



## 2. ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Projet soumis à enquête publique

# SOMMAIRE

## 1. RUE PIERRE CURIE

### Zone UA

Les fondements du projet  
Vocation et programme prévisionnel  
Les aménagements particuliers

## 2. SITE DES COUDRAS

### Zones AUB

Vocation et programme prévisionnel  
Les aménagements particuliers

## 3. SITE DU CHEMIN VERT

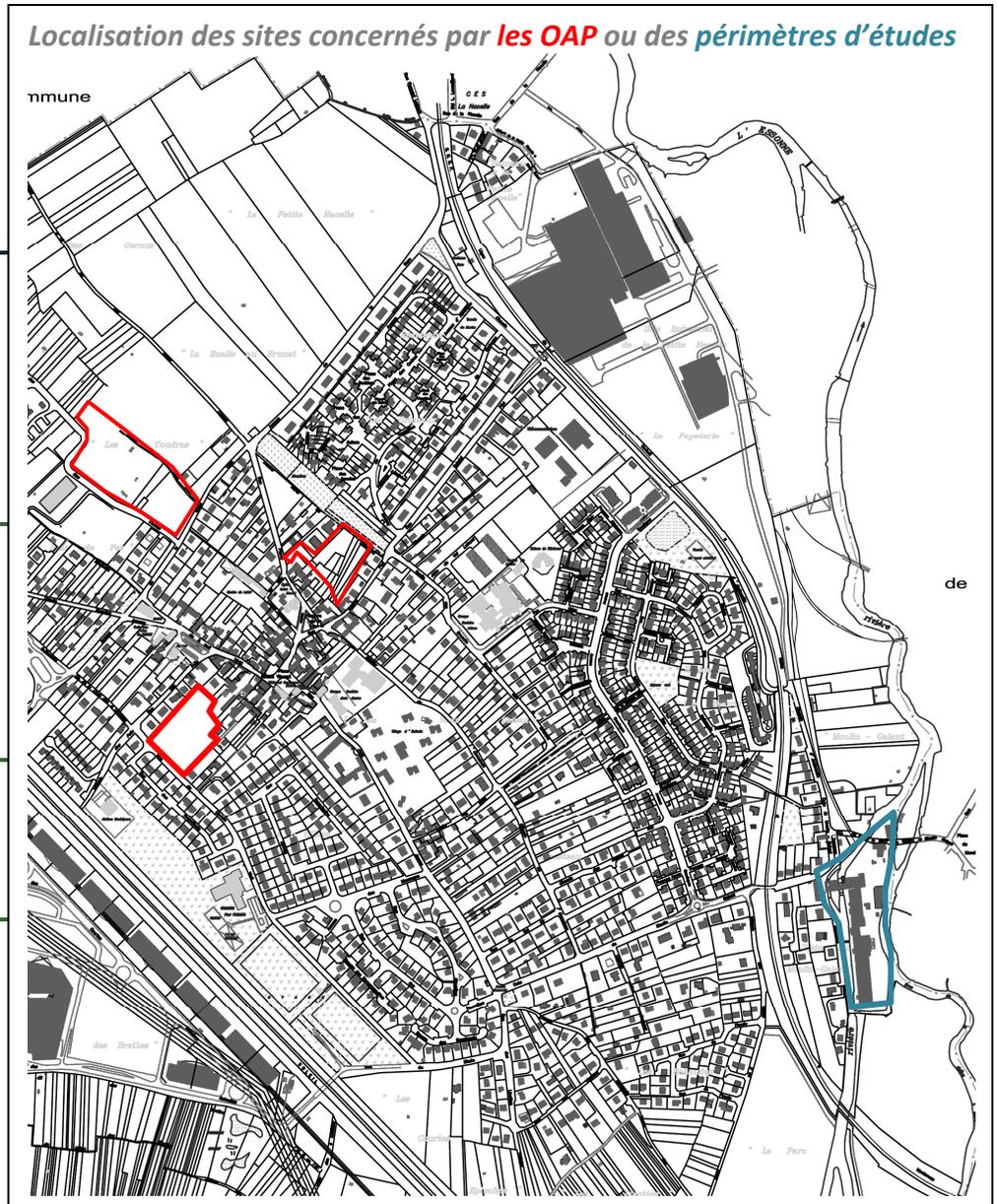
### Zone UA

## 4. Autres sites faisant l'objet de périmètres d'études

Site de Moulin Galant

Site du Chemin Vert

Site place de l'Eglise



# 1. RUE PIERRE CURIE

## ■ Le contexte

Situé à proximité immédiate du centre-ville (place de l'Eglise), cet ensemble couvre une superficie ~~de 6 710 m<sup>2</sup>~~ de 5 390 m<sup>2</sup>.

L'acquisition par la ville de certaines parcelles libres dans la continuité des parcelles publiques liées au cimetière et à son extension offre des opportunités d'aménagement intéressantes de ce cœur d'îlot.

Et ce, pour trois raisons essentielles :

- 1 Sa situation privilégiée à proximité immédiate du centre village (place de l'Eglise)
- 2 Le potentiel qu'elle représente, en terme ~~de densification et~~ de réalisation de logements et de services publics, à proximité immédiate de commerces et équipements et services ;
- 3 la possibilité de créer des liaisons douces dans le site ~~alternatives à l'usage des voies adjacentes dont les trottoirs ne sont pas toujours praticables par tous.~~

## ■ Les objectifs

Il s'agit d'organiser les possibilités ~~de densification d'aménagement~~ de construction de ce site, en vue de la réalisation de logements diversifiés et/ou d'équipements publics en tenant compte de l'environnement urbain.

Cet aménagement doit notamment tenir compte :

- de la topographie et des pentes de terrains
- de la végétation présente, qui après repérage plus particulier pourra conserver ses meilleurs sujets (quelques arbres fruitiers notamment)
- les contraintes liées à la proximité du cimetière (servitudes et accès)
- des rapports de co-visibilité avec les constructions voisines situées le long des voies et dont les jardins s'ouvrent sur le cœur d'îlot.

## ETAT ACTUEL DU SITE





## 2. SITE DES COUDRAS

### ■ Le contexte

- ❶ Sa situation intermédiaire entre le village et les opérations récentes des Bas Cornus ;
- ❷ Le potentiel qu'il représente, en terme de développement de l'offre de logements ;
- ❸ Sa localisation en limite du cirque de l'Essonne, aux enjeux paysagers majeurs dans le secteur

### ■ Les objectifs

Il s'agit de permettre une urbanisation à vocation résidentielle dans la continuité des opérations récentes situées à l'ouest le long du chemin des Bas Cornus à proximité du cœur de village et des équipements publics structurants (gymnase, collège, mairie).

Sa localisation en limite des zones protégées du Cirque de l'Essonne doit être valorisée dans le cadre de l'aménagement : l'opération devra s'intégrer dans le coteau de manière harmonieuse.

Un traitement des franges Nord, en limite des espaces agricoles et naturels, doit faire l'objet d'une attention particulière et soignée.

### ETAT ACTUEL DU SITE



## 2. SITE DES COUDRAS

### ■ Les principes d'aménagement

- ❑ **La réalisation d'un habitat diversifié** répondant aux critères suivants :
  - au moins 30% de logements sociaux sur l'ensemble du site ;
  - des densités minimales de 25 logements/ha
  
- ❑ **Une attention forte à l'intégration des futurs aménagements et bâtis** dans les paysages très exposés en limite du Cirque de l'Essonne : les futurs aménagements devront s'insérer
  - dans les pentes et la topographie et assurer une bonne insertion des volumes dans les pentes (hauteurs et épannelage naturel)
  - garantir une insertion discrète du bâti, vu depuis les espaces naturels
  - assurer une transition paysagère plantée en limite nord-Est de la zone, qui permet une présence et une circulation de la petite faune.
  
- ❑ **Des espaces urbanisables dans le cadre d'un aménagement cohérent respectueux de l'environnement.**
  - Afin de préserver les ambiances liées à des petites masses boisées présentes sur les pentes et la partie du Cirque de l'Essonne, l'espace naturel présent devra constituer une trame verte préservée dans l'opération. Son emprise pourra toutefois être adaptée pour s'intégrer au mieux dans le projet et elle pourra faire l'objet d'aménagement liés à la réalisation d'équipements ou d'infrastructures nécessaires (passage de voies, circulations douces, aires de jeux, etc.)
  - Un traitement végétalisé devra être réalisé le long de la sente rurale des Coudras pour créer et valoriser le front urbain et créer ainsi une « lisière urbaine » en accompagnant le chemin des Coudras réaménagé en liaison douce.
  - L'organisation du bâti veillera à favoriser les meilleures expositions au regard de l'ensoleillement et de l'exploitation du bioclimatisme.
  
- ❑ **Une desserte connectée aux voies existantes :**

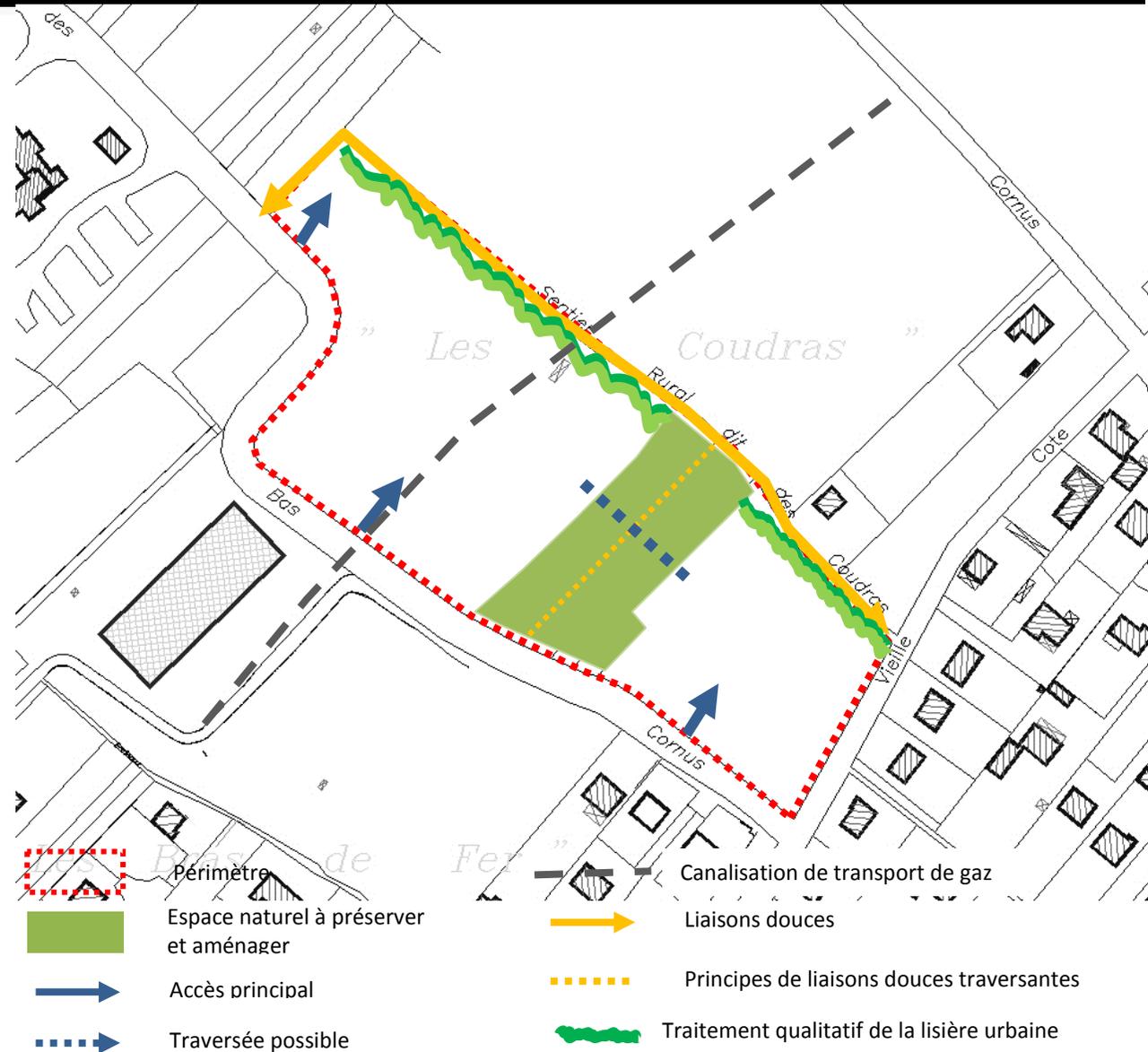
Aucune desserte ne pourra être assurée directement depuis l'avenue de la Vieille Côte. Les accès au site se feront depuis la voie aménagée des Bas Cornus.

Afin d'assurer une cohérence du schéma de circulations interne, l'espace naturel présent pourra être traversé par des voies de dessertes automobiles et des voies douces.

Des principes de liaisons douces au sein de l'opération doivent être étudiés pour permettre des circulations sécurisées et adaptées pour tous.

Par ailleurs, le chemin rural des Coudras devrait être aménagé et prolongé en voie douce, marquant la « lisière » urbaine et offrant des points de vues intéressants sur les espaces naturels.

### PRINCIPES D'AMENAGEMENT



### 3. SITE DU CHEMIN VERT

#### ■ Le contexte

- ❶ Sa situation est très intéressante car il est situé au sein du village et à proximité des équipements publics (arrière de la Poste et de la place du Pâtis)
- ❷ Le potentiel qu'il représente, en termes de développement de l'offre de logements ;

#### ■ Les objectifs généraux

Il s'agit de permettre une urbanisation à vocation d'habitat diversifié, pouvant intégrer des logements pour seniors ou résidences pour personnes âgées, dans la continuité immédiate du centre-ville tout en tenant compte d'un environnement résidentiel plutôt pavillonnaire

#### ■ Les principes de programmation et d'aménagement

Le site doit accueillir environ 115 logements composés de logements adaptés et orientés vers des seniors et des logements intermédiaires plus adaptés pour les jeunes ménages ou primo-accédants.

L'ensemble du site devra accueillir au moins 25% de logements sociaux financés par un prêt aidé de l'Etat.

Il pourra accueillir un ou des équipements et services de proximité (exemple maison médicale).

L'accès principal de l'opération se fera par la rue du Chemin Vert. De plus, des liens vers la place du Pâtis et/ou la place Roland Vincent pourront être recherchés à terme, sans qu'ils soient une condition de l'aménagement du site.

#### LOCALISATION ET ETAT ACTUEL DU SITE



## 4. SITE DE MOULIN GALANT

### ■ Localisation et caractéristiques

**Un site isolé par la voie ferrée et des accès difficiles**

**Un périmètre de transition entre ...**

- Un site d'activités important au Nord
- Les agglomérations de Villabé et de Corbeil-Essonnes, à l'Ouest et à l'Est
- Les espaces naturels de la Vallée de l'Essonne au sud

**L'usine de Moulin Galant**

- Un site en voie de mutation
- Un patrimoine industriel de qualité

**Un site « contraint » concerné par :**

- le PPRI
- une pollution fortement supposée des sols du fait d'activités exercées sur le site
- confortement des berges de l'Essonne
- la ZNIEFF de la vallée de l'Essonne de Malesherbes à la Seine (Type 2)
- Proximité des espaces naturels sensibles du département

### ■ Les objectifs généraux

Il s'agit de permettre une valorisation du site et une certaine constructibilité dont la vocation reste à détailler.

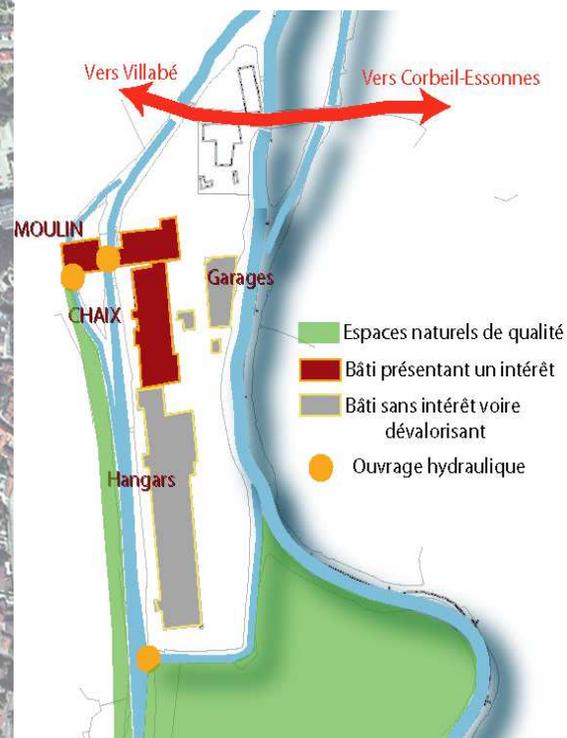
Cette valorisation du site doit s'appuyer sur ses qualités patrimoniales, ses atouts paysagers et son cadre naturel remarquable au sud et affirmer les continuités le long de l'Essonne.

En particulier, il conviendra dans le cadre des futurs aménagements de préserver une continuité de la trame verte et bleue sur le site.

### LOCALISATION ET ETAT ACTUEL DU SITE



← ... → Principes de continuités de trames verte et bleue



## 4. SITE DE MOULIN GALANT

### ■ Les principes

Ce site a déjà fait l'objet de nombreux projets et intentions de reconversions. Toutefois, aucun projet n'a pu aboutir à ce jour.

La Communauté d'Agglomération, compétente en matière d'études et d'aménagement, a été saisie pour réaliser en collaboration avec la commune une réflexion sur les potentialités et les opportunités d'aménagement du site afin de proposer des intentions de projet d'aménagement.

Les réflexions et études étant complexes, cette réflexion ne pourra pas aboutir avant l'approbation du PLU. Aussi, afin de retenir les enjeux stratégiques d'aménagement de ce site, il a été inscrit dans un périmètre de réflexion, outil relevant de l'article L123.2a du Code de l'Urbanisme :

« celui-ci permet d'interdire, dans le périmètre et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. ».

Ainsi, dans l'attente des conclusions de cette étude d'opportunité et de faisabilité, l'urbanisation du site est « gelée » pendant une durée maximale de 5 ans. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés.

## 5. ~~SITE PLACE DE L'EGLISE~~

~~SUPPRIME – N'est plus d'actualité~~

### ■ ~~Le contexte~~

~~Une situation exceptionnelle au cœur du village sur la place de l'Eglise~~

~~Un ensemble de bâti à requalifier pour recréer un front bâti ou un alignement aux abords de la place de l'Eglise, dont les espaces publics ont été réaménagés récemment.~~

### ■ ~~Les objectifs généraux~~

~~Cette opération s'inscrit dans un cadre d'aménagement plus large à l'échelle du centre-ville. Il participe à la valorisation du « Parcours des 3 places » qui composent le centre-bourg : place de l'Eglise et Place Roland-Vincent dont les espaces publics ont été réaménagés récemment et la place du Pâtis, qui pourrait être réaménagée avec l'îlot à requalifier identifié sur la carte (réflexion sur la réalisation d'une mairie ou d'équipements publics)~~

### ■ ~~Les principes~~

~~Les réflexions et études sont en cours en collaboration avec la Communauté d'Agglomération. Ces études de programmation et de faisabilité ne seront pas achevées avant l'approbation du PLU.~~

~~Dans ces conditions, le site a été inscrit dans un périmètre de réflexion, outil relevant de l'article L123.2a du Code de l'Urbanisme :~~

~~« celui-ci permet d'interdire, dans le périmètre et pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Toutefois, les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés ».~~

## LOCALISATION ET ETAT ACTUEL DU SITE

