

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.

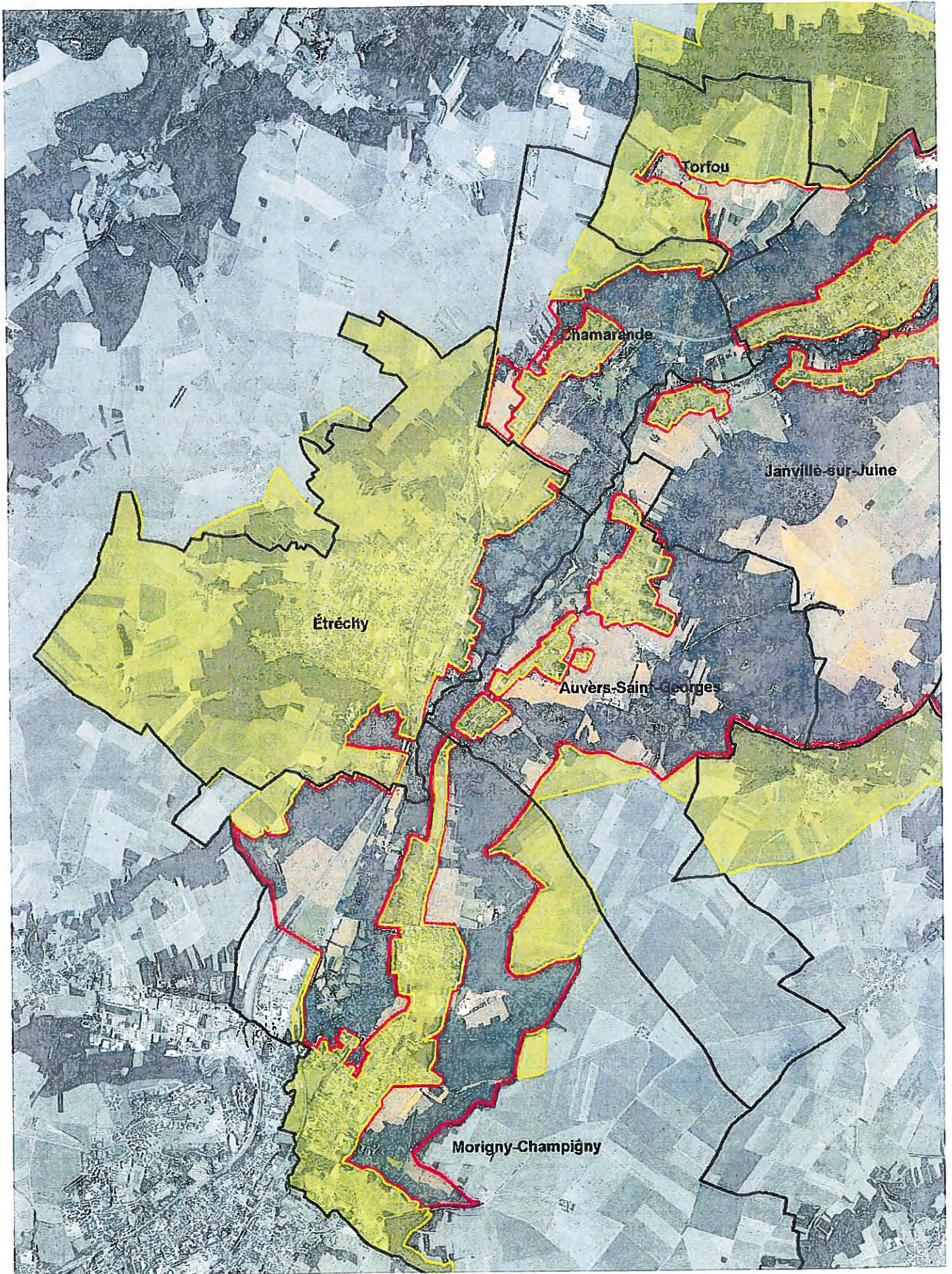
Depuis 2003, date du classement, près de soixante demandes d'autorisation, soit environ une dizaine par an en moyenne, ont été examinées par la CDNPS, puis transmises aux services centraux du ministère. La proportion notable de demandes, plus du tiers, relatives à la construction de maisons individuelles 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.

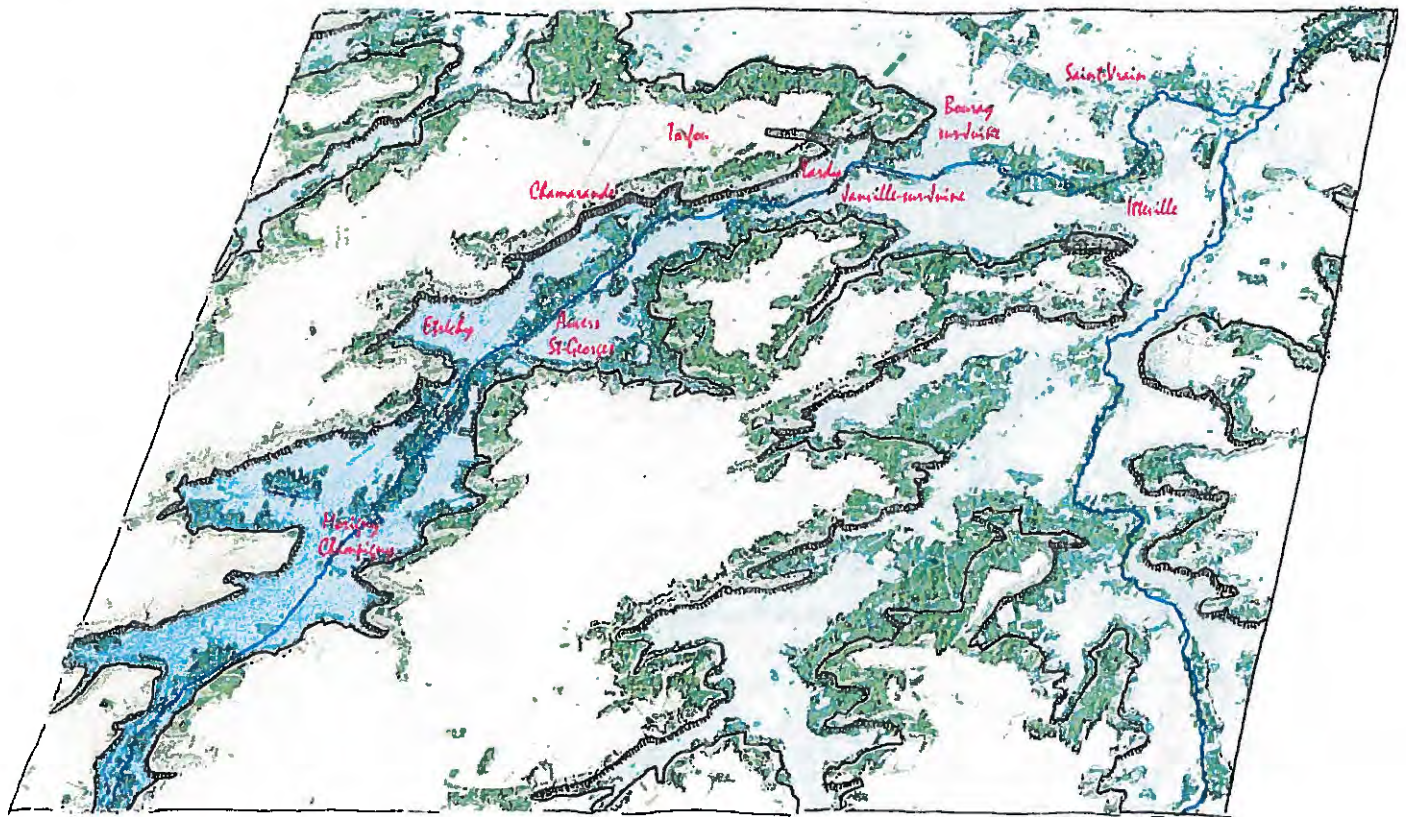
Ce guide est également destiné aux communes en tant qu'information utile lors de la révision des documents d'urbanisme ou à l'attention des tiers qui souhaitent entreprendre des travaux sur ces secteurs. Il n'a cependant pas de valeur réglementaire et ne saurait préjuger de la décision finale qui revient,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



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 Chamarende, 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.

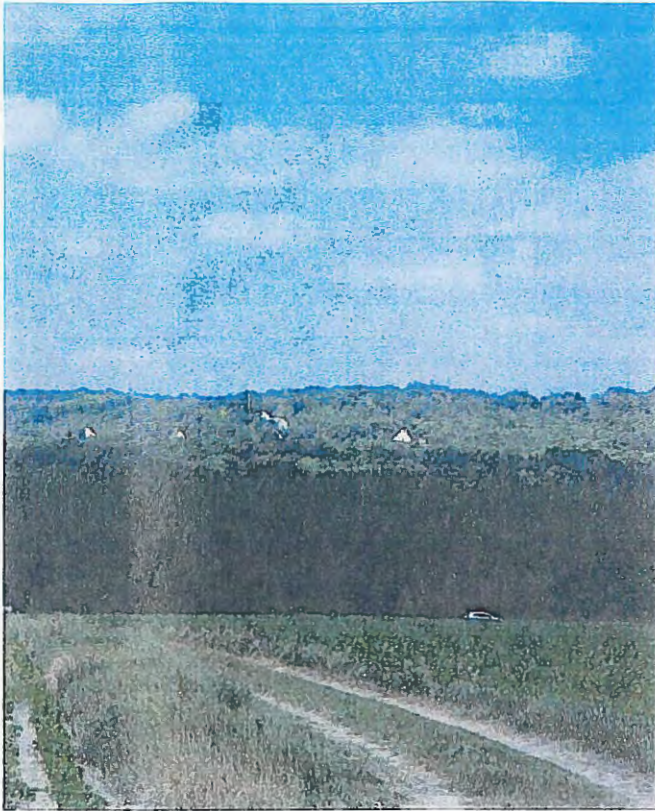
*

* *

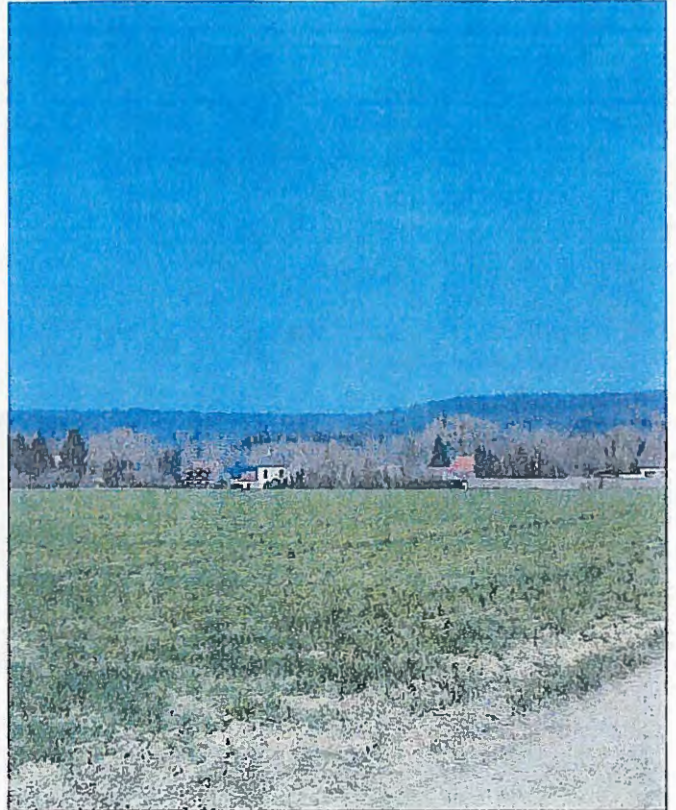
Dans un site encore très rural, les tendances à la péri-urbanisation se manifestent sous la forme d'urbanisations linéaires développées au voisinage des gares ou le long de la rivière, de zones d'activités (le long de la RN20) et plus récemment, de mitage résidentiel des coteaux boisés et à la périphérie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

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

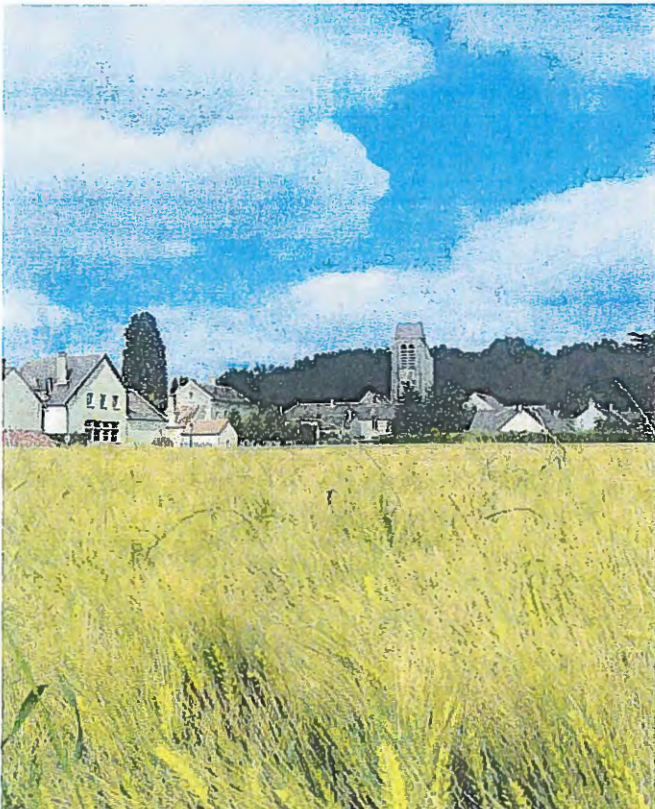
Coteaux de Chamarande



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.

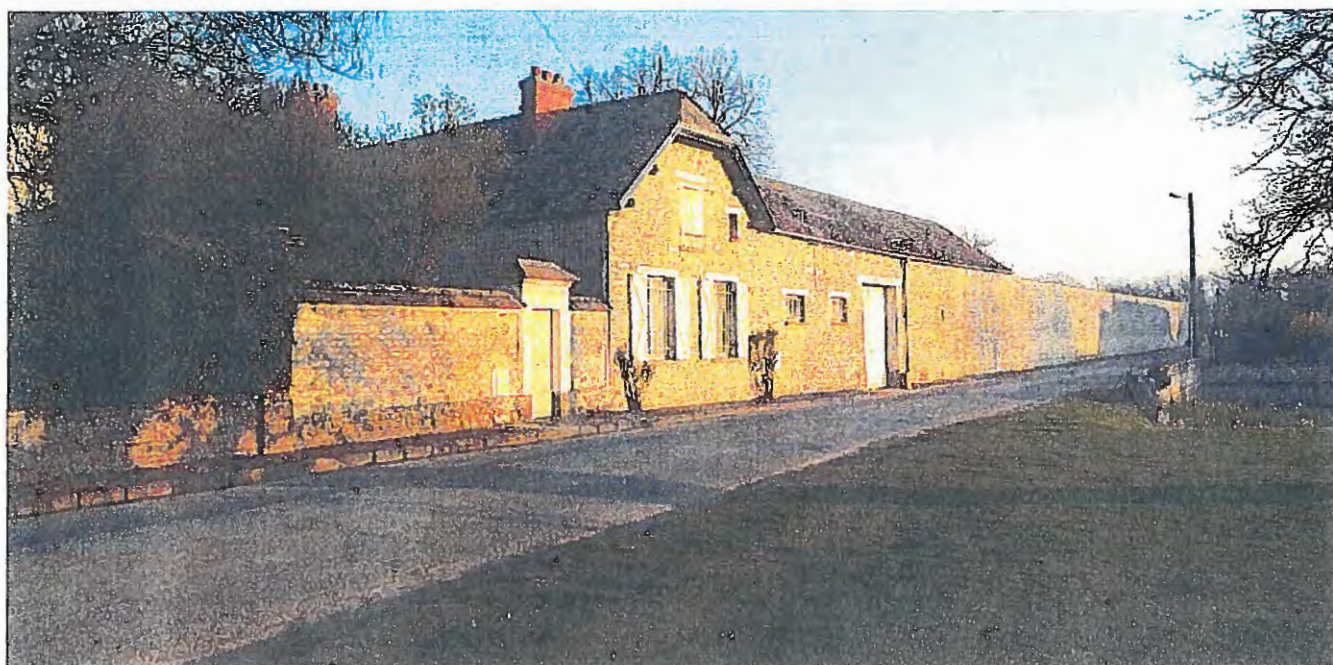
Le périmètre du site classé a inclus, outre le fond de vallée, les coteaux formant un ourlet enserrant la rivière et son lit au sein d'un écrien boisé.

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.

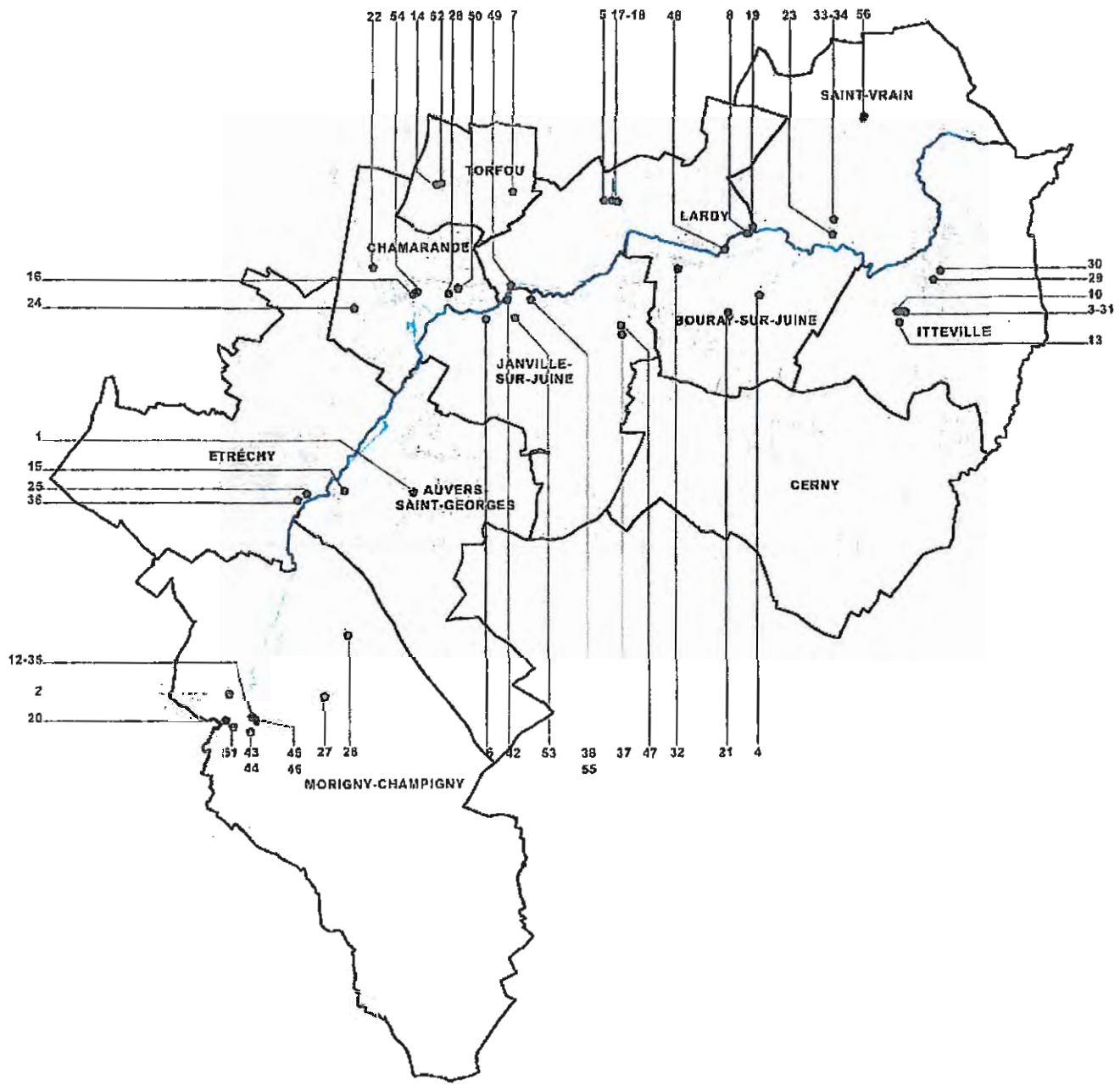
Dans cette configuration, le site classé de la vallée de la Juine couvre quelque 4 983 hectares, formant une entité paysagère large, dans laquelle les analyses mentionnées ci-avant ont permis de dégager quatre unités paysagères (subdivisions de ce grand territoire ayant une cohérence interne sur une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



Carte de localisation des demandes examinées en commission entre 2003 et 2008



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 :

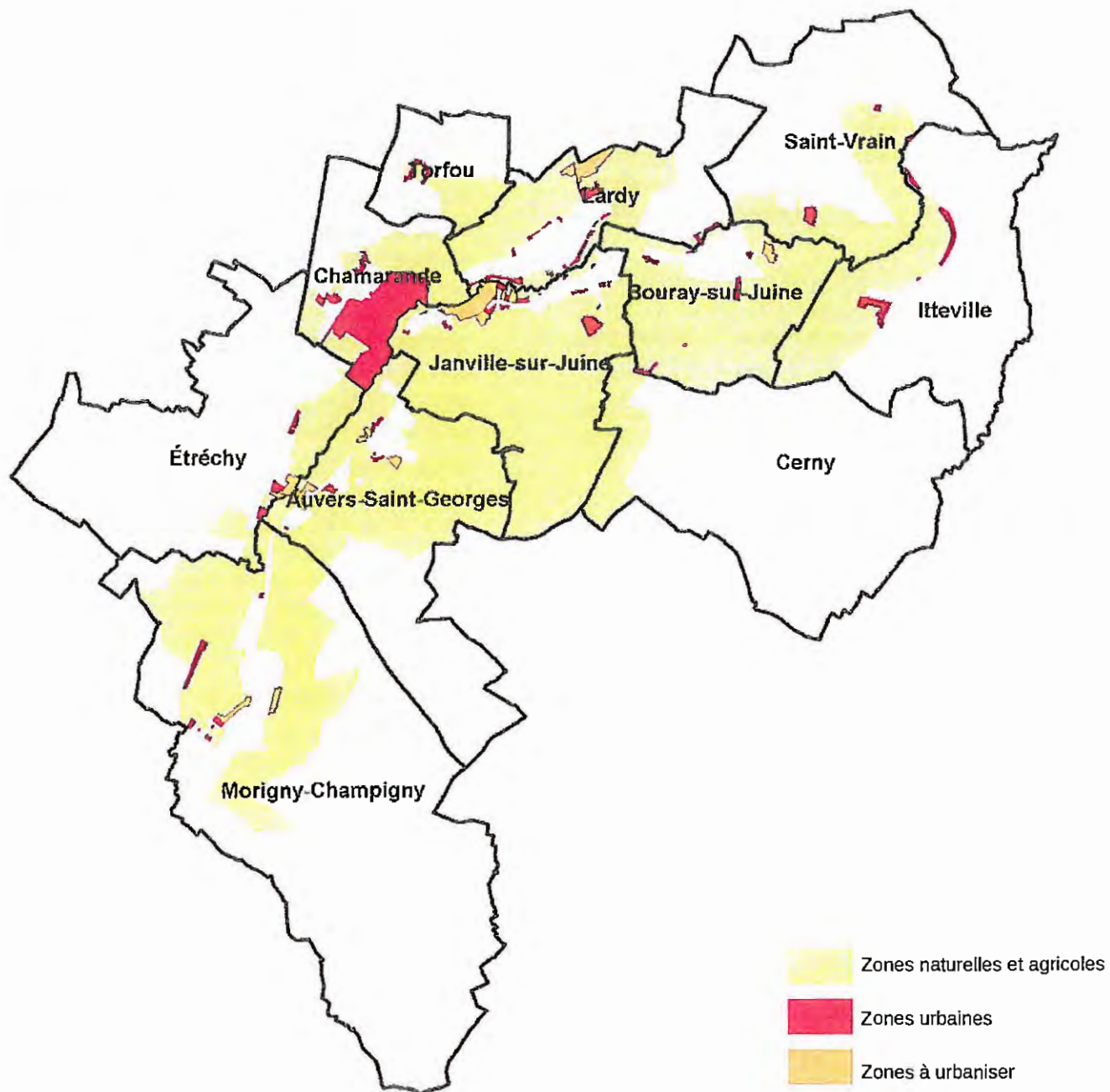
- 1 - dresser le bilan des demandes d'autorisation sollicitées depuis 2003 ;
- 2 - analyser les documents d'urbanisme en identifiant précisément les secteurs susceptibles de se développer au sein du site classé ;
- 3 - réaliser un diagnostic paysager, après une analyse de ces secteurs ;
- 4 - proposer 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.

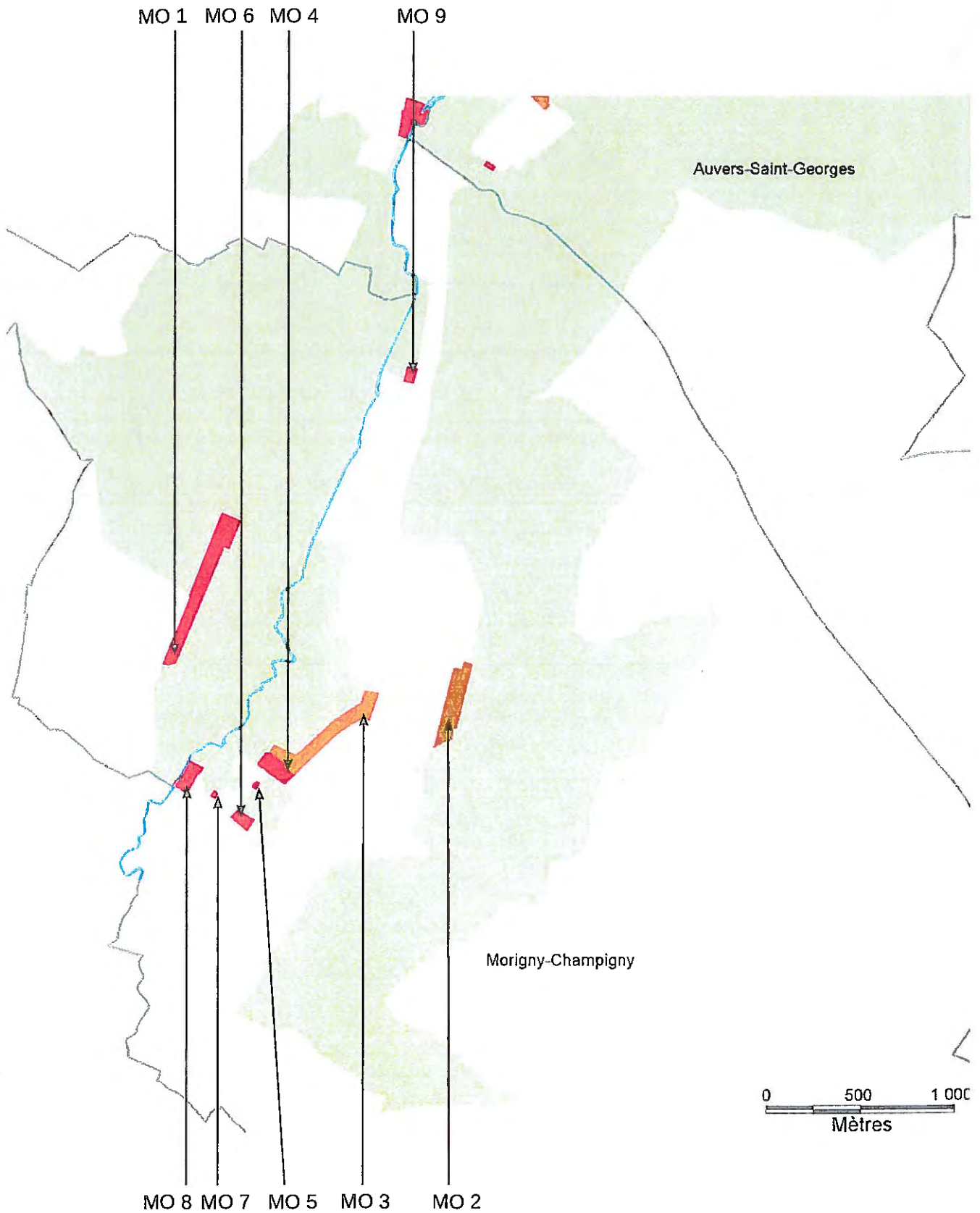
Elles ne présument en aucun cas des avis que sera amenée à prendre la CDNPS dans le cadre de l'instruction des projets à venir ni de la décision finale qui appartient au ministre chargé des sites.

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.

Localisation des secteurs étudiés à Morigny-Champigny

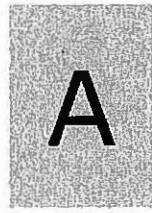


Fiches des 75 secteurs étudiés

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.

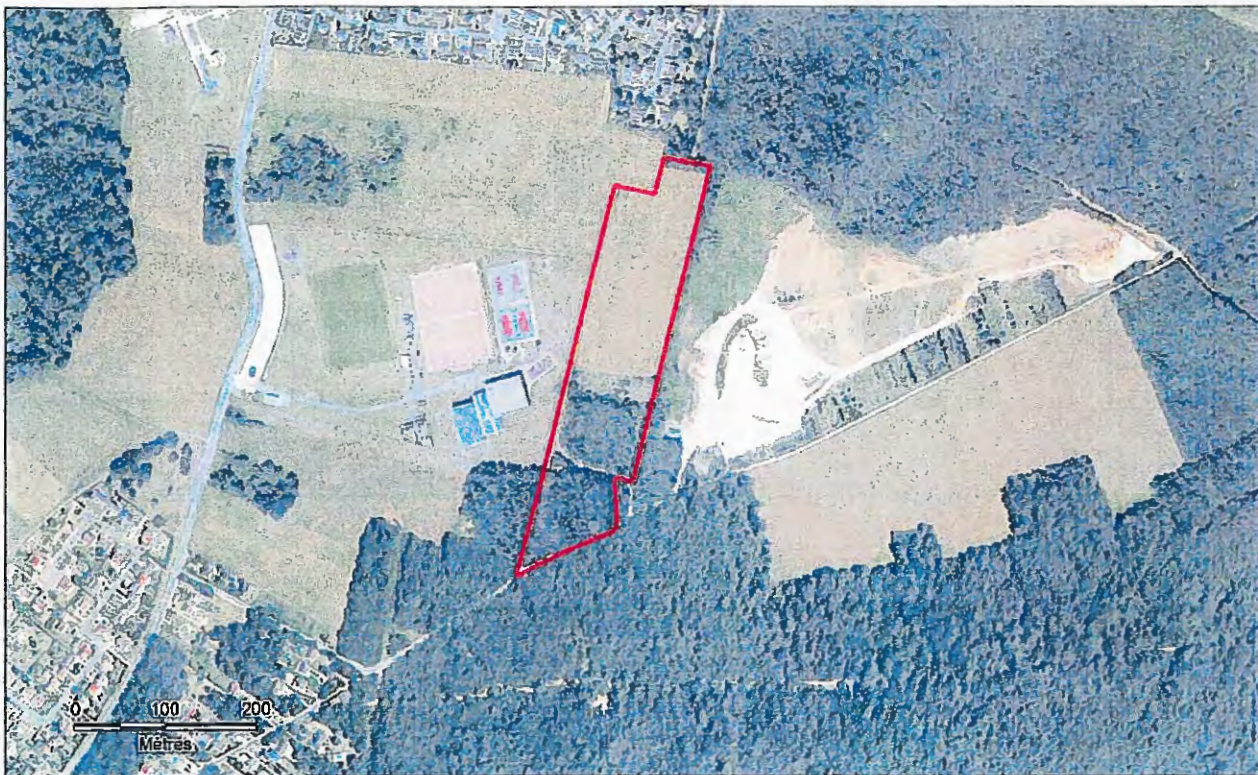
La topographie et l'état du sol actuel doivent être conservés et respectés (pas de minéralisation, d'exhaussements ou d'affouillements). Dans certains cas, une restauration/renaturation pourra se révéler nécessaire.

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 sables en exploitation ;
- Hors ensemble urbain constitué

Contexte paysager :

- Portion des glacis 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

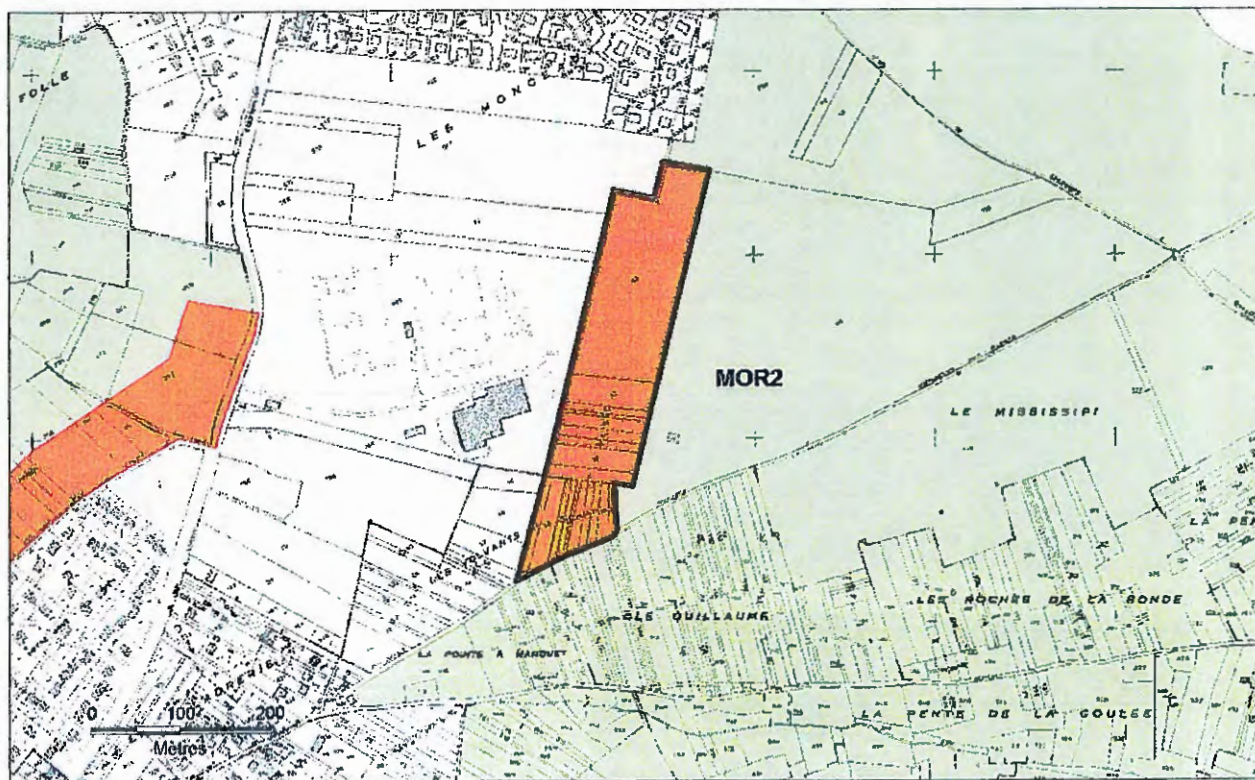
- Structure parcellaire très laniérée en partie sud (boisements) et d'un seul tenant côté nord (culture, prairie).
- Aucun aménagement ni construction existante : terrain nu.

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).



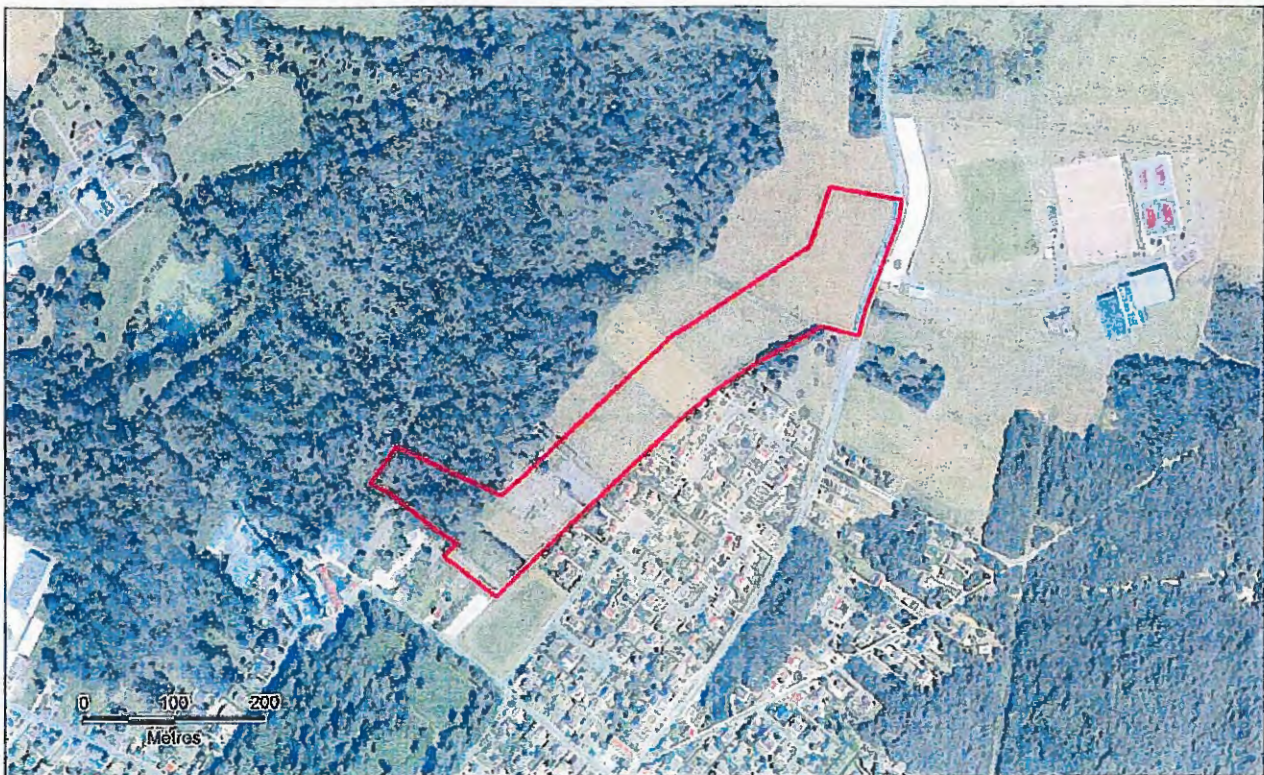
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

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

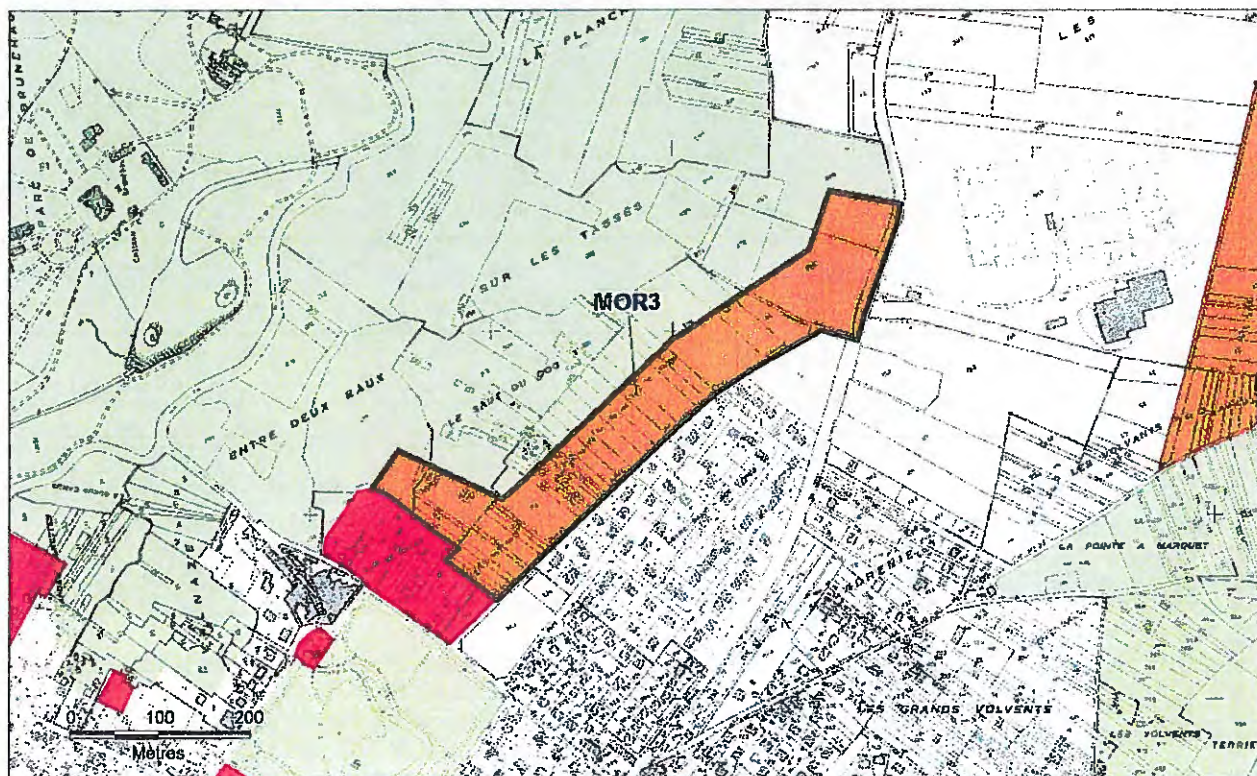
- Structure parcellaire composée d'une succession de parcelles en "lames de parquet" (côté sud), remembrées et de plus grandes dimensions (côté nord).
- Hormis quelques abris de jardins et dépôts, terrains nus cultivés ou friches sur le marais.

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.

Contexte

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



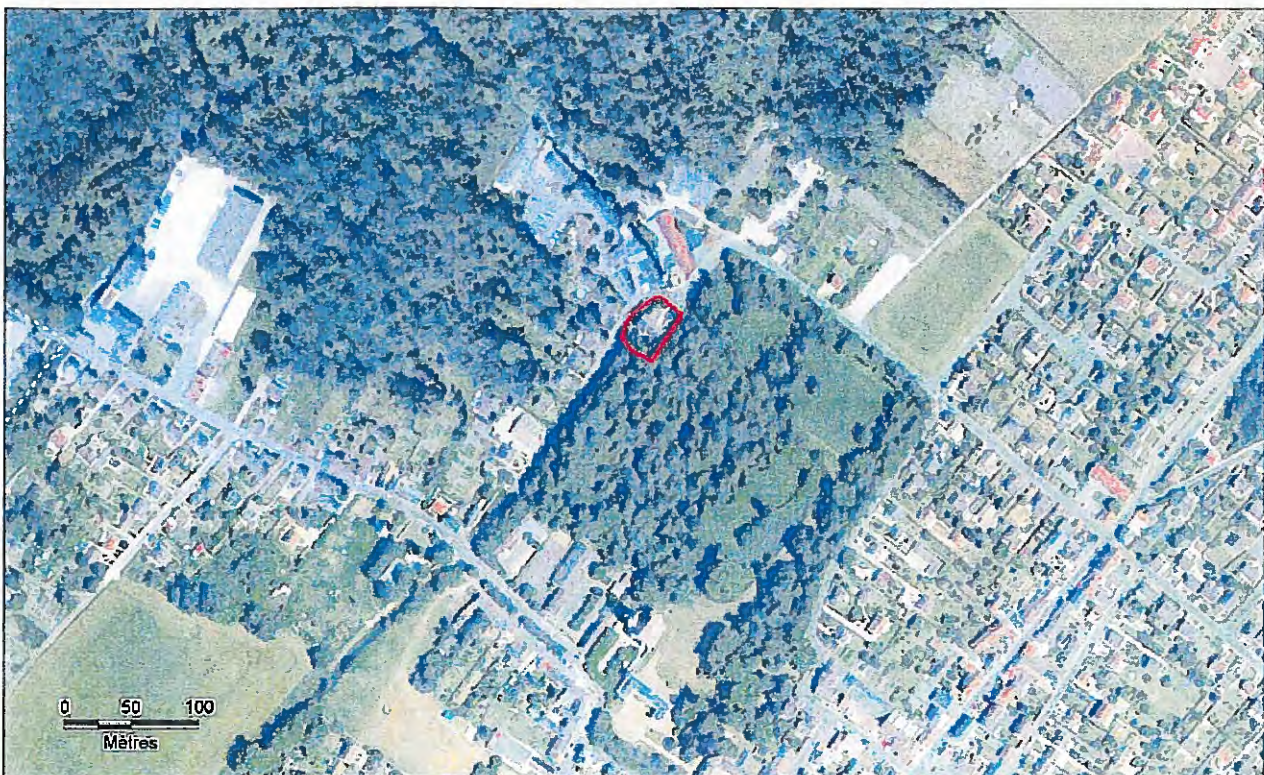
- site classé, zone Ua et suivantes
- site classé, zone Na et suivantes
- site classé, autres zonages
- hors site classé
- secteur d'étude

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.
- Elément 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 aspécifique :

- Patrimonial.

Moulin d'En Bas (rue des Moulins)



Structure parcellaire et occupation du sol

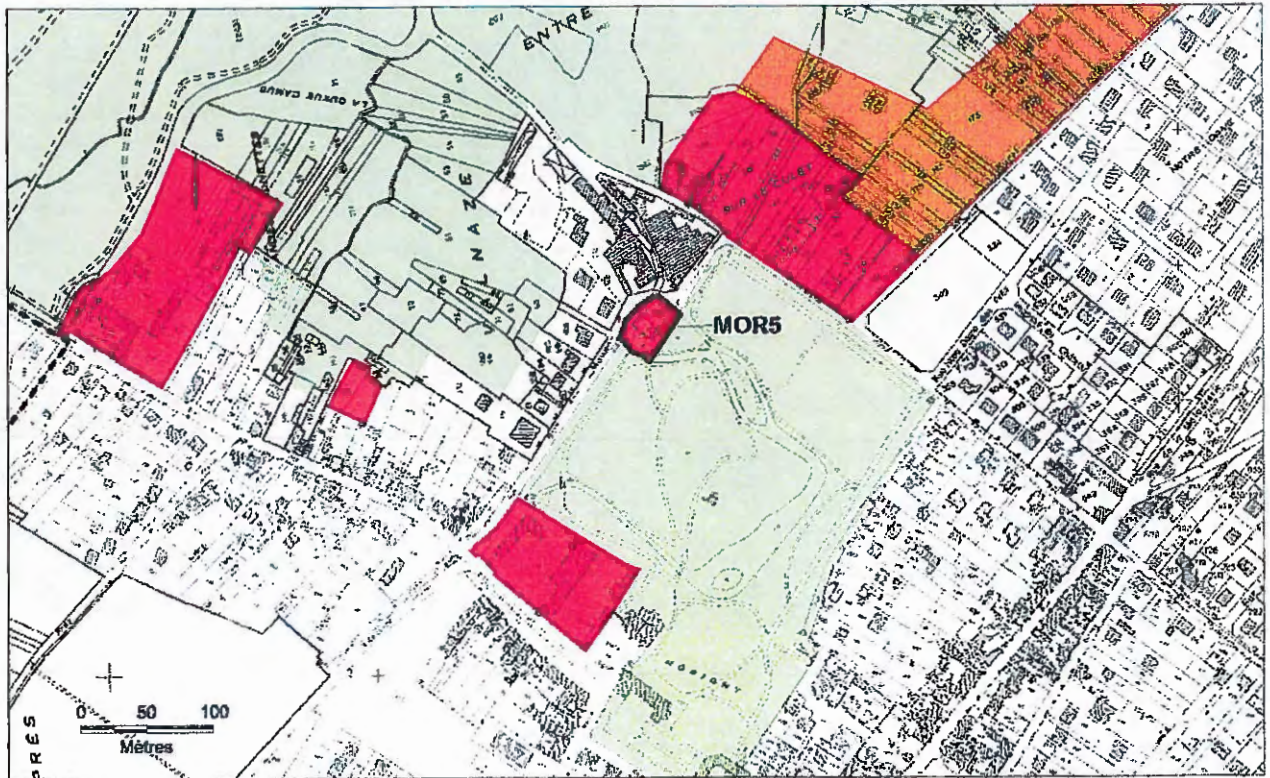
- Tènement foncier enjambant la rivière occupé par un ancien moulin réhabilité (R+1+C) à usage résidentiel individuel sur cour.
- Emprise au sol et densité actuelle ne laissant pas de place à de nouvelles densifications à forme urbaine constante.

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

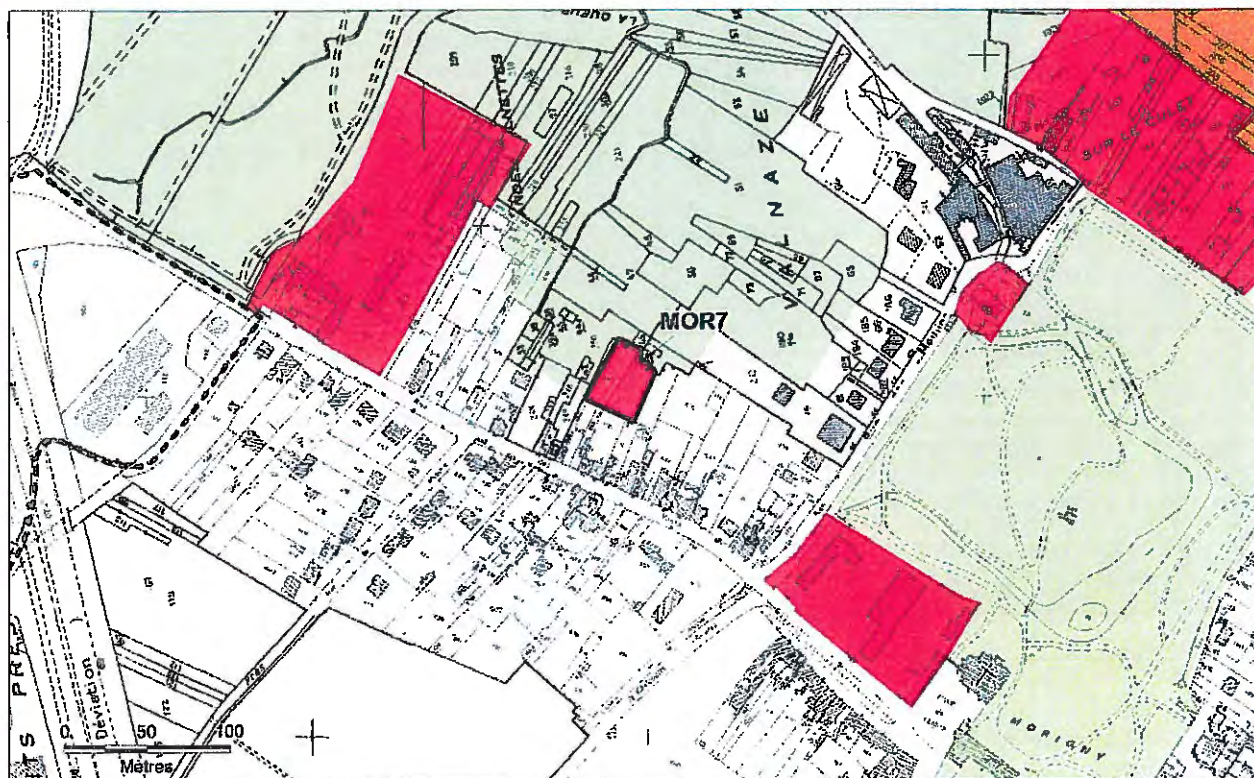
- Parcellaire normalisé associé à un usage résidentiel de type pavillonnaire individuel isolé sur jardin (r+C) - (en construction au printemps 2009).

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.



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

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).

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

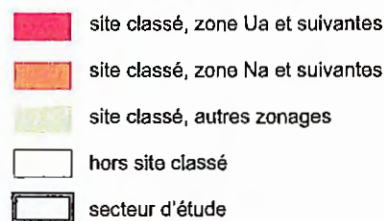
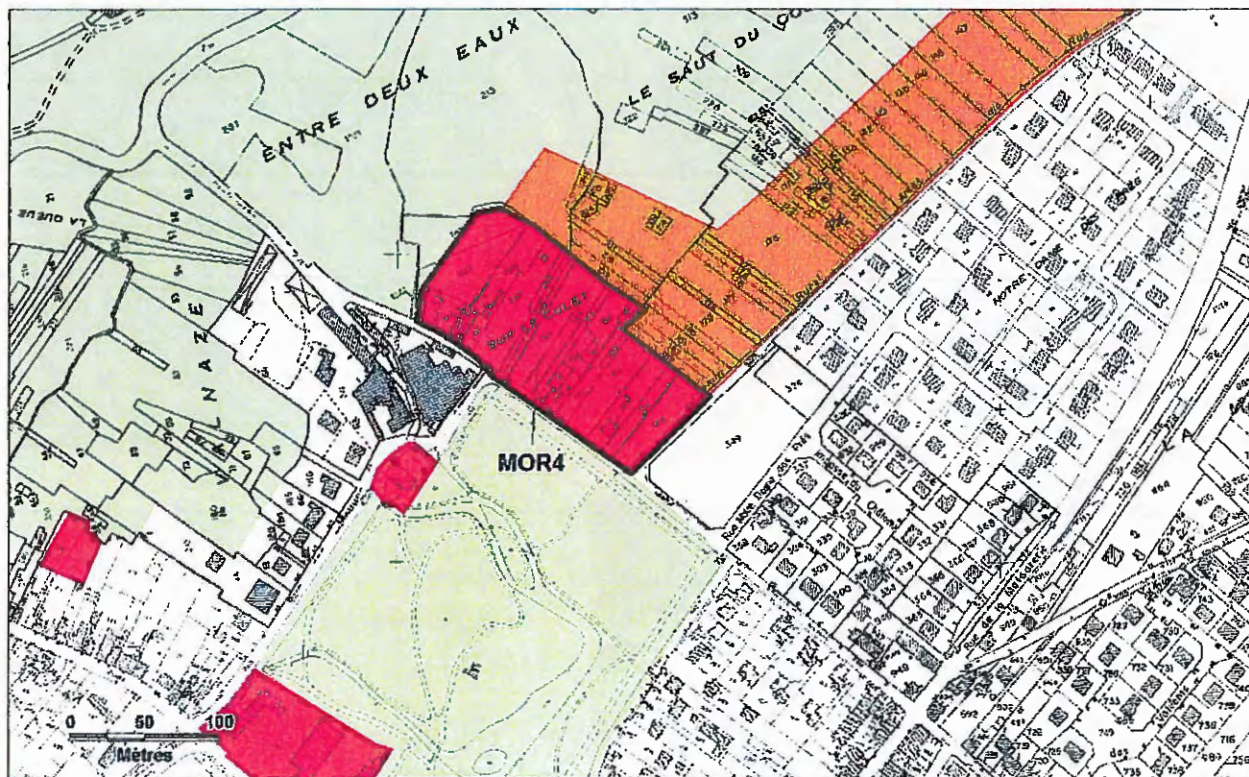
- Trame parcellaire originelle en lanières caractéristique des abords du marais, largement remaniée pour permettre l'implantation de diverses constructions et installations : pavillonnaire récent (R+C) isolé sur jardin, activités et stockage de matériaux (entrepôts, appentis, et dépôts extérieurs, entrecoupés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



MORIGNY-CHAMPIGNY

MO 8

Adresse : Rue des Ponts

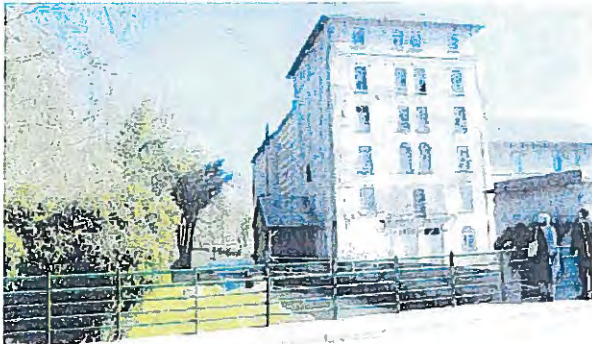
Superficie : 1,3 ha environ



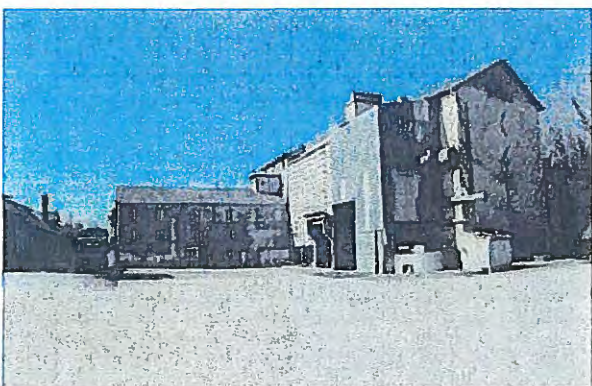
Situation :

- 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 joutent (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

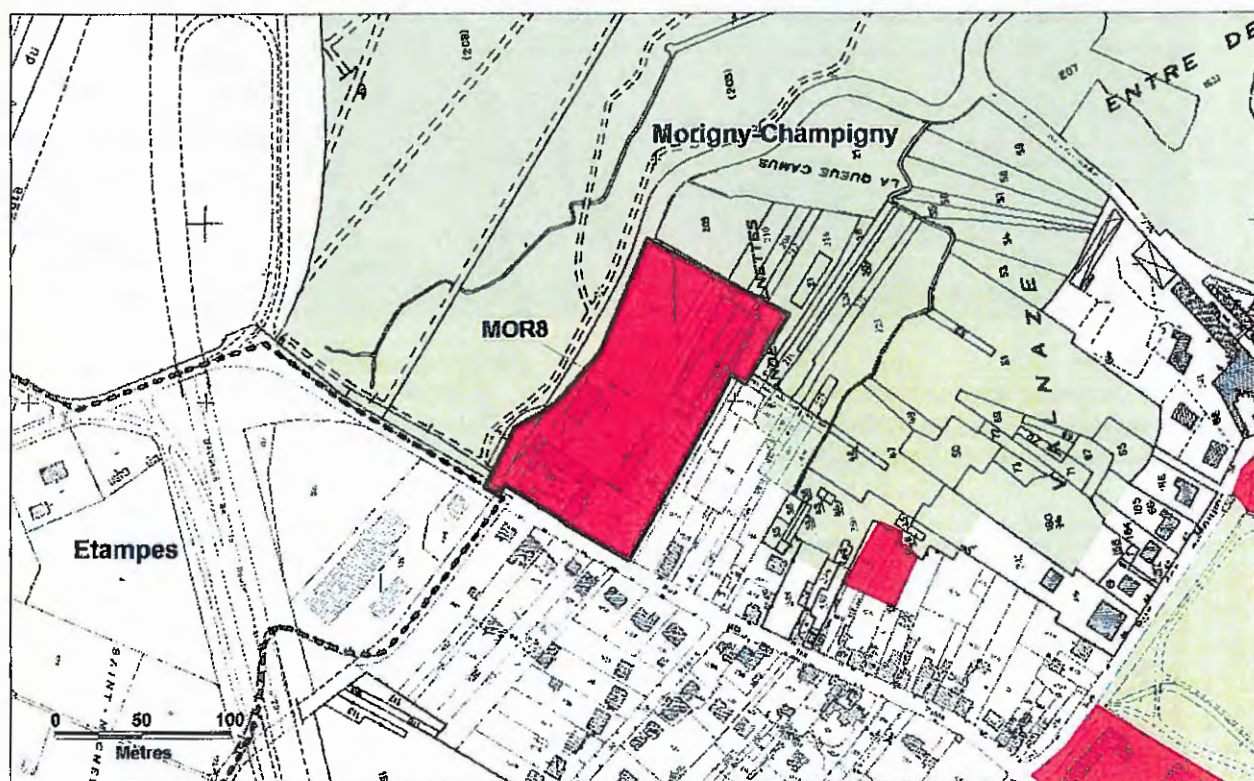
- Structure parcellaire remembrée, publique et privé, étrangère au découpage foncier d'origine.
- Le moulin (R+5), ses annexes et dépendances occupent la partie sud du site (division foncière) ; la partie nord des emprises, entièrement remblayée et imperméabilisée, est occupée par le bâtiment des services 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

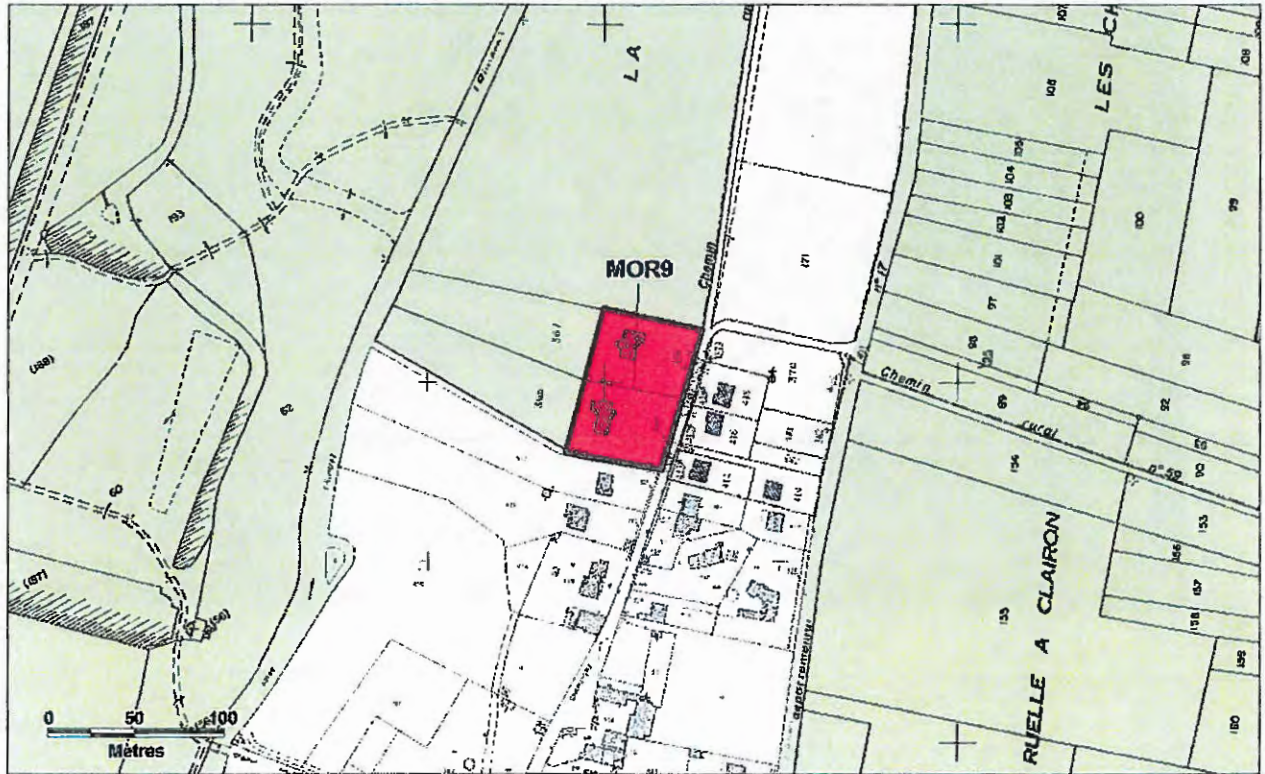
- Parcelle normalisé associé à usage résidentiel : 2 constructions pavillonnaires individuelles, récentes et isolées sur jardin en R + C + annexes.

Contexte réglementaire

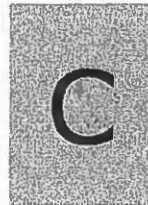
- Zone UH du POS de 1999 (voir tableau de synthèse en annexe).

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



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.

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

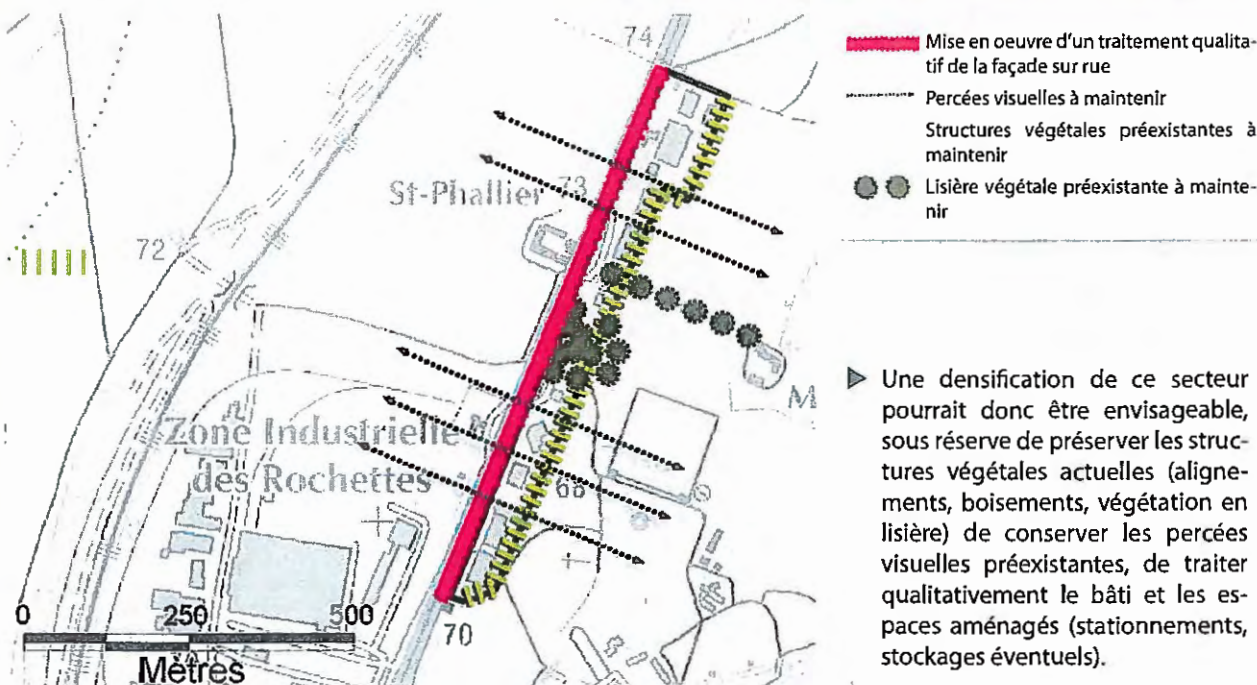
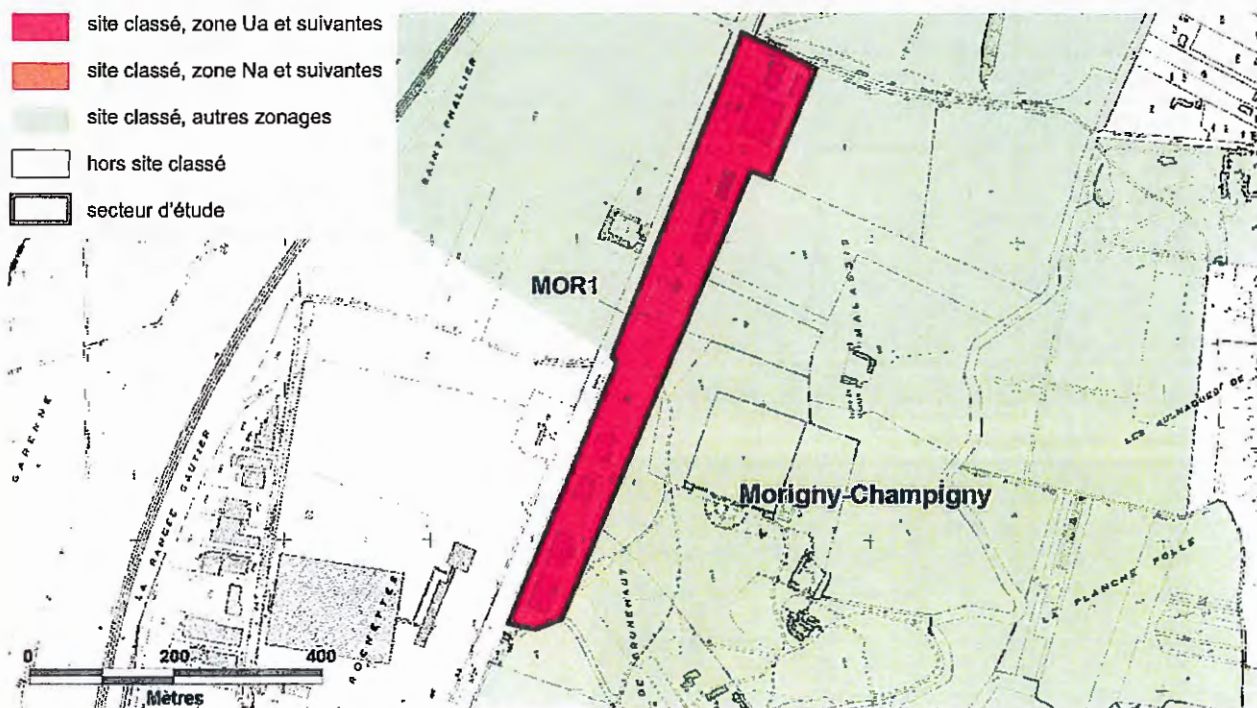
- Découpe parcellaire pliée aux exigences des entreprises : parcellaire normalisé (rectangulaire), associé à un bâti discontinu types entrepôts, ateliers + aire de manoeuvre et de stationnement / station service.
- Quelques parcelles vides et/ou boisées.

Contexte réglementaire

- Zone U1 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.



- 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

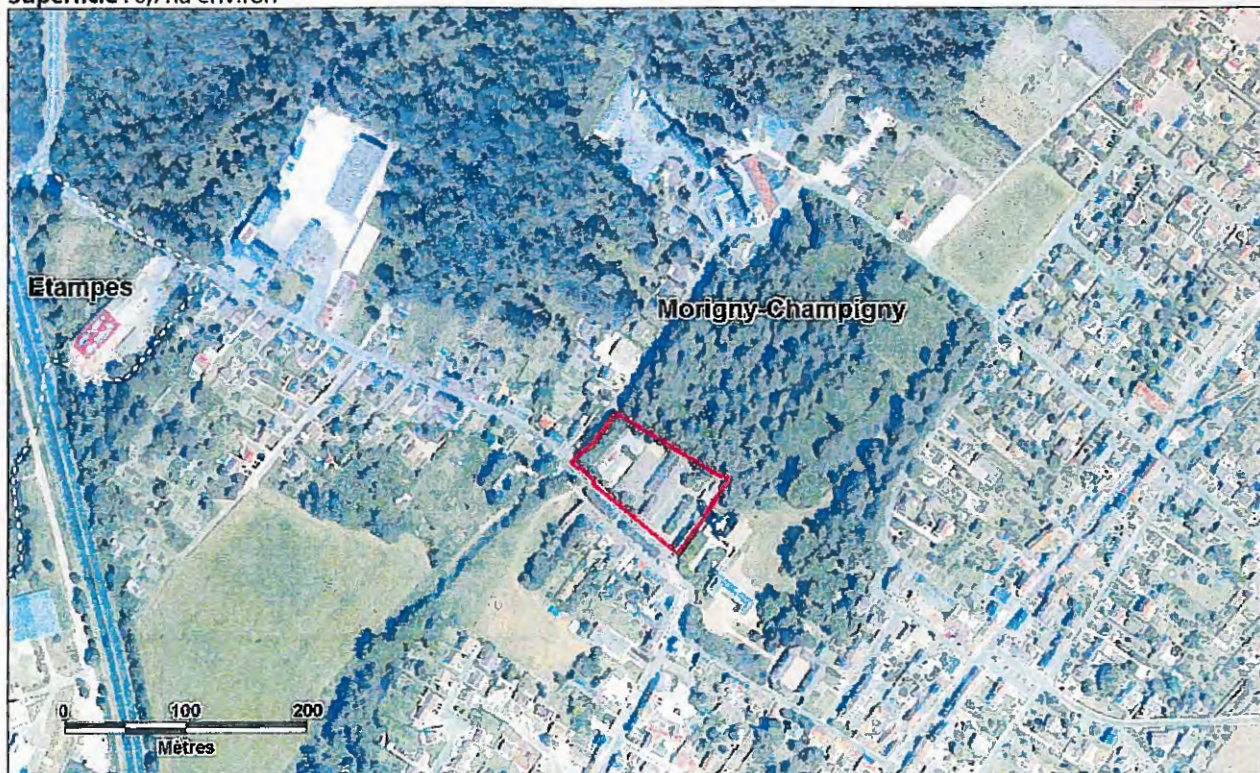
► Une densification de ce secteur pourrait donc être envisageable, sous réserve de préserver les structures végétales actuelles (alignements, boisements, végétation en lisière) de conserver les percées visuelles préexistantes, de traiter qualitativement le bâti et les espaces aménagés (stationnements,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

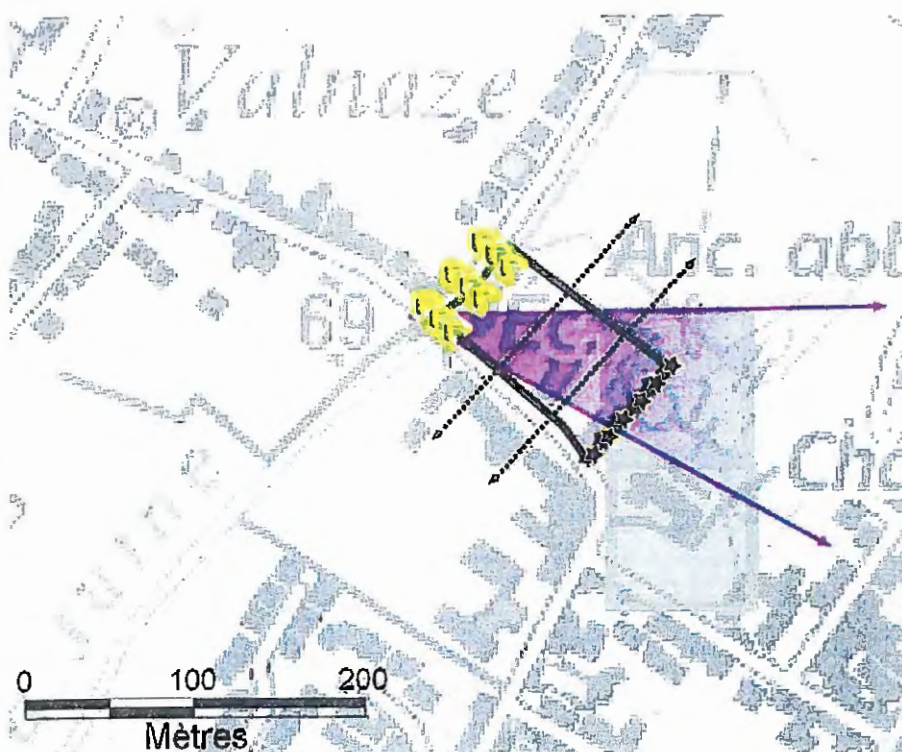
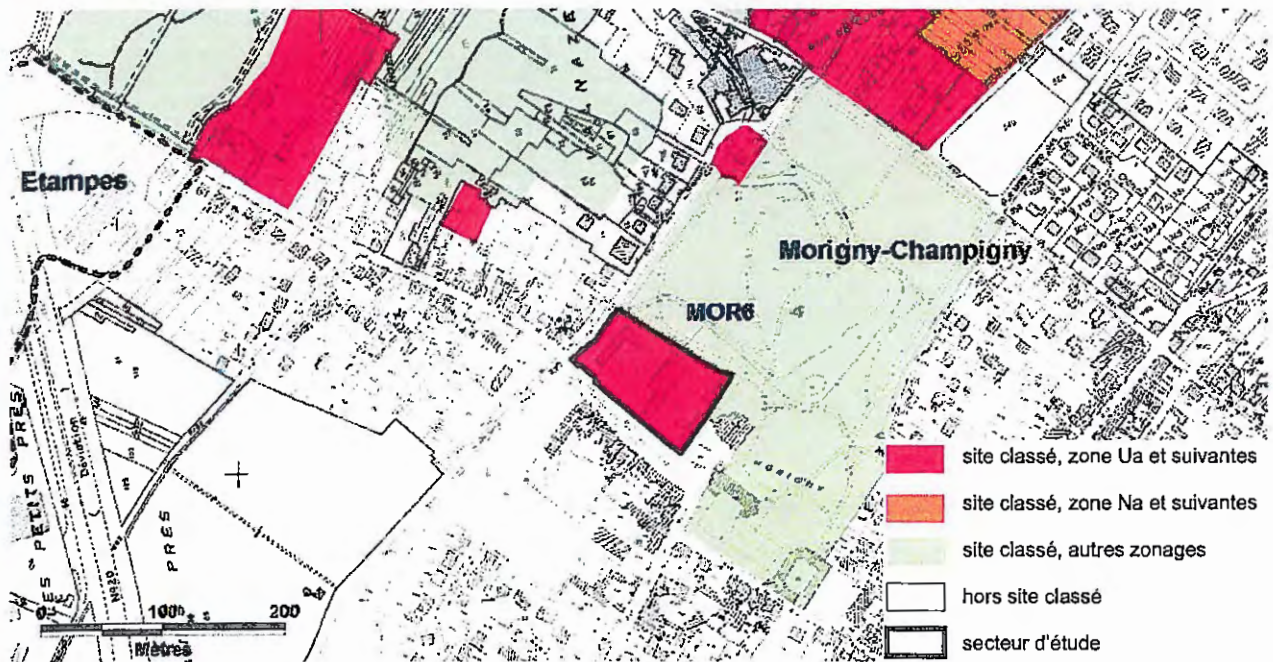
- Grande propriété publique supportant des équipements (groupe scolaire) et services (La poste) séparés en trois corps de bâtiments principaux disposés perpendiculairement à la rue (R, R+C, R+1+C) entrecoupés de larges emprises de cours et parc de stationnement (emprise au sol et densité faible).
- Bâti 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

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