

P.L.U VILLABÉ

Révision du PLU : Diagnostic et PADD

Réunion publique du 29 janvier 2018



SOMMAIRE

- PARTIE **1** Le contexte de la révision du PLU
- PARTIE **2** Synthèse des éléments de diagnostic
- PARTIE **3** Les enjeux et objectifs pour le territoire
- PARTIE **4** Proposition pour un nouveau PADD

PARTIE

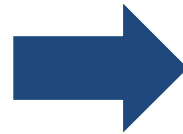


Le contexte de la révision du PLU

Objectifs de la révision

Prescription de la révision du PLU par Délibération du 20/06/2014 en vue de :

- Réexaminer le projet communal pour l'actualiser et le faire évoluer
- Prendre en les nouvelles dispositions juridiques qui s'imposent (SDRIF, SRCE, PDUIF, etc.)



En 2015 et 2016/2017, la commune fait une pause dans la révision pour se consacrer :

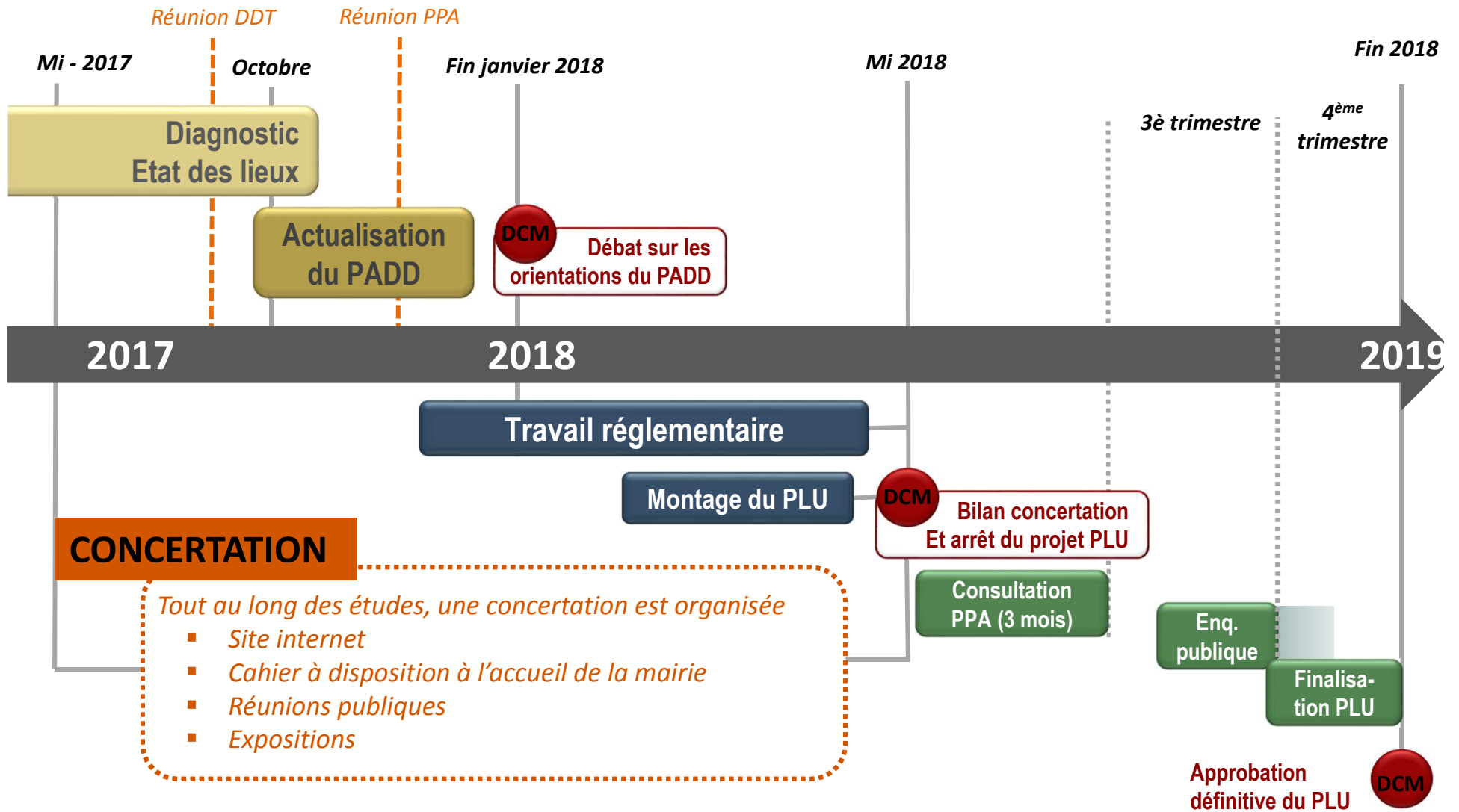
- À l'engagement et la mise en chantier de projets de logements sociaux, demandés par le Préfet
- Aux études sur les projets d'amélioration des voies et circulations
- À l'intégration dans « Grand Paris Seine Sud », une des 1ères intercommunalités d'île de France



Depuis septembre 2017, reprise du dossier PLU

- Actualisation du diagnostic
- Réflexions pour la formalisation d'un nouveau PADD

Calendrier prévisionnel



PARTIE



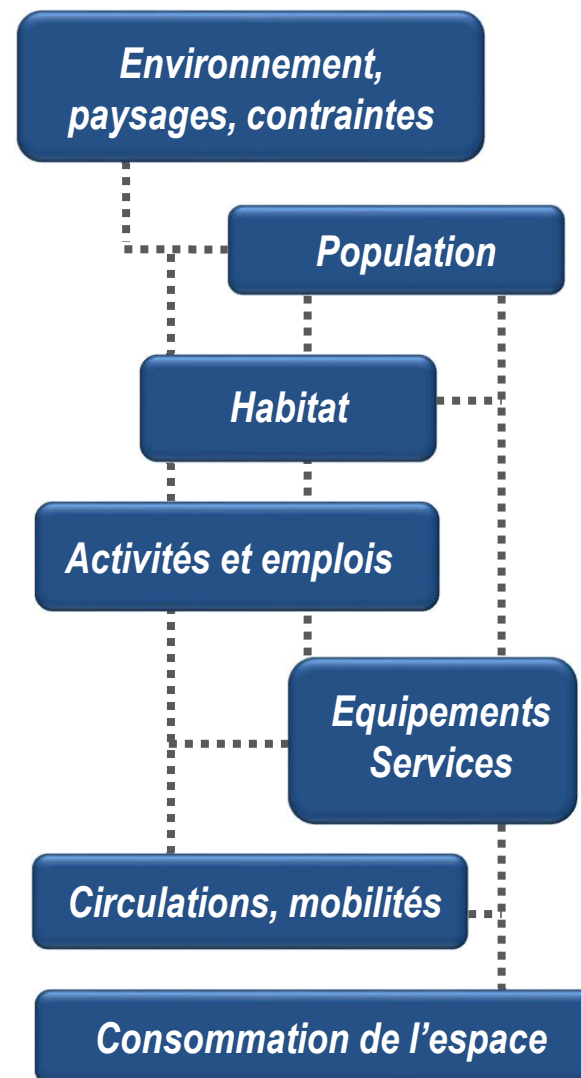
Etat des lieux Synthèse des éléments du diagnostic

Synthèse du diagnostic

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement ont été actualisés.

Sont ici repris dans ce DIAGNOSTIC

les constats et enjeux essentiels,
servant de base , pour établir le projet d'aménagement et de développement durables à débattre prochainement



LES CONSTATS Des atouts pour le cadre de vie

Environnement, paysages, contraintes

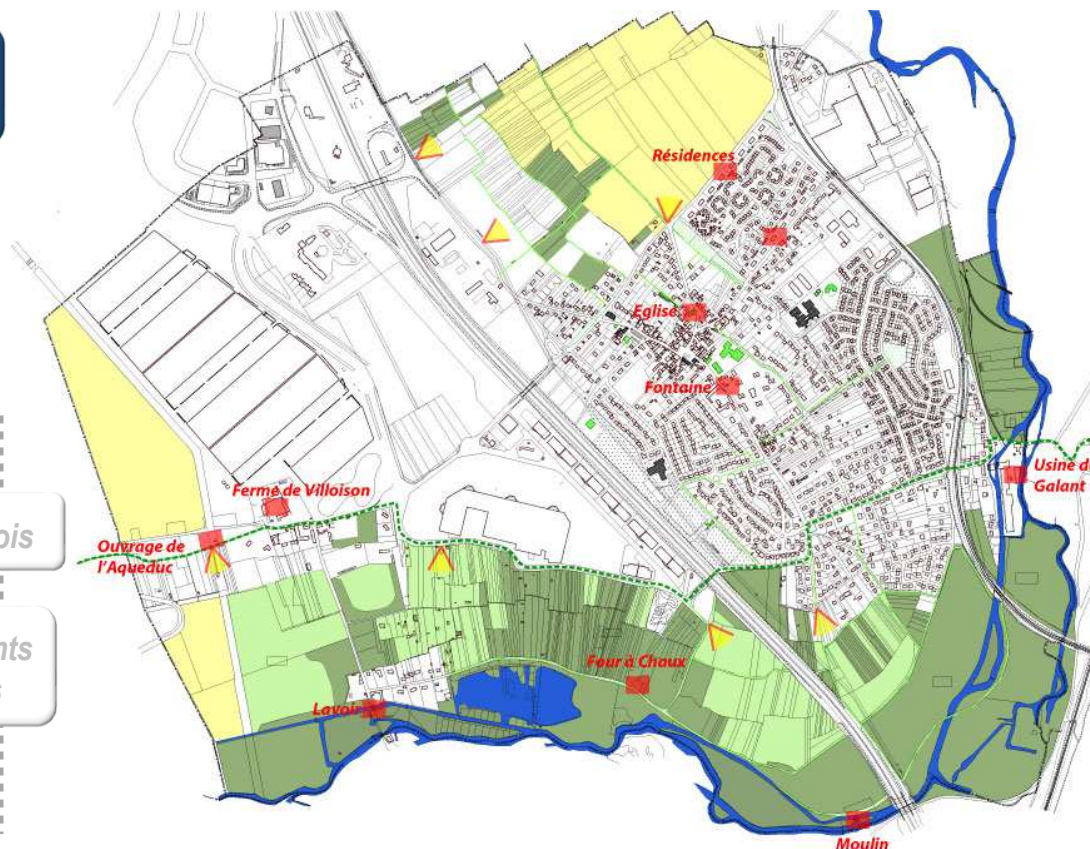
Population

Habitat

Activités, emplois

Equipements Services

Circulations, mobilités



Espaces boisés	Points de vue
Espaces agricoles	Patrimoine
Espaces paysagers	Chemements piétons
Cours d'eau et étangs	

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 et Villabé et des vues remarquables sur la Vallée et l'agglomération Corbeil-Essonnes

La transition entre les zones urbaines d'une des 1ères agglomération de l'Essonne et les espaces ruraux à l'Est

Un patrimoine bâti à préserver et faire connaître

Moulins et fermes, résidences ouvrières des Papèteries, patrimoine historique et petits patrimoines...

LES ENJEUX

- Préserver et valoriser ce cadre de vie
- Appuyer la préservation des éléments remarquables
- Etudier et anticiper certaines évolutions raisonnées en relation avec les enjeux urbains de l'agglomération

LES CONSTATS Des milieux protégés ou sensibles

Environnement, paysages, contraintes

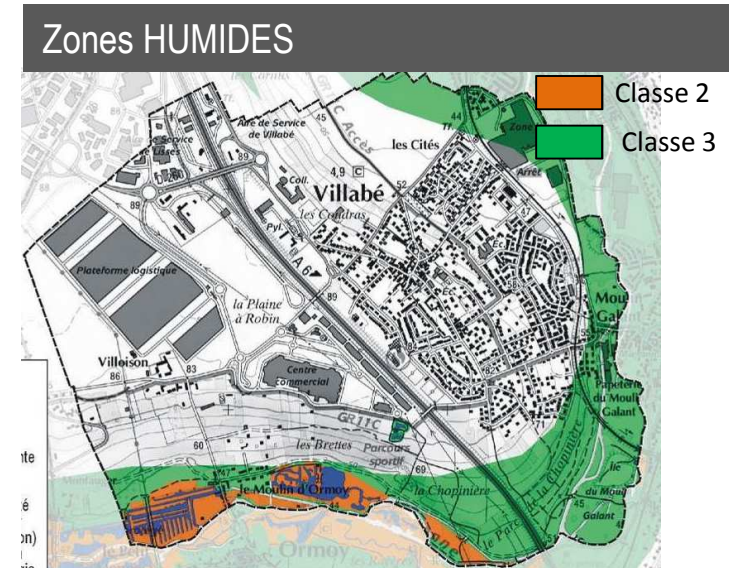
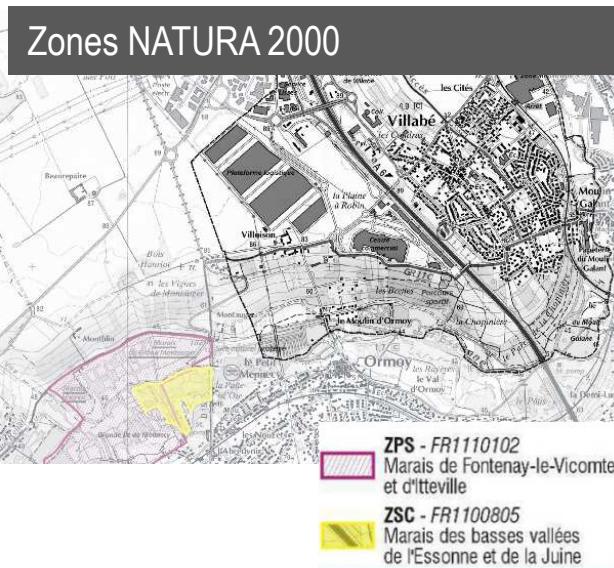
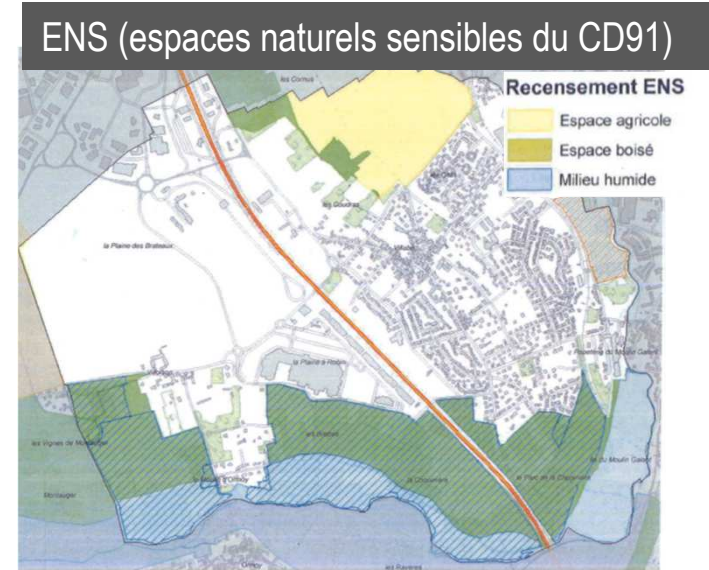
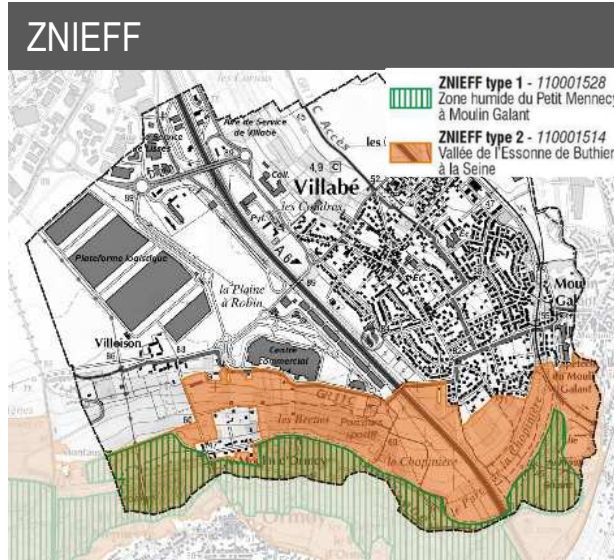
Population

Habitat

Activités, emplois

Equipements Services

Circulations, mobilités



LES CONSTATS Des risques, nuisances et contraintes

Environnement, paysages, contraintes

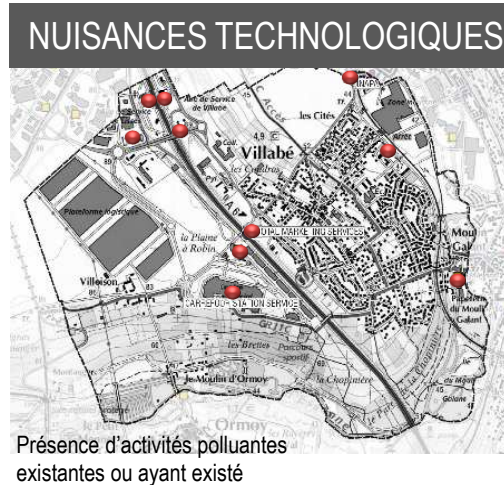
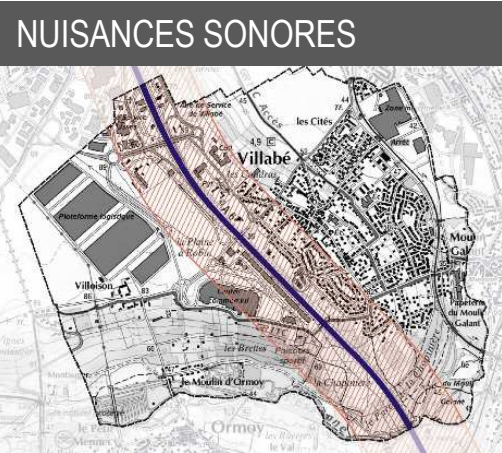
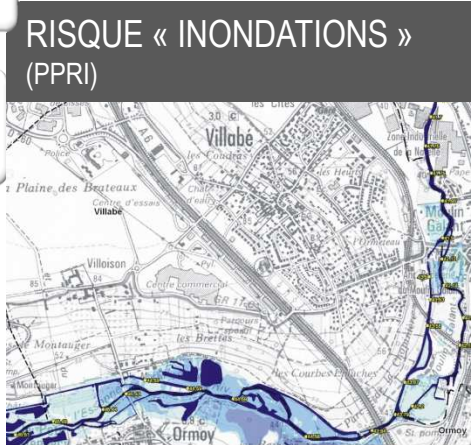
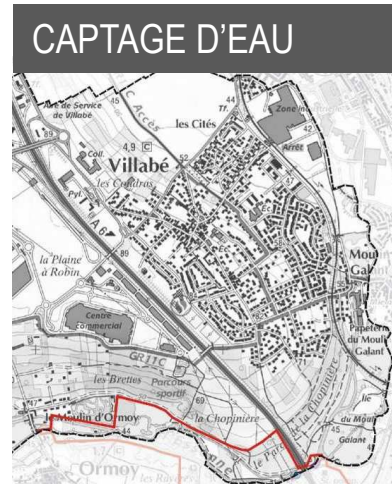
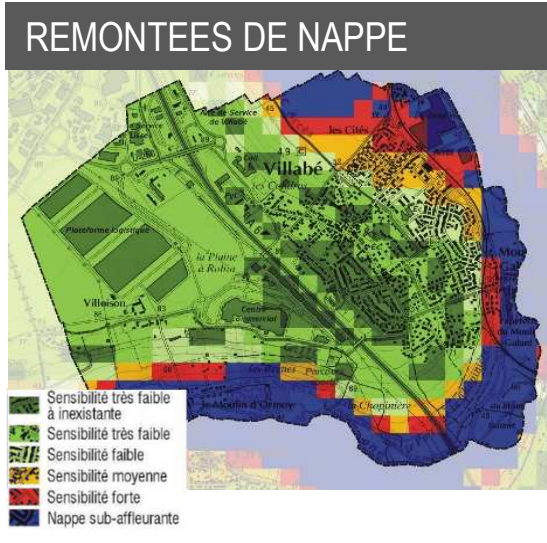
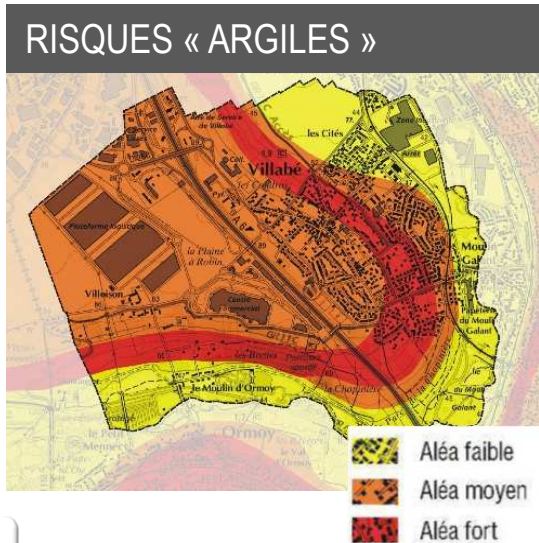
Population

Habitat

Activités, emplois

Equipements Services

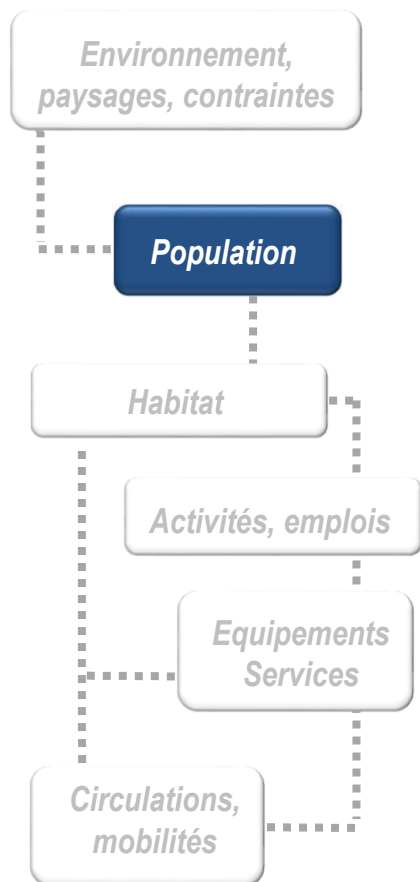
Circulations, mobilités



LES ENJEUX

- Adapter la réglementation pour limiter les impacts sur le territoire (habitants, usagers mais également milieux écologiques)

LES CONSTATS



- **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 : 13,5 ans similaire à l'Essonne.
- **Une taille des ménages qui se stabilise** à 2,8 personnes /ménage et reste supérieure à l'agglomération et au département. Cette stabilisation traduit des évolutions plus nuancées : augmentation des familles avec enfants et augmentation des petits ménages (1 à 2 personnes) : personnes âgées, familles monoparentales, ...

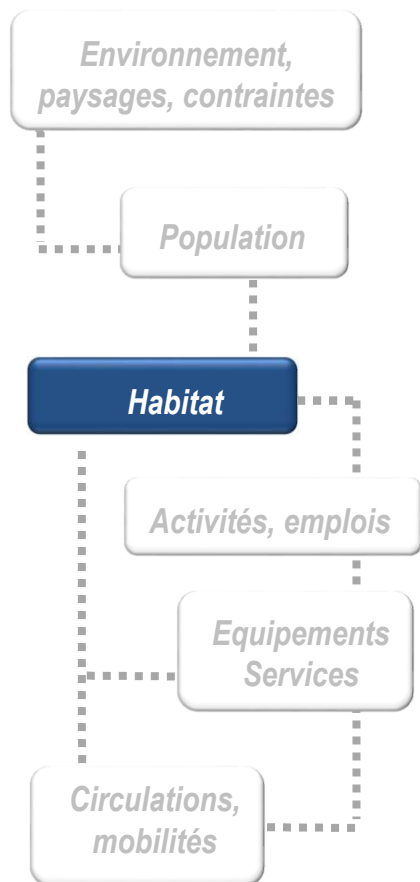
MAIS

- **Un vieillissement de la population qui se confirme** : malgré l'arrivée de ménages avec enfants, l'indice de jeunesse continue de décroître (3,9 en 1999 à 2 aujourd'hui).
 - poursuite du glissement des tranches d'âges
 - augmentation des effectifs scolaires

LES ENJEUX

- Assurer une croissance modérée de la population pour stabiliser les équipements publics
- Poursuivre le renouvellement démographique

LES CONSTATS



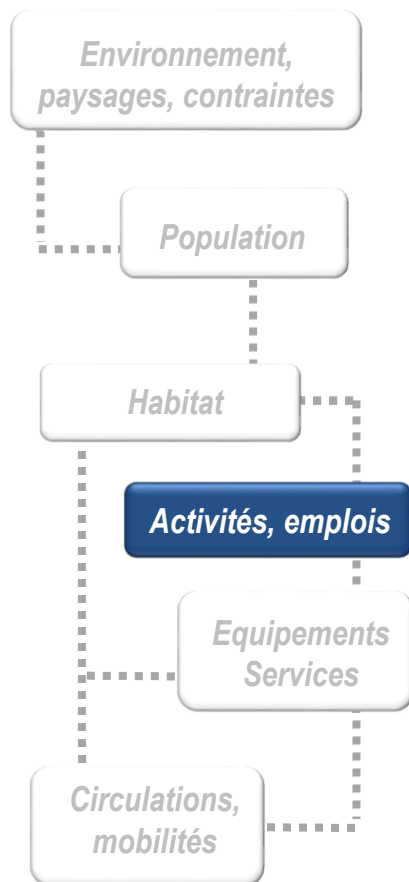
- **Une forte croissance des logements au cours des dernières années** : +37 résid. principales /an depuis 2010 contre seulement 14RP/an entre 1999 et 2009.
- **Un parc relativement homogène caractéristique des villages** :
 - 72% de logements individuels
 - 73% de grands logements (4 pièces et plus)
 - 77% de propriétaires
- **Mais une diversification significative** avec la réalisation des opérations récentes :
 - ✓ +5% de logements collectifs
 - ✓ +2 % de T1/T2
 - ✓ + 4,5% de locataires
- **Une sortie de l'état de « carence en logements sociaux »** : mais **taux de logements sociaux toujours inférieur au seuil de la loi**
Taux de 11% au 1er janvier 2016

LES ENJEUX

- **Poursuivre modérément la production de logements**
 - Au moins 7 logements /an sont nécessaires pour maintenir le nombre d'habitants et répondre aux obligations du SDRIF (soit 70 logements à l'horizon 2030)
- **Maintenir l'effort de diversification** pour assurer le renouvellement et un taux de logements sociaux satisfaisant

LES CONSTATS

- **Un faible taux de chômage** 10,4% en 2014 pour 13,9% en Essonne
- **Un taux d'emploi important** : avec 3 056 emplois, la commune dispose de 1,2 emplois pour 1 habitant actif (0,75 pour l'Essonne).
- **Un certain décalage** entre les emplois proposés sur la commune et les actifs habitant Villabé : +16% actifs /emplois chez les cadres supérieurs, et -12,9% actifs /emplois chez les employés et ouvriers.
- **Conforté par une modeste proportion d'habitants travaillant sur la commune** : 15%
- **Une économie portée par un tissu dominant de petites entreprises** : 80% des établissements représentent 12% des salariés.
- **Une certaine tertiarisation des emplois** : augmentations des services et commerces



LES ENJEUX

- Conforter les emplois sur la commune
- Maintenir les activités de proximité dans le bourg
- Valoriser et renforcer l'attractivité des grandes zones économiques et favoriser l'accueil ou la création de lieux pour les petites activités artisanales ou locales
- Interroger le devenir d'INAPA et du site de la DIRIF

Activités et emplois

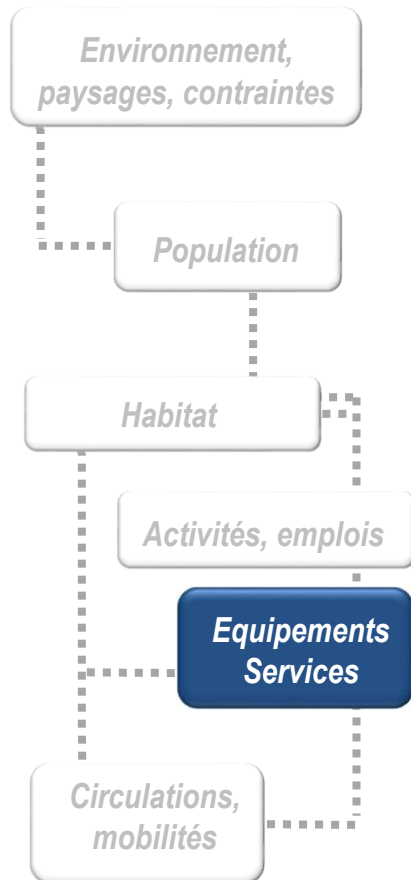


- Achever le développement des ZA existantes (Brateaux et abords de l'A6)

Selon derniers potentiels présents

- Maintenir, moderniser et valoriser l'activité de proximité
 - en centre village
 - à proximité de la gare
- Permettre le maintien ou le développement maîtrisé des activités existantes (espaces urbains et terres agricoles)
- Maîtriser le devenir d'INAPA, d'Orange et la DIRIF

LES CONSTATS



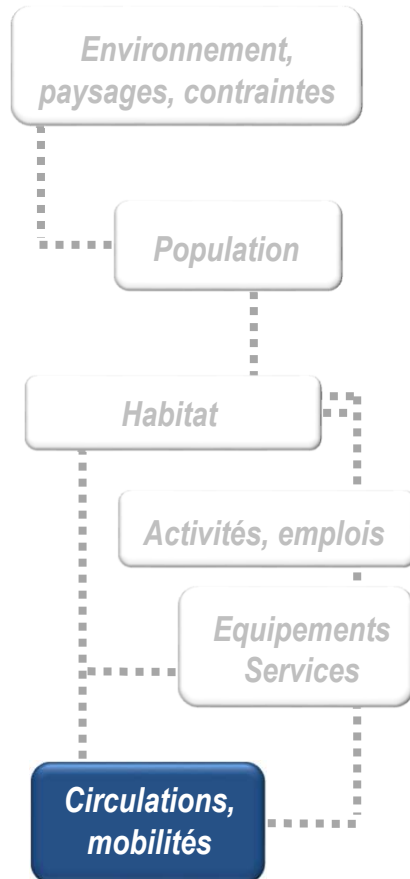
- **La commune dispose des équipements essentiels pour répondre aux besoins de proximité de la population** : équipements scolaires, collège, lycée, salle polyvalente, médiathèque, équipements sportifs, gymnase, etc.
- **Une offre d'équipements culturels, sportifs et présence d'équipements intercommunaux importante** en comparaison de communes de même strate démographique
- **Une organisation des équipements en plusieurs pôles dans le village**
- **Une bonne couverture en Très Haut Débit à partir de 2018**

MAIS de nouveaux besoins avec la croissance démographique des dernières années (équipements scolaires notamment).

LES ENJEUX

- **Conforter le bon niveau d'équipements et services publics**
- **Maintenir les équipements existants en confortant le dynamisme démographique nécessaire.**

LES CONSTATS



- **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)
- **Des transports en commun présents mais insuffisants** (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
- **La concentration des flux sur quelques axes et la présence de coupures urbaines** accentuent les difficultés de circulation.
- **Des liaisons douces importantes**, tant dans les zones urbaines (liaisons fonctionnelles) que dans les espaces naturels (liaisons de loisirs).

LES ENJEUX

- **Améliorer les conditions de circulations dans le bourg**
- **Favoriser la réalisation de projets de transports** : 3^{ème} pont, embranchement A6, désengorgement de la Vieille Cote pour le contournement de la commune.

PARTIE



Les enjeux et objectifs pour le territoire

Enjeux et objectifs du projet communal

Poursuivre et finaliser le développement économique des Brateaux

Poursuivre la réalisation de logements diversifiés sur le territoire de Villabé

Etudier et anticiper les possibilités de mutations du site

Permettre le renforcement des équipements publics et notamment scolaires

Valoriser les bords de l'Essonne et les espaces naturels

Optimiser l'organisation du cœur de ville

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



Encadrer la construction de logements au sein de la ferme de VILLOISON

- Permettre et encadrer les évolutions urbaines du hameau de Villoison*
- Prévoir une extension modérée de la zone UBb*

PARTIE

4



Proposition pour un nouveau PADD

Le projet de PADD

UN PADD actualisé en 4 grands axes

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 patrimoniaux de la commune

UN DEVELOPPEMENT URBAIN MAITRISÉ ET ÉQUILIBRÉ

- Une offre d'habitat adaptée et diversifiée pour les 12 prochaines années
- Maintien et renforcement des emplois en lien avec l'habitat (*maintien d'un équilibre habitat/emploi sur la commune*)
- Des extensions urbaines contenues
- Des sites en devenir (INAPA, DIRIF, ORANGE) à long terme

Le projet de PADD

UN PADD actualisé en 4 grands axes

UN TERRITOIRE ATTRACTIF ET DYNAMIQUE

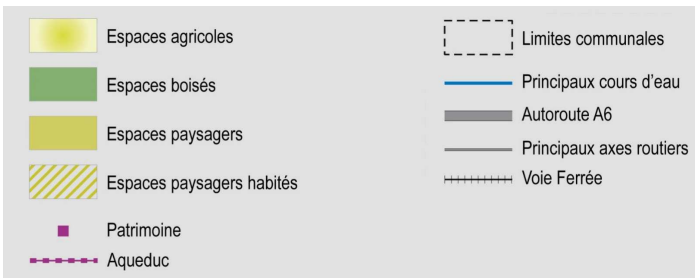
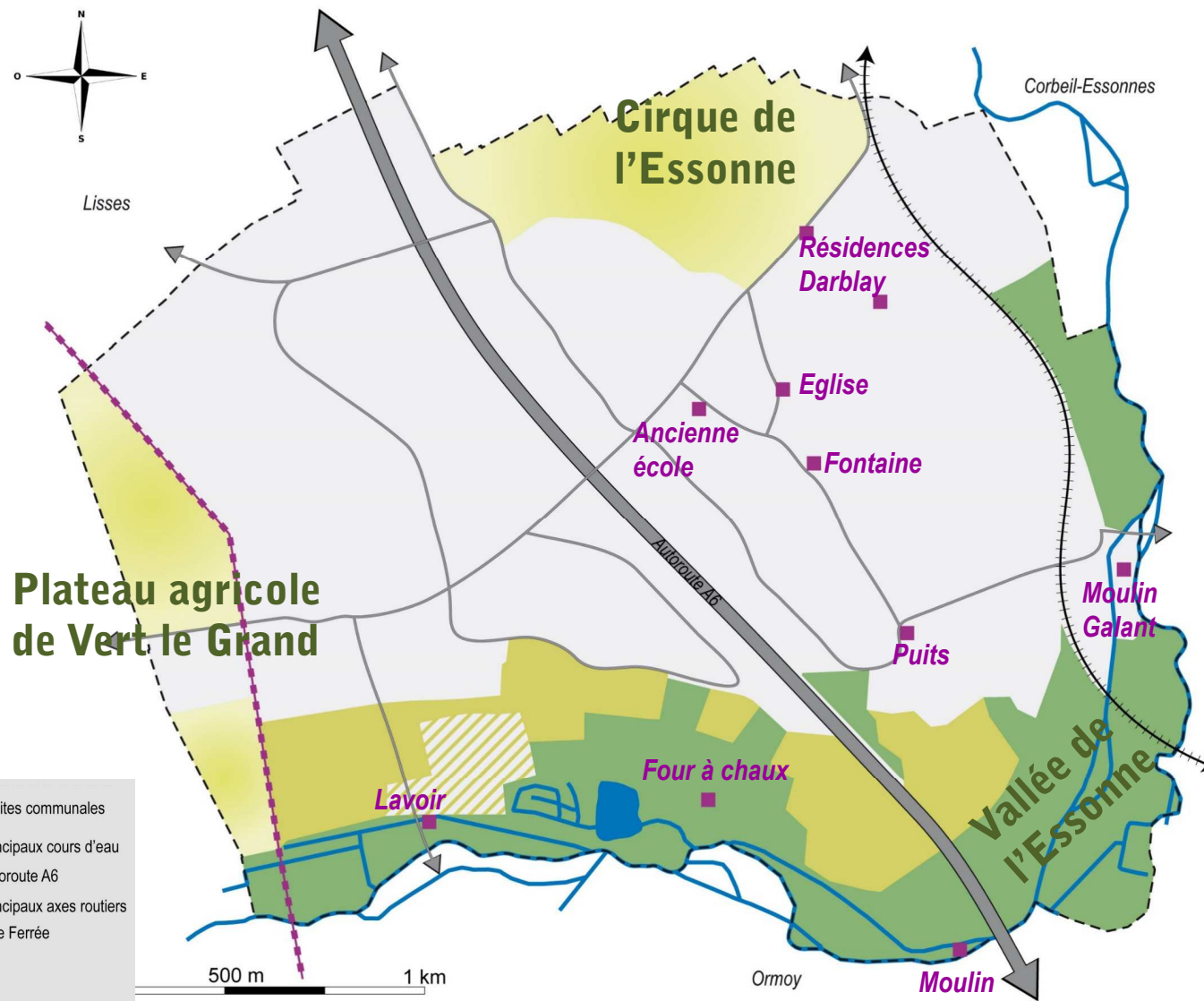
- Conforter les équipements et services aux habitants (maison de santé et troisième groupe scolaire, équipements sportifs)
- Améliorer les conditions de circulations et améliorer les conditions de déplacements des villabéens,
- Favoriser la réalisation d'infrastructures routières (3eme pont, contournement, passage sous voie ferrée..)

DES PRATIQUES ENVIRONNEMENTALES FAVORISEES

- Favoriser la biodiversité et le respect des continuités écologiques
- S'inscrire dans la transition énergétique
- Préserver les ressources naturelles et limiter les rejets
- Assurer la prévention des risques, nuisances

AXE 1 : un cadre de vie préservé

- Protéger et mettre en valeur les paysages entre plateau agricole et vallée de l'Essonne
- Préserver, valoriser et faire connaître les patrimoines, historique, traditionnel et issu du passé rural ou industriel



AXE 2 : un développement urbain maîtrisé et équilibré

- Assurer une offre d'habitat adaptée aux besoins diversifiés

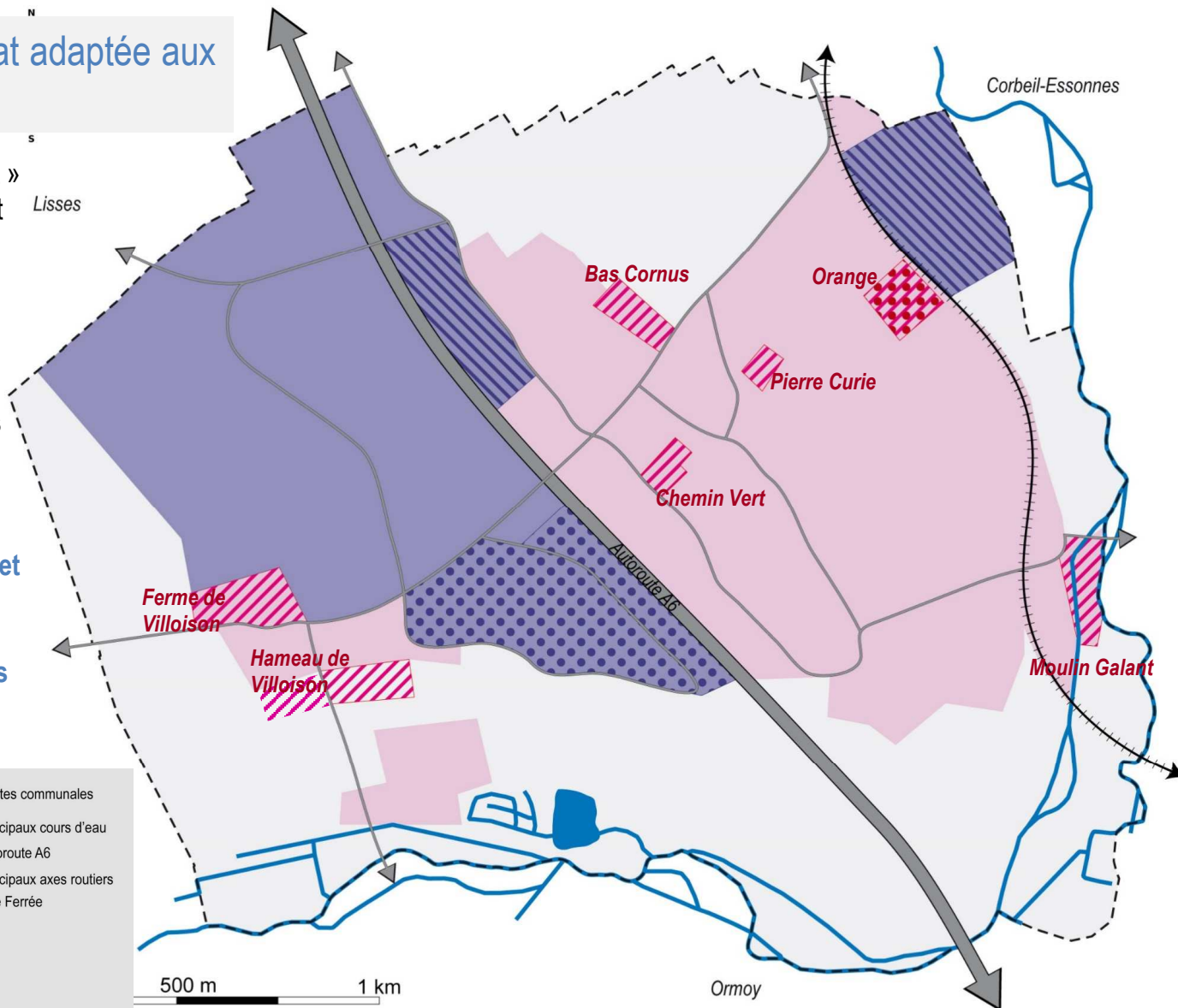
- Couvrir les besoins du « point mort » et de croissance démographique et de production de logements aidés (réponse aux obligations de la loi SRU)












= minimum 40 logts /an

- Assurer une offre diversifiée et plus équilibrée entre location/accession, individuel/intermédiaire/collectif

- Environ 400 logements engagés et programmés à court terme

- Environ 200 logements potentiels complémentaires à terme



 Espaces urbanisés du village	 Limites communales
 Projets de développement résidentiel	 Principaux cours d'eau
 Potentiel de mutation à long terme	 Autoroute A6
 Espaces urbanisés à vocation économique	 Principaux axes routiers
 Sites économiques en devenir	 Voie Ferrée
 Site commercial à valoriser	

AXE 2 : un développement urbain maîtrisé et équilibré

Projets et potentiels

Engagés (436 logements)

- Moulin Galant : 156 logements
- Terrain Chemin Vert : 135 logements
- Bas Cornus : 100 logements
- Les Linottes : 45 logements

En réflexion (au moins 210 logements)

- Place de l'Eglise: Environ 10 logements
- OAP Pierre Curie: Environ 40 logements
- Villoison (hameau et ferme) : 120 logements
- Rue des Prés : 40 logements

Dans le diffus

environ 50 à 75 logements

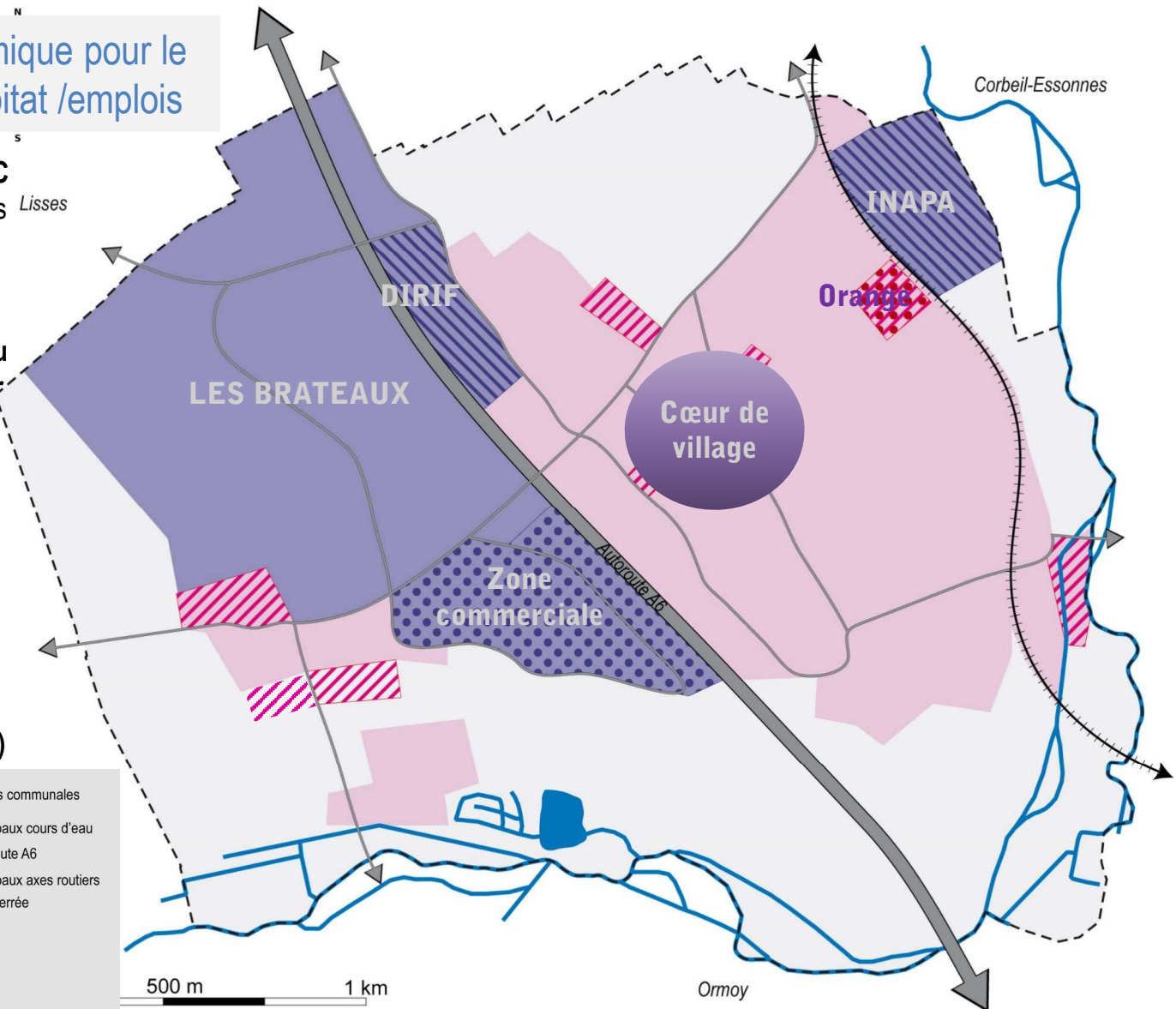


Un total d'au moins 700 logements potentiels sur le territoire

AXE 2 : un développement urbain maîtrisé et équilibré

■ Conforter l'activité économique pour le maintien de l'équilibre habitat /emplois

- Achever l'aménagement de la ZAC des Brateaux (notamment dernières parcelles le long de l'A6)
- Favoriser le développement d'activités de proximité au sein du bourg et notamment dans le cœur de village
- Requalifier et dynamiser la zone commerciale autour de Carrefour, en favorisant des accès plus directs à l'A6
- Anticiper le devenir des sites d'activités publiques ou privées à long terme (INAPA, DIRIF, Orange)



	Espaces urbanisés du village		Limites communales
	Projets de développement résidentiel		Principaux cours d'eau
	Potential de mutation à long terme		Autoroute A6
	Espaces urbanisés à vocation économique		Principaux axes routiers
	Sites économiques en devenir		Voie Ferrée
	Site commercial à valoriser		

AXE 3 : un territoire attractif et dynamique

- Permettre la réalisation d'équipements publics nécessaires à court terme (maison de santé, 3^{ème} groupe scolaire, équipements sportifs)

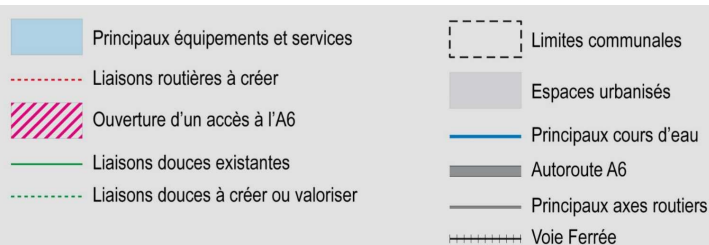
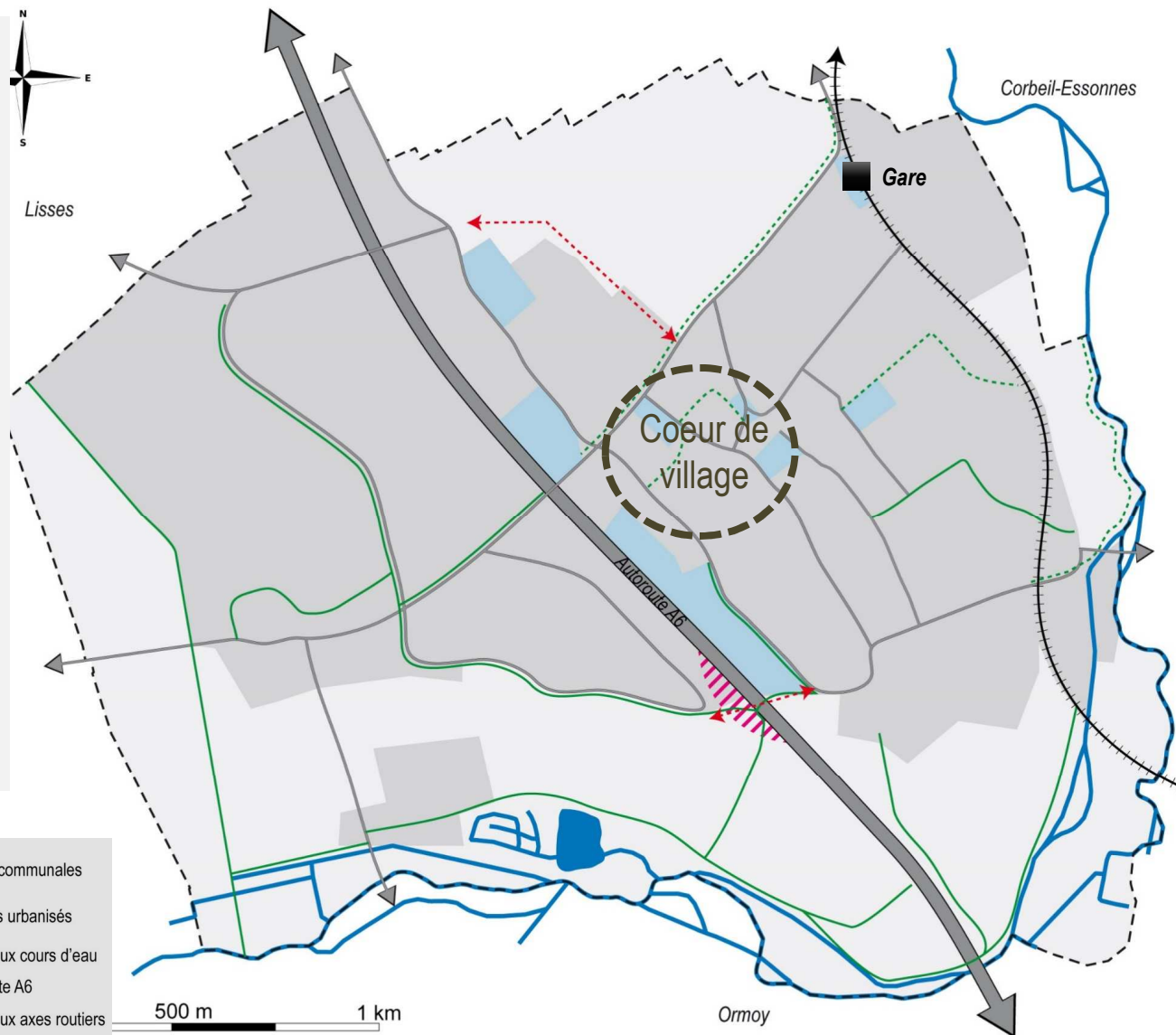
- Poursuivre l'aménagement du cœur de bourg

- Améliorer les conditions de mobilités et de circulations

Soulager la circulations en centre-ville avec

- un contournement au Nord de l'agglomération,
- l'ouverture du 3^{ème} pont pour des circulations automobiles

Développer et compléter le maillage de circulations douces



AXE 4 : Des pratiques environnementales favorisées

- Favoriser la biodiversité et le respect des continuités écologiques

- ✓ *Continuités écologiques liées à la vallée de l'Essonne*
- ✓ *Maintien d'une biodiversité « ordinaire » sur les zones urbanisées (espaces verts ou paysagers et coefficients de biotopes...)*

- Encourager les modes constructifs durables et écologiques

Comme par exemple :

- ✓ *l'usage plus modeste d'énergies grâce à des modes de constructions et des formes urbaines moins énergivores*
- ✓ *l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables*
- ✓ *de modes de déplacements moins polluants avec des facilités pour les véhicules hybrides ou électriques et les vélos (aires de stationnement dédiées, points de recharges...)*

AXE 4 : Des pratiques environnementales favorisées

■ Préserver les ressources et limiter les rejets polluants

- ✓ *Gestion de l'Eau et limitation des rejets d'eaux pluviales (rétention à la parcelle)*
- ✓ *Actions/réglementation en faveur d'une gestion/valorisation des déchets*

■ Limiter l'exposition et la portée des risques et nuisances

Informez et apportez les restrictions utiles sur les sites concernés par :

- ✓ *Les risques d'inondations (PPRI)*
- ✓ *Les risques de mouvements des terrains liés aux argiles (recommandation ou prescription d'une étude de sol)*
- ✓ *Les nuisances sonores (le long de l'A6, de la voie ferrée,*
- ✓ *Les sites susceptibles d'être pollués (INAPA...)*