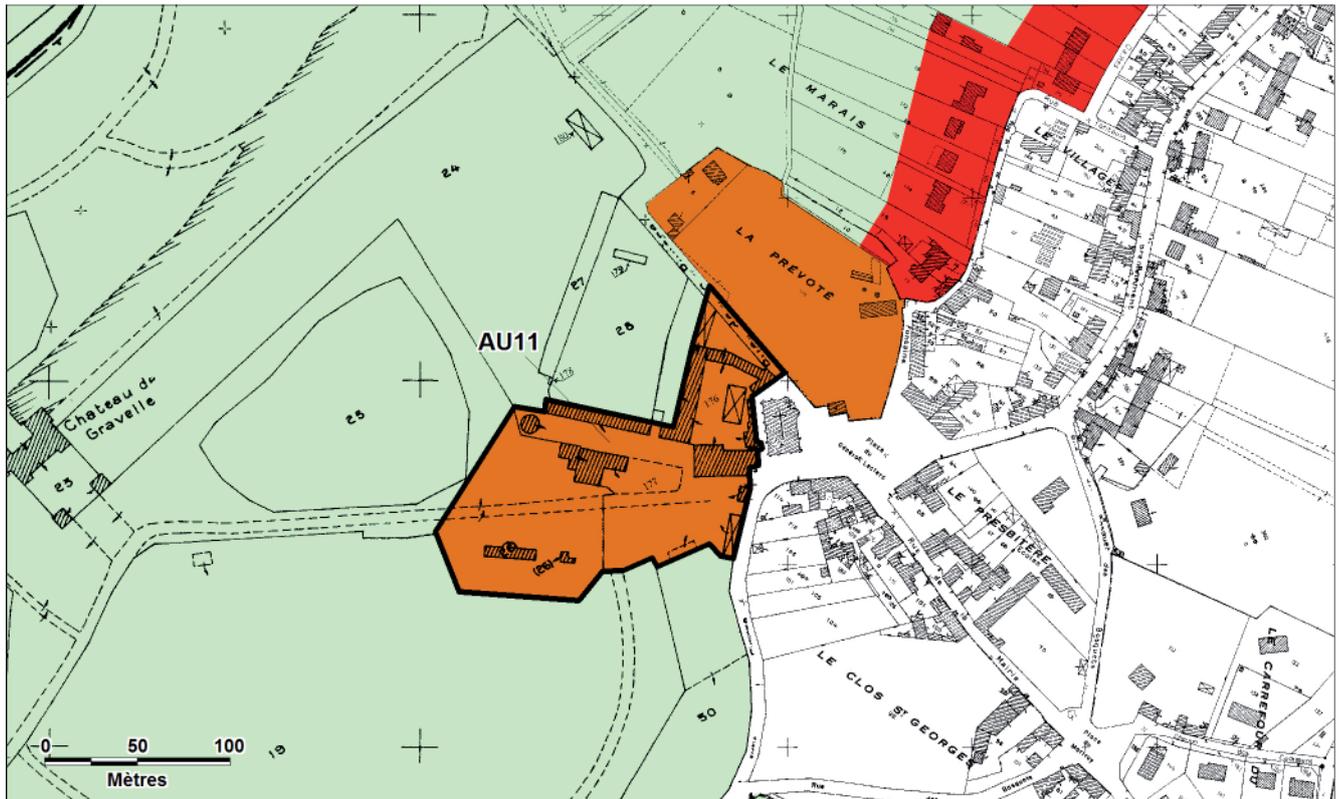
- propriété foncière rassemblée en une seule main, occupée par un bâti (partiellement observable depuis l'espace public) fait de constructions généralement anciennes et restaurées/réhabilitées, à usage d'habitations (R+C à R+2).

Contexte réglementaire

- Zones NA.UF du POS de 1992 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le PLU en cours au printemps 2009 prévoit le reclassement en zone naturelle (N), indiquée pour tenir compte des enjeux patrimoniaux attachés aux éléments bâtis existants.

Bilan

- Mise en valeur et pérennité de cet espace singulier indissociable de l'ensemble patrimonial du château et du Parc de Gravelle : assurées par la restauration/réhabilitation des constructions existantes et la qualité d'aménagements qui ne portent pas atteinte à la composition végétale et monumentale (du Parc), dans le respect de l'environnement et du paysage.
- Densification admissible, dans l'enveloppe des volumes bâtis existants pour permettre un achèvement cohérent des restaurations/réhabilitations, dès lors que les incidences de fonctionnement urbain prévisibles (sécurité, stationnement, accès, réseaux, services collectifs ...) sont gérées sans atteinte au paysage et à l'environnement.



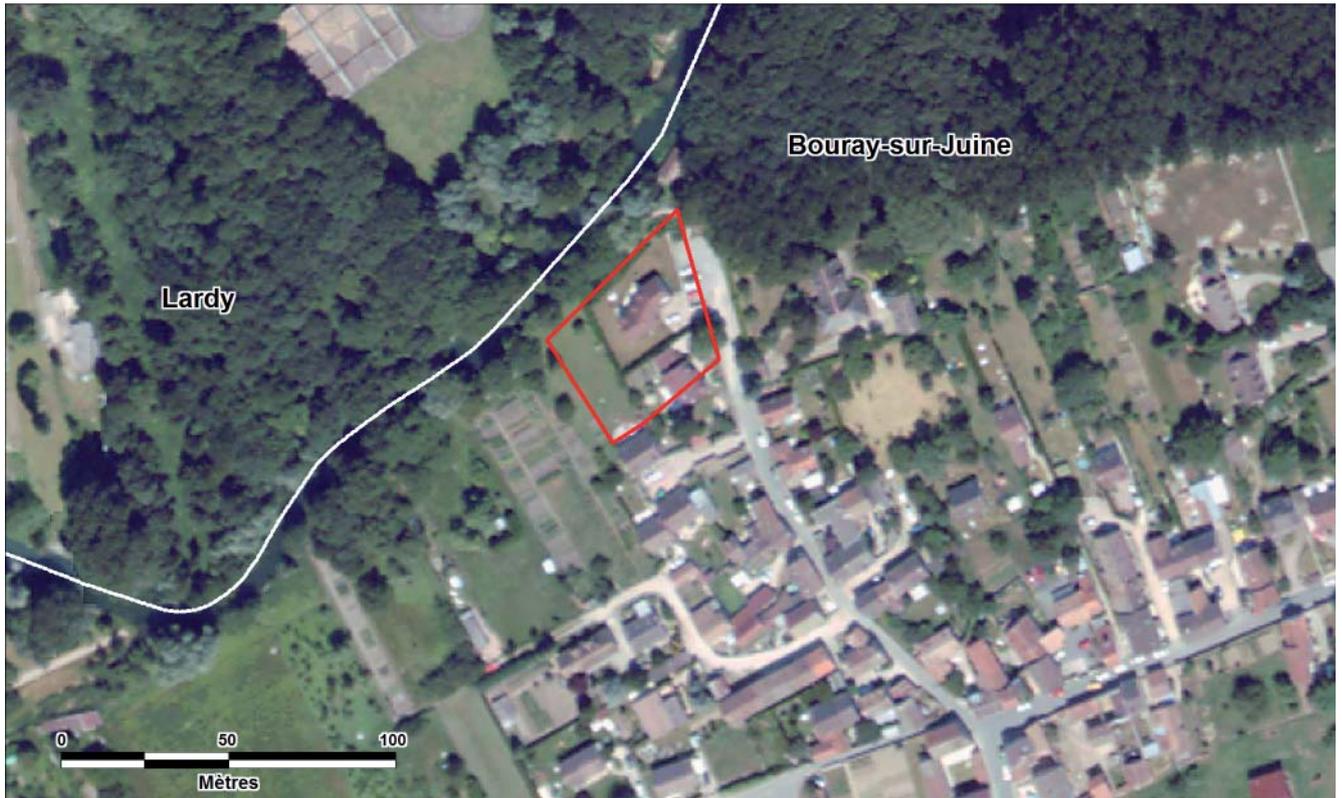
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

BOURAY-SUR-JUINE

BOU 3

Adresse : Rue Damalouise

Superficie : 0,2 ha environ



Pavillon rue Damalouise



Arrière des pavillons de la rue Damalouise vers la Juine



Situation :

- Au nord de la commune, en berge de la Juine, à l'extrémité d'une voie en impasse (qui se prolonge par la passerelle piétonnière récemment créée permettant de franchir la rivière pour rallier Lardy).

Contexte paysager :

- Berge de rivière.
- Perception rapprochée : depuis la rue ; pas de vues lointaines (environnement boisé des rives de la Juine et du fond de vallée), mais quelques dégagements sur les fonds de parcelles en friche, côté ouest, le long de la rivière.

Implantation d'annexe densifiant l'occupation des parcelles et sans apport pour la qualité architecturale et paysagère du site : structure translucide abritant une piscine.



Structure parcellaire et occupation du sol

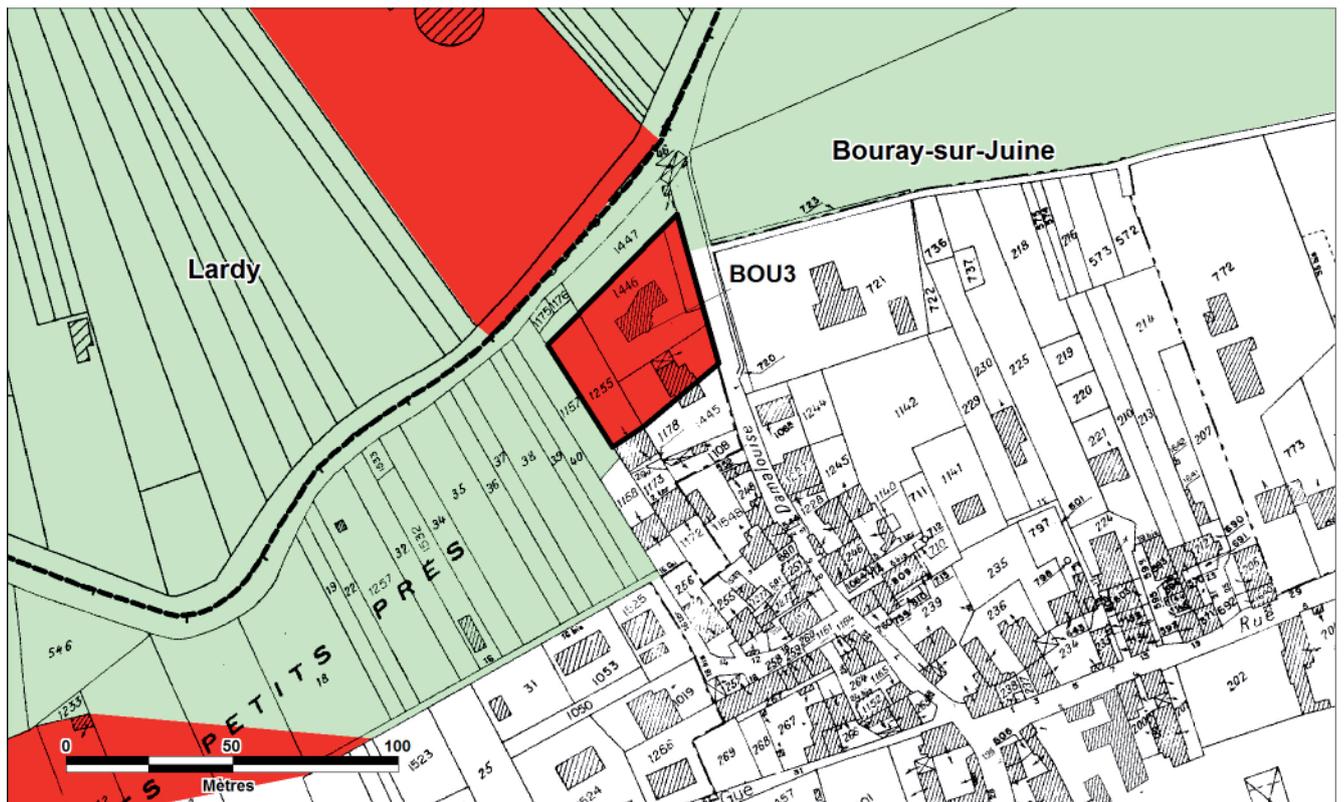
- Parcellaire normalisé associé à un usage résidentiel de type pavillonnaire individuel ;
- 2 constructions récentes R+C + annexe sur jardins.

Contexte réglementaire

- Zones UG au POS de 2001 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée, implanté en mitage à proximité de la rivière, au détriment des qualités naturelles et du caractère paysager des berges.
 - Atteintes (imperméabilisation des sols, clôtures, implantation d'annexe (piscine couverte), anthropisation ...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilité d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS) préjudiciables.
- Ce secteur n'a pas vocation à se densifier par adjonction de constructions nouvelles ni par adjonction d'annexes ; une extension modérée du bâti est toutefois admissible. Les franges, en contact avec le milieu environnant devront être améliorées.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

BOURAY-SUR-JUINE

BOU 6

Adresse : RD 99 (route d'ltteville)

Superficie : 2,7 ha environ



Salle de sport (vue lointaine)



Salle de sport depuis la RD99



Situation :

- Aux abords de la route départementale qui marque, à Bouray, la limite sud des zones agglomérées.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Implantation isolée en site de plateau agricole ouvert, largement perçue en vues lointaines (et depuis la RD 99).
- "Marquage" paysager accentué par le recours aux écrans végétaux d'essences ornementales persistantes choisies pour planter les limites.

Enjeux spécifiques :

- Urbains (sécurité pour la traversée de la RD imposée aux usagers de l'équipement).

Salle de sport depuis la RD99



Structure parcellaire et occupation du sol

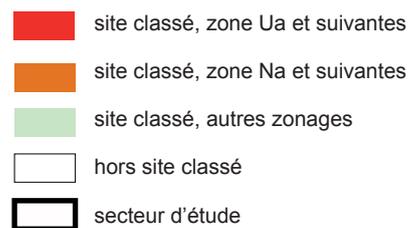
- Parcelle publique unique "en lame de parquet" supportant divers équipements publics à vocation sportive (terrains de sport, tennis, halle couverte) et parkings attenants.
- La halle de sport, construction industrielle de type hangar / entrepôt sans qualité architecturale, présente de faibles emprises bâties au regard de la surface du secteur.

Contexte réglementaire

- Zone ULa du POS de 2001 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
- Dans le cas d'une extension du bâti, celui-ci devra s'effectuer de préférence côté nord. Les emprises sportives devront rester de plein air. Une réflexion sur le traitement des franges serait pertinente.



BOURAY-SUR-JUINE

BOU 8

Adresse : RD 56 (route de Boinveau)

Superficie : 0,7 ha environ



Vue depuis la RD56 sur les pavillons et le coteau boisé



Vue depuis la RD 56



Vue lointaine du site



Situation :

- A l'extrême sud-ouest du territoire communal ; entrée de commune côté Cerny.
- Secteur d'habitat disséminé récent (depuis 1950) développé le long de la RD 56 hors ensemble urbain constitué (du hameau de Boinveau).

Contexte paysager :

- Pied de coteau boisé ;
- perception rapprochée (depuis la route) et vues lointaines ponctuelles depuis les voies en provenance de Cerny (paysage ouvert de champs cultivés, côté sud).

Structure parcellaire et occupation du sol

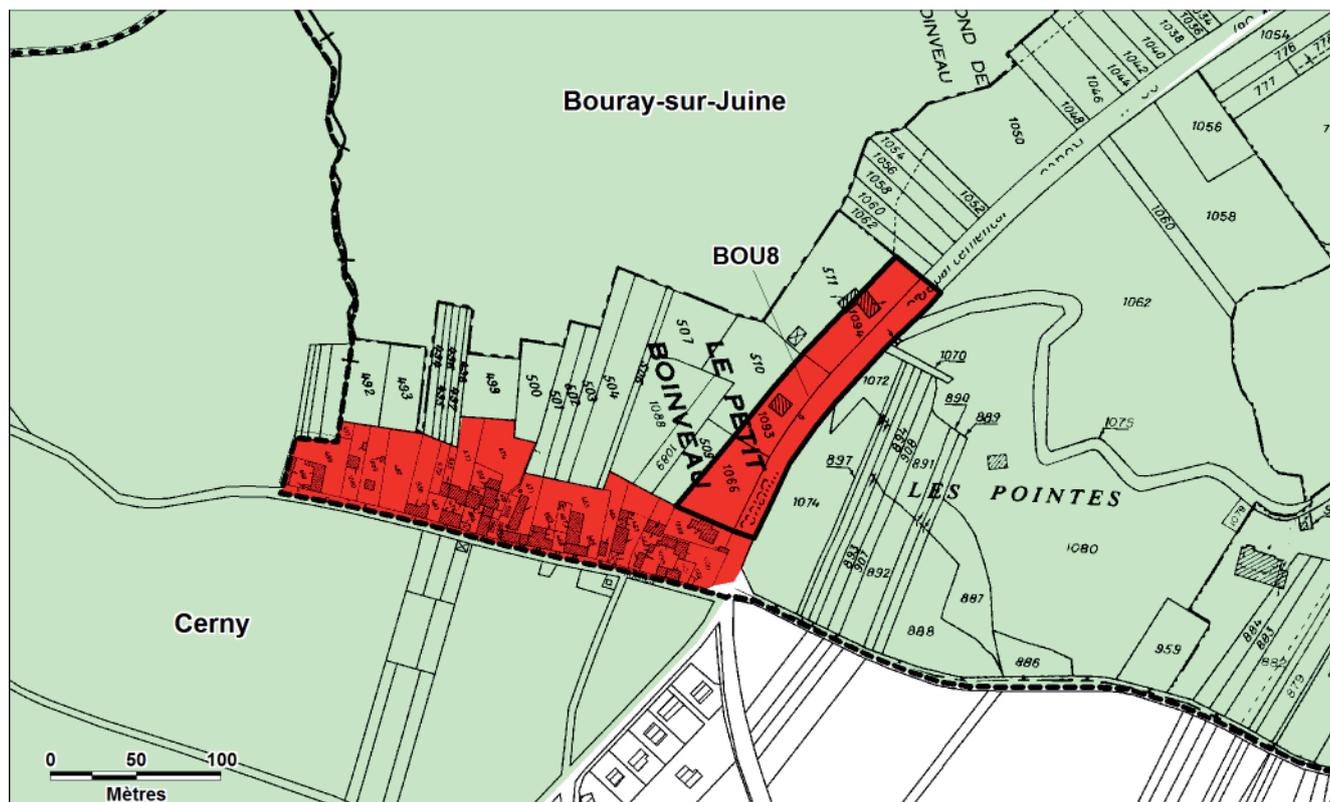
- Découpe parcellaire normalisée associée à un usage résidentiel : pavillonnaire individuel isolé, composé de constructions récentes ou plus anciennes (depuis 1950), installées en mitage, en lisière de forêt.
- Il reste d'importantes possibilités de densification/extension du secteur, au regard des surfaces bâties existantes (fonds de jardins, parcelles libres...).

Contexte réglementaire

- Zone UH du POS de 2001 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Servitude d'espace boisé classé sur les fonds de parcelles.

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
 - Bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable.
 - Atteintes (défrichement, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation, recours à des essences ornementales étrangères à la région pour les plantations ...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS).
- Ce secteur, en pied de coteau boisé n'a pas vocation à se densifier par adjonction de constructions nouvelles.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

CHAMARANDE

CHA 1

Adresse : Route de Lardy, (RD46)

Superficie : 2,6 ha environ



"La Tuilerie"



Pavillons et vue vers le sud



Situation :

- Secteur d'habitat disséminé en entrée Est de la commune : La Tuilerie ; enchâssé entre le remblai ferroviaire et le mur d'enceinte nord du parc de Chamarande.

Contexte paysager :

- Pied de coteau forestier.
- Fonds de jardins et arrières de propriétés largement perçus en remblai le long de la route, mais pas de vues lointaines (environnement boisé et jardins) ; effet de surplomb (vue plongeante sur le secteur) depuis le sentier au nord de la voie ferrée.

Site, vu depuis le sentier nord de la voie ferrée



Structure parcellaire et occupation du sol

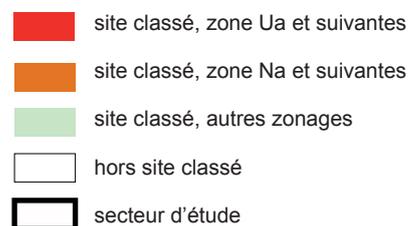
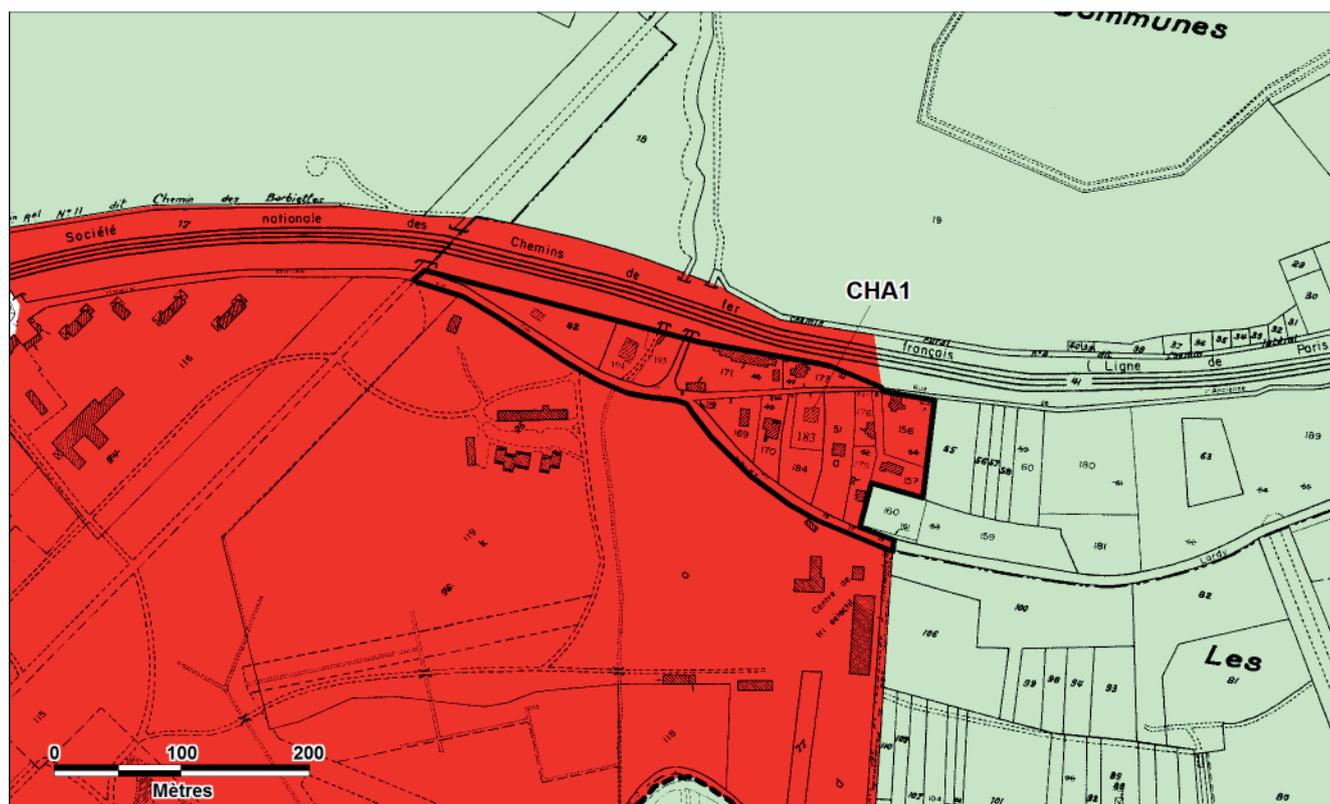
- Constructions récentes (après 1950) de type pavillonnaire individuel (R, R+C) annexes et dépendances (dont habitat léger de loisir), implantées sur parcellaire issu de divisions foncières au gré des opportunités: emprise au sol et densité bâtie moyennes ;
- Cas particulier de l'unité foncière principale adossée aux emprises ferroviaires : organisée en cour (bâti existant et traces de bâtis démolis, rejetés en périphérie avec grand corp de bâtiment principal (R+1) vétuste) ; aspect général des espaces extérieurs médiocre/délaissé, sans occupation.

Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1990 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué
 - Mitage du paysage.
- Bâti récent, sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable; atteintes (imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation...) et présomptions d'atteinte au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS).
 - Ponctuellement : densification envisageable, dans l'enveloppe des volumes bâtis existants, pour le bâtiment vétuste sur l'unité foncière principale, afin d'en permettre la restauration/réhabilitation (peu crédible toutefois au regard des nuisances et contraintes générées par sa proximité aux emprises ferroviaires).

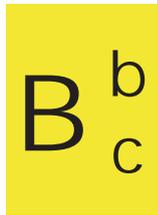


CHAMARANDE

CHA 2

Adresse : Rue des Vignes Blanches

Superficie : 1,7 ha environ



Accès au pavillon depuis la rue



Situation :

- Hors ensemble urbain constitué du bourg, en périphérie ouest du village.

Contexte paysager :

- Portion de versant boisé dominant la plaine agricole vers Etréchy : grand paysage et vues lointaines (église d'Etréchy) ; côté rue : secteur développé en contrebas de la voie, sous boisements relictuels (perception rapprochée).
- Site traversé en partie nord, par une ligne à haute tension.

Vue panoramique depuis le pied du côteau (vers le sud)



Structure parcellaire et occupation du sol

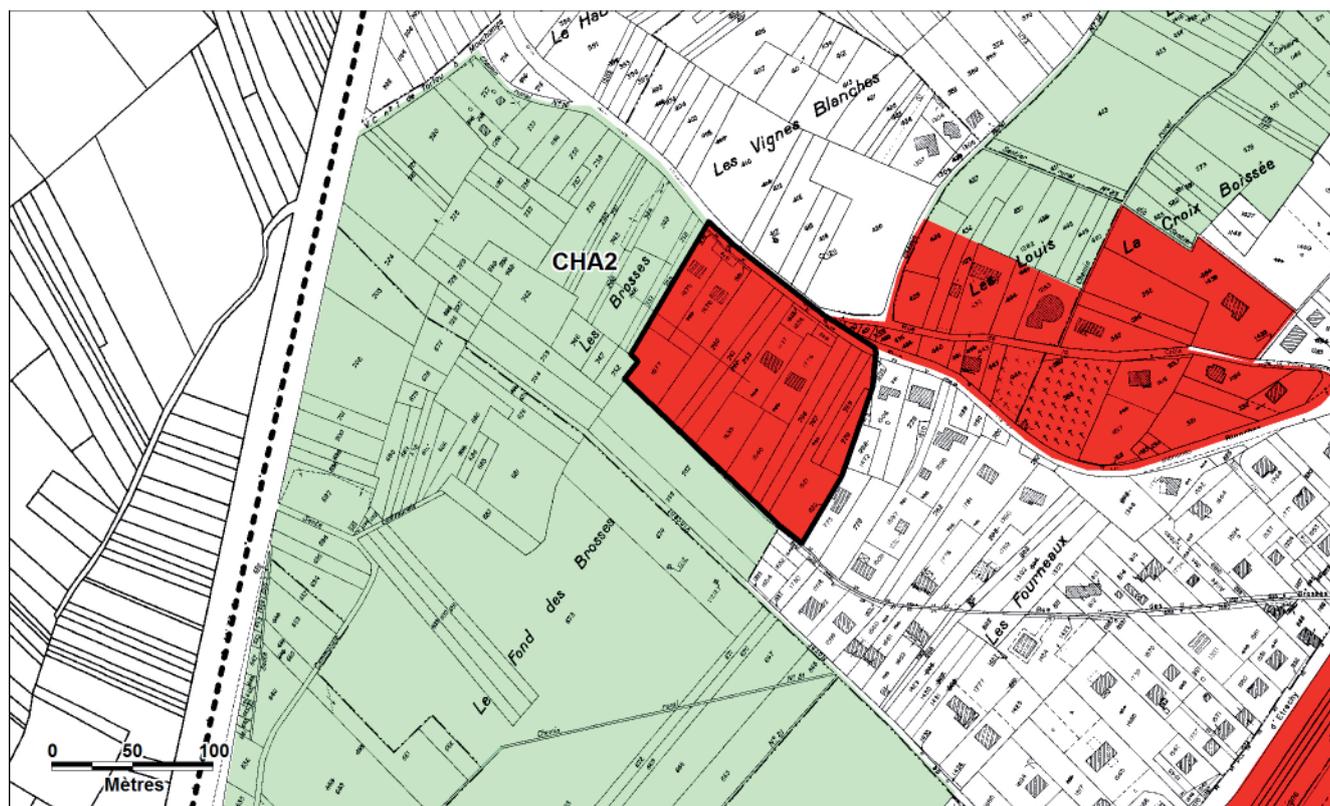
- Parcellaire très laniéré, organisé parallèlement à la pente et supportant des constructions récentes de type pavillonnaire individuel, isolées, R à R+C implantées à flanc de coteau, accessibles depuis la rue des Vignes Blanches.
- Emprises au sol limitées, mais importantes surfaces imperméabilisées liées à la viabilisation des accès depuis la rue.

Contexte réglementaire

- Zone UE du POS de 1990 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage d'autant plus sensible qu'il s'accompagne de défrichement et est perçu en vue lointaine.
- Bâti récent, sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée.
- Atteintes avérées (défrichement, remodelage de la topographie du versant, imperméabilisation des sols, anthropisation...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS) : densification préjudiciable
- La grande sensibilité de ce secteur situé sur un versant exposé impose un accompagnement végétal pour limiter l'impact visuel des habitations, actuellement très claires. A terme, à l'occasion de ravalements par exemple, des teintes plus sombres devront être privilégiées.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

CHAMARANDE

CHA 3

Adresse : Rue des Vignes Blanches, rue de la croix boissée.

Superficie : 2,8 ha environ



Pavillons et côteaux depuis la rue de la Vigne Blanche



Pavillon réhabilité non terminé, rue de la Croix Boissée



Situation :

- Hors ensemble urbain constitué du bourg, en périphérie ouest du village.

Contexte paysager :

- Revers de coteau initialement boisé et largement défriché, dominant la vallée : grand paysage et vues lointaines depuis les rues (en surplomb de la rue des Vignes Blanches) ; de part et d'autre de la rue de la Croix Boissée : perception rapprochée.

Vue lointaine du site depuis la RD 17 entre Janville-sur-Juine et Auvers-Saint-Georges



Structure parcellaire et occupation du sol

- Grande disparité des configurations parcellaires, accordée à la variété des occupations du sol qui coexistent sur le secteur : grandes emprises publiques (cimetière) ou liées à un intérêt collectif (réservoir) ; boisement dense sur parcelles en lanière et découpage foncier normalisé associé à un usage résidentiel de type périurbain : pavillonnaire individuel récent (R+C à R+1+C) isolé sur jardins et parcs.

Contexte réglementaire

- Zones UE et UH (ponctuellement au nord du secteur) du POS de 1990 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
 - Bâti récent, sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable (qui se poursuit au gré des nouvelles implantations).
 - Atteintes (défrichement, remodelage de la topographie du versant, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation...) et présomptions d'atteintes à l'environnement (possibilités d'extensions et de densification existantes en zone urbaine du POS).
- L'impact visuel important des habitations, dont les pignons se détachent très nettement au sein du coteau boisé, devra être atténué à l'occasion des interventions sur le bâti existant (ravalement, isolation, etc.).



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

CHAMARANDE

CHA 5

Adresse : Rue de la Victoire, rue de Mauchamps

Superficie : 1,9 ha environ



Pavillon depuis la rue de la Victoire



Carrefour rue de la Victoire / rue Mauchamps



Situation :

- Secteur d'habitat disséminé, à l'entrée nord du village.

Contexte paysager :

- Secteur de coteau boisé dominant la vallée.
- perception rapprochée (depuis la rue) ; pas de vue lointaine (environnement forestier).
- Pavillons disséminés dans l'espace boisé à flanc de coteau avec de nombreux garages sur la rue de la Victoire.

Garages sur la rue de la Victoire



Structure parcellaire et occupation du sol

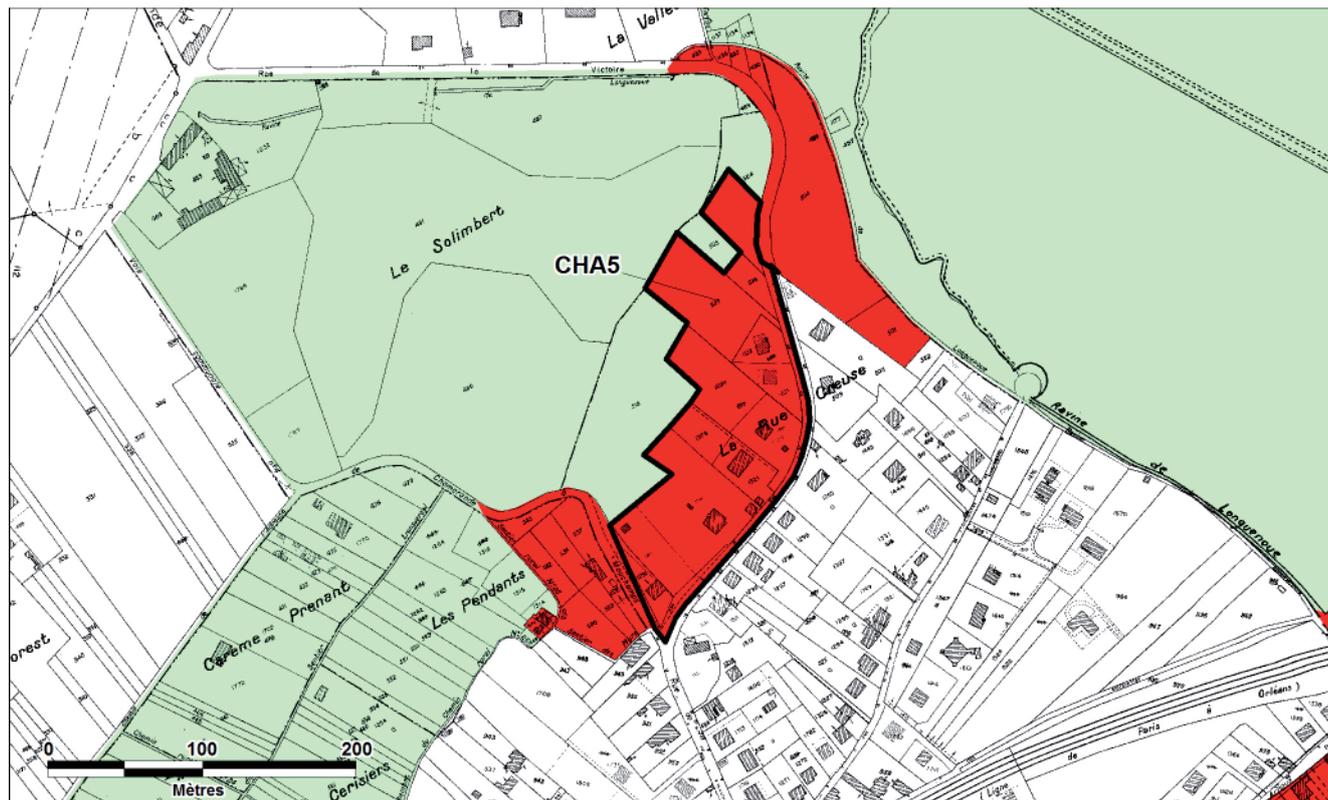
- Parcellaire associé à un usage résidentiel de type péri-urbain individuel isolé récent, (R/R+C à R+1) développé à flanc de coteau côté rue (les arrières de parcelles conservent généralement leur couvert boisé).
- Si les emprises bâties restent modestes, les aménagements nécessaires à l'implantation des constructions dans la pente ou l'accès auto/garages s'accompagnent de lourdes transformations des lieux (murs de soutènement, défrichage, lourdes modifications de la topographie...).

Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1990 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
 - Bâti récent, sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable
 - Fortes atteintes paysagères (défrichage, remodelage de la topographie du versant, clôtures...) et à l'environnement (imperméabilisation des sols, instabilité de la pente, anthropisation...); présomptions d'atteintes (possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS).
- La situation de ce secteur au sein d'un coteau boisé impose la préservation des boisements existants, voire localement leur renforcement.



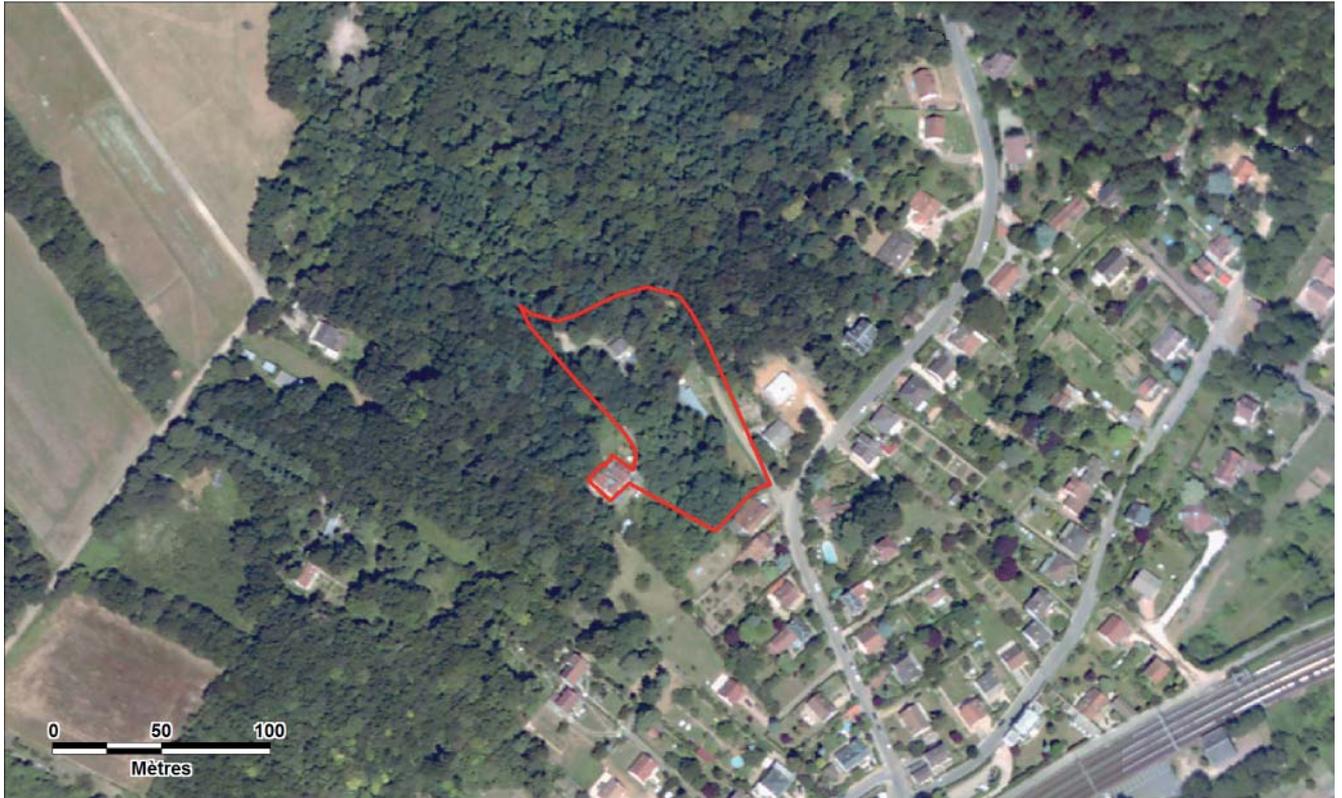
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

CHAMARANDE

CHA 6

Adresse : Sentier des murs, rue de Mauchamps

Superficie : 0,7 ha environ



Sentier des murs (vers le sud est)



Pavillon au sud du site



Situation :

- En périphérie nord du bourg, en prolongement du secteur d'habitat disséminé récent implanté le long de la rue de la Victoire.

Contexte paysager :

- Versant de coteau boisé dominant la vallée.
- Perception rapprochée depuis les voies (environnement forestier et effet de cavée rue de Mauchamps) ; grand paysage et vues lointaines côté sud (sentier des murs).

Rue de Mauchamps



Structure parcellaire et occupation du sol

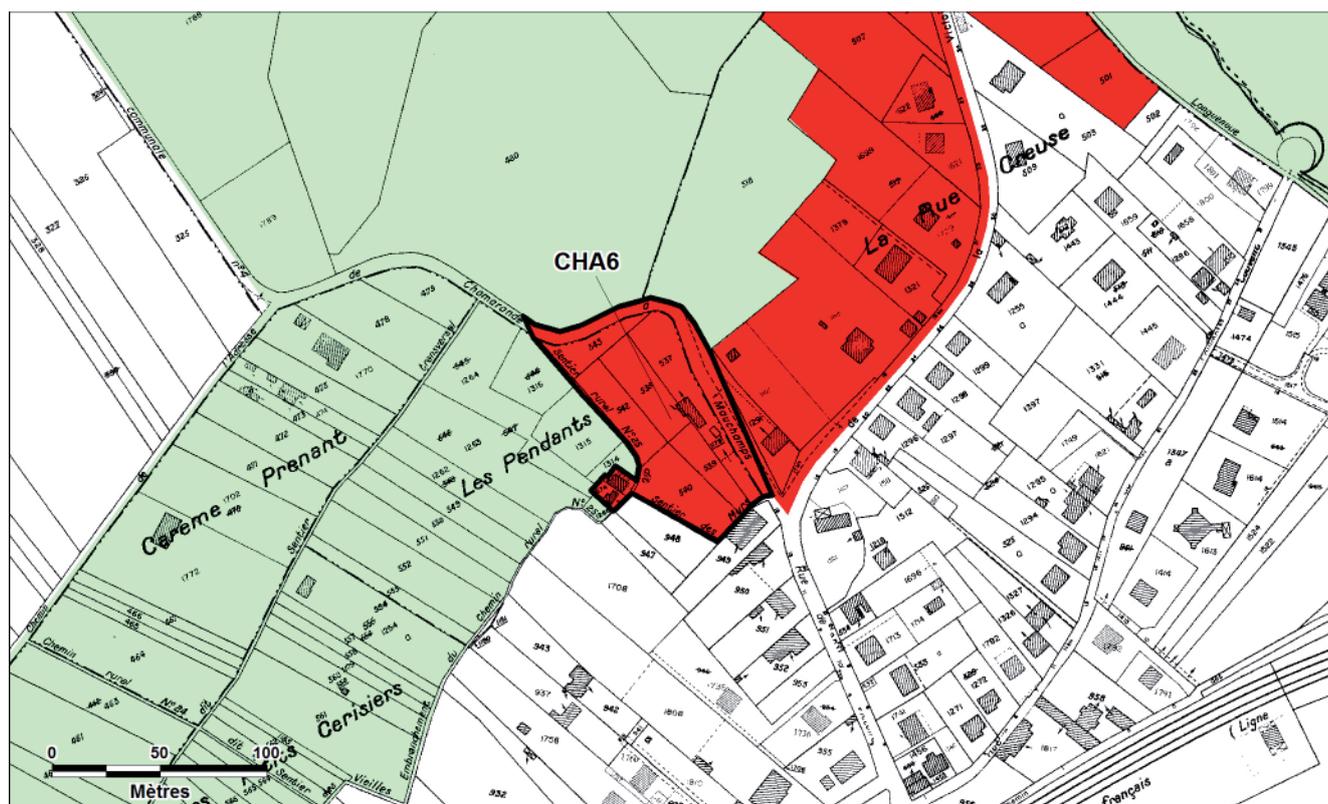
- structure parcellaire divisée entre propriétaires multiples ;
- les quelques constructions existantes (type pavillonnaire individuel en diffus, constructions en bois et annexes) présentent une emprise au sol et des surfaces de plancher très faibles au regard de la superficie de terrains encore largement occupés par des boisements.

Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1990 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
 - Bâti récent (depuis 1950), sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable.
 - Atteintes (défrichement, imperméabilisation des sols clôtures, anthropisation...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS) sur ce secteur de pente (remodelage probable de la topographie du versant...).
- Le cadre boisé doit être absolument préservé et les teintes des façades, visibles de très loin, devront être atténuées lors des interventions sur le bâti (ravalement, isolation, etc.).



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

ETRÉCHY

ET 1

Adresse : ZAC de Gravelle et des Aunettes (secteur nord)

Superficie : 2,6 ha environ



Salle de réception et dépendances



Stationnement et vue vers l'est de la salle de réception



Panorama du site est / ouest



Situation :

- Est du territoire communal, hors ensemble urbain constitué (coupé de l'agglomération par la RN 20 et ses emprises).

Contexte paysager :

- Portion du fond de vallée (adossée aux zones humides et boisées) : pas de vues lointaines côtés nord, est et sud.
- Secteur largement ouvert côté ouest, en vue directe et rapprochée (effet « vitrine » vers la RN20) ; forte perception qui a motivé des projets - anciens - de valorisation économique des lieux.

Enjeux spécifiques :

- Partie nord du site bordée par une ZNIEFF de type I « Zone humide de Chamarande à Auvers-Saint-Georges ».

Structure parcellaire et occupation du sol

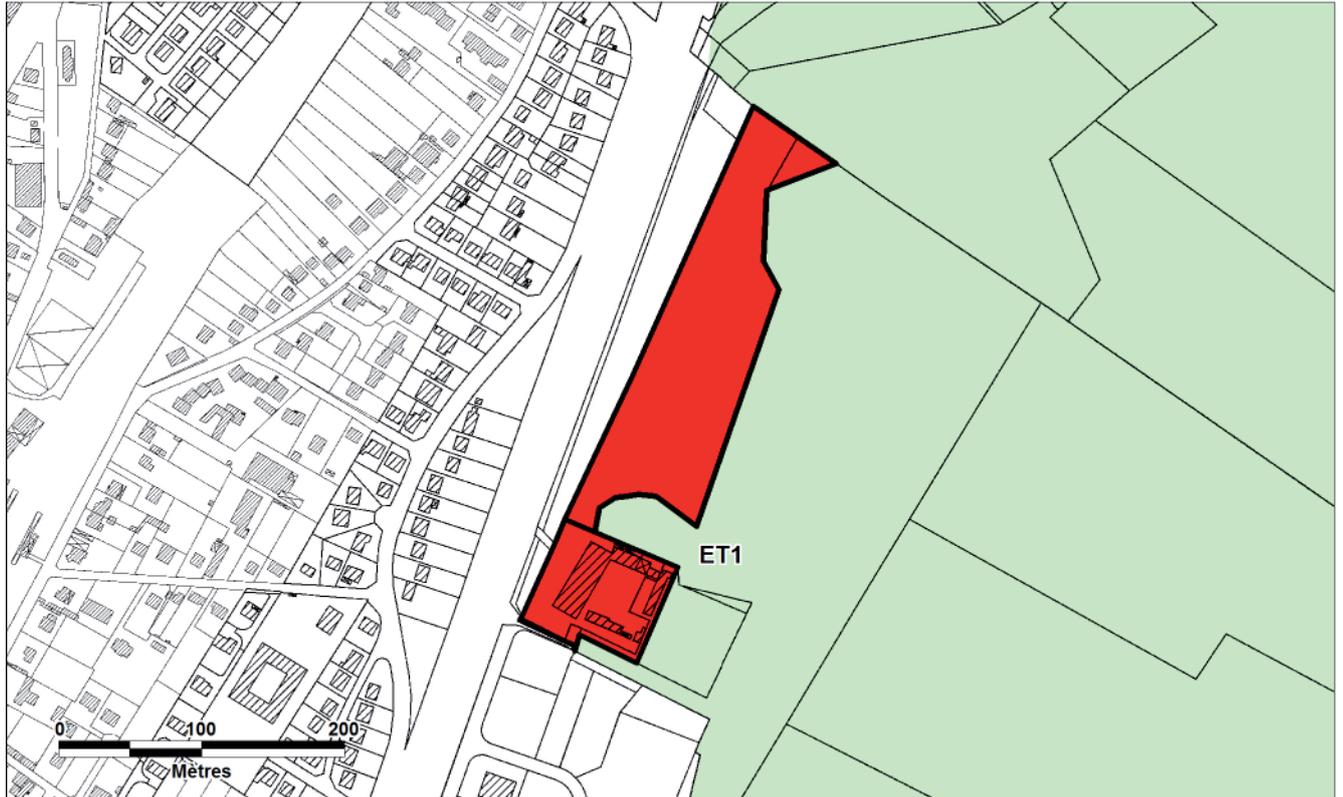
- Secteur naturel du fond de vallée/marais sur grand tènement foncier ; à l'extrémité sud du secteur, éléments bâtis (R à R+1) d'implantation ancienne (d'origine agricole ?) regroupés sur cour et transformés pour partie à usage commercial (location de salles) + habitation.
- Aspect général des espaces extérieurs et abords (parking), médiocre.

Contexte réglementaire

- Secteur opérationnel de la ZAC de Gravelle et des Aunettes (approuvée les 26 avril 1991): hors POS (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Aucune construction sur ce site de grande sensibilité paysagère et environnementale, à l'exception d'une implantation ancienne en partie Sud.
- Pas de nouvelle construction ou d'aménagement sur ce secteur ; sur la partie bâtie au sud, possibilités d'évolution du bâti qui devront être très modérées (privilégier plutôt l'optimisation au sein des volumes existants), sous réserve que les incidences de fonctionnement (sécurité, stationnement, réseaux, services collectifs, etc.) soient gérés sans atteinte au paysage et à l'environnement.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

ETRÉCHY

ET 2

Adresse : Route de Saint-Fiacre (RD148)

Superficie : 2,6 ha environ



Fond de parcelle



Pavillons et activités depuis la route de Saint-Fiacre



Situation :

- Sud-est du territoire communal hors ensemble urbain constitué (coupé de l'agglomération par la RN 20 et jouxtant le parc d'activités de la Juine) : « Les Corbillons».

Contexte paysager :

- Fond de vallée et secteur de marais.
- Pas de vue lointaine : environnement boisé du fond de vallée humide ; perception rapprochée (depuis la RD 148 et la desserte de la zone d'activités) pour les constructions accompagnant les voies (fort impact paysager : la douzaine de constructions, parfois d'entretien, sinon d'aspect extérieur banal opposant un premier plan paysager déqualifiant aux vues sur le marais : clôtures, volumes bâtis disséminés...).

Pavillons route de Saint-Fiacre



Structure parcellaire et occupation du sol

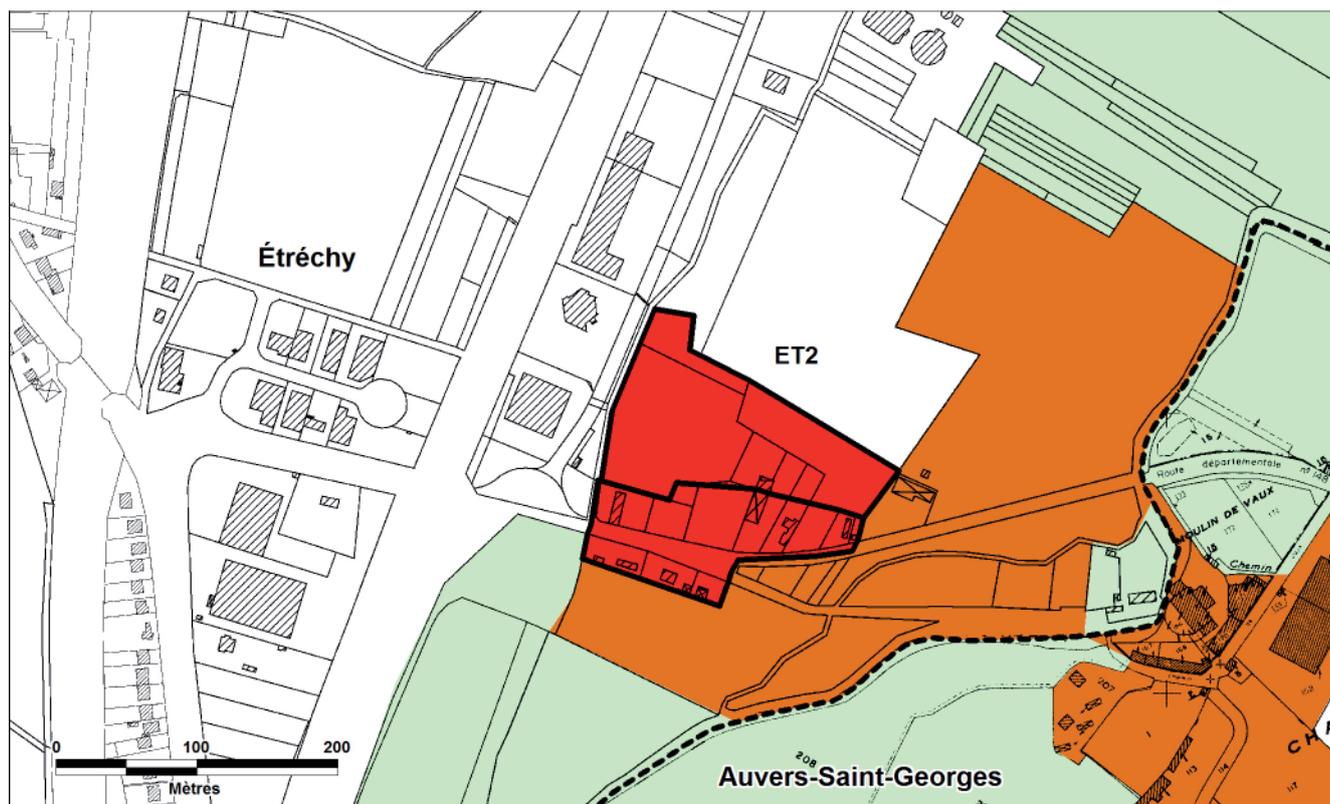
- Maille parcellaire lâche associée au fond de vallée et marais restés non aménagés, ni bâtis côté nord.
- Côté sud, découpe parcellaire normalisée de type périurbain supportant des constructions pavillonnaires individuelles isolées récentes R / R+1 + annexes ou dépendances sur jardins : emprises au sol et densité bâtie faibles.

Contexte réglementaire

- Secteur opérationnel de la ZAC de Gravelle et des Auvernettes (approuvée le 26 avril 1991): hors POS, pour les parties non bâties au nord.
- Zone UH1 du POS de 2001 (voir tableau de synthèse en annexe), pour les abords de la route départementale.

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
- Bâti récent (quelques constructions plus anciennes restaurées) implanté sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée.
- Atteintes (défrichement, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation) et présomptions d'atteintes à l'environnement (possibilité d'extension et de densification importantes existantes en zone urbaine du POS : densification préjudiciable).



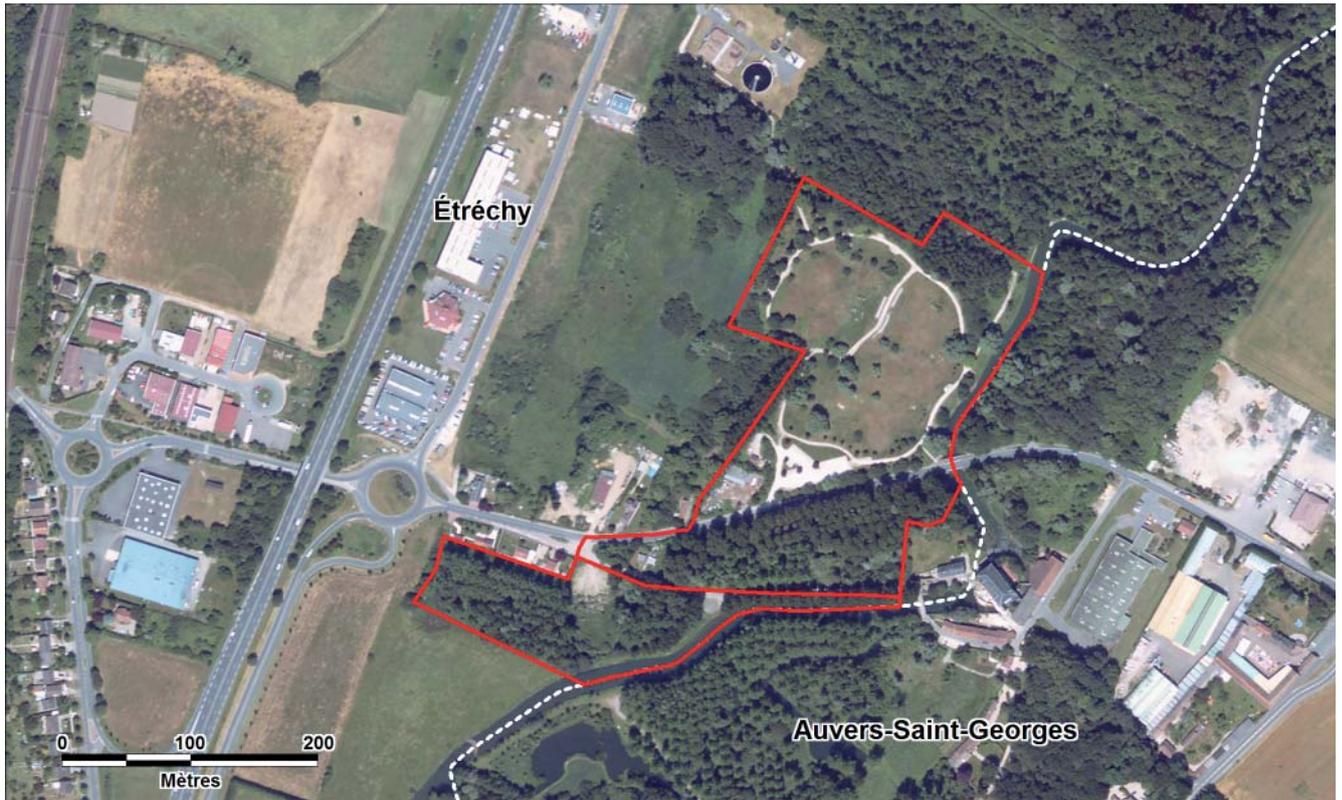
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

ETRÉCHY

ET 3

Adresse : Rue du Moulin de Vaux, route de Saint-Fiacre (RD148)

Superficie : 7,4 ha environ



Vue du site vers l'est



Pavillon depuis la route du moulin de Vaux vers l'est



Situation :

- Entrée sud-est de la commune en limite avec Auvers-Saint-Georges (pendant, en rive gauche de la Juine, du Moulin de Vaux et de ses abords).

Contexte paysager :

- Berges de la rivière et fond de vallée/marais.
- Pas de vue lointaine (boisement de fond de vallée) ; perception rapprochée depuis la RD 148, vers les espaces ouverts de la prairie de Vaux côté nord (zone de loisirs) ; côté sud : paysage fermé (marais boisé).

Enjeux spécifiques :

- Le POS de 2001 évoque l'hypothèse d'un aménagement de loisir en fond de vallée, incluant la création d'un plan d'eau.

Structure parcellaire et occupation du sol

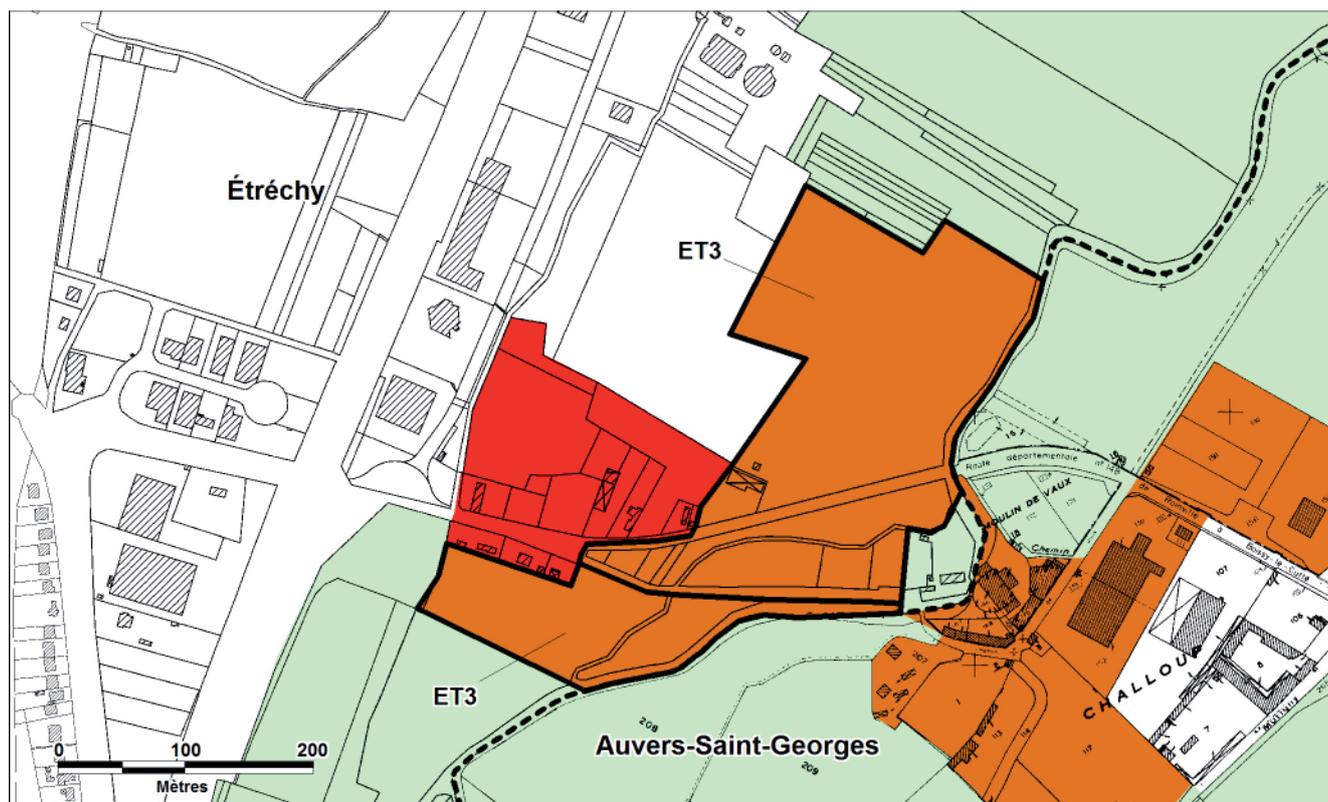
- Grand tènement foncier associé à de la propriété publique sobremenent aménagée en espace de loisir et promenade (côté nord) ; emprises bâties très limitées qui tiennent à la présence de quelques installations (type hangar/entrepôts+habitations pavillonnaires) regroupées vers la route au sud-ouest du site.
- Secteur naturel de fond de vallée et marais boisé sur grandes parcelles, de part et d'autre de la route du Moulin de Vaux

Contexte réglementaire

- Zone NAUL et NAUL.1 du POS de 2001 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Servitude d'espace boisé classé sur un large tiers sud du site.

Bilan

- En l'état, atteintes limitées au paysage et à l'environnement, du fait de la nature des transformations imposées à une partie des lieux par leur usage urbain (zone de loisirs de plein air) : toute densification ou mitage (par constructions supplémentaires) seraient préjudiciables.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

ITTEVILLE

IT 1

Adresse : Chemin du Marais de la Brière

Superficie : 0,7 ha environ



Site depuis la route de Saint-Vrain



Vue depuis le chemin du Marais de la Brière



Situation :

- Entrée nord du territoire communal depuis Saint-Vrain ; hors ensemble urbain constitué le long de la Juine, entre l'ancien parc animalier de Saint-Vrain à l'ouest et le lotissement de l'Épine, à l'est.

Contexte paysager :

- Berges de la rivière.
- Vues lointaines depuis la route de Saint-Vrain et perception rapprochée (le long du chemin du Marais de la Brière).
- Ensemble pavillonnaire enchâssé entre le chemin du Marais de la Brière et la Juine + étang.

Le chemin du Marais de la Brière



Structure parcellaire et occupation du sol

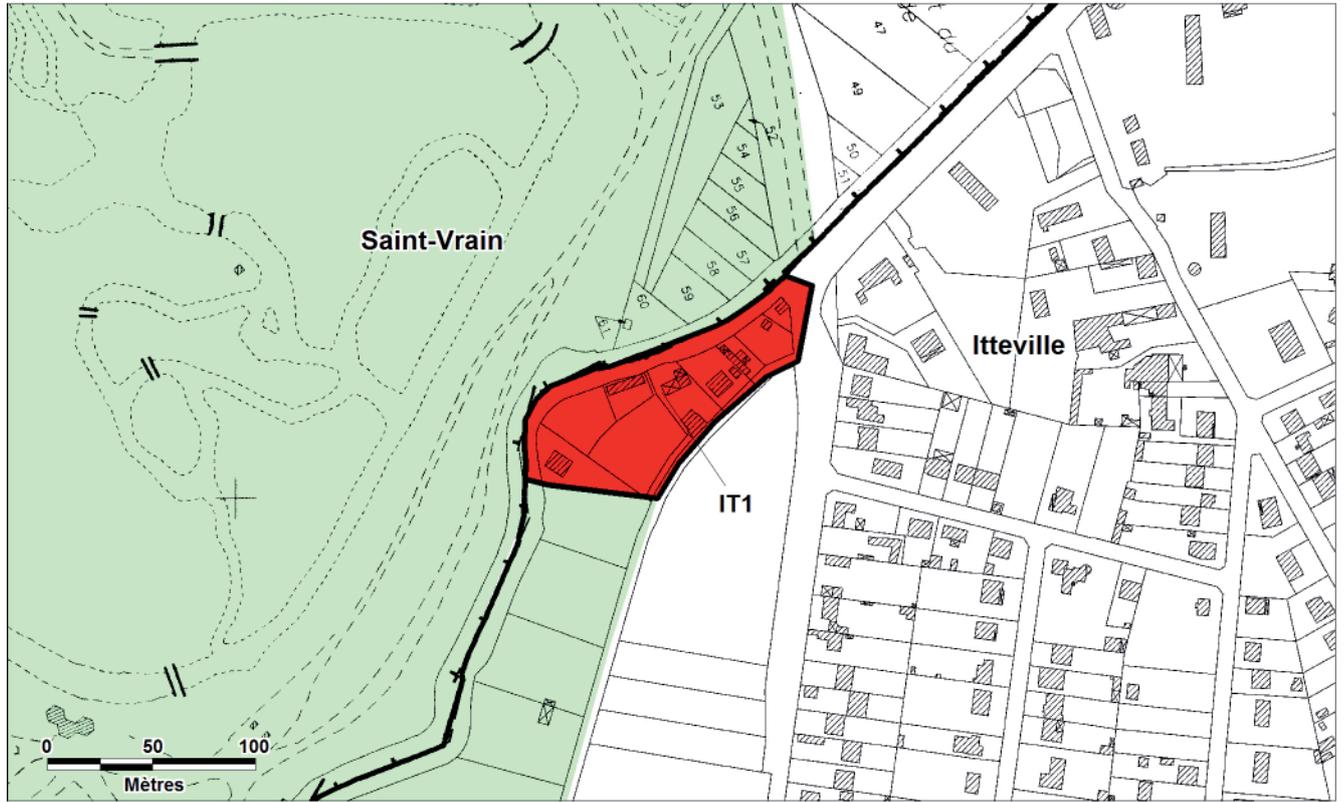
- Parcellaire associé à un usage résidentiel de type périurbain : constructions individuelles isolées sur jardins ou parc.
- Usage résidentiel (pavillon R+C et anciens locaux d'activités ? sans étage).

Contexte réglementaire

- Zone Ubd1 du PLU de 2006 (voir tableau de synthèse en annexe)

Bilan

- Hors ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
- Bâti sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable.
- Atteintes au paysage et à l'environnement (impermeabilisation des sols, clôtures, anthropisation); possibilités d'extension et de densification limitées, en zone urbaine du POS



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

ITTEVILLE

IT 2

Adresse : Route de Saint-Vrain (RD 8)

Superficie : 2,2 ha environ



Pavillons route de Saint-Vrain



Pavillons route de Saint-Vrain



Situation :

- Nord/nord-ouest du territoire communal.
- Secteur adossé au marais, le long de la route départementale, en vis à vis du lotissement de l'Épine.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Fond de vallée/marais.
- Perception lointaine (depuis la route de Saint-Vrain) des constructions en premier plan paysager du fond de vallée boisé.
- Vues rapprochées depuis la route au droit du site, avec transparences vers l'intérieur des parcelles en partie nord et murs et clôtures en partie sud.

Vue depuis la route de Saint-Vrain



Structure parcellaire et occupation du sol

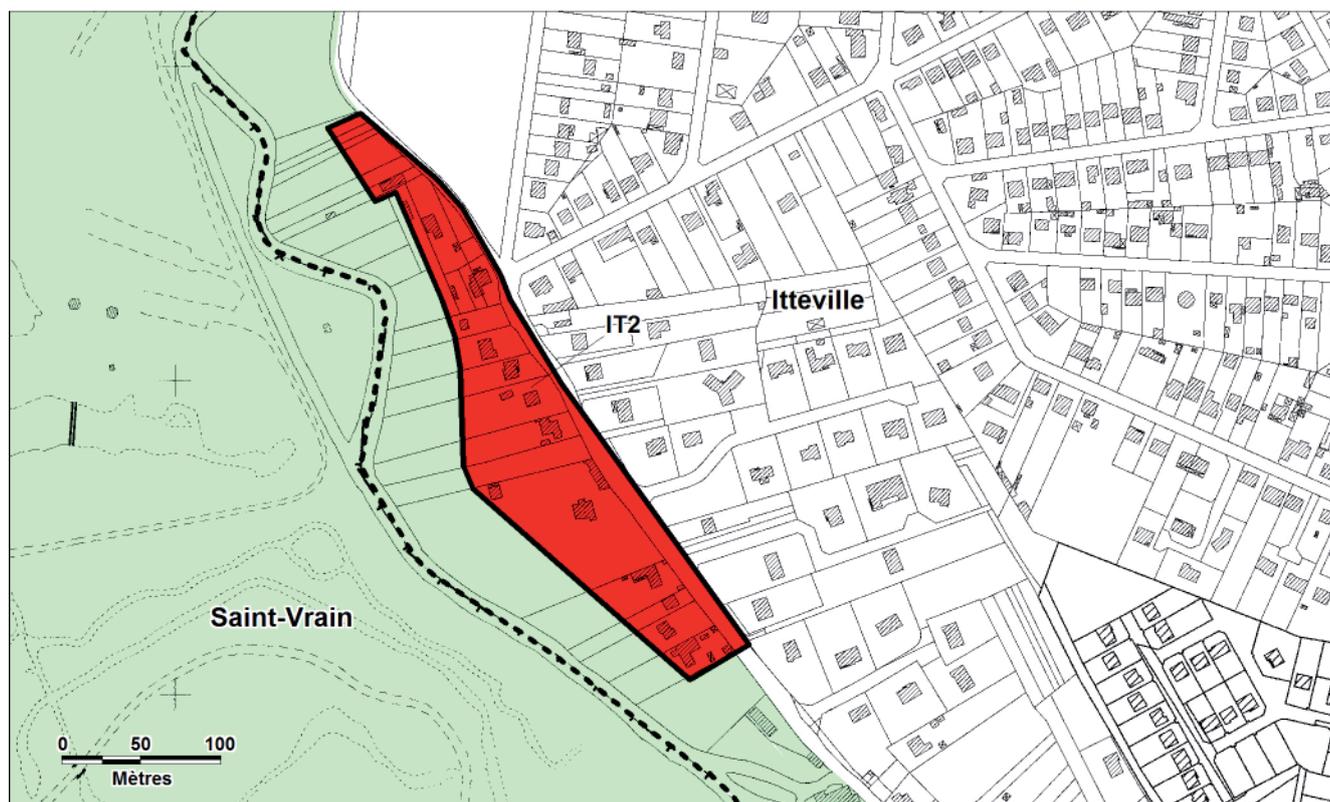
- Structure parcellaire en bande caractéristique des abords du marais, investie par l'urbanisation côté route.
- Constructions individuelles isolées sur jardins et parcs (R+C), en pavillonnaire récent ou bâti ancien d'état médiocre (+ annexes sur arrière des parcelles).

Contexte réglementaire

- Zone UBd1 du PLU de 2006 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Hors ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
- Bâti récent, sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée (faible présence du bâti ancien).
- Atteintes au paysage et à l'environnement (imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation, essences ornementales de plantations étrangères à la région, défrichement ponctuel ...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification en zone urbaine du POS, préjudiciables).



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE

JAN 3

Adresse : Rue de Goujon

Superficie : 0,3 ha environ



Pavillon en coeur de site



Pavillon et parcelles vides depuis la rue de Goujon



Situation :

- En frange nord de l'agglomération, côté Lardy, entre le coeur de bourg de Janville au sud et celui de Lardy au nord.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Fond de vallée et proximité des berges de la rivière.
- Perception rapprochée (depuis la rue) sur ce secteur d'habitat disséminé : dégagement en vue lointaine sur le fond de vallée (ponctuellement boisé), les arrières pavillonnaires des urbanisations de Janville (au sud et à l'ouest) et les aménagements paysagers en berge de la Juine (espace boisé public).

Pavillons vus depuis la rue de Goujon



Structure parcellaire et occupation du sol

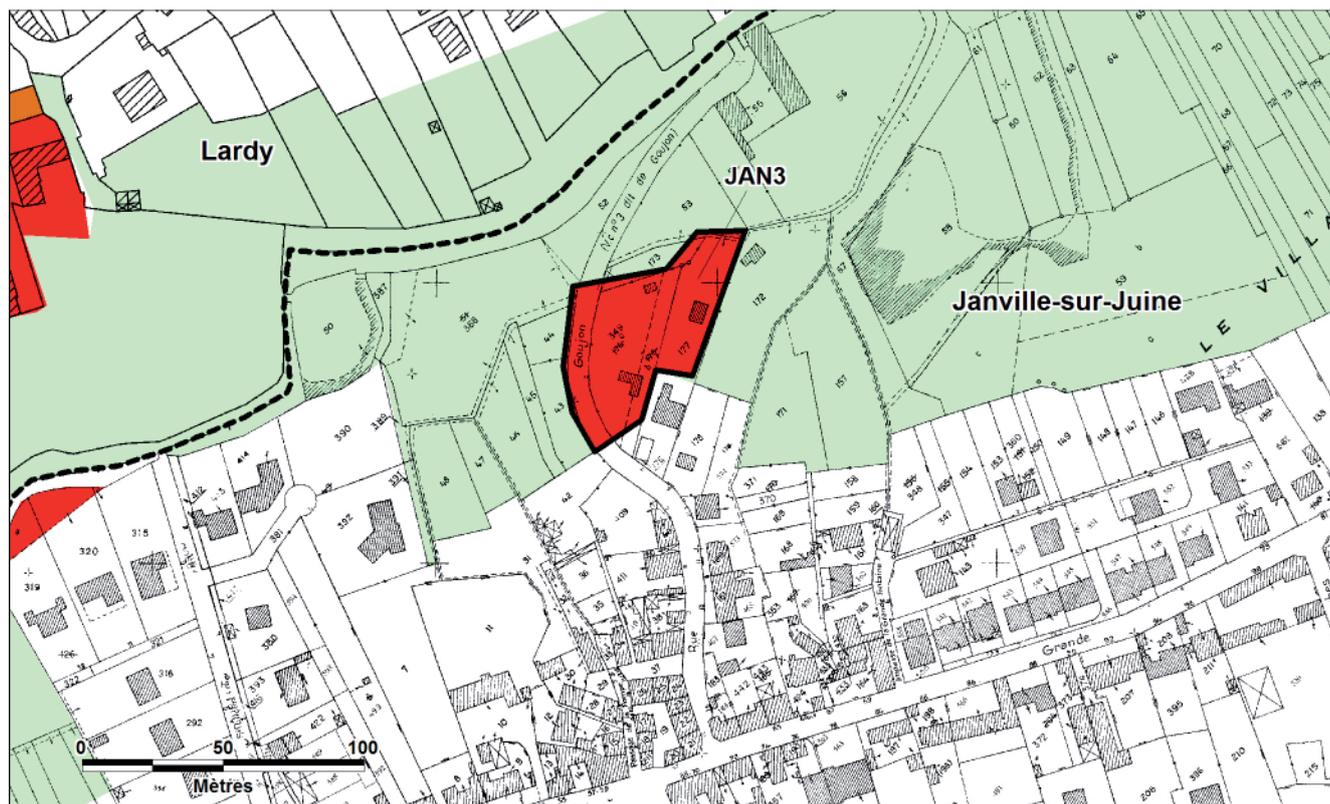
- Trame parcellaire à maille lâche et irrégulière, associée à une urbanisation diffuse et peu dense constituée en pavillonnaire individuel isolé sur jardin, récent (ou plus ancien et d'état médiocre) + annexes : (R/R+C).
- Emprises bâties modestes et larges portions du secteur restées naturelles et boisées (ponctuellement : marécageuses).

Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le projet de PLU en cours au printemps 2009 s'oriente vers un reclassement en zone naturelle.

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
- Bâti sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : implanté en mitage à proximité de la rivière aux détriments des qualités naturelles et du caractère paysager du fond de vallée et des berges proches.
- Atteintes (imperméabilisation des sols, clôtures, implantation d'annexe, anthropisation...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilité d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS) préjudiciables.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE

JAN 7

Adresse : Rue d'Auvers (RD17)

Superficie : 2,9 ha environ



Terrain à bâtir vu depuis la RD17 (vers le nord)



Terrain à bâtir vu depuis la RD17 (vers le nord)



Situation :

- Nord de la commune, entre la Juine et la RD17
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Fond de vallée en pente douce jusqu'à un espace boisé à proximité des berges de la Juine.
- Vues lointaines vers la Juine au nord.

Pavillons rue d'Auvers



Structure parcellaire et occupation du sol

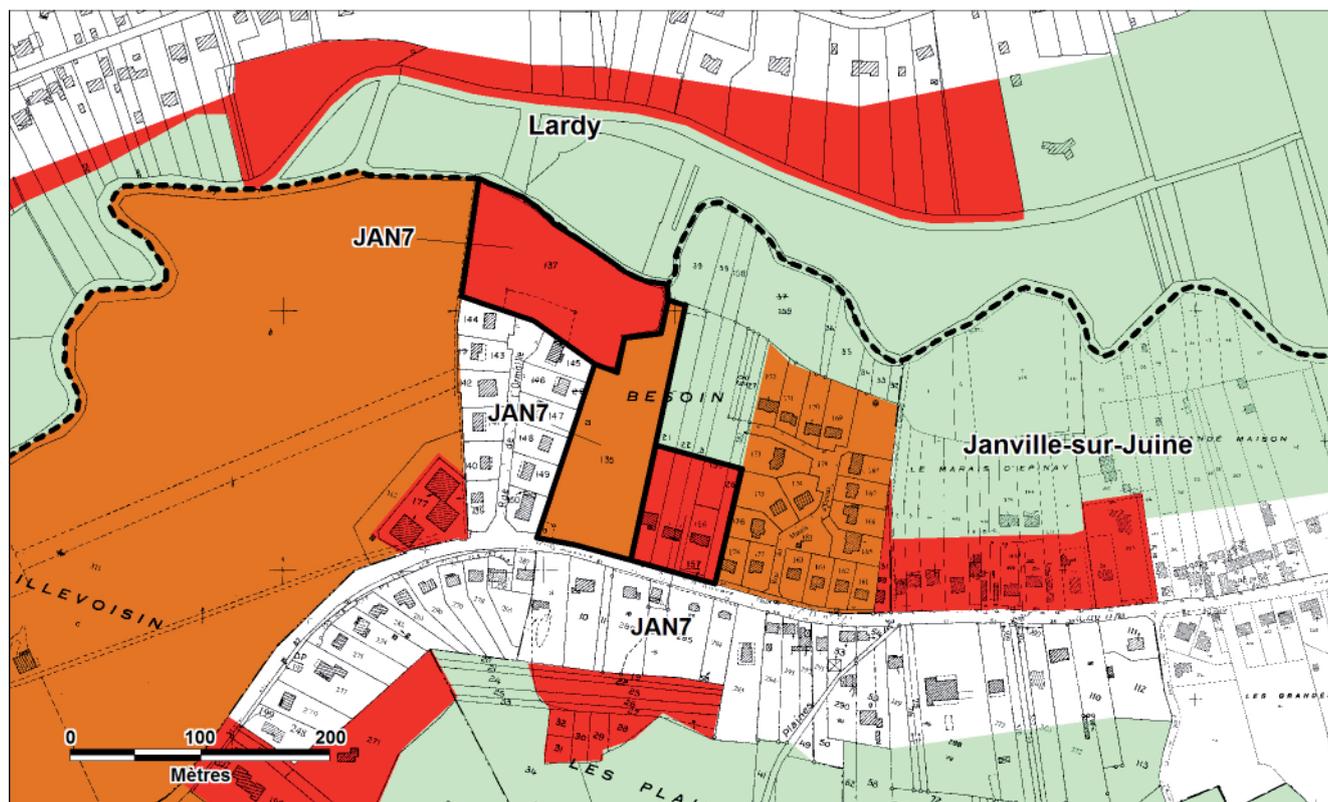
- Au centre et à l'ouest, 7 terrains à bâtir de 1000 m² dont 5 vendus, et une maison en construction sur des parcelles normalisées associées à un usage résidentiel de type périurbain.
- A l'est, pavillons individuels (R+C) implantés sur un parcellaire en bande, le long de la RD17.

Contexte réglementaire

- Zones NA et UR du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
- Atteintes (imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation, implantation d'annexes...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilité d'extension et de densification) préjudiciables.
- Bâti récent (pour le secteur est du site) sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée au détriment des qualités naturelles et du caractère paysager du site.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE

JAN 8

Adresse : Hameau de la Juine, rue d'Auvers (RD 17)

Superficie : 0,3 ha environ



Hameau de la Juine



Hameau de la Juine



Situation :

- Nord de Janville-sur-Juine, le long de la RD 17.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Proximité des berges de la rivière surplombant le domaine boisé du château de Gillevoisin.
- Perception rapprochée en front de rue.

Structure parcellaire et occupation du sol

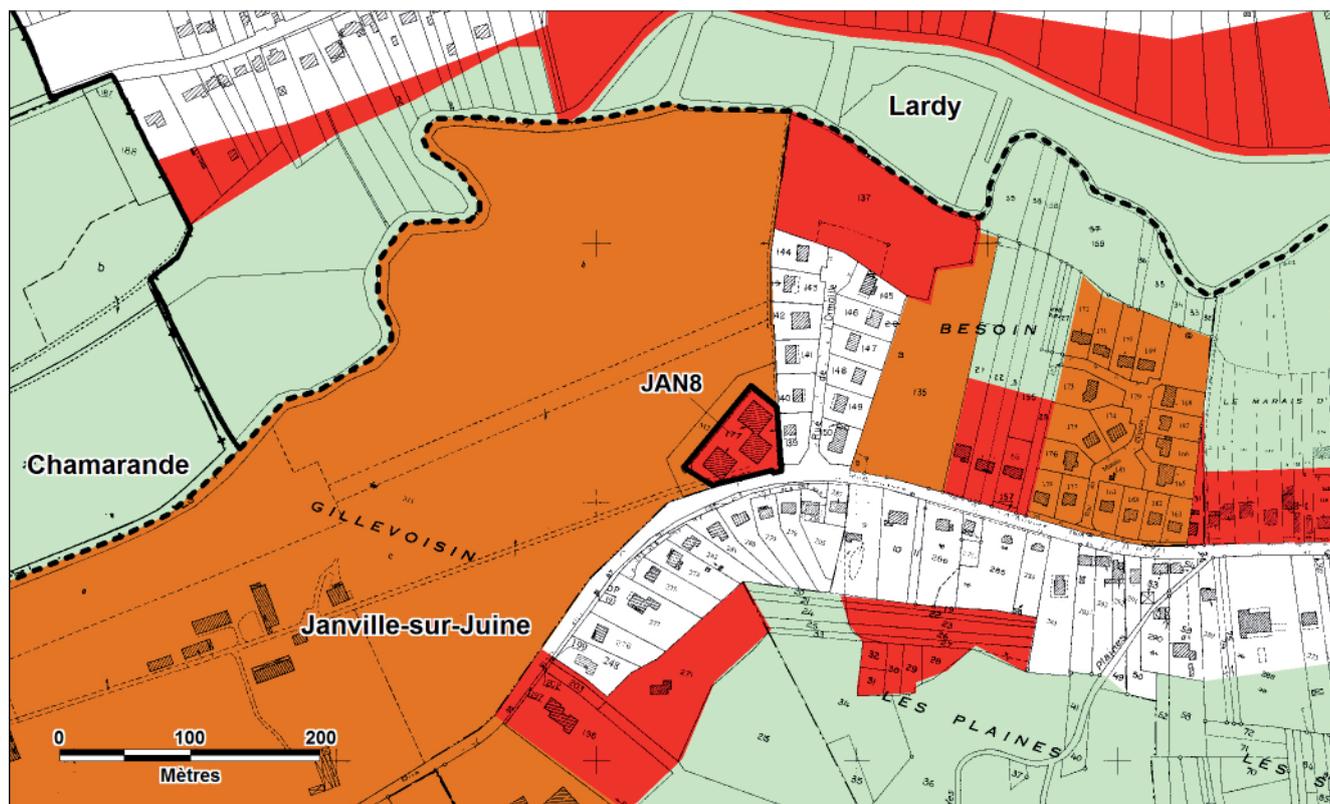
- Parcelle unique en angle.
- bâti collectif de type R+1+C (HLM).

Contexte réglementaire

- Zone UC du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Bâti sans références à l'organisation traditionnelle de la vallée.
- Atteintes au paysage et à l'environnement (impermeabilisation des sols, clôtures, anthropisation, implantation d'annexes ...).



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE

JAN 9

Adresse : Rue d'Auvers (RD 17) ; Lieu dit "Les Plaines"

Superficie : 2,2 ha environ

B a



Espace boisé à l'est



Entrée du pavillon



Situation :

- Frange nord de la commune, au sud de la RD 17, en arrière-plan de la zone bâtie.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Espace boisé situé sur un coteau et fonds de parcelles.
- Pavillon récent sur un espace boisé, visible depuis la route.
- Vues vers le domaine de Gillevoisin et le fond de vallée.
- Site peu visible depuis l'espace public.

Pavillon depuis la rue d'Auvers



Structure parcellaire et occupation du sol

- A l'ouest grande parcelle occupée par un pavillon récent (R+C).
- A l'est, parcelles lanierées vides de tout bâti.

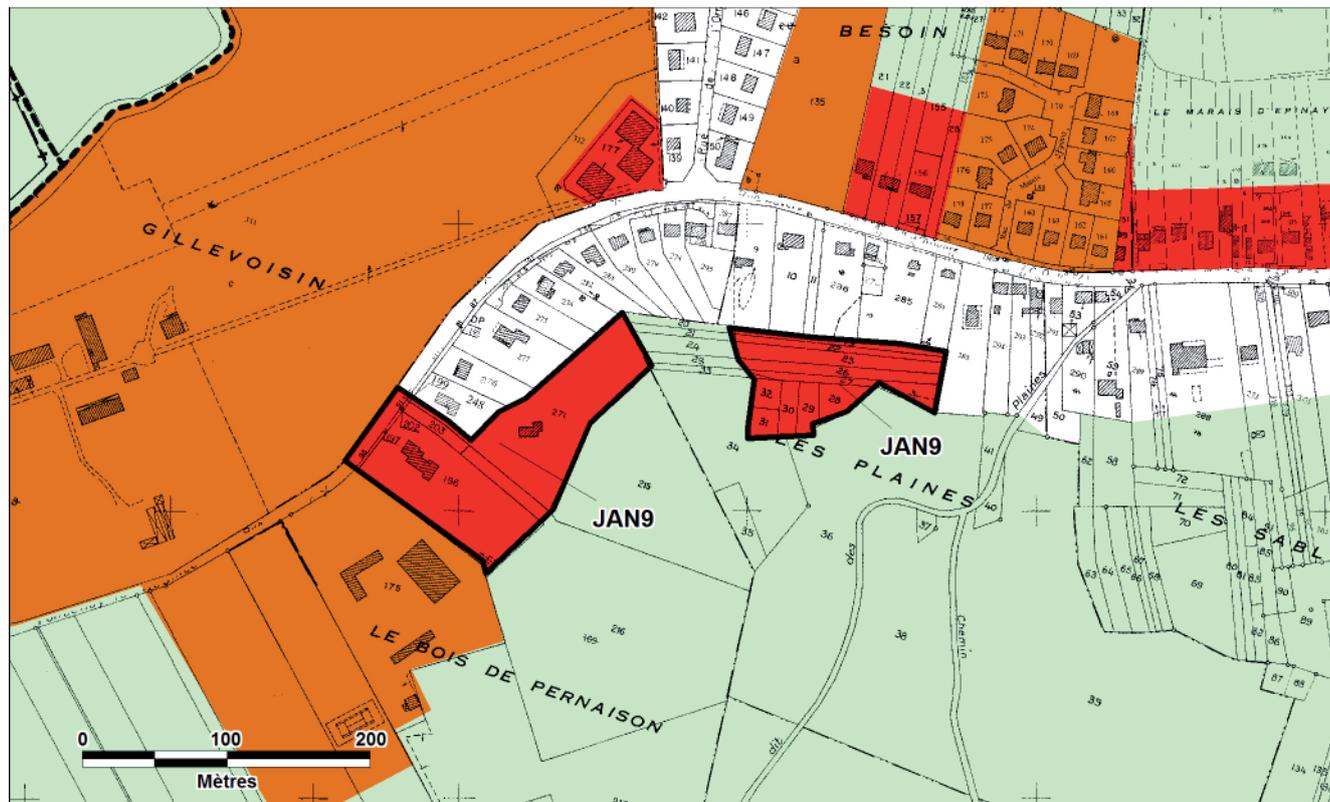
Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
- Atteintes (défrichement, remodelage du coteau, imperméabilisation des sols ...) et présomptions d'atteintes dans le cadre d'aménagement du secteur est du site.

► Le caractère boisé du secteur devra être préservé.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE

JAN 10

Adresse : Rue d'Auvers (RD 17);; Lieu dit "Le Bois de Pernaïson"

Superficie : 3,5 ha environ

B



Centre équestre à travers les arbres



Entrée du centre équestre



Situation :

- Frange nord/nord/ouest du territoire communal.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Site bordé par un espace boisé.
- Site clos ; pas de vues lointaines.
- Site visible depuis les plaines agricoles à l'ouest.

Structure parcellaire et occupation du sol

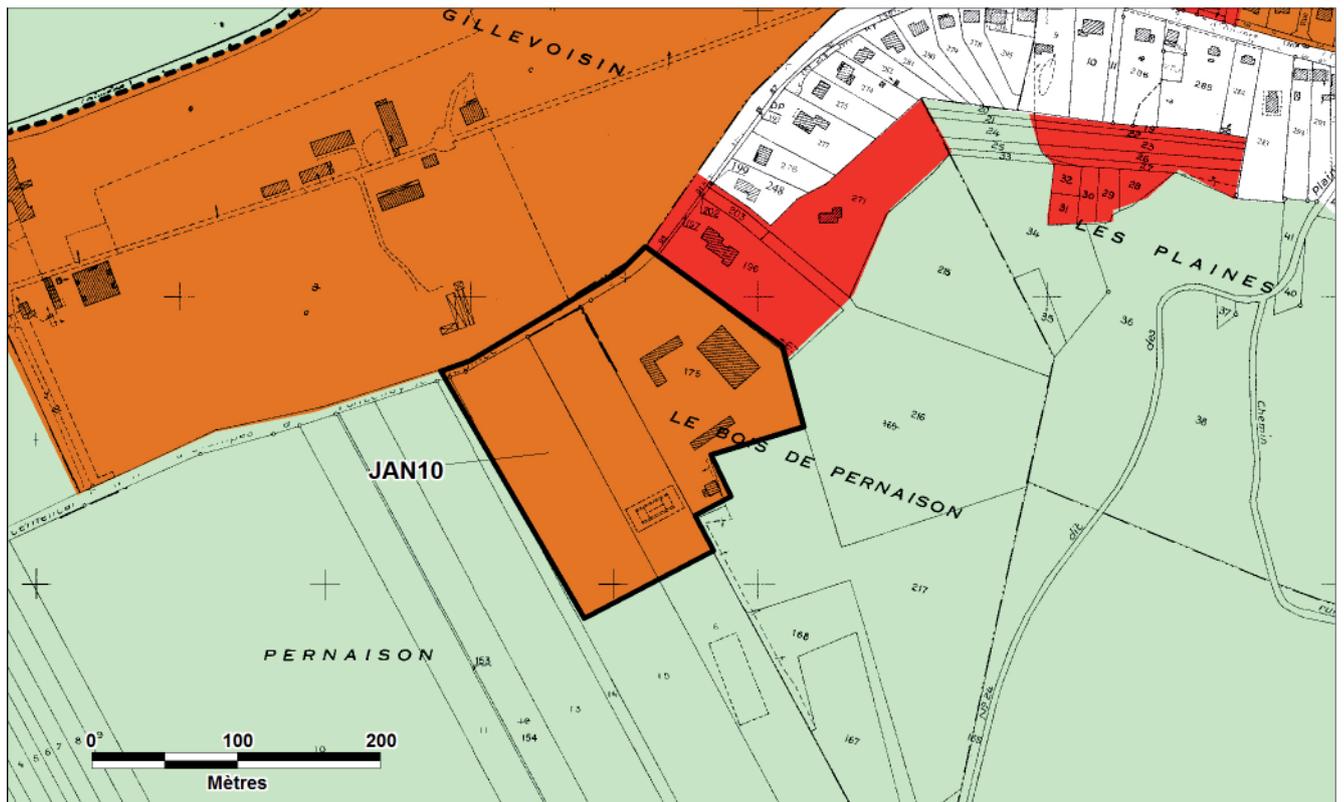
- Grande propriété, bâti ancien réhabilité de type R+C, occupé par un centre équestre.

Contexte réglementaire

- Zone NAUL1 du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
 - Bâti, sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée et sans intérêt architectural ou patrimonial pour le site classé.
 - Atteintes (défrichement, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation) au paysage et à l'environnement, réelles mais limitées au regard de l'affectation actuelle des lieux ; pas de densification en zone NAUL du POS, mais installations "banalisables" pour d'autres types d'activités de loisirs (sports mécaniques, par exemple) à proscrire.
- Les éventuelles extensions, attenantes aux bâtiments existants, devront être liées à l'activité préexistante.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE

JAN 11

Adresse : Les Cartelines, chemin des Plaquières, allée du Dolmen

Superficie : 6,9 ha environ



Espace vide en coeur de site



Pavillon dans le coteau



Situation :

- Est/nord est de la commune, à proximité de Bouray-sur-Juine.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Secteur de bois et forêt en partie haute d'un coteau boisé.
- Vues lointaines à l'ouest du secteur vers un plateau agricole.
- A l'intérieur du site, paysage fermé et intimiste.

Enjeux spécifiques :

- En bordure de ZNIEFF de type I « Coteau de la Grande Maise » et « Tour de Pocancy ».

Pavillon chemin des Plaquières



Structure parcellaire et occupation du sol

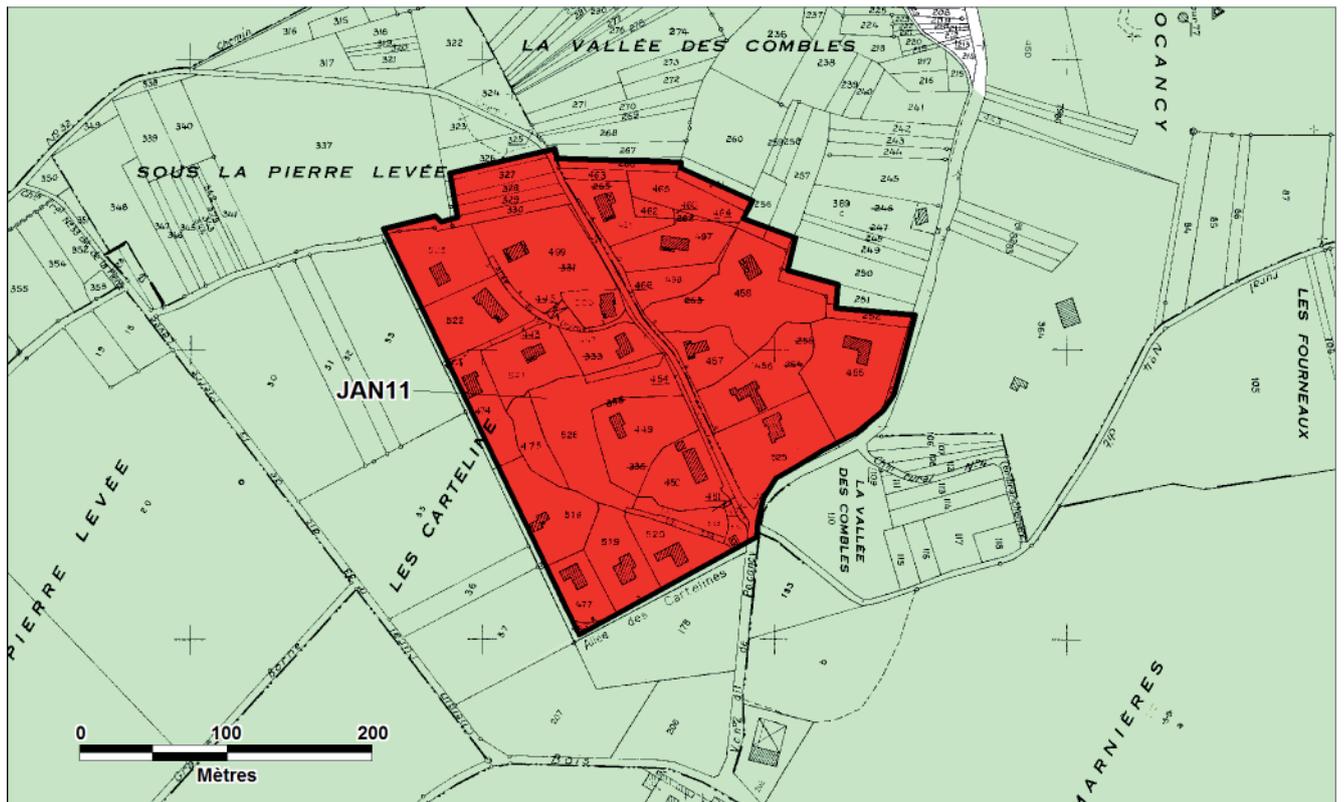
- Structure parcellaire complexe composée de parcelles de grandes dimensions desservies par de petits chemins.
- Pavillonnaire individuel récent, boisements très présents (R, R+C, R+1, R+1+C).

Contexte réglementaire:

- Zone UR du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Hors ensemble urbain constitué.
- Bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable.
- Atteintes (défrichement, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation, recours à des essences ornementales étrangères à la région pour les plantations ...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS).
 - ▶ Le cadre boisé, localement fragilisé, doit être préservé et conforté, ce qui justifie la limitation de l'imperméabilisation des sols en évitant absolument toute dispersion du bâti (annexes) et en cantonnant les éventuelles évolutions à une extension modérée du bâti existant.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

JANVILLE

JAN 13

Adresse :Chemin de la Vallée des Combles

Superficie : 0,1 ha environ

B e



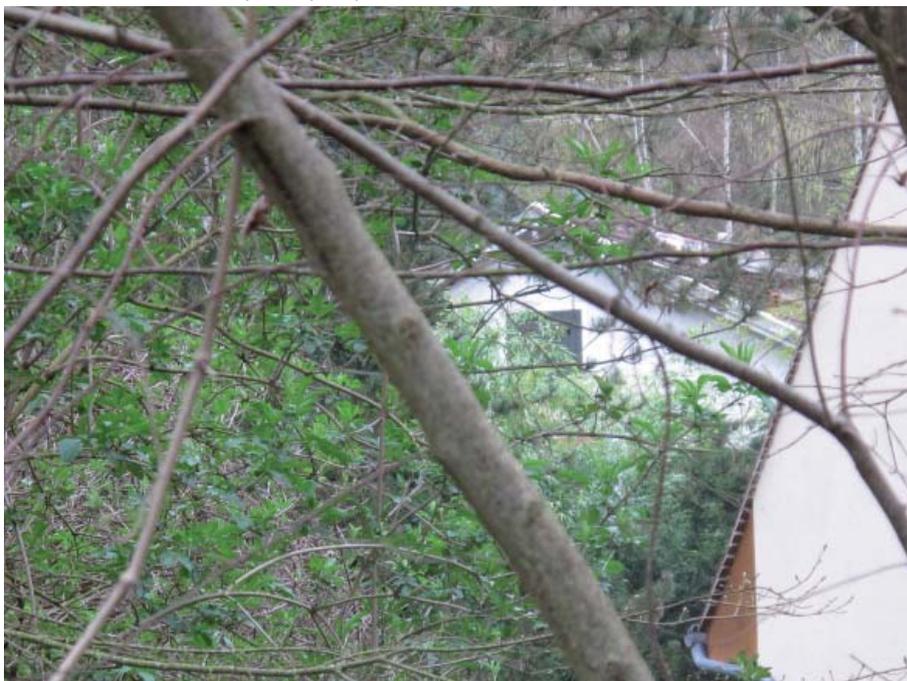
Situation :

- Est du territoire communal.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Secteur de coteau adossé à la forêt.
- Invisible depuis l'espace public.

Pavillon à flanc de coteau depuis l'espace public



Structure parcellaire et occupation du sol

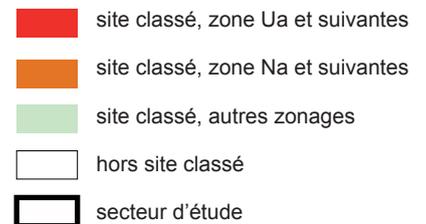
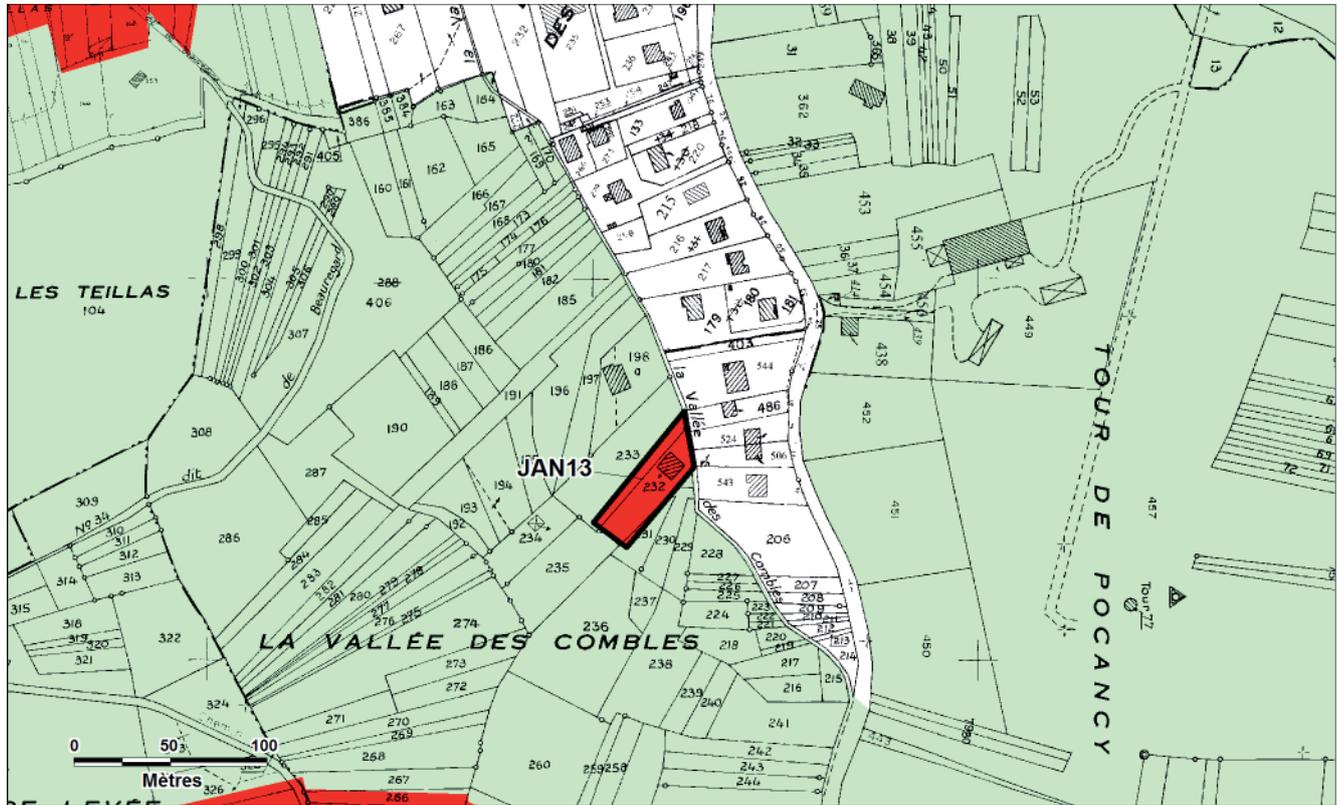
- Parcelle unique, en longueur, occupée par un pavillon (R).

Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
- Bâti récent sans référence au caractère traditionnel de la vallée.
- Atteintes (défrichement, remodelage de la pente, imperméabilisation des sols) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilité d'extension et de densification existante en zone urbaine du POS) sur ce secteur.



JANVILLE

JAN 17

Adresse : Rue d'Auvers (RD 17)

Superficie : 1 ha environ



Pavillon au sud de la rue d'Auvers



Situation :

- En entrée ouest du territoire communal par la route départementale (coté Auvers-Saint-Georges).
- Hors ensemble urbain constitué (du hameau de Gillevoisin).

Contexte paysager :

- Portion du glacis agricole ouvert, aux abords sud du hameau.
- Perceptions en vues lointaines depuis la route des fonds de jardins et arrières de parcelles bâties en habitat disséminé.

Pavillon au nord de la rue d'Auvers



Site depuis la rue d'Auvers



JANVILLE

JAN 18

Adresse : Rue de Chagrenon

Superficie : 0,38 ha environ



Situation :

- Nord ouest de la commune, en limite de d'urbanisation.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Fond de vallée.
- Site bordé à l'ouest par l'espace boisé des berges de la Juine.

Pavillon rue de Chagrenon vue depuis la RD 17



Structure parcellaire et occupation du sol

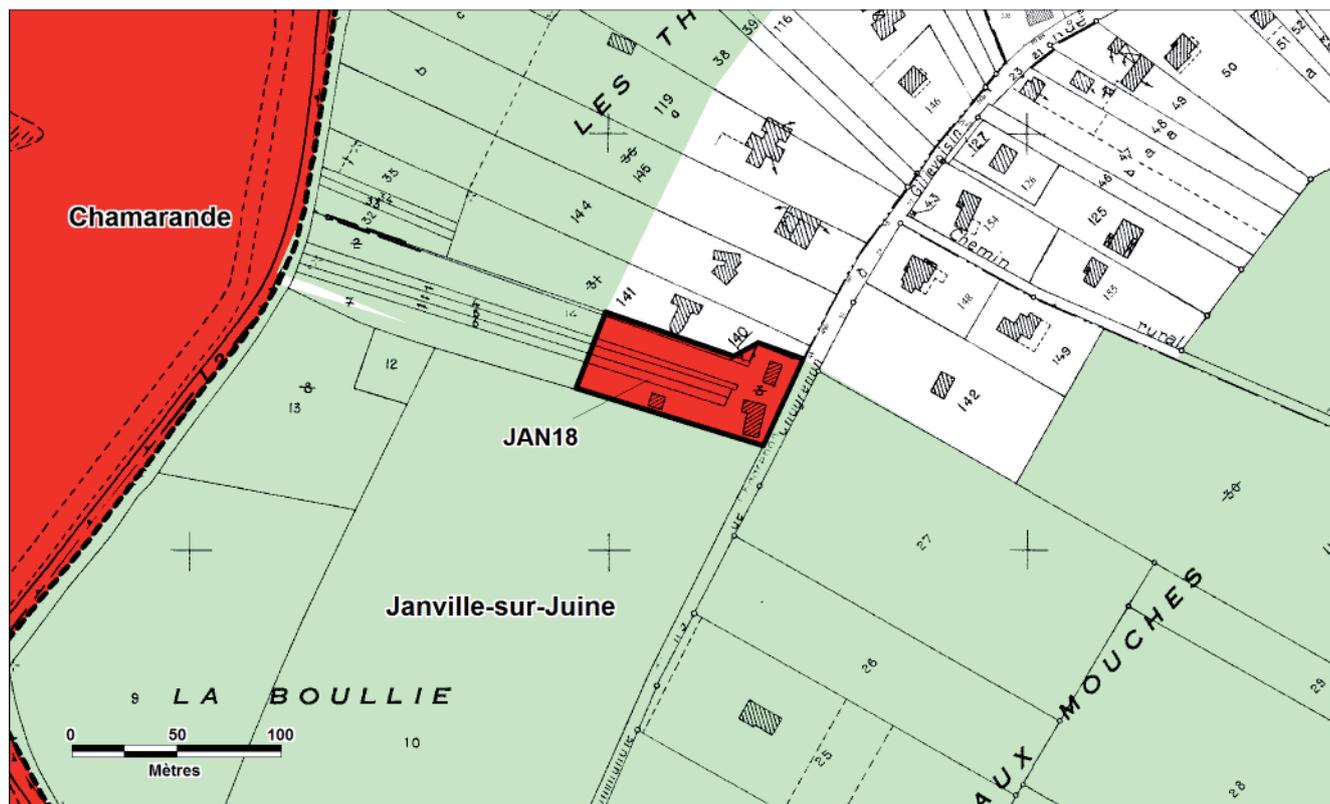
- Fronts de parcelles en bordure de voie.
- Bâti individuel récent de type pavillonnaire (R+C).

Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
- Bâti sans référence au caractère traditionnel de la vallée.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

LARDY

LA6

Adresse : Rue des Vignes, chemin du champ chevron, chemin de la grande ruelle, rue du coteau de Panserot (CR 22), chemin de la Grande Beauce (CR 20)

Superficie : 1,6 ha environ



Parcelle depuis le chemin de la Grande Ruelle



Rue du coteau de Panserot



Situation :

- Au centre-ouest du territoire communal ;
- Hors ensemble urbain constitué, en périphérie des extensions bâties, au nord des emprises ferroviaires.

Contexte paysager :

- Revers de coteau forestier largement défriché, dominant la vallée.
- Grand paysage en vues lointaines, vers le sud ; quelques arrières de parcelles invisibles depuis l'espace public mais perception rapprochée (depuis routes ou chemins), en surplomb ou en contrechamp, sur l'intérieur des propriétés.

CR 21 vue vers le sud



Structure parcellaire et occupation du sol

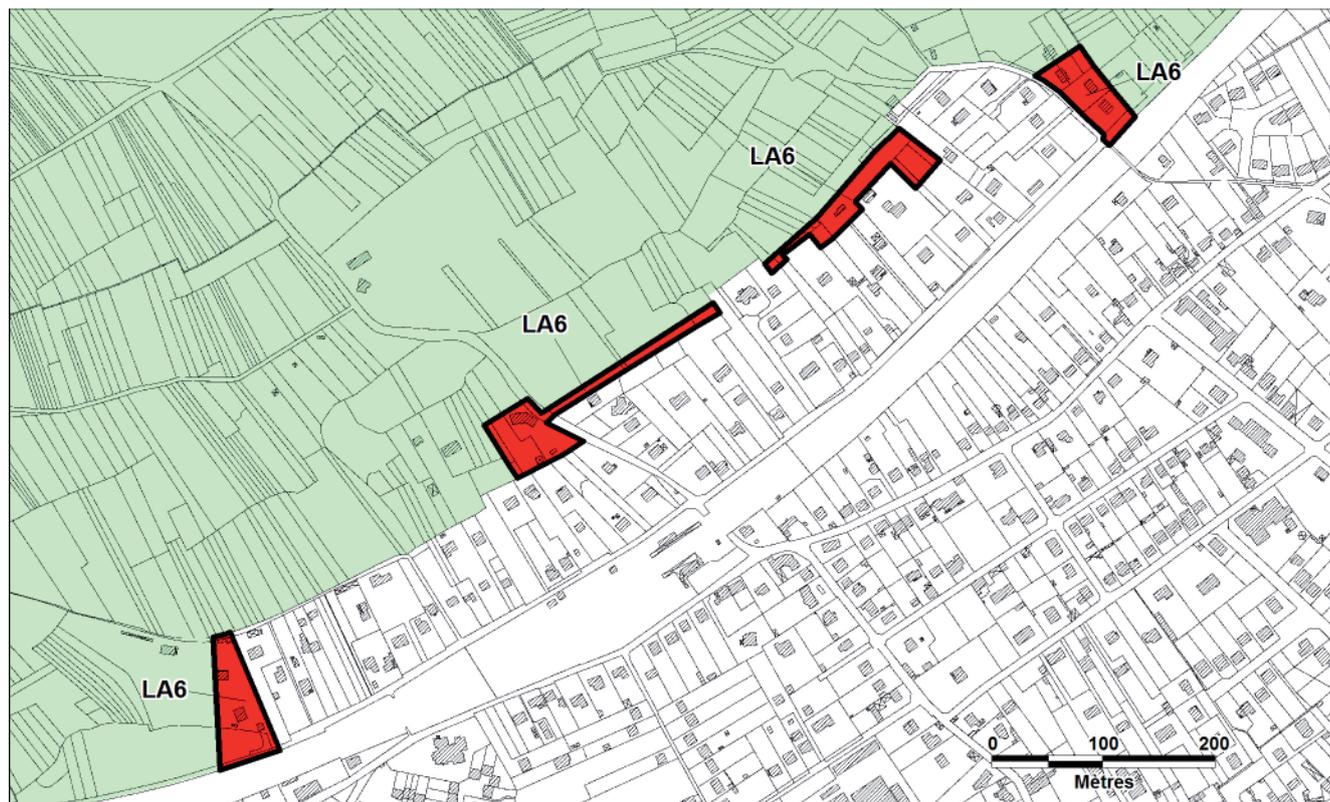
- Découpe parcellaire associée à un investissement urbain en diffus.
- Faibles emprises bâties : jardins et parcs, ponctués de quelques annexes ou abris en fond de parcelles ; quelques constructions principales de type pavillonnaire individuel récent isolé sur jardin, R / R + 1, aux extrémités est et ouest du secteur, en bordure de rue.

Contexte réglementaire

- Zone UR du POS de 1996 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
- Bâti récent, sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable.
- Atteintes (défrichement, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation, plantations étrangères aux essences de locales de la vallée ...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS) sur ce secteur de pente (remodelage de la topographie du versant...).



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

LARDY

LA9

Adresse : Angle rue de Cochet / Grande rue (RD 449)

Superficie : 0,2 ha environ



Situation :

- En limite sud-est du territoire communal.
- En limite communale avec Saint-Vrain et du parc du château de la Boissière.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Portion de fond de vallée et berges de la Juine en contrebas de la rue de Cochet, face aux abords boisés du parc du château de la Boissière et en co-visibilité avec l'ancien moulin de Lardy et ses dépendances (en attente de restauration/réhabilitation) au sud).
- Site très perçu, en front de route départementale, mais peu - ou pas - de vues lointaines (environnement boisé du fond de vallée) ou rapprochées (parcelles ceintées de murs).

Pavillons à l'angle de la rue de Cochet et la RD 449



Structure parcellaire et occupation du sol

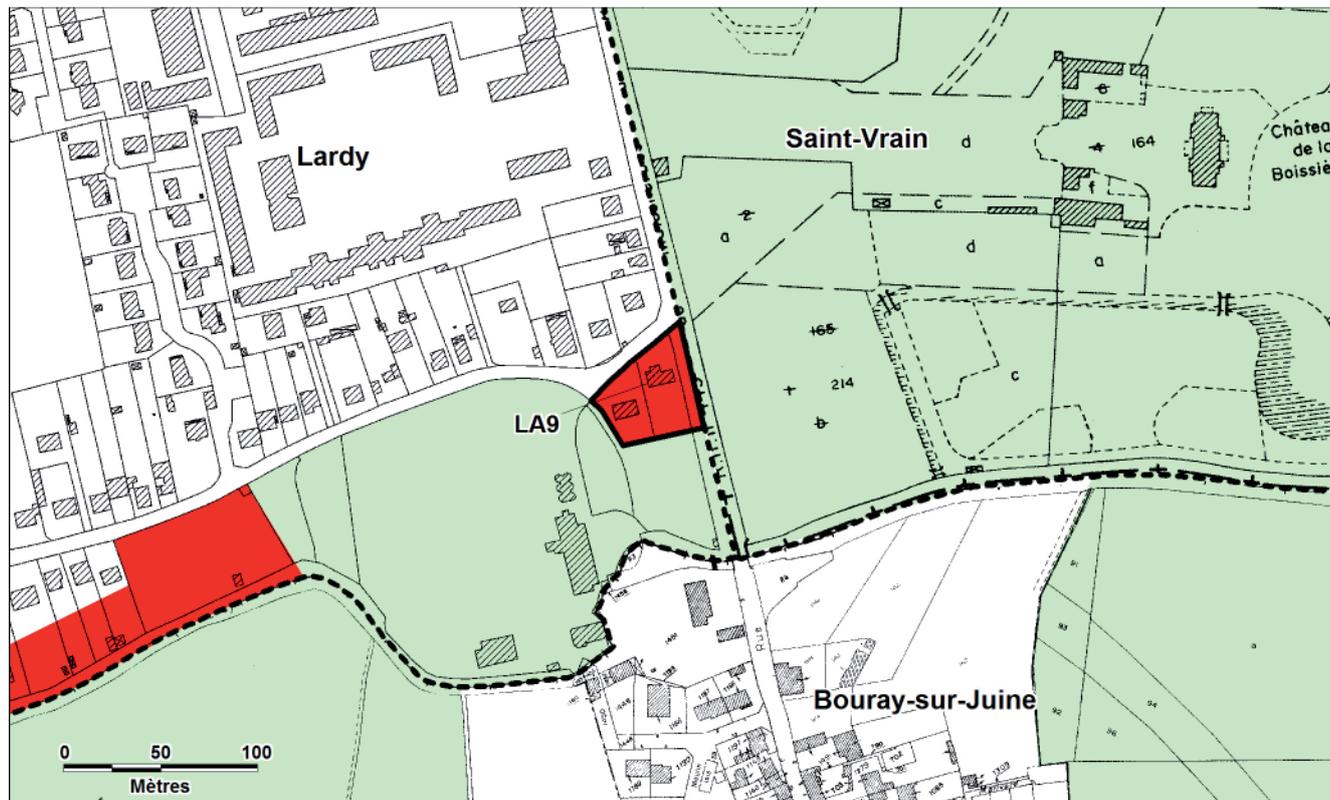
- Découpe parcellaire normalisée associée à un usage résidentiel de type périurbain : pavillonnaire individuel récent isolé sur jardin + annexes et garages (R / R+C).

Contexte réglementaire

- Zone UH du POS de 1996 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Bâti sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : mitage du paysage et densification préjudiciable.
- Atteintes (remodelage de la topographie, imperméabilisation des sols, clôture, anthropisation...) au paysage et à l'environnement.



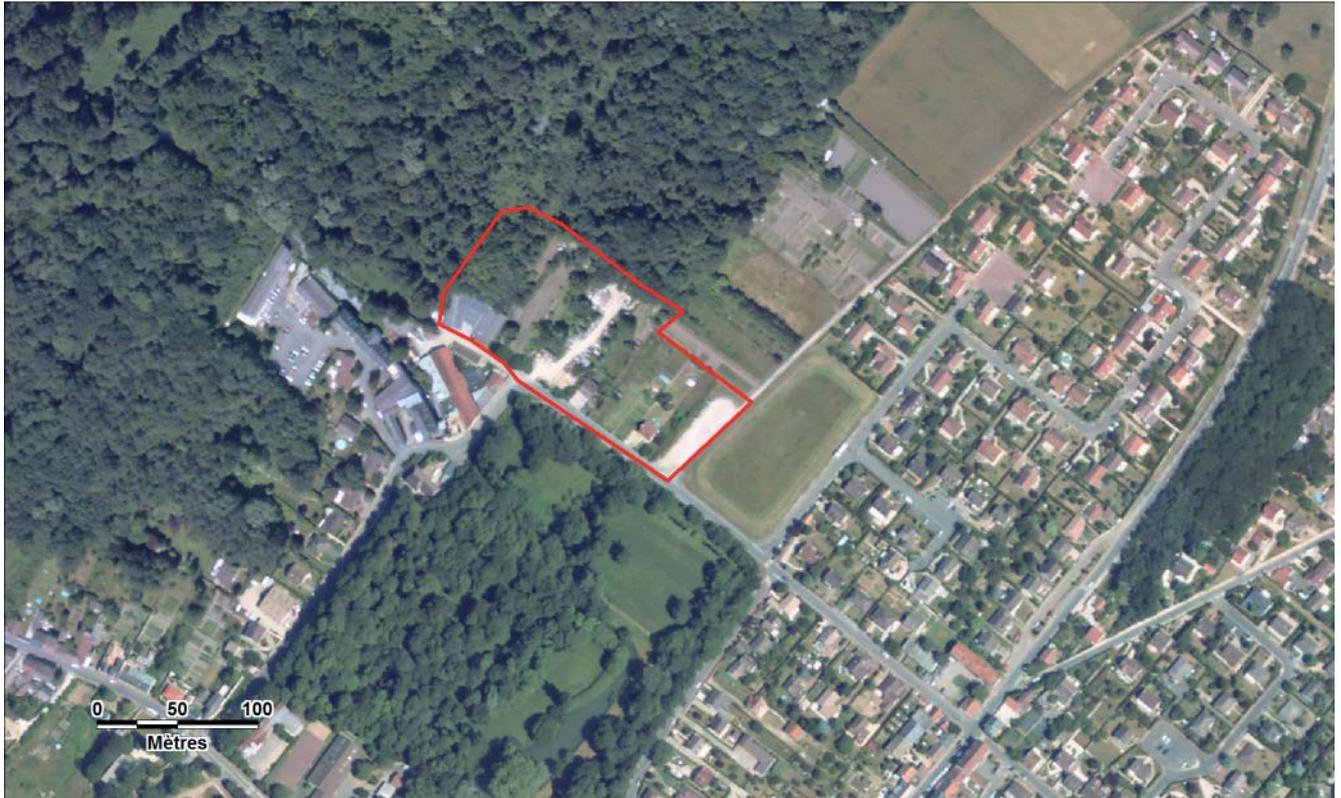
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

MORIGNY-CHAMPIGNY

MO 4

Adresse : Rue des moulins

Superficie : 1,6 ha environ



Activités rue du Moulin



Pavillon rue du Moulin



Parcelle vide rue du Moulin



Situation :

- Nord / nord-est du territoire communal.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Portion de fond de vallée/marais et berges de rivière.
- Continuité paysagère (et écologique) entre les espaces naturels et boisés des bords de la Juine (et de la vallée) et le parc du château.
- Quelques vues lointaines (depuis le chemin aux Chèvres, au nord-est) mais surtout, vues rapprochées depuis la rue, sur les intérieurs de propriétés au bâti très disséminé et abords d'aspect médiocre : échappées visuelles vers le marais à l'arrière.

Nota

Ce secteur a fait l'objet de plusieurs demandes d'autorisation pour la construction d'une ou de plusieurs constructions. Toutes ces demandes ont fait l'objet de refus ministériels.

Structure parcellaire et occupation du sol

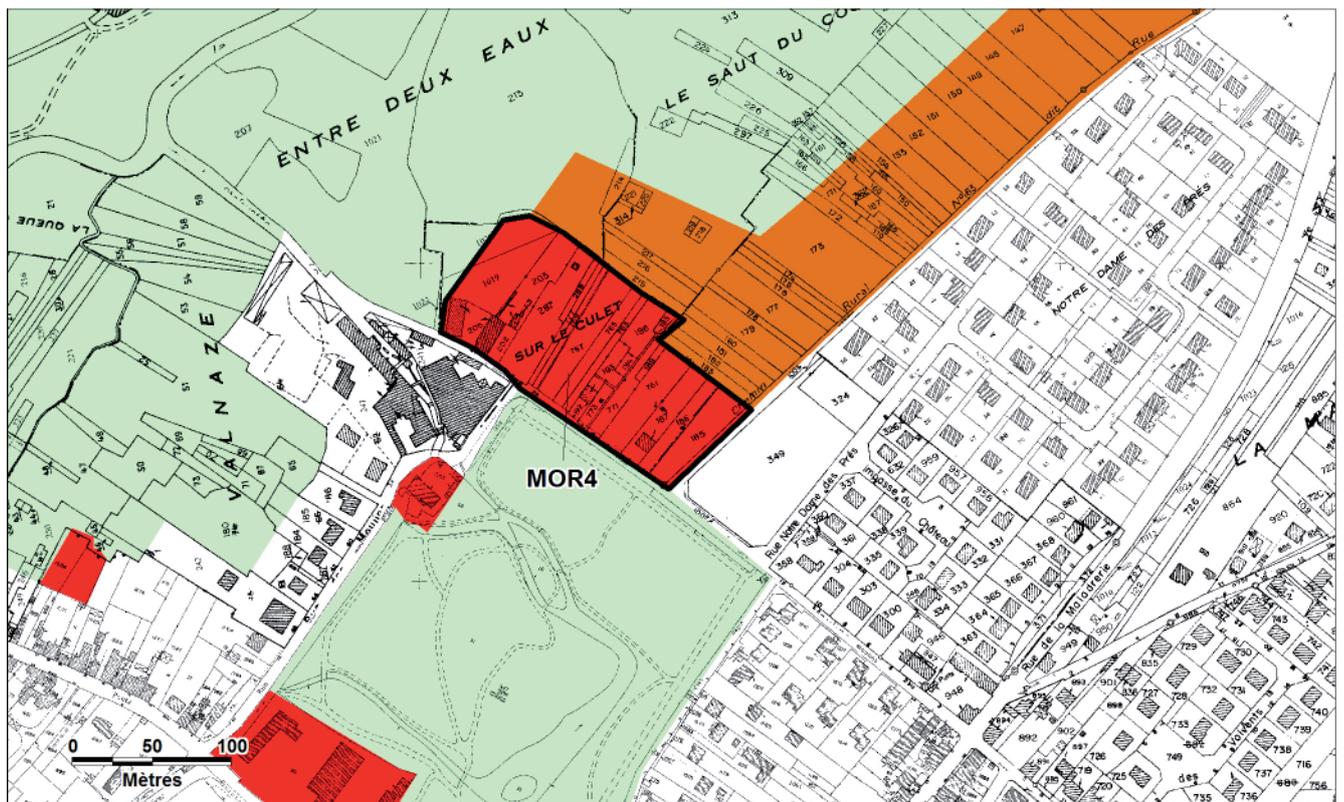
- Trame parcellaire originelle en lanières caractéristique des abords du marais, largement remaniée pour permettre l'implantation de diverses constructions et installations : pavillonnaire récent (R+C) isolé sur jardin, activités et stockage de matériaux (entrepôts, appentis, et dépôts extérieurs, entrecoupés de terrains nus (friches).

Contexte réglementaire:

- Zone UH du POS de 1999 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
- Bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable.
- Atteintes (imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation, plantation d'essences étrangères à la vallée...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (pollutions des sols liées aux activités?, possibilités d'extensions et de densifications importantes existantes en zone urbaine du POS) fermeture progressive du couloir paysager/écologique entre la vallée et le parc du château.
- ▶ Au-delà de l'orientation générale (extension modérée du bâti existant), ce secteur, dont une partie est occupée par une activité, mériterait d'être restauré.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

MORIGNY-CHAMPIGNY

MO 8

Adresse : Rue des Ponts

Superficie : 1,3 ha environ



Situation :

- En entrée de ville ouest, côté Etampes.
- Élément bâti singulier (ancien Moulin de Brunehaut) dans l'ensemble urbain constitué du bourg de Morigny.

Moulin de Brunehaut depuis la rue des Ponts



Arrière du Moulin de Brunehaut et dépendances



Contexte paysager :

- Berges de la Juine, en vis à vis des espaces naturels et boisés du domaine de Brunehaut qui occupe la rive gauche de la rivière.
- Site fortement perçu en façade sur l'axe d'entrée de ville ; quelques vues lointaines depuis les espaces ouverts du fond plat de la vallée, côté sud depuis les secteurs pavillonnaires qui le jouxtent (vers l'est).
- Portion remblayée du fond de vallée, au paysage exclusivement minéral (absence de végétation sur le site); covisibilité d'un élément bâti patrimonial (moulin, même désaffecté) et de construction sans apport pour le site classé (équipement public et silos : annexes du moulin).

Enjeux spécifiques :

- Architecturaux, urbains (enjeux patrimoniaux de restauration : réhabilitation du moulin et restructuration urbaine de l'entrée de bourg).

Nota
Ce secteur a fait l'objet d'une demande relative à l'aménagement de 40 logements dans les bâtiments du Moulin, elle a été accordée en 2009..

Structure parcellaire et occupation du sol

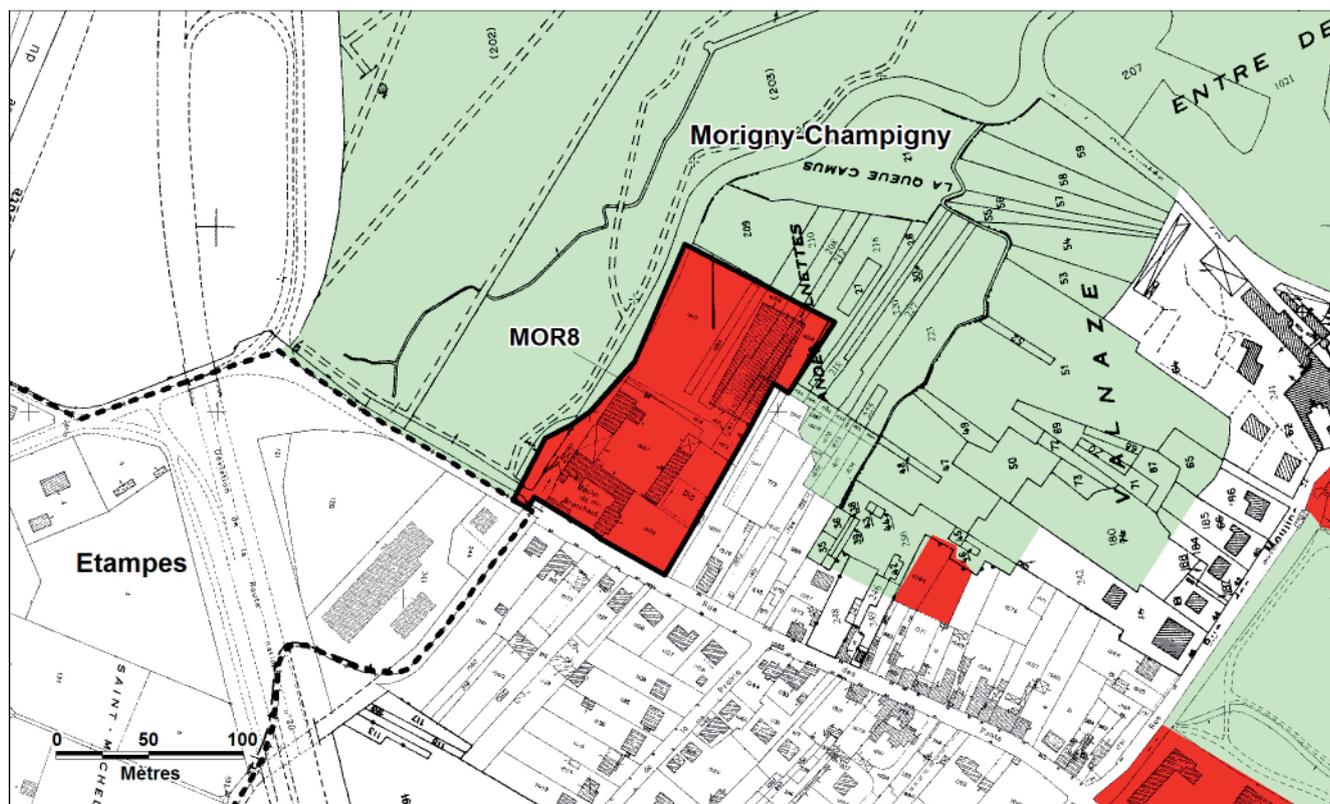
- Structure parcellaire remembrée, publique et privé, étrangère au découpage foncier d'origine.
- Le moulin (R+5), ses annexes et dépendances occupent la partie sud du site (division foncière) ; la partie nord des emprises, entièrement remblayée et imperméabilisée, est occupée par le bâtiment des services techniques (type hangar/entrepôt), aires de manoeuvre de dépôts extérieures attenants.
- Au printemps 2009, l'ensemble impose un aspect vétuste (moulin et dépendances désaffectés) et médiocre (bâtiment du STM, absence du traitement paysager des abords).

Contexte réglementaire

- Zone UI du POS de 1999 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Appartient pour sa partie sud à l'ensemble urbain constitué du bourg.
 - Densification admissible dans l'enveloppe des volumes bâtis existants pour permettre la restauration/réhabilitation du moulin, élément fort pour la lisibilité du site, témoin de l'organisation traditionnelle du territoire, dès lors que les incidences de fonctionnement urbain prévisibles (sécurité, stationnement, accès, réseaux, services collectifs...) sont gérées sans atteinte au paysage et à l'environnement.
 - Pour le reste du secteur (partie nord et est, occupées par les services techniques municipaux) : atteintes (topographie des sites remaniées par remblaiement, défrichage, imperméabilisation importantes des sols, anthropisation...) au paysage et à l'environnement ; enjeux de restructuration urbaine auxquels le POS actuel répond de manière inadéquate. En cas de déménagement des services techniques municipaux, une réhabilitation du bras de la rivière devra être recherchée.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

MORIGNY-CHAMPIGNY

MO 9

Adresse : Rue de Champigny

Superficie : 0,5 ha environ



Situation :

- Au nord de la commune.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Fond de vallée/berges de la Juine.
- Dégagements paysagers au nord sur le fond plat de la vallée ; perception rapprochée depuis la rue (fonds de parcelles sur marais boisé).

Pavillons rue de Champigny depuis la RD 17



Structure parcellaire et occupation du sol

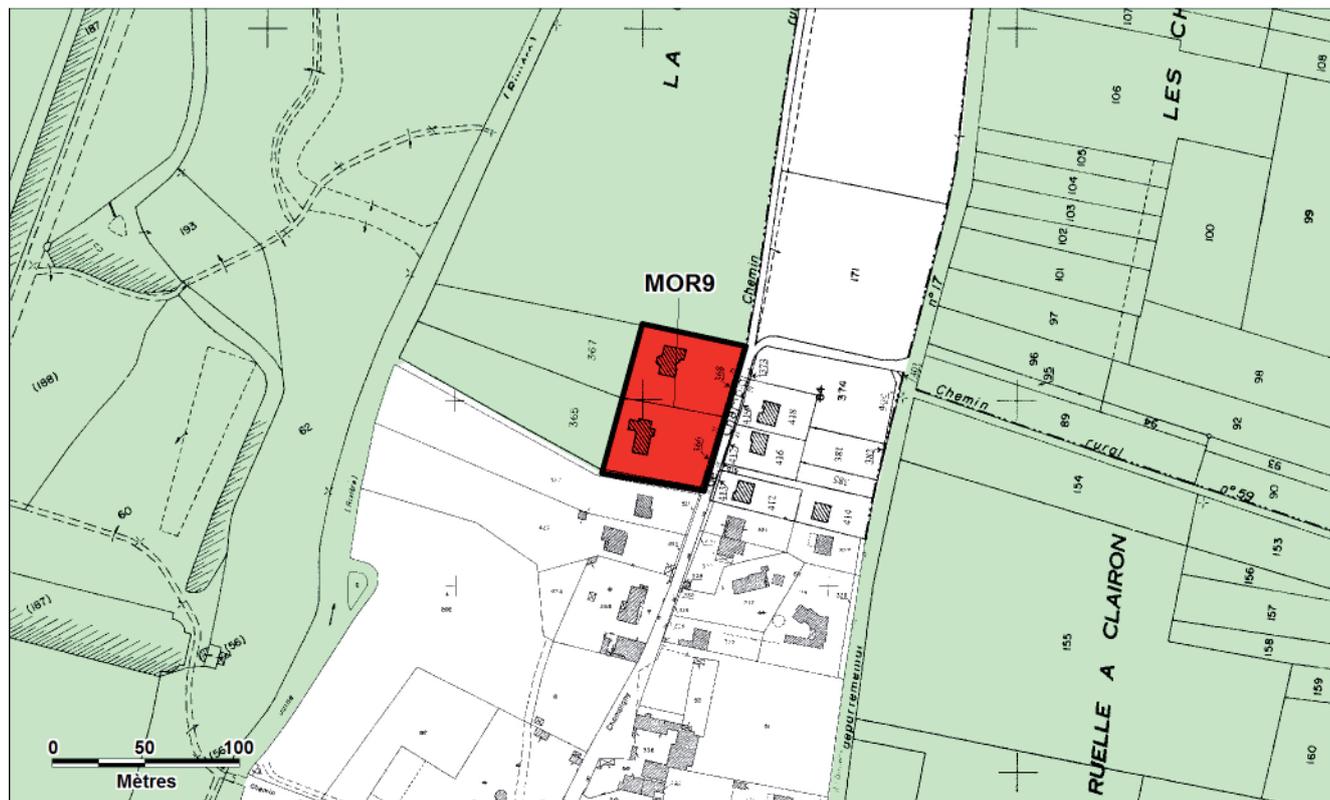
- Parcellaire normalisé associé à usage résidentiel : 2 constructions pavillonnaires individuelles, récentes et isolées sur jardin en R + C + annexes.

Contexte réglementaire

- Zone UH du POS de 1999 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée, implanté en mitage dans le fond de vallée, à proximité de la rivière au détriment des qualités naturelles et du caractère paysager du site.
- Atteintes (imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS) préjudiciables.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

SAINT-VRAIN

SV 2

Adresse : Route de la Vallée.

Superficie : 5 ha environ



Vue lointaine du hameau (depuis le plateau nord)



Pavillon en coeur de site



Vue vers l'intérieur du site



Situation :

- Au centre-sud du territoire communal.
- Hors ensemble urbain constitué, à proximité du château de Billy.

Contexte paysager :

- Développé sur une portion de versant en pente douce, exposé au sud, à l'écart du fond de vallée humide et boisé.
- Perception en vues lointaines limitée à l'approche du secteur depuis le plateau agricole ouvert, côté nord ; vues rapprochées depuis les voies circonscrivant le site avec ponctuellement, quelques ambiances de rue minérales (front bâti continu cadrant les vues, murs de clôtures masquant les intérieurs de parcelles) qui s'apparentent à l'ordonnancement bâti d'un hameau (partie sud).
- Forte présence végétale sur (parcelles boisées relictuelles en coeur de zone, plantations des parcs et jardins) et autour du site (environnement boisé de la vallée, double alignement de hauts jets accompagnant le tracé ancien d'une allée, côté château, vers l'est).

Nota
Ce secteur a fait l'objet de deux demandes pour la construction de maisons individuelles, toutes deux refusées en 2007.

Structure parcellaire et occupation du sol

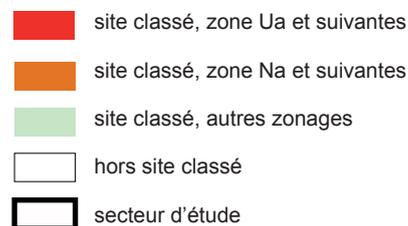
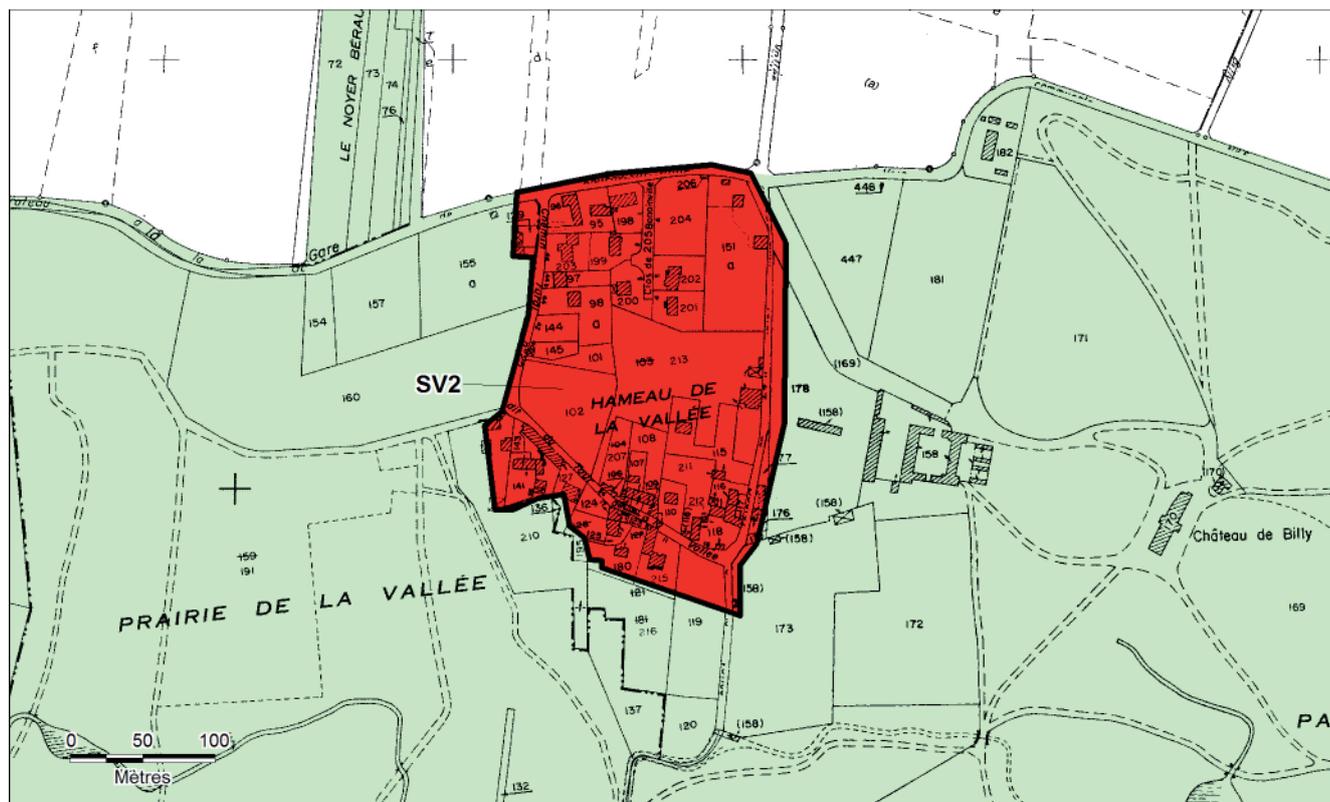
- Structure parcellaire très disparate, accordée à la variété des formes d'occupation du sol qui composent le secteur :
 - * parcellaire normalisé de type lotissement supportant un bâti pavillonnaire individuel récent, isolé sur jardin (R+C / R+1) : Clos de Bonainville, au nord;
 - * grandes parcelles irrégulières, non bâties et largement boisées, au centre;
 - * découpe parcellaire complexe et imbriquée, en petits terrains assez densément bâtis généralement occupés par des constructions d'origine rurale/agricole anciennes, réhabilitées, implantées en ordre plus ou moins continu sur rue et cours (anciennes fermes et dépendances remaniées, habitat rural ancien modeste) : R / R+C.

Contexte réglementaire

- Zone UBg du PLU de 2007 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le PLU gère indistinctement (zone unique) la qualité pourtant très contrastée des formes bâties existantes.

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage (la courte séquence d'ordonnements bâtis du hameau ancien, en partie sud, est désormais diluée dans un environnement bâti pavillonnaire récent, banalisé, largement déployé sur le secteur et qui s'est immiscé jusque dans les interstices des tissus anciens : apparition de pavillonnaire banal "en dents creuses", au coeur du hameau).
 - Quelques bâtis anciens route du Tour de la Vallée (en partie sud), mais prédominance des constructions récentes, sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable.
 - Atteintes (impermeabilisation des sols, clôtures, anthropisation, plantations ornementales étrangères aux essences de la vallée ...) et présomptions d'extension et de densification existantes au POS et reconduites par le récent PLU) malgré les espaces boisés classés protégés.
- Comme l'attestent les réalisations les plus récentes, de type pavillonnaire et en rupture avec la typologie traditionnelle, les nouvelles implantations contribueraient à poursuivre la banalisation de cet espace : contrairement à une logique d'extension du bâti, le remplissage systématique du parcellaire n'est pas à même de respecter la structure ancienne.



TORFOU

TOR 1

Adresse : Rue Grande, rue Notre-Dame, rue des Terres Fortes

Superficie : 4,5 ha environ



Situation

- Centre/ouest du territoire communal.
- Ensemble urbain constitué du village, organisé le long des voies, autour d'un espace naturel agricole ouvert en coeur de bourg : le Clos Carré.

Rue Notre Dame



Vue vers l'ouest sur l'espace naturel agricole ouvert en coeur de village : le Clos Carré.



Contexte paysager :

- Portion de plateau agricole, largement ouverte aux vues lointaines, côté nord et est (au débouché de la vallée) ; côté ouest, le premier plan paysager consiste en urbanisations pavillonnaires d'entrée de bourg et mur d'enceinte de la grande propriété occupant le flanc ouest du village : frondaisons du parc et clocher de l'église signalent, de loin, le secteur d'étude.
- En coeur de bourg : système complexe de covisibilités entre façades ou arrières de parcelles bâties et fonds de jardins, à travers l'espace agricole central dégagé du Clos Carré.
- Ponctuellement : paysage minéral aux horizons cadrés (murs, bâti continu aligné sur rue ...) pour quelques séquences de la traversée du village (abords de l'église) et quelques intérieurs de parcelles dérochés à la vue depuis l'espace public par la présence de hauts murs (rue Notre-Dame, Est de la rue Grande).

Enjeux spécifiques :

- Urbains, (enjeux de restructuration du centre-bourg, tenaillé entre préservation de ses caractéristiques actuelles (paysage et tissu bâti) et maîtrise de l'étalement urbain / revitalisation du centre).

Structure parcellaire et occupation du sol

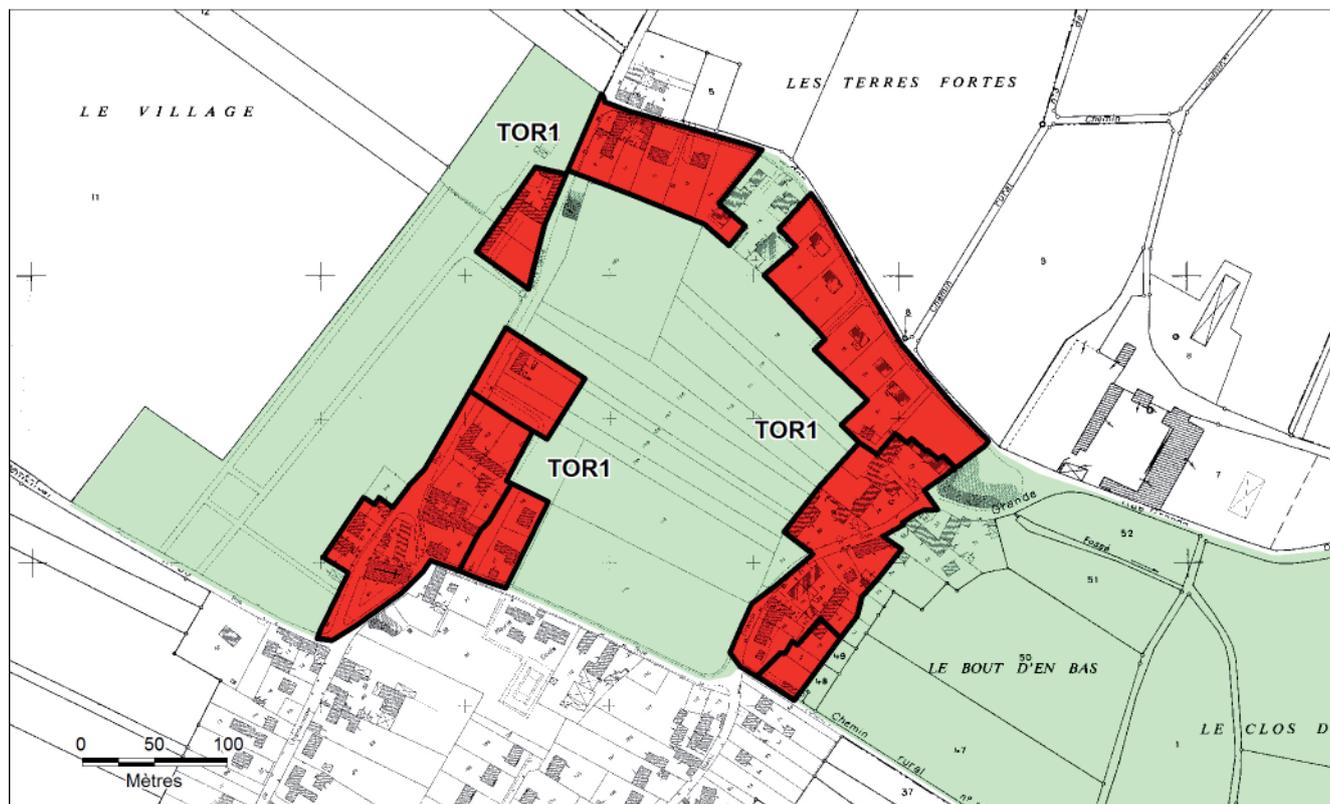
- Trame parcellaire à la découpe irrégulière et imbriquée, associée à un bâti ancien sur rue et cours, d'origine agricole largement réhabilité à usage de logements (R+C / R+1).
- Ponctuellement, remplissage (de "dents creuses") et démembrement foncier, sous forme de parcelles normalisées occupées par du pavillonnaire individuel (R+C) récent, isolé sur jardins (surtout côté rue des Terres Fortes).
- Cas particulier des enclaves bâties à l'ouest de la rue Notre Dame, inscrites dans une grande propriété boisée ceinte de murs.

Contexte réglementaire

- Zones UG et UH du POS de 1990 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le projet de PLU, retiré en 2005, ne sera pas repris en l'état (la commune attendant l'aboutissement de la procédure de SCOT en cours, avant de relancer l'élaboration d'un PLU).

Bilan

- Ensemble urbain constitué comportant des secteurs d'implantation ancienne et des secteurs récents de type pavillonnaire (mais certaines parties du village ouvrant sur le Clos Carré sont hors champ d'étude : secteur école / mairie et rue Grande côté sud, large ouverture paysagère rue Notre Dame, bâti agricole désaffecté en enclave rue des Terres Fortes, tous classés en zone agricole).
 - En l'état, atteintes limitées au paysage et à l'environnement.
- Ce secteur, qui s'est constitué au fil du temps, a atteint un certain équilibre, malgré quelques constructions en décalage avec typologie traditionnelle. Il serait dommageable de poursuivre cette logique d'implantation : l'extension du bâti existant est plus à même de garantir le maintien des structures traditionnelles.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

Cas C : secteurs où de nouvelles implantations sont envisageables, le cas échéant, sous certaines conditions.

Sont notamment concernés : les hameaux, les parties de sites incluses dans le périmètre urbanisé constitué d'un village ou d'un bourg, les équipements publics préexistants, les grands domaines publics ou privés, à la valeur patrimoniale exceptionnelle et dont la restauration / réhabilitation / extension sont partie intégrante des politiques de mise en valeur et de gestion du site classé, les secteurs très ponctuels d'activités préexistantes

Certains de ces secteurs complexes peuvent comporter des sous-secteurs relevant des deux autres cas, A ou B.

- Pour les grands domaines, un schéma général devra être présenté et approuvé par la CDNPS et des services centraux du ministère, préalablement à tout projet de construction nouvelle.
- Ailleurs, si des projets émergent, ils seront examinés au regard de plusieurs critères généraux :
 - * ils devront s'inscrire dans la typologie bâtie préexistante (selon les cas : alignement par rapport à la voirie, alignement calé par rapport à la façade la plus proche de la route et du caractère continu ou non du bâti) et présenter une volumétrie à l'échelle des lieux ;
 - * ils devront présenter un traitement architectural et paysager de qualité et ne devrait pas porter atteinte aux milieux naturels ;
 - * ils devront permettre de conserver des transparences sur le site classé.

Des orientations spécifiques, sous forme cartographique, figurent également sur les fiches individuelles de ces secteurs.

Secteurs de l'étude concernés par le cas C

Nouvelles implantations envisageables, le cas échéant, sous certaines conditions.

Auvers-Saint-Georges

AU 5.....	page 150
AU 8.....	page 152

Bouray-sur-Juine

BOU 1.....	page 154
BOU 4.....	page 156
BOU 5*	page 158
BOU 9.....	page 160

Chamarande

CHA 7*.....	page 162
-------------	----------

Etréchy

ET 4.....	page 164
-----------	----------

Itteville

IT 3	page 166
IT 5	page 168

Janville-sur-Juine

JAN 6.....	page 170
JAN 14.....	page 172
JAN 15*	page 174

Lardy

LA 3	page 176
LA 7	page 178

Morigny-Champigny

MO 1.....	page 180
MO 6.....	page 182

Saint-Vrain

SV 1.....	page 184
-----------	----------

* Domaines

AUVERS-SAINT-GEORGES

AU 5

Adresse : Route de Morigny.(RD 148), chemin de Vaux

Superficie : 3 ha environ



Activité depuis la Route de Morigny-Champigny (RD 148)



Activité depuis le chemin de Vaux



Situation :

- Ouest/sud-ouest du territoire communal.
- Hors ensemble urbain constitué, parc d'activités implanté avant la création du site classé, de part et d'autre de la RD 148.

Contexte paysager :

- Ancienne portion d'espace agricole ouverte sur le fond de vallée.
- Perception rapprochée (au débouché du franchissement de la vallée boisée) et vues lointaines côté plateau (à l'est).

Enjeux spécifiques :

- Entrée de ville.

Vue du parc d'activité vers la vallée



Structure parcellaire et occupation du sol

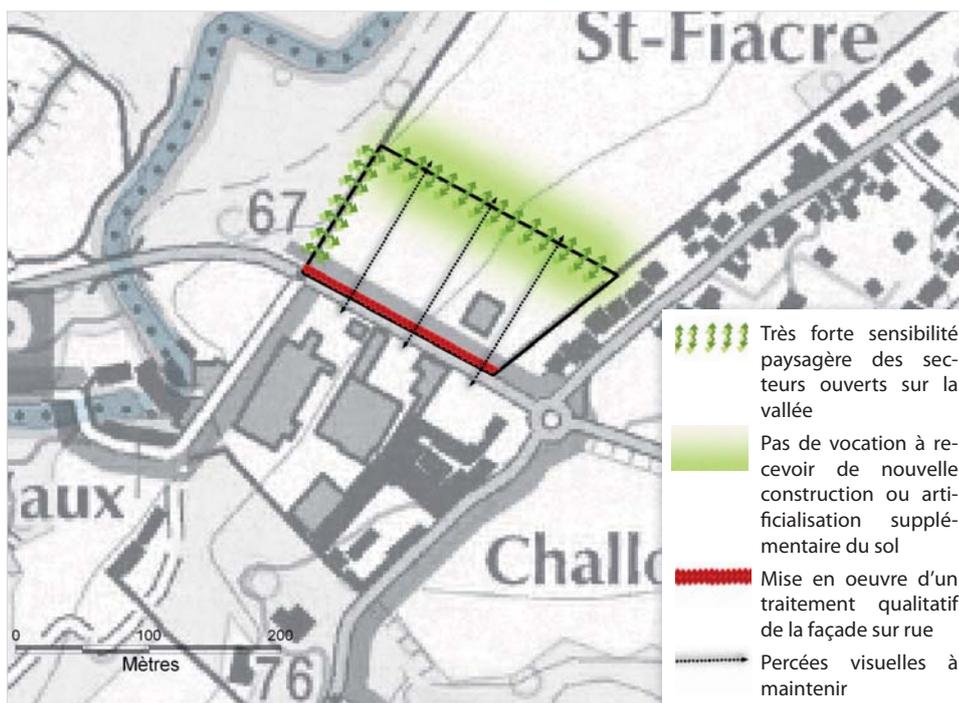
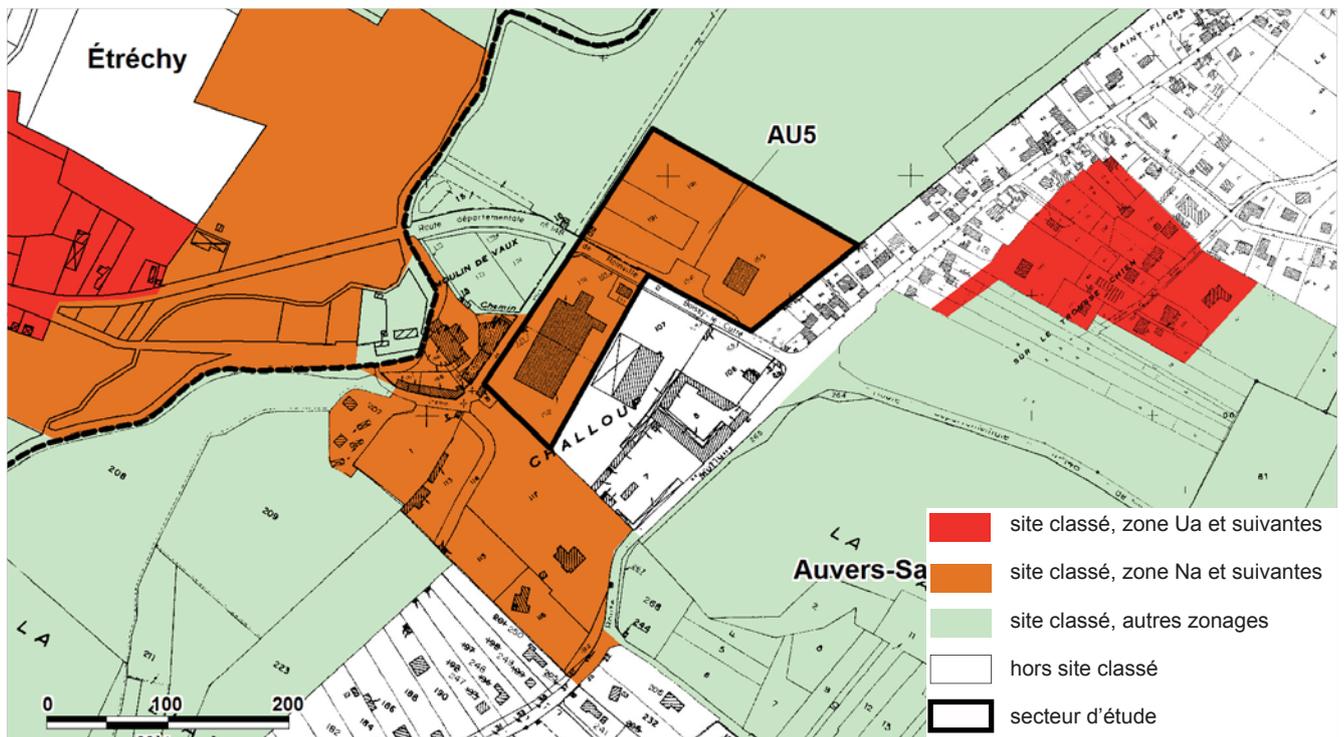
- Découpe parcellaire pliée aux exigences de fonctionnement des entreprises : parcellaire normalisé (rectangulaire) de grandes dimensions, associé à un bâti discontinu type entrepôts/ateliers + aires de manœuvre et dépôts extérieurs, clôtures à claire-voie et quelque(s) parcelle(s) encore disponible(s) autorisant des vues en transparence, vers le fond de vallée côté nord.

Contexte réglementaire

- Zone NAUI du POS de 1992 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le projet de PLU en cours au printemps 2009 prévoit le reclassement en zone urbaine (UE).

Bilan

- Bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée.
- Atteintes (topographie des lieux remaniée, imperméabilisation des sols, aspect architectural et urbain médiocre...) et présomptions d'atteintes au paysage et l'environnement (pollutions des sols ?...).
- Le document d'orientations et de recommandations pour la gestion du site classé prévoit explicitement la possibilité d'extension et de créations de bâtiments et d'équipements nouveaux ainsi que celles des dépôts et clôtures nécessaires à la protection des entreprises : une densification du secteur serait donc possible.



- Outre les orientations générales relevant de cette catégorie (nouvelles implantations envisageables) et rappelées en préambule, le traitement des franges apparaît ici fondamental, qu'il s'agisse de la façade sur rue (à améliorer) ou des limites sur l'espace agricole et le fond de vallée (implantations en retrait, pas d'artificialisation, frange végétale à maintenir et à conforter, le cas échéant, à titre de mesure d'accompagnement).

AUVERS-SAINT-GEORGES

AU 8

Adresse :Chemin de Guette-Lièvre et chemin des Motillons

Superficie : 1,1 ha environ



Chemin de Guette-Lièvre



Carrefour chemin de Guette-Lièvre / chemin des Motillons



Situation :

- secteur d'habitat disséminé en périphérie sud du village : Les Motillons.

Contexte paysager :

- ancienne portion d'espace agricole de plateau (et jardins) ouverte sur le plateau cultivé : perceptions en vues lointaines.

Vue depuis le chemin des Motillons



Structure parcellaire et occupation du sol

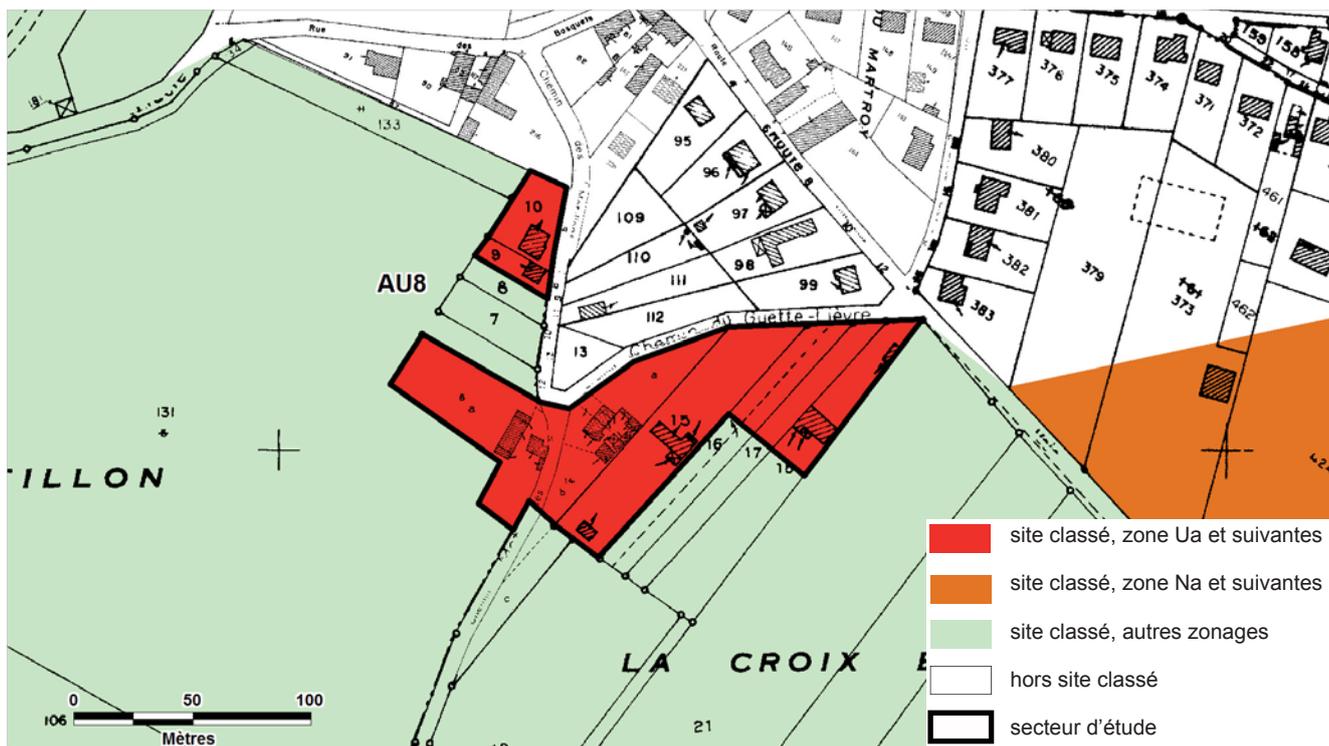
- Divisions parcellaires accordées à un usage résidentiel de type périurbain : pavillonnaire individuel isolé (R à R+C ; R+1 pour bâti ancien).
- L'ensemble propose encore au printemps 2009, des emprises au sol bâties limitées.

Contexte réglementaire

- Zone UH du POS de 1992 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Le PLU en cours au printemps 2009 propose d'entériner le classement en zone urbaine (UB).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué (mitage du paysage).
- Quelques bâtis anciens ponctuels (d'origine agricole) mais surtout des constructions récentes (depuis 1970), sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée.
- Atteintes (imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement.
- ▶ Ce secteur ne pourra évoluer qu'à la marge, compte tenu de son exposition sur l'espace agricole : les fonds de parcelles, en jardins, sont à préserver.



BOURAY-SUR-JUINE

BOU 1

Adresse : Le Petit Mesnil, RD 17

Superficie : 1,6 ha environ



Le Petit Mesnil - vue vers l'ouest depuis la RD 17



RD 17 Front de rue



Situation :

- Nord-ouest du territoire communal, entrée de commune côté Janville-sur-Juine.
- Secteur d'habitat disséminé et d'activités, au sud de la RD 17, développé en vis à vis d'urbanisations pavillonnaires récentes (depuis 1950) implantées dans le prolongement du château de Mesnil-Voisin.

Contexte paysager :

- Fonds de jardins et arrières des propriétés bâties le long de la RD 17, ouvrant sur le glacis agricole de la plaine.
- Grand paysage en vues lointaines côté plateau ; co-visibilité avec le château de Mesnil-Voisin (classé MH) ; perception rapprochée, paysage minéral et vues cadrées, côté rue (front urbain).

Nota

Une demande, pour la construction d'une maison individuelle a été sollicitée à l'est du CR n°12 dans le cadre d'une division parcellaire. Elle a fait l'objet d'un refus ministériel en 2007.

Structure parcellaire et occupation du sol

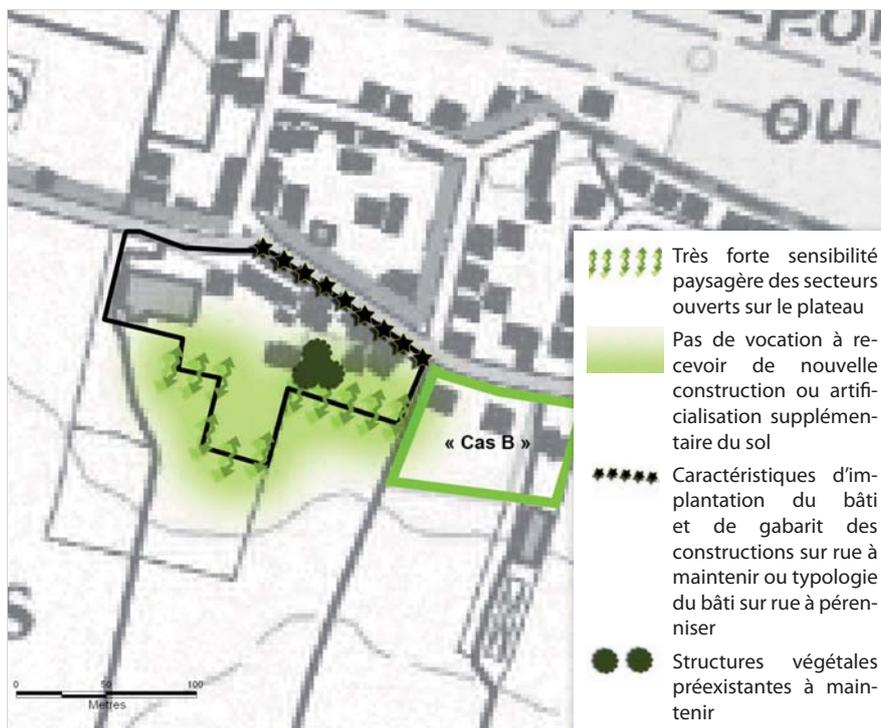
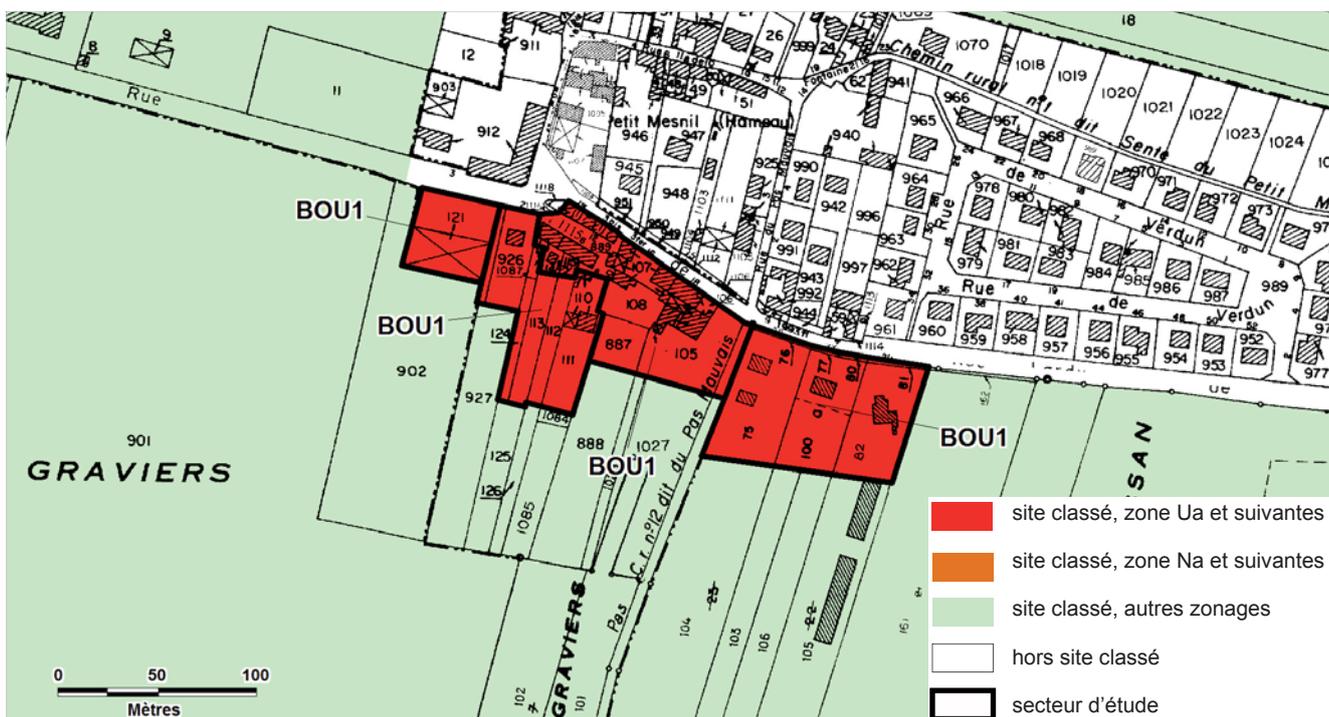
- Découpage parcellaire à grande maille, commandé par la route départementale, associé tantôt à un usage résidentiel de type périurbain (pavillonnaire individuel isolé ; R+1 ; R+1+C) récent, tantôt à une implantation d'activité (local type hangar en entrée ouest + aires de stockage extérieures).
- Ponctuellement : bâti ancien continu en front de rue et cours ; R/R+1 ; état moyen à médiocre (réhabilité pour partie) implanté sur une trame parcellaire imbriquée et très découpée caractéristique du hameau ancien dont il constitue l'extrémité sud (la structure urbaine du hameau est observable principalement en rive nord de la route départementale).

Contexte réglementaire

- Zones UE (à l'ouest), UG au centre et UH (au sud et à l'est) du POS de 2001

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
 - Le bâti récent, résidentiel ou d'activité, est sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée (densification préjudiciable) ce qui n'est pas le cas pour la partie ancienne en prolongement du hameau (qui porte des enjeux de requalification).
 - Atteintes (imperméabilisation des sols, clôtures, plantation d'essences ornementales étrangères à la vallée...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement.
- Ce secteur comporte différents sous-secteurs répondant à des logiques différentes qui déterminent les orientations :



- à l'ouest du CR n°12 et le long de la rue, correspondant à une organisation traditionnelle et une implantation ancienne, où une évolution est possible dans le respect de la typologie existante (cas C), en revanche, l'urbanisation des fonds de parcelles en contact avec l'espace agricole, très sensibles d'un point de vue paysager, contribuerait à la poursuite du mitage et n'est pas acceptable ;
- à l'est du CR n°12 : un habitat diffus de type pavillonnaire s'est développé sur l'espace agricole : la poursuite de l'urbanisation serait contraire à l'objectif du classement, ce qui est un des motifs du refus ministériel de 2007 : ce secteur relève du cas B (extension modérée du bâti existant).

BOURAY-SUR-JUINE

BOU 4

Adresse : Angle Grande rue et route de Frémigny

Superficie : 0,7 ha environ



Angle Grande rue / route de Frémigny



Pavillon Grande Rue



Toitures et pignons des constructions, silhouettes verticales des plantations surgissent du socle horizontal du plateau cultivé ; le mur d'enceinte, limite paysagère franche entre bâti et zone naturelle, est l'élément unificateur désignant le site.



Situation :

- En limite est de l'agglomération, en entrée de bourg ; hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Portion de plateau agricole ouvert, largement perçue en vues lointaines (vers et depuis la vallée et la route) ; covisibilité avec l'élément bâti singulier du château de Frémigny.
- Vues rapprochées sur façades côté Grande rue : intérieur des propriétés peu visible.
- Identité paysagère marquée, qui tient autant à la présence des murs de clôture continus ceinturant le site (limite franche entre espace bâti et champs cultivés) qu'aux émergences bâties (toitures et pignons) ou végétales (arbres de haute tige) qui désignent de loin le secteur.

Enjeux spécifiques :

- Entrée de bourg.

Structure parcellaire et occupation du sol

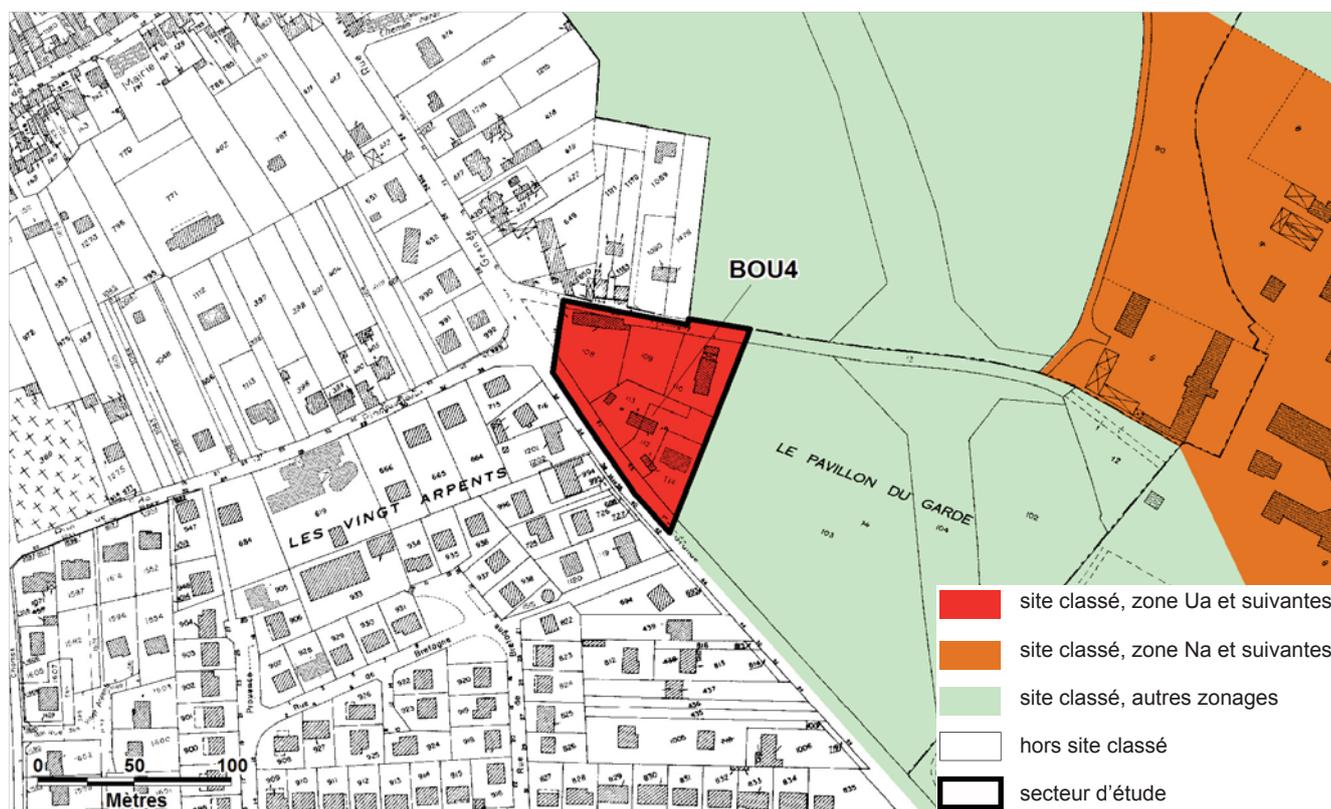
- Découpe parcellaire avec petites parcelles imbriquées associées à un bâti pavillonnaire ancien (entre deux-guerres) mitoyen, sur cour et jardin; trame parcellaire plus lâche supportant un bâti réhabilité (d'origine agricole : type longère) ou récent (pavillonnaire individuel) sur parc ; R+C à R+1+C.

Contexte réglementaire

- Zone UH du POS de 2001(voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Hors ensemble urbain constitué du bourg, mais implantations initiales anciennes répondant à des logiques d'organisation du bâti par rapport à la voie : atteintes au paysage et à l'environnement limitées en l'état (effet unificateur du mur d'enceinte ; emprises encore significatives des parcs ou jardins arborés ...).
- Possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS : admissibles sous réserve de préserver les qualités d'insertion paysagère (mur d'enceinte, caractère arboré) du secteur.



BOURAY-SUR-JUINE

BOU 5

Adresse : Route de Frémigny

Superficie : 4,6 ha environ (la superficie du domaine de Frémigny est 8 fois plus grande !)



Situation :

- Quadrant nord-est du territoire communal ;
- Élément bâti singulier (château et dépendances du domaine de Frémigny), à l'écart de l'agglomération.

Aperçu de la façade du château depuis la Grande Rue



Château depuis la route de Frémigny



Contexte paysager :

- Le secteur d'étude (château, dépendances et leurs abords immédiats) occupe un replat dominant la vallée, au coeur d'un vaste domaine qui s'étend des berges de la rivière et fonds marécageux qui l'accompagnent, au plateau agricole et boisé (hors champ d'étude puisque classé en zone naturelle au POS).
- Quelques grandes perspectives de composition visibles depuis l'espace public (depuis le carrefour d'entrée de ville sud, par exemple), mais l'essentiel de cet ensemble patrimonial majeur du site classé (privé et d'accès restreint) se développe à l'abri des regards (boisements et ponctuellement, mur d'enceinte).

Enjeux spécifiques :

- Architecturaux, historiques (pré-inventaire des jardins remarquables) et urbains (site occupé par un centre de formation privé).

Dépendances du château depuis la route de Frémigny



Structure parcellaire et occupation du sol

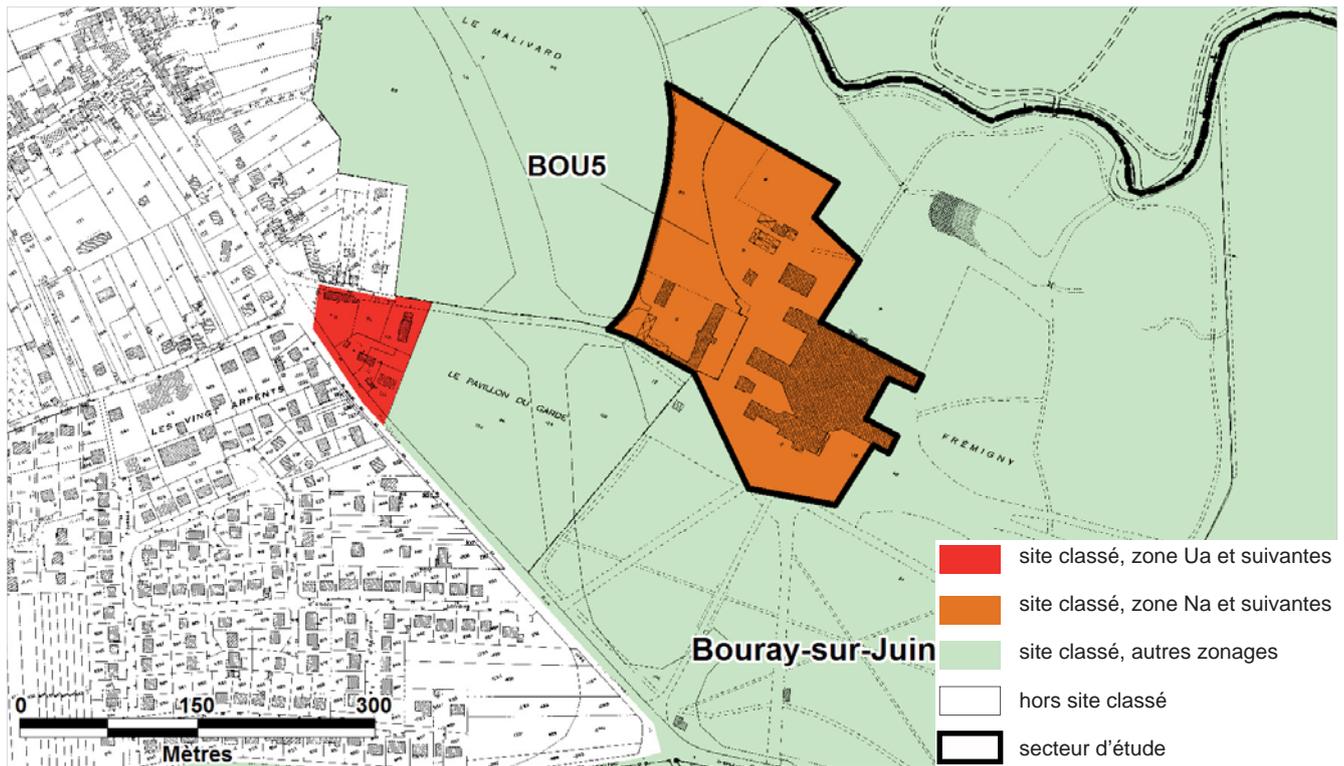
- Grande propriété privée à vocation économique : centre de formation d'AXA.
- Emprises bâties importantes et parking, en partie sud du site.

Contexte réglementaire

- Zone NAUL au POS de 2001 (voir tableau de synthèse), qui couvre l'ensemble des parties bâties (château, annexes, dépendances) et leurs abords immédiats, en offrant potentiellement un très large panel d'occupations du sol possibles en cas de changement de destination (ou si un morcellement de la propriété était envisagé).

Bilan

- Le document d'orientations et recommandations pour la gestion du site classé prévoit explicitement que puissent être autorisées des opérations de mise en valeur, dans la mesure où les aménagements correspondants ne portent pas atteinte à la composition végétale et monumentale et sont réalisés en respect de l'environnement et du paysage.
- Les usages et protections réglementaires actuels ont prévenu jusqu'ici toute amputation ou morcellement : l'intégrité paysagère et environnementale de ce site de grande sensibilité doit être préservée, quelle que soit la pérennité des activités qui l'occupent.



► Les éventuelles implantations nouvelles, qui doivent être liées aux besoins de l'activité, seront conçues dans une logique d'accroche au bâti existant, sans porter atteinte aux éléments de composition majeure du domaine ni au fond de vallée humide.

BOURAY-SUR-JUINE

BOU 9

Adresse : Hameau de Boinveau.

Superficie : 1,3 ha environ.



Vue vers l'ouest depuis le chemin rural 9.



Intérieur du site vers le coteau (au nord).



Situation :

- A l'extrémité sud-ouest de la commune, en limite communale avec Cerny.
- Ordonnancement bâti constitué en hameau, à l'écart de l'agglomération principale de Bouray-sur-Juine.

Contexte paysager :

Pied de coteau boisé d'exposition sud et largement ouvert au panorama dégagé d'une plaine agricole.

- Grand paysage et vues lointaines vers (et depuis) les espaces agricoles : les urbanisations linéaires du hameau s'adossent au versant forestier, soubassement minéral couronné par la butte boisée.
- Perception rapprochée depuis la voie d'accès : quelques trouées visuelles persistantes (cours, parcelles vides...) vers le coteau, au nord.

Vue lointaine depuis Cerny au sud.



Structure parcellaire et occupation du sol

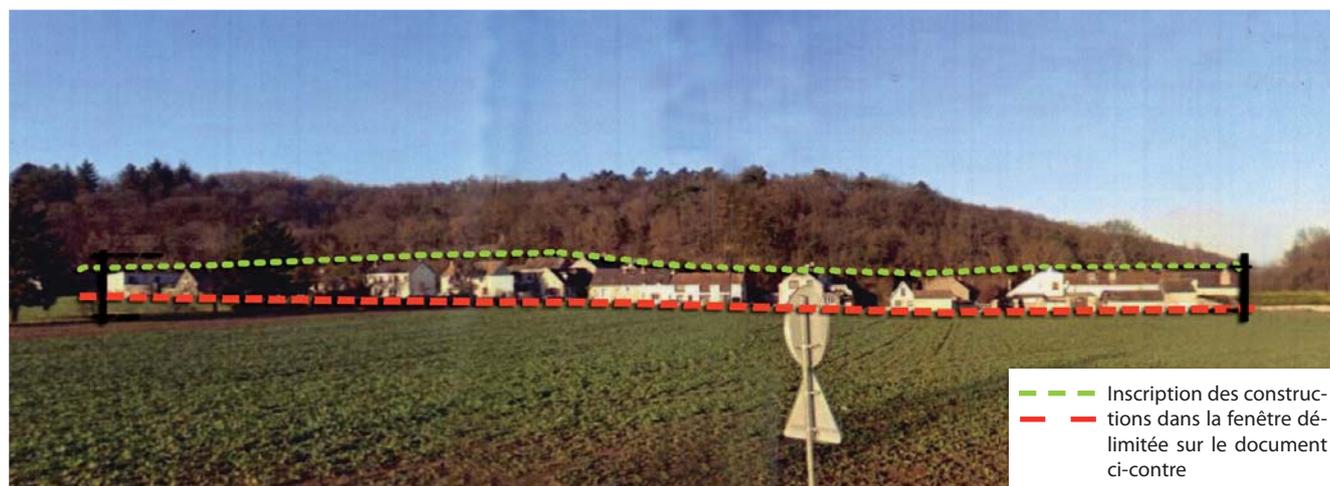
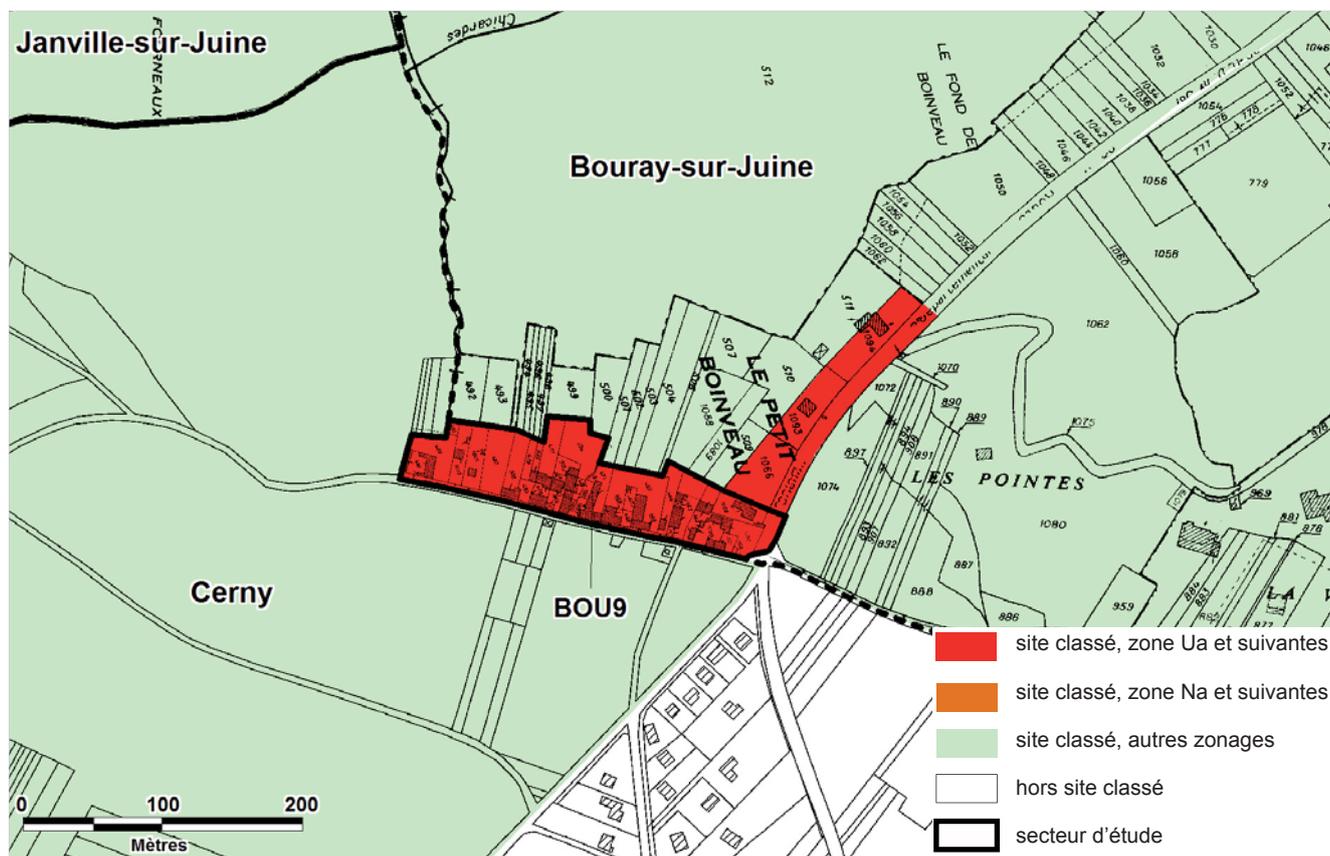
- Trame parcellaire très découpée et imbriquée, reflet de la constitution ancienne et des contraintes associées à la topographie ; Toutefois, emprise au sol et densité d'occupation excèdent déjà la densité réglementaire prévue au POS.
- Bâti ancien d'origine rurale/agricole, R / R+1 à R+1+C, d'état moyen, réhabilité ou en cours de réhabilitation/extension à usage résidentiel ; constructions accolées et implantation d'annexes et dépendances formant cours sur l'arrière.
- Présence d'activité agricole (extrémité ouest du hameau) et traces d'anciennes activités commerciales (côté est) ; quelques emprises faiblement occupées (cabanons) ;

Contexte réglementaire

- Zone UG du POS de 2001 (voir tableau de synthèse) qui englobe des fonds de parcelles en pente et boisés à même le versant (et anticipe la transformation des emprises agricoles, déjà classées en U).

Bilan

- Ordonnancement bâti anciennement constitué en hameau qui n'a pas débordé ses "limites" naturelles (versant boisé au nord ; rive sud de la voie de desserte) inconstructibles : pas de mitage du paysage.
- La restauration/réhabilitation (du bâti ancien) et les extensions/nouvelles implantations engagent une densification admissible dans la mesure où elle s'inscrit dans les volumes bâtis existants, que les aménagements ont conçus dans un esprit d'adaptation au terrain et au paysage et dès lors que les incidences de fonctionnement urbain prévisibles (sécurité, stationnement, accès, réseaux, services collectifs...) sont gérées sans atteinte au paysage et à l'environnement.
- Atteintes (topographie du pied de versant remaniée, imperméabilisation des sols, anthropisation...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (défrichement, instabilité de pente, ruissellement...).

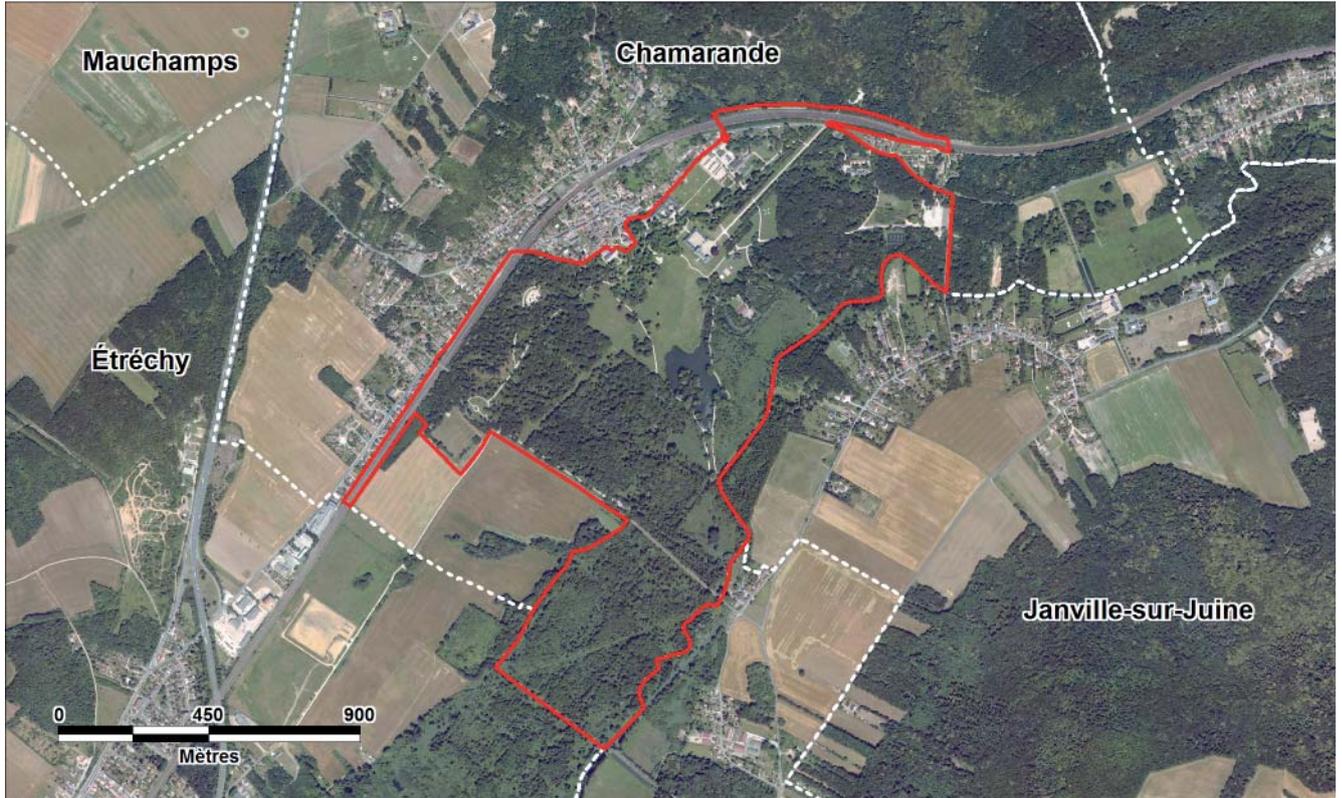


CHAMARANDE

CHA 7

Adresse : Domaine (parc et château) de Chamarande

Superficie : 134 ha environ



Parc du château



Mur de clôture du parc du château à l'ouest



Panoramique ouest / est - Pavillon / station d'épuration / parc du château



Situation :

- large quart sud du territoire communal, aux abords sud et est du village.

Contexte paysager :

- Berges de la rivière et fond de vallée, marais.
- quelques grandes perspectives et compositions du parc visibles depuis l'espace public mais l'essentiel de cet ensemble patrimonial majeur du site classé se développe à l'abri de murs d'enceinte ou d'écrans végétaux (boisements).

Enjeux spécifiques:

- Architecturaux, historiques (parc et château classés au titre des sites depuis 1977 et nombreuses protections MH depuis 1981), urbains (équipements).
- Ecologique : une partie du domaine est incluse en ZNIEFF de type 1 « Zone humide de Chamarande à Auvers-Saint-Georges ».

Nota

Une demande de permis de construire pour la réalisation d'un bâtiment technique (« pôle logistique ») a fait l'objet d'une autorisation ministérielle en 2007.

Structure parcellaire et occupation du sol

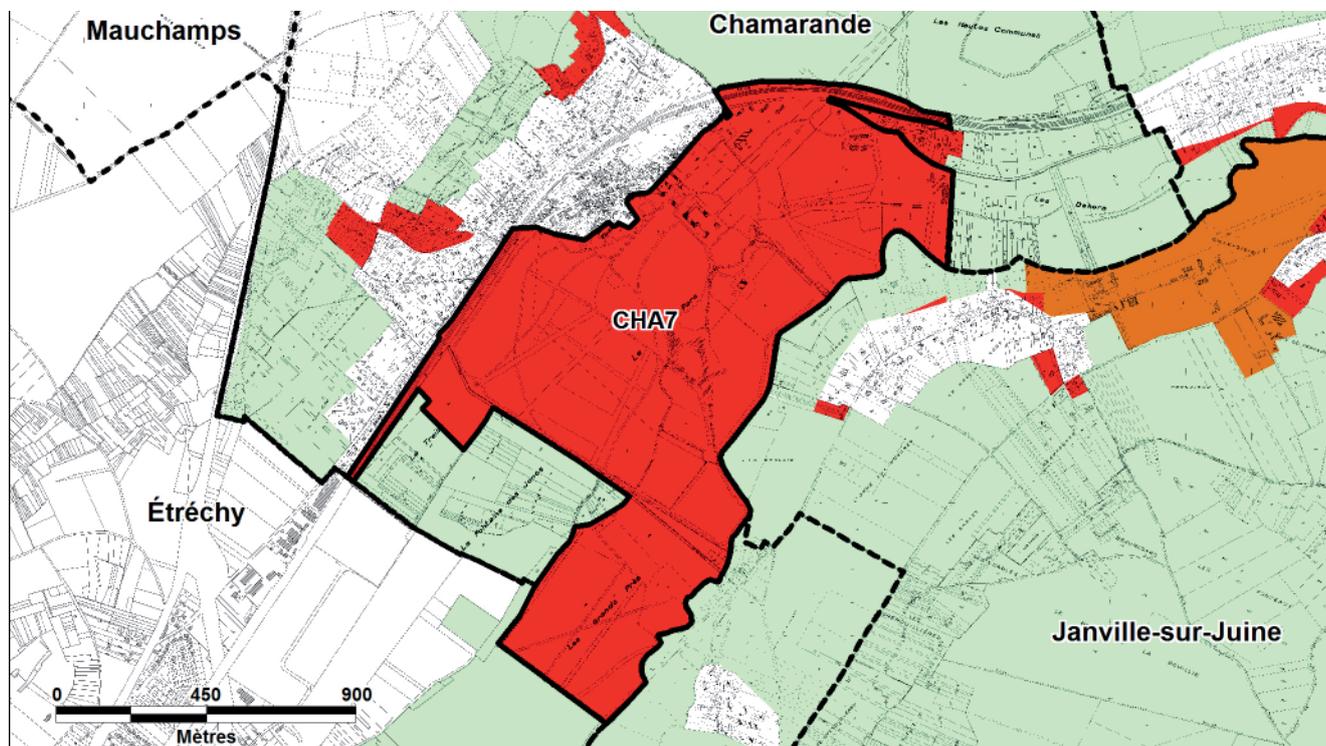
- Propriété publique (et nombreuses protections réglementaires) qui excluent a priori toute amputation ou morcellement : vocation culturelle : MH + archives départementales, équipements de loisirs et d'intérêt général (station d'épuration).
- Château, constructions et aménagements divers liés à la gestion, la surveillance et la valorisation des lieux (y compris logements), implantés en partie nord du Domaine (abords de la route de Lardy et de la route de Gillevoisin).
- Propriété privée non bâtie en partie sud (sur grandes parcelles).

Contexte réglementaire

- Zone UL du POS de 1990 (voir tableau de synthèse) qui s'applique indistinctement à l'ensemble des emprises et propose potentiellement un très large panel d'occupations du sol possibles... ; servitude d'espace boisé classé sur plusieurs secteurs.

Bilan

- Le document d'orientations et recommandations pour la gestion du site classé prévoit explicitement que puissent être autorisées des opérations de mise en valeur, dans la mesure où les aménagements correspondants ne portent pas atteinte à la composition végétale et monumentale et sont réalisées en respect de l'environnement et du paysage : dispositions mises en œuvre pour autoriser en partie nord-est du domaine, la création d'un « pôle logistique » dédié.
- Au moment de l'étude, les services du Conseil général travaillaient à l'élaboration d'un schéma directeur, en vue d'une présentation en CDNPS. Dans ces conditions, il n'a pas été formulé d'orientations spécifiques dans le cadre de cette étude. D'après les éléments recueillis auprès du Conseil général, les évolutions futures du bâti devraient être limitées et la vocation du parc pérennisée, tant dans sa composante patrimoniale et paysagère que sa composante écologique (fond de vallée humide).



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

ETRÉCHY

ET 4

Adresse : Moulin de Pierre Broue (et abords)

Superficie : 2,1 ha environ



Maison depuis la rue



Moulin de Pierre Broue



Parc



Situation :

- Entrée sud du territoire communal, développée le long de la RN 20.
- Élément bâti singulier (moulin en activité), dépendances et annexes, à l'écart de l'agglomération.

Contexte paysager :

- Berges de la rivière (et portion du fond de vallée enchâssée entre la Juine et les emprises de la route nationale).
- Paysage ouvert à la faveur d'un espace agricole résiduel (séparant le secteur du giratoire d'entrée de ville par la RD 148 et les parcs d'activités), côté nord ; site fortement perçu en vision directe et rapprochée depuis la RN 20 (qui le borde à l'ouest) : identité paysagère marquée qui tient autant à son enceinte (murs et grilles) qu'à la présence des boisements du parc ou d'écrans végétaux masquant, depuis la route à grande circulation ou la voie de desserte, les ensembles bâtis sur la rivière (intérieur des parcelles largement invisible depuis l'espace public).

Enjeux spécifiques :

- Architecturaux, urbains (accès, réseaux, services collectifs...)

Structure parcellaire et occupation du sol

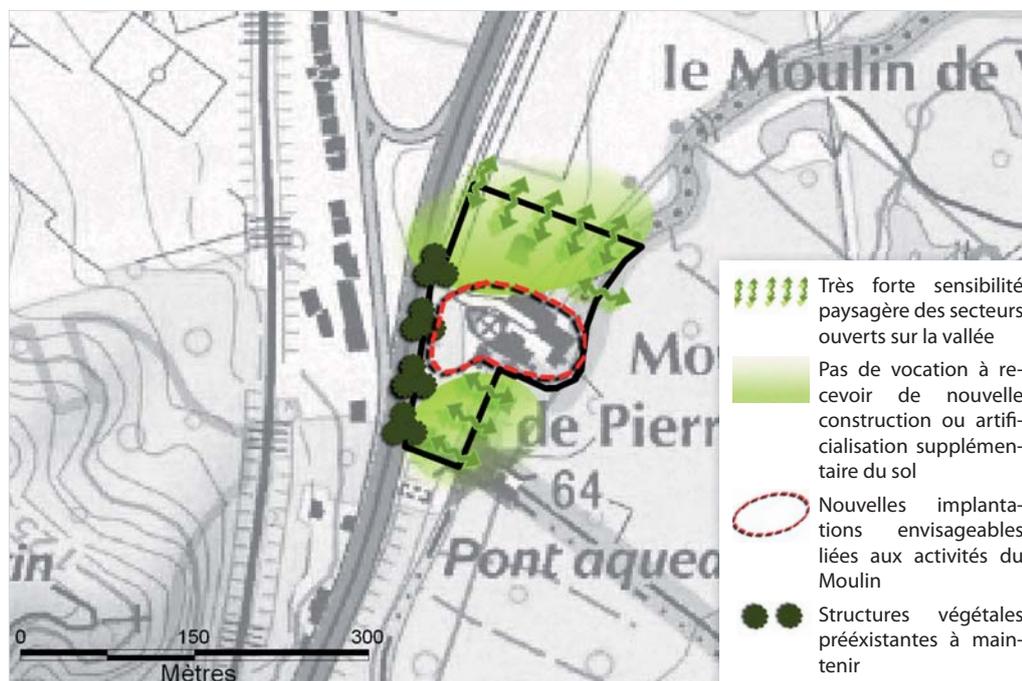
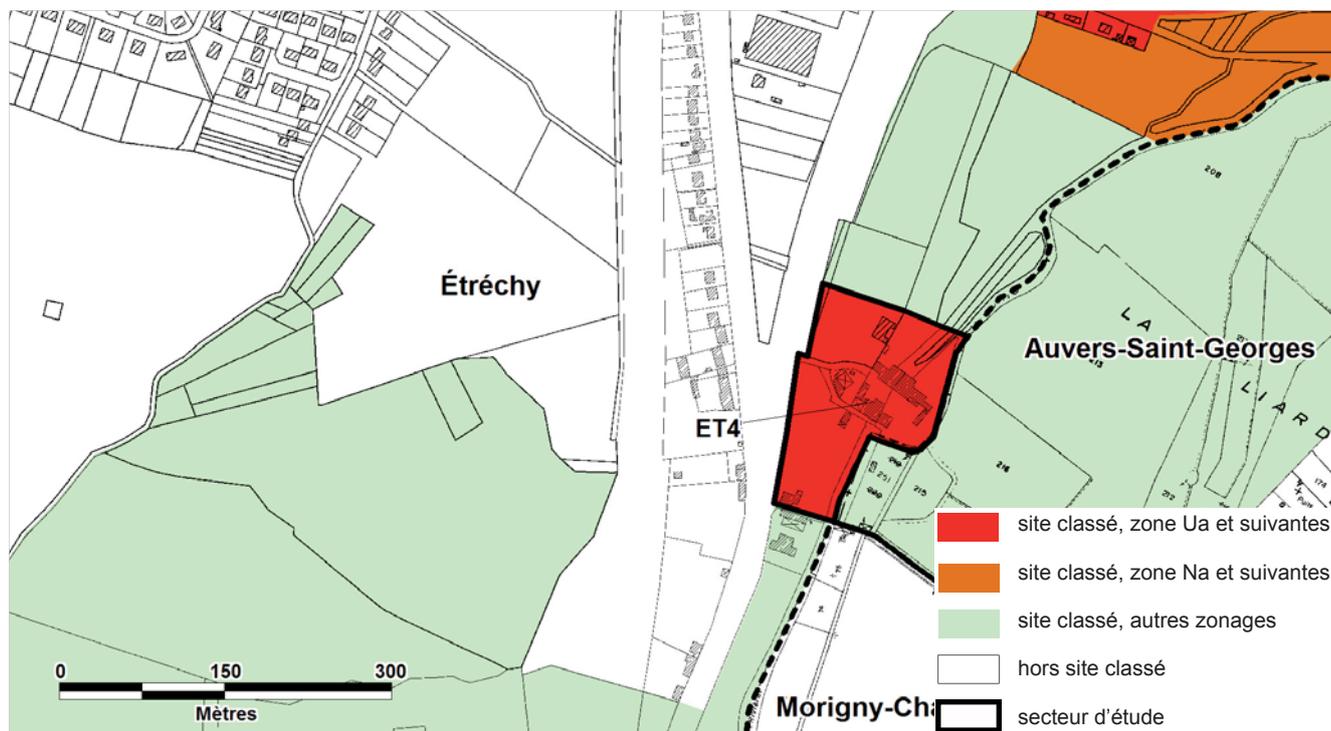
- Emprise au sol et densité d'occupation élevées pour un ensemble bâti ancien largement restauré/réhabilité qui regroupe diverses constructions attenantes (R+1 à R+4) à usage résidentiel et d'activités (moulin toujours en activité) justifiant le classement retenu au document d'urbanisme ; présence d'une construction pavillonnaire individuelle isolée récente, implantée à l'écart de l'ensemble bâti d'origine sur parc (R+C).

Contexte réglementaire

- Zone UI.1 du POS de 2001 (voir tableau de synthèse en annexe).
- Servitude d'espace boisé classé sur le parc arboré développé en façade sur route.

Bilan

- La restauration/réhabilitation assure la gestion et la pérennité de cet élément fort, témoin de l'organisation traditionnelle du territoire.
- Densification admissible dans l'enveloppe des volumes bâtis existants pour permettre l'achèvement cohérent de restauration/réhabilitation, dès lors que les incidences de fonctionnement urbain perceptibles (sécurité, stationnement, accès, réseaux, services collectifs...) sont gérées sans atteinte au paysage et à l'environnement ; et, pour répondre le cas échéant aux besoins liés à l'activité du moulin, une évolution du bâti, à proximité des bâtiments existants peut être envisageable, sous réserve du respect de la cohérence de l'ensemble (composition, échelle, vocabulaire architectural, matériaux, etc.).



- Atteintes (écrans végétaux sans rapport avec la végétation du fond de vallée, mitage paysager par construction isolée, imperméabilisation des sols...) et présomptions d'atteinte au paysage et à l'environnement (implantations enjambant la rivière...).
- En dehors des espaces nécessaires à l'activité du moulin, le reste de la zone devra être préservé.

ITTEVILLE

IT 3

Adresse : Route de Saint-Vrain (RD 8)

Superficie : 8 ha environ



Enfilade bâtie route de Saint-Vrain (secteur sud) face aux "fenêtres" agricoles ouvertes



Percée visuelle depuis la route de Saint-Vrain vers le marais



Fonds de parcelles boisées depuis le chemin de l'Avau



Situation :

- Nord/nord-ouest du territoire communal.
- Secteur adossé au marais, entre la route départementale et le chemin de l'Avau, en entrée de bourg.
- Hors ensemble urbain constitué (en partie nord) et ordonnancement bâti constitué en retrait maîtrisé de la rue, en partie sud.

Contexte paysager :

- Fond de vallée, rebord du marais, secteur de pente en contrebas de la route.
- Habitat pavillonnaire plus ou moins récent : disséminé en partie nord, plus dense au sud où il forme un front bâti quasi continu.
- Vues rapprochées et paysage fermé sur le marais et arrières de parcelles, depuis le chemin de l'Avau ; depuis la route de Saint-Vrain : enfilade bâtie (contraste paysager avec le paysage ouvert de champs agricoles en vis à vis) et fenêtres visuelles ponctuelles vers le marais (plus nombreuses et plus larges en partie nord).

Enjeux spécifiques :

- Urbain (ordonnancement et caractère du bâti).
- Ecologiques (secteur Nord contigu au site Natura 2000 du Grand Marais d'Itteville, également inventorié en ZNIEFF de type 1 et arrêté de protection de biotope).

Structure parcellaire et occupation du sol

- Trame parcellaire en lanière caractéristique des abords du marais, supportant une urbanisation pavillonnaire individuelle : disséminée côté nord sur assiette foncière généralement remembrée ou présentant un ordonnancement bâti avec retrait maîtrisé sur la rue côté sud (quelques maisons accolées) et fenêtres visuelles vers le marais souvent fermées par implantation d'annexes ou d'extensions.
- Dominante de pavillons récents (R+C, R+1) ; côté Bourg, pavillonnaire d'entre-deux-guerres (R+C, R+1) avec ponctuellement du bâti contemporain en fond et milieu de parcelle.
- Cas particulier : grande propriété privée et bâti ancien de faible emprise sur parc arboré : la "Maison du Silence".

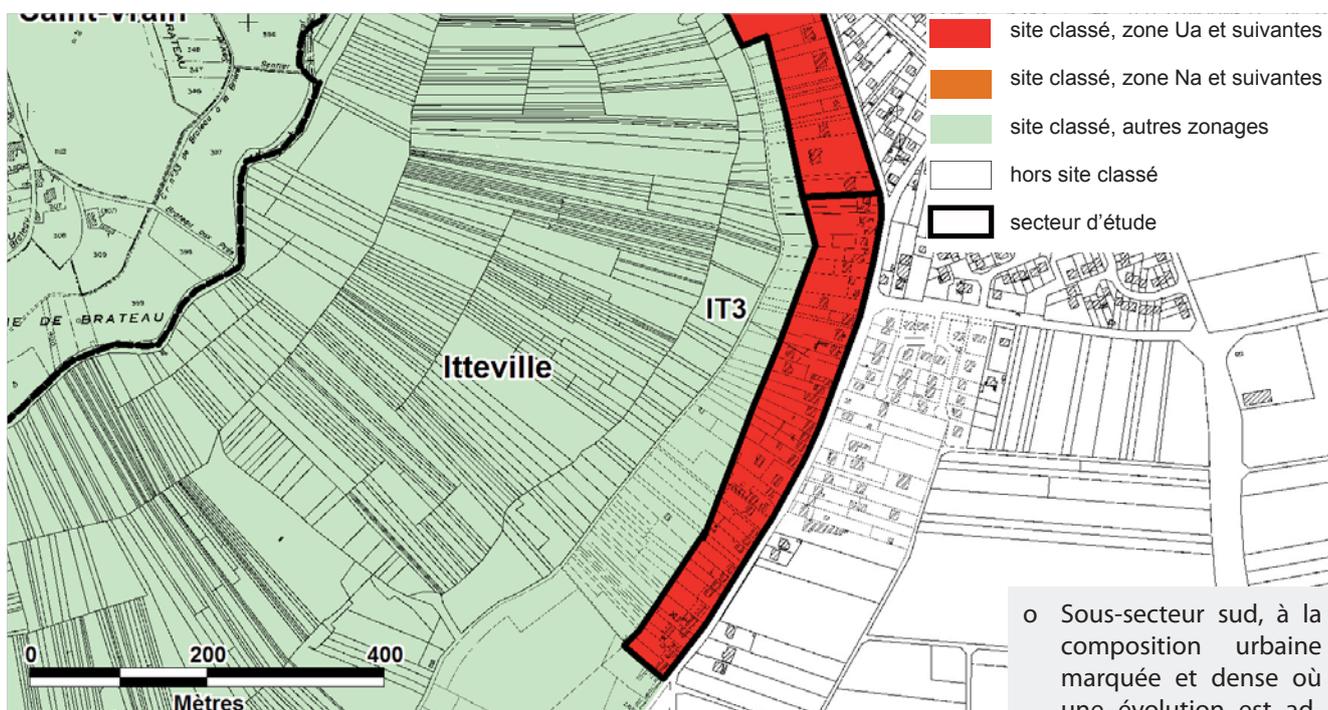
Contexte réglementaire

- Zone UBd1 (au nord) et UBb (au sud) du PLU de 2006 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Hors ensemble urbain constitué côté nord (mitage du paysage) avec bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée.
- Cependant, côté bourg, au sud, bâti ancien organisé en "hameau linéaire" le long de la route qui lui confère sa valeur d'élément fort pour la lisibilité du site.
- Atteinte au paysage et à l'environnement (défrichage, remodelage de la pente, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation...) et présomptions d'atteinte au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du PLU).

► En conséquence, ce secteur se subdivise en sous-secteurs répondant à des logiques différentes :



- o Sous-secteur sud, à la composition urbaine marquée et dense où une évolution est admissible dans le respect de la typologie actuelle (et conformément aux orientations générales formulées pour les secteurs relevant du cas C), sans investir le reste du coteau, dont le caractère naturel (boisements, milieux ouverts) doit être préservé de toute atteinte ;
- o Sous-secteur nord, d'habitat diffus, où la densification par adjonction de nouvelles constructions serait préjudiciable au maintien des qualités du site et contraire à l'objectif du classement : ce secteur relève du cas B

ITTEVILLE

IT5

Adresse : Route de Bouray (RD 449), Chemin Potier et Chemin d'Orgemont, Chemin de Bouray, Chemin du Mocquetonneau.

Superficie : 10,1 ha environ.



Site depuis le chemin Potier vers la vallée de la Juine (au nord).



Pavillon sur la Butte d'Itteville depuis le chemin Potier.



Situation :

- Sud/sud-ouest du territoire communal, en entrée de bourg, sur la route départementale pour la partie nord du site.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Portion de plateau agricole et premières pentes de coteau boisé de la Butte d'Itteville.
- Vues lointaines vers (et depuis) le plateau agricole ouest et le fond de vallée de la Juine au nord; perception rapprochée depuis le chemin Potier (effet de cavée) et dans l'environnement boisé de la Butte.

Enjeux spécifiques :

- Urbain (structuration de l'entrée de ville).

Structure parcellaire et occupation du sol

- Constructions récentes de type pavillonnaire individuel (R+C) implantées sur parcellaire laniéré (quelques parcelles encore libres).
- Habitat disséminé implanté en périphérie du secteur le long des voies laissant largement non bâti le coeur du site ou les arrières de parcelles boisées.
- Les emprises bâties sont modestes à l'échelle du secteur (urbanisation diffuse) d'où l'importance des capacités d'accueil théoriquement restantes.

Nota

Ce secteur a fait l'objet de plusieurs demandes pour la construction de maisons individuelles. Dès lors qu'elles intervenaient sur terrain ne comportant pas de bâti préexistant, ces demandes, localisées à l'Est du chemin du Mocquetonneau, ont toutes été refusées.

Contexte réglementaire

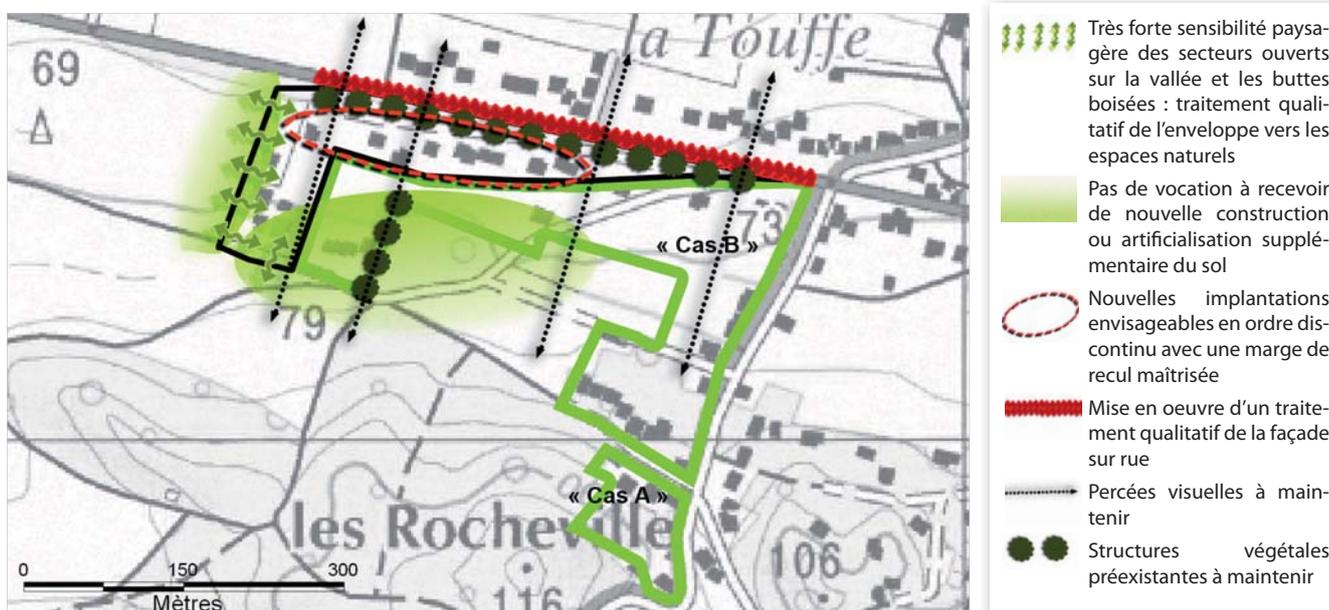
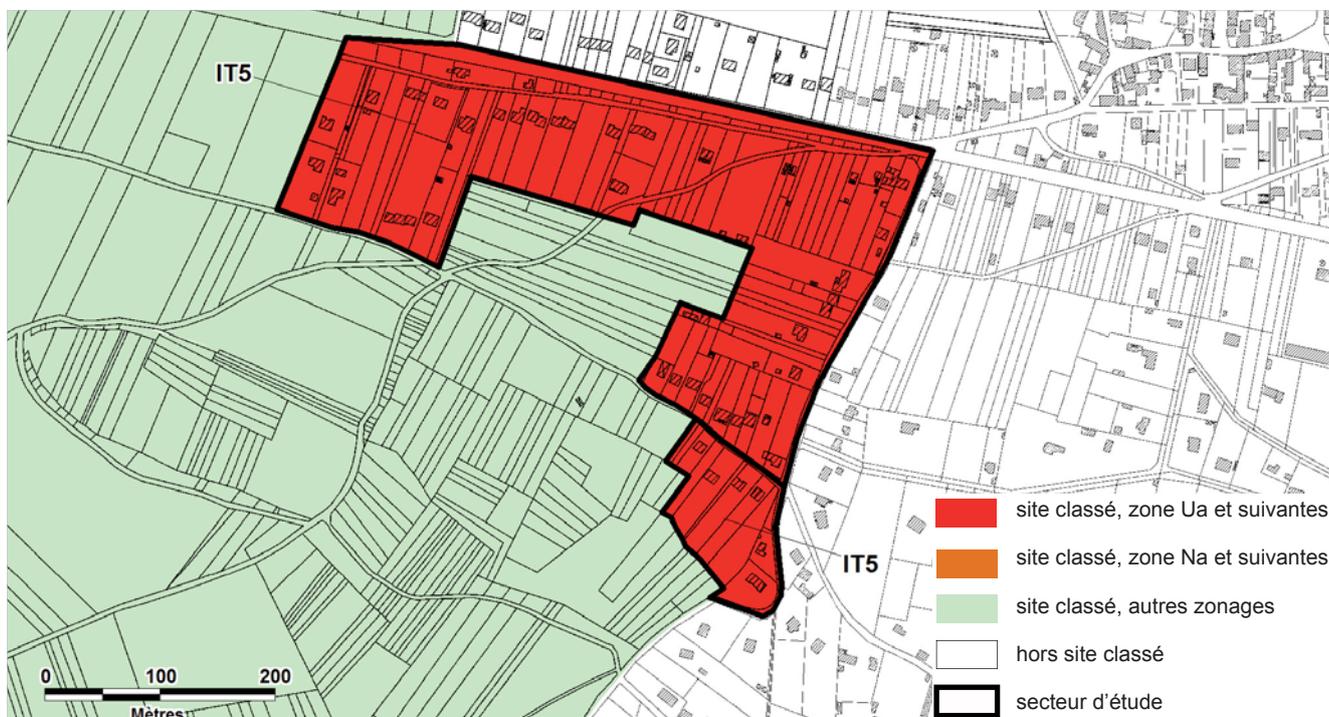
- Constructions récentes de type pavillonnaire individuel (R+C) implantées sur parcellaire lanieré (quelques parcelles encore libres).
- Habitat disséminé implanté en périphérie du secteur le long des voies laissant largement non bâti le coeur du site ou les arrières de parcelles boisées.
- Les emprises bâties sont modestes à l'échelle du secteur (urbanisation diffuse) d'où l'importance des capacités d'accueil théoriquement restantes.

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
- Bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée : densification préjudiciable.
- Atteinte (défrichement, remodelage de la topographie, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation, plantation d'essences ornementales étrangères à la vallée ...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilités d'extension et de densification existantes au PLU).

► L'analyse a mis en évidence différentes sous entités :

- un sous-secteur, le plus au Sud, desservi par le chemin du Potier, empiétant sur la partie la plus pentue du coteau boisé : compte tenu des atteintes à l'encontre de ce secteur sensible, il n'a pas vocation à évoluer et relève du cas A (pas de bâti supplémentaire).
- un sous-secteur, en partie intermédiaire, desservi par le chemin de Moquetonneau et le chemin d'Orgemont, qui a, malgré la présence d'un habitat diffus, conservé un caractère rural et abrite encore d'anciens vergers ou des prairies qui offrent des ouvertures visuelles sur la butte d'Itteville : la poursuite de l'urbanisation serait préjudiciable au maintien du caractère encore rural de ce secteur, qui a fait l'objet de plusieurs décisions de refus pour des constructions de maisons individuelles : en dehors d'une extension modérée du bâti existant ou d'annexes, il n'a pas vocation à évoluer par adjonction de nouvelles constructions : ce secteur relève du cas B ;
- un sous-secteur, situé le long de la route de Bouray, qui pourrait, sous certaines conditions, évoluer dans le respect de la typologie actuelle, en maintenant des transparences vers le coteau.



JANVILLE-SUR-JUINE

JAN 6

Adresse : Le Marais d'Épinay, rue d'Auvers (RD 17) chemin du Marais d'Épinay

Superficie : 3,4 ha environ



Lotissement du chemin du Marais d'Épinay



Lotissement du chemin du Marais d'Épinay



Situation :

- Nord de la commune, entre la Juine et la RD 17.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Fond de vallée.
- Habitat pavillonnaire en bande le long de la rue d'Auvers et lotissement récent en pente douce jusqu'aux berges boisées de la Juine.
- Vues lointaines vers la Juine et le Marais d'Épinay.
- Espace plutôt fermé dans le lotissement.

Pavillons rue d'Auvers



Structure parcellaire et occupation du sol

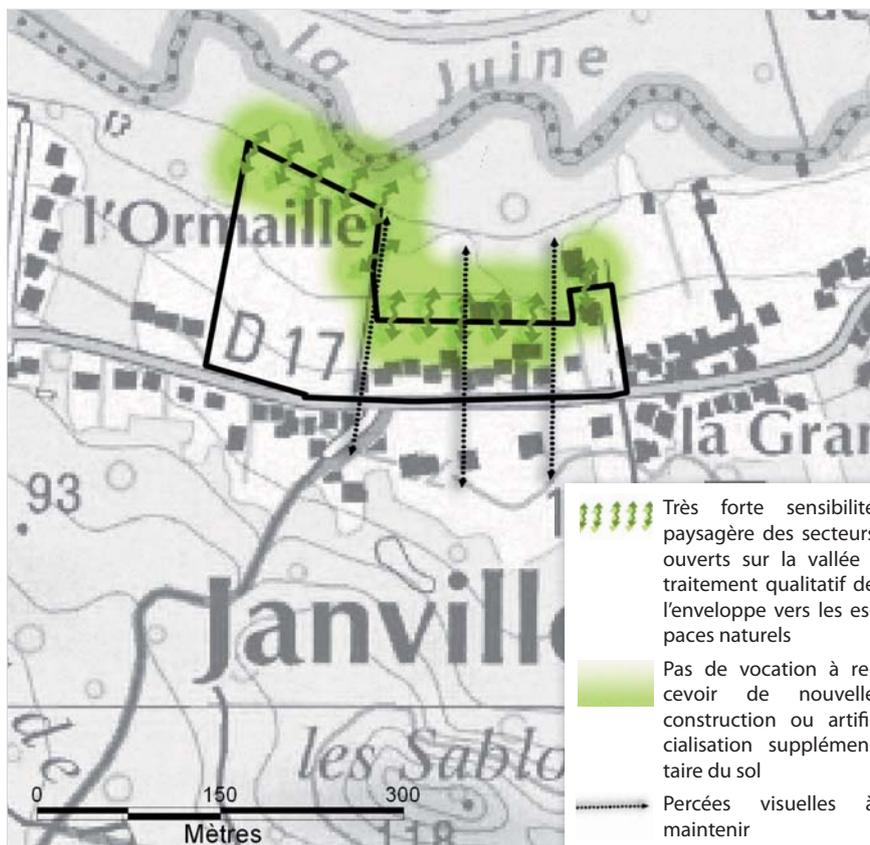
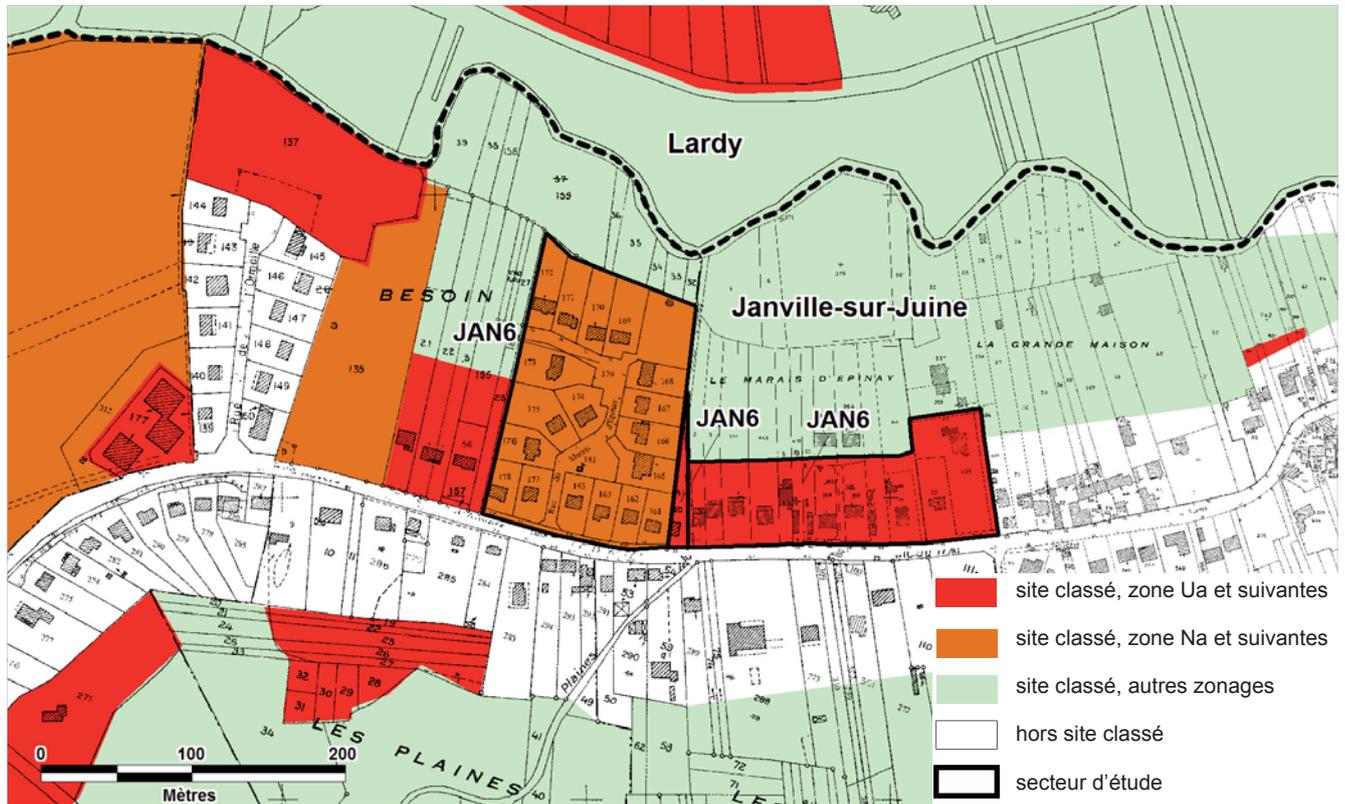
- Ensemble parcellaire laniéré à l'est occupé par du bâti individuel ancien (R+C).
- A l'ouest parcellaire normalisé de type périurbain pavillonnaire, constructions récentes (R+C).

Contexte réglementaire

- Zones NA, UR, UH (d'ouest en est) du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
- Bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée au détriment des qualités naturelles et du caractère paysager du site.
- Atteintes (imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation, implantation d'annexes ...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilité d'extension et de densification) préjudiciables.



Très forte sensibilité paysagère des secteurs ouverts sur la vallée : traitement qualitatif de l'enveloppe vers les espaces naturels

Pas de vocation à recevoir de nouvelle construction ou artificialisation supplémentaire du sol

Percées visuelles à maintenir

- ▶ Vu sa configuration (parcelles systématiquement occupées par un bâti majoritairement récent, notamment le sous-secteur en partie Ouest, lotissement assez dense, réalisé avant le classement), il est probable que ce secteur évolue assez peu. Cependant, une densification n'est pas exclue et apparaît admissible sous certaines conditions, compte tenu de la localisation de ce secteur au sein de l'agglomération et des caractéristiques du sous-secteur Est, assez similaires à celles des zones contiguës maintenues en site inscrit. Outre le respect des conditions générales applicables au cas C, la préservation de la frange en contact avec le fond de vallée apparaît fondamentale : en particulier, les annexes devront être exclues de ces fonds de parcelles et rapprochées du bâti existant.

JANVILLE-SUR-JUINE

JAN 14

Adresse : Angle rue alexandre Thorin et rue de la Tour de Pocancy

Superficie : 1ha environ



Pavillon rue Alexandre Thorin



Station service à l'angle de la rue Alexandre Thorin et de la rue de la Tour de Pocancy



Situation :

- Nord/nord est du territoire communal.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Secteur de plateau et de plaines agricoles adossés à un coteau boisé.
- Vues lointaines vers la forêt et le coteau.

Vue du cimetière depuis la rue Alexandre Thorin vers le coteau



Structure parcellaire et occupation du sol

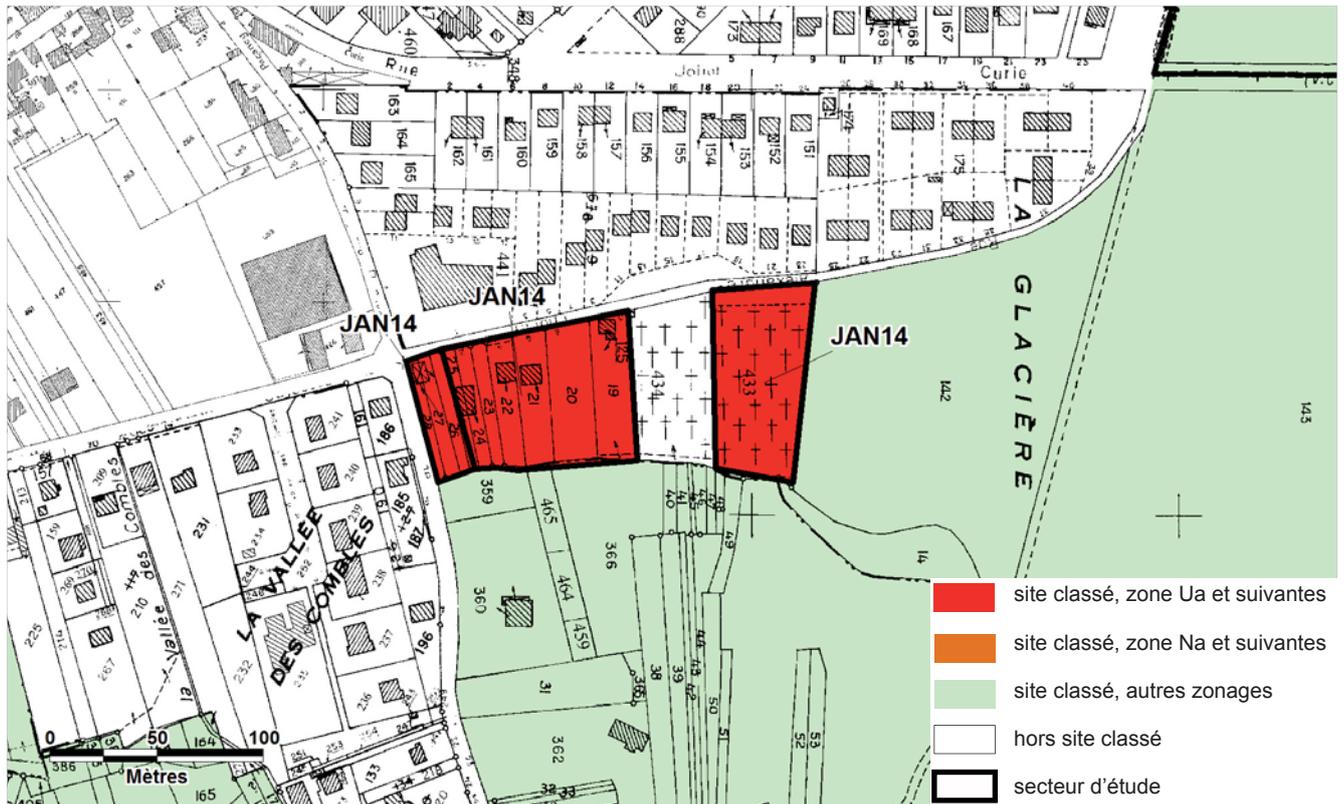
- Parcellaire en lanière le long de la rue Alexandre Thonin, où domine un bâti de type périurbain : pavillonnaire individuel (R, R+C).
- Parcelle unique : extension du cimetière communal clos par un mur en pierre.

Contexte réglementaire

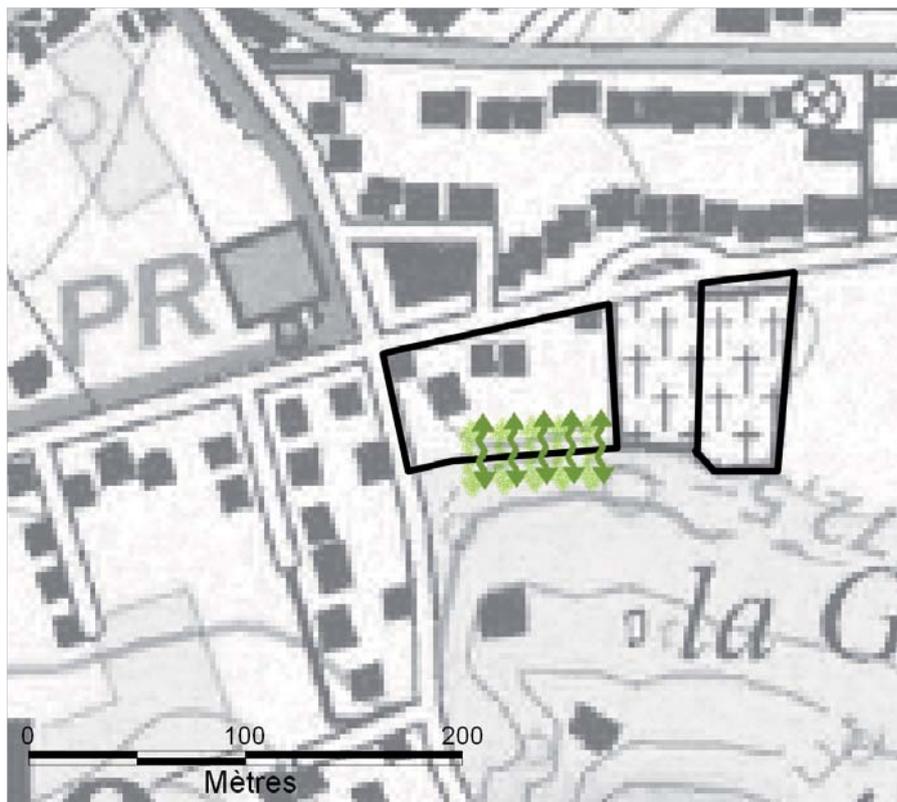
- Zones UE (à l'ouest) et UH (à l'est) du POS de 1994 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué.
- Bâti récent sans référence au caractère traditionnel de la vallée.
- Atteintes (défrichement, pollution, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation ...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (possibilité d'extension et de densification existante en zone urbaine du POS) sur ce secteur.



- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude



- Très forte sensibilité paysagère des secteurs ouverts sur le coteau boisé

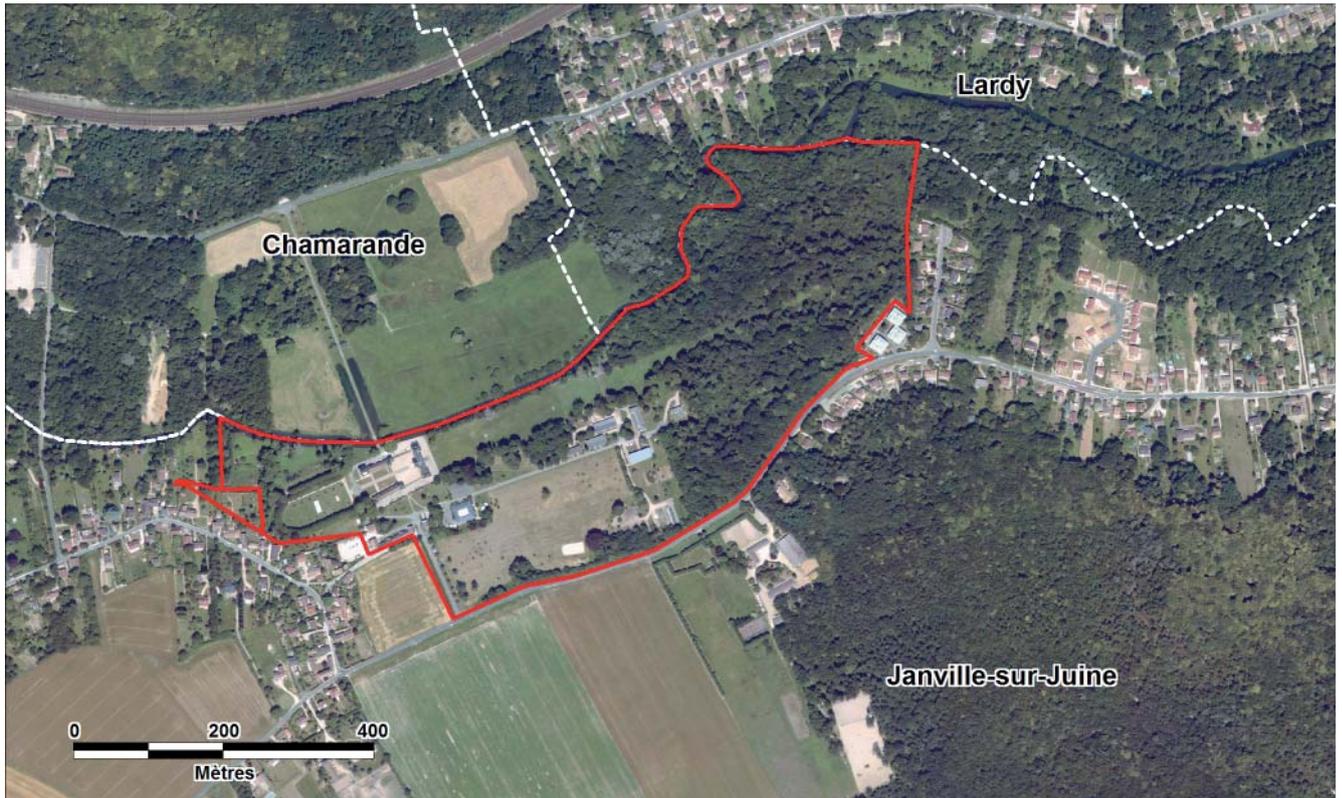
► Ce secteur, qui présente des enjeux de restructuration urbaine du fait de sa situation au sein de l'agglomération, pourrait évoluer au-delà de l'extension modérée du bâti existant sous les conditions générales applicables au cas C et en respectant la frange boisée en partie Sud.

JANVILLE-SUR-JUINE

JAN 15

Adresse : Domaine (parc et château) de Gillevoisin, entre la RD 146 (au nord) et la RD 17 (au sud)

Superficie : 24,5 ha environ



Situation :

- Aux confins nord du territoire communal, en limite avec Chamarande et Lardy.
- Élément bâti singulier (château), annexes et dépendances du domaine de Gillevoisin, développé en transition entre les urbanisations du bourg (à l'est) et du hameau de Gillevoisin (à l'ouest).

Parc du château (à l'ouest)



Bâtiment au coeur du parc



Contexte paysager :

- Berges de la Juine et fond de vallée/marais.
- Hormis le château, dont les toitures émergent des frondaisons du parc au creux de la vallée, larges panoramas sur le domaine, en vues lointaines, depuis les routes départementales ; perception rapprochée côté sud et rue de Chagrenon (entrée de l'établissement) ; l'essentiel de cet ensemble patrimonial majeur du site classé se développe à l'abri d'enceintes maçonnées ou d'écrans végétaux (boisements).

Enjeux spécifiques :

- Architecturaux, historiques (château, communs, chapelle et pavillon protégés MH, domaine recensé au pré-inventaire des jardins remarquables), site occupé par un institut médico-éducatif privé.

Structure parcellaire et occupation du sol

- Grand tènement foncier, privé, à vocation d'équipement sanitaire et social : institut médico-éducatif.
- Château (R+2+C) et dépendances, constructions et aménagements divers (parcs de stationnement...) implantés principalement en partis ouest et au centre du domaine et à la gestion de l'IME ; l'essentiel du secteur est conservé en espace naturel (parc) boisé et ceint de murs (côté est et sud), plus ouvert et paysager aux abords des constructions (grands tracés et perspectives de composition, pièces d'eau...).

Contexte réglementaire

- Zones UG (à l'ouest) et NAUL (à l'est) du POS de 1994.

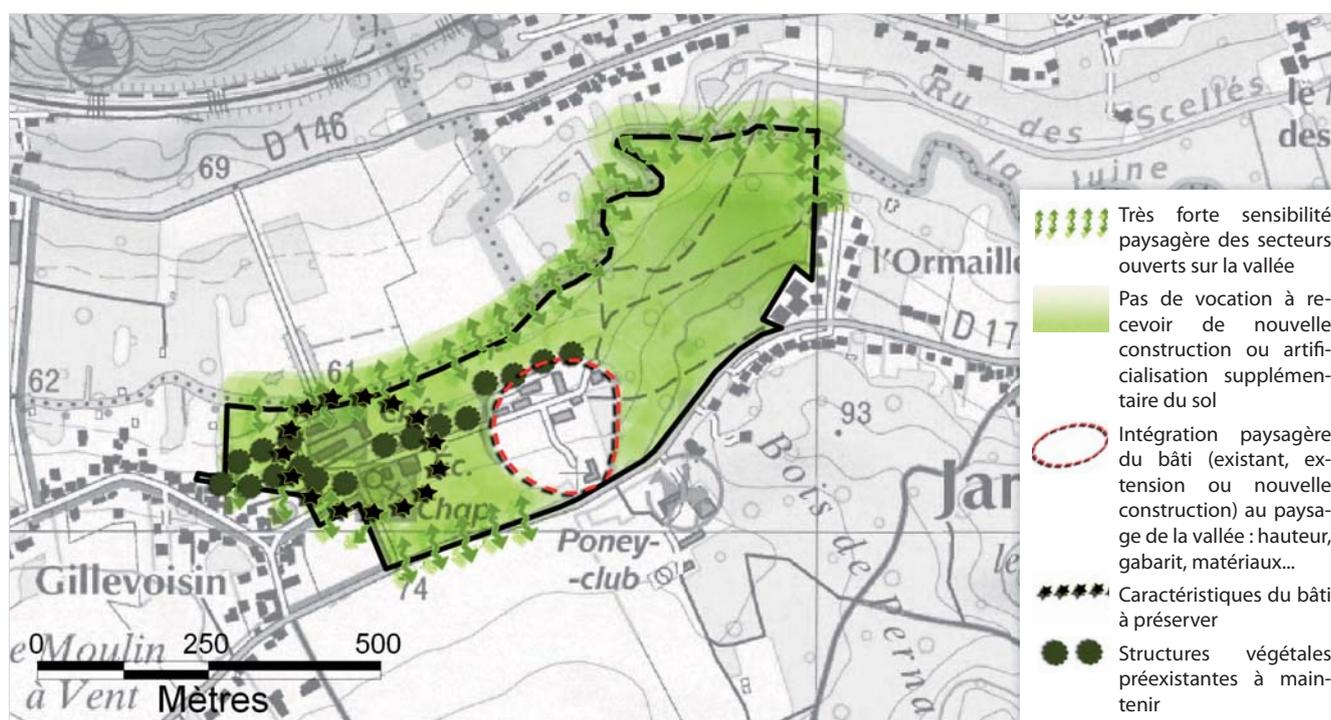
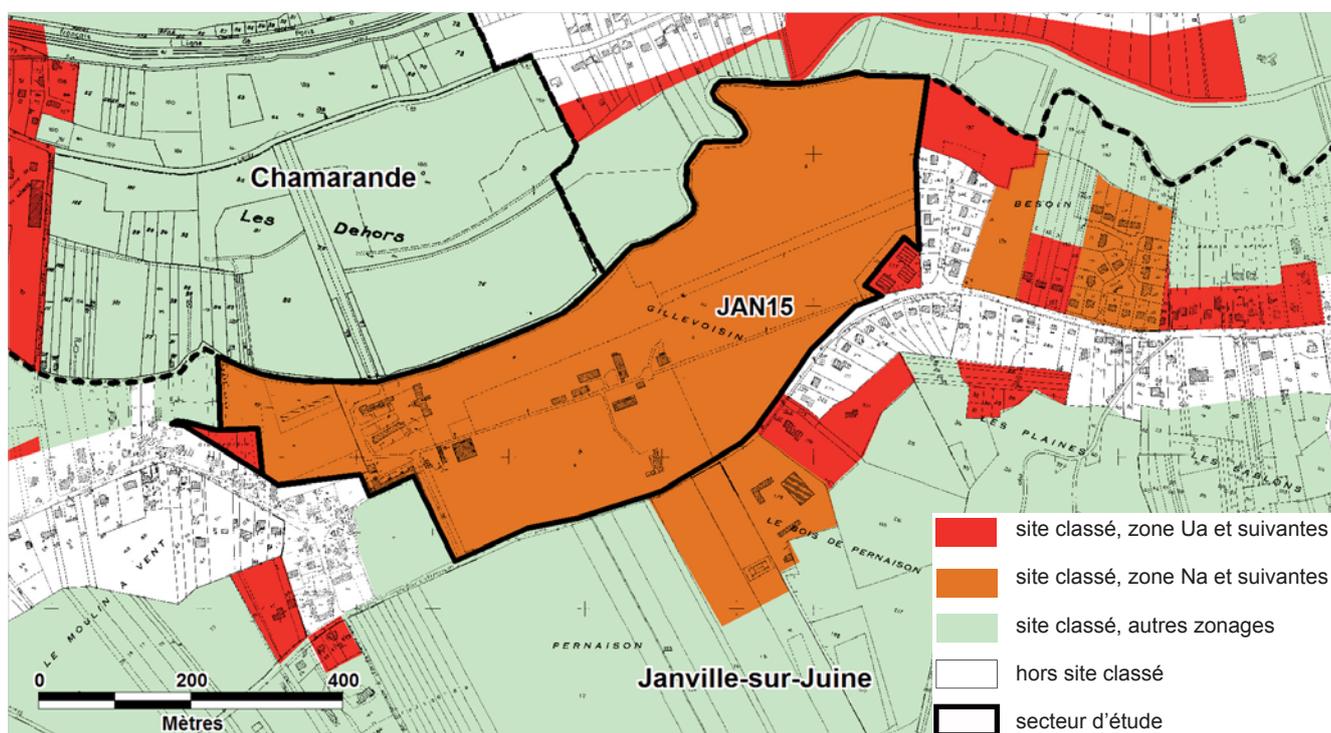
(voir tableau de synthèse) qui offrent potentiellement un très large panel d'occupation des sols et d'implantations possibles en cas de changement de destination ou si un morcellement de la propriété était envisagé.

- Espaces boisés sur plusieurs parties du domaine.

Bilan

- Le document d'orientations et recommandations pour la gestion du site classé prévoit explicitement que puissent être autorisées des opérations de mise en valeur, dans la mesure où les aménagements correspondants ne portent pas atteintes à la composition végétale et monumentale et sont réalisés en respect de l'environnement et du paysage.

- Les usages et protections réglementaire actuels ont prévenu jusqu'ici toute amputation, morcellement ou mitage du paysage par l'implantation de constructions isolées, nonobstant les contraintes d'exploitation inhérentes aux activités existantes (mise aux normes...).
- L'intégrité de ce domaine doit être préservée. Les éventuelles implantations à créer, impérativement liées aux besoins de l'Institut, devront être localisées aux abords du groupe de bâtiments récents situés à l'écart, à l'Est du château, et conçues dans une optique de moindre impact paysager et environnemental ; des implantations dans la partie du site inscrit contiguë sont envisageables, à condition de s'inscrire dans la continuité du bâti existant. Pour mémoire, un schéma général devra être élaboré au préalable.



LARDY

LA 3

Adresse : Rue de Goujon et accès depuis la Grande Rue

Superficie : 0,4 ha environ



Vue sur le site depuis la berge à Janville-sur-Juine



Intérieur du site depuis la rue de Goujon



Situation :

- Arrière-centre en prolongement de l'ensemble urbain constitué du bourg.

Contexte paysager :

- Portion de fond de vallée ouvert et partiellement boisé, en berge de la Juine.
- Pas de perception lointaine : environnement urbain de fonds de jardins pavillonnaires à l'ouest, mur d'enceinte sur la rue de Goujon masquant l'intérieur du site ; quelques dégagements visuels sur l'espace public aménagé en berge sud côté Janville-sur-Juine.

Enjeux spécifiques:

- Patrimoine arboré ;
- Fait partie d'une grande propriété récemment divisée : la gestion du parc, qui se trouve aujourd'hui détaché de l'ancienne propriété est fortement compromise

Vue depuis la Grande Rue



Structure parcellaire et occupation du sol

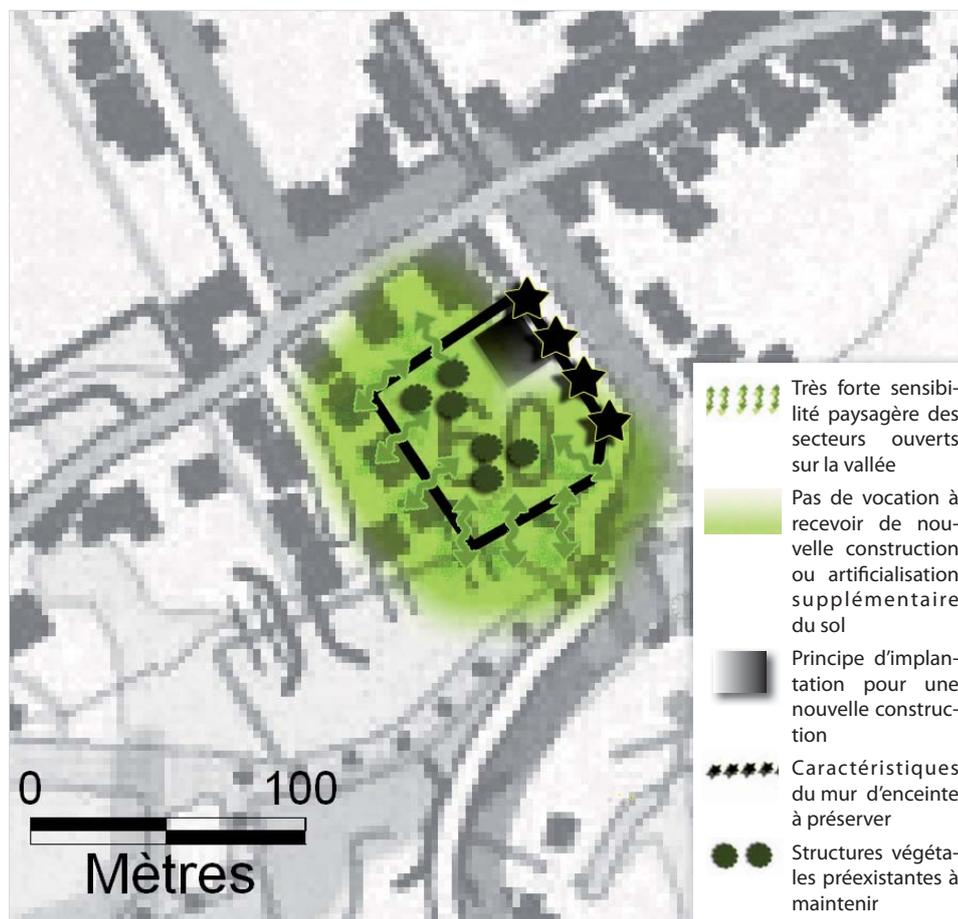
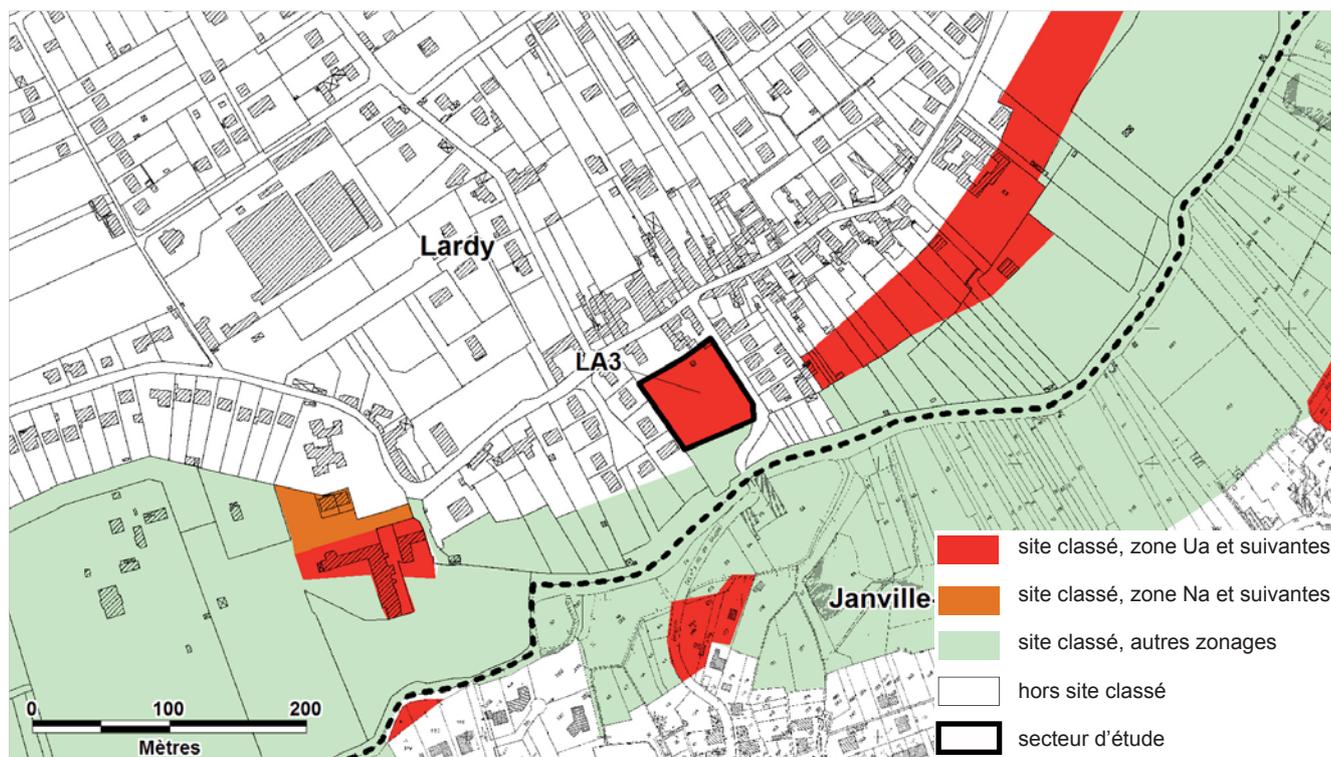
- Grand tènement foncier, en une seule main, constitué en parc arboré partiellement ceint de murs, à l'arrière des fronts bâtis de la Grande Rue (hors champ d'étude).

Contexte réglementaire

- Zone UH du POS de 1996 (voir tableau de synthèse)

Bilan

- En prolongement de l'ensemble urbain constitué du bourg de Lardy.
- Aucun aménagement ni construction existante : l'intégrité environnementale et paysagère du secteur est préservée, en l'état.
- La localisation à proximité du coeur de bourg soulève des enjeux de structuration urbaine (auxquels le POS actuel suggérerait une réponse inadéquate au regard du site classé).



► Compte tenu du contexte très particulier lié à l'évolution de la propriété d'origine et des risques de dégradation probable faute d'entretien, il pourrait être admis, le cas échéant, la réalisation d'une construction afin d'assurer une gestion pérenne de ce beau parc : d'emprise réduite, comparable à celle des bâtiments situés à proximité, elle devra être cantonnée en partie Nord-Est du parc et s'appuyer sur les limites de la parcelle ; sa volumétrie, sa typologie et son traitement architectural seront en harmonie avec les caractéristiques du bâti environnant ; le reste du parc sera préservé de toute artificialisation supplémentaire et le patrimoine arboré sera conservé et mis en valeur..

LARDY

LA 7

Adresse : Route de Torfou (ouest), chemin du vieux fourneau (sud), route de Cheptainville (est), lieu dit "Le Vieux Fourneau"

Superficie : 5,3 ha environ



Aire d'accueil des gens du voyage depuis le chemin du Vieux Fourneau



Activité



Activités et pavillons au carrefour du Chemin du Vieux Fourneau et de la route de Cheptainville



Situation :

- Centre-nord du territoire communal ;
- Hors ensemble urbain constitué, au nord des emprises ferroviaires.

Contexte paysager :

- Versant de coteau forestier, calé au sud sur les emprises ferroviaires (en remblais).
- Pas de vues lointaines, mais perceptions rapprochées, depuis les voies, sur les diverses urbanisations qui ponctuent ce secteur de friches et taillis.

Enjeux spécifiques :

- En partie inclus en ZNIEFF de type 1 « La Butte Brisset ».

Structure parcellaire et occupation du sol

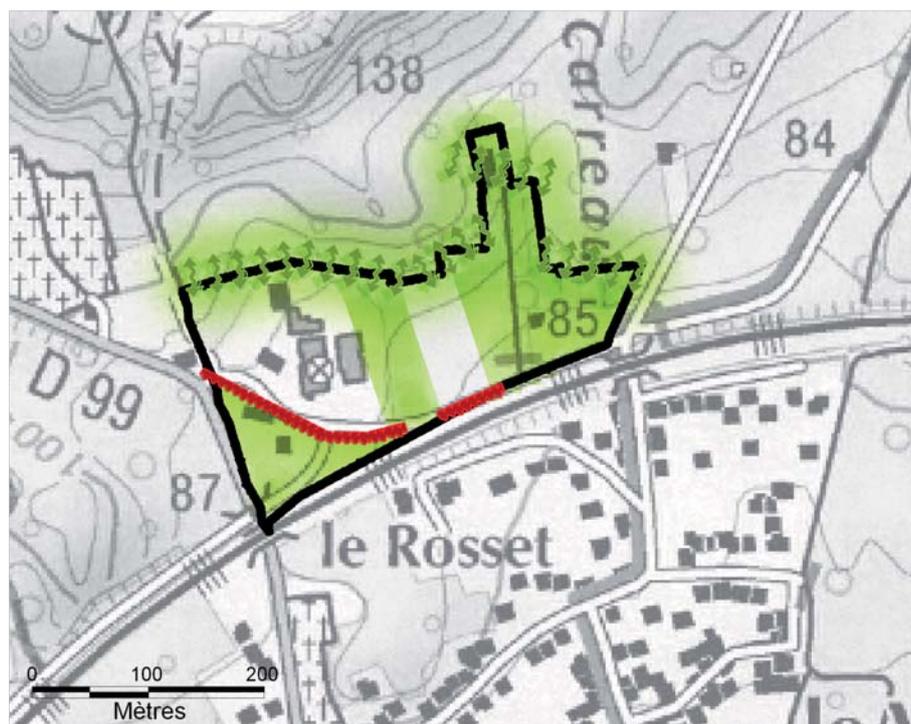
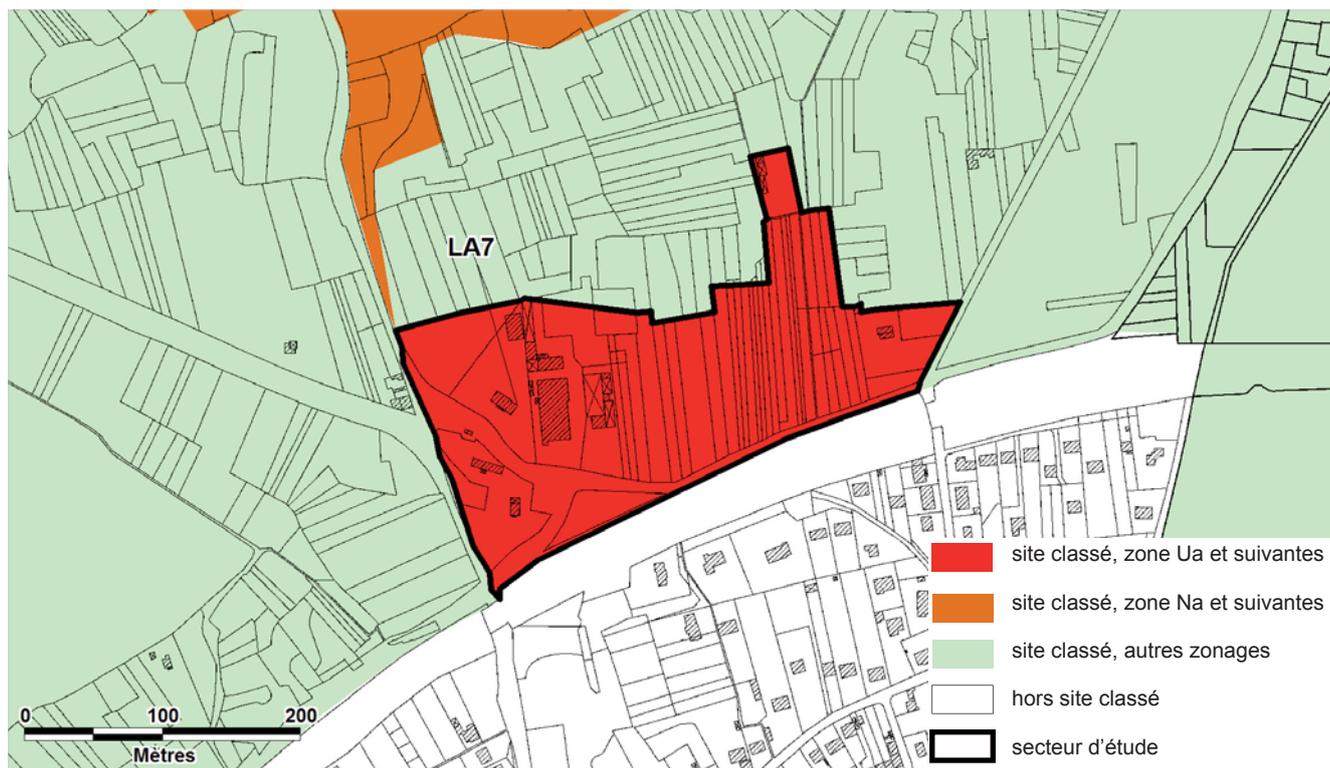
- Trame parcellaire laniérée, parallèle à la pente, caractéristique de la petite propriété forestière et restée pour l'essentiel, non bâtie (pavillon récent R+C sur jardin) et boisée ;
- Un grand tènement foncier supportant des activités (d'implantation ancienne) : hangar et silos + annexes et aires de manoeuvre ; état du bâti et des abords médiocres ;
- Une aire d'accueil des gens du voyage, implantée récemment en bordure de rue.

Contexte réglementaire

- Zone Uia du POS de 1996 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- N'appartient pas à un ensemble urbain constitué : mitage du paysage.
- Bâti sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée (et généralement d'aspect médiocre) : densification préjudiciable.
- Atteintes (défrichement, imperméabilisation des sols, clôtures, anthropisation...) et présomptions d'atteintes au paysage et à l'environnement (pollutions des sols liées aux activités actuelles ou passées, possibilités d'extension et de densification existantes en zone urbaine du POS) sur cette portion de versant forestier.



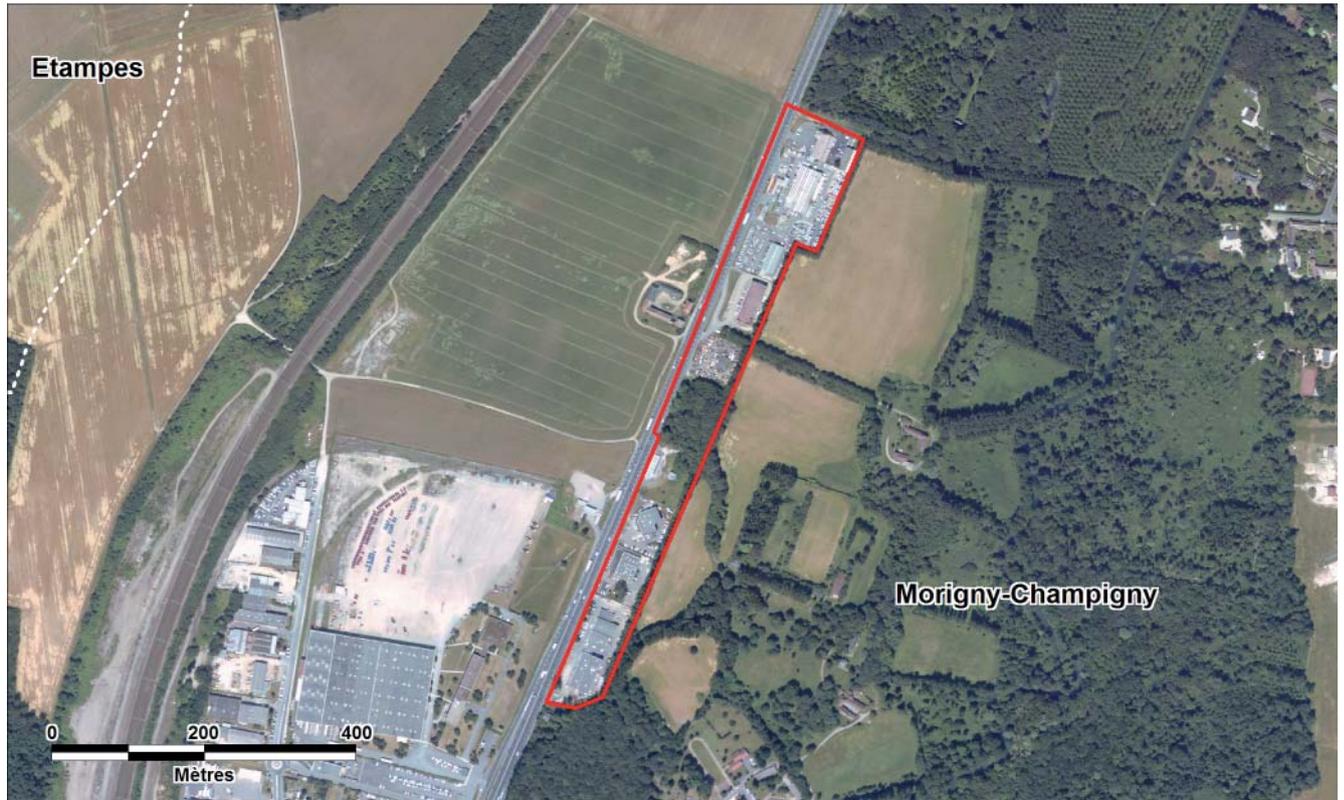
► Cette zone de coteau, qui présente localement des enjeux environnementaux, doit conserver sa vocation largement boisée, en particulier entre chaque séquence aménagée. Les éventuelles évolutions doivent être liées aux besoins de l'activité préexistante en partie Ouest.

MORIGNY-CHAMPIGNY

MO 1

Adresse : RN 20

Superficie : 6,6 ha environ



Zone d'activités vue depuis la RN20



Zone d'activités vue depuis la RN20



Situation :

- Nord/nord-ouest de la commune.
- Hors ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Portion du fond de vallée, adossé aux zones humides et boisées du parc (et château) de Brunehaut.
- Secteur largement ouvert côté ouest, en vue directe et rapprochée ("effet vitrine") vers la RN20, forte perception qui a motivé l'investissement urbain à vocation économique des lieux ; vues lointaines vers (et depuis) l'espace agricole ouvert par delà la route nationale.

Espace boisé classé, du parc du château de Brunehaut



Structure parcellaire et occupation du sol

- Découpe parcellaire pliée aux exigences des entreprises : parcellaire normalisé (rectangulaire), associé à un bâti discontinu types entrepôts, ateliers + aire de manoeuvre et de stationnement / station service.
- Quelques parcelles vides et/ou boisées.

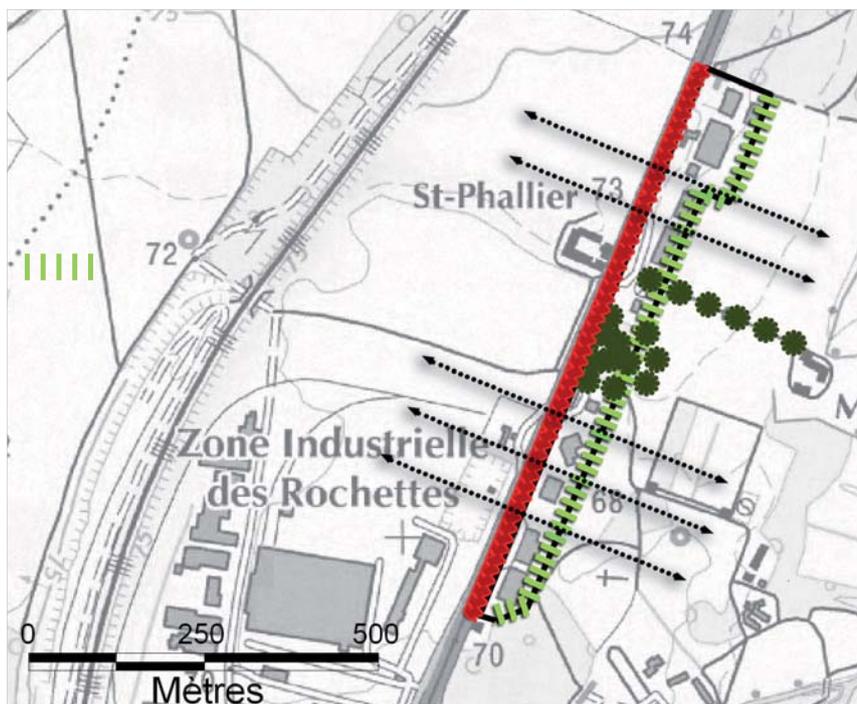
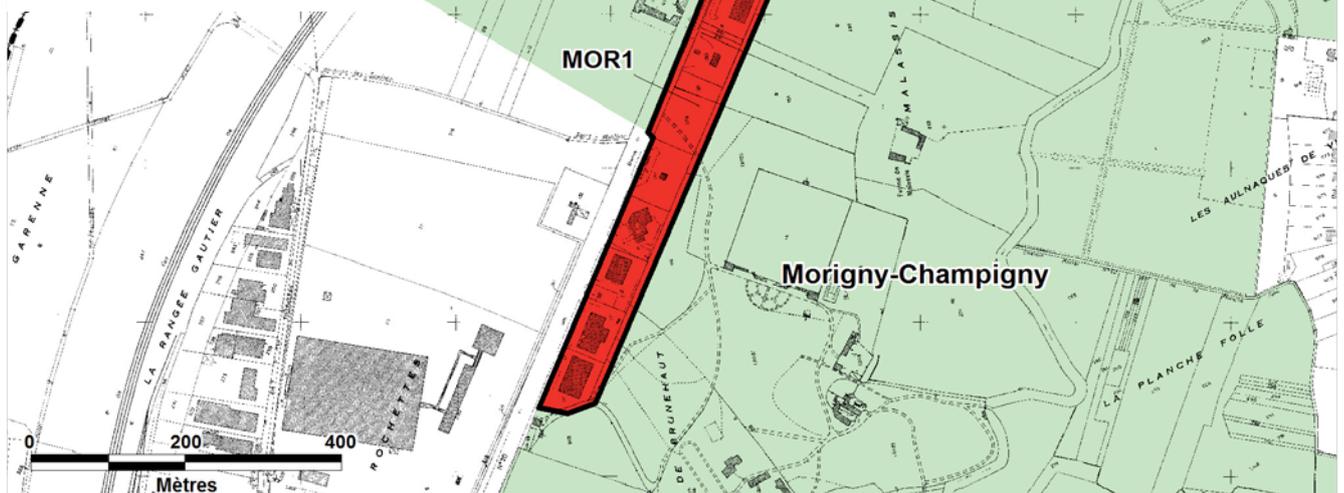
Contexte réglementaire

- Zone UI du POS de 1999 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Hors ensemble urbain constitué et bâti récent sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée.
- Atteinte au paysage et à l'environnement (défrichage, imperméabilisation des sols, clôtures, aspect architectural et urbain médiocre ...) et présomptions d'atteintes à l'environnement (pollution des sols, possibilités d'extension et de densification en zone urbaine du POS).
- Le document d'orientations et de recommandations pour la gestion du site classé prévoit explicitement la possibilité d'extension et de création de bâtiments et d'équipements nouveaux ainsi que celles des dépôts et clôtures nécessaires à la protection des entreprises : une densification du secteur serait donc possible dans des proportions importantes, compte tenu des règles fixées par le document d'urbanisme actuel.

- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude



- Mise en oeuvre d'un traitement qualitatif de la façade sur rue
- Percées visuelles à maintenir
- Structures végétales préexistantes à maintenir
- Lisière végétale préexistante à maintenir

- Une densification de ce secteur pourrait donc être envisageable, sous réserve de préserver les structures végétales actuelles (alignements, boisements, végétation en lisière) de conserver les percées visuelles préexistantes, de traiter qualitativement le bâti et les espaces aménagés (stationnements, stockages éventuels).

MORIGNY-CHAMPIGNY

MO 6

Adresse : Angle rue des Ponts, rue des Moulins, place de l'Eglise

Superficie : 0,7ha environ



Groupe scolaire depuis la rue des Ponts



Groupe scolaire depuis la rue des Ponts



La Poste rue des Ponts



Situation :

- Coeur de bourg de Morigny dans l'ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Portion de fond de vallée adossé aux boisements du parc du château (coté nord) et bordé (à l'ouest) par un bras de rivière.
- Perception rapprochée dans l'environnement bâti du centre bourg depuis la rue des Ponts : longue façade urbaine ouverte sur la rue aux abords immédiats de l'église.
- Larges transparences paysagères vers l'espace naturel boisé du parc sur l'arrière à la faveur de cour et parc de stationnement intercalés entre les bâtiments.

Enjeux spécifiques :

- Urbain (enjeux de restructuration du centre bourg en cas de relocalisation du groupe scolaire).
- Patrimoniaux (secteur adossé au château de Morigny et son parc, inscrits au titre des monuments historiques et recensés dans le pré-inventaire des jardins remarquables).

Structure parcellaire et occupation du sol

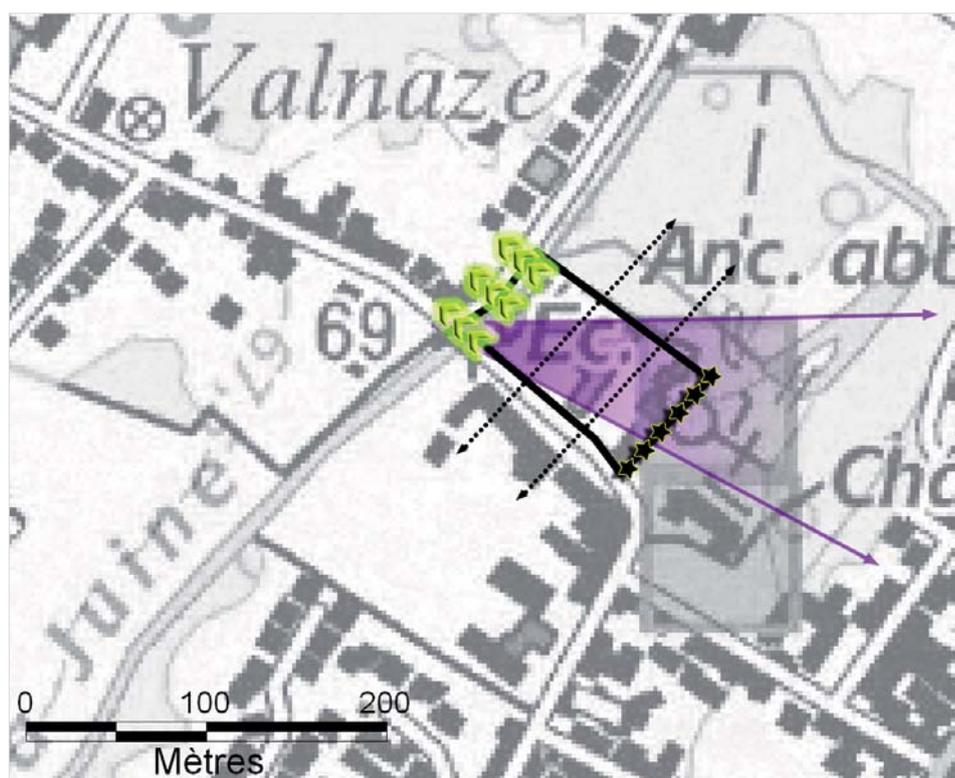
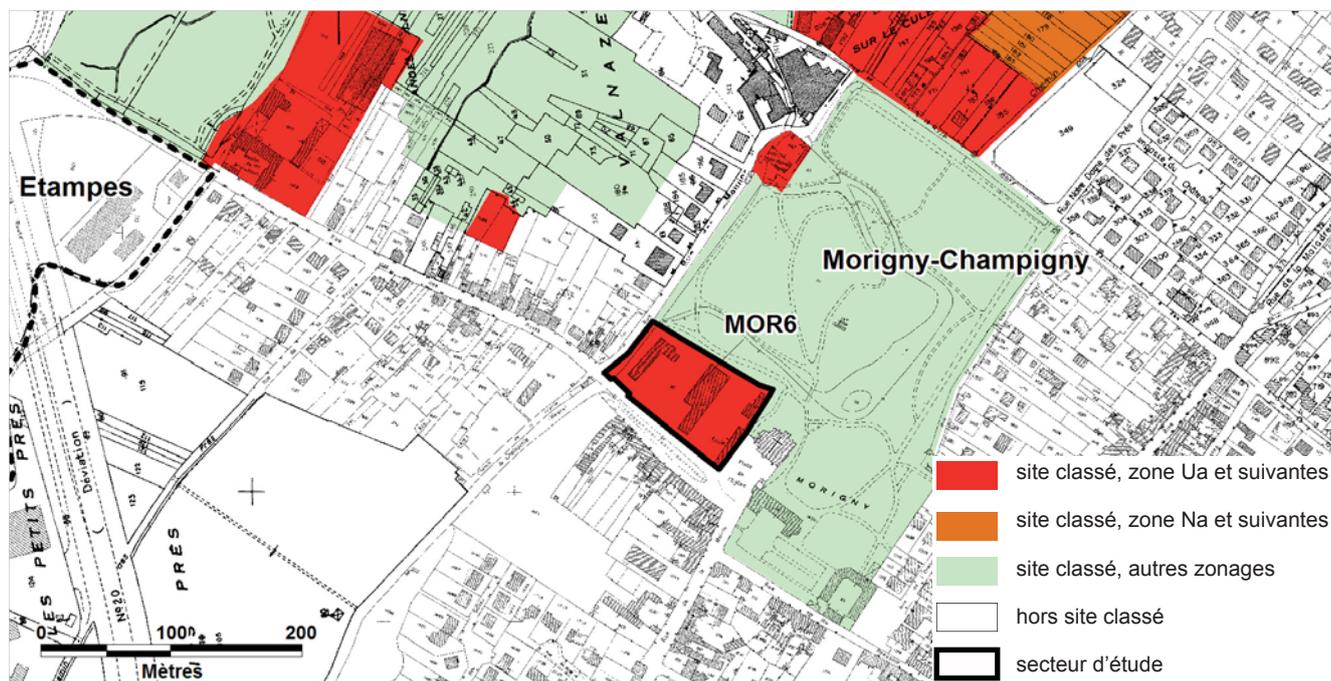
- Grande propriété publique supportant des équipements (groupe scolaire) et services (La poste) séparés en trois corps de bâtiments principaux disposés perpendiculairement à la rue (R, R+C, R+1+C) entrecoupés de larges emprises de cours et parc de stationnement (emprise au sol et densité faible).
- Bâti ancien abritant la Poste, en front de place de l'Eglise ; bâtiments scolaires sans intérêt architectural.

Contexte réglementaire

- Zone UA du POS de 1999 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Ensemble urbain constitué mais bâti sans référence à l'organisation traditionnelle de la vallée (sauf parties anciennes, côté place de l'Eglise).
- La localisation en coeur de bourg soulève des enjeux de structuration urbaine qui appellent, à leur tour, des possibilités d'extension et de densification (auxquelles le POS suggérerait une réponse inadéquate au regard du site classé).
- Dans l'hypothèse de la délocalisation des équipements scolaires actuels, l'évolution de ce secteur, situé dans le coeur de bourg, devra s'appuyer sur la prise en compte des éléments patrimoniaux et de la configuration particulière de cette parcelle, en contact avec le parc protégé dont on perçoit le mur et la végétation. Outre les orientations générales, les principes particuliers devront être



respectés : conservation des bâtiments anciens qui bordent la place de l'église, préservation du cône de vue vers l'église depuis l'angle de la rue des Ponts et de la rue des Moulins (adaptation des hauteurs de bâti), conservation des transparences vers le parc (maintien de séquences non bâties), renaturation des berges et de leurs abords.

- Renaturation des abords de la rivière
- Conservation des deux bâtiments situés face à l'église
- Hauteurs des futures constructions à prévoir pour conserver les points de vue vers l'église depuis la rue des Ponts et la rue des Moulins
- Percées visuelles à maintenir

SAINT-VRAIN

SV 1

Adresse : Rue des Noblets

Superficie : 1 ha environ



Groupe scolaire rue des Noblets



Groupe scolaire rue des Noblets



Groupe scolaire rue des Noblets



Situation :

- Frange sud du bourg, en prolongement de l'ensemble urbain constitué.

Contexte paysager :

- Enclave urbanisée taillée sur une portion du parc boisé (ancien parc animalier) occupant le fond de vallée.
- Pas de vue lointaine (environnement boisé au sud et à l'ouest, environnement bâti au nord et à l'est) ; perception rapprochée depuis la rue (léger dévers).

Enjeux spécifiques :

- Urbain (équipement public).

Structure parcellaire et occupation du sol

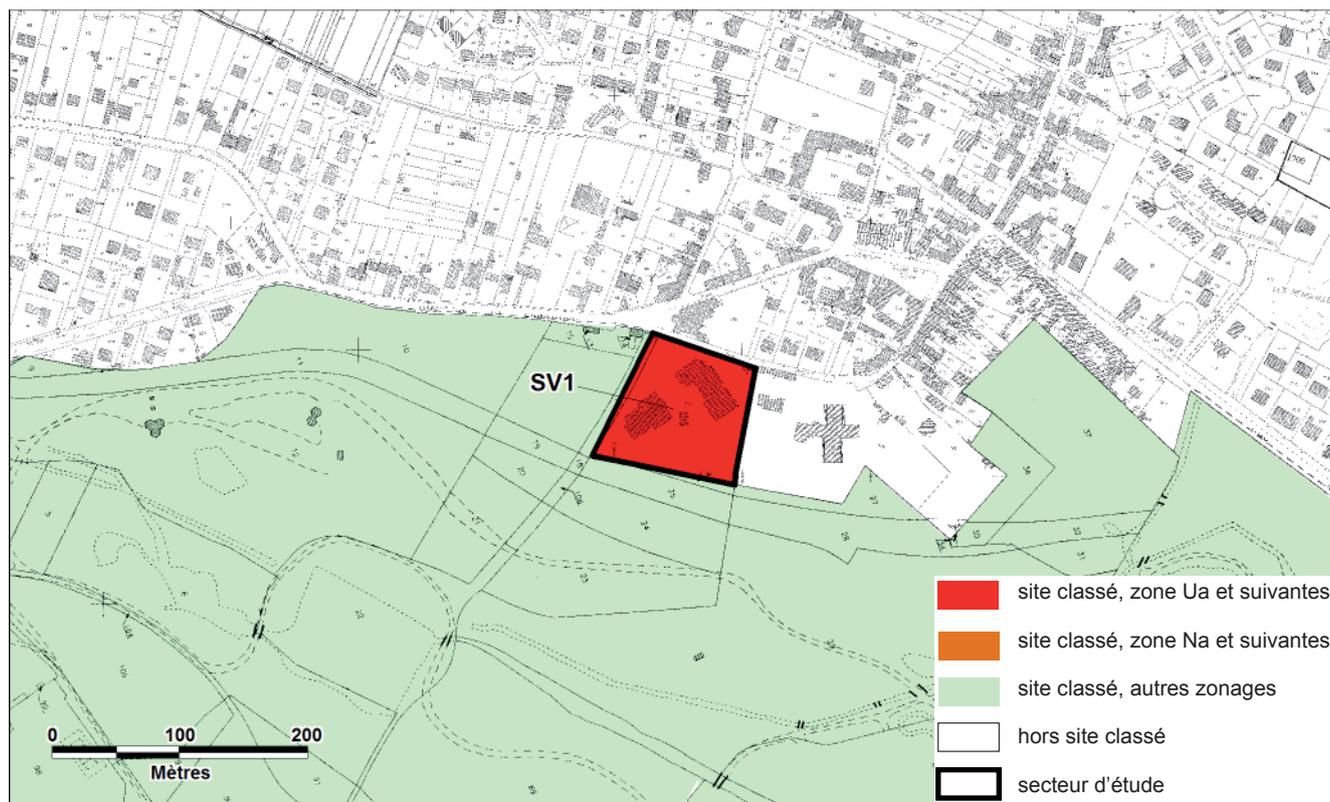
- Grande parcelle publique carrée, occupée par un établissement scolaire (rez-de-chaussée), annexes, cours et parkings.

Contexte réglementaire

- Zone UA du PLU de 2007 (voir tableau de synthèse en annexe).

Bilan

- Atteintes (défrichage, forte imperméabilisation des sols, clôtures...) au paysage et à l'environnement du fait de la nature des transformations imposées aux lieux par leur usage urbain (densification).
 - Le document d'orientations et recommandations pour la gestion du site classé prévoit explicitement que la servitude de classement n'aïlle pas à l'encontre des équipements prévus dans les documents d'urbanisme en vigueur au moment de sa promulgation ; ce qui était le cas de l'équipement scolaire concerné.
- Les nouvelles implantations envisageables le cas échéant devront strictement être liées aux besoins de cet équipement scolaire.



ANNEXES

- I - Extraits du document d'orientations et recommandations pour la gestion du site élaboré lors de la procédure de classement**
page 188
- II - Tableau de synthèse des règlements des zones urbanisées ou à urbaniser**
page 193
- III - Tableau de synthèse des secteurs urbanisés par commune**
page 205

I - Extraits du document d'orientations et recommandations pour la gestion du site élaboré lors de la procédure de classement

3

ORIENTATIONS ET RECOMMANDATIONS POUR LA GESTION DU SITE

Ce document reprend l'intégralité du texte proposé à l'enquête et élaboré en concertation avec les élus et acteurs économiques du site

Les recommandations édictées ci-après sont des recommandations d'ordre général destinées à définir le niveau minimal de prise en compte de l'environnement pour les projets destinés à être présentés devant la Commission des Sites et Paysages. Ces dispositions seront précisées en concertation avec les collectivités locales et les représentants des professions directement concernées et seront proposées pour être incluses dans les documents d'urbanisme. Les services de l'Etat veilleront à ce que les autorisations de travaux et les permis de construire puissent être autorisés sans délai lorsque les recommandations suivantes auront été respectées.

Les recommandations concernent les territoires suivants :

Les unités géographiques physiques

1. les bois et forêts
2. les espaces agricoles de plaines et plateaux
3. les fonds de vallée (humides et sèches)
4. les berges de la rivière.

Les ensembles bâtis

1. les hameaux
2. les éléments bâtis singuliers :
 - 2.1 châteaux et moulins
 - 2.3 les petits éléments du patrimoine
3. l'habitat disséminé.
4. Les constructions liées aux activités existantes non agricoles

Les espaces singuliers

1. les parcs et jardins
2. les marais
3. les perspectives paysagères

Les ensembles ou éléments bâtis

Si les ensembles urbains ont été exclus du projet de site classé avec pour objectif à moyen terme de les doter d'outil de gestion du patrimoine urbain (ZPPAUP), il n'en demeure pas moins que certains éléments du patrimoine bâti sont inclus dans le périmètre du site. Il s'agit de certains hameaux, châteaux, moulins, lavoirs, abris de cantonniers etc... qui par leur présence confortent le caractère patrimonial du site et méritent donc une surveillance toute particulière. A l'image des entités paysagères, ces ensembles ou éléments bâtis sont les témoins d'une organisation traditionnelle du territoire, et ils forment des éléments forts pour la lisibilité du site et la perception que l'on peut en avoir. La préservation de ces éléments et ensembles bâtis doit être une préoccupation constante et la prise en compte de leur valeur patrimoniale doit se traduire par des prescriptions de nature à permettre leur restauration, réhabilitation, extension dans le cadre de politiques de mise en valeur et de gestion du site.

Parallèlement, certains bâtis récents restent inclus dans le site dans la mesure où ils ne forment pas d'ensembles urbains constitués et où le classement permet d'éviter des densifications préjudiciables au paysage et à l'environnement.

1. Les hameaux

1.1 l'extension des hameaux pourra être autorisée dans des limites compatibles avec l'échelle et la morphologie des ensembles bâtis de caractère. Dans ce cas, le bâti devra respecter les caractéristiques majeures du bâti existant (volumétrie, hauteur, matériaux, style...).

1.2 de même, les opérations de modification, restauration, réhabilitation du bâti existant devront respecter les caractéristiques majeures du bâti environnant.

2. Les éléments bâtis singuliers

2.1 les châteaux et les moulins

Ils ponctuent le cours de la rivière ; ce sont des éléments essentiels des paysages de fond de vallée. A ce titre, ils ne peuvent faire l'objet de modifications importantes, de nature à bouleverser leur lisibilité actuelle. Si des modifications mineures sont proposées, elles devront être présentées dans le cadre d'un avant-projet préalable aux services de l'Etat compétents.

2.2 les petits éléments du patrimoine rural

Ce sont les lavoirs, les abris de cantonniers, bornes et panneaux de signalisation, etc... Ces éléments sont peu nombreux et doivent être préservés en tant que témoins de l'organisation traditionnelle du territoire. Toute intervention les concernant ne peut se traduire que par une restauration ou une mise en valeur.

3. L'habitat disséminé

Il s'agit de constructions récentes (essentiellement depuis l'après-guerre) qui ont été édifiées en dehors des ensembles constitués que sont les bourgs et leurs écarts ; ils constituent souvent un mitage du paysage et un risque d'atteinte irrémédiable à l'environnement et, à ce titre, ils ne doivent ni s'étendre ni se densifier.

Ne peuvent éventuellement être autorisées dans ces lieux que des modifications ou des extensions de bâtiments existants dans la mesure où celles-ci restent modérées.

Les extensions devront prendre en compte des marges de recul minimales par rapport au milieu boisé, milieu humide et à la voirie, et ne devront en aucune façon porter atteinte à l'environnement et au paysage.

4. Les constructions liées aux activités existantes non agricoles

Elles concernent les activités artisanales et commerciales et également celles liées aux activités équestres et connexes. Ces entreprises présentes sur le site depuis de nombreuses années ont évolué en devenant des activités économiques essentielles de la vallée.

La protection au titre des sites assurera la pérennité de ces entreprises qui pourront évoluer en dehors de leurs emprises actuelles. Les créations de bâtiments et d'équipements nouveaux seront conçues en harmonie avec le site et les bâtiments existants, en utilisant des matériaux d'aspect proche de ceux du voisinage. Le dimensionnement, l'agencement et l'accessibilité des bâtiments tiendront compte des exigences de fonctionnement de l'entreprise.

Ces activités économiques conserveront la possibilité de développer leurs signalétiques et leurs enseignes dans le cadre de la réglementation existante.

Le classement du site n'aura aucun effet sur la création de dépôts provisoires de matériaux liés à l'activité des entreprises présentes ainsi que sur les clôtures nécessaires à leur protection.

Les espaces singuliers

1. Les parcs et jardins

Les parcs et jardins sont constitués par des ensembles patrimoniaux accompagnant généralement les fermes et châteaux. Ils devront impérativement être préservés de toute amputation ou morcellement.

Pourront être autorisées des opérations de mise en valeur, dans la mesure où les aménagements correspondants ne porteront pas atteinte à leur composition végétale et monumentale et en respect de l'environnement et du paysage.

2. Les marais

Les marais sont des espaces écologiques extrêmement fragiles ; à ce titre y sont proscrites toutes interventions autres que l'entretien et la gestion courante du milieu.

3. Les perspectives paysagères

Il existe sur la vallée quelques lieux à partir desquels il est possible de découvrir des perspectives paysagères marquantes ; ce sont :

- les "Portes de la Vallée"
- des panoramas liés aux grands paysages
- des itinéraires permettant une perception globale des sites caractéristiques de la vallée.

A ce titre, les aménagements devront tenir compte de l'existence de ces perspectives paysagères.

II - Tableau de synthèse des règlements des zones urbanisées ou à urbaniser

AUVERS-SAINT-GEORGES / POS approuvé le 27 mars 1992 / en cours de révision au 1 / 04 /2011

	Occupations des sols autorisées (art. 1)	Occupations des sols interdites (art. 2)	Caractéristiques des terrains (art. 5)	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (Art. 7)	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)	Emprise au sol (Art. 9)	Hauteur des constructions (Art. 10)	Espaces libres, plantations (Art. 13)	COS (Art. 14)	Dépassement de COS (Art.15)
UG	Habitat, dépendances et compléments (équipements, services, artisanat, commerces)	Création d'ICPE Dépôts Camping et caravanes	Unité foncière existante surface suffisante pour y inscrire en dehors des marges de retrait et d'isolement, un rectangle de 8x8 m sinon : s ² ≥ 500m ² et largeur sur rue ≥ 8m (condition requise en cas de division)	Sauf indication graphique au plan de zonage : retrait ≥ 4m de l'axe des voies 1 partie du bâtiment implantée à l'alignement, retrait ≥ 5m + mur de clôture	Dans une bande de 25m d'épaisseur : implantation sur 1 limite séparative au moins Au-delà de la bande de 25m : implantation au retrait au moins égal à la hauteur de la façade (si baies), à la demie hauteur sinon, avec 1 minimum de 8m (sauf annexes si mitoyen < 10m)	Bâtiment d'habitation interdit sauf si les dimensions de la parcelle respectent les conditions de l'article 5 pour permettre 1 division parcellaire Autres constructions : recul 8m (si baies) et 4m (sinon)	Bâtiment principal : non réglementé Annexes et dépendances emprise maxi ≤ 20% de la SHON autorisée par la COS	Maxi R+1 et 7 m à l'égout Annexes : 2,5m à l'égout maxi	Maintien ou remplacement des plantations existantes	0,5 (=0,2 le cas échéant pour commerces et activités) mais majoration possible jusqu'à 150m ² SHON pour l'existant et transformation des le volume existant hors COS non réglementé pour équipement	Interdit
	Extension d'ICPE existante sur un terrain < 2000m ²		Idem UG5 avec 1 rectangle de 6x10m dans le premier cas et s ² ≥ 1.000m ² et largeur sur rue ≥ 15m dans le deuxième cas (condition requise en cas de division)	Sauf indication graphique au plan de zonage : retrait ≥ 9m de l'axe des voies et ≥ 8m de l'alignement	Dans une bande de 25m d'épaisseur : avec largeur de terrain ≤ 15m : implantation en limites séparatives autorisée sinon : au + sur 1 limite Au-delà de la bande des 25m retrait ≥ hauteur de la façade et 8m mini (si baies) ou demie hauteur et 4m sinon (sauf annexes si mitoyen < 10m)			Maxi R+C et 4,5 m à l'égout Annexes : 2,5m à l'égout maxi	45% de s ² terrain en espaces verts hors parkings 1 arbre de haute tige /200m ²	0,2 mais majoration possible jusqu'à 150m ² SHON pour l'existant non réglementé pour équipement	
UR	Habitat, dépendances et compléments (équipements, services, artisanat, commerces)		Unité foncière existante : largeur sur rue ≥ 20m sinon s ² ≥ 1.500m ² et largeur sur rue ≥ 24m (condition requise en cas de division)	Sauf indication graphique au plan de zonage : retrait ≥ 14m de l'axe des voies et ≥ 10m de l'alignement	Marge de reculement obligatoire ≥ hauteur de la façade et 8m mini si baies; sinon ≥ demie hauteur de la façade et 4m au moins			Maintien - si possible - des plantations existantes 1 arbre de haute tige /200m ² si lotissement > 1 ha: 10% de s ² traités en espace vert commun	0,1 mais majoration possible jusqu'à 150m ² SHON pour l'existant non réglementé pour équipement		
NA.UF	Aménagement de bâtiment existant en habitation dans la limite de 30% des surfaces de plancher préexistantes Compléments à l'habitation (commerces, artisanat...)	Création et extension ICPE Dépôts Caravanes et camping Toute nouvelle construction hors du bâti existant	Non réglementé		sans objet			hauteur des bâtiments après travaux ≤ constructions existantes	Maintien ou remplacement des plantations existantes	Non réglementé	Sans objet
NA.UI	Activités et ICPE, entrepôts Habitations liées aux activités	Habitations sauf UI 1	s ² ≥ 1.000m ² et façade ≥ 25m	Sauf indication graphique au plan de zonage : retrait ≥ 8m de l'alignement	Implantation sur limite de fond de parcelle et sur 1 limite séparative au plus si retrait : recul ≥ 5m	Distance entre 2 bâtiments non contigus ≥ à la demie hauteur du plus élevé avec 8m mini si baies (et 5m sinon)	Non réglementé	10m	La moitié au moins des marges de recul sur voies traités en espaces verts inaccessibles aux voitures masquage des dépôts par plantations	0,4 Non réglementé pour les équipements	Interdit
NA.U11	Aménagement de loisir, tourisme, commerces et services liés au tourisme Habitations liées à ces usages Constructions liées aux exploitations agricoles / forestières Camping et caravanes	Toutes autres types d'occupations des sols que ceux visés en NA.U11	s ² ≥ 5.000m ²	Idem UR 6	Recul obligatoire sur limites séparatives de 8 m au moins	Distance entre 2 bâtiments non contigus ≤ 8m		Non réglementé			Sans objet

BOURAY-SUR-JUINE / POS approuvé le 2 février 2001

Occupations des sols autorisées (art.1)	Occupations des sols interdites (art. 2)	Caractéristiques des terrains (art.5)	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art.6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (art.7)	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art.8)	Emprise au sol (art.9)	Hauteurs constructions (art.10)	Espaces libres, plantations (art.13)	COS (Art.14)	Dépassement de COS (Art.15)
UE Habitations, dépendances et compléments (équipements, services, artisanat...), exploitation agricole	Constructions non mentionnées à l'article 1 - Aires de jeux, parcs d'attractions, camping, caravanes...	Unité foncière constituée avant le POS : - 3° de terrain suffisante pour y inscrire en dehors des marques de reculement, une construction de 120m ² HON et façade à 8m. Parcelle nouvelle : - 1°-2° 500m ² et façade à 10m (conditions requises en cas de division) Opération d'ensemble : - 1° moyenne du lot 2 : 400m ²	Implantation à 5m de l'alignement - mur de clôture	Dans une bande de 25m des limites séparatives et en retrait : - 2,5m (si haies) ou 5m (si clôture) - Au-delà de la bande de 25m : - retrait de 2,5 m et 8 m si voies principales	La construction est autorisée si elle respecte les conditions requises pour permettre une division parcellaire : - Implantation au minimum de 8,00 m. si voies principales sinon 4,00 m.	Années : 20% max de la surface autorisée par la COS	Documents écoproches : - 40% au moins de la surface du terrain aménagée en espaces verts - un arbre de haute tige / 200m ²	Maintien ou remplacement des plantations existantes - 40% au moins de la surface du terrain aménagée en espaces verts - un arbre de haute tige / 200m ²	0,2 pour l'habitat 0,4 pour commerces, bureaux, activités et services (limités à 0,6 pour la cumula des 2) Non règlementé pour les équipements publics	
UG Habitations, dépendances et compléments (équipements, services, artisanat...), exploitation agricole	Constructions non mentionnées à l'article 1 - Aires de jeux, parcs d'attractions, camping, caravanes...	Unité foncière constituée avant le POS : - 3° de terrain suffisante pour y inscrire en dehors des marques de reculement, une construction de 120m ² HON et façade à 8m. Parcelle nouvelle : - 1°-2° 500m ² et façade à 10m (conditions requises en cas de division) Opération d'ensemble : - 1° moyenne du lot 2 : 400m ²	Implantation à 5m de l'alignement - mur de clôture	Dans une bande de 25m des limites séparatives et en retrait : - 2,5m (si haies) ou 5m (si clôture) - Au-delà de la bande de 25m : - retrait de 2,5 m et 8 m si voies principales	La construction est autorisée si elle respecte les conditions requises pour permettre une division parcellaire : - Implantation au minimum de 8,00 m. si voies principales sinon 4,00 m.	Années : 20% max de la surface autorisée par la COS	Documents écoproches : - 40% au moins de la surface du terrain aménagée en espaces verts - un arbre de haute tige / 200m ²	Maintien ou remplacement des plantations existantes - 40% au moins de la surface du terrain aménagée en espaces verts - un arbre de haute tige / 200m ²	0,2 à 0,4 (habitat) selon secteur de la zone UG Non règlementé pour équipements publics	
UH Habitations individuelles, incluant le "moyennement", dépendances et compléments (services, équipements, commerces...) Extension des activités ICPE existantes	Constructions et campings Duplicats	Unité foncière constituée avant le POS : - 3° de terrain suffisante pour y inscrire en dehors des marques de reculement, une construction de 150m ² HON et façade à 13m Parcelle nouvelle : - 1°-2° 750m ² et façade à 15m Opération d'ensemble : - 1° moyenne du lot 2 : 600m ² (conditions requises en cas de division)	Sauf indications graphiques au plan de zonage : - recul sur l'alignement de 5 m au moins - mur de clôture Extensions existantes	Tour de 13 à 15m de largeur : implantation à une limite séparative à l'autre autorisée Terrain > 15m et ≤ 20m de largeur : implantation sur au plus 1 limite séparative - retrait : - largeur de 2,20 m - retrait : 8m (si haie) sinon 4,5m Au-delà de la bande de 25m : - implantation possible sur limite pour les annexes de moins 15m ² non habitables et de moyenne < 10m	Interdite sauf si 2° du terrain suffisante pour permettre de respecter les dispositions de l'art. 9 en cas de division Distance entre 2 bâtiments principaux non corrigés (si haie) 0,5m pour les annexes	Bâtiments principaux : - non règlementés Années : 20% max de la surface autorisée par la COS 2° autorisée par la COS	Maintien ou remplacement des plantations existantes - 40% au moins de la surface du terrain aménagée en espaces verts - un arbre de haute tige / 200m ²	Maintien ou remplacement des plantations existantes - 40% au moins de la surface du terrain aménagée en espaces verts - un arbre de haute tige / 200m ²	0,2 (habitat), 0,4 voire 0,6 (selon secteur de la zone UH) -0,1 pour activités (selon secteurs) Non règlementé pour équipements publics	Interdit
NA.UJ Constructions et extensions à usage de tourisme, loisir, éducation, administratif, social et culturel	Toutes constructions et occupations du sol non visées à l'article 1	Unité foncière constituée avant le POS : - 3° de terrain suffisante pour y inscrire en dehors des marques de reculement, une construction de 150m ² HON et façade à 13m Parcelle nouvelle : - 1°-2° 750m ² et façade à 15m Opération d'ensemble : - 1° moyenne du lot 2 : 600m ² (conditions requises en cas de division)	Sauf indications graphiques au plan de zonage : - recul sur l'alignement de 5 m au moins - mur de clôture Extensions existantes	Tour de 13 à 15m de largeur : implantation à une limite séparative à l'autre autorisée Terrain > 15m et ≤ 20m de largeur : implantation sur au plus 1 limite séparative - retrait : - largeur de 2,20 m - retrait : 8m (si haie) sinon 4,5m Au-delà de la bande de 25m : - implantation possible sur limite pour les annexes de moins 15m ² non habitables et de moyenne < 10m	Interdite sauf si 2° du terrain suffisante pour permettre de respecter les dispositions de l'art. 9 en cas de division Distance entre 2 bâtiments principaux non corrigés (si haie) 0,5m pour les annexes	Bâtiments principaux : - non règlementés Années : 20% max de la surface autorisée par la COS 2° autorisée par la COS	Maintien ou remplacement des plantations existantes - 40% au moins de la surface du terrain aménagée en espaces verts - un arbre de haute tige / 200m ²	Maintien ou remplacement des plantations existantes - 40% au moins de la surface du terrain aménagée en espaces verts - un arbre de haute tige / 200m ²	0,6 -0,05 (habitat) -0,08 (le cas échéant)	
NA.UJA Équipements publics "à caractère intercommunal" Besse de loisir, équipements sportifs, équipements d'accueil des promeneurs		Unité foncière constituée avant le POS : - 3° de terrain suffisante pour y inscrire en dehors des marques de reculement, une construction de 150m ² HON et façade à 13m Parcelle nouvelle : - 1°-2° 750m ² et façade à 15m Opération d'ensemble : - 1° moyenne du lot 2 : 600m ² (conditions requises en cas de division)	Sauf indications graphiques au plan de zonage : - recul sur l'alignement de 5 m au moins - mur de clôture Extensions existantes	Tour de 13 à 15m de largeur : implantation à une limite séparative à l'autre autorisée Terrain > 15m et ≤ 20m de largeur : implantation sur au plus 1 limite séparative - retrait : - largeur de 2,20 m - retrait : 8m (si haie) sinon 4,5m Au-delà de la bande de 25m : - implantation possible sur limite pour les annexes de moins 15m ² non habitables et de moyenne < 10m	Interdite sauf si 2° du terrain suffisante pour permettre de respecter les dispositions de l'art. 9 en cas de division Distance entre 2 bâtiments principaux non corrigés (si haie) 0,5m pour les annexes	Bâtiments principaux : - non règlementés Années : 20% max de la surface autorisée par la COS 2° autorisée par la COS	Maintien ou remplacement des plantations existantes - 40% au moins de la surface du terrain aménagée en espaces verts - un arbre de haute tige / 200m ²	Maintien ou remplacement des plantations existantes - 40% au moins de la surface du terrain aménagée en espaces verts - un arbre de haute tige / 200m ²	0,2	

Occupations des sols autorisées (art. 1)	Occupations des sols interdites (art. 2)	Caractéristiques des terrains (art. 5)	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8)	Emprise au sol (Art. 9)	Hauteur des constructions (Art. 10)	Espaces libres, plantations (Art. 13)	COS (Art. 14)	Dépassement de COS (Art.15)
UE Habitat et dépendances, compléments (services, artisanat, commerces...) Extensions ICF existantes	Nouvelles ICFE Bureaux Dépôts Camping, caravanes	Propriétés constituées avant le POS : 1 seul logement ; s ² terrain suffisante pour y inscrire 1 rectangle de 6x8m plusieurs logements : s ² > 2000m ² et espacés à 2,10m Nouvelle propriété : s ¹ permettant 150m ² HON en appliquant le COS + largeur terrain à 3,5m (conditions requises si division) Collectif : s ² > 2000m ² et 5m mini / alignement	Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7) Dans une bande de 25m d'épaisseur : si terrain < 13m large 1 limite séparative au moins si terrain > 13m large : soit 1 limite séparative au plus soit retrait (sauf annexes) Au-delà de la bande de 25m : retrait 8m mini si bords (2,5m sinon)	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8) Bâtiment d'habitation : interdite sauf si les dimensions de la parcelle respectent les conditions de l'article 5 pour permettre une division parcellaire Autres constructions non contiguës : 8m mini si bords, sinon 4m	20% maxi de la s ² autorisée par le COS et 40% maxi de la s ² du terrain R+0 et 4m maxi à l'égout Annexes : 3m maxi à l'égout	Maintien des plantations existantes	Maintien des plantations existantes	0,2 Non réglementé pour équipements		
UH Idem UE 1 sauf extension ICFE existantes possible seulement si le terrain > 2 000m ² Camping, caravanes	Nouvelles ICFE Dépôts et activités industrielles ou artisanales sur terrain de plus de 2 000m ²	Propriétés constituées avant le POS : 1 seul logement ; s ² terrain suffisante pour y inscrire 1 rectangle de 8x10m Nouvelle propriété : s ² permettant 150m ² HON en appliquant le COS + largeur terrain à 3,5m (conditions requises si division)	Recul de 1,4m mini / axe des voies et 1,0m mini sur l'alignement	Idem UE 7 avec implantation possible en retrait des limites même si largeur du terrain > 13m	Bâtiment principal : non réglementé Annexes : 20% maxi de la s ² autorisée par le COS	Maintien des plantations existantes 1 arbre de hauteur > 2,00m ²	Maintien des plantations existantes 1 arbre de hauteur > 2,00m ²	0,35 Non réglementé pour équipements		Insalubrité
UL Construction à usage de tourisme, de sport, d'éducation, culturel, social Equipements sanitaires et hospitaliers Habitat et dépendances liées aux occupations du sol autorisées Equipements publics et d'intérêts collectifs... compatibles avec la protection de la nature des sites et des sites	Toutes occupations autres que celles visées à l'article 1	Recul de 1,4m mini / axe des voies et 1,0m mini sur l'alignement	Recul de 1,4m mini / axe des voies et 1,0m mini sur l'alignement	Marge de recul de 8m ou moins par rapport aux limites séparatives	Bâtiment d'habitation : interdite sauf si les dimensions de la parcelle respectent les conditions de l'article 5 pour permettre une division parcellaire Autres constructions non contiguës : 8m mini si bords, sinon 4m	Non réglementé	Non réglementé	Non réglementé, sauf EBC	0,05 maxi Non réglementé pour équipements publics	
UR Ateliers Activités... + Idem UE2	Ateliers Activités... + Idem UE2	Idem UL 5 avec s ² suffisante permettant 200m ² HON en appliquant le COS et largeur > 2,10m	Recul de 1,4m mini / axe des voies et 1,0m mini sur l'alignement	Marge de recul sur limites séparatives de 8m mini si bords sinon 4m mini	Bâtiment principal : non réglementé Annexes : 20% maxi de la s ² autorisée par le COS	Non réglementé	Non réglementé	Maintien - si possible - des plantations existantes 1 arbre de hauteur > 2,00m ²	0,10 à 0,25 (selon secteurs de la zone UR)	

ETRECHY / POS approuvé le 22 janvier 2001 + ZAC de Gravelle et des Aunettes approuvée le 26 avril 1991 / en cours de révision au 1 / 04 /2011

	Occupations des sols autorisées (art.1)	Occupations des sols interdites (art.2)	Caractéristiques des terrains (art.5)	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art.6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (art.7)	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art.8)	Emprise au sol (Art.9)	Hauteur des constructions (Art.10)	Espaces libres, plantations (Art.13)	COS (Art.14)	Dépassement de COS (Art.15)	
UH.1	Habitations "pavillonnaires isolées ou groupées", dépendances et compléments (artisanat, services, équipements, commerces...) Jardins Familiaux	Toutes constructions et occupations du sol non visées à l'art.1	9' > 500m ² , largeur > 22 m et profondeur > 30m Annexes et extensions : non réglementées	Bâtiments principaux recul de 8m au moins par rapport à l'axe de la voie Annexes : 5m au moins de l'alignement Dispositions particulières concernant des rues ou portions de rues précises	Dans la bande des 25m comptée depuis l'alignement Terrain > 15m de large implantation sur 1 limite au plus Terrain > 15m implantation sur 1 limite latérale au moins Axe de la bande de 25m Retrait des limites séparatives avec retrait > hauteur de façade et 8m mini (si baie) ou double hauteur de la façade et 2,5m (si pas)	Distance entre 2 bâtiments non contigus > hauteur de la façade la plus haute et 8m (si baies) sinon demi hauteur de la façade et 4m mini	Bâtiment principal: 9m maxi (hauteur totale) Annexes : de 3,5m à 4,5m (hauteur totale) selon type de toiture	Maintien ou remplacement des plantations 1 arbres de haute tige / 200m ²	0,3 Non réglementé pour les équipements publics		Interdit	
UI.1	Toutes activités sauf commerces Habitation liées aux activités autorisées	Commerces Habitations autres que celles citées en UI.1	Constructions nouvelles : 9' > 1 000m ² et largeur > 30m Annexes et extensions : non réglementées	Recul > 10m / axe des voies	Implantation sur 1 au plus des limites séparatives avec retrait > 8m (si baie) sinon 5m mini	Distance entre 2 bâtiments non contigus > la hauteur totale la plus haute et 8m sinon si baies (à demi hauteur de cette façade et 3m mini sinon)	9m maxi (hauteur totale)	25% de la 1 ^{re} et 25% des marges de recul sur voie en espace vert hors parking et plantés d'1 arbre de hauteur > 30m ² Masque végétal pour dépôt	0,5			
NA.U1.1	Création d'un plan d'eau et équipement légers y afférents	Toutes occupations du sol non citées au NA.U1.1	Non réglementé	Recul > 8m / axe des voies	Implantation en retrait de 8m mini par rapport aux limites séparatives	Distance entre 2 bâtiments non contigus > 8m (si baies), sinon 4m	10m maxi (hauteur totale)	Maintien - si possible - des plantations existantes Plantations d'alignement d'arbres le long des voies	Non réglementé		Sans objet	
Attention type PLU	Occupations des sols interdites (art.1)	Occupations des sols autorisées (art.2)										
ZAC de Gravelle et des Aunettes (secteur ZA)	Habitations sauf celles de l'art.2 Activités saur'ICPE Campings, caravaning Dépôt Commerces de détail (sauf dent, alimentaire)	Habitation Toutes installations non interdites à l'art.1	9' > 1 200m ² Façade > 30m	Indications graphiques du PAZ recul impose 2,5 à 10m selon que le lot > 1ha	Retrait obligatoire > hauteur de la façade avec 8m si baies sinon demi hauteur et 8m	Distance entre 2 bâtiments non contigus > la hauteur de la façade avec 8m mini si baies ou 1/2 hauteur à l'égout et 5m sinon)	40% si > 2 500m ² 45% si 2 500 << 5 000m ² 50% si > 5 000m ²	7m à l'égout et 10m au faitage (hôtel, restaurant, bureau) 9m à l'écroterie si toiture terrasse 8m dans tous les autres cas	Maintien - si possible - existantes 1 arbre de haute tige / 200m ² 12% de la 1 ^{re} traitée en espace vert dont la 1/2 en façade d'un seul tenant	SHOM max 105 00m ² COS bureau / hôtel : 0,8		

ITTEVILLE / PLU approuvé le 7 décembre 2006

	Occupations des sols Interdites (art. 1)	Occupations des sols autorisées (art. 2)	Caractéristiques des terrains (art. 5)	Implantation par rapport aux voies publiques et emprises (art. 6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (Art. 8)	Emprise au sol (Art. 9)	Hauteur des constructions (Art. 10)	Espaces libres, plantations (Art. 13)	COS (Art. 14)
UB	Les parcelles classées dans la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003	Code de l'Urbanisme, Code forestier, parcelles situées dans le site classé de la Vallée de la Juine soumises au décret du 18 juillet 2003		9m par rapport à l'axe de la voie et 5m par rapport à l'alignement	Largeur du terrain < 13m les constructions peuvent être édifiées sur les deux limites séparatives Largeur du terrain > 13m les constructions peuvent être implantées soit sur 1 des limites séparatives soit sur aucune d'entre elles	8m ou 4m en fonction des vues principales ou non	Emprise du sol des bâtiments annexes ne peut excéder 20% de la surface autorisée par le COS	La hauteur d'une construction est mesurée entre le point le plus bas du niveau du sol naturel et le faitege (en cas de terrain en pente, le point bas est pris au point médian)	65% des espaces boisés non classés seront conservés en pleine terre Aire de stationnement doit recevoir un traitement végétal	Si 30% du projet répond à la destination du logement, il pourra être envisagé en plus des activités professionnelles, des petits commerces et artisans non polluants
UBa	Installations classées, bâtiment à vocation industrielle, exploitation agricole, entrepôts, activités artisanales et commerciales	Extension et aménagement de toute nature non mentionnées en U.S.1 et plus particulièrement les constructions à usage d'habitation	Non réglementé		Limites séparatives : 2, 3m ou 6m en fonction des vues principales ou non Fond de parcelle : 6m ou 8m en fonction des vues principales ou non Dans le cas de division foncière (fond et front de parcelle) : 8m par					0,3
UBd1	supérieures à 200m ² de surface de vente, dépôts, affouillements et exhaussement du sol supérieur à 100m ² , camping et caravaning		> 1 000m ² pour permettre la réalisation d'un système d'épuration autonome et permettre une construction à usage d'habitation de 150m ²		Limites séparatives : 4m ou 8m en fonction des vues principales ou non Fond de parcelle : 6m ou 8m en fonction des vues principales ou non Dans le cas de division foncière (fond et front de parcelle) : 8m par rapport au fond et au front			Faïtage < 10m avec une pente de toit comprise entre 30° et 50°		0,15
UR	Les parcelles classées dans la Vallée de la Juine sont soumises au décret du 18 juillet 2003	Code de l'Urbanisme, Code forestier, parcelles situées dans le site classé de la Vallée de la Juine soumises au décret du 18 juillet 2003		12m par rapport à l'axe de la voie et 8m par rapport à l'alignement	Limites séparatives : 4m ou 8m en fonction des vues principales ou non Fond de parcelle : 6m ou 8m en fonction des vues principales ou non Dans le cas de division foncière (fond et front de parcelle) : 8m par rapport au fond et au front	8m (les unes des autres)	Non réglementé	65% des espaces boisés non classés seront conservés en pleine terre Aire de stationnement doit recevoir un traitement végétal		0,8

MORIGNY-CHAMPIGNY / POS approuvé le 25 juin 1999 / en cours de révision au 1 / 04 /2011

Occupations des sols autorisées (art. 1)	Occupations des sols interdites (art. 2)	Caractéristiques des terrains (art. 5)	Implantation par rapport aux voies et emprises publiques (art. 6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8)	Emprise au sol (Art. 9)	Hauteur des constructions (Art. 10)	Espaces libres, plantations (Art. 13)	COS (Art. 14)	Dépassement de COS (Art.15)
<p>Habitat et dépendances, compléments à l'habitat (services, équipements, artisanat, commerces...)</p> <p>Extension d'activités existantes sur 1,5 à 2 000m²</p> <p>Aires de jeux et sports ouverts au public</p>	<p>Nouvelles ICPE</p> <p>Activités sur terrain de 2, 2000m²</p> <p>Camping, caravaning</p>	<p>Propriété constructible sans la PDS.</p> <p>3^{es} de dimensions suffisantes pour inscrire 1 rectangle de 60m</p> <p>Proportions nouvelles : 3^{es} : 2-30m² et largeur > 10 m</p> <p>(conditions requises si division)</p>	<p>Alignement ou mur à l'alignement</p>	<p>Si largeur terrain < 10m : implantation obligatoire sur 2 limites séparatives</p> <p>Si largeur terrain > 10m : implantation sur limites ou en retrait 2, hauteur de la façade et 6 mini 4 balais (selon 2, 5m)</p>	<p>Distances entre 2 bâtiments non contigus : 8m</p>	<p>Bâtiment principal : non réglementé</p> <p>Annexes : 20% maxi de l'égout et 6m au débâlage 3^{es} autorisés par le COS</p>	<p>R+1-C et 5m à l'égout</p> <p>Annexes : 2m maxi à l'égout et 6m au débâlage</p>	<p>Maintien ou remplacement des plantations existantes</p> <p>Si lotissement sur 1ha ou plus : 10% de 2^{es} espaces verts communs</p>	<p>0,6</p> <p>Non réglementé pour équipements publics</p>	
<p>Habitat et dépendances, compléments à l'habitat (services, équipements, artisanat, commerces...)</p> <p>Rehabilitation et rénovation dans le volume existant des corps de ferme, à usage d'habitat</p> <p>Extension d'activités avancées</p> <p>Constructions liées aux exploitations agricoles</p>	<p>Nouvelles activités industrielles et ICPE</p> <p>Tout ce qui n'est pas autorisé en UE 1</p>	<p>Item UA5</p> <p>Avec 1 rectangle de 60m dans le 1^{er} cas et une 2^{es} 750m² et 1 largeur > 15 m dans le 2^{es} cas</p> <p>(conditions requises si division)</p>	<p>Alignement ou mur à l'alignement</p>	<p>Implantation en limite séparative autorisée</p> <p>Si recul : marge 2, 8m si bords (selon 3, 5m)</p>		<p>Non réglementé</p>	<p>R+1-C et 7m à l'égout</p>	<p>Maintien ou remplacement des plantations existantes</p> <p>1 arbre de haute tige / 200m²</p> <p>Si lotissement sur 1ha ou plus : 10% de 2^{es} espaces verts communs</p>	<p>0,45</p> <p>Non réglementé pour équipements publics</p>	Interdit
<p>Toutes activités économiques et ICPE</p> <p>Habitations liées aux activités</p>	<p>Tout ce qui n'est pas autorisé à l'art. 1</p>	<p>3^{es} : 1, 000m² et façade > 2,5m</p> <p>(conditions requises si division)</p>	<p>Implantation en retrait de l'alignement de 10m au moins (6m mini pour les bureaux, logements de gardien...)</p>	<p>Implantation en retrait des limites : 2, 5m</p>	<p>Distance minimale de 5m entre 2 bâtiments non contigus</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>Selon secteur : 0,4 à 0,65</p> <p>10% de la 2^{es} du lot en espaces verts hors parking - 1 arbre de haute tige / 200m²</p> <p>Toutes terrasses autorisées</p>	<p>0,65</p> <p>Non réglementé pour équipements publics</p>		
<p>Constructions à usage de tourisme, sport, loisir, culture, social, éducation</p> <p>Habitations liées à ces activités</p>	<p>Toutes occupations du sol non visées à l'art.</p>	<p>3^{es} : 2, 000m² (à 2, 000m² pour les équipements publics)</p>	<p>Implantation en retrait de l'alignement de 12m au moins</p>	<p>Implantation en retrait des limites : 2, 8m</p>	<p>Distance minimale de 6m entre 2 bâtiments non contigus (mini pour les annexes)</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>R+1-C et 9,5m maxi (hauteur totale)</p>	<p>Non réglementé</p>	<p>0,05</p> <p>Non réglementé pour équipements publics</p>	
<p>Dispositions à fier dans le cadre d'un aménagement d'environnement (type ZAC ou autre)</p>	<p>Dans l'attente de l'ouverture à l'urbanisme, aucune construction est autorisée</p>								0	Sans objet

	Occupations des sols interdites (art. 1)	Occupations des sols autorisés (art. 2)	Caractéristiques des terrains (art. 5)	Implantation par rapport aux voies publiques et emprises (art. 6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8)	Emprise au sol (Art. 9)	Hauteur des constructions (Art. 10)	Espaces libres, plantations (Art. 13)	COS (Art. 14)
UA	Etablissements industriels, installations classées, exploitations agricoles, entrepôts commerciaux, dépôts, affouilllements, camping, caravanes.	Constructions non mentionnées en art. 1	non réglementée	A l'alignement sauf si murs de clôtures	Implantation des constructions sur une au moins des limites séparatives et en cas de retrait, 3,50 m. ou 8,00 m.	4,00 m. entre 2 constructions non contiguës, ramenée à 2,50 m. pour des baies secondaires	L'emprise au sol ne peut excéder le COS autorisé ; Annexes : emprise max 15% de la SHON autorisée par le COS	H < 10,00 m. (façage) et Hauteur de l'égoût < largeur de la voie	Maintien des plantations existantes ou remplacement ; 30 % de la superficie en espaces verts	UA : 0,6
UBg	Le secteur UBg est concerné par le site classé de la Vallée de la Juine, toute construction est soumise à autorisation préalable ; Etablissements industriels, installations classées, exploitations agricoles, entrepôts commerciaux, dépôts, affouilllements, camping, caravanes	Constructions non mentionnées en art. 1	> 1.000 m² pour permettre la réalisation d'un assainissement autonome	A l'alignement sauf 4,00 m. si murs de clôtures	Implantation des constructions sur une au moins des limites séparatives et en cas de retrait, 3,50 m. ou 8,00 m. si la largeur du terrain des constructions sur une au moins des limites séparatives ou sur aucune d'entre elle et en cas de retrait, 3,50 m. ou 8,00 m. si largeur du terrain > 13,00 m.	8,00 m. entre 2 constructions non contiguës, ramenée à 4,00 m. pour des baies secondaires	30 % de la superficie du terrain	H < 9,00 m. (façage)	Maintien des plantations existantes ou remplacement ; 40 % de la superficie en espaces verts	UBg : 0,2

TORFOU / POS approuvé le 11 décembre 1990

	Occupations des sols autorisées (art. 1)	Occupations des sols interdites (art. 2)	Caractéristiques des terrains (art. 5)	Implantation par rapport aux voies publiques et emprises (art. 6)	Implantation par rapport aux limites séparatives (art. 7)	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété (art. 8)	Emprise au sol (Art. 9)	Hauteur des constructions (Art. 10)	Espaces libres, plantations (Art. 13)	COS (Art. 14)	Dépassement de COS (Art.15)
UG	Etablissements industriels classés, soumis à autorisation préfectorale ; dépôts et établissements artisanaux ou industriels sur terrains > 2 000 m ² ; exploitation de carrières ; camping et caravanes	accusation d'établissements industriels classés sur terrain < 2 000 m ² ; COS (art. 14)	Propriétés constituées avant la publication du POS ; inscrire, en dehors des marges de recouvrements un rectangle de 6,00 m. X 8,00 m. ; Parcelle nouvelle : L > 10,00 m. et une superficie suffisante pour permettre une construction de 200 m ² en application du COS	Limite d'implantation : graphique au plan de zonage, sinon à 5,00 m. de l'axe des voies	Dans une bande de 25 m. à partir de l'alignement sur une au moins des limites séparatives ; si limites de la bande de 25 m., seuls les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative ; les constructions en retrait doivent s'écarter de la limite (avec un minimum de 5,00 m.) de la hauteur de l'égout ou du pignon si moitié si baies secondaires	Interdit sauf si conditions requises d'une division parcellaires et au moins 8,00 m. si baies principales et la moitié pour des baies secondaires	Bâtiment principal : non réglementé Annexes : emprise mai < 20% de la SHON autorisée par le COS	Documents graphique pour la hauteur de l'égout (R+C-6,00 m. ou R+2-9,00 m.) ; +4,00 m. pour le feitage par rapport à l'égout ; Annexes : 6,00 m. mai au feitage	Maintien des plantations existantes ou remplacement ; 40 % de la superficie en espaces verts	Ugh : COS : voir le document graphique (0,3 ou 0,7) ; si petites parcelles une majoration de 50 % est autorisée jusqu'à 150,00 m ² de SHON	
UH	Etablissements industriels classés, soumis à autorisation préfectorale ; dépôts et établissements artisanaux ou industriels sur terrains > 2 000 m ² ; exploitation de carrières ; camping et caravanes	accusation d'établissements industriels classés sur terrain < 2 000 m ² ; COS (art. 14)	Propriétés constituées avant la publication du POS ; inscrire, en dehors des marges de recouvrements un rectangle de 8,00 m. X 10,00 m. ; Parcelle nouvelle : L > 15,00 m. et une superficie suffisante pour permettre une construction de 200 m ² en application du COS	Limite d'implantation : graphique au plan de zonage, sinon à 5,00 m. de l'axe des voies et 5,00 m. de l'alignement	seuls les bâtiments annexes peuvent être implantés en limite séparative ; les constructions en retrait doivent s'écarter de la limite (avec un minimum de 5,00 m.) de la hauteur de l'égout ou du pignon si moitié si baies secondaires	Interdit sauf si conditions requises d'une division parcellaires et au moins 8,00 m. si baies principales et la moitié pour des baies secondaires	Bâtiment principal : non réglementé Annexes : emprise mai < 20% de la SHON autorisée par le COS	Documents graphique pour la hauteur de l'égout (R+C-6,00 m.) ; +4,00 m. pour le feitage par rapport à l'égout ; Annexes : 6,00 m. mai au feitage	Maintien des plantations existantes ou remplacement ; 40 % de la superficie en espaces verts	Ugh : COS : voir le document graphique (0,2) ; si petites parcelles une majoration de 50 % est autorisée jusqu'à 150,00 m ² de SHON	

III - Tableau de synthèse des secteurs urbanisés par commune

Commune de AUVERS SAINT GEORGES

SITES	AU1	AU2	AU3	AU4	AU5	AU6	AU7	AU8	AU9	AU10	AU11
1. Entités paysagères											
Bois et forêt	X										
Espaces agricoles plaines et plateaux				X		X	X	X			
Fond de vallée					X				X	X	X
Berges de la rivière		X		X							
2. Ensembles bâtis											
Ensembles bâtis constitués (cœur de bourg)											
Hameaux		-					-			X	X
Habitat disséminé	X	-			X	X	-	X			
Constructions liées aux activités NON agricoles		-		X			-				
Éléments bâtis singuliers (châteaux, moulins, petit patrimoine)		-	X				-				X
3. Espaces singuliers											
Marais		X									
Parcs et jardins											X
Perspectives paysagères											
4. Enjeux de paysage											
Grand paysage/vues lointaines				X		X	X	X			X
Entrée de bourg/front de rue				X	X		X	X	X		
Cœur de bourg										X	X
Grand domaine/grande propriété/parc					X		X		X	X	X
Perception rapprochée/paysage fermé intimiste	X	X		X	X			X			X
Paysage d'eau/présence de la rivière, marais		X	X								
Coteau/versant/pente/belvédère	X			X	X	X					
5. Enjeux associés											
Architecturaux						X					
Urbains									X		
Historiques	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Ecologiques											X

Commune de BOURAY-SUR-JUINE

	SITES	BOU1	BOU2	BOU3	BOU4	BOU5	BOU6	BOU7	BOU8	BOU9
1. Entités paysagères										
Bois et forêt								X	X	X
Espaces agricoles plaines et plateaux	X			X			X			
Fond de vallée			X			X				
Berges de la rivière				X						
2. Ensembles bâtis										
Ensembles bâtis constitués (cœur de bourg)			-		X?					
Hameaux	X?		-							X
Habitat disséminé	X		-	X	X				X	
Constructions liées aux activités NON agricoles			-			X	X	X		
Éléments bâtis singuliers (châteaux, moulins, petit patrimoine)			-			X				
3. Espaces singuliers										
Marais										
Parcs et jardins							X			
Perspectives paysagères										
4. Enjeux de paysage										
Grand paysage/vues lointaines	X						X			X
Entrée de bourg/front de rue	X				X					X
Cœur de bourg										
Grand domaine/grande propriété/parc						X	X			
Perception rapprochée/paysage fermé intimiste	X	X	X	X	X			X	X	
Paysage d'eau/présence de la rivière, marais		X	X	X						
Coteau/versant/pente/balvédère								X	X	X
5. Enjeux associés										
Architecturaux						X				
Urbains	X						X			X
Historiques						X				
Ecologiques	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Commune de CHAMARANDE

	SITES	CHA1	CHA2	CHA3	CHA4	CHA5	CHA6	CHA7
1. Entités paysagères								
Bois et forêt		X	X	X	X	X	X	
Espaces agricoles plaines et plateaux								
Fond de vallée								X
Berges de la rivière								X
2. Ensembles bâtis								
Ensembles bâtis constitués (cœur de bourg)								
Hameaux		X	X	X	-	X	X	
Habitat disséminé								
Constructions liées aux activités NON agricoles					-			X
Éléments bâtis singuliers (châteaux, moulins, petit patrimoine)					-			X
3. Espaces singuliers								
Marais								X
Parcs et jardins								X
Perspectives paysagères			X					X
4. Enjeux de paysage								
Grand paysage/vues lointaines			X	X				X
Entrée de bourg/front de rue		X				X		X
Cœur de bourg								
Grand domaine/grande propriété/parc								X
Perception rapprochée/paysage fermé intimiste		X		X	X	X	X	X
Paysage d'eau/présence de la rivière, marais								X
Coteau/versant/pente/bevédère		X	X	X	X	X	X	
5. Enjeux associés								
Architecturaux								X
Urbains		X						X
Historiques								X
Ecologiques		X	X	X	X	X	X	X

Commune de ETRECHY

	SITES	ET1	ET2	ET3	ET4
1. Entités paysagères					
Bois et forêt					
Espaces agricoles plaines et plateaux		X	X		
Fond de vallée				X	
Berges de la rivière					X
2. Ensembles bâtis					
Ensembles bâtis constitués (cœur de bourg)				-	
Hameaux				-	
Habitat disséminé			X	-	X
Constructions liées aux activités NON agricoles		X		-	
Éléments bâtis singuliers (châteaux, moulins, petit patrimoine)				-	X
3. Espaces singuliers					
Marais		X	X	X	
Parcs et jardins					X
Perspectives paysagères					
4. Enjeux de paysage					
Grand paysage/vues lointaines					
Entrée de bourg/front de rue		X	X		X
Cœur de bourg					
Grand domaine/grande propriété/parc					X
Perception rapprochée/paysage fermé intimiste			X	X	X
Paysage d'eau/présence de la rivière, marais				X	X
Coteau/versant/pente/belvédère					
5. Enjeux associés					
Architecturaux					X
Urbains					
Historiques					X
Ecologiques		X	X	X	X

Commune de ITTEVILLE

SITES	IT1	IT2	IT3	IT4	IT5
1. Entités paysagères					
Bois et forêt/lisière					X
Espaces agricoles plaines et plateaux					
Fond de vallée/marais (bordure du)		X	X	X	
Berges de la rivière	X				
2. Ensembles bâtis					
Ensembles bâtis constitués (cœur de bourg)			X		
Hameaux					
Habitat disséminé/isolat	X	X	X	X	X
Constructions:ilées aux activités NON agricoles					
Eléments bâtis singuliers (châteaux, moulins, petit patrimoine)					
3. Espaces singuliers					
Marais	X	X	X	X	
Parcs et jardins					
Perspectives paysagères					X
4. Enjeux de paysage					
Grand paysage/vues lointaines	X	X			X
Entrée de bourg/front de rue		X	X		X
Cœur de bourg				X	
Grand domaine/grande propriété/parc					
Perception rapprochée/paysage fermé intimiste		X	X	X	X
Paysage d'eau/présence de la rivière, marais	X				
Coteau/versant/pente/belvédère			X		X
5. Enjeux associés					
Architecturaux			X		X
Urbains					
Historiques					
Ecologiques	X	X	X	X	X

Commune de JANVILLE-SUR-JUINE

SITES	JAN1	JAN2	JAN3	JAN4	JAN5	JAN6	JAN7	JAN8	JAN9	JAN10	JAN11	JAN12	JAN13	JAN14	JAN15	JAN16	JAN17	JAN18
1. Entités paysagères																		
Bois et forêt									X	X	X	X	X	X				
Espaces agricoles plaines et plateaux	X	X	X	X	X	X	X									X	X	X
Fond de vallée				X														
Berges de la rivière				X				X							X			
2. Ensembles bâtis																		
Ensembles bâtis constitués (cœur de bourg)								X (HLM)										
Hameaux																		
Habitat disséminé			X			X?	X		X	X	X	X	X	X				X
Constructions liées aux activités NON agricoles								X										
Éléments bâtis singuliers (châteaux, moulins, petit patrimoine)									X						X			
3. Espaces singuliers																		
Marais																		
Parcs et jardins															X			
Perspectives paysagères																		
4. Enjeux de paysage																		
Grand paysage/voies lointaines	X		X			X	X	X		X	X	X	X	X	X			X
Entrée de bourg/fin de rue																		
Cœur de bourg																		
Grand domaine/grande propriété/parc				X	X				X	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Perception rapprochée/paysage fermé intime		X																
Paysage d'eau/prosence de la rivière, marais		X	X	X														
Coteaux/versant/pente/belvédère						X	X	X	X	X	X	X	X	X				
5. Enjeux associés																		
Architecturaux															X			
Urbanisme																		
Historiques																		
Écologiques	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Commune de LARDY

SITES	LA1	LA2	LA3	LA4	LA5	LA6	LA7	LA8	LA9
1. Entités paysagères									
Bois et forêt						X	X	X	
Espaces agricoles plaines et plateaux					X				
Fond de vallée		X							X
Berges de la rivière	X		X	X					
2. Ensembles bâtis									
Ensembles bâtis constitués (cœur de bourg)		X	-	X	-				
Hameaux			-		-				
Habitat disséminé		X	-		-	X	X		X
Constructions liées aux activités NON agricoles	X	X	-		-		X		
Éléments bâtis singuliers (châteaux, moulins, petit patrimoine)			-	X	-				
3. Espaces singuliers									
Marais	X	X			X				
Parcs et jardins	X	X	X	X					
Perspectives paysagères									
4. Enjeux de paysage									
Grand paysage/vues lointaines						X			
Entrée de bourg/front de rue							X		X
Cœur de bourg		X	X	X					
Grand domaine/grande propriété/parc		X	X	X					
Perception rapprochée/paysage fermé intimiste	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Paysage d'eau/présence de la rivière, marais	X	X	X	X	X				X
Coteau/versant/pente/bevédère						X	X	X	X
5. Enjeux associés									
Architecturaux									
Urbains	X	X	X				X		
Historiques									
Écologiques	X	X	X	X	X	X	X	X	X

Commune de MORIGNY-CHAMPIGNY

SITES	MO1	MO2	MO3	MO4	MO5	MO6	MO7	MO8	MO9
1. Entités paysagères									
Bois et forêt									
Espaces agricoles plaines et plateaux	X		X	X	X	X	X		X
Fond de vallée				X					
Berges de la rivière				X	X	X		X	
2. Ensembles bâtis									
Ensembles bâtis constitués (cœur de bourg)									
Hameaux		-	-			X			
Habitat disséminé		-	-	X			X		X
Constructions liées aux activités NON agricoles	X	-	-	X				X	
Éléments bâtis singuliers (châteaux, moulins, petit patrimoine)		-	-		X			X	
3. Espaces singuliers									
Marais				X			X		
Parcs et jardins					X				
Perspectives paysagères			X					X	
4. Enjeux de paysage									
Grand paysage/vues lointaines	X		X					X	
Entrée de bourg/front de rue	X			X				X	
Cœur de bourg							X		
Grand domaine/grande propriété/parc				X	X	X			
Perception rapprochée/paysage fermé intimiste				X	X	X	X		X
Paysage d'eau/présence de la rivière, marais					X			X	X
Coteau/versant/pente/belvédère		X						X	
5. Enjeux associés									
Architecturaux								X	
Urbains						X			
Historiques									X
Ecologiques	X	X	X	X	X	X	X	X	X
Autres		X							

Commune de SAINT-VRAIN

	SITES	SV1	SV2
1. Entités paysagères			
Bois et forêt	-	-	
Espaces agricoles plaines et plateaux	-	-	
Fond de vallée	-	-	X
Berges de la rivière	-	-	
2. Ensembles bâtis			
Ensembles bâtis constitués (cœur de bourg)		X	
Hameaux			
Habitat disséminé			X
Constructions:liées aux activités NON agricoles			
Éléments bâtis singuliers (châteaux, moulins, petit patrimoine)			
3.Espaces singuliers			
Marais			
Parcs et jardins		X	
Perspectives paysagères			
4. Enjeux de paysage			
Grand paysage/vues lointaines			
Entrée de bourg/front de rue			
Cœur de bourg		X	
Grand domaine/grande propriété/parc			
Perception rapprochée/paysage fermé intimiste		X	X
Paysage d'eau/présence de la rivière, marais			
Coteau/versant/pente/belvédère		X	
5. Enjeux associés			
Architecturaux			
Urbains		X	X
Historiques			
Ecologiques			X

Commune de TORFOU

	SITES	TOR1
1. Entités paysagères		
Bois et forêt		
Espaces agricoles plaines et plateaux		X
Fond de vallée		
Berges de la rivière		
2. Ensembles bâtis		
Ensembles bâtis constitués (cœur de bourg)		X
Hameaux		
Habitat disséminé		
Constructions : liées aux activités NON agricoles		
Éléments bâtis singuliers (châteaux, moulins, petit patrimoine)		X
3. Espaces singuliers		
Marais		
Parcs et jardins		
Perspectives paysagères		X
4. Enjeux de paysage		
Grand paysage / vues lointaines		X
Entrée de bourg / front de rue		X
Cœur de bourg		X
Grand domaine / grande propriété / parc		
Perception rapprochée / paysage fermé intimiste		
Paysage d'eau / présence de la rivière, marais		
Coteau / versant / pente / belvédère		
5. Enjeux associés		
Architecturaux		
Urbains		X
Historiques		X
Ecologiques		X

Direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie
79, rue Benoît Malon
94254 GENTILLY Cedex

Comité technique : Philippe Dress et Florence Monfort (DRIEE), Catherine Joanny (STAP),
Samuel Ayache (DDT), Jean-Claude Labrousse (Extra-Muros).

Remerciements à Catherine Joanny, chef du STAP de l'Essonne et Samuel Ayache, DDT,
pour leur participation soutenue et leur contribution pour l'élaboration du document, Michel
Aubouin, secrétaire général de la Préfecture jusqu'en 2009, qui a facilité la réalisation de
cette étude et présidé à plusieurs reprises le comité de pilotage, Patricia Michel, DDT, pour
son appui à l'organisation matérielle des comités de pilotage.

© juin 2011 – DRIEE Ile-de-France – Tous droits réservés
Crédit photo : DRIEE Ile-de-France