

Projet immobilier de l'Ile du Moulin Galant – Villabé (91)

Dossier de déclaration de projet

PLU de Villabé

Notice de présentation

Février 2017

Mairie de Villabé
34 Avenue du 8 Mai 1945,
91100 Villabé

Antea Group
Direction Régionale Ile-de-France Centre Normandie
Pôle Aménagement du Territoire
Immeuble Axeo
29 avenue Aristide Briand
CS 10006
94 117 ARCUEIL CEDEX
Tél: 01 57 63 14 00
Fax :01 57 63 14 01

LE CHOIX DE LA PROCEDURE

MAITRE D'OUVRAGE ET RESPONSABLE DU DOSSIER DE DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU

MAIRIE DE VILLABE
34 Avenue du 8 Mai 1945,
91100 Villabé

1. CONTEXTE REGLEMENTAIRE

Par délibération n°127/2015 en date du 16 décembre 2015, la commune de Villabé a prescrit la procédure de déclaration de projet de mise en compatibilité du PLU pour l'île de Moulin-Galant. Le projet, objet du présent dossier de déclaration de projet, porte sur l'intérêt général d'une opération d'aménagement de 156 logements sociaux dont 90 logements familiaux et 66 logements dits intergénérationnels et un ERP.

Le site actuellement inscrit en zone UD nécessite une mise en compatibilité du PLU de Villabé et nécessite au préalable une procédure de déclaration de projet, prévue par l'article L.300-6 du Code de l'urbanisme.

2. DECLARATION DE PROJET

Rappel du cadre législatif

Article L300-6 du Code de l'Urbanisme dispose que : « [...] les collectivités territoriales et leurs groupements peuvent, après enquête publique [...] se prononcer, par une déclaration de projet, sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement [...] ou de la réalisation d'un programme de construction.

[...] Une déclaration de projet peut être prise par décision conjointe d'une collectivité territoriale ou d'un groupement de collectivités territoriales et de l'Etat.

Lorsque l'action, l'opération d'aménagement ou le programme de construction est susceptible d'avoir des incidences notables sur l'environnement, les dispositions nécessaires pour mettre en compatibilité les documents d'urbanisme ou pour adapter les règlements et servitudes mentionnés au deuxième alinéa font l'objet d'une évaluation environnementale, au sens de la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement.

Un décret en Conseil d'Etat détermine les conditions d'application du présent article. ».

La mise en compatibilité du document d'urbanisme

L'article L123-14 du Code de l'Urbanisme précise que : « Lorsque la réalisation d'un projet public ou privé de travaux, de construction ou d'opération d'aménagement, présentant un caractère d'utilité publique ou d'intérêt général, nécessite une mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme, ce projet peut faire l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou, si une déclaration d'utilité publique n'est pas requise, d'une déclaration de projet.

Dans ce cas, l'enquête publique porte à la fois sur l'utilité publique ou l'intérêt général du projet et sur la mise en compatibilité du plan qui en est la conséquence.

La déclaration d'utilité publique ou la déclaration de projet d'une opération qui n'est pas compatible avec les dispositions d'un plan local d'urbanisme ne peut intervenir qu'au terme de la procédure prévue par l'article L. 123-14-2. ».

Cet article L123-14-2 du Code de l'urbanisme indique que : « I. Les dispositions proposées pour assurer la mise en compatibilité du plan prévue aux articles L. 123-14, L. 123-14-1 et L. 300-6-1 font l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune, et des personnes publiques associées mentionnées aux I et III de l'article L. 121-4.

Lorsque la mise en compatibilité d'un plan local d'urbanisme intercommunal est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet, le maire de la ou des communes intéressées par ce projet est invité à participer à cet examen conjoint.

II. Le projet de mise en compatibilité est soumis à une enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre 1er du code de l'environnement :

1° Par le préfet lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, lorsque la mise en compatibilité est nécessaire pour permettre la réalisation d'un projet d'une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou la commune ainsi que dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1 ;

2° Par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, le maire, dans les autres cas. [...]

Lorsqu'une déclaration d'utilité publique est requise, le plan local d'urbanisme ne peut pas faire l'objet d'une modification ou d'une révision portant sur les dispositions faisant l'objet de la mise en compatibilité entre l'ouverture de l'enquête publique et l'adoption de la déclaration d'utilité publique.

Le procès-verbal de la réunion d'examen conjoint est joint au dossier de l'enquête publique.

III.-A l'issue de l'enquête publique, l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, la commune :

[...] 2° Décide la mise en compatibilité du plan, lorsque la décision relève d'une personne publique autre que l'Etat.

IV. La mise en compatibilité du plan local d'urbanisme éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier et du résultat de l'enquête, est approuvée :

1° Par la déclaration d'utilité publique, lorsque celle-ci est requise ;

2° Par arrêté préfectoral dans le cas prévu au dernier alinéa de l'article L. 123-14-1, lorsque la déclaration de projet est de la compétence d'une autre personne publique que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, de la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au onzième alinéa du présent article n'est pas intervenue dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête ;

3° Par la déclaration de projet lorsqu'elle est prise par l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune, dans les autres cas.

4° Par arrêté préfectoral dans le cadre de la procédure intégrée pour le logement ou de la procédure intégrée pour l'immobilier d'entreprise mentionnées à l'article L. 300-6-1 :

[...] b) Lorsque celle-ci est engagée par une personne publique autre que l'établissement public de coopération intercommunale ou, dans le cas prévu au deuxième alinéa de l'article L. 123-6, par la commune et que la décision de mise en compatibilité prévue au 2° du III du présent article n'est pas intervenu dans le délai de deux mois à compter de la réception par l'établissement public ou la commune de l'avis du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

Les procédures nécessaires à une ou plusieurs mises en compatibilité peuvent être menées conjointement. ».

LE CONTEXTE COMMUNAL

Au sein de l'agglomération parisienne, la commune de Villabé se trouve dans le quart nord-est du département de l'Essonne, à une trentaine de kilomètres au sud-est de Paris. D'une superficie de 456 ha, cette commune compte 5 327 habitants (données INSEE de 2013). Le territoire communal s'inscrit dans un contexte urbain où la pression urbaine est forte, puisque située en limite des grands pôles urbains du Département que sont Evry et Corbeil-Essonnes.

Villabé se situe sur une partie du plateau de l'Hurepoix et sur le versant ouest du coteau de la vallée de l'Essonne. La commune atteint une altitude maximum de 99 mètres sur le coteau nommé Les Bateaux.

Egalement bordée par la rivière l'Essonne, la topographie de la commune forme naturellement un cirque, le cirque de l'Essonne.

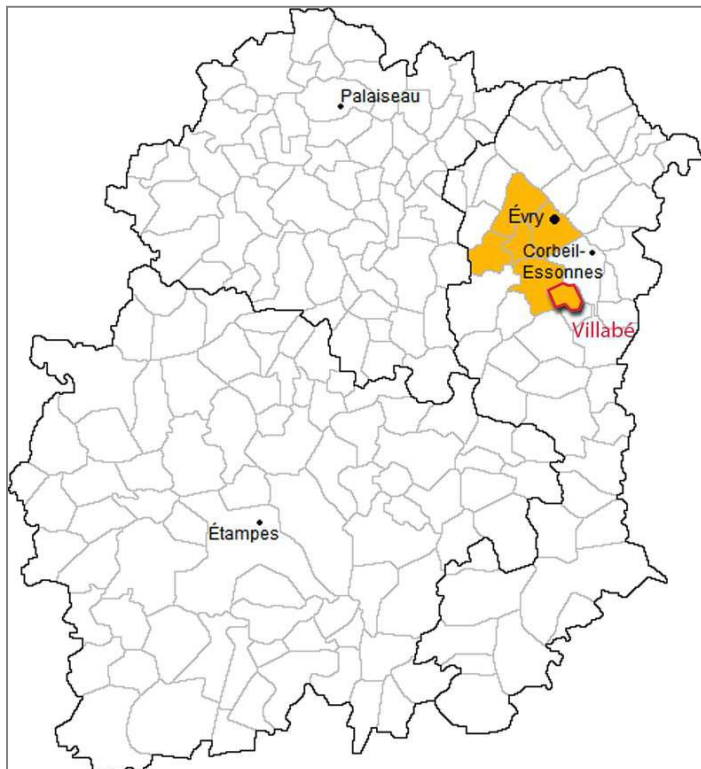


Figure 1: Positionnement géographique de Villabé (Source : PLU communal rapport de présentation)

Sur le plan administratif, la commune fait partie des six communes de la Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne.

Par ailleurs, elle est limitrophe des communes suivantes :

- Corbeil-Essonnes à l'Est et au Nord-Est
- Lisses à l'Ouest et au Nord-Ouest
- Mennecy au Sud-Est
- Ormoy au Sud et Sud-Est

Orienté Est-Ouest, le territoire communal s'inscrit dans le milieu naturel du cirque de l'Essonne, caractérisé par une déclinaison arrondie orientée vers le lit de la rivière.

Il s'insère plus particulièrement dans une configuration de coteaux entre le plateau du Hurepoix et la vallée des abords de l'Essonne.

La présence et la qualité des espaces naturels sont des éléments caractéristiques du territoire.

Le patrimoine naturel préservé dans les marais de la basse vallée de l'Essonne est à noter. En effet, le territoire offre, en particulier en bordure du cours d'eau, une diversité de milieux et de paysages : espaces boisés, parcs et espaces paysagers etc. Reconnus pour leur intérêt paysager et écologique : espaces naturels sensibles du département sur la vallée de l'Essonne, ZNIEFF.

Les abords de la vallée de l'Essonne au niveau de Villabé sont marqués par la présence d'un patrimoine économique lié à la présence de l'Eau et à l'Histoire des anciennes Papeteries et des Moulins de l'Essonne. Parmi ce patrimoine, figurent notamment l'Usine de Moulin Galant, les résidences le long de l'avenue de la Vieille Côte ou le Moulin d'Ormoy. Ce patrimoine est parfois menacé et mérite une attention particulière.

En dehors de son centre-ville, la commune de Villabé est composée de plusieurs hameaux et lieux dits, on distingue notamment :

- Le hameau du Moulin d'Ormoy au sud,
- Le hameau de Villoison à l'ouest
- Le hameau de la Petite Nacelle au nord,
- **Le quartier de Moulin Galant à l'est,**
- Le quartier des Cités au nord,
- La plaine à Robin et la plaine aux Brateaux à l'ouest,
- La plaine des Coudras au nord.
-

Plusieurs sites ont conservé une appellation historique :

- La plaine des Quarante-quatre arpents sur le plateau,
- Les Bras de fer entre les voies ferrées,
- Les Bas Cornus sur les coteaux,
- Les Courtes Epluches et les Linottes en bordure de l'Essonne.
- Les lotissements successifs ont donné naissance aux ensembles de :
- L'Ormeteau,
- Vaux Luisants,
- Des Heurts
- Des Échaudés.

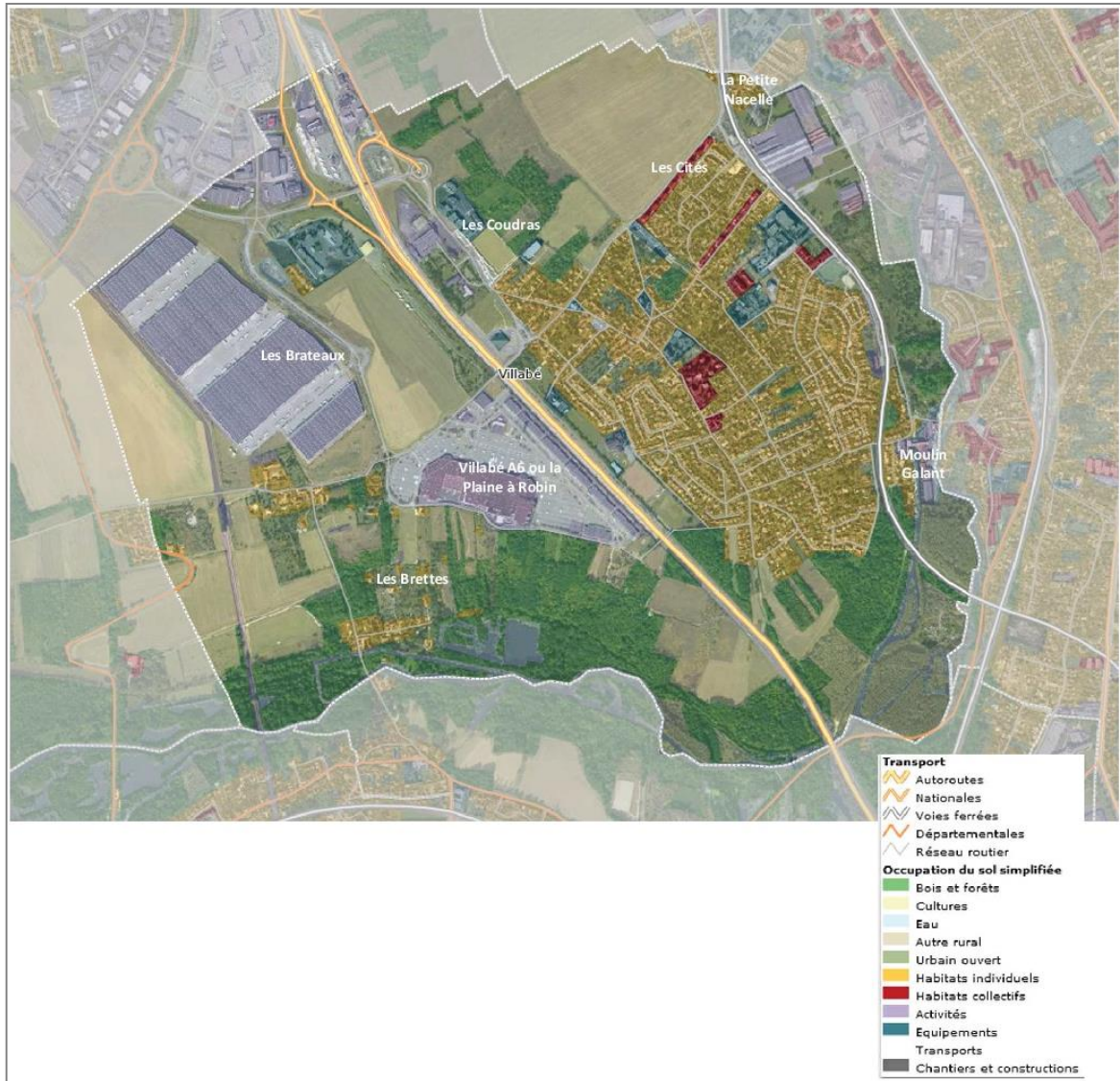


Figure 2: Les différents sites communaux (Source : PLU communal rapport de présentation)

LE CARACTERE D'INTERET GENERAL DU PROJET

1. LE SITE

Le site de Moulin Galant est un site de 16 000m² faisant le lien entre les zones urbanisées de Villabé et de Corbeil-Essonnes, au cœur de la trame verte et bleue créée par l'Essonne et ses rives. Il constitue une île entre les deux communes présentant un intérêt général pour les habitants des deux communes.

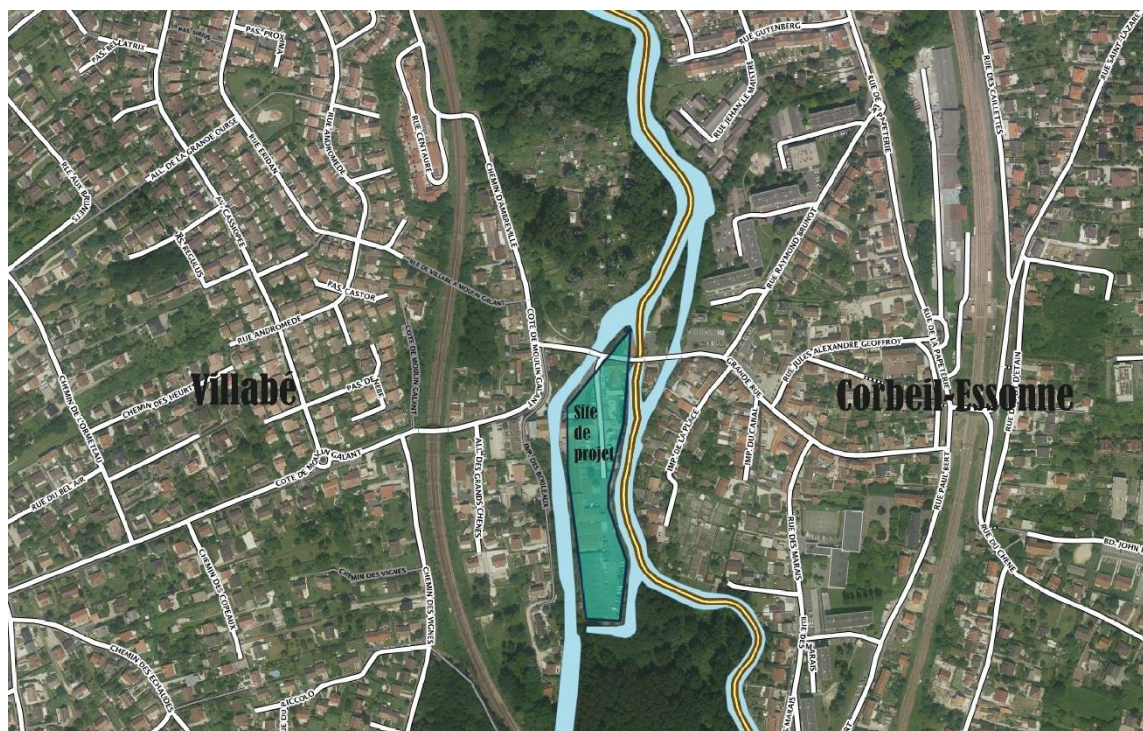


Figure 3: Site de projet à l'interface de deux urbanités (Source : Géoportail-Antea Group)

Actuellement, le site est considéré comme une friche industrielle après avoir accueilli différentes activités industrielles historiquement lié à la proximité de l'Essonne avec un impact sur les berges.

L'usage actuel (garage, casse, atelier mécanique, voirie et stationnement...) dégrade sa qualité environnementale (cours d'eau, berges etc.) et patrimoniale (aspect mémoriel des usages passés dont le moulin). Historiquement, le site du Moulin Galant a connu un passé très riche avec le 1^{er} moulin à papier en 1340 et des industries papetières jusqu'aux années 1980.

Depuis les années 2000, une concertation est lancée par la municipalité pour proposer un projet de création de Zone d'Aménagement concertée sur l'île du Moulin Galant. Mais l'aménagement de ce site est complexe en raison de :

- son caractère insulaire,
- des activités passées qui impliquent une pollution des sols,
- des bâtiments désaffectés à détruire et la présence de bâtiments remarquables,
- le risque inondation.

De ce fait, le site a fait l'objet d'une conception-consultation.

2. LES ENJEUX SOCIODEMOGRAPHIQUES ET URBAINS

La commune de Villabé connaît une croissance démographique continue depuis 1968 excepté sur la période 1999-2008 où la population a stagné. Les variations annuelles moyennes de population sont comprises entre 1,9% et 5,5%. Villabé doit faire face à deux problématiques :

- **le besoin en logements** lié à l'augmentation continue de la population et au desserrement des ménages ;
 - **le retard cumulé par rapport aux communes limitrophes en matière de loi SRU** dont la carence a fait l'objet d'un arrêté préfectoral. La commune doit donc s'inscrire dans les objectifs fixés par la loi d'atteindre 25% de logements sociaux d'ici à 2025¹.
- **Le projet permettra à la commune d'augmenter son parc de logements sociaux et de maintenir une mixité intergénérationnelle à travers la création de logements intergénérationnelle.**

Le site concerné par la présente déclaration de projet est occupé actuellement par des entreprises et associations avec des baux précaires, un immeuble locatif privé semi-vétuste, l'ancienne fabrique de papier (fermée à la fin du XX^e siècle). L'ensemble présente donc un **caractère d'insalubrité et de risques sanitaires non négligeables** ainsi qu'une **coupure urbaine** pour les habitants des deux communes.

- **Le projet aura l'avantage de recréer une continuité urbaine entre les deux communes par les différents aménagements prévus.**

Par ailleurs, la présence d'une gare à proximité du site (Gare du Moulin Galant) est un atout supplémentaire pour ce projet.

- **Les futurs habitants pourront accéder en quelques minutes à ce transport en commun pour leur déplacement.**

Le site n'est pas concerné par des éléments majeurs du patrimoine bâti. Seuls éléments remarquables, le Moulin inscrit au rang communal et l'ouvrage hydraulique du moulin.

- **Cette réhabilitation permettra de conserver l'aspect mémoriel industriel du lieu qui renvoie à des éléments patrimoniaux de la commune.**

Le projet s'inspirera des orientations architecturales de la commune et notamment de la zone voisine. Quelques éléments de l'architecture industrielle seront conservés (meulière, structure métallique...), un rappel sera fait du bâtiment de l'ancienne papèterie où se trouve la roue et des bâtiments classés type logements ouvriers de l'avenue de la gare. Par ailleurs, l'ensemble proposé cherche à répondre aux attentes de densité et de diversité des typologies souhaités.

3. LES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX

¹ Loi du 18 janvier 2013 dite loi Duflot I qui a augmenté le taux de logements sociaux à atteindre pour les communes de plus de 1 500 habitants en Ile-de-France.

Le site du Moulin Galant est positionné entre deux bras de l'Essonne faisant partie intégrante du corridor alluvial de l'Essonne. La fonctionnalité du corridor reste réduite en raison d'une artificialisation importante des berges. Le Syndicat Intercommunal d'Aménagement de Réseaux et de Cours d'Eau (SIARCE) a mis en évidence l'absence de berges végétales naturelles sur le site et la présence de nombreuses berges artificialisées de type minéral ou métal. **Ces berges sont par ailleurs encombrées et représentent un risque environnemental avec un coût potentiel pour la commune.**

- **Le projet d'aménagement du Moulin Galant prévoit une mise en sécurité pour aménager une promenade, maillon des itinéraires de promenade le long de la rivière Essonne et une mise en valeur paysagère selon les préconisations du SIARCE.**

Le site n'est pas inclus dans une ZNIEFF mais au Sud, celui-ci est limitrophe de la ZNIEFF de type II Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine. Le projet prévoit la végétalisation du site par la création de verger, de jardins fleuris etc. La rypisyle sera végétalisée et les espèces retenues seront des espèces héliophytes (Salix, Jonc, laîches, iris des marais, salicaires...).

- **En ce sens, le projet aura d'une part un impact positif indirect sur la ZNIEFF de type II dans la mesure où il contribuera à la renaturation du secteur et d'autre part par les réservoirs et continuités écologiques qu'il crée.**

L'inventaire de la DRIEE de 2010 indique que le site de Moulin Galant est englobé dans une enveloppe de zone humide de classe 3². Le site étant entièrement urbanisé et ayant connu une activité industrielle depuis plusieurs décennies, les sols ont été remaniés à plusieurs reprises. Les zones naturelles sont essentiellement constituées par les berges, qui feront l'objet d'un traitement sécuritaire et paysager par l'aménageur et valoriseront les espèces des zones humides.

L'aménagement du site prévoit la mise en place d'un système d'assainissement séparatif pour la collecte des eaux usées et des eaux pluviales. Les eaux pluviales seront collectées et régulées par la présence de noues et rejetées dans l'Essonne. Les eaux usées seront acheminées pour traitement vers la station d'épuration du SIARCE à Corbeil-Essonnes.

- **Le projet n'accentuera pas la qualité écologique déjà fortement dégradée des cours d'eau.**
- **Enfin, le projet d'aménagement du Moulin Galant s'inscrit dans les axes prioritaires du SRCAE en réalisant une opération de dépollution d'un ancien site industriel, en privilégiant une maîtrise énergétique des bâtiments, en privilégiant les modes de déplacements doux et en respectant son environnement notamment par l'aménagement d'une roue à aube pour la production d'électricité et l'obtention de performances énergétiques et du label H&E.**

² Les enveloppes de classe 3 correspondent à des « Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser. ».



Figure 4: Photos des berges et de l'ancienne usine

Le projet présente donc plusieurs objectifs :

- Engager la commune dans le respect de la loi SRU en réduisant la carence en logements sociaux ;
- Densification à proximité d'une gare ;
- Revaloriser le milieu naturel (dépollution du site, fertilisation des sols, plantation d'arbustes...) et réhabiliter une friche industrielle ;
- Aménagement paysager qui consolide les continuités écologiques de la trame verte ; renaturation du secteur avec impact positif indirect sur la ZNIEFF de type II Vallée de l'Essonne de Buthiers à la Seine.
- Aménagement de promenades le long des berges (confortation des berges de la rivière Essonne) qui profiteront aux habitants de Villabé et de Corbeil-Essonnes ;
- Création d'un lien urbanistique entre les deux communes, réappropriation citoyenne du lieu avec un patrimoine industriel en partie conservé et mis en valeur et par la création d'ouverture pour créer des points de vue paysager sur l'Essonne.
- Production d'énergie renouvelable grâce à l'installation hydro-électrique par le biais d'une roue à aube.

L'INTERET GENERAL DU PROJET

1. LES OBJECTIFS DU PROJET

Le projet « Moulin Galant » projeté par Erilia, s'étend sur une parcelle de 13 089m² dont environ 4 700m² d'emprise au sol pour les bâtiments actuels. Il consiste à créer un ensemble immobilier dont les principales caractéristiques sont :

- 156 logements locatifs : 90 logements familiaux, 66 appartements à vocation intergénérationnelles ;
- 160m² de locaux de services en rez-de-chaussée dont un ERP de 110m² ;
- 230 places de stationnement dont 130 couvertes et 100 en aérien ;
- Aménagement des accès ;
- Aménagement paysager y compris des berges ;
- 9 095m² de surface habitable ;
- Une réservation d'un volume d'environ 100m³ émergé permettant de recevoir un espace devant accueillir une roue à aube pour la production d'électricité ;
- Démolition des existants à l'exception du bâtiment fin XVIII^{ème} début XIX^{ème} en forme de Longère enjambant l'Essonne (recevant la roue à aube qui a fait l'objet d'une servitude) ;
- Obtention de la certification H&E profil A Option Economie en charges et atteinte du niveau RT2012-10% à minima ;
- Budget conception/Réalisation de 14 800 000HT (démolition + dépose des passerelles + fondations spéciales + dépollution + travaux bâtiment + VRD + aménagements extérieurs + aménagements des accès + aménagements des berges et annexes – honoraires compris).



Figure 5: Plan masse du projet Moulin Galant (Source : APD)



Figure 6: Coupes (Source : Requalification de l'île du Moulin Galant/Villabé Valero Gadon Architectes)

2. LES CARACTERISTIQUES DU PROJET

L'insertion du projet dans son environnement : les logements

Le projet d'aménagement prévoit la construction de 156 logements locatifs : 90 logements familiaux et une loge de gardien ; 66 logements à vocation intergénérationnelle, un ERP (salle de réunion polyvalente) et une salle multiprofessionnelle.

Les logements familiaux sont implantés sur pilotis à R+3 dans l'axe Nord-Sud de l'île espacés de 8m de larges, laissant des percées visuelles Est-Ouest. Ces percées structurent le site et créent des transparences paysagères apportant lumière et confort aux logements et profitent aux promeneurs. La configuration volumétrique du bâtiment permet d'offrir des orientations optimales Est-Ouest qui apportent une qualité supplémentaire aux espaces de vie. Chaque logement profitera de vues sur l'Essonne et d'une terrasse ou d'un balcon de 6m² minimum. Les volumes découpés de chaque plot permettent de capter la lumière et d'offrir de multiple orientation à chaque logement. Soulever du sol les logements neufs permet de répondre efficacement à la question du stationnement de surface et assurent avec les ascenseurs une accessibilité pour tous.

- **Cette configuration permet de répondre au risque inondation, à la valorisation paysagère, à la question du stationnement de surface, aux besoins de logements sociaux familiaux et à la gestion de l'énergie.**



Figure 7: façade ouest des logements familiaux (Source : Requalification de l'île du Moulin Galant/Villabé Valero Gadan Architectes)



Figure 8: Façade des logements familiaux (Source : APD)

Les logements à vocation intergénérationnelles sont implantés dans la Longère qui constitue le corps du bâtiment du moulin historique. Réhabilitée, cette bâtisse reçoit 44 logements sous forme de studios et de deux pièces. La façade existante est conservée et restaurée tandis que l'intérieur est réaménagé. Des balcons sont rapportés sur la façade existante pour offrir des espaces extérieurs aux habitants. Au RDC, des activités trouvent une place lisible. 3 halls traversant sont créés de chaque côté de la Longère pour fluidifier les déplacements et apporter de la lumière. Une extension est créée devant la Longère. Ce bâtiment sera revêtu d'un parement de briques grises pour rappeler le passé industriel. Le mélange entre construction neuve et réhabilitation permet au site de conserver la mémoire des activités passées. Les logements (T1, T2) seront traversant pour apporter plus de luminosité et des perspectives paysagères.

- **Ce projet permet de prendre en compte les risques inondations, le patrimoine existant par la conservation de la façade et la remise en fonctionnement d'une roue à aube pour la production d'électricité, le besoin de petits logements sociaux et la gestion de l'énergie.**



Figure 10: Façade de la Longère (Source : Requalification de l'Ile du Moulin Galant/Villabé Valero Gadan Architectes)



Figure 9: Façades principales (Source : Requalification de l'Ile du Moulin Galant/Villabé Valero Gadan Architectes)



PROVISOIRE

AVEL ACOUSTIQUE	phytolab ARCHITECTURE - AMÉNAGEMENT	INCET INGÉNIEUR ÉTABLISSEMENT	Valero Gadan Architectes	GUTAREX	ERILIA	VILLABÉ	<table border="1"> <tr> <td>Bâtiment</td> <td>LONGÈRE</td> <td>Date: 12/12/2016</td> <td>Index: A</td> </tr> <tr> <td>Nom du Plan</td> <td>FAC_EST</td> <td>Echelle: 1:100</td> <td>APD</td> </tr> </table>	Bâtiment	LONGÈRE	Date: 12/12/2016	Index: A	Nom du Plan	FAC_EST	Echelle: 1:100	APD
Bâtiment	LONGÈRE	Date: 12/12/2016	Index: A												
Nom du Plan	FAC_EST	Echelle: 1:100	APD												

Figure 11: Façade Est de la Longère (Source : APD)

Les façades sont conçues pour offrir plusieurs lectures selon l'orientation du bâtiment. L'enveloppe extérieure se décline en plusieurs teintes pour mieux lire les volumétries. L'approche technique a pour but de garantir un bâtiment durable, pérenne dont les matériaux et les équipements sont de très bonne durabilité et dont la maintenance sera simple et rationnelle.

Les façades des bâtiments neufs se caractérisent par des surfaces lisses en enduit blanc. Dans les zones comportant des balcons, les parties en retrait sont revêtues d'un bardage parement en brique moulée main.

Les façades du bâtiment existant réhabilité est conservée et restaurée. Des balcons rapportés en métal déployé viennent se greffer à la façade historique. La façade du bâtiment d'entrée (extension de la Longère) est prévue en brique avec des volets coulissants. Ce nouveau bâtiment sera visible depuis la Grande Rue et sa qualité marquera la modification du site.

Les toitures seront végétalisées et gravillonnées. Sur les terrasses inaccessibles des bâtiments collectifs, les réseaux d'extraction sont pensés et organisés pour éviter les serpentins disgracieux et permettre un entretien aisé.



Figure 12 *Vue générale (Source : Requalification de l'île du Moulin Galant/Villabé Valero Gadan Architectes)*

- **Le projet prend en compte les exigences environnementales par l'enveloppe des façades qui ciblent confort, maîtrise de l'énergie et relation à l'environnement.**

Les accès aux espaces communs sont clôturés. Les bâtiments nouveaux sont distribués par des halls traversant en RDC comprenant un SAS accueillant les boîtes aux lettres. En RDC, on trouve également les locaux communs : locaux vélos/poussettes, locaux poubelles ainsi que les locaux techniques. Tous les logements sont accessibles depuis des ascenseurs. La Longère existante comprendra 2 cages d'escaliers et 2 halls traversant avec des ascenseurs.

L'insertion du projet dans son environnement : le traitement des espaces libres

L'implantation et l'orientation précise des bâtiments, leurs gabarits, la gestion des accès et de la topographie du site ont été étudiés afin d'apporter toutes les qualités requises à chaque logement. **L'objectif est d'intégrer ce nouveau quartier au cœur de la commune en lien avec son environnement, ses enjeux urbains et ses contraintes de programme, technique et économiques.**

La composition architecturale repose sur la fragmentation du bâti qui permet d'offrir des ouvertures, des points de vue de qualité pour les logements. Les constructions constituent un ensemble de volumes compacts qui contribue à la perméabilité et à la légèreté recherchée tout en offrant une dimension transversale et une densité maîtrisée à l'îlot.

Le parti pris principal, pour révéler le paysage, a été de surélever les bâtiments avec un principe de pilotis, donnant ainsi aux habitants d'une rive à l'autre l'opportunité de jouir de vues traversantes. En outre, cela conforte l'implantation des logements en sécurité, bien au-dessus de la côte PPRI.

Côté Ouest une promenade le long des berges, ponctuées d'estacades, sera accessible à tous les habitants de Villabé. C'est réellement un nouvel espace public, qui est présenté pour la ville. De nouvelles places appropriables, ainsi que de nouveaux jardins reprenant l'esprit des jardins ouvriers. Les espaces s'articulent autour de 3 entités, la place, le jardin et les vergers du moulin.

La place du moulin est un lieu charnière, entre bief de la roue et bief de dérivation, espace de la maîtrise des niveaux d'eaux. Orientée sud, sa géométrie en pointe n'a pas besoin d'artifice, le projet la conçoit comme un tapis en stabilisé d'où émergent quelques arbres en cépées, propice au farniente sous leur ombrage. Sur cet espace se posent les nouvelles passerelles piétonnes d'accès au site, permettant l'entrée sur le site y compris lors des crues majeures.

Le jardin du Moulin offre un soubassement fleuri à la partie historique du moulin conservé. Ce jardin participe à la notion d'accueil par un foisonnement de vivaces colorées le long des saisons, d'où émergent quelques arbustes. On est dans un traitement de type platebande, propice au jardinage. Le verger quant à lui forme une deuxième couronne au moulin, avec un traitement extensif en prairie et plantations de fruitiers.

Ces deux entités peuvent être l'occasion de mettre en place un projet novateur au cœur de la copropriété, par la mise en place d'une dynamique de voisinage par le jardinage autour **d'un verger du Moulin**. L'étude de pollution montre que cela n'est pas incompatible sur le site, les préconisations demandées seront mises en place (grillage avertisseur, apport de 50 cm de terre végétale extérieure au site). La mise en place de cette dynamique de proximité est l'occasion d'outrepasser le cercle des habitants de l'opération à bâtir, de tisser pourquoi pas un véritable réseau avec le tissu associatif de la ville : le moulin ne produit pas que de l'électricité.

La démarche paysagère pour la mutation de l'ancienne île du moulin est dans la continuité de mise en lien avec le paysage de la rivière, et prendra appui sur les perspectives visuelles offertes à partir des espaces extérieurs à l'ilot bâti (et inversement). **La question de la nature en ville est ici traitée** : flore, faune, écosystème, jardinage par les habitants, fragilité des équilibres, limitation des ressources, notion de cycle de l'eau, de vie...

Le projet paysager propose de renforcer cette caractéristique par la création de berges naturelles reprenant le cortège floristique des ripisylve de l'Essonne, de les faire découvrir par une promenade publique en caillebotis décollée du sol, et d'offrir des haltes en appontement en encorbellement sur la rivière.

Le traitement des berges est conforme aux préconisations du SIARCE, travail en pente douces à 2/1, mise en place de natte coco pour la stabilisation et la colonisation végétale, plantation sur les parties plates d'arbres caractéristique des berges de l'Essonne – Saules, aulnes, sureaux. La délimitation de la limite publique privée se fait par un Haha tenu par une ligne de gabions de 50cm de hauteur surmontée d'une clôture en serrurerie en acier galvanisée. Cet artifice du traitement de la clôture permet une continuité visuelle et paysagère avec le cœur bâti, de garder les transparences recherchées par l'architecture. La volonté de surélever la promenade piétonne du sol (40cm maximum évitant la mise en place de garde-corps) permet d'offrir une continuité pour le public même en période d'inondation moyenne.

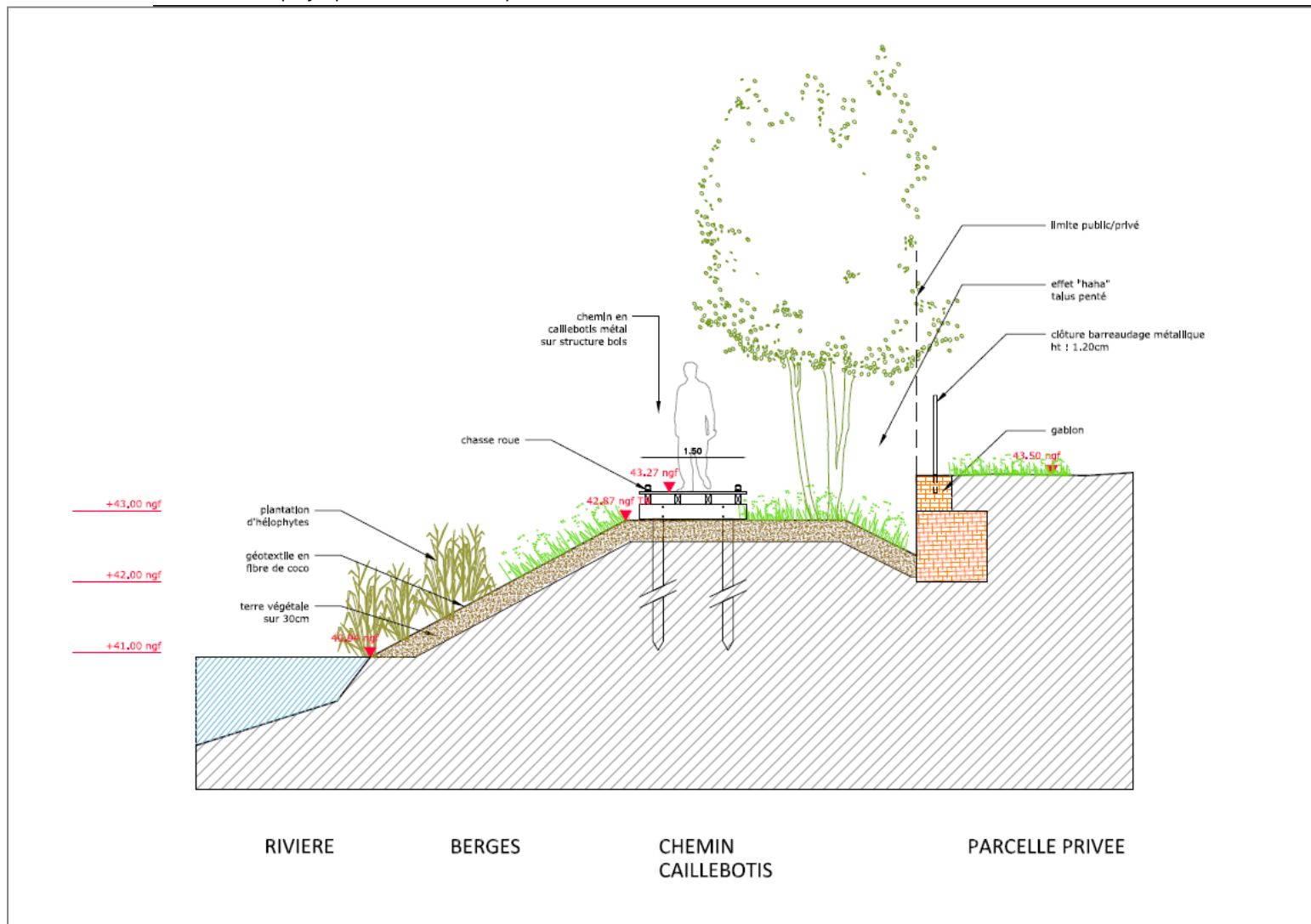
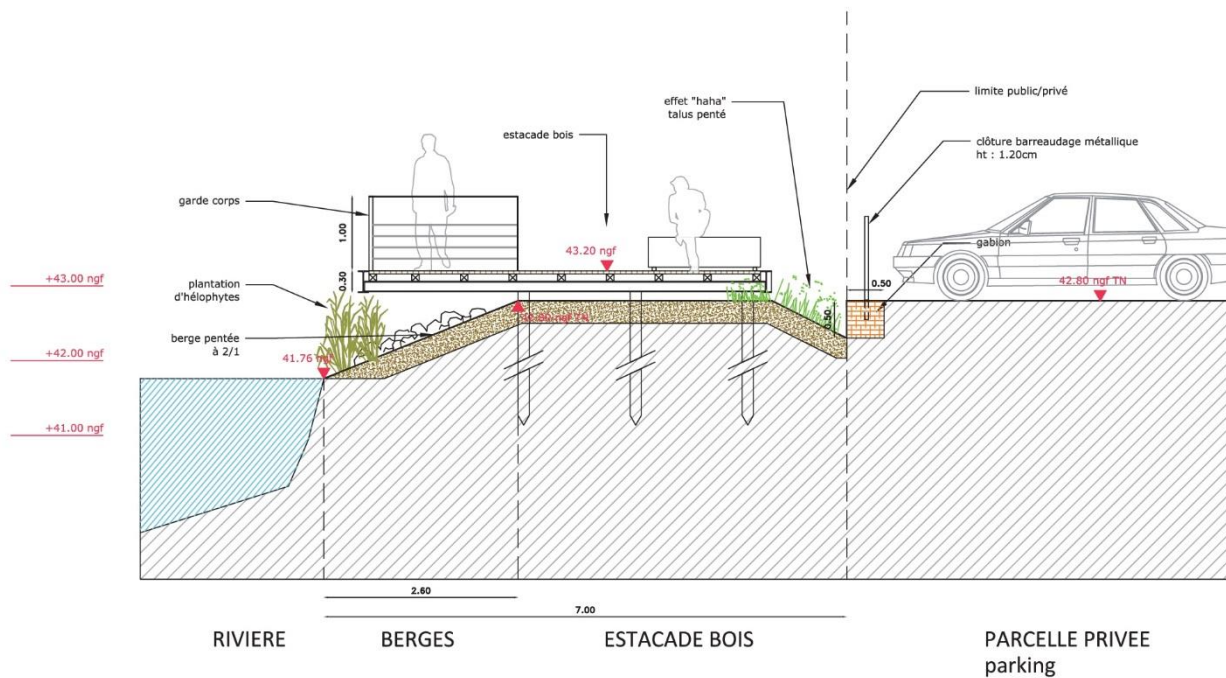
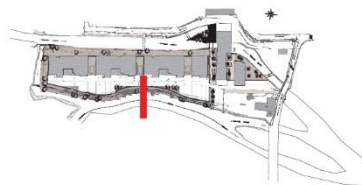


Figure 13: Aménagement des berges côté est - promenade créée, retalutage des berges en pente douce si nécessaire et plantation d'hélophytes tout le long des berges (Source : Phytolab)

MOULIN GALANT - VILLABE
COUPE 2 : sur estacade bois



PHYTOLAB / APD 8

Figure 14: Coupe type des estacades prévues le long de la promenade (Source : Phytolab)



Figure 15 Schéma paysager (Source : Requalification de l'île du Moulin Galant/Villabé Pièces écrites)

L'insertion du projet dans son environnement : l'accessibilité

Le parc de stationnement comprendra 230 places de stationnement dont 100 à l'extérieur et 130 couvertes. Les places de stationnement en extérieure pourront faire l'objet d'un réaménagement paysager si le besoin réel devait finalement être moins important que prévu.

Les cheminements extérieurs présentent un revêtement avec un contraste visuel et tactile par rapport à son environnement sans ressaut de plus de 2cm. Une signalisation adaptée est mise en œuvre à l'entrée des bâtiments.

La totalité des parties communes est accessible aux handicapés. Les équipements et/ou dispositifs de commande sont situés entre 90 cm et 1,30 m. Les circulations ont une largeur minimale de 1,20 m. Les serrures des portes sont à 30cm et leurs poignées à 40cm d'un angle rentrant. Tous les équipements sont accessibles par un espace de 80x130cm (par exemple devant les boîtes aux lettres). Les revêtements de sol, murs et plafonds ne présentent pas de gêne à la circulation, visuelle ou sonore.

Les escaliers sont équipés de deux main-courantes situées entre 80cm et 100cm en hauteur. Elles dépassent de la longueur d'un giron. En haut de chaque escalier, un revêtement de sol permettant un contraste visuel et tactile est placé à 0,50 m de la première marche. Une contremarche contrastée de hauteur ≥ 10 cm est placée sur la première et dernière marche. Le nez de marches est repéré et antidérapant.

Par ailleurs, les cages d'escaliers respectent les caractéristiques dimensionnelles suivantes :

- Largeur minimale de 1,00 m entre mains courantes ;
- Marche $H \leq 17$ cm ;
- Giron ≥ 28 cm, en respectant la règle de Blondel $60 > 2H + G > 64$.

Les ascenseurs sont utilisables par les handicapés et sont conformes à la norme NF EN 8170. Tous les logements sont desservis par ascenseur.

Portes

Largeur minimale de 0,90 m. Lorsque le vantail est ouvert à 90°, la largeur de passage minimale est de 0,83m. Les extrémités de poignées sont à plus de 0,40 d'un angle rentrant. L'effort nécessaire à l'ouverture de la porte doit être < 50 N. Les équipements de sécurité ou de sûreté sont signalés pour un franchissement sans difficulté. Les portes vitrées sont repérables par des éléments visuels.

L'éclairage présente les caractéristiques suivantes :

- 20 lux en tout point du cheminement extérieur accessible ;
- 100 lux en tout point des circulations intérieures horizontales ;
- 150 lux en tout point de chaque escalier.

L'insertion du projet dans son environnement : la voirie et les cheminements

L'île du Moulin Galant s'insère au cœur de deux urbanités : Villabé et Corbeil-Essonnes. Un nouvel axe piéton côté ouest vers l'impasse des Bouleaux sera créé. C'est une promenade qui est ainsi imaginée jusqu'aux berges entretenues et restaurées pouvant accueillir vélo, joggeurs, promeneurs et pique-niques. La rétrocession des berges à la commune après travaux garantira à la fois un cheminement public le long du cours d'eau pour la partie Est et l'accès pour le SIARCE aux ouvrages et aux berges sur la partie Ouest, via l'établissement d'une servitude de passage et d'entretien.

Les véhicules et pompiers entrent sur l'île par un accès unique (Grande rue). Cette entrée sera divisée afin de séparer distinctement l'entrée piétonne et routière. Un dispositif de régulation pour les véhicules légers sera mis en place : sens unique et boucle autour des bâtiments.

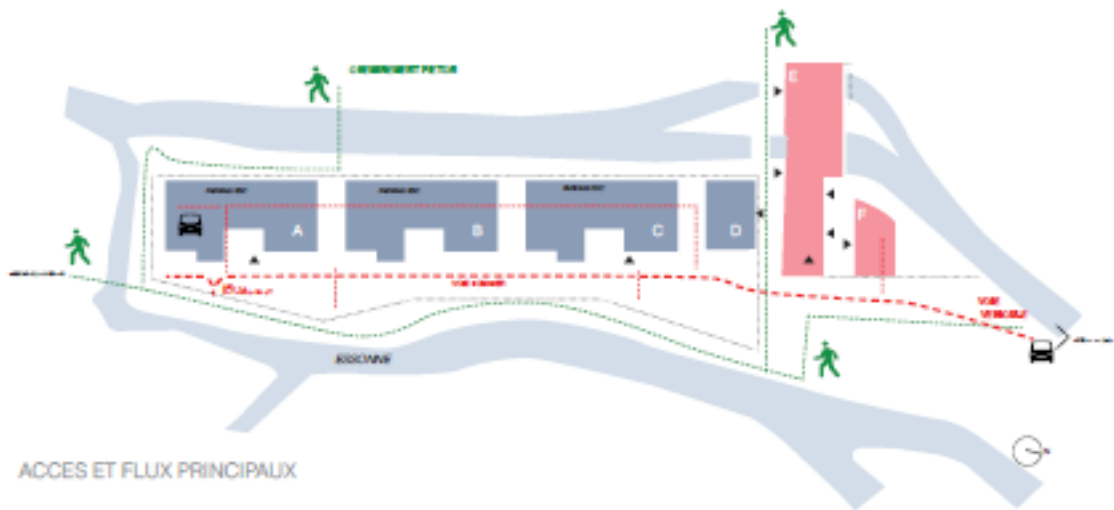


Figure 16: Accès et flux principaux (Source : Requalification de l'île du Moulin Galant/Villabé Pièces écrites)

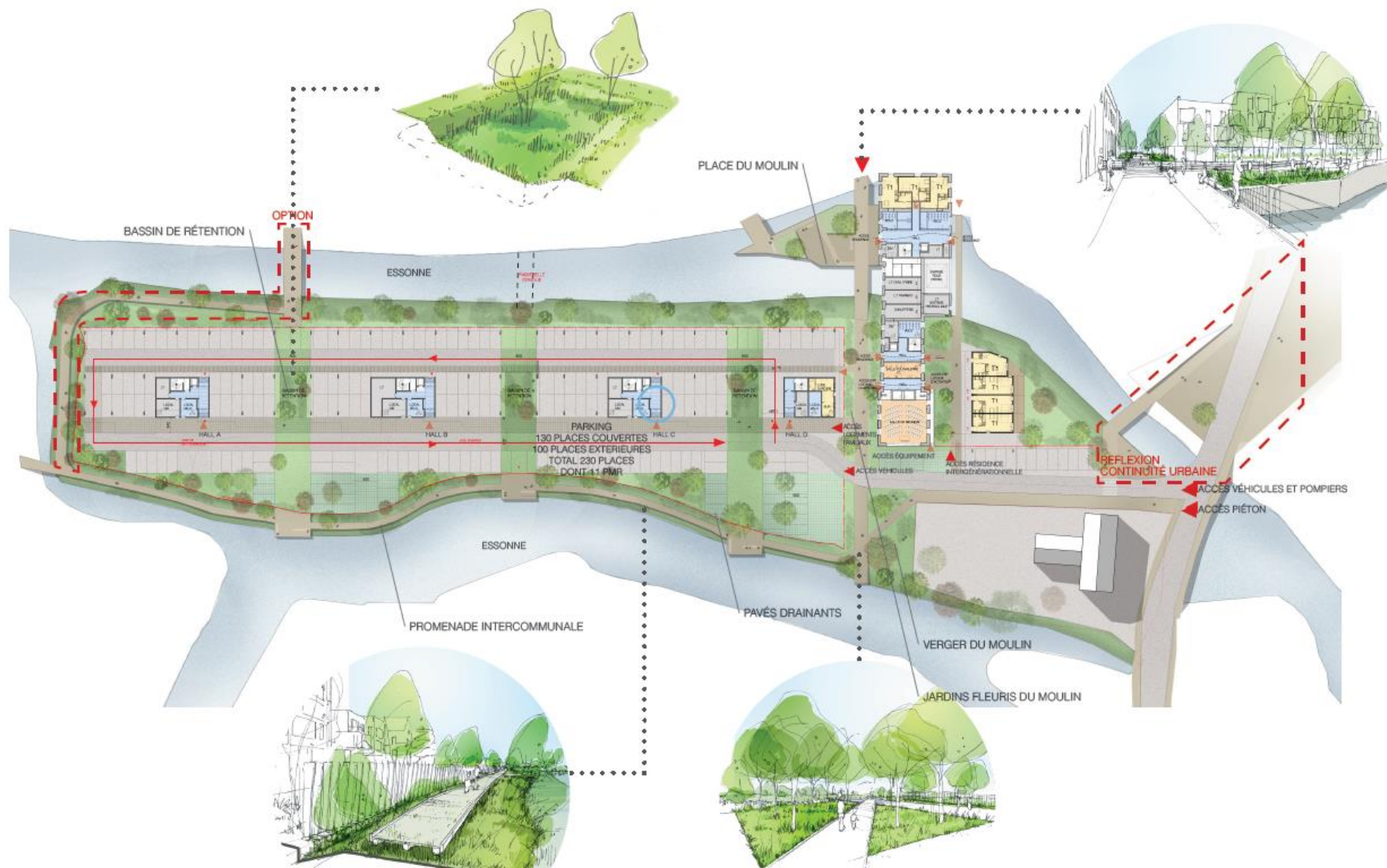


Figure 17: Accès et flux principaux (Source : Requalification de l'île du Moulin Galant/Villabé Pièces écrites)

L'insertion du projet dans son environnement : la prise en compte des nuisances et risques³

La pollution des sols

Suite à l'audit environnemental des sols et au diagnostic initial de pollution des sols, ceux-ci ont mis en évidence des contaminations par des composés organiques (hydrocarbures totaux -HCT) et inorganiques (métaux lourds).

Un plan de gestion sera réalisé dans le cadre des travaux pour s'affranchir des risques et traiter les sources de pollution :

- Evacuer les éléments pollués et des déchets rencontrés et les terres de terrassements dans le cadre de la réglementation,
- Rechercher et purger toute autre source de pollution suspectée pendant les travaux de démolition et les purger,
- Purger la source de pollution mise en évidence au niveau de la cuve semi-enterrée,
- Contrôler le fond de fouille à l'issue des travaux de démolition,
- S'assurer de l'absence de risque pour les futurs usagers du site, notamment par un apport de terre végétale de remblais et d'aménagement des espaces verts de qualité, ce qui éloignera les futurs usagers des éventuelles contaminations résiduelles sur le site.

Le risque inondation

Le site est situé en zone de sensibilité très élevée (nappe affleurante) au risque d'inondation par remontée de nappe.



Figure 18: Cartographie du risque de remontée de nappe au droit du projet (Source : inondationsnappes.fr)

Le projet prévoit de plusieurs mesures pour prendre en compte le risque inondations :

³ Confère Dossier Loi sur l'Eau

- Diminution de la surface imperméabilisée par rapport au contexte actuel de 20% ;
- Respect de la réglementation PPRi ;
- Logements neufs soulevés du sol (sur pilotis) ;
- Aménagements paysagers pour la gestion des eaux pluviales (noues filtrantes, bassins intermédiaires enherbés et pleine terre...) ;
- Aménagement de promenades piétonnes surélevée pour une utilisation même en période d'inondation moyenne ;
- Réaménagement et réhabilitation des berges naturelles et artificialisées (végétalisation, stabilisation par un géotextile en fibre de coco...).

Le projet global d'aménagement a un impact négligeable sur le risque inondation.

La gestion des eaux pluviales et usées

La surface active totale du projet sera de 8 041 m², soit 20 % de moins qu'actuellement. Le nouvel aménagement du site constitue donc une diminution de surface imperméabilisée. Il est à noter que les bâtiments A, B, C, D et F posséderont une toiture végétalisée.

Le réseau d'eaux pluviales prévu au projet permettra de séparer les eaux de toitures et les eaux de voiries (Evergreen, béton balayé, enrobé). Il possèdera trois exutoires vers l'Essonne, équipés chacun d'une vanne de sectionnement en cas de pollution accidentelle. Les eaux de voirie, ayant ruisselé sur le béton balayé, l'enrobé, ou l'Evergreen seront collectées et dirigées vers des noues filtrantes avec fond étanche dimensionnées pour traiter les pluies courantes. Vis-à-vis de la pollution, les noues filtrantes présentent l'avantage de piéger et dégrader les polluants au fil de l'écoulement, sans les concentrer. Un drain en fond de noue emmènera ensuite les eaux traitées vers les trois exutoires donnant sur l'Essonne. Les noues filtrantes représenteront une surface au sol d'environ 330 m².

La surface au sol totale des bassins à ciel ouvert en pleine terre et des noues filtrantes est estimée à 510 m² soit 0,05 ha.

Concernant **les eaux usées**, le projet prévoit qu'elles soient récupérées dans chacun des bâtiments par un collecteur principal longeant le côté ouest de l'île. Ce collecteur aboutit à un poste de relevage qui permet ensuite d'envoyer les eaux usées, via une canalisation en encorbellement sur la passerelle longeant le moulin, jusqu'au réseau communal situé impasse des Bouleaux.

Quatre séparateurs à hydrocarbures, un pour chaque parking couvert sous les bâtiments A, B, C et D, sont prévus pour traiter les éventuels effluents hydrocarbonés. Ils sont raccordés au réseau d'eaux domestiques comme indiqué dans la réglementation.

Le rejet des eaux usées du site s'effectuera ainsi dans le réseau d'eaux usées domestiques séparatif de la commune de Villabé. Le bureau d'études techniques INCET, en charge de la VRD sur le projet, a d'ores et déjà pris contact avec les services techniques de la ville afin de valider ces éléments.

Les effluents de la commune de Villabé sont traités par la station d'épuration de Corbeil-Essonnes qui rejette les eaux traitées en Seine. La gestion du réseau est assurée par le

Syndicat des Eaux de l'Essonne par l'intermédiaire d'une délégation de Service Public conclue avec la CAECE (Communauté d'Agglomération Evry Centre Essonne).



Figure 19: Schéma de principe de gestion des eaux pluviales et des eaux usées

La pollution sonore

Le site de l'Île du Moulin Galant est entièrement compris dans le secteur du bruit affecté par la voie ferrée du RER D classée en catégorie 2, pour laquelle, la largeur maximale affectée par le bruit est de 250m de part et d'autre de la voie. Les cartes de niveaux sonores de cumul des sources de bruit (issues du Plan de Protection du Bruit de la Communauté d'Agglomération d'Evry Centre-Essonnes), indiquent un environnement compris entre 60 et 65 dB(A) de jour et entre 50 et 55 dB(A) de nuit. Le projet d'aménagement prévoit donc une isolation acoustique selon les dispositions réglementaires pour chaque bâtiment en fonction de son usage.



Figure 20: Isolation acoustique des différents bâtiments (Source : Requalification de l'Île du Moulin Galant/Villabé Pièces écrites)

PRESENTATION DES DISPOSITIONS DU PLU AJUSTEES POUR LA MISE EN COMPATIBILITE AVEC LE PROJET

Les modifications apportées au PLU portent sur la partie réglementaire. Le projet s'inscrivant bien dans les objectifs du projet d'aménagement et de développements durables qui identifie l'usine du Moulin Galant comme un élément du patrimoine industriel qui mérite une attention particulière. Le PADD définit également le site du projet comme un espace à mobiliser à moyen terme pour la réalisation de logements en favorisant la qualité et la diversité de l'habitat.

1. SUPPRESSION DU PERIMETRE D'ETUDE

Le Plan de zonage et le règlement du PLU sont modifiés pour supprimer le périmètre d'étude mis en application de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme anciennement L.123-2a. Cette disposition avait pour but de limiter la constructibilité du site dans l'attente d'un projet d'ensemble et était inscrite dans le règlement de la zone UD. L'aménagement du secteur du Moulin Galant étant défini, le périmètre d'étude n'a plus lieu d'être et doit être supprimé.

Les dispositions supprimées sont inscrites en rouge et rayées.

ARTICLE UD 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

I - Sont interdites, les constructions dont les usages sont :

- agricole
- d'habitation en dehors de celles autorisées à l'article UD2

II – De plus, les aménagements et travaux divers suivants sont proscrits :

- les carrières ;
- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- les dépôts de véhicules désaffectés ;
- les éoliennes visibles depuis le domaine public ;
- Les habitations légères de loisirs et mobile-homes

III - Sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

IV - Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

~~**V – De plus, à l'intérieur du périmètre d'étude défini en application de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme**, toutes constructions ou installations sont interdites dans l'attente de l'élaboration d'un projet d'aménagement global, à l'exception de celles visées par l'article UD 2.8. du présent règlement. Cette disposition est fixée pour une durée de 5 ans à compter de la date d'opposabilité du PLU.~~

ARTICLE UD 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES.

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UD1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

- **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter au cahier de recommandations architecturales figurant en annexe du règlement.

- **Zones concernées par le PPR**

Les constructions ou occupations des sols devront respecter les dispositions du PPR de l'Essonne.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

- *les constructions nouvelles à usage d'habitation destinées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations et au fonctionnement des services publics ;*
- *La reconstruction à l'identique des bâtiments dans le respect des dispositions générales.*
- *les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...);*

~~**3 - A l'intérieur du périmètre d'études défini en application de l'article L.123-2a du Code de l'Urbanisme et pendant un délai de 5 ans à compter de l'opposabilité du PLU, sont admis dans la limite de 20 m² de surface de plancher globale par unité foncière :**~~

~~**— les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection et/ou l'extension des constructions existantes.**~~

~~**— les constructions nouvelles.**~~

2. AJOUT D'UN SECTEUR EN ZONE UB

La modification principale est le passage des terrains en zone UD à caractère économique vers un zonage en zone UB à caractère d'habitat.

Le projet concerné se situe dans la zone UD du PLU actuel de la ville de Villabé. La zone UD concerne les secteurs dédiés à l'activité économique ainsi que le site du Moulin Galant. Ce zonage n'est plus considéré comme adapté au regard de la destination des sols des terrains qui va évoluer. En effet, la vocation économique sur ce terrain n'est plus pertinente au regard de sa future affectation résidentielle et naturelle. Il apparaît donc adapté de procéder sur ces terrains à une extension de la zone UB en remplacement de la zone UD.

Le projet a été conçu dans le respect des grands principes de la zone UB avoisinante à dominante d'habitat. Toutefois, compte-tenu des caractéristiques du projet, **un sous-secteur UBd spécifique au secteur du projet d'aménagement du Moulin Galant** est créé.

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge ci-dessous.

ARTICLE 10 - : VOCATION DES ZONES

ZONES URBAINES :

Zones UA : Cette zone correspond au centre bourg de Villabé.

La zone UA concentre les différentes fonctions d'un centre-ville et accueille à ce titre des habitations ainsi que les installations, commerces, bureaux et équipements qui lui sont liés.

Zones UB : Cette zone correspond aux quartiers résidentiels développés autour du centre bourg. Elle couvre la majeure partie des zones urbanisées de la commune. On y distingue plusieurs secteurs :

- Le secteur UBa prend en compte l'existence d'une opération plus dense.
- Le secteur UBb concerne le hameau de Villoison
- Le secteur UBc englobe le site de la ferme de Villoison.
- **Le secteur UBd correspond au site de l'île du Moulin Galant.**

Zones UC : Cette zone englobe des ensembles à vocation résidentielle de formes d'habitat collectif et formes urbaines de plus grandes hauteurs. Elles concernent des ensembles bien identifiés dans les parties les plus basses de l'agglomération de Villabé, s'intégrant plus aisément dans les paysages urbains des coteaux urbanisés.

Certains de ces ensembles (logements liés aux anciennes papèteries du secteur) constituent des ensembles architecturaux et urbains significatifs qui méritent d'être préservés (repérés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU).

Zone UD : Cette zone concerne les secteurs dédiés à l'activité économique (secteur de la Nacelle au Nord et zones commerciales la plaine des Bateaux au sud de l'A6)

Zones UDa et UDb : ces deux secteurs correspondent aux zones constructibles de la ZAC des Bateaux dont le PAZ-Raz est retranscrit et adapté dans le PLU.

Zone UE : Cette zone UE est créée à l'occasion de l'élaboration du PLU et intègre l'ensemble résidentiel constitué dans le cadre de la ZAC des Heurts. Cette dernière est aujourd'hui achevée : l'ensemble des parcelles sont bâties et les équipements sont réalisés. Elle est donc supprimée et intégrée dans un zonage de droit commun du PLU.

Zones UV : Cette zone correspond à l'activité ferroviaire. Elle comprend l'ensemble du domaine public du chemin de fer : gare, emplacements concédés aux clients de la SNCF et plate-formes des voies.

3. AJOUT DU CARACTERE DE LA ZONE

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge ci-dessous.

C A R A C T E R E D E L A Z O N E

Cette zone est réservée essentiellement à l'habitat individuel, aux équipements et services compatibles avec celui-ci.

Elle comprend des lotissements ainsi que le bâti qui s'est développé de façon spontanée autour du centre du village.

Le secteur UBa prend en compte l'existence d'une opération plus dense.

Le secteur UBb concerne le hameau de Villoison

Le secteur UBc englobe le site de la ferme de Villoison.

Le secteur UBd correspond au site de l'île du Moulin Galant.

Afin de permettre une bonne insertion du projet dans l'environnement, ce secteur UBd comprend l'adaptation des règles des articles suivants de la zone UB :

4. AJOUT DU SECTEUR DANS L'ARTICLE UB1

L'article UB 1 est modifié pour prendre en compte les occupations du sol interdites en zone UB.

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge ci-dessous.

ARTICLE UB 1 : OCCUPATIONS DU SOL INTERDITES

I - Rappel :

Les demandes de défrichements sont irrecevables dans les espaces boisés classés au titre de l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme et figurant comme tels aux documents graphiques.

I - Sont interdites, les constructions dont les usages sont :

en UB, UBa, UBb, UBd :

- industriel ;
- d'entrepôts ;
- agricole en dehors de celles liées à une exploitation existante dans la zone à la date d'approbation du PLU

De plus, en UBb :

- commercial, artisanal,
- de bureaux et services

En UBc :

Tout ce qui n'est pas mentionné à l'article UB 2 - §3 UBc

II – De plus, les aménagements et travaux divers suivants sont proscrits :

- les terrains de camping et de caravanes et le stationnement de caravanes isolées
- Les habitations légères de loisirs et mobile-homes
- Les carrières et les décharges ;
- les éoliennes visibles depuis le domaine public ;
- Les dépôts à l'air libre de matériaux divers lorsqu'ils ne sont pas liés directement à une activité établie sur le même site et les aires de stockage à ciel ouvert.

III - Dans toutes les zones, sauf autorisation expresse préalable, la démolition, la suppression ou les travaux de nature à dénaturer toute construction ou élément remarquable identifié au plan de zonage au titre de l'article L 123.1.5.7° du Code de l'Urbanisme.

IV – le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

5. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB2

L'article UB 2 est modifié pour prendre en compte le caractère désormais inondable de ces terrains qui intègrent la zone UB.

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge ci-dessous.

**ARTICLE UB 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL
SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES**

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article UB1,

1 - Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :

▪ **Protection des éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU**

Les travaux exécutés sur une parcelle possédant un élément repéré au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt. Il conviendra de se reporter aux fiches de l'annexe « Patrimoine ».

▪ **Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres**

Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (voir plan annexe – pièce 8), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).

▪ **Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »**

Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe VIII du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation.

Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et RECOMMANDATIONS édictées au titre VIII du présent règlement.

▪ **Zones concernées par le PPRI**

Les constructions ou occupations des sols devront respecter les dispositions du PPRI de l'Essonne.

2 - Sous réserve des conditions particulières suivantes :

> dans les zones UB, UBa, UBb

- les constructions à usage de commerce et d'artisanat seulement si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- les installations classées seulement si elles sont soumises à déclaration et si elles constituent une activité compatible avec l'environnement d'un quartier d'habitation ;
- les exhaussements et affouillements du sol réalisés dans le but d'améliorer la protection de l'environnement (ex : bassin de rétention, butte anti-bruit...);
- la reconstruction à l'identique de bâtiments dans le respect des dispositions générales.

> Dans la zone UBc :

Si elles s'inscrivent dans un projet portant sur l'ensemble de la zone et respectant les dispositions des fiches patrimoines des éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7° du CU, sont autorisés les aménagements des volumes existants à vocation :

- hôtelières
- de bureaux
- d'équipements collectifs
- d'habitation strictement liée au fonctionnement et au gardiennage de l'ensemble du site.

6. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB3.

Au regard des conditions de desserte et d'accès des terrains pour des constructions supérieures à 6 logements. Une disposition spécifique UBd3 permet une application de la règle générale de 3,5m sans prendre en compte la surface globale de la voie. Cette disposition est justifiée au regard de la configuration existante contrainte par des aspects naturels (île avec accès contraint).

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge ci-dessous.

ARTICLE UB 3 : CONDITIONS DE DESSERTE ET D'ACCES DES TERRAINS

① Accès :

Pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès automobile sur une voie publique ou privée, répondant à l'importance et à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles à édifier, sans être inférieur à 3,50 mètres de largeur.

Voir lexique : définition de l'accès

Lorsque le terrain est riverain de deux ou plusieurs voies publiques, l'accès sur celle de ces voies qui présenterait une gêne ou un risque pour la circulation peut être interdit.

Si les constructions projetées, publiques ou privées, sont destinées à recevoir du public, elles doivent comporter des accès aménagés pour les circulations douces (piétons et cycles). Ces accès doivent être munis de dispositifs rendant ces constructions accessibles aux personnes handicapées physiques.

Notamment en zone UBc, l'accès à la ferme sera aménagé depuis la RD 153 de façon à garantir la meilleure sécurité possible face à la fréquentation du site.

② Voirie :

Les dimensions, formes et caractéristiques des voies publiques ou privées à créer doivent être adaptées aux usages qu'elles supportent et aux opérations qu'elles doivent desservir. Elles doivent notamment permettre l'accès des véhicules de sécurité, de défense incendie et ramassage des ordures ménagères.

En tout état de cause, aucune voie nouvelle ne peut avoir une emprise inférieure à 3,50 m.

De plus, elles doivent avoir une emprise minimale de :

- 5 m si elles desservent entre 2 et 5 logements,
- 8 m si elles desservent 6 logements et plus.

Sur le secteur UBd, l'emprise minimale des voiries n'est pas réglementée.

Les voies en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent faire demi-tour.

Les cheminements piétons existants, indiqués au document graphique, devront être protégés.

7. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB6

Ajout du secteur UBd dans la règle générale.

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge ci-dessous.

ARTICLE UB 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article s'appliquent aux constructions implantées le long des emprises publiques et des voies ouvertes à la circulation générale, que celles-ci soient de statut public ou privé.

2. MODALITES DE CALCUL :

Le retrait des constructions est mesuré perpendiculairement depuis chaque point de la façade jusqu'à l'alignement actuel ou projeté.

Ne sont pas concernés les éléments de construction tels que les clôtures, les rampes d'accès. Les perrons, les débords de toiture, les corniches, les balcons, les oriels en étage, les cours anglaises, les marquises et sas d'entrée d'une surface de plancher inférieure à 5 m² pourront être implantés dans la marge de recul à condition de respecter un retrait de 3m minimum par rapport à l'alignement des voies publiques ou de la limite d'emprise des voies privées, existantes ou à créer

Par ailleurs, les fondations et sous-sols ne doivent pas présenter de dépassement sous le domaine public.

3. REGLE GENERALE

En UB, UBb, UBd :

Les constructions doivent être implantées à une distance de l'alignement au moins égale à 5 mètres.

En UBa :

Les constructions seront implantées à l'alignement.

En UBc :

Les aménagements seront réalisés dans les volumes de construction existante à la date d'approbation du PLU.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport voies bordant le périmètre du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

4. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Certaines constructions peuvent être implantées différemment de la règle générale :

- *Dans le cas de construction existante ne respectant pas la règle générale, des réhabilitations, des extensions ou surélévations pourront être autorisées dans le prolongement des façades existantes, sans pour autant se rapprocher davantage de l'alignement.*
- *Les équipements publics, privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs peuvent être implantés à l'alignement ou en retrait sans minimum.*
- *Pour les éléments remarquables identifiés au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, toute extension ou construction nouvelle doit être implantée de façon à préserver les caractéristiques qui ont prévalu pour son recensement, dans le respect du cahier des recommandations architecturales et paysagères annexé au présent règlement ;*
- *Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.*

8. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB7

Une disposition UBd7 est créée afin de permettre l'implantation des constructions comprenant des vues directes à 5 m des limites pour 8 m dans la zone UB générale. Cette disposition est adaptée au contexte du terrain. Il convient de rappeler que celle-ci est déjà présente en zone UD et qu'elle correspond au caractère des lieux. Il convient de rappeler également que le projet est implanté à 5m des berges (limite du terrain) mais qu'il y a de surcroît l'Essonne qui crée un retrait naturel supplémentaire non négligeable.

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge ci-dessous.

ARTICLE UB 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES .

1. MODALITES D'APPLICATION DE LA REGLE

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives du terrain, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain qui ne sont pas concernées par l'application de l'article 6.

2. REGLES GENERALES D'IMPLANTATION :

En UB,

Les constructions peuvent être implantées sur 1 limite séparative.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 8 m s'il existe des vues.

En UBa :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 4 m s'il existe des vues.f

En UBb :

- dans une bande de 25 m à compter des voies :

les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives. Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 8 m.

- au-delà de la bande de 25 m à compter des voies :

les constructions doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 8 m.

En UBc :

Les aménagements seront réalisés dans les volumes de construction existante à la date d'approbation du PLU.

En UBd :

Les constructions peuvent être implantées sur les limites séparatives.

Dans le cas contraire, elles doivent être implantées à une distance par rapport aux limites séparatives au moins égale à 2,50 mètres, s'il n'existe pas de vues en façades et au moins 5 m s'il existe des vues.

Ces règles s'appliquent non seulement par rapport aux limites périmétrales du terrain d'assiette de l'opération, mais également, par anticipation, par rapport à celles apparaissant sur le plan de division d'un lotissement ou de celui de la construction, sur une unité foncière ou sur plusieurs unités foncières contiguës, de plusieurs bâtiments dont le terrain d'assiette doit faire l'objet d'une division en propriété ou en jouissance.

3. DISPOSITIONS PARTICULIERES :

Les constructions peuvent être implantées différemment des règles définies ci-dessus :

- Lorsqu'il s'agit de constructions existantes dont l'implantation ne respecte pas les normes de retrait définies ci-dessus. Dans ce cas, des travaux de réhabilitation, d'extension ou de surélévation sont autorisés dans le prolongement des murs existants, sans toutefois se rapprocher davantage des limites séparatives et dès lors que les façades ou pignons créés ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes.
- Les équipements publics, ou privés d'intérêt collectif et les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, peuvent être implantés en limite séparative ou en retrait sans minimum de recul.
- Pour la sauvegarde d'un élément bâti identifié au titre de l'article L 123.1.5.7° du CU, il pourra être imposé une implantation différente, compatible avec la mise en valeur de l'élément identifié, conformément aux dispositions des fiches patrimoine établies sur les éléments recensés au titre de l'article L123.1.5.7 du CU.
- Les bâtiments annexes de moins de 20m² de surface de plancher pourront être édifiés en limites séparatives ou à au moins 1 m de celle-ci, à condition que leur longueur (totalité des linéaires en contact avec les limites séparatives) n'excède pas 10 m et que leur hauteur à l'égout du toit n'excède pas 3,50 m et qu'elles ne comportent pas d'ouvertures créant des vues directes. Dans les cas contraires, elles devront respecter les retraits du §3.
- Dans le cas de l'existence d'une servitude de « cour commune » établie par acte authentique, antérieurement à la date d'approbation du présent PLU, les constructions peuvent être implantées différemment de la règle énoncée en 7-2, en respectant les minima imposés.
- Le long des rivières, rus et bras morts de l'Essonne, toute construction est interdite à moins de 5 m des berges.

9. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB10

La création d'une disposition UBd10 permet de porter la hauteur des constructions à 12 m au faitage pour 10 m dans la zone UB générale (à l'exception des équipements publics pour lesquels une hauteur de 12 m est autorisée). Cette disposition est justifiée au regard du caractère préexistant d'une part et d'autre part, des objectifs de densification propre au projet qui justifient son caractère d'intérêt général.

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge ci-dessous.

ARTICLE UB 10 : HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS

1. DEFINITION

La hauteur des constructions est mesurée à partir du sol naturel existant avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet. Dans le cas des terrains en pente, la cote de référence du terrain naturel sera située au point médian sous l'emprise de la future construction avant les travaux d'exhaussement ou d'affouillement du sol nécessaires pour la réalisation du projet.

La hauteur des constructions est mesurée au faitage, ou au sommet de l'acrotère.

2. REGLE GENERALE

En UB, UBa, et UBb:

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 10 m.

Toutefois, la hauteur maximale des bâtiments publics est fixée à 12 mètres.

Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

En UBc

Les aménagements seront réalisés dans les volumes et hauteurs des bâtiments existants à la date d'approbation du présent PLU.

Dans le cas de constructions annexes de moins de 20 m² de surface de plancher édifiées en limite séparative ou à moins de 2,50 m de celle-ci, leur hauteur est fixée à 3,50 m à l'égout du toit.

En UBd :

La hauteur d'une construction ne doit pas excéder 12 m au faitage.

10. MODIFICATION DE L'ARTICLE UB13

Sur le secteur UBd, il est fixé un ratio d'au minimum 40 % d'espace libre, de manière identique à la zone UB.

Les éléments intégrés sont inscrits en rouge ci-dessous.

ARTICLE UB 13 : OBLIGATIONS EN MATIERE DE REALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX, DE LOISIRS ET DE PLANTATIONS

▪ **Les espaces boisés classés**

Les espaces boisés, les arbres isolés ou les alignements d'arbres existant ainsi que les haies structurantes doivent être conservées ou remplacés et entretenus. Ils sont soumis aux dispositions des articles L 130-1, L 130-5 et L 130-6 du Code de l'urbanisme.

▪ **Le traitement des plantations existantes**

Les constructions doivent être implantées dans le respect des arbres de haute tige existants. Toutefois dans le cas où ces arbres existants empêcheraient la réalisation d'une construction par ailleurs conforme aux autres dispositions du présent règlement, leur abattage est possible à condition qu'ils soient remplacés par la plantation d'arbres.

▪ **Espaces libres**

Il sera conservé :

- au moins 40 % d'espaces libres en UB et UBd
- au moins 20 % d'espaces libres en UBa,
- au moins 50% d'espaces libres en UBb,

Toutefois, il ne sera pas fixé de minimum dans le cas d'une réhabilitation d'une construction qui ne respecterait pas cette règle.

Les terrains indiqués au document graphique doivent être plantés et paysagés avec des essences et sujets de composition variée respectant l'identité paysagère du lieu.

Dans le secteur UBc :

La cour de la Ferme sera préservée en espaces non bâtis et aménagée en harmonie avec le bâti rural des corps de fermes.

Les parcs de stationnement feront l'objet d'un traitement paysager avec plantations de haies et d'arbres de haute tige.