

PLAN LOCAL D'URBANISME



3. OAP

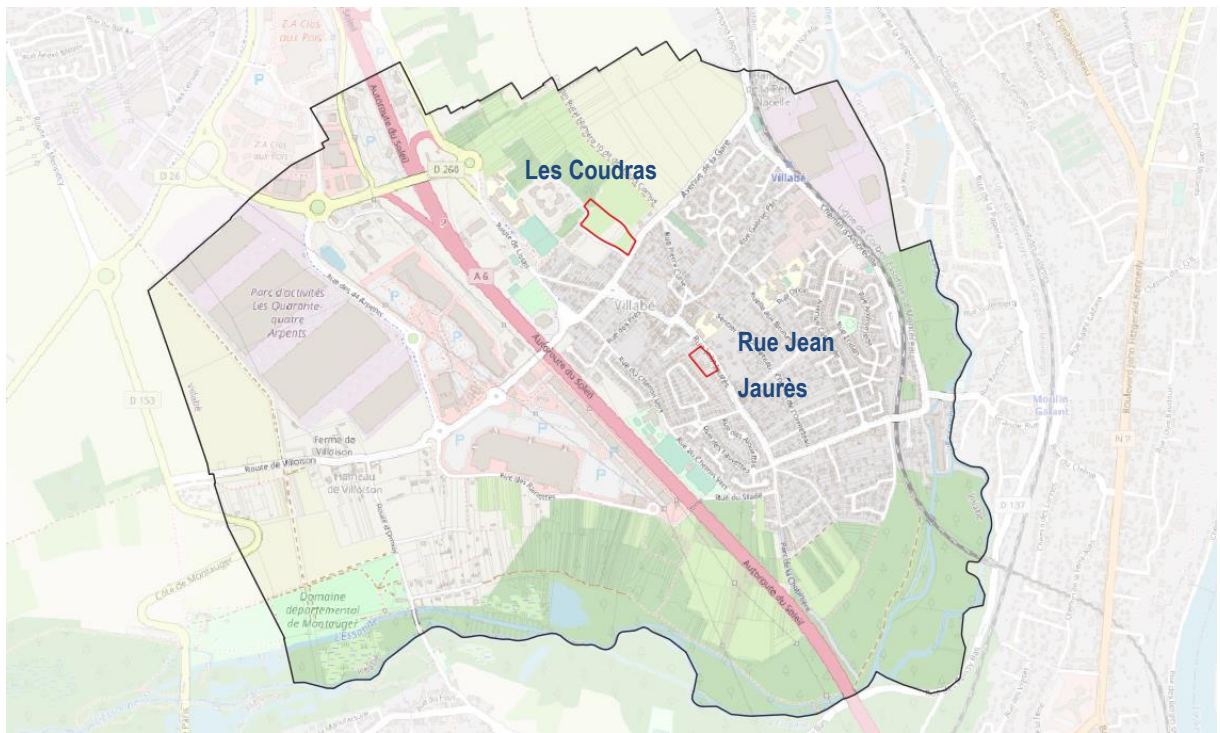
Orientations d'Aménagement et de programmation

Document arrêté en Conseil Municipal du 5 mars 2021

SOMMAIRE

Localisation des OAP	4
OAP de la Rue Jean Jaurès.....	5
OAP des Coudras	9

Localisation des OAP



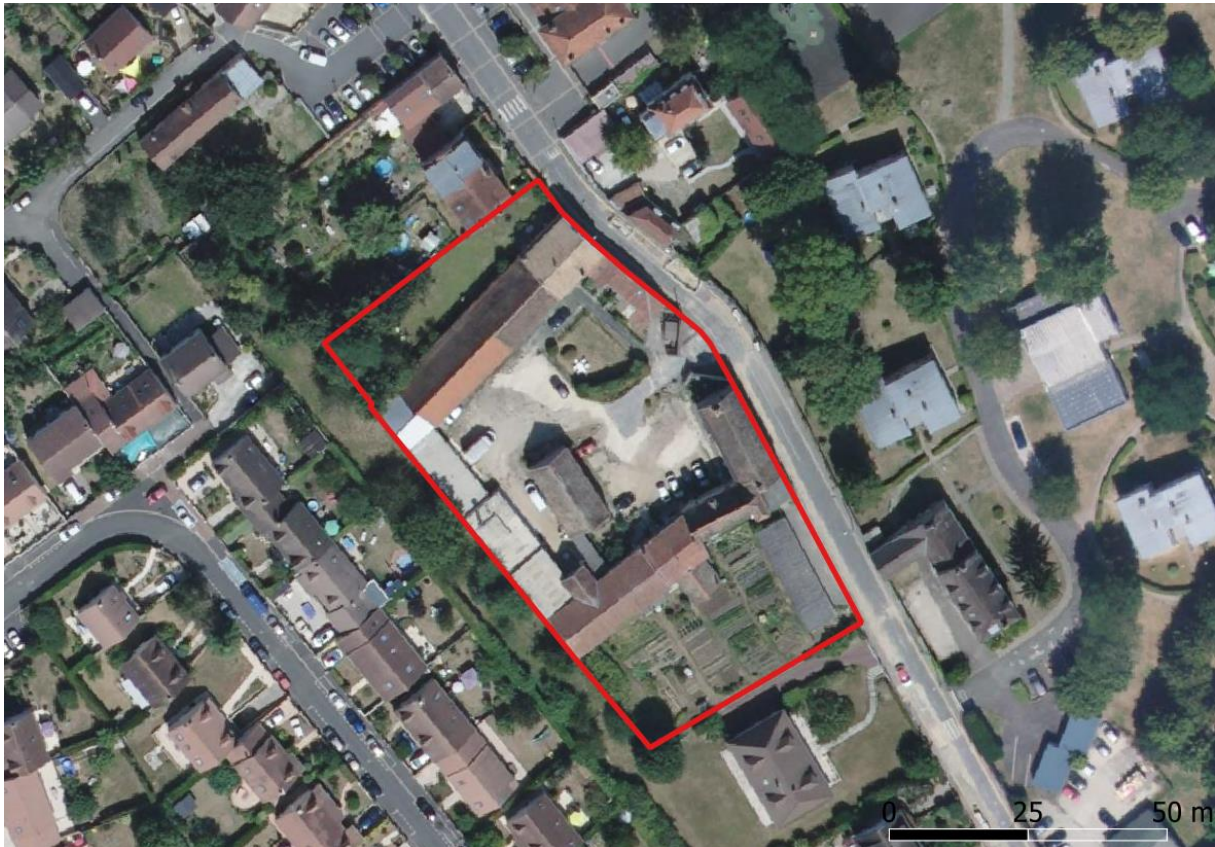
Fond de carte OSM



Fond de carte IGN Orthophoto

OAP de la Rue Jean Jaurès

Description du site et de son environnement



Localisation : Le site est localisé à proximité immédiate du centre de Villabé, de la place Roland Vincent et des équipements de la commune.

Occupation actuelle : Ancien corps de ferme comprenant des habitations et bâtiments agricoles reconvertis par des entreprises, ainsi que des jardins potagers.

Surface : 4831 m²

Parcelles concernées : AC 322, AC 352.



Capture Google Earth



Objectifs

Développer un parc de logements diversifié sur la commune de Villabé, tout en cadrant les processus de densification à l'œuvre dans le cœur de ville.

Principes d'aménagement

- La production d'un habitat diversifié
 - La réalisation d'environ 60 logements collectifs
 - Dont 30% de logements locatifs sociaux (soit environ 20 logements)
- La préservation de certains éléments de patrimoine

Préservation des deux bâtiments situés en bordure de la rue Jean Jaurès, formant le coin sud-est de la ferme.

Préservation du petit patrimoine, notamment du puits.

- L'aménagement paysager du site

L'ensemble du site bénéficiera d'un aménagement paysager.

Schéma de principe



OAP des Coudras

Description du site



Localisation : Le site est localisé à l'angle de l'Avenue de la Vieille Côte et du Chemin des Bas Cornus, à l'interface entre le centre de Villabé, ainsi que les opérations récentes des Bas Cornus, et le cirque de l'Essonne, paysage majeur du secteur.

Occupation actuelle :

Surface : 15 129 m²

Parcelles concernées : AC 571, 396, 574, 576.

Objectifs

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

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

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

Principes d'aménagement

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

- Aucune desserte ne pourra être assurée directement depuis l'avenue de la Vieille Côte. Les accès au site se feront depuis la voie aménagée des Bas Cornus.
 - Afin d'assurer une cohérence du schéma de circulations interne, l'espace naturel présent pourra être traversé par des voies de dessertes automobiles et des voies douces.
 - Des principes de liaisons douces au sein de l'opération doivent être étudiés pour permettre des circulations sécurisées et adaptées pour tous.
 - Par ailleurs, le chemin rural des Coudras devrait être aménagé et prolongé en voie douce, marquant la « lisière » urbaine et offrant des points de vues intéressants sur les espaces naturels.
- Une prise en compte d'une zone humide identifiée sur le site, d'une surface de 3580 m² :
 Des mesures compensatoires doivent être envisagées afin de se conformer aux dispositions du SDAGE Seine-Normandie, du SAGE Nappe de Beauce et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, selon le principe éviter-réduire-compenser (ERC).



ZONE HUMIDE RETENUE (DOCUMENT PROVISOIRE)



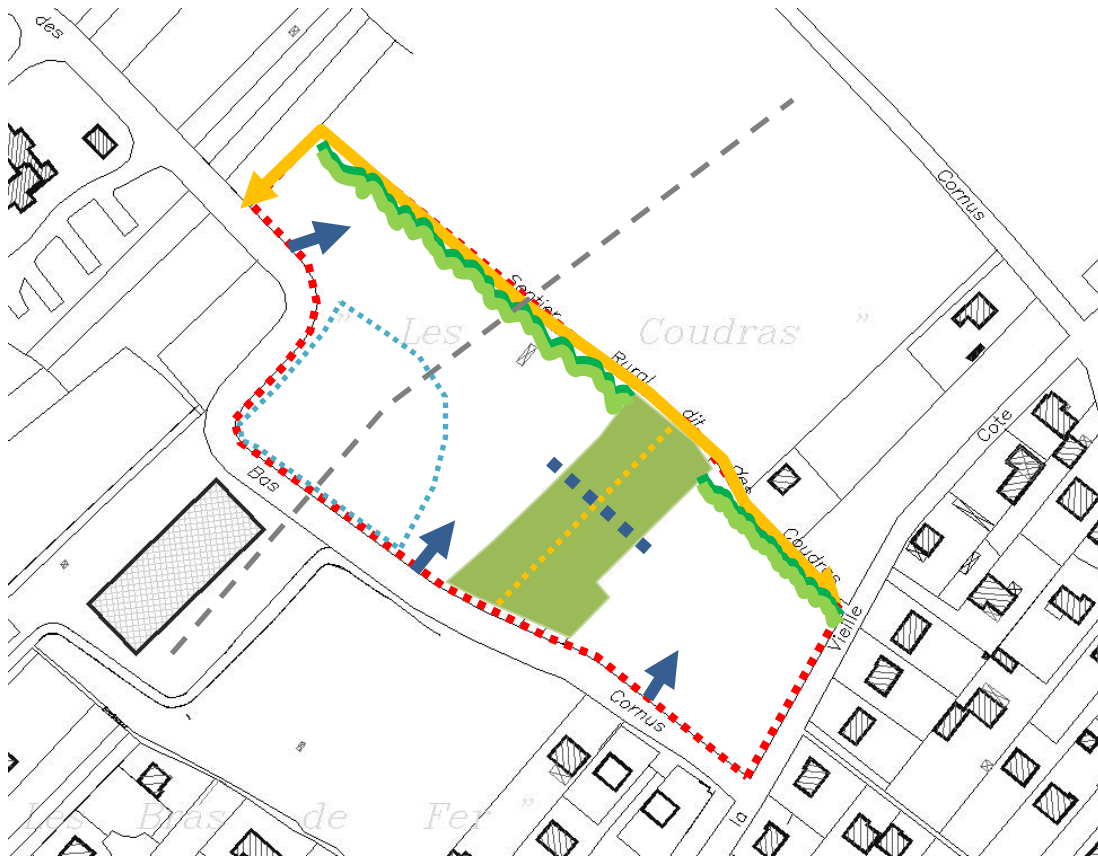
Fond : BD Ortho












Légende :

- | | |
|---------------------|-------------------------|
| Site d'étude | Sondages pédologiques : |
| Zone humide retenue | Non humide |
| | Humide |

Schéma de principe



-  Périmètre
-  Espace naturel à préserver et aménager
-  Accès principal
-  Traversée possible
-  Canalisation de transport de gaz
-  Liaisons douces
-  Principes de liaisons douces traversantes
-  Traitement qualitatif de la lisière urbaine
-  Prise en compte de la zone humide