

Qu'est ce que le « PLU » ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document de planification qui établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement pour les 10 ou 15 prochaines années et fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire considéré.

Le Plan Local d'Urbanisme se compose de différentes pièces :

- Le rapport de présentation (diagnostic territorial, évaluation environnementale, justification des choix) ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ;
- Les Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP) ;
- Le règlement des zones ;
- Le zonage et les documents graphiques du règlement ;
- Les annexes (plans des servitudes, des réseaux...).

Les grandes étapes de la révision

Octobre 2014

Le conseil municipal décide la révision du Plan Local d'Urbanisme de Villabé, pour deux raisons majeures :

- Réexaminer le projet communal pour l'adapter aux nouveaux objectifs de l'équipe municipale ;
- Prendre en compte les évolutions importantes du contexte juridique, en urbanisme et en environnement. (Loi SRU, Duflo, ALUR, SDRIF, SRCE...).

Mi 2017 à Aujourd'hui

La révision du PLU reprend dans ce nouveau contexte :

- Les besoins et les enjeux du territoire de Villabé pour 2030 sont précisés.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) du territoire est concerté et débattu.
- Le PADD est décliné dans les différentes pièces du dossier de PLU (Règlement, Zonage, OAP...).

De 2015 à Mi 2017

Une pause dans la révision du PLU la commune se consacre à des dossiers importants tels que :

- La réalisation de projets de logements structurants pour la mise en chantier d'habitat social demandé par le Préfet ;
- Les études et négociations pour des projets d'amélioration des circulations sur Villabé ;
- L'intégration dans une des plus importantes intercommunalités d'Ile-de-France, « Grand Paris Sud - Seine - Essonne - Sénart ».

Fin 2020 et début 2021

La fin de l'année 2020 et le début de l'année 2021 sera consacré à la finalisation du PLU :

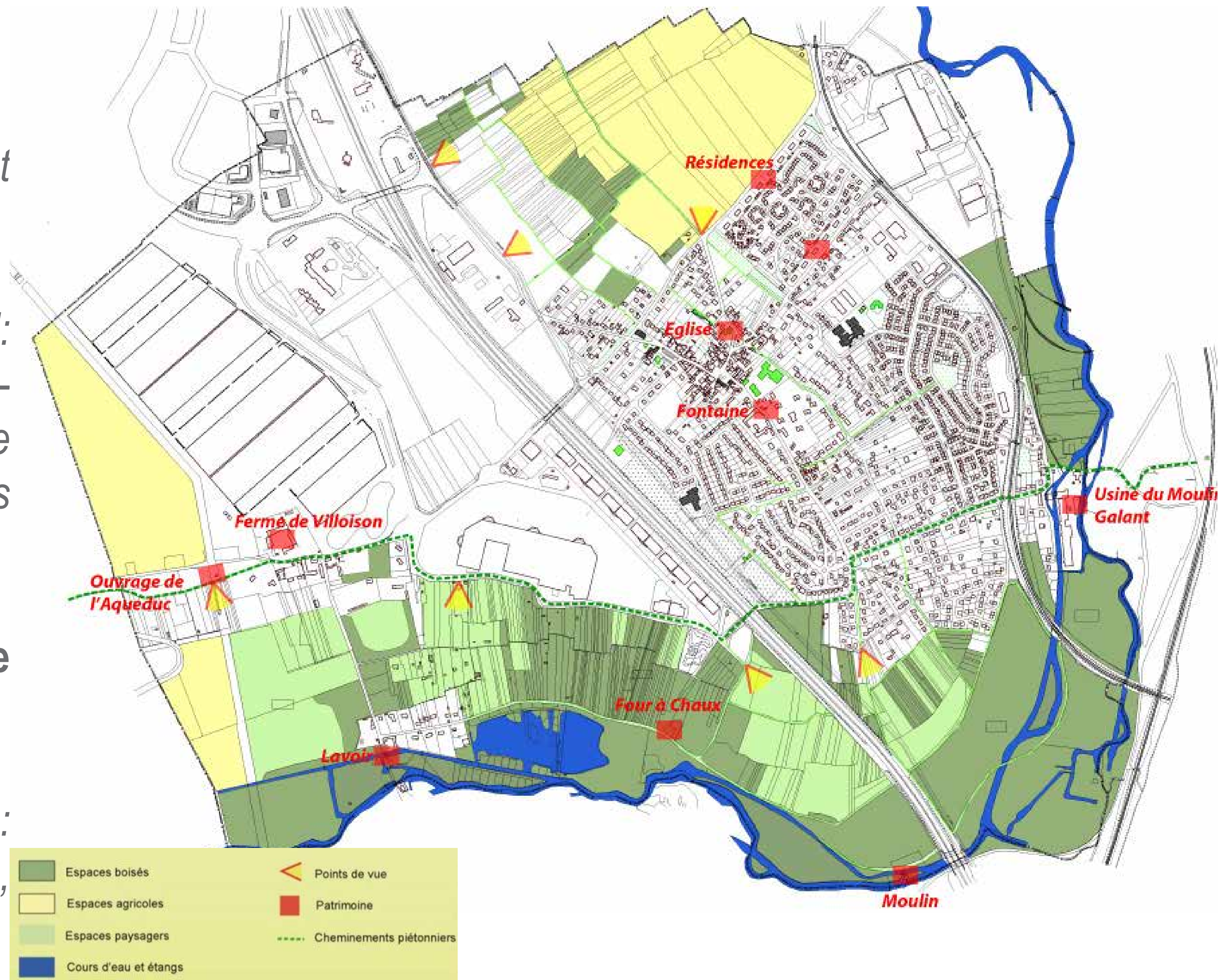
- La concertation avec les habitants, les administrations, avant sa version proposée au vote du conseil municipal ;
- L'arrêt du Projet de PLU en Conseil Municipal ;
- La consultation des personnes publiques associées pour avis sur le projet de PLU arrêté.

Enfin, après une enquête publique d'1 mois au cours second trimestre, le Conseil municipal se prononcera sur l'approbation du PLU définitif après modifications ultimes.

Environnement et risques

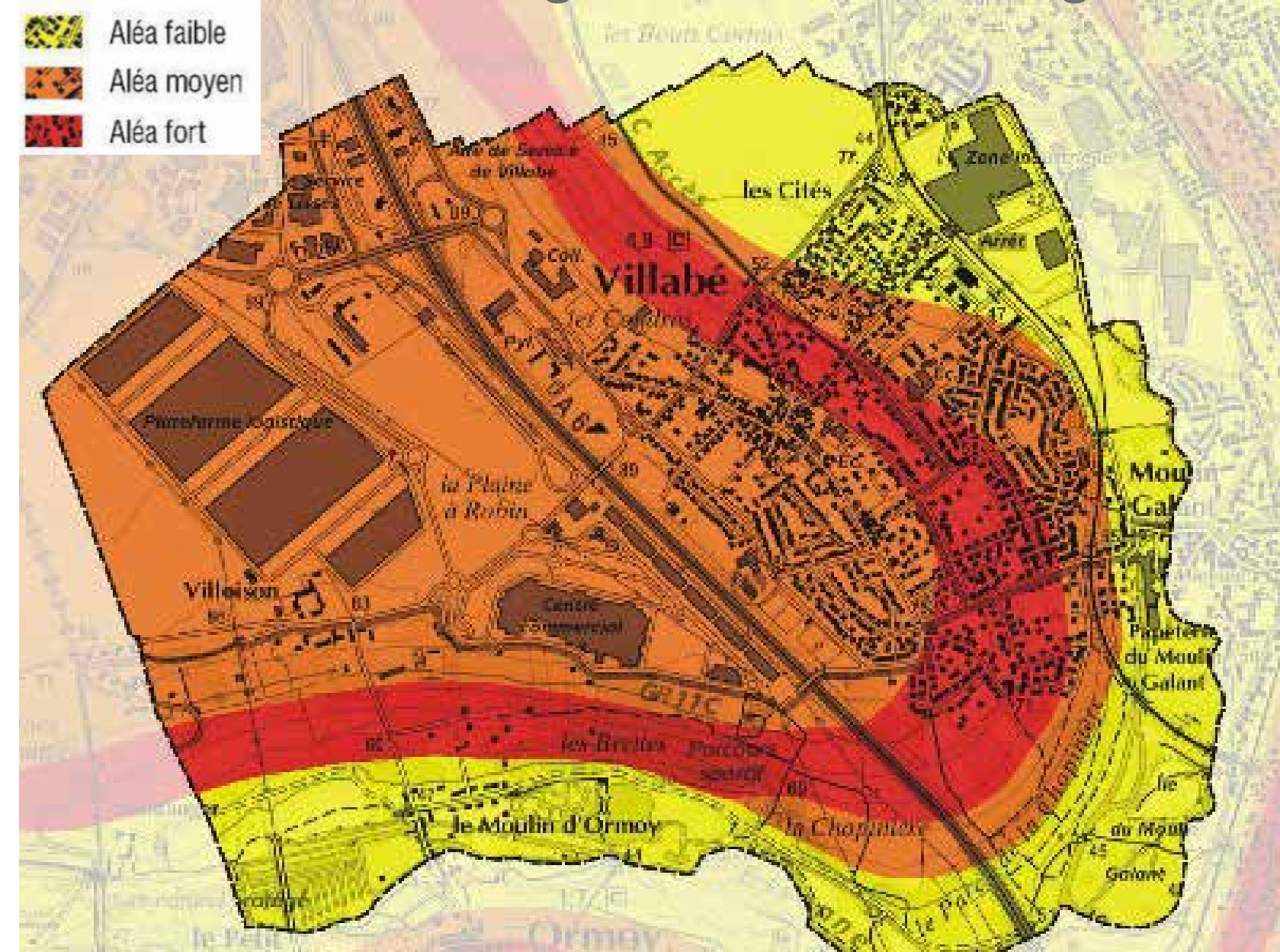
Des atouts pour le cadre de vie :

- La vallée de l'Essonne et ses milieux humides et écologiques reconnus.
- Le Cirque de l'Essonne, un espace d'intérêt régional: coupure naturelle entre Lisses, Villabé et Corbeil-Essonnes, et des vues remarquables sur la Vallée. Le Cirque est classé Espace Natuel Sensible (ENS) depuis juin 2018.
- L'ouverture sur les espaces agricoles du plateau de Vert-le-Grand à l'ouest, au-delà de l'aqueduc.
- Un patrimoine bâti à préserver et faire connaître : moulins et fermes, résidences ouvrières des Papèteries, patrimoine historique et petits patrimoines...



Des risques, nuisances et contraintes à prendre en compte :

Aléas de retrait et gonflement des argiles



Remontées de nappes



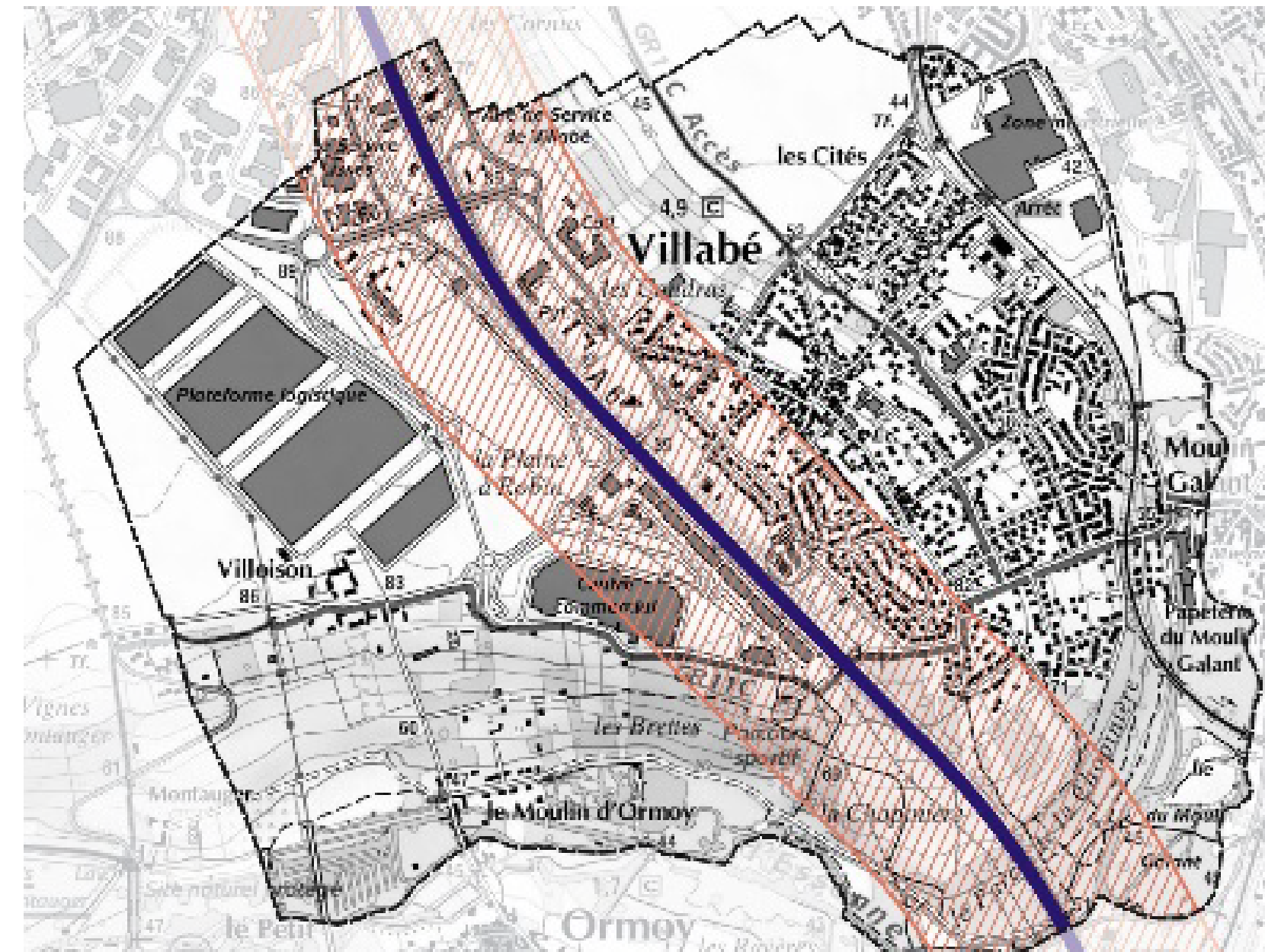
Captage d'eau (sur la commune d'Ormoiy)



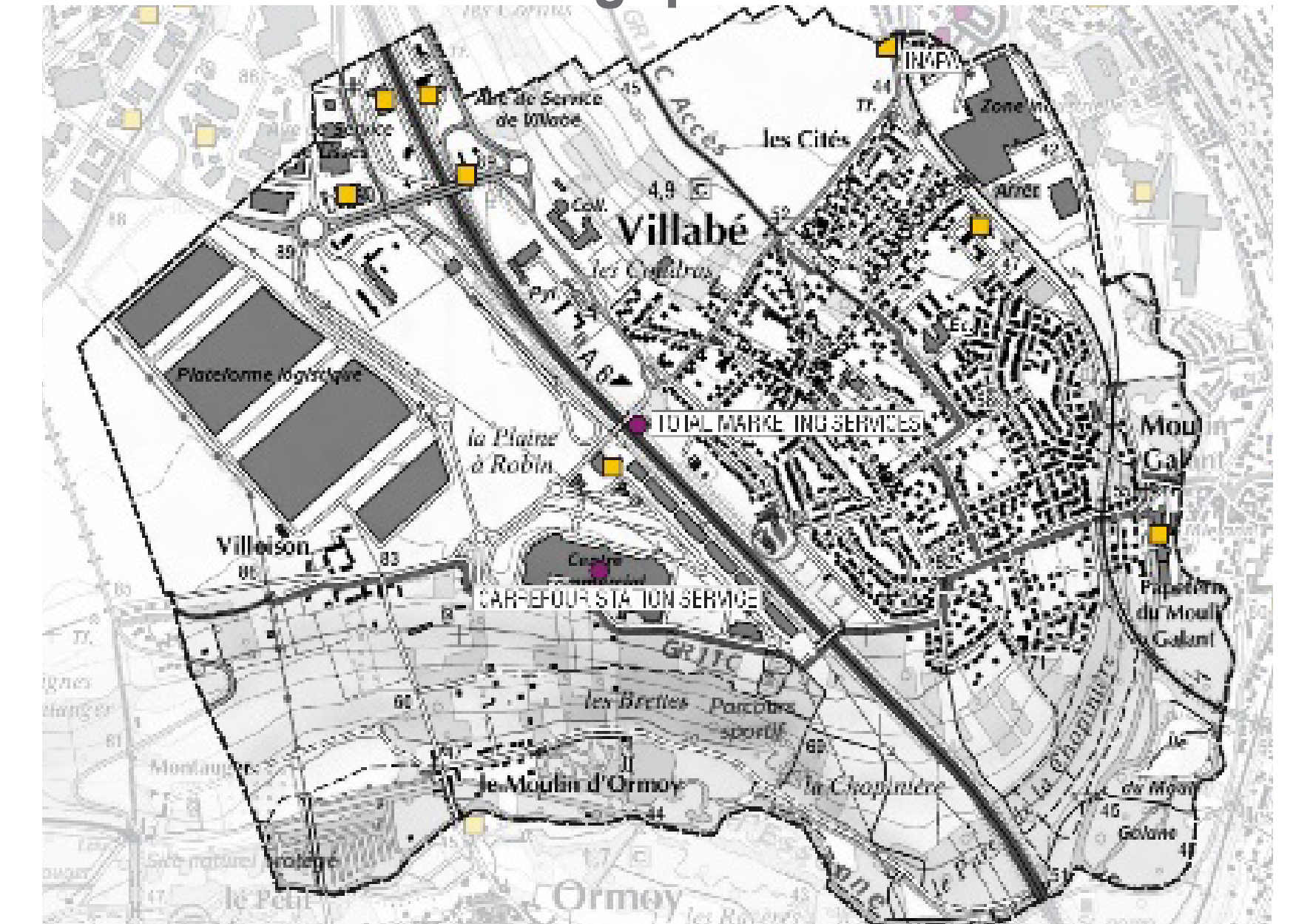
Risque inondations



Nuisances sonores



Nuisances technologiques

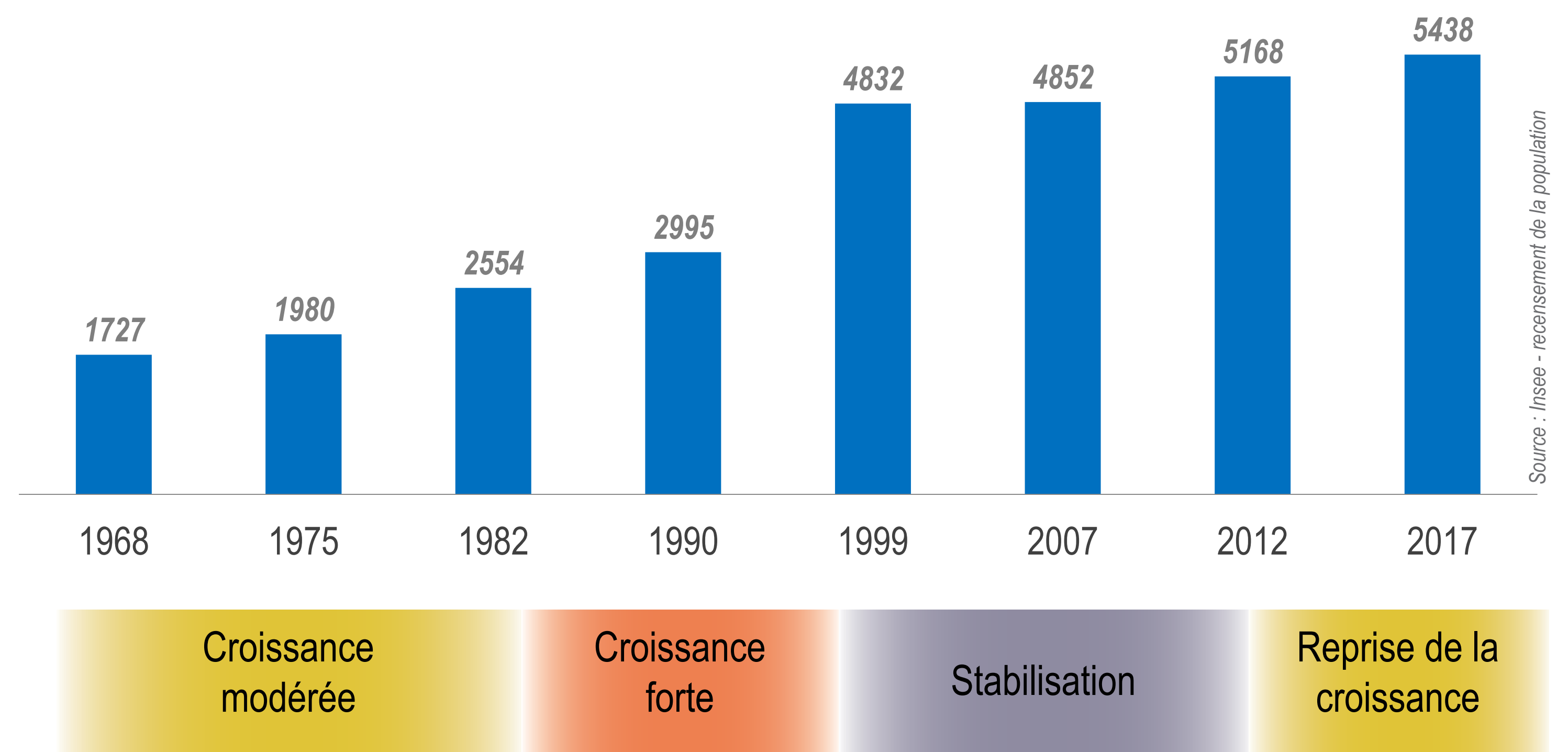


Population et Habitat

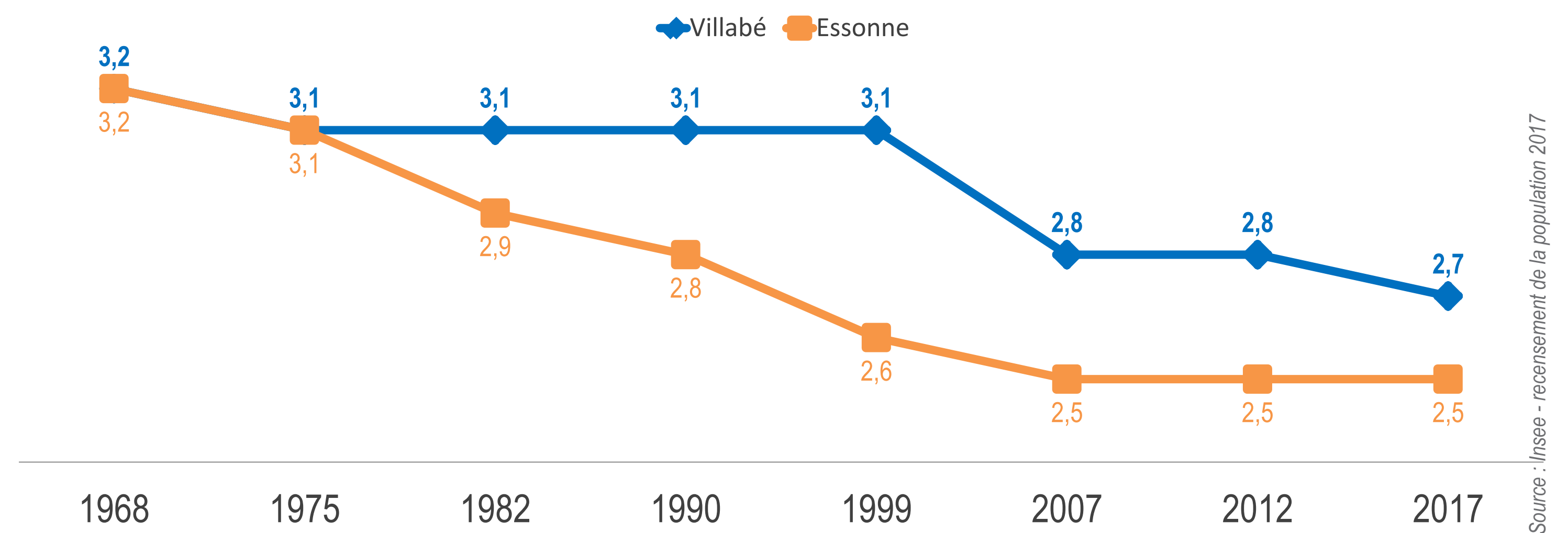
Une démographie dynamique :

- Une forte croissance démographique dans les années 90 (ZAC des Heurts) et dans les années 2010 (opérations récentes).
- Une forte stabilité des habitants, attachés à leur commune et au cadre de vie de qualité. Moyenne de la date d'emménagement des villabéens : 15,4 ans.
- Une taille des ménages qui se stabilise à 2,7 personnes par ménage (supérieure à l'agglomération et au département). Augmentation des familles avec enfants mais aussi augmentation des petits ménages de 1 à 2 personnes (personnes âgées, familles monoparentales...).
- MAIS un vieillissement de la population qui se confirme malgré l'arrivée de ménages avec enfants. La part des personnes de plus de 60 ans représentait 17,5% de la population en 2017 contre 12,6% en 2007.

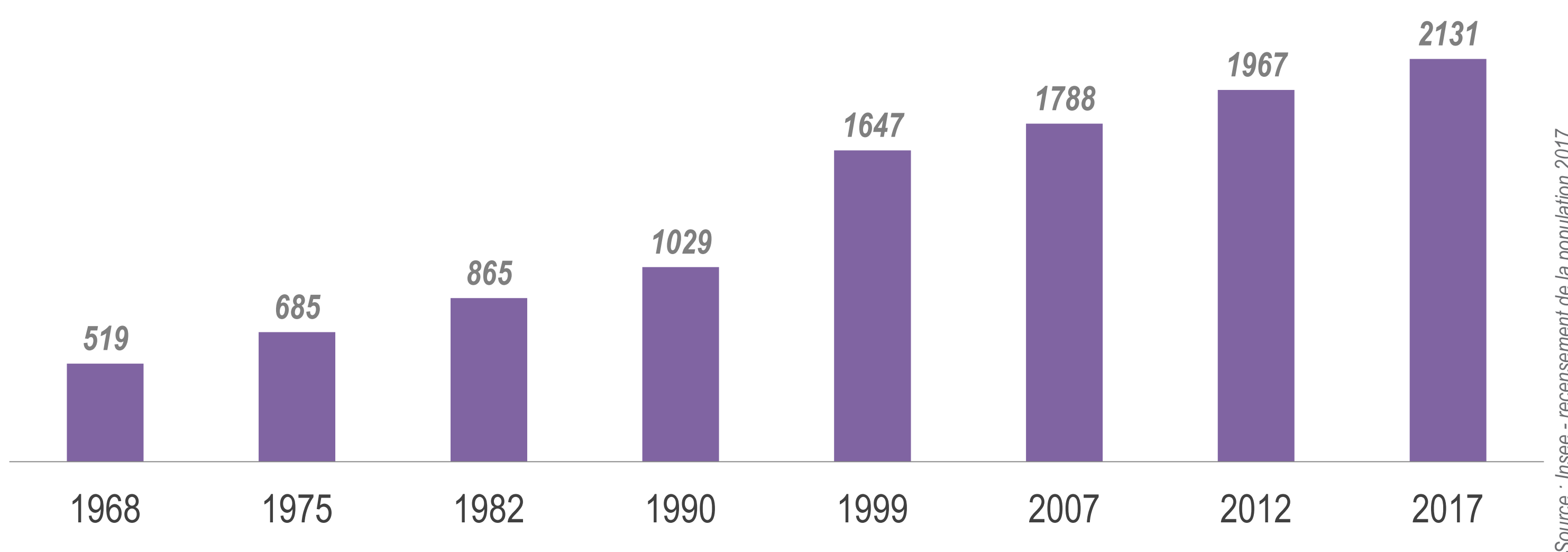
Évolution du nombre d'habitants sur la commune de Villabé



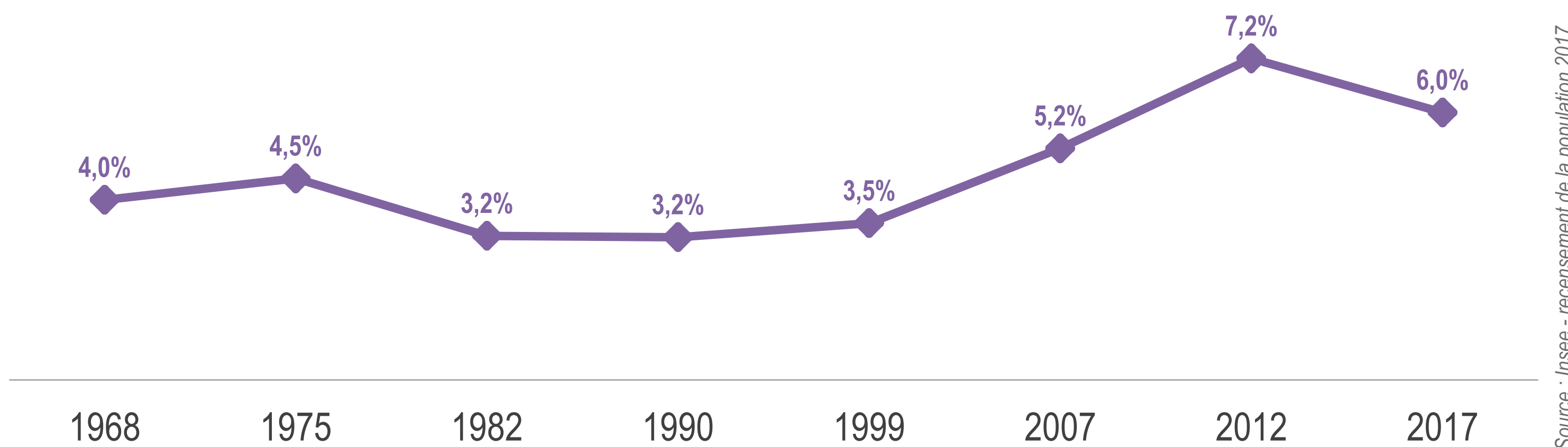
Évolution de la taille moyenne des ménages (Nombre moyen d'habitant par ménage)



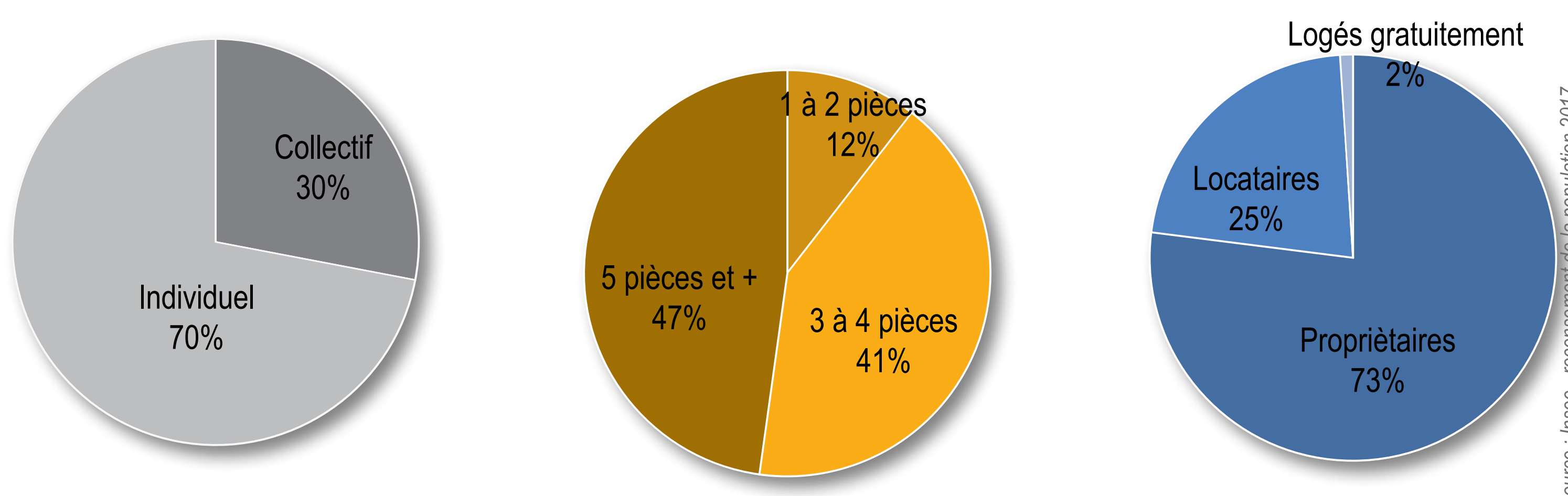
Évolution du nombre de logements sur la commune de Villabé



Évolution du taux de logements vacants



Typologie du parc de logements sur la commune de Villabé



Un parc de logement en forte croissance:

- Une forte croissance des logements au cours des dernières années : +34 résidences principales /an entre 2007 et 2017 contre seulement 17/an entre 1999 et 2007.
- Un taux de vacance en hausse mais correspondant surtout à la mise sur le marché de nouvelles opérations depuis 2013.
- Un parc relativement homogène :
 - 70% de logements individuels ;
 - 47% de très grands logements (5 pièces et plus) ;
 - 77% de propriétaires.
- Mais une certaine diversification de l'offre avec la réalisation des opérations récentes :
 - +5% de logements collectifs entre 2007 et 2017 ;
 - +4 % de T1/T2 ;
 - + 8% de locataires.
- Une sortie de l'état de « carence critique en logements sociaux » : taux de logements sociaux toujours inférieur au seuil de la loi (12,97% au 1er janvier 2019, soit 259 logements).

Activités - Equipements - Déplacements 4/9

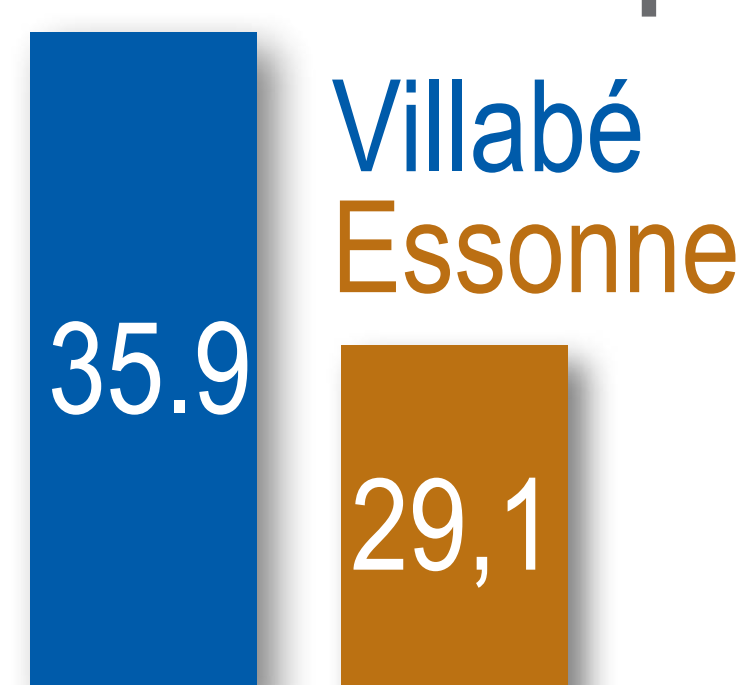
Des emplois nombreux :

- Un faible taux de chômage : 9,4% en 2017 pour 11,2% en Essonne.
- Un taux d'emploi important : avec 2 920 emplois, la commune dispose de 1,2 emplois pour 1 habitant actif (0,75 pour l'Essonne).
- Une économie portée par quelques grandes entreprises : 20% des établissements représentent 88% des salariés (Brateaux...).
- Un certain décalage entre le profil des actifs habitant Villabé (cadres, professions intermédiaires) et les emplois proposés sur la commune (employés, ouvriers).
- D'où une modeste proportion d'habitants travaillant sur la commune : 17%.

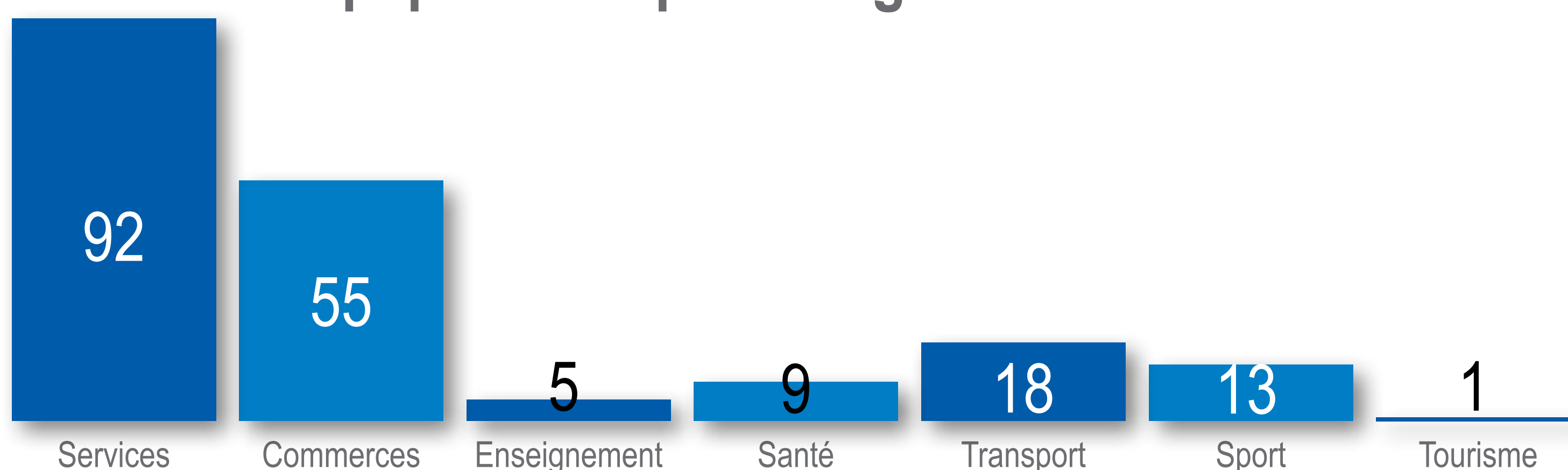
Un bon taux d'équipements :

- La commune dispose des équipements essentiels pour répondre aux besoins de proximité de la population : équipements scolaires, collège, salle polyvalente, médiathèque, équipements sportifs, gymnase, etc.
- Une offre d'équipements culturels, sportifs et présence d'équipements intercommunaux importante en comparaison de communes de même strate démographique
- MAIS de nouveaux besoins avec la croissance démographique des dernières années (équipements scolaires notamment).

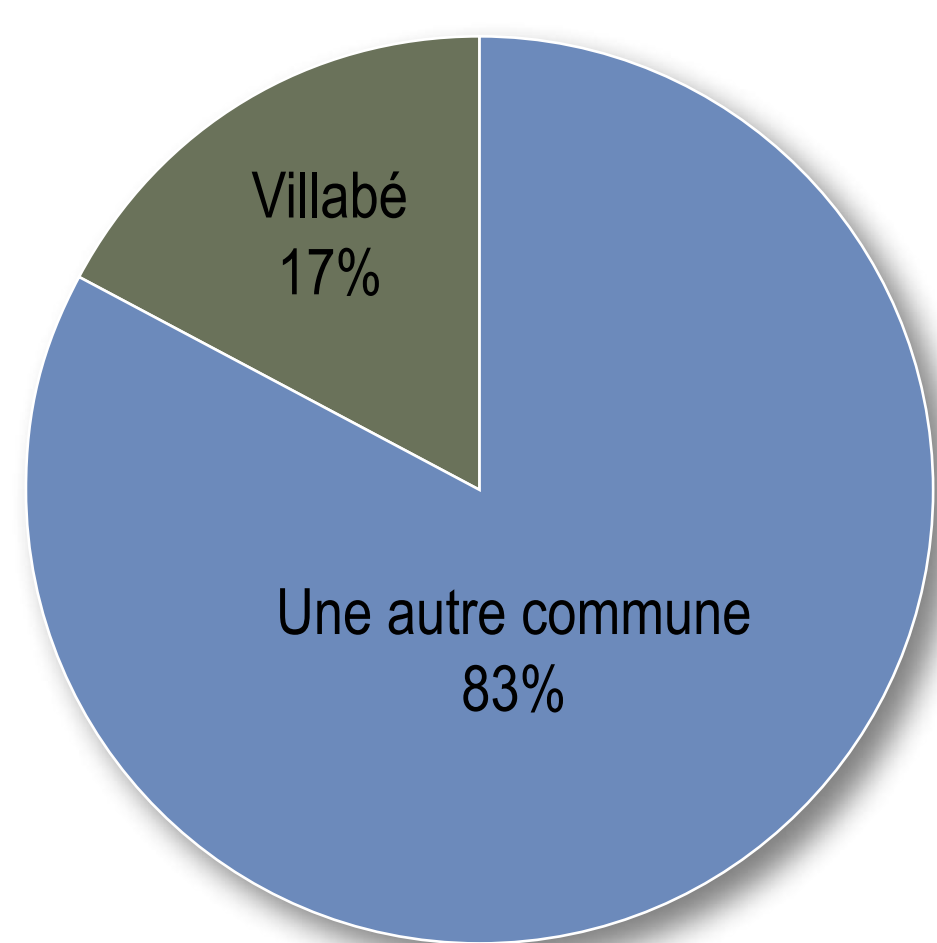
Nombre d'équipements pour 1000 habitants



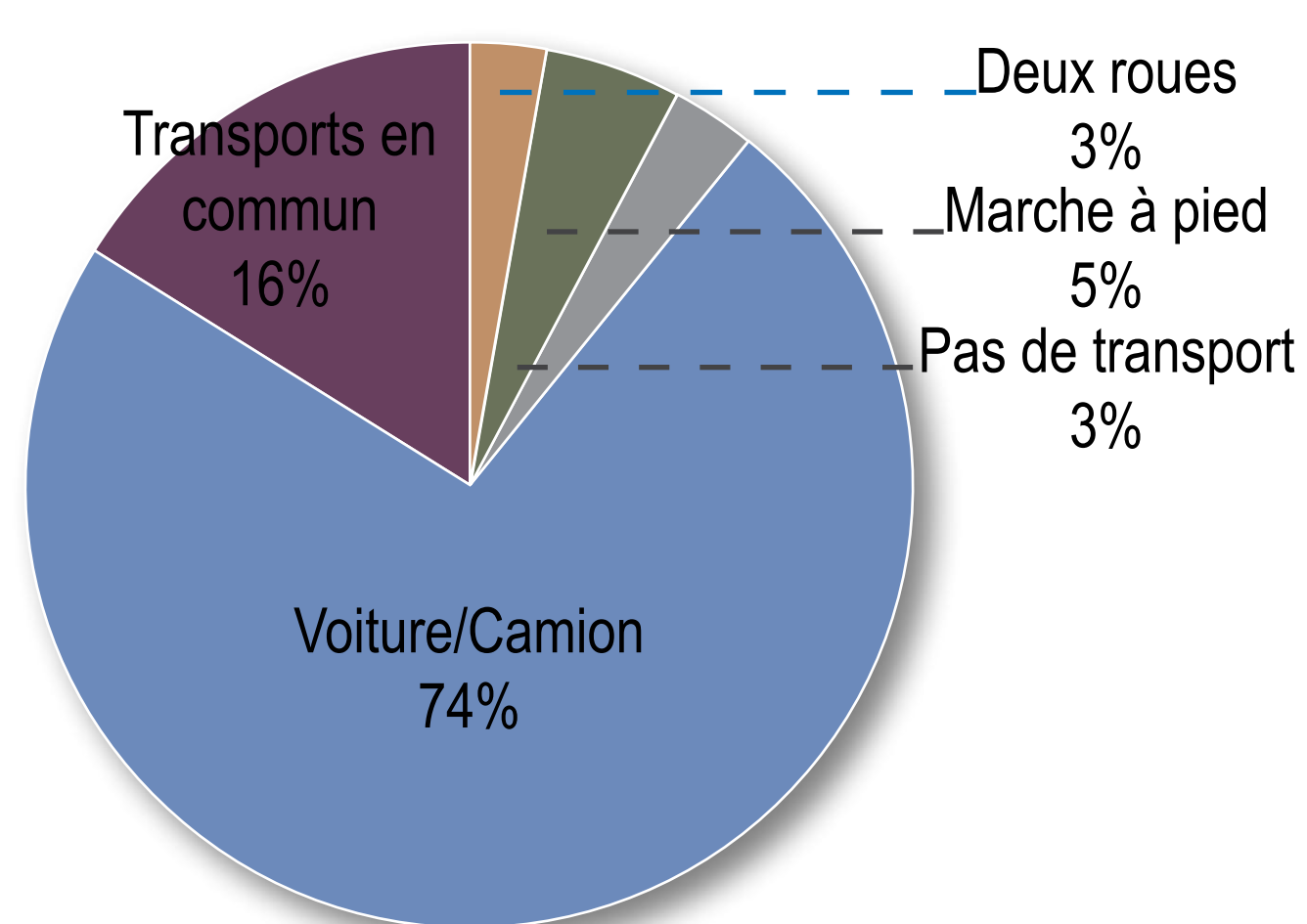
Nombre d'équipements par catégories à Villabé



Lieu de travail des actifs vivant à Villabé

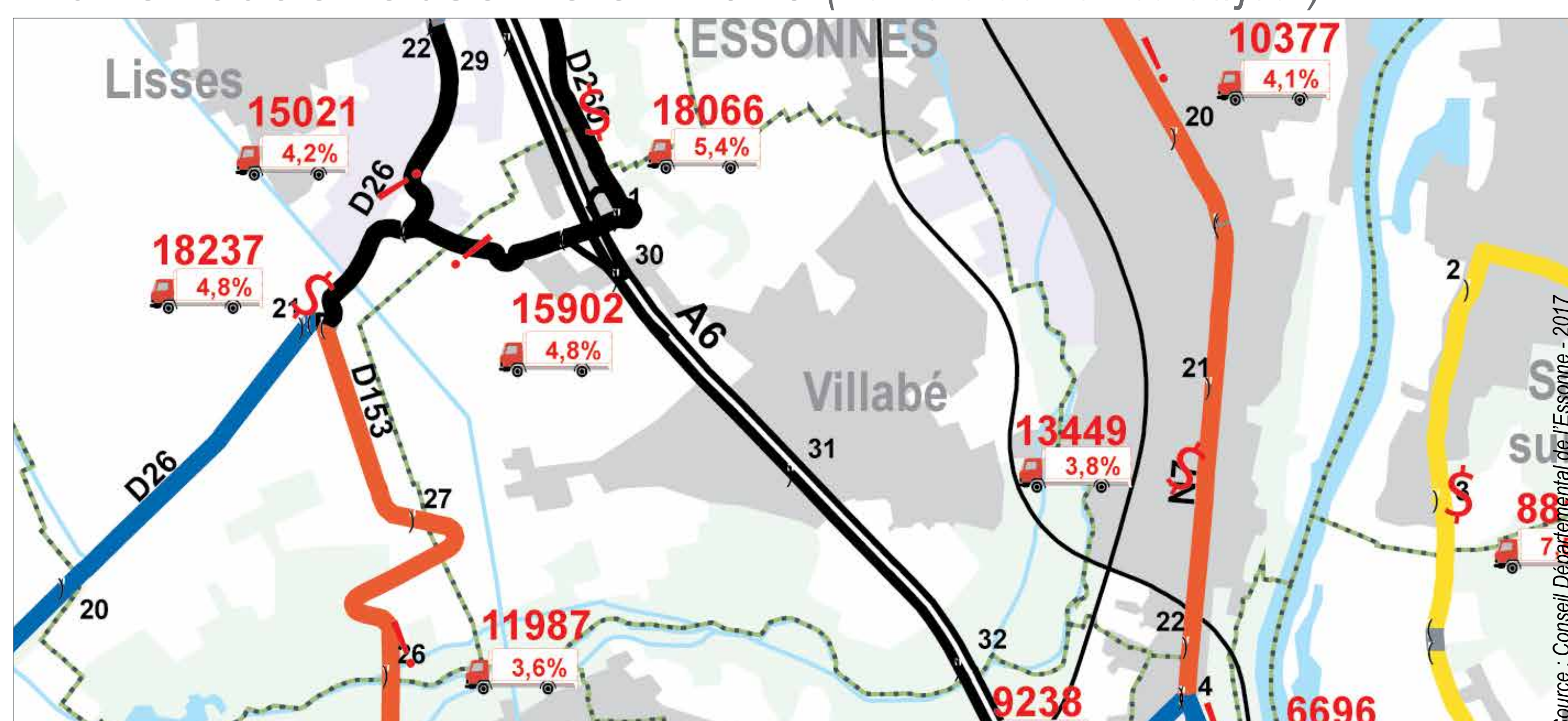


Moyen de transport utilisés par les actifs villabéens



Source : Insee - recensement de la population 2014

Trafic routier observé en 2016 (nombre de véhicules/jour)



Des déplacements difficiles :

- Des modes de déplacements axés sur la voiture : 73% des déplacements se font en voiture pour seulement 16% en transport en commun (taux en baisse).
- Les transports en commun sont présents mais insuffisants du fait de leur mauvais fonctionnement (fréquences, fonctionnement et desserte de certains quartiers sur les axes principaux de la commune).
- Des trafics importants sur les principaux axes, en particulier sur la RD260 et la RD153 : une concentration des flux sur quelques axes structurants, accentués par les coupures urbaines (autoroute, voie ferrée, rivière...)
- Des liaisons douces importantes, tant dans les zones urbaines (liaisons fonctionnelles) que dans les espaces naturels (liaisons de loisirs).

Les enjeux et objectifs

Poursuivre et finaliser le développement économique des Brateaux

Permettre le renforcement des équipements publics

Poursuivre la réalisation de logements diversifiés sur le territoire de Villabé

Étudier et anticiper les possibilités de mutations du site



Limiter les extensions sur le Hameau de Villoison

Désenclaver la zone commerciale et valoriser la vitrine sur l'A6

Poursuivre l'amélioration et la restructuration du centre-ville

Préservation et valorisation d'un espace boisé

Valoriser les bords de l'Essonne et les espaces naturels

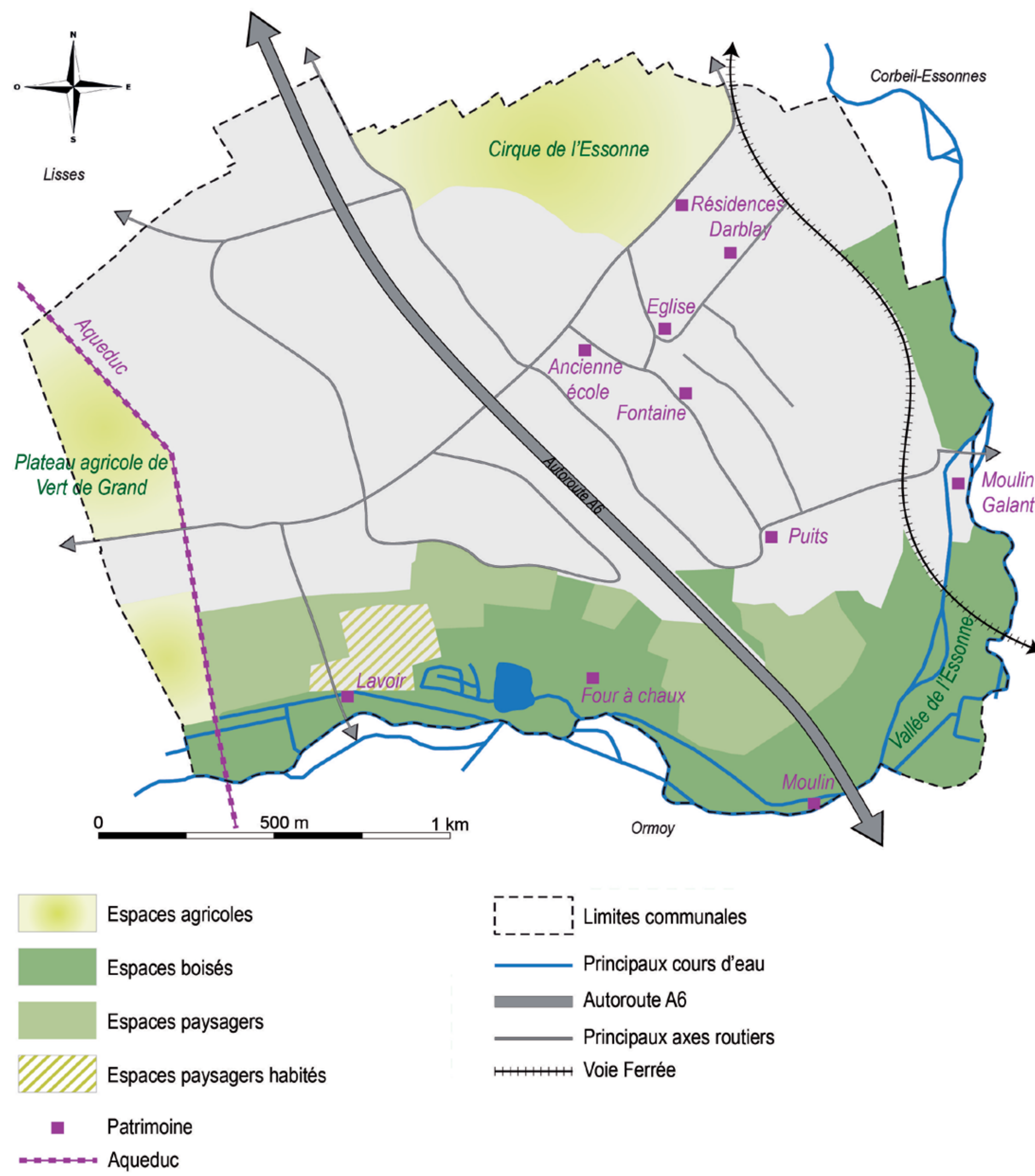
Un nouveau P.A.D.D. (Projet d'Aménagement et de Développement Durables) 6/9

Le PADD expose le projet d'urbanisme de la commune, et définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques. Il arrête les orientations générales d'aménagement et fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace.

Le nouveau PADD de la commune se décline en 4 axes principaux :

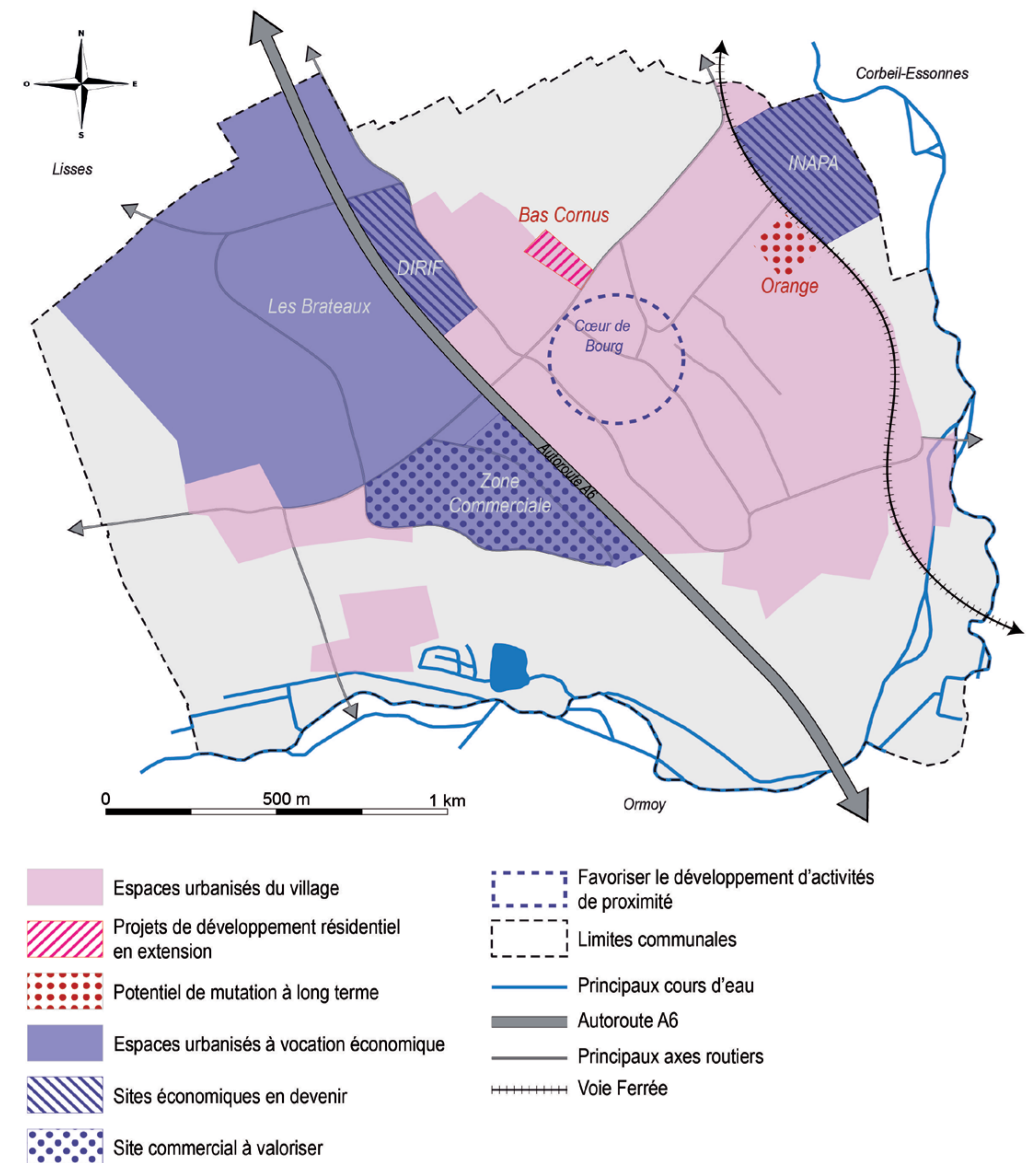
AXE 1 : Un cadre de vie préservé

- En s'inscrivant comme un territoire de transition entre la Ville et les territoires ruraux.
- En s'appuyant sur les atouts paysagers et milieux naturels remarquables.
- En faisant connaître le patrimoine local.



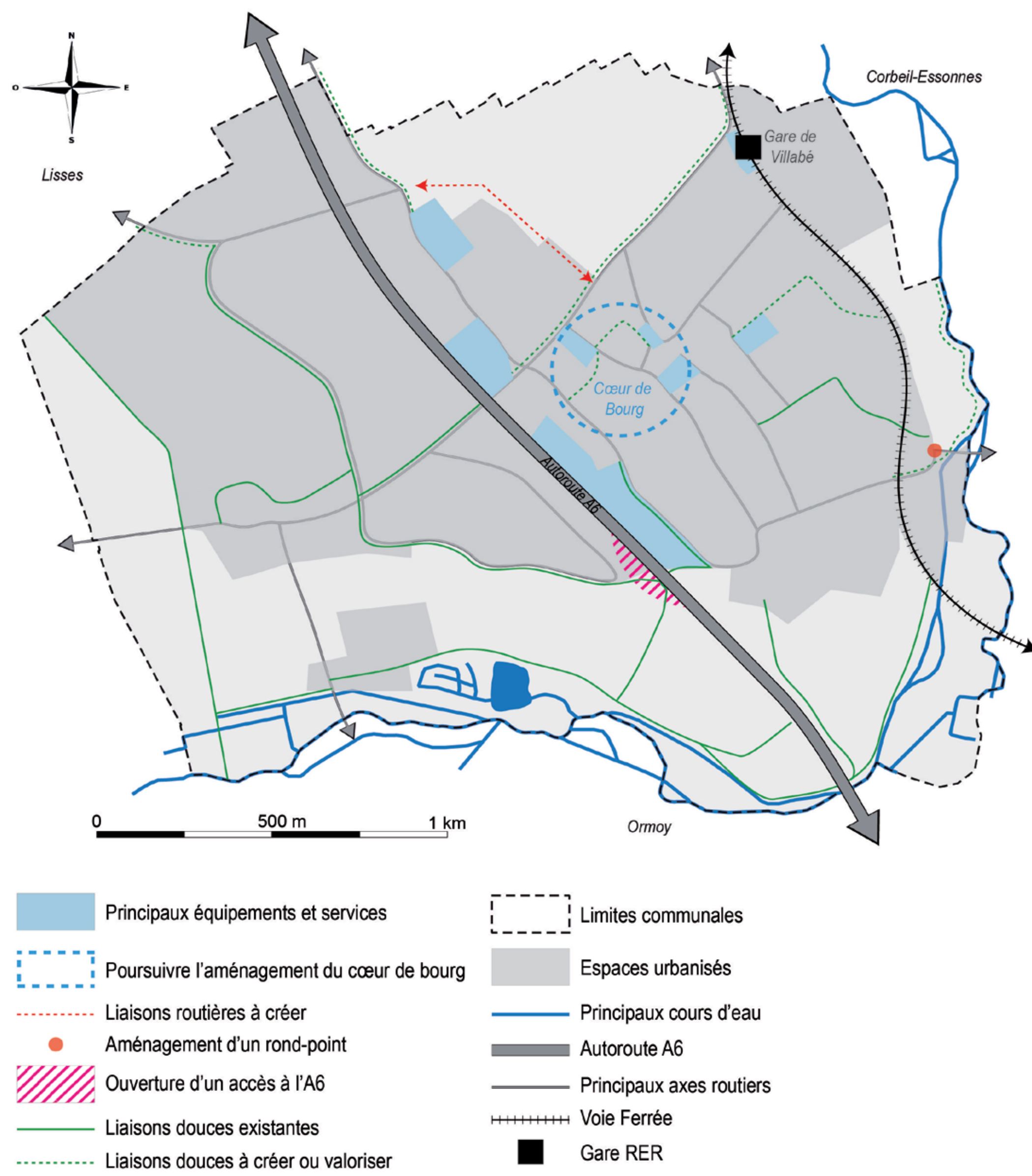
AXE 2 : Un développement urbain maîtrisé et équilibré

- Couvrir les besoins de production de logements pour les 12 prochaines années (environ 430 logements à moyen terme et 200 à long terme).
- Assurer une offre plus diversifiée et plus équilibrée entre location/accession, individuel/intermédiaire/collectif.
- Répondre aux obligations de la loi SRU (productions de logements aidés).
- Contenir les extensions urbaines.
- Conforter l'activité économique pour le maintien et l'équilibre habitat/emploi sur la commune.
- Achever l'aménagement de la ZAC des Brateaux (notamment les dernières parcelles le long de l'A6).
- Requalifier et dynamiser la zone commerciale autour de Carrefour, en favorisant des accès plus directs à l'A6.
- Favoriser le développement d'activités économiques au sein du bourg.
- Anticiper et maîtriser le devenir des sites d'activités publiques ou privées à long terme (INAPA, DIRIF, ORANGE).



AXE 3 : Un territoire attractif et dynamique

- Permettre la réalisation d'équipements publics nécessaires à court terme (maison de santé, troisième groupe scolaire, équipements sportifs).
- Poursuivre l'aménagement du bourg.
- Améliorer les conditions de circulations et de déplacements des villabéens en favorisant la réalisation d'infrastructures routières (nouvel accès sur l'A6, contournement, passage sous voie ferrée..).
- Développer et compléter le maillage de circulations douces.



AXE 4 : Des pratiques environnementales favorisées

- Favoriser la biodiversité sur les zones urbanisées et le respect des continuités écologiques liées à la vallée de l'Essonne.
- Encourager les modes constructifs durables et écologiques (constructions et formes urbaines moins énergivores, développement des énergies renouvelables, favoriser les déplacements moins polluants...)
- Préserver les ressources naturelles et limiter les rejets (gestion des eaux pluviales, gestion/valorisation des déchets).
- Assurer la prévention des risques (inondations, argiles) et nuisances (sonores, sites pollués).

Les évolutions du règlement

Le PLU comporte un règlement (et des pièces graphiques, le zonage) fixant, en cohérence avec le PADD, les règles générales et les servitudes d'utilisation du sol permettant d'atteindre les objectifs. Le règlement est opposable à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux ou constructions.

La principale évolution règlement concerne sont organisation :

→ le PLU actuel → Le nouveau PLU

Un règlement en 16 articles

1 et 2	Occupations des sols interdites ou autorisées sous conditions
3	Desserte et accès des terrains
4	Desserte par les réseaux
5	Superficie minimale des terrains SUPPRIME
6	Implantation des constructions / voies et emprises publiques
7	Implantation des constructions / limites séparatives
8	Implantation des constructions / autres constructions sur même terrain
9	Emprise au sol du bâti
10	Hauteur maximale
11	Aspect extérieur du bâti
12	Stationnement
13	Espaces libres et plantations
14	Coefficient d'occupation des sols SUPPRIME
15	Obligations imposées en matière de performances énergétiques et environnementales
16	Obligations imposées en matière d'infrastructures et de réseaux de communications électroniques

Le nouveau PLU

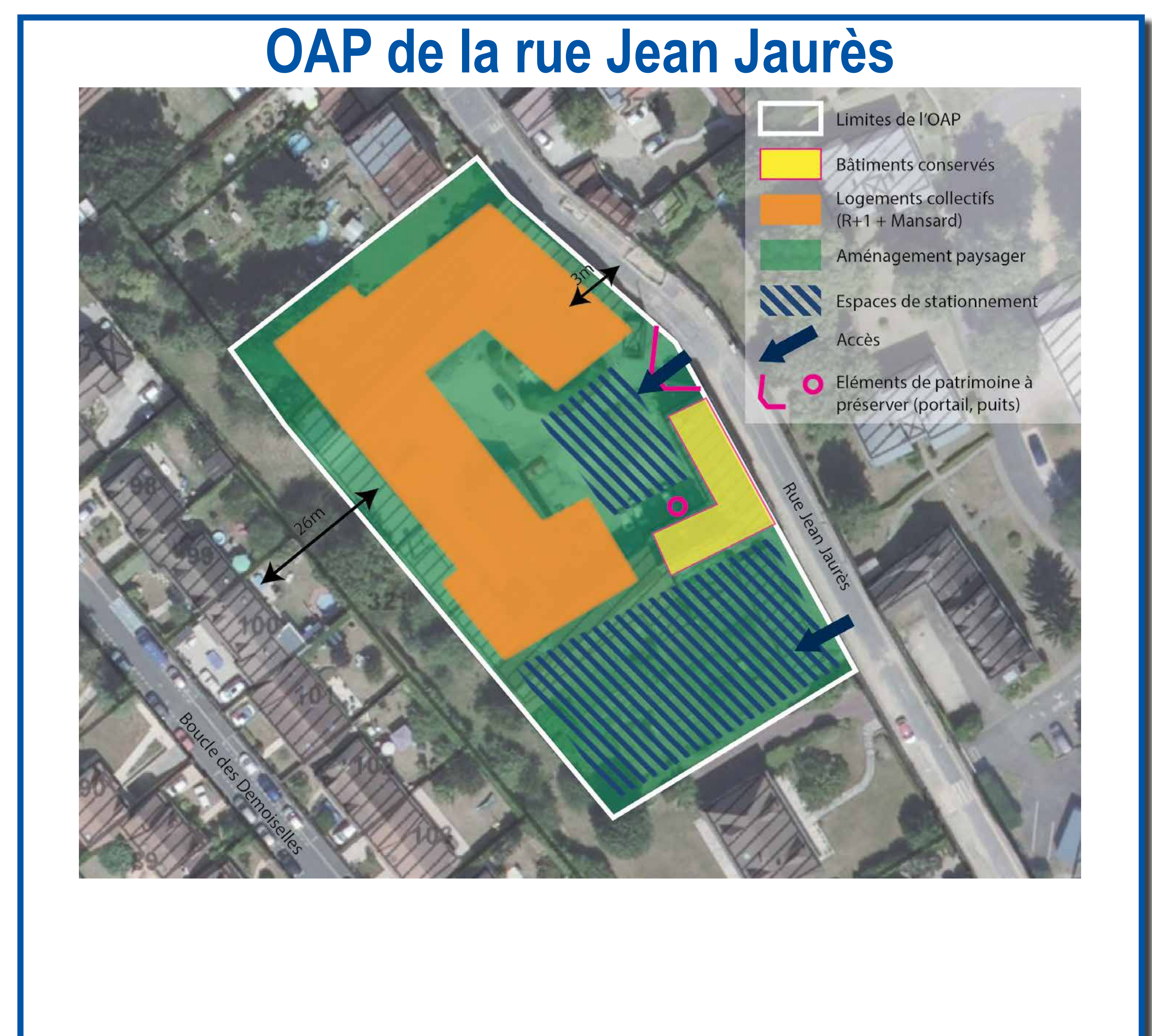
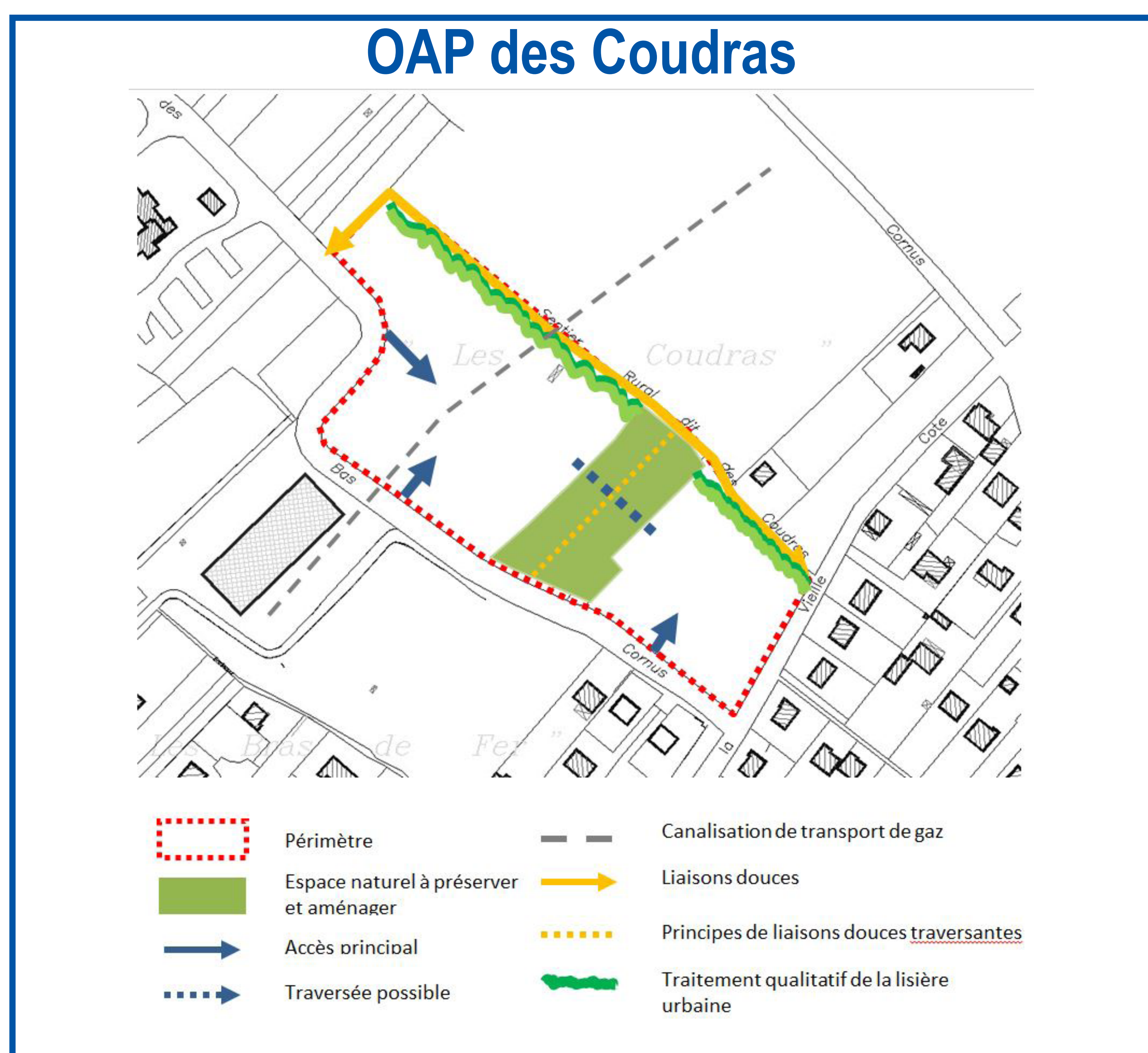
Un règlement en 3 grandes parties

1	USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS
	<i>Autorisations d'usages et d'affectation</i>
	<i>Limitations et conditions particulières</i> <i>Dont conditions de mixité fonctionnelle et sociale</i>
2	CARACTERISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES
	<i>Implantation des constructions</i>
	<i>Volumétrie et gabarits des constructions</i>
	<i>Qualité des constructions</i>
	<i>Qualité de traitements des abords des constructions</i>
	<i>Stationnements</i>
3	EQUIPEMENTS, DESSERTE ET RESEAUX
	<i>Desserte par les voies publiques et privées</i>
	<i>Desserte par les réseaux publics (eau, assainissement, déchets, énergie, communications...)</i>

Les O.A.P. (Orientations d'Aménagement et de Programmation)

Dans le respect du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP), propres à certains quartiers ou secteurs, permettent à la collectivité de prévoir des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements, en fixant les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement.

Deux secteurs d'OAP sont retenus dans le cadre de la révision du PLU :



Le zonage

Le territoire de la commune est divisé en plusieurs zones mentionnées dans le règlement et traduites sous forme d'un document graphique.



ZONAGE

Zones urbaines

- UA
- UB / UBa / UBb
- UBc / UBd / UBe
- UC
- UD / UDa / UDb
- UE
- UEa
- UV

Zones à urbaniser

- AUB
- A
- N
- N*
- N**

PRESCRIPTIONS

- Localisation des éléments de patrimoine identifiés et protégés au titre des articles L 151-19 (bâti) et L 151-23 (paysagers) du code de l'Urbanisme (voir annexe au règlement)
- Cheminement piéton à préserver
- Zones soumises au PPRI de la Vallée de l'Essonne
- EBC (Espaces Boisés Classés)
- Emplacements Réservés
- Servitude d'inconstructibilité temporaire
- Espaces paysagers à préserver
- Lisières protégées des massifs boisés de plus de 100 ha

Liste des emplacements réservés

N°	Objet	Bénéficiaire	Superficie (m ²)
1	Vaire	Commune	2142

LA ZONE UA

Cette zone recouvre le centre bourg de Villabé. Le bâti existant est dense. Il est implanté traditionnellement à l'alignement et il utilise fréquemment la mitoyenneté. Cette zone est le centre urbain (services, commerces...).

LA ZONE UB ET LES SOUS-SECTEURS UB

Cette zone correspond aux quartiers résidentiels développés autour du centre bourg. Elle couvre la majeure partie des zones urbanisées de la commune. Le secteur UBa prend en compte l'existence d'une opération plus dense.

Le secteur UBc concerne le hameau de Villoison et est issu d'une ancienne zone NB du POS.

Le secteur UBc englobe le site de la ferme de Villoison. Il est destiné à accueillir des activités hôtelières et touristiques, de locaux de formation, d'accueil de séminaires ou de manifestations culturelles ou associatives, ou des équipements collectifs. La vocation résidentielle y est limitée aux logements nécessaires au gardiennage ou à la maintenance des activités.

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

Le secteur UBe concerne la partie la moins dense du Hameau de Villoison.

LA ZONE UC

Cette zone englobe des ensembles à vocation résidentielle de formes d'habitat collectif et formes urbaines de plus grandes hauteurs. Elle concerne 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 papeteries du secteur) constituent des ensembles architecturaux et urbains significatifs qui méritent d'être préservés.

LA ZONE UD

Cette zone concerne les secteurs dédiés à l'activité économique (secteur de la Nacelle et de Navarre au Nord et zones commerciales et logistiques sur la plaine des Brateaux au sud de l'A6).

Ces deux sous-secteurs correspondent à la ZAC des Brateaux :

- UDa correspondant à la partie commerciale et de services
- UDb correspondant à la partie d'activités logistiques.

LA ZONE UE/UEA

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.

Le secteur UEa inclut plus spécifiquement les zones résidentielles (hors équipements publics et ensembles de logements collectifs les plus récents)

LA ZONE UV

Cette zone correspond aux grandes emprises des infrastructures ferroviaires et autoroutières.

LA ZONE AUB

Une zone AUB d'environ 1,75 ha est créée le long de l'avenue de la Vieille Côte, sur le site des Coudras. Elle s'inscrit dans la continuité des espaces urbanisés récemment sous forme d'ensembles collectifs. Elle est destinée à accueillir, dans le cadre d'un aménagement d'ensemble, un programme à vocation résidentielle, cadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation

LA ZONE A

La zone A regroupe les espaces agricoles de la commune à protéger en raison du potentiel agronomique, biologique et économique ainsi que les installations et résidences strictement nécessaires aux exploitations agricoles autorisées dans la zone. L'objectif du règlement est de maintenir et de favoriser l'exercice et le développement de l'activité agricole.

LA ZONE N

Les zones N qui regroupent les espaces naturels non bâtis, les espaces boisés, les prairies et les espaces verts qui ont un intérêt à être préservés à ce titre ; il s'agit de préserver ces espaces naturels, en y intégrant la possibilité de réalisation d'ouvrages techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie de taille modeste insérée dans leur environnement naturel.

LES ZONES N* ET N**

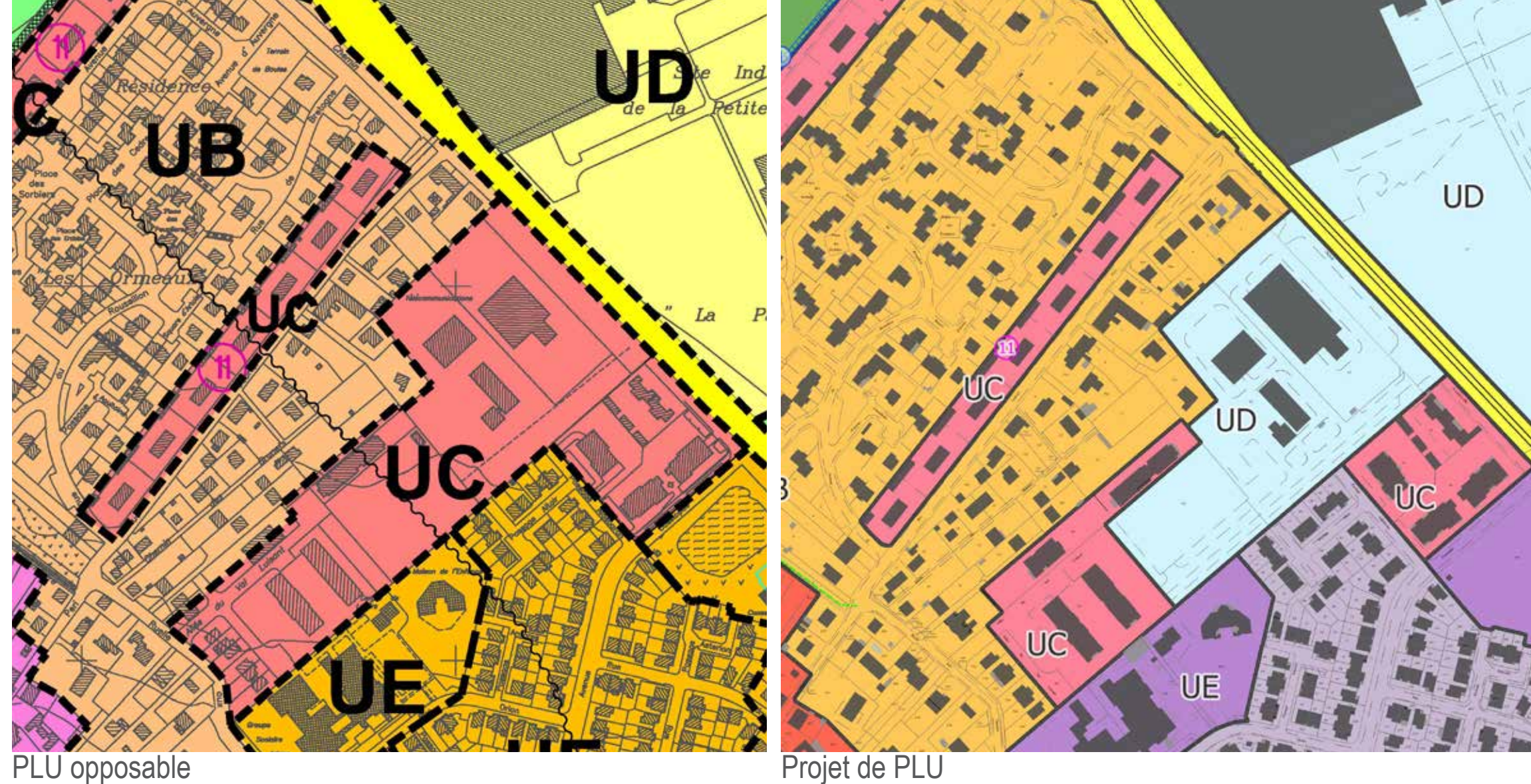
Les zones N* qui regroupent des ensembles bâtis isolés, dans les espaces verts et/ou boisés. Il s'agit de reconnaître ces ensembles bâtis de longue date, et de permettre leur évolution limitée dans le respect de leur environnement paysager et naturel.

Une zone N**, accueille quelques constructions existantes et permet une constructibilité limitée à proximité du secteur bâti sur la commune de Lisses

Les évolutions du zonage

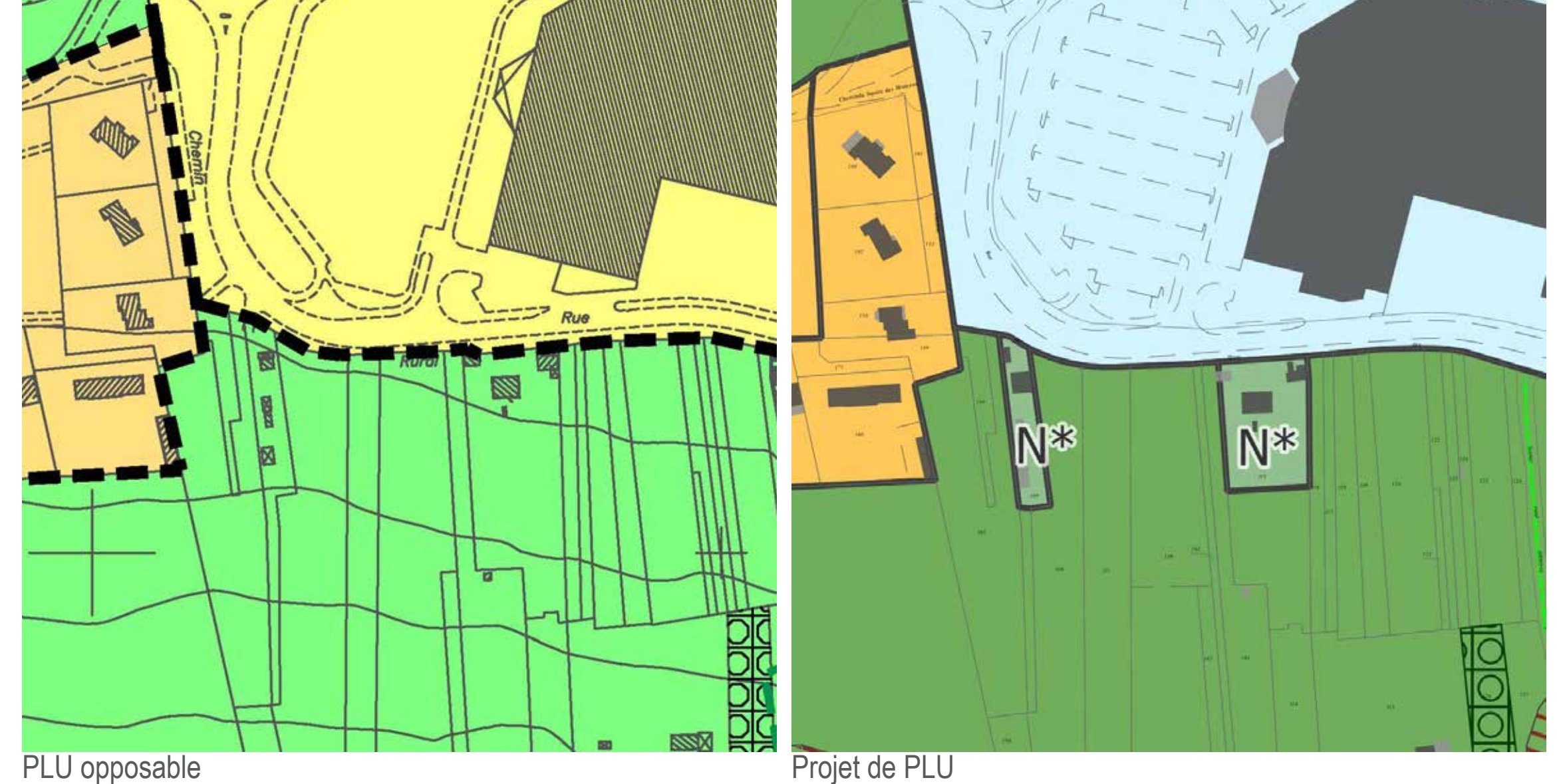
Cette planche présente les principales évolutions du plan de zonage, entre la version opposable, approuvée le 23 février 2017 (modification n°1 du PLU) et le projet de révision du PLU.

Ajustement des zones UC et UD (emprise Orange)



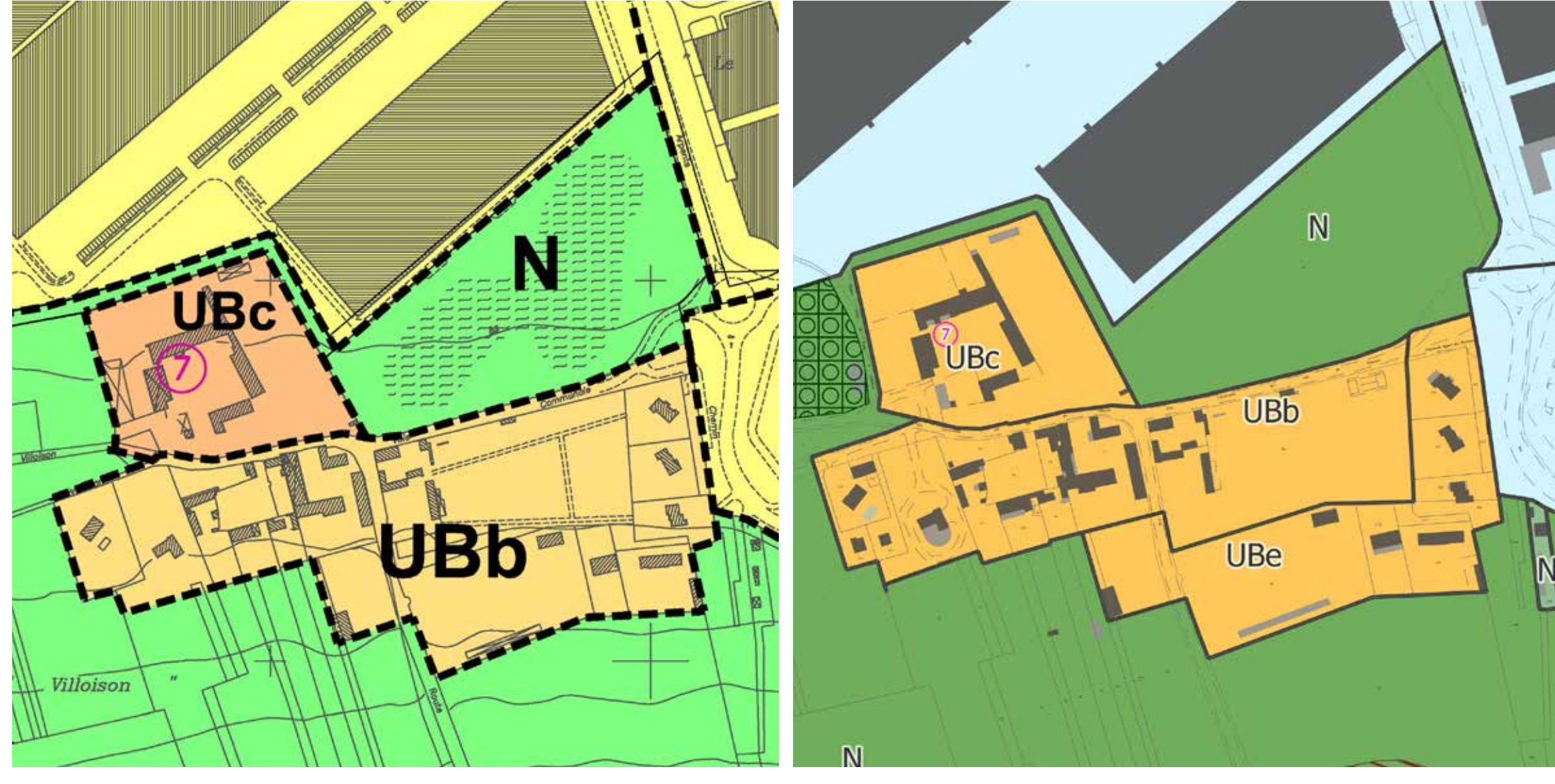
Dans un souci de cohérence du règlement écrit et graphique, l'emprise de l'entreprise Orange, à vocation économique, est intégrée à la zone UD (vocation économique).

Reconnaissance d'habitations existantes en zone N



Afin de reconnaître l'existence d'habitations en arrière du centre commercial, ces dernières sont intégrées à la zone N* (habitations isolées en zones naturelles).

Création d'un sous-secteur UBc sur le Hameau de Villoison



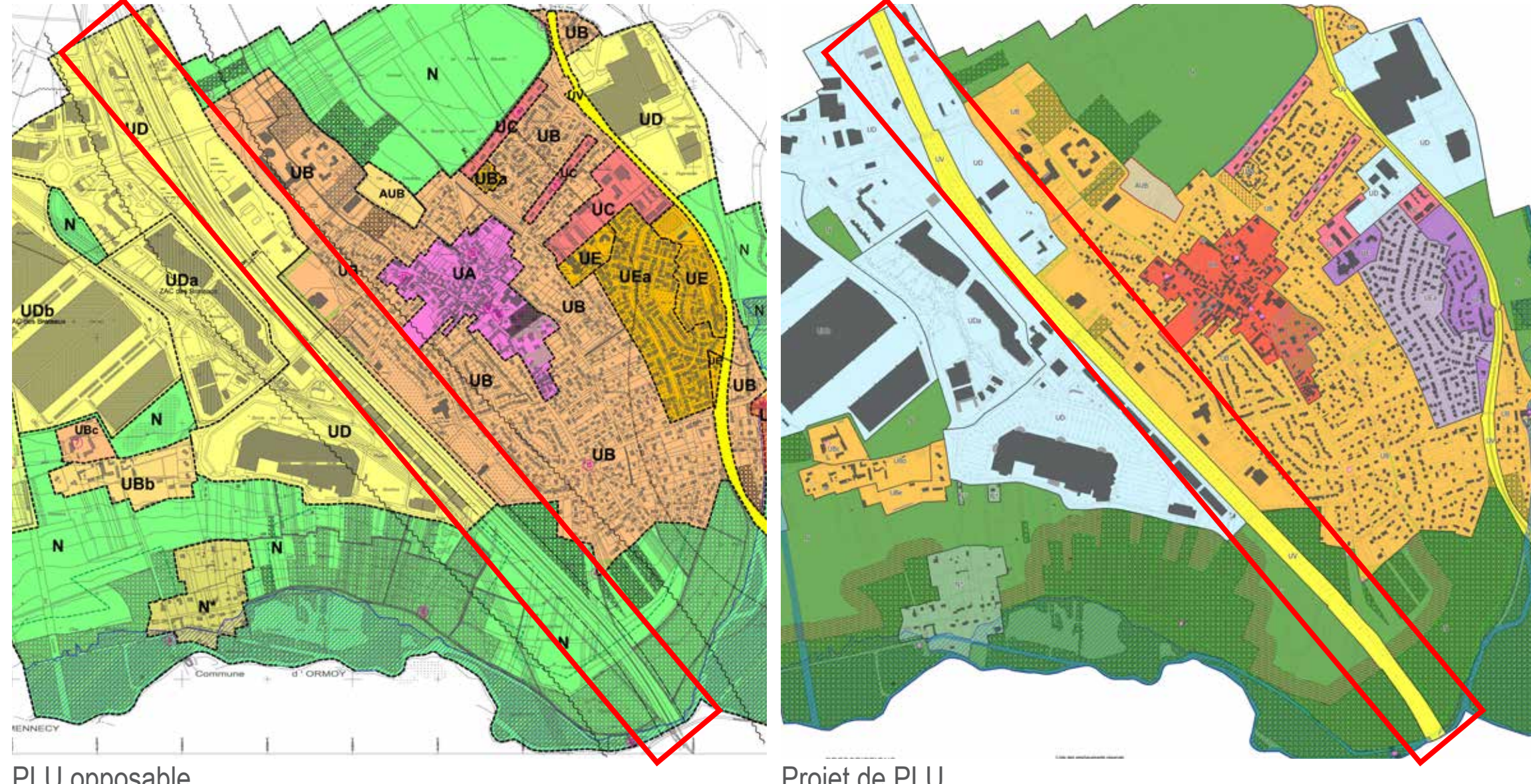
Le sous-secteur UBc est créé afin d'établir des règles de plus faible densité, en bordure de la vallée de l'Essonne.

Ajustement des Espaces Boisés Classés dans la vallée de l'Essonne



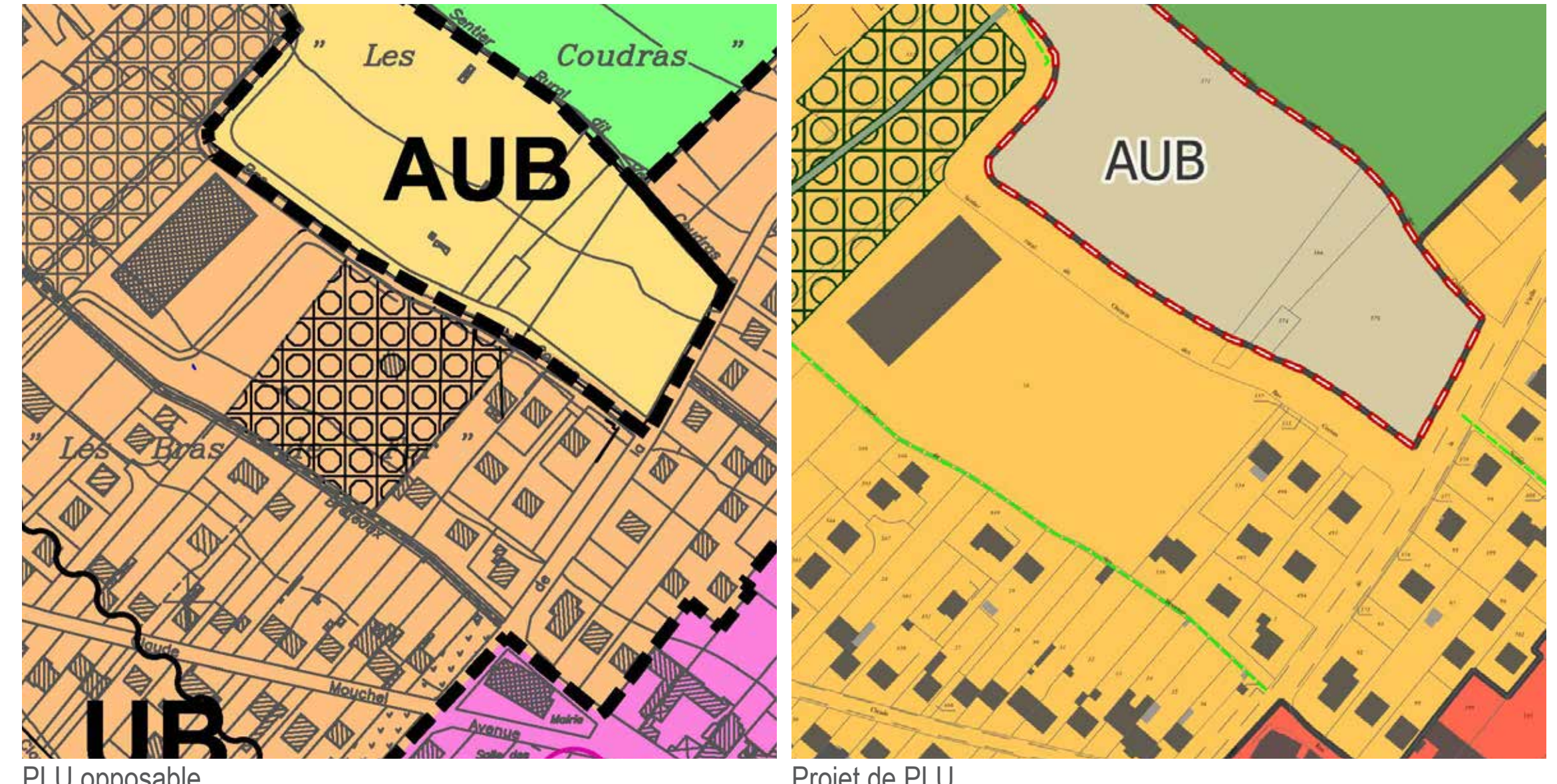
Dans un souci de cohérence, les Espaces Boisés Classés sont ajustés par rapport à l'observation du terrain.

Inscription de l'autoroute A6 en zone UV



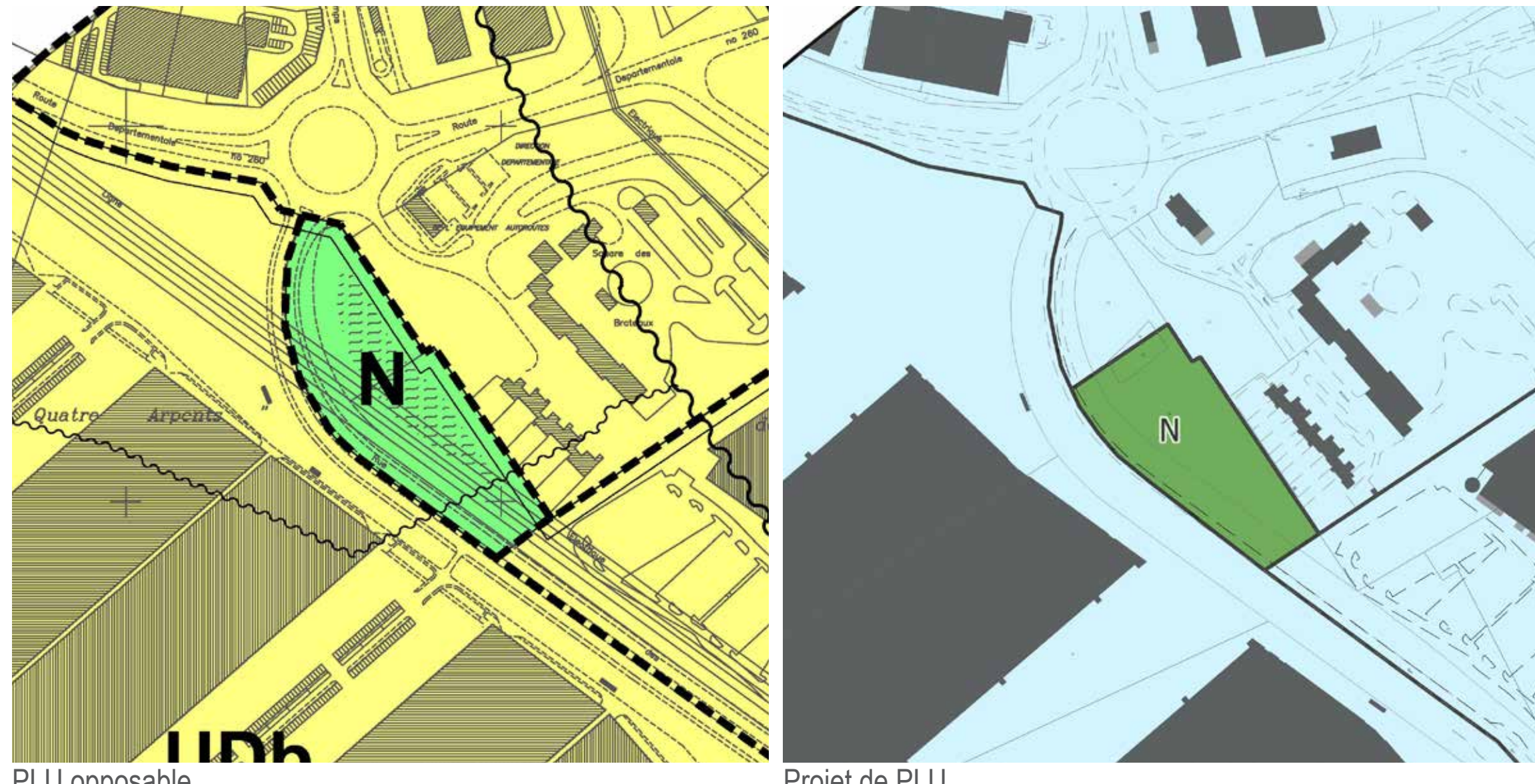
Dans un souci de cohérence et de lisibilité du plan de zonage, la zone UV intègre désormais l'emprise de l'autoroute A6, en plus de l'emprise ferroviaire.

Suppression d'un Espace Boisé Classé pour l'implantation d'un groupe scolaire



Afin de réaliser le troisième groupe scolaire de la commune, à distance immédiate du cœur de ville, un espace boisé du site des Coudras est supprimé sur une surface d'environ 5500 m².

Diminution de la zone N du bassin de rétention sur le secteur des Brateaux



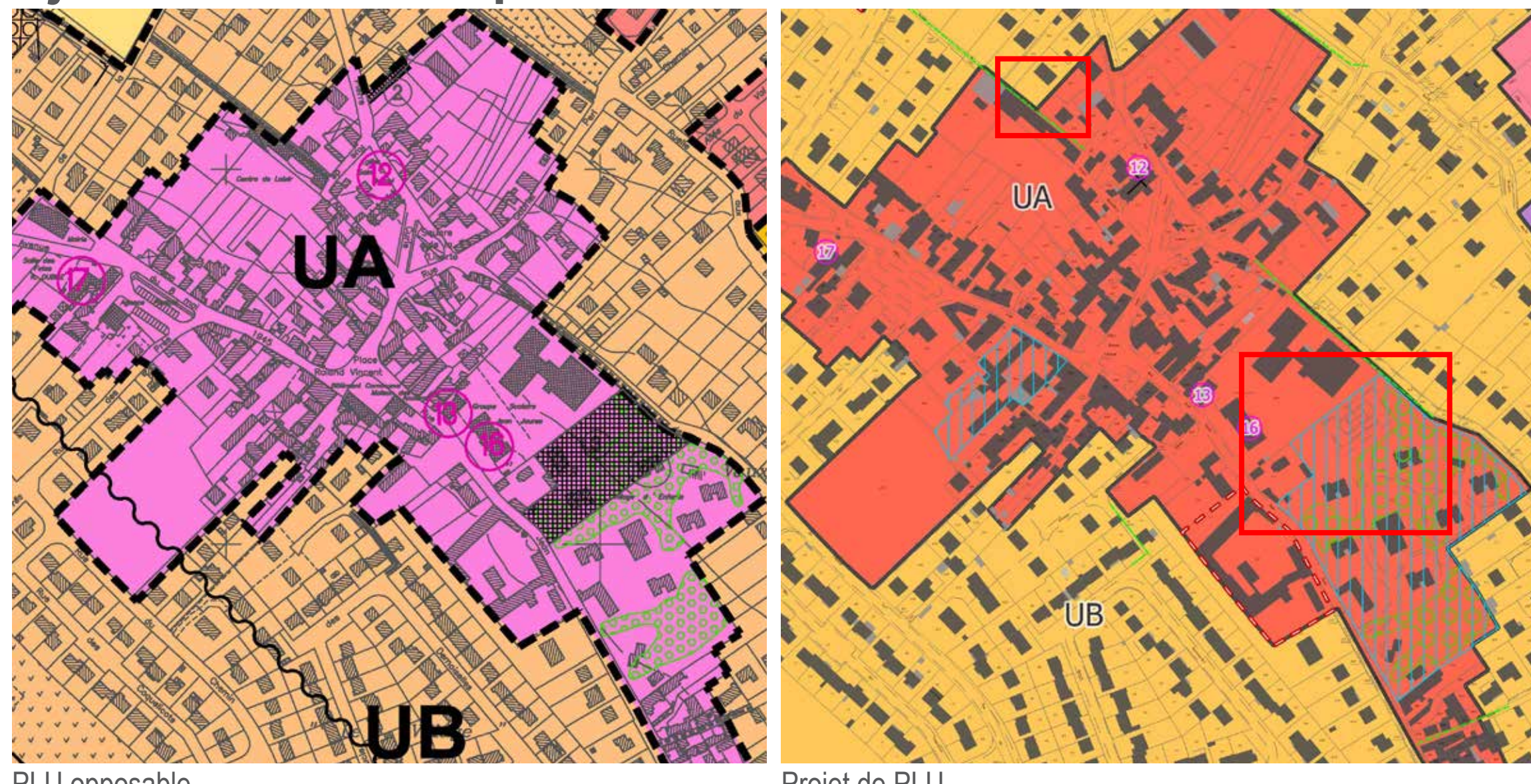
Réparation d'une erreur matérielle intervenue lors de l'élaboration du précédent PLU, qui avait classé une partie de la zone d'activité économique en zone naturelle. Ce secteur est aujourd'hui une friche propice au développement d'activités économiques. La zone N restante concerne le bassin de rétention.

Compensation d'un Espace Boisé Classé pour l'implantation d'un groupe scolaire



La suppression d'un EBC pour l'implantation du troisième groupe scolaire est compensée en bordure de la Ferme de Villoison, sur une surface d'environ 7880m².

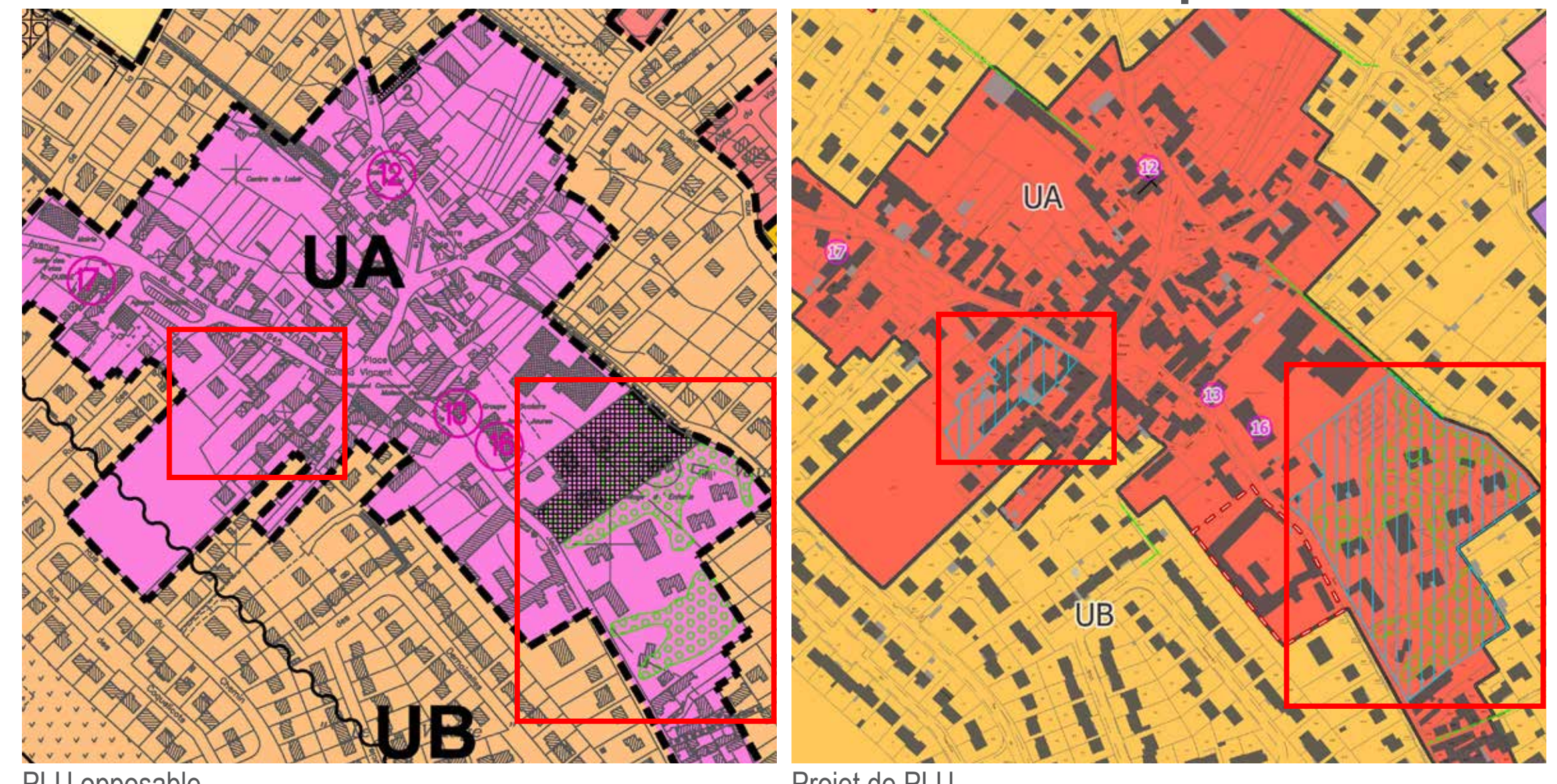
Ajustement des emplacements réservés



L'emplacement réservé n°2 (aménagement d'un accès et de circulations) est supprimé, l'aménagement ayant été réalisé.

L'emplacement réservé n°3 (extension de l'école) est supprimé, il est remplacé par une servitude d'inconstructibilité temporaire.

Création de servitudes d'inconstructibilité temporaire



Création de deux servitudes d'inconstructibilité temporaire, gelant pour une durée de 5 ans toutes les autorisations d'urbanisme, sous réserve d'un projet compatible avec les attentes de la commune.

L'une concerne une ancienne ferme, avenue du 8 mai 1945 (2 800 m²), la seconde le village d'enfant rue Jean Jaurès (17 660 m²)