

CHARTRE DE L'URBANISME DURABLE ET RESPONSABLE DE VILLENES-SUR-SEINE

En 2016, Villennes-sur-Seine a rejoint la Communauté urbaine de Grand Paris Seine & Oise (GPS&O). Depuis, la politique de l'habitat et de la construction de la ville est règlementée par deux documents :

- le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi GPS&O)
<https://gpseo.fr/vivre-et-habiter/construire-et-renover/consulter-le-plan-local-durbanisme-intercommunal-plui-1>
- le Plan Local d'Habitat intercommunal (PLHi GPS&O) - actuellement en cours d'actualisation :
<https://gpseo.fr/vivre-et-habiter/me-loger/le-plhi>

La présente charte constitue un complément de ces textes. Elle souligne les spécificités de Villennes-sur-Seine et encadre les transformations de son territoire. Elle présente les attentes de la Municipalité et facilite les échanges avec le service d'urbanisme.

Ces règles s'adressent tant aux particuliers qu'aux professionnels et s'appuient sur trois thématiques :

- le cadre de vie,
- la qualité constructive,
- le bien vivre ensemble.



■ Population

5 476 habitants au recensement de 2020 : <https://www.insee.fr/fr/statistiques/2011101?geo=COM-78672>

■ Équipements

- 2 écoles maternelles
- 2 écoles élémentaires
- 1 complexe sportif
- 1 maison médicale
- 1 maison des associations
- 1 salle des arts
- 1 salle des expositions

■ Géographie

- superficie : 5.1 km²
 - cadre semi rural
 - présence de forêts (dont 8 ha de forêt communale) et de terres agricoles
 - présence d'anciennes carrières avec sol argileux
 - présence de zones inondables (avec Plan de Prévention du Risque d'inondation)
- <https://www.ville-villennes-sur-seine.fr/index.php/Les-risques-naturels?idpage=133&afficheMenuContextuel=true>



■ Patrimoine

- L'Église Saint Nicolas du XIIe siècle (classée monument historique).
- La gare de Villennes bâtie en 1911 (reconnue patrimoine d'intérêt régional)
- La ferme de Marolles (16ème siècle)
- Le château d'Acqueville (plusieurs époques)
- Le château de Migneaux
- Les nombreuses bâtisses à l'architecture anglo-normande

■ Municipalité

<https://www.ville-villennes-sur-seine.fr/>

■ Qualités architecturales et ensemble cohérent

La prise en compte de l'architecture existante est un facteur primordial pour permettre aux projets de s'intégrer harmonieusement au tissu urbain existant. Au-delà du maintien de l'identité architecturale de la ville, un projet harmonieux permettra de réduire les risques de recours.

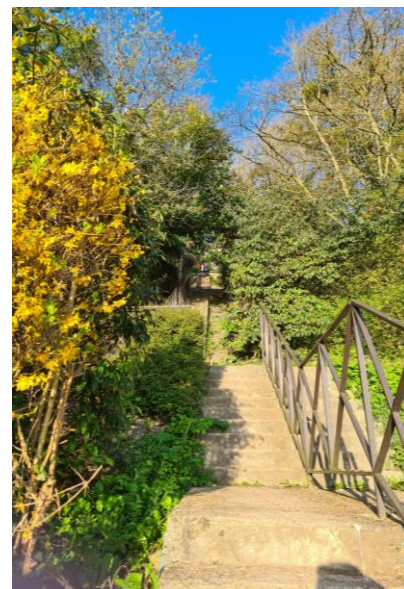
D'un point de vue réglementaire, il est important de prendre note des zones d'ensembles cohérents qu'impose le PLUi sur une partie importante des territoires de la commune (et notamment tout ce qui se trouve entre la route départementale D164 et la voie ferrée). Ces zones bénéficient de prescriptions architecturales propres qui sont contenues dans la partie 3 du règlement du PLUi « Protection du patrimoine architectural, urbain et paysager ».

Villennes-sur-Seine est également marquée par un périmètre de proximité d'un monument historique dans un rayon de 500 mètres autour de l'Eglise. En conséquence, les autorisations d'urbanisme déposées sur ce secteur sont soumises à la validation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Les environs du château d'Acqueville font aussi l'objet d'une classification en site inscrit, ce qui entraîne également la consultation de l'Architecte des Bâtiments de France.

Voir le cahier des recommandations architecturales et paysagères de Villennes-sur-Seine :

https://www.ville-villennes-sur-seine.fr/download/CADRE_DE_VIE/URBANISME/crap_cahierrecomarchitect&paysageres_piece7.pdf



■ Efficacité énergétique des bâtiments

Dans le contexte actuel de dérèglement climatique, la commune souhaite valoriser sur son territoire les réhabilitations et les constructions responsables tant du point de vue de la réduction des énergies émissives en carbone que des matériaux utilisés (éco matériaux, matériaux bio sourcés...).

Les panneaux solaires ne pourront pas être installés sur des zones naturelles. Les toitures devront être privilégiées dans le respect du rayon soumis aux autorisations des bâtiments de France.

Il est vivement recommandé de s'inspirer des approches valorisées par l'ADEME en termes d'efficacité énergétique des bâtis et d'urbanisme durable :

➔ <https://www.ademe.fr/les-defis-de-la-transition/urbanisme-durable/>

➔ <https://librairie.ademe.fr/changement-climatique-et-energie/5618-adapter-son-logement-aux-fortes-chaleurs-9791029709890.html>

➔ <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/4451-guide-de-la-renovation-de-parois-a-l-aide-de-materiaux-biosources.html>

■ Espaces extérieurs

Le conseil municipal a voté la Déclaration des droits de l'arbre et entend que les opérateurs déposant des projets sur la commune se conforment à l'esprit de ce document :

https://www.arbres.org/docs/actualites/colloques_conferences/190321DECLA_DROITS-1.pdf

Les continuités écologiques et la qualité des espaces extérieurs sont des aspects centraux de la préservation du cadre de vie communal. Aussi, une attention toute particulière devra être apportée sur ces points par les dépositaires de projet.

À noter que les plantations existantes doivent être largement préservées et valorisées (a fortiori les arbres de plus de 20 ans) non seulement pour conserver le cadre bucolique cher aux Villennois mais également pour lutter contre les ilots de chaleur et les inondations (dont les arbres limitent les effets grâce à leur système racinaire) :

<https://www.adaptation-changement-climatique.gouv.fr/dossiers-thematiques/impacts/inondation>

En cas de suppression d'un arbre de plus de 20 ans, un barème de l'arbre pourra être appliqué :

<https://www.baremedelarbre.fr/>

Durant le chantier, la protection avisée des végétaux (tronc et système racinaire) devra être prévue.

À noter que la commune fait également preuve d'une vigilance accrue sur les végétaux au moment du dépôt de la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux (DAACT).

Dans le cas de projet de grande envergure sur des terrains boisés, il sera demandé aux aménageurs de fournir des rapports phytosanitaires avant et après le chantier.

Le remplacement d'arbres dont l'abattage n'était initialement pas prévu, par de nouvelles plantations en nombre équivalent qui n'ont ni la taille ni l'impact sur l'empreinte carbone des sujets abattus, n'est en aucun cas considéré comme une solution satisfaisante par la commune.

Le choix des plantations devra se faire de manière à favoriser la biodiversité et les espèces végétales locales:

https://www.arb-idf.fr/fileadmin/DataStorageKit/ARB/Publications/arb-idf_-_plantons_local_en_idf_-_web-bd.pdf

<https://www.cerema.fr/fr/actualites/vegetaliser-espaces-urbains-quelles-essences-planter-ou>

Il convient également de signaler que le PLUi déploie un ensemble de périmètre et de classification des espaces boisés à protéger, introduisant notamment les notions de :

- cœur d'ilot
- lisière de jardin
- boisements urbains
- arbre identifié

Ces différents zonages, qui viennent compléter les périmètres d'espaces boisés classés (EBC) ont valeur réglementaire et leur bon respect sera donc un point important dans le processus d'obtention d'un permis de construire.

Les toitures terrasses peuvent être autorisées sur la commune (s'il n'y a pas de contre-indication d'ordre architectural) à condition d'être impérativement végétalisées.

■ Lutte contre l'artificialisation des sols et les îlots de chaleur

Du fait de la révision du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), les documents d'urbanisme, et notamment les PLUi, seront amenés à évoluer dans les années à venir.

De manière à anticiper le prochain SDRIF-E qui tiendra davantage compte des enjeux de biodiversité et de dérèglement climatique, la commune encourage vivement les dépositaires à envisager des parkings perméables et végétalisés. Cette mesure visant à lutter contre les ilots de chaleur :

<https://fredonidf.fr/actualites/ilots-de-chaleur-quelles-solutions-pour-les-reduire>

Dans un souci de réduction de l'artificialisation des sols, la réhabilitation plutôt que la construction de bâtis est également largement favorisée.



■ Préservation des espaces boisés classés

Les Espaces Boisés Classés de la commune (EBC), qu'ils soient privés ou publics, sont des lieux protégés où les coupes sauvages ne sont pas autorisées. Dans les espaces privés, la responsabilité de les entretenir revient aux propriétaires. Pour rappel, ces espaces sont protégés et définis par l'article L113-2 du code de l'urbanisme.

Selon l'article L. 130-1 du code de l'urbanisme « le classement en espace boisé classé interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements ».

Le non-respect de ces textes entraîne des sanctions et des amendes. Par ailleurs, la préservation de ces espaces sur un terrain privé est un enjeu que la municipalité prend très au sérieux dans le cadre de la préparation d'un permis de construire mais aussi durant le suivi des travaux.

■ CHAPITRE 4 : LOGEMENTS SOCIAUX ET TYPOLOGIES DE LOGEMENTS SOUHAITÉS

La loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) impose à la commune d'atteindre 25% de logements sociaux (en 2024 nous sommes à 16,4%).

Les logements sociaux sont composés de :

- logements PLS financés par du prêt locatif social,
- logements PLAI financés par du prêt locatif aidé d'intégration,
- logements PLUS financés par du prêt locatif à usage social
- logements PLI financés par du prêt locatif intermédiaire.

Afin de compléter son offre de logement sociaux, la commune souhaite que les futurs projets de programmes collectifs de moins de 40 logements visent systématiquement les 100% de logements sociaux. La commune a notamment des engagements à remplir en matière de logements PLAI.

Au niveau de la typologie des logements sociaux, et de manière à répondre à la demande locale, la commune souhaite l'implantation d'appartements de petites surfaces (T1 et T2) mais aussi d'ateliers d'artistes, de logement intergénérationnel et d'habitat participatif.

CHAPITRE 5 : LA CONTRIBUTION AUX ÉQUIPEMENTS PUBLICS

La commune de Villennes-sur-Seine compte peu d'activités économiques et ne dispose donc pas des moyens budgétaires suffisant pour financer les ouvrages nécessaires au bon accueil des nouvelles populations. Aussi, la commune considère les Projets Urbains Partenariaux (PUP) comme un outil à privilégier pour permettre la réalisation des nécessaires équipements.

CHAPITRE 6 : LES MOBILITÉS

Pour chaque réhabilitation ou construction, les mobilités douces et les solutions alternatives à la voiture individuelle doivent être envisagées telles que les places de stationnement pour les vélos et les vélos cargos. L'autopartage, les bornes de recharge pour les voitures électriques et les stationnements pour voitures devront également être prévus dans l'emprise du terrain.

+ d'infos : <https://www.ademe.fr/les-defis-de-la-transition/air-et-mobilite/>

CHAPITRE 7 : LA GESTION DES CHANTIERS

La bonne tenue du chantier est un point important qui sera surveillé par la police municipale.

Un guide de chantier a d'ailleurs été rédigé dans ce sens par la commune : https://www.ville-villennes-sur-seine.fr/download/CADRE_DE_VIE/URBANISME/guide_chantier_pour_les_particuliers.pdf

Le plus strict respect des arrêtés de circulation et des horaires de travaux permettra aux entreprises d'éviter des amendes. Il sera par ailleurs attendu la plus grande rigueur de la part des constructeurs et de leurs entreprises sur les points suivants :

- la bonne gestion des déchets et leur traçabilité,
- l'interdiction absolue de brûler sur le chantier quelconque matériaux ou végétaux,
- l'interdiction de déverser dans les canalisations de la commune des matières liquides toxiques (peintures, solvants ou autres...)

Les entreprises sont également encouragées à suivre les recommandations proposées par l'ADEME pour la bonne tenue des chantiers : <https://librairie.ademe.fr/urbanisme-et-batiment/4715-construire-propre-des-chantiers-plus-propres-plus-surs-et-plus-efficaces-69.html>

CHAPITRE 8 : LES CONSULTATIONS PUBLIQUES

La consultation, en amont du permis de construire, de la population est devenue une étape importante – pour ne pas dire obligatoire – pour tous projets entraînant la création de plus de 25 logements.

Cette communication devra être organisée, à la charge du promoteur, en coopération avec la commune. Elle se composera de plusieurs réunions et devra forcément s'effectuer avant le dépôt du permis de construire puisque la procédure d'instruction ne permet pas une flexibilité importante à ce stade du dossier.

CHAPITRE 9 : LE PROCESSUS

La Municipalité souhaite garder la maîtrise du contact avec les différents interlocuteurs à qui nous transmettons les demandes que celles-ci concernent Suez, Enedis, la Communauté urbaine GPS&O, le Département des Yvelines ou l'Architecte des Bâtiments de France.

+ d'infos : <https://www.ville-villennes-sur-seine.fr/index.php/Les-autorisations-d-urbanisme?idpage=131&afficheMenuContextuel=true>