



RÉPUBLIQUE  
FRANÇAISE

Liberté  
Égalité  
Fraternité

Mairie de  
**VILLABÉ**

## SERVICE URBANISME

Affaire suivie par :

Lydia LOUVIOT

Tél. 01 69 11 19 77

louviot@mairie-villabe.fr

Mission Régionale d'Autorité  
Environnementale

CGEDD – Tour Séquoia

92 055 LA DEFENSE Cedex

Villabé, le 10 septembre 2021

**Objet : Révision du PLU de Villabé – Réponse à l'Autorité Environnementale.**

**Pièce jointe : 1 annexe**

Monsieur le Président,

Vous m'avez transmis le 29/07/2021, l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale (MRAE) d'Ile-de-France sur le projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de Villabé.

La MRAE a formulé des recommandations à apporter au dossier de PLU, vous trouverez en pièce jointe nos éléments de réponse (*c.f annexe*).

Par ailleurs, je tiens à vous informer qu'avec cette révision du PLU, ma municipalité tout en répondant à ses obligations en matière de loi SRU, souhaite s'engager dans une démarche vertueuse. Ainsi, deux OAP, qui avaient pour objectifs de densifier le tissu urbain avec des constructions, ont été supprimés au profit d'aménagements forestiers et d'une préservation d'un patrimoine agricole historique.

De plus, une surface importante le long des berges de l'Essonne sera désormais réhabilitée en zone humide et une restauration des fonctionnalités écologiques sera mise en œuvre.

En espérant avoir répondu le plus précisément possible à toutes vos recommandations.

Veillez agréer, Monsieur le Président, l'assurance de mes salutations distinguées.

Karl DIRAT

Le maire

Vice-président de la  
C.A. Grand Paris Sud  
Seine-Essonne-Sénart

# ANNEXE

## REPONSES DE LA COMMUNE DE VILLABE

### A la Mission Régionale d'Autorité Environnementale

#### INTRODUCTION :

A titre liminaire, le cœur de bourg de Villabé est enserré entre 2 frontières artificielles, l'autoroute A6 et la voie de chemin de fer. Le taux de logements sociaux est de **13%**, et la commune s'est engagée dans une politique volontariste afin de remplir ses obligations SRU. Carencée en 2014, cette contrainte a été levée par la signature d'un contrat de mixité sociale. La municipalité s'est donc engagée à produire plusieurs centaines de logements. Néanmoins, la révision du PLU limite considérablement l'extension urbaine puisque sur les 2 extensions prévues à l'origine de la révision en 2014, il n'y en a plus qu'une aujourd'hui. Ceci ressort nettement sur le PADD de 2020 comparé à celui de 2018.

Les recommandations de la MRAE portant globalement sur la seule OAP des Coudras et non sur l'intégralité du projet de PLU, il est parfois difficile d'apporter une réponse directe, dans la mesure où certains éléments relèvent du permis de construire déposé sur la parcelle AC n°571 et accordé en 2017, permis validé par le juge administratif qui avait ordonné le dépôt d'un dossier loi sur l'eau, obligation à laquelle le pétitionnaire a fait diligence.

**Recommandation 1.** *Compléter l'analyse des incidences du PLU notamment de son règlement et des OAP sur l'environnement en identifiant les incidences négatives (biodiversité et paysage), et les mesures visant à les éviter ou les réduire.*

L'analyse des incidences du PLU et les mesures visant à les éviter ou les réduire seront précisées.

**Recommandation 2.** *Compléter les indicateurs de suivi des incidences du projet de PLU sur l'environnement en les quantifiant et en précisant pour chacun d'eux le point de départ, la périodicité de l'évaluation et l'objectif à atteindre. Compléter le résumé non technique pour améliorer sa lisibilité.*

Les indicateurs de suivi seront complétés avec mention du point de départ, de la périodicité de l'évaluation et de l'objectif à atteindre.

**Recommandation 3.** *Justifier les développements prévus en extension d'urbanisation au sud du Cirque de l'Essonne au regard des orientations du SDRIF de préservation des espaces non artificialisés et de création d'un espace vert et de loisir d'intérêt régional.*

Le cirque de l'Essonne fait désormais l'objet d'une protection juridique acquise après la mise en place institutionnelle d'une convention pluri partenariale regroupant tous les acteurs publics intéressés par le site. Ainsi la « CONVENTION CADRE DE BIODIVERSITE URBAINE POUR

LA PRESERVATION ET LA VALORISATION DU CIRQUE NATUREL DE L'ESSONNE ENTRE LE DEPARTEMENT DE L'ESSONNE, LES COMMUNES DE LISSES, VILLABE ET CORBEIL-ESSONNES, LE SIARCE ET LE CAUE » permet de mener les études et actions nécessaires à la préservation et la valorisation du Cirque de l'Essonne, classé Espace Naturel Sensible.

Ce régime de protection permet de garantir la destination du cirque de l'Essonne au regard des prescriptions du SDRIF nonobstant la destination de la zone AUB, destination qui comme son nom l'indique reste à urbaniser. Par ailleurs cette zone AUB a vocation à accueillir une opération de logement social comprenant 16 logements individuels et 84 logements collectifs permettant ainsi à la commune de remplir ses obligations au titre de l'article 55 de la loi SRU, obligation par ailleurs fixée dans un contrat de mixité sociale avec l'état, signé en 2015 avec le Préfet de l'Essonne. C'est d'ailleurs au vu de la décision prise par l'Etat de financer ces logements que le Préfet a prononcé la sortie de carence de la commune de Villabé.

Ainsi la commune entend concilier 2 éminentes catégories d'intérêt public et ne sauraient faire prévaloir une catégorie sur l'autre, en l'espèce la biodiversité urbaine doit se conjuguer avec les impératifs de mixité sociale en matière de logement.

L'unique projet en extension d'urbanisation de notre PLU, est le site des Coudras.

La commune respecte les orientations du SDRIF car le site des Coudras est situé dans le périmètre de développement à proximité des gares, à fort potentiel de densification. Il est par ailleurs localisé en continuité direct du bourg et à proximité immédiate du collège et du futur groupe scolaire. La volonté affirmée de la municipalité, appuyé par la population villabéenne qui en 2020 a voté pour ses projets et notamment ceux des COUDRAS (construction de logements et d'une école) montre bien son souhait de pouvoir mettre à disposition des futurs habitants des logements dans un environnement exceptionnel, éloignés d'une voie ferrée, d'une autoroute ou d'une usine...

Les développements prévus sur le site des Coudras sont spécifiés dans l'OAP des Coudras. Il est rappelé que l'OAP des Coudras n'est pas incluse dans le périmètre du Cirque de l'Essonne mais en bordure. Le projet des Coudras ne remet donc pas en cause la création d'un espace vert et de loisir d'intérêt régional sur l'ensemble du Cirque de l'Essonne (130 hectares), comme le prévoit le SDRIF.

**Recommandation 4.** *Compléter le rapport de présentation afin de justifier la localisation, l'étendue et le contour du secteur de développement communal (zone AUB) au regard de sa sensibilité environnementale.*

Le territoire municipal comporte de très nombreuses zones N, ainsi les secteurs urbanisables sont peu nombreux. La zone AUB créée en 2013 permet de conforter la frange urbaine délimitant le cirque de l'Essonne sur villabé, en autorisant la création d'un angle droit par rapport aux logements ouvriers datant de l'époque de l'entreprise Darblay, bâtiments verticaux permettant la création d'un front urbain indiscutable et indiscuté le long de l'Avenue de la Gare.

Nous soulignons par ailleurs, que l'architecte de l'Etat préconisait sur ce site la création d'un front urbain très matérialisé, de type Haussmannien.

Cette délimitation s'inscrit de surcroît dans la continuité de la cité scolaire qui regroupe un collège 600 ainsi qu'une école élémentaire de 10 classes, ce périmètre est en outre occupé par un plot de 95 logements collectifs appelé « Les bas Cornus ». Au milieu de cette zone se trouve de surcroît un gymnase dit « gymnase du Bras de Fer », l'un des 2 équipements sportifs de la commune et un terrain de rugby. Comment ne pas prendre en compte tous ces paramètres d'urbanisme local dans les développements futurs de la commune de Villabé ?

De plus, l'étude environnementale a démontré l'existence d'une zone humide artificielle récente de moins d'une dizaine d'années, qui ne présente aucun caractère remarquable : il s'agit très simplement de ce que l'on appelait auparavant une sorte de terrain vague. Cette zone humide aurait été créée par les déversements de la route qui borde cette espace.

**Recommandation 5.** *Préciser les objectifs de construction dans les dix prochaines années, justifier le choix d'un développement urbain en extension au regard des autres modalités de développement urbain sur le territoire, de la centaine de logements vacants constatés et justifier les dispositions du projet de PLU permettant d'atteindre les objectifs de densification énoncés dans le rapport de présentation.*

Au dernier recensement légal (INSEE 2018), la commune de Villabé comptait 116 logements vacants sur un total de 2137 logements. Soit un taux de vacance de 5,4%, qui apparaît comme étant un taux acceptable, correspondant principalement à la rotation au sein du parc. Ce taux était par ailleurs inférieur à celui observé, en moyenne, sur la Communauté d'Agglomération Grand Paris Sud (6%) et sur le département de l'Essonne (6,5%).

La vacance conjoncturelle (ou frictionnelle) est principalement liée à la conjoncture du marché et désigne une période de transition pour le logement. C'est une vacance à court terme (moins de 6 mois).

La vacance de projet correspond au temps de réflexion et de mise en place d'un projet de location, d'occupation, de vente, de rénovation, de mise aux normes ou encore de démolition. Elle s'inscrit sur une période d'une durée modérée à longue.

La vacance de rétention traduit une volonté du (des) propriétaire(s) de ne pas agir sur le logement. Elle peut être « voulue » (logement conservé pour être transmis aux héritiers par exemple) ou « subie » (travaux à réaliser aux coûts jugés trop élevés). Elle s'inscrit sur le long terme.

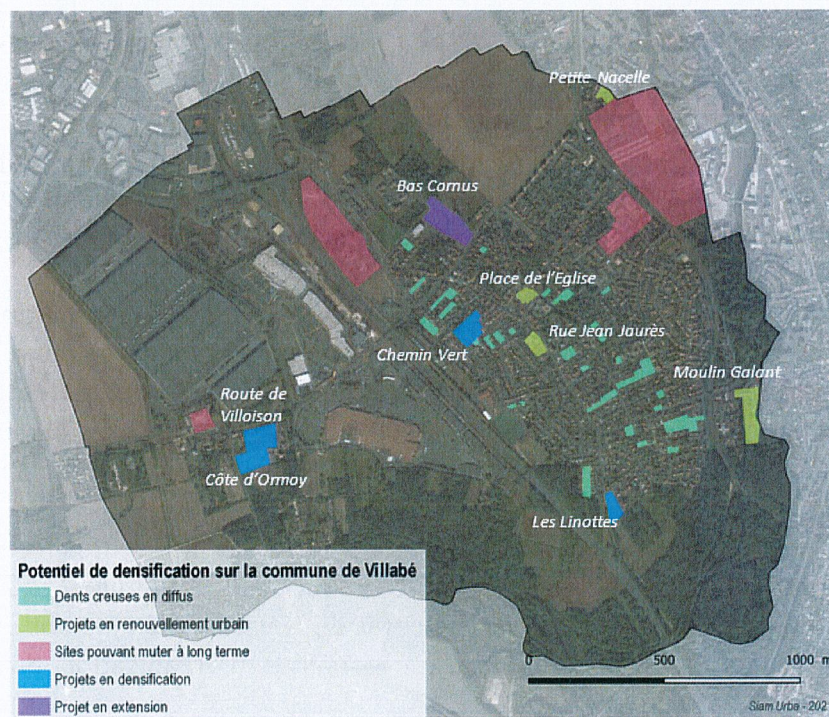
Enfin, la vacance structurelle concerne les logements dans une situation de blocage administratif ou d'indivision par exemple, les logements « hors marché » (vacance d'obsolescence liée à la vétusté) et les logements inadéquats aux attentes du marché immobilier (mal situés, trop grands, trop petits, trop chers, énergivores ou sur un territoire peu attractif). Elle est considérée comme la plus problématique, car elle s'inscrit sur une temporalité longue et irrésolvable.

L'analyse de la vacance de logement est complexe de part ses différentes formes, mais aussi de part les données statistiques disponibles qui ne font pas l'unanimité. Les sources fiscales fournissent des données qui ne reflètent pas l'état de la vacance à l'instant où on l'analyse. Les chiffres de l'INSEE sont dépendants des modalités d'organisation du recensement, aujourd'hui partiel.

Ainsi, les rôles fiscaux font apparaître une absence de logements assujettis à la TLV. La morphologie urbaine de Villabé ne permet pas de densifier à outrance comme en première couronne, le développement urbain en extension a été prévu dès 2013 dans l'actuel PLU opposable et vient conforter l'extension réalisée dans la zone des Bas-Cornus avec les logements sociaux Pierres et lumières.

Enfin, la très grande majorité des logements prévus par le PLU le sont en densification du tissu urbain existant. Le site des Coudras est le seul site situé intégralement en extension du tissu urbain. Les huit autres sites de production de logements identifiés dans le PLU sont tous situés en densification du tissu urbain existant.

Total des potentiels	Nombre de Logements	Dont locatifs soc.
Moulin Galant (en construction)	155	155
Les Linottes (en construction)	49	15
Bas Cornus (OAP) (PC accordé)	100	100
Route de Villoison (PC accordé)	99	27
Petite Nacelle (PC accordé)	42	12
Côte d'Ormoy (PC en cours d'instruction)	56	22
Chemin Vert	Environ 80	Environ 80
Place de l'Eglise	Env. 10	10
Rue Jean Jaurès (OAP à l'étude)	62	20 minimum
Diffus (3 ha env.) -40% de rétention	Env. 36	0
<b>Total</b>	<b>Environ 689 (69 / an)</b>	<b>Dont 441 LLS (64%)</b>



**Recommandation 6.** *Compléter la description de l'état initial par une analyse de la fonctionnalité Écologique des milieux naturels aux différentes échelles pertinentes et, pour le secteur de développement urbain, par un diagnostic écologique adapté aux enjeux identifiés.*

L'état initial de l'environnement sera complété, notamment sur la question de la fonctionnalité écologique des différents milieux naturels, ainsi que mis à jour sur la thématique des Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

**Recommandation 7.** *Justifier le choix de localisation de la mesure compensatoire de suppression de l'EBC et apporter des garanties sur la pérennité de cette mesure.*

Il n'existe juridiquement aucune obligation de compenser la suppression de l'EBC sur cette zone ce que nous a confirmé la DRIAAF IDF.

L'arrêté préfectoral n°2005-DDAF-STE-086 du 25 mai 2005 précise que le seuil prévu à l'article L 311-2 1° du code forestier, en-dessous duquel une autorisation de défrichement n'est pas nécessaire, est fixé à 1 hectare en Essonne. Aussi, la surface de la coupe et du défrichement étant inférieure à 1ha pour ce boisement, il n'y aura pas d'autorisation de défrichement nécessaire, ni de compensation forestière à effectuer au titre de la compensation défrichement. D'autre part, concernant le déclassement de l'EBC, le SDRIF ne prévoit pas de compensations spécifiques au déclassement d'un EBC.

La volonté communale manifeste, non pas de compenser mais de surcompenser la suppression de l'EBC, constitue donc une décision discrétionnaire qui ne saurait tolérer d'y apporter une quelconque justification puisque par construction, le choix de surcompenser en l'absence de toute obligation juridique démontre bel et bien la manifestation de volonté de préserver et de conforter des espaces verts diversifiés sur la commune.

Il va de soi que si la commune entreprend de surcompenser, cette surcompensation a vocation à s'inscrire dans la durée et la commune avoue ne pas très bien comprendre le sens de la question posée qui sous entendrait une compensation temporelle limitée.

**Recommandation 8.** *Analyser les incidences du maintien du classement en zone AUB du secteur Bas Cornus (OAP n°1 des Coudras) au regard de l'objectif de sa proximité immédiate avec une ZNIEFF et d'une continuité écologique identifiée par le SDRIF. Préciser la nécessité d'inclure la zone humide dans le périmètre de cette OAP et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation précisément associées à ce choix.*

La ZNIEFF de type 1 n°110620085 « Zone humide du Cirque de l'Essonne » est localisée au cœur du Cirque de l'Essonne, sur la commune de Corbeil-Essonnes, à plus de 700 m du projet des Coudras. Ces deux ensembles sont par ailleurs séparés par des espaces agricoles.

Concernant la présence d'une zone humide au sein du périmètre de l'OAP, les mesures d'évitement-réduction-compensation seront précisées ultérieurement par le maître d'œuvre du projet.



**Recommandation 9.** *Approfondir l'étude des perceptions visuelles du Cirque de l'Essonne, liées à son caractère remarquable, et prévoir des mesures d'évitement, de réduction et de compensation, permettant de répondre de façon satisfaisante aux enjeux paysagers identifiés.*

Dans la mesure où le Cirque de l'Essonne est désormais doté d'un réel régime de protection juridique garantissant son inconstructibilité totale, ce qui en outre est démontré par son maintien en zone N et non A, il n'y aura aucune modification des perceptions visuelles ce qui garantit la préservation des enjeux paysagers. Cette inconstructibilité est une volonté forte affirmée par la signature d'une convention en juin 2018 par le Maire de Villabé. Le cirque naturel de l'Essonne a donc des limites administratives et réglementaires bien définies. La révision du PLU de la commune de Villabé ne saurait donc prendre en compte la limite chrono géologique de l'éocène supérieur.

En ce qui concerne le site des Coudras, situé aux abords du Cirque de l'Essonne, l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) précise qu'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. »*

De plus : « *les 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. »*

**Recommandation 10.** *Compléter l'analyse des incidences du projet de PLU sur la préservation du paysage au droit de l'OAP n°2 et de justifier l'option paysagère retenue.*

Le projet de PLU entend sur cette OAP en hypercentre, protéger des éléments de petit patrimoine. Le PLU ne saurait aller plus loin dans la mesure où certains éléments relèvent directement du permis de construire et de son instruction. Par ailleurs, les jardins potagers n'ont aucun intérêt patrimonial et ne font l'objet d'aucun régime juridique particulier de protection sauf à porter une atteinte plus que démesurée au droit de propriété tout en dénaturant le principe de densification de l'habitat voulu par le gouvernement.

