

## 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, Duflot, 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 :

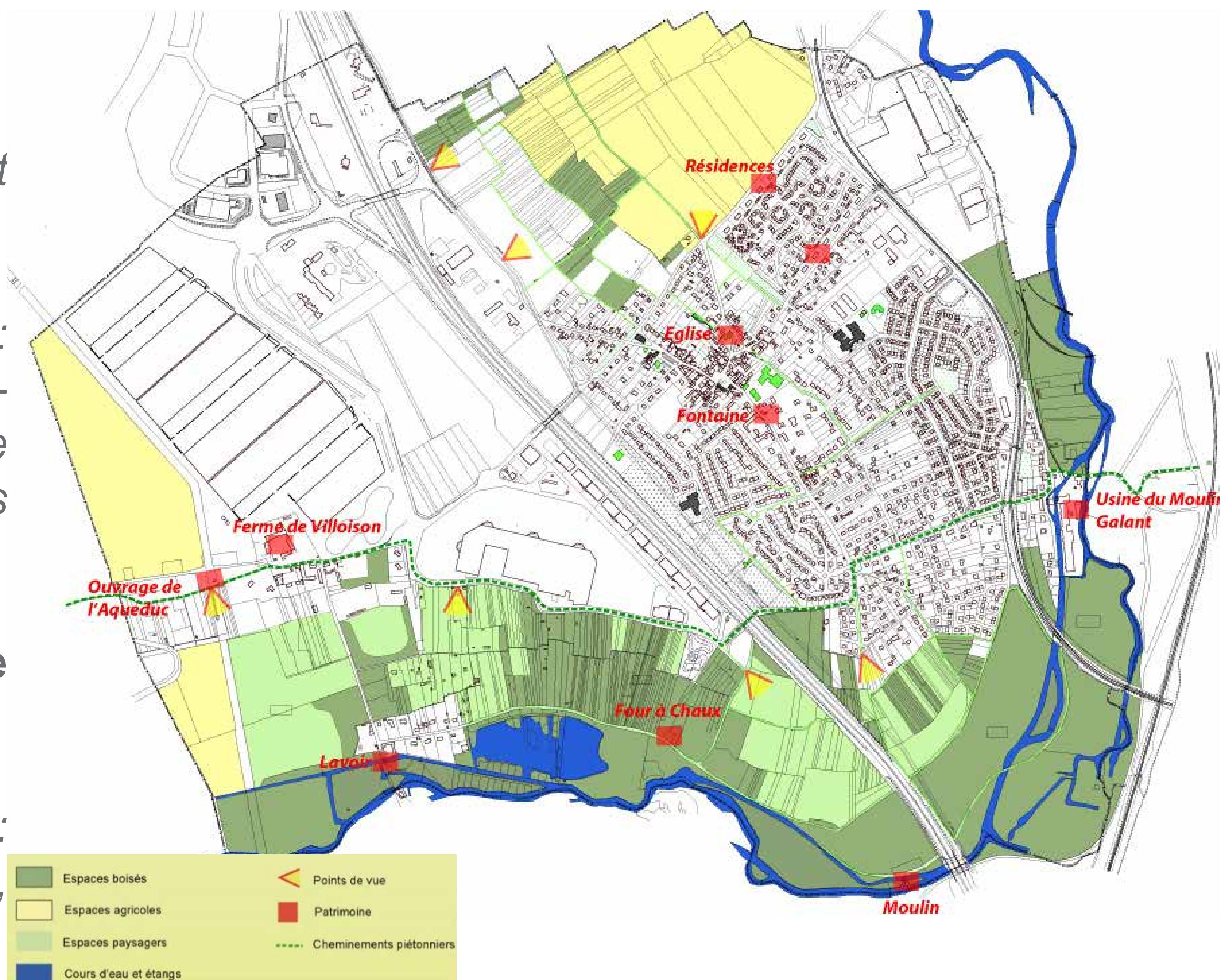
- La concertation avec les habitants, les administrations, avant sa version proposée au vote du conseil municipal ;
- L'arrêt du Projet de PLU en Conseil Municipal ;
- La consultation des personnes publiques associées pour avis sur le projet de PLU arrêté.

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 Naturel 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 Papeteries, patrimoine historique et petits patrimoines...



Le Cirque de l'Essonne

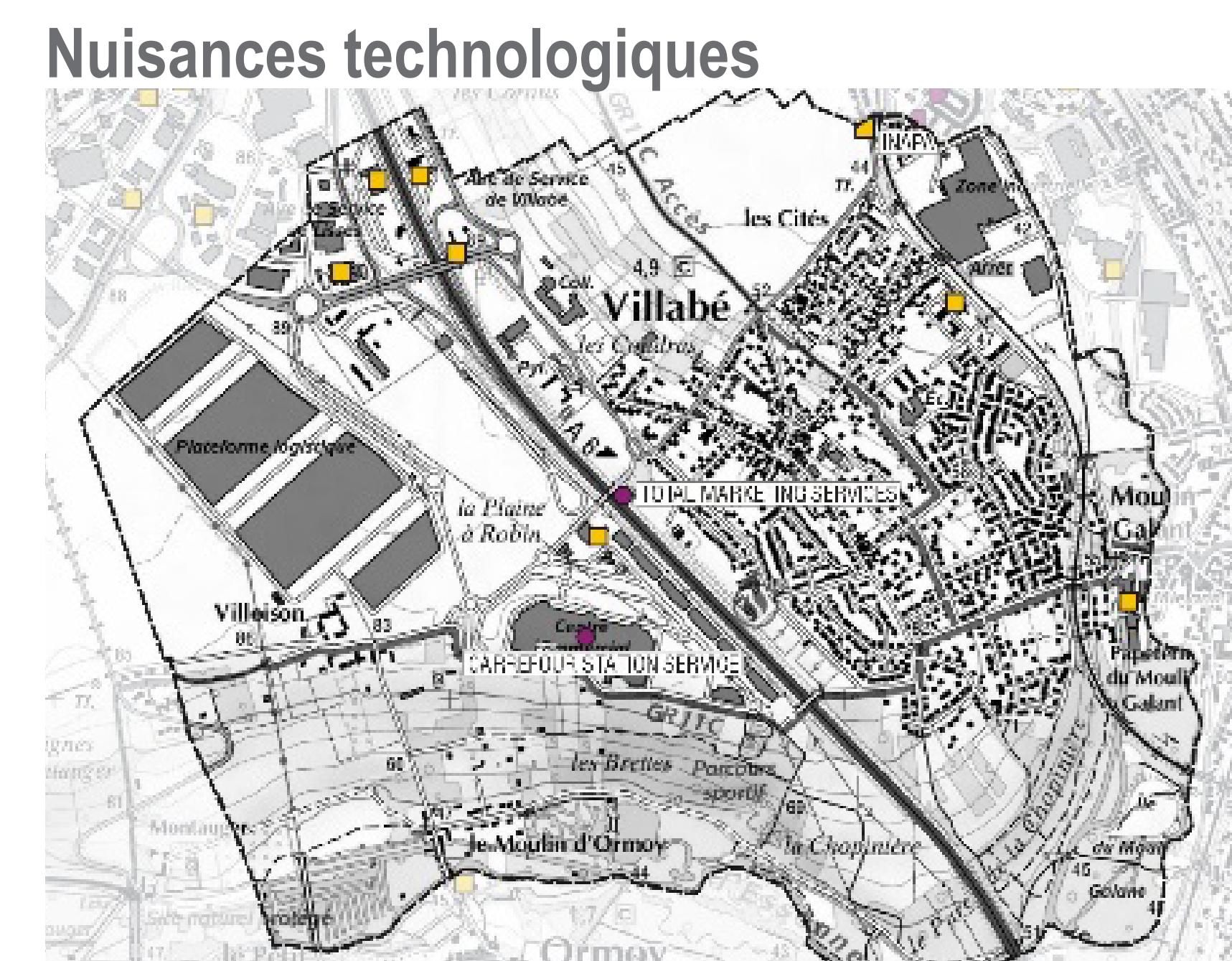
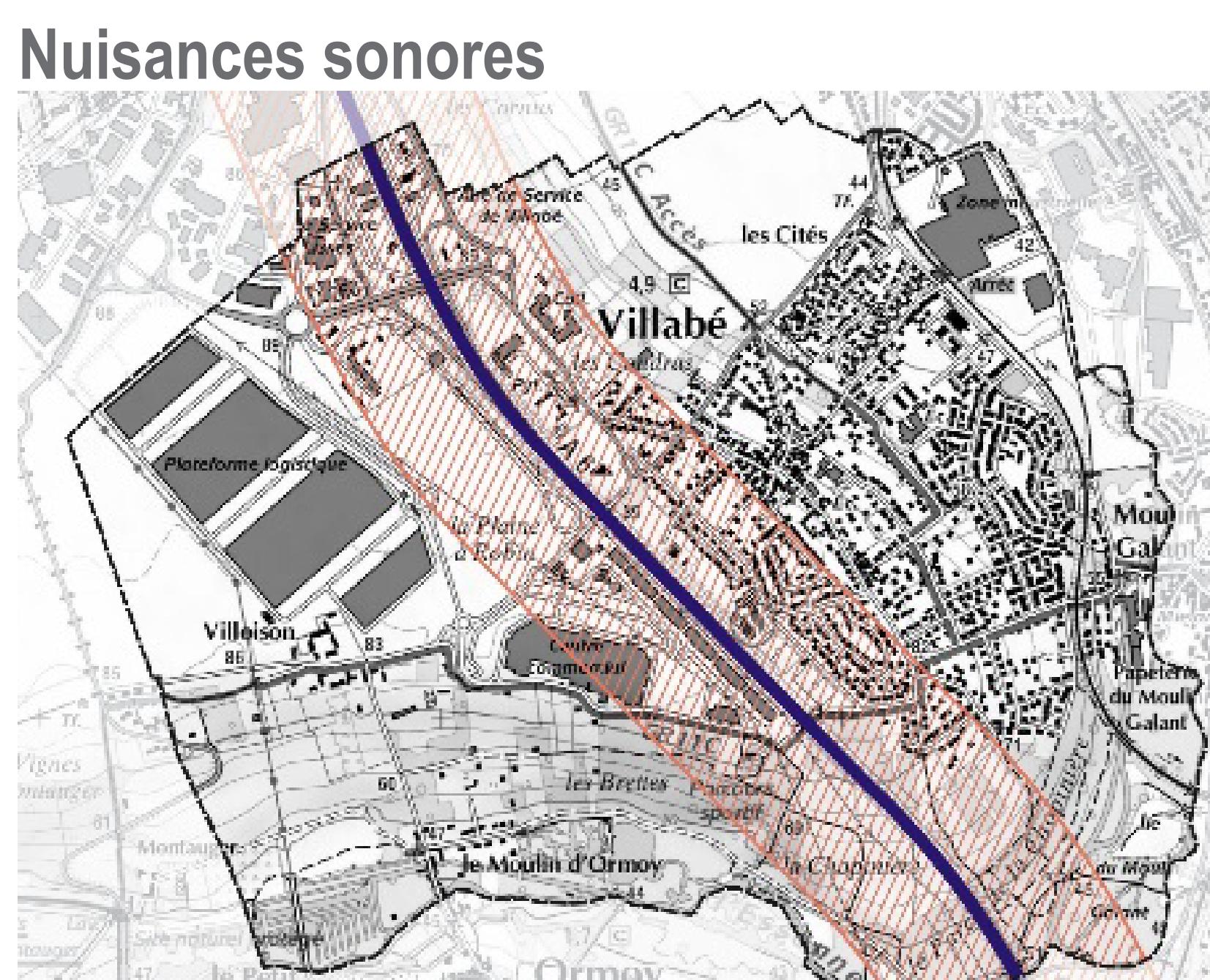
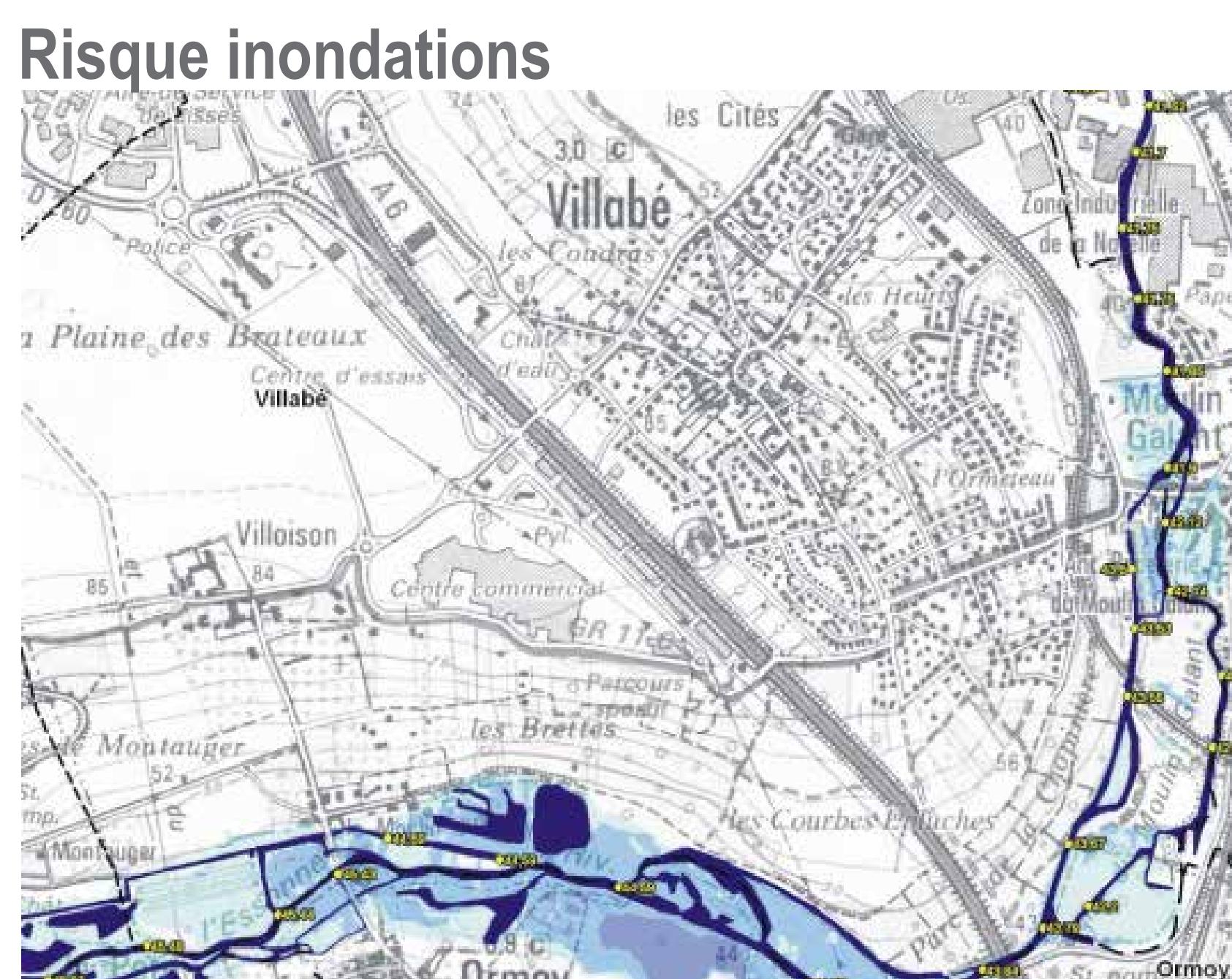
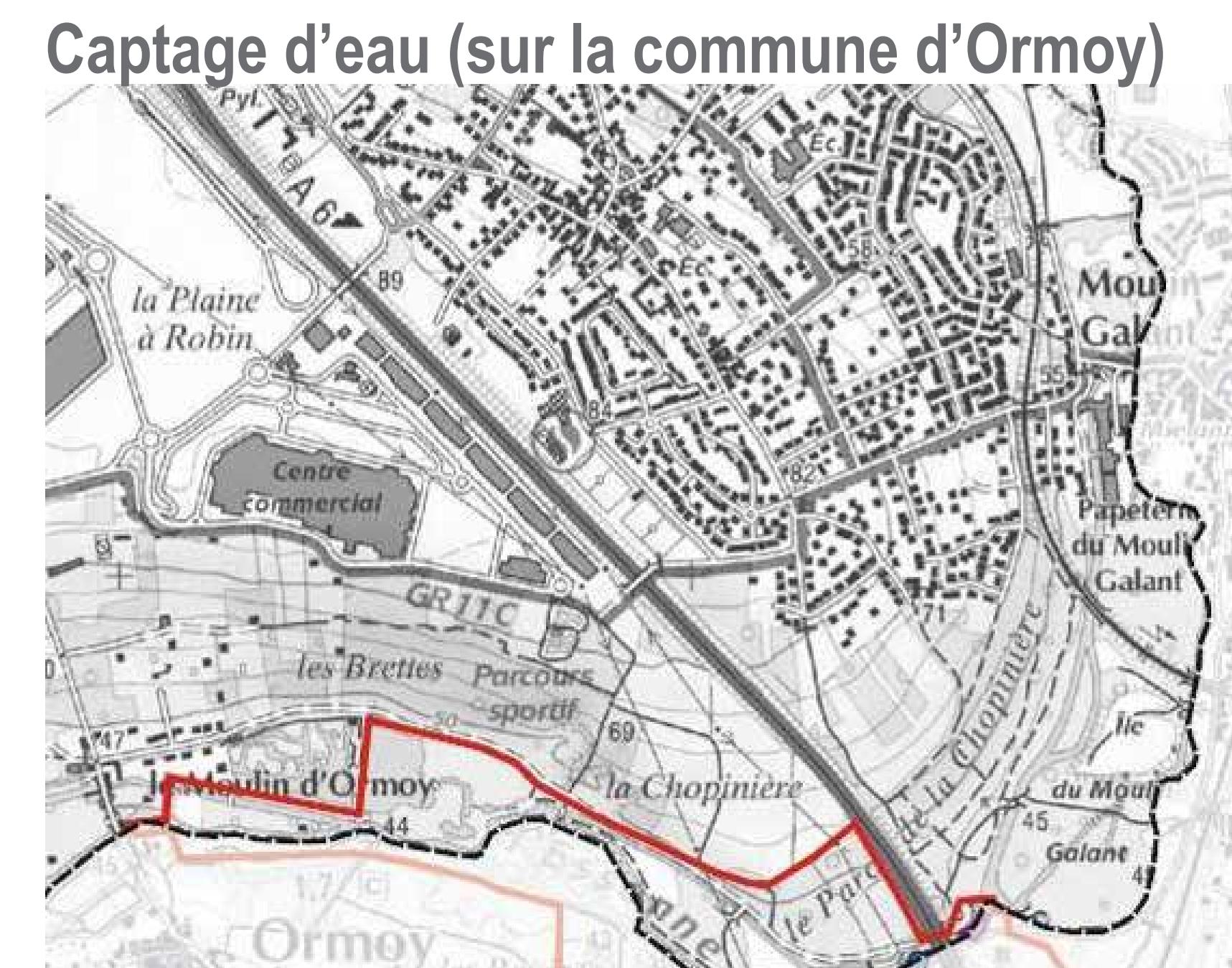
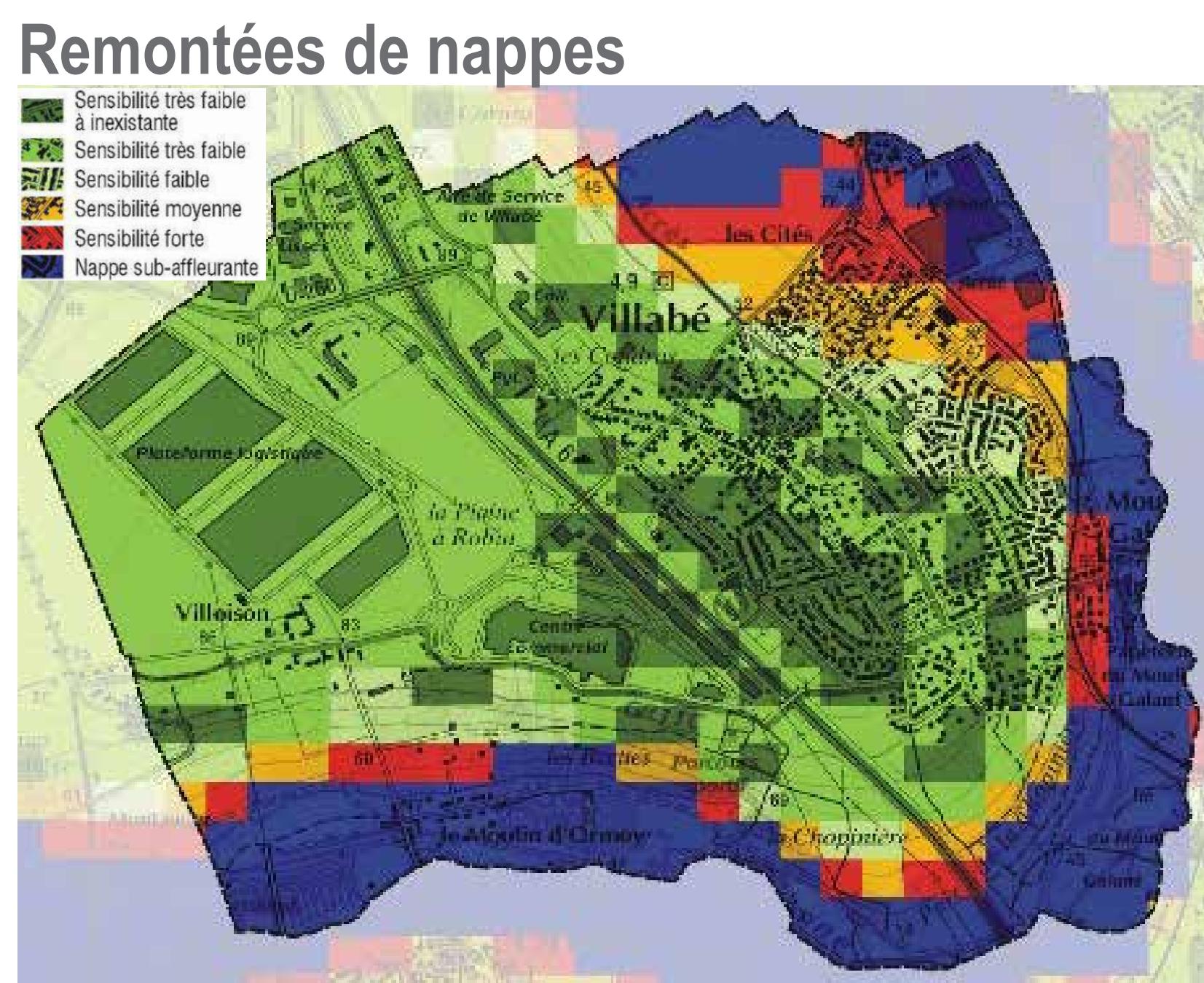
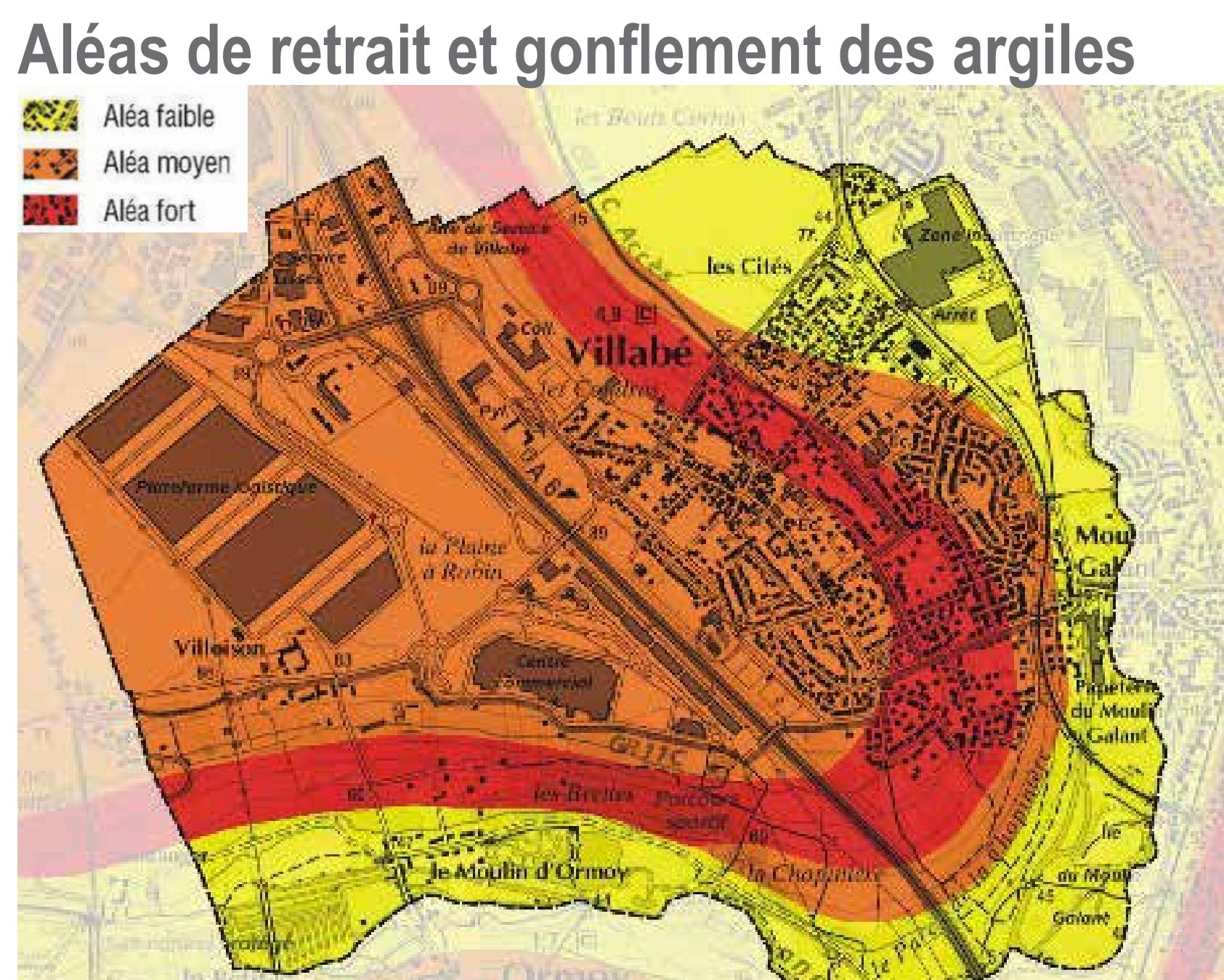


La vallée de l'Essonne



Les résidences ouvrières

## Des risques, nuisances et contraintes à prendre en compte :

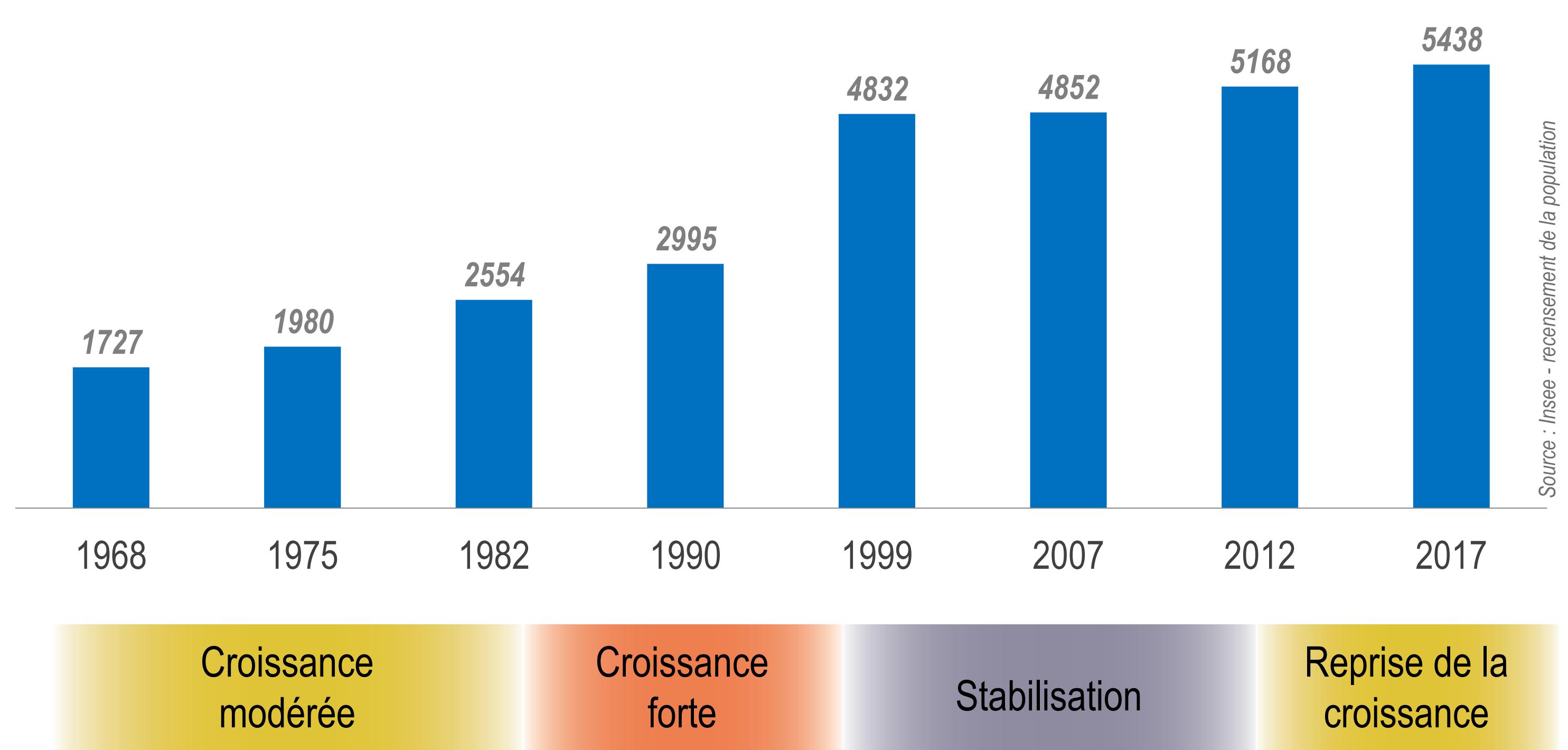


# Population et Habitat

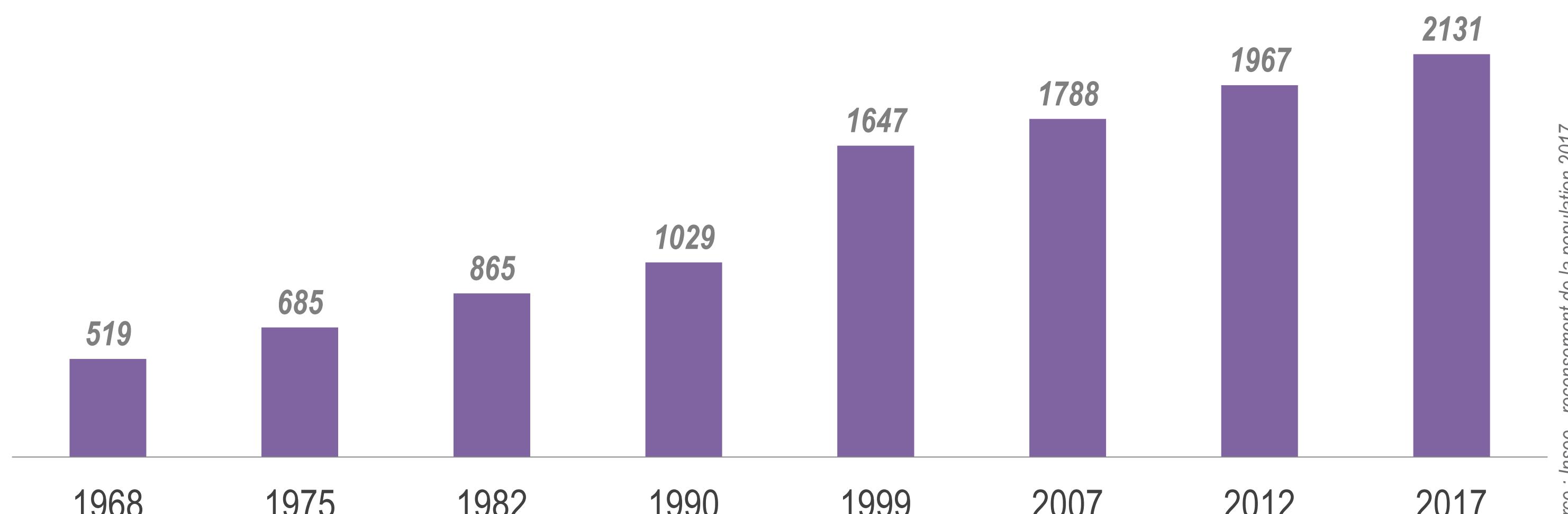
## Une démographie dynamique :

- 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.

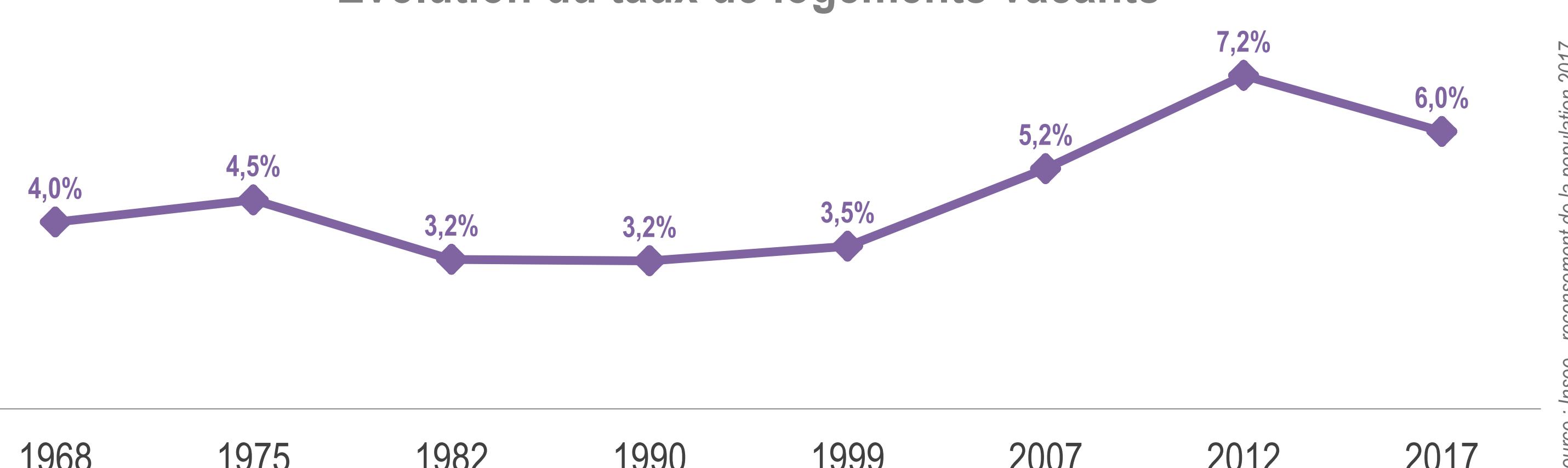
Évolution du nombre d'habitants sur la commune de Villabé



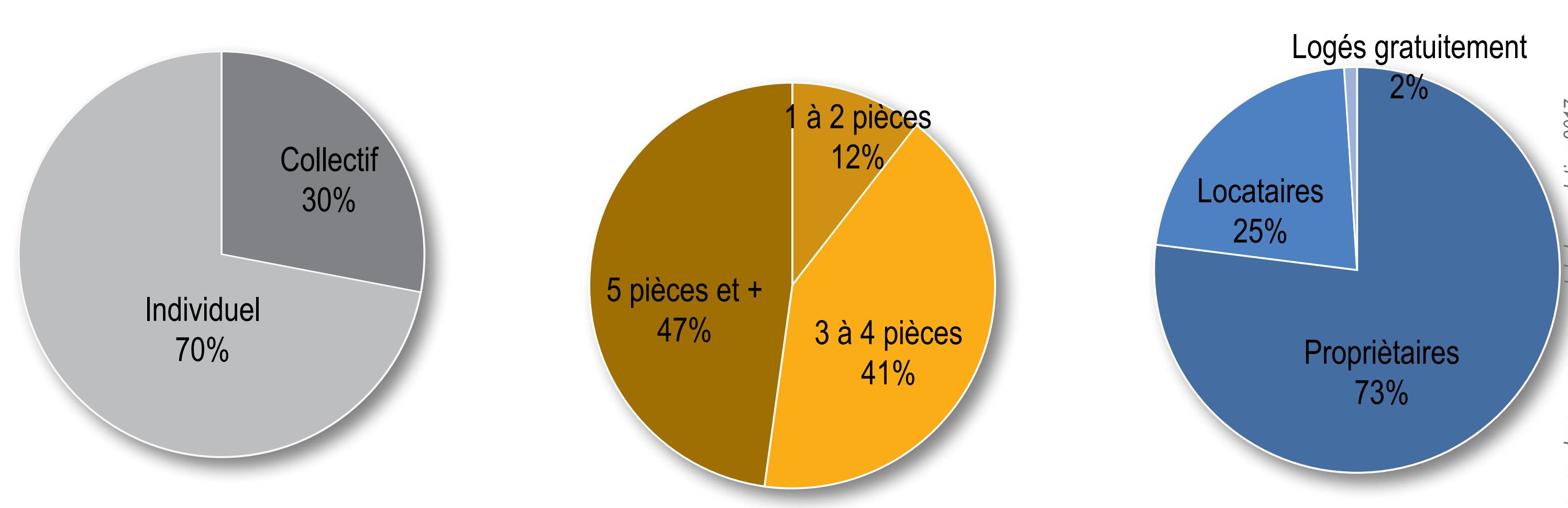
Évolution du nombre de logements sur la commune de Villabé



Évolution du taux de logements vacants



Typologie du parc de logements sur la commune de Villabé



## Un parc de logement en forte croissance:

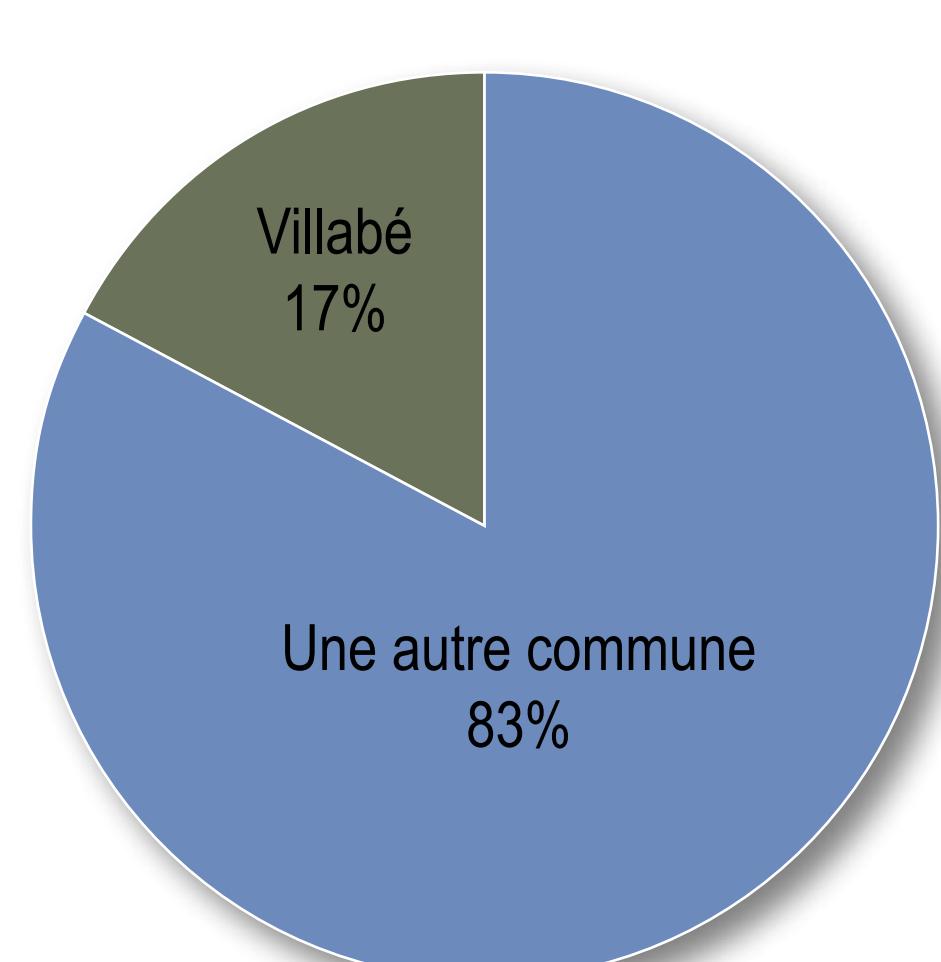
- Une forte croissance des logements au cours des dernières années : +34 résidences principales /an entre 2007 et 2017 contre seulement 17/an entre 1999 et 2007.
- Un taux de vacance en hausse mais correspondant surtout à la mise sur le marché de nouvelles opérations depuis 2013.
- Un parc relativement 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

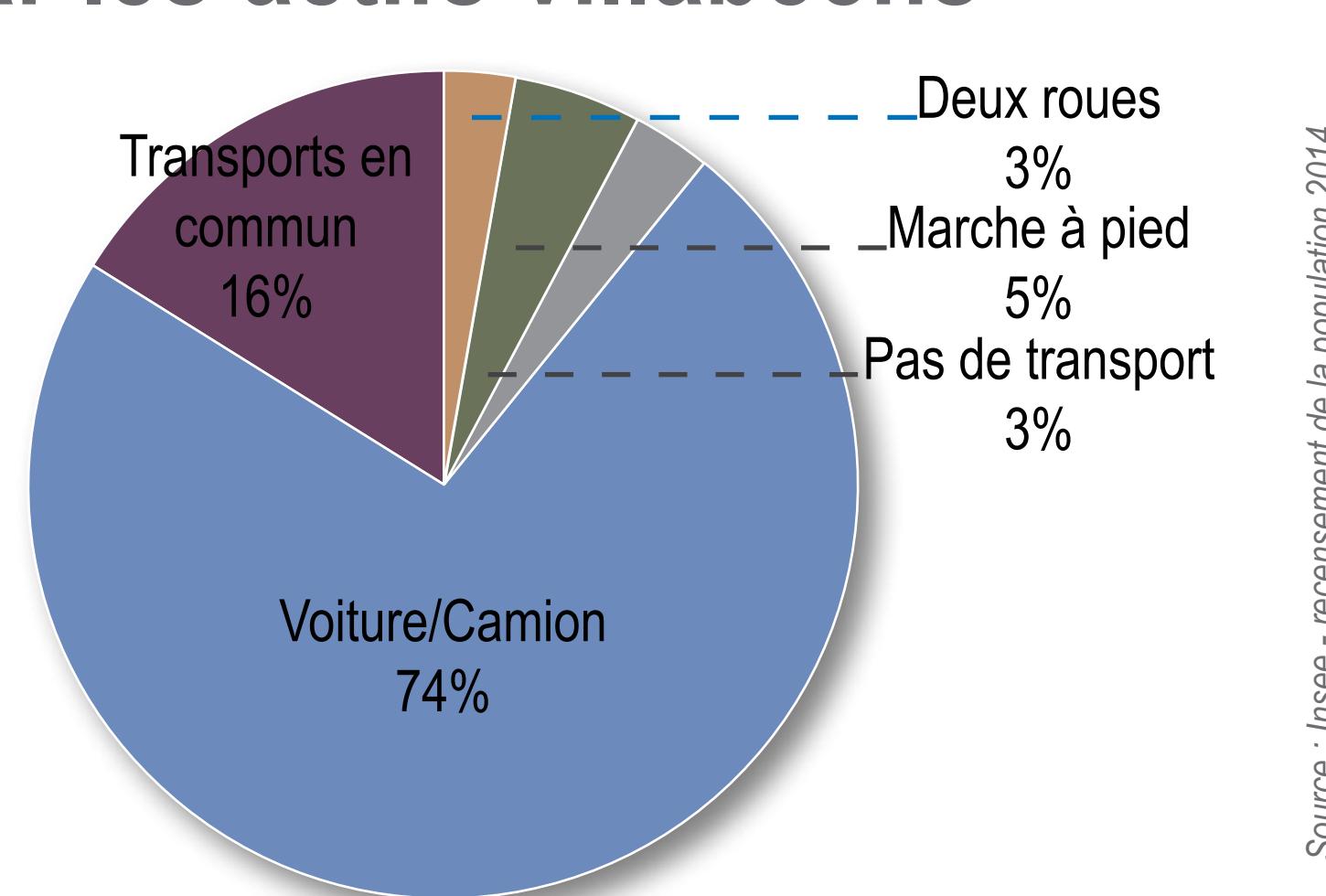
## Des emplois nombreux :

- 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%.

Lieu de travail des actifs vivant à Villabé



Moyen de transport utilisés par les actifs villabéens



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



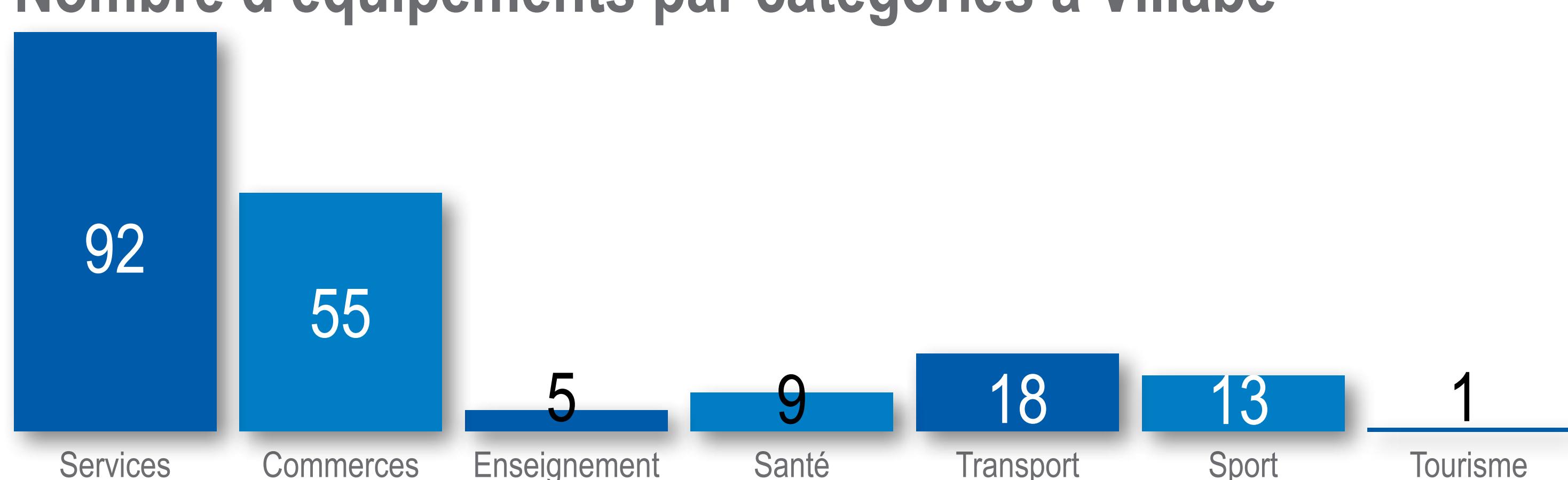
## Un bon taux d'équipements :

- 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



## 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



# Un nouveau P.A.D.D.

6/9

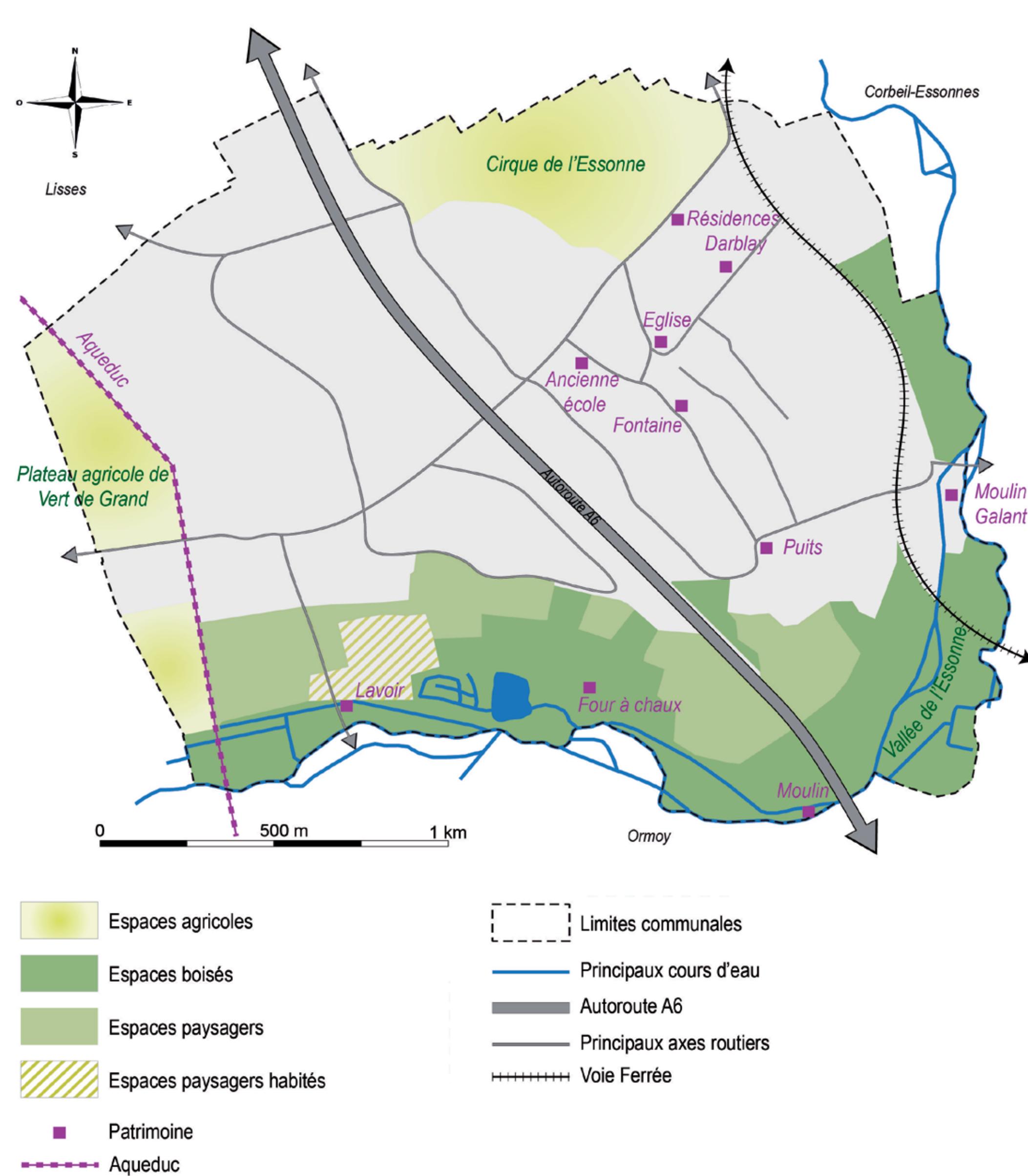
(Projet d'Aménagement et de Développement Durables)

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 :

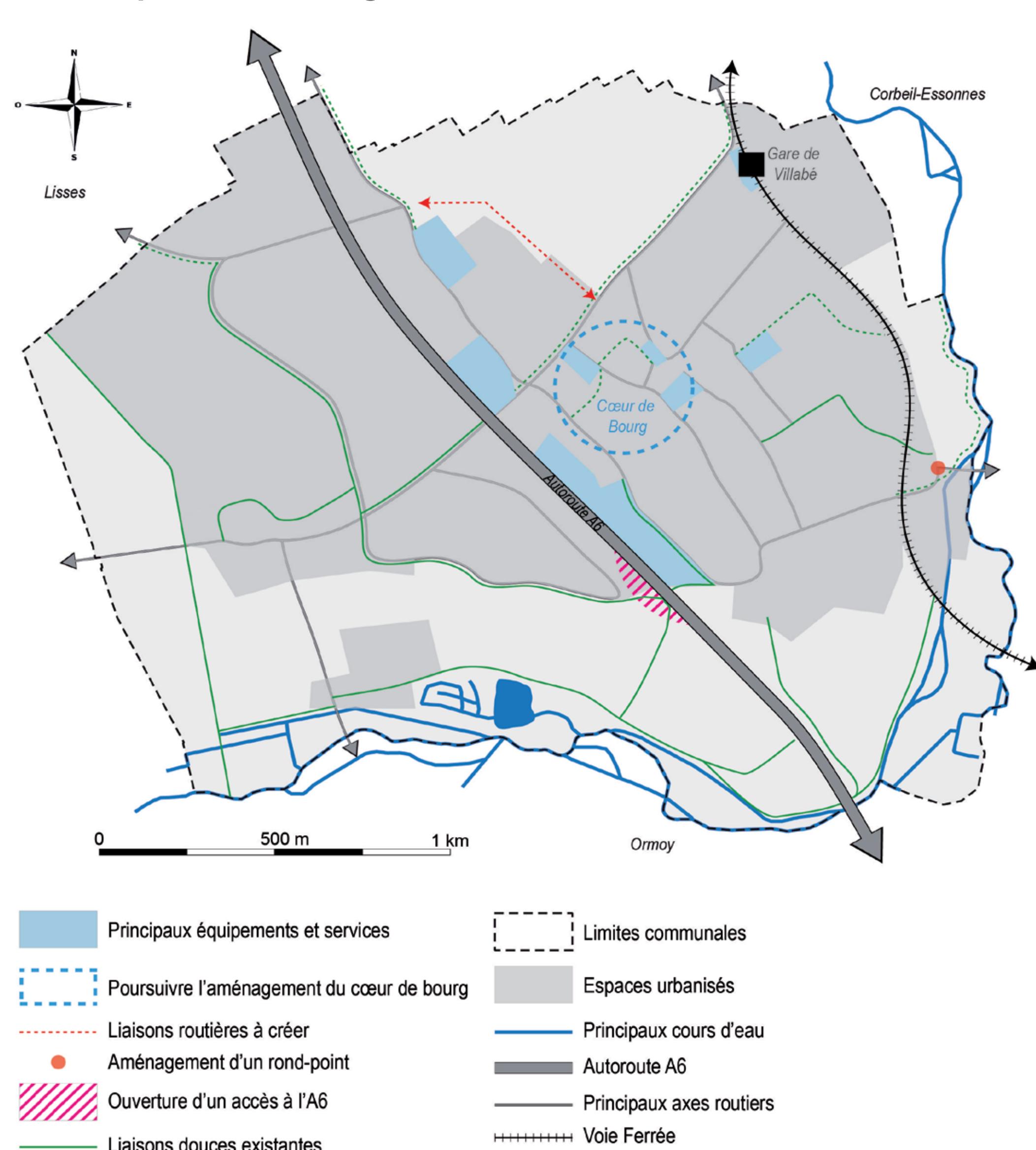
## AXE 1 : Un cadre de vie préservé

- 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.



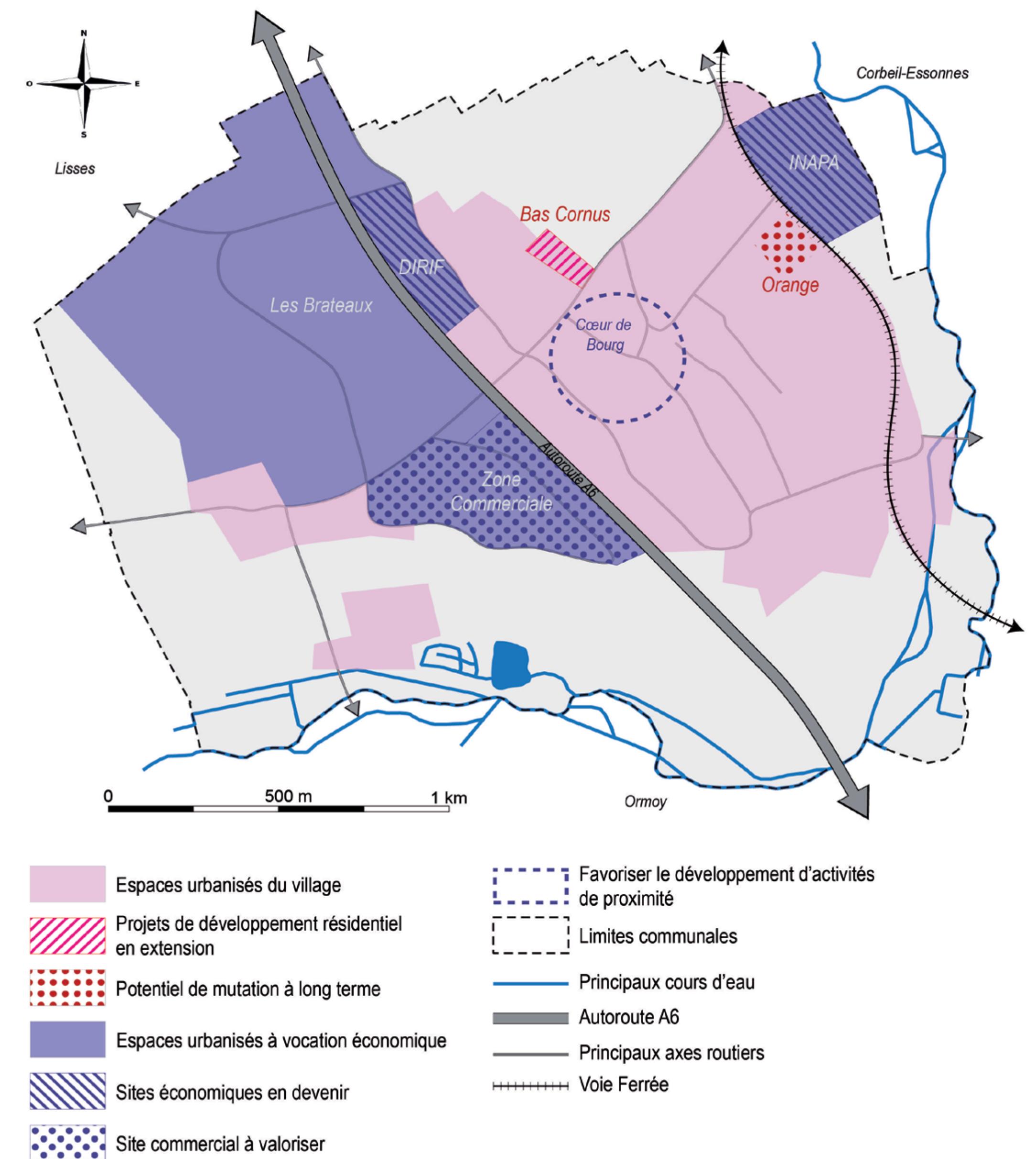
## AXE 3 : Un territoire attractif et dynamique

- 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 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 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

Un règlement en 16 articles

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

Le nouveau PLU

Un règlement en 3 grandes parties

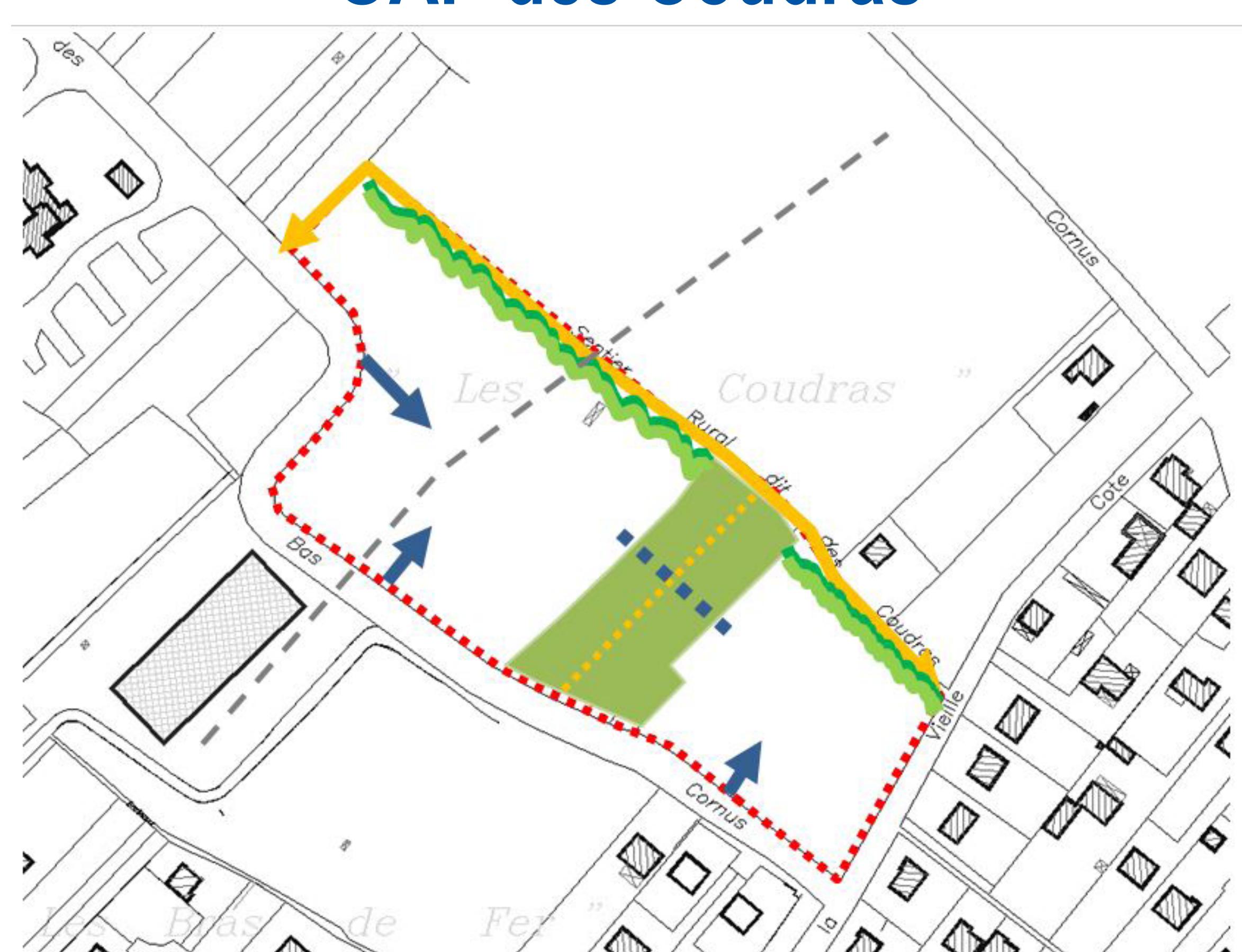
<b>1</b>	<b>USAGES DES SOLS ET DESTINATION DES CONSTRUCTIONS</b>
	<i>Autorisations d'usages et d'affectation</i>
	<i>Limitations et conditions particulières</i>
	<i>Dont conditions de mixité fonctionnelle et sociale</i>
<b>2</b>	<b>CARACTÉRISTIQUES ARCHITECTURALES, URBAINES, ENVIRONNEMENTALES ET PAYSAGERES</b>
	<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>
<b>3</b>	<b>EQUIPEMENTS, DESSERTE ET RESEAUX</b>
	<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 :

### OAP des Coudras



### OAP de la rue Jean Jaurès

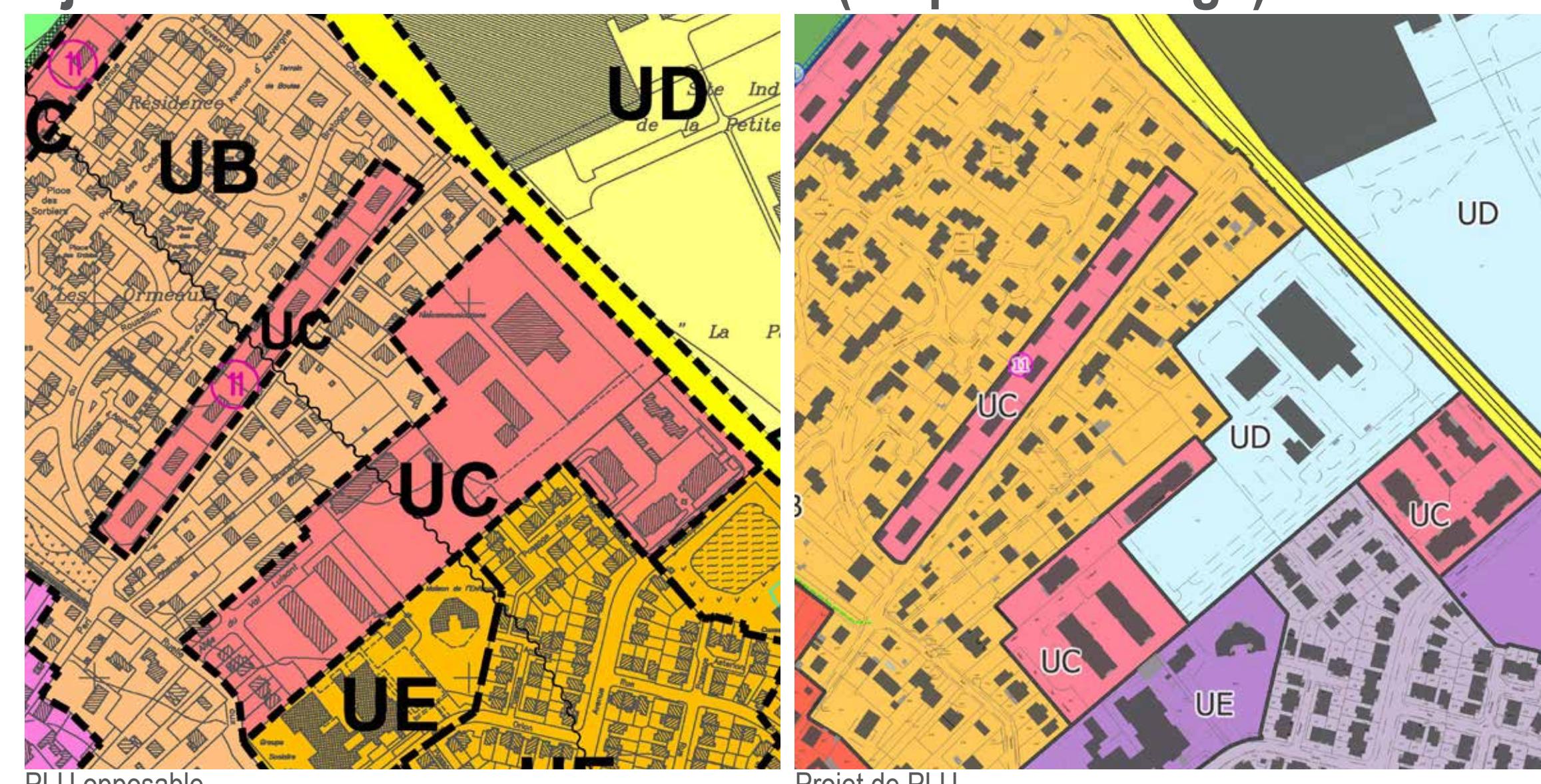




# Les évolutions du zonage

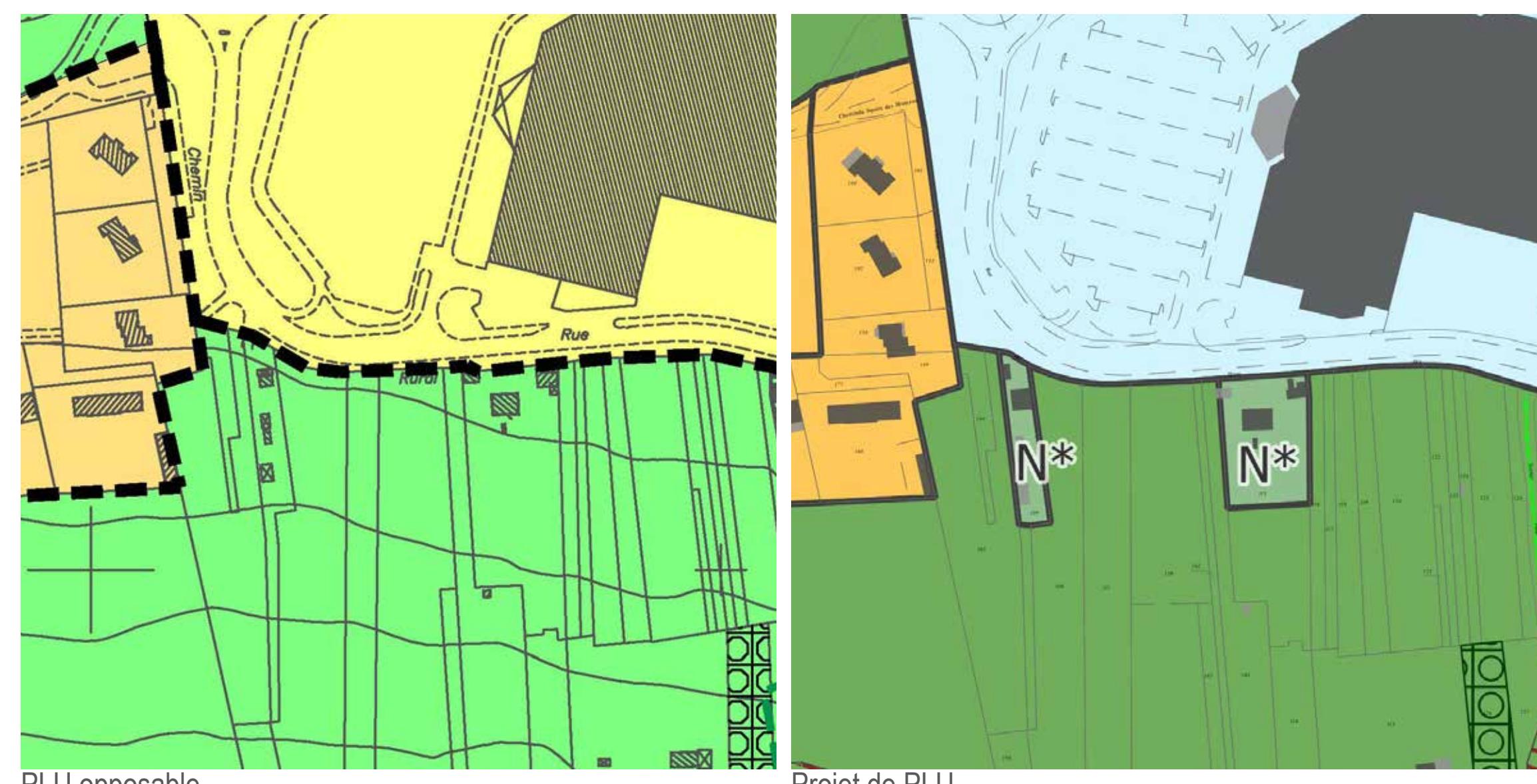
Cette planche présente les principales évolutions du plan de zonage, entre la version opposable, approuvée le 23 février 2017 (modification n°1 du PLU) et le projet de révision du PLU.

## Ajustement des zones UC et UD (emprise Orange)



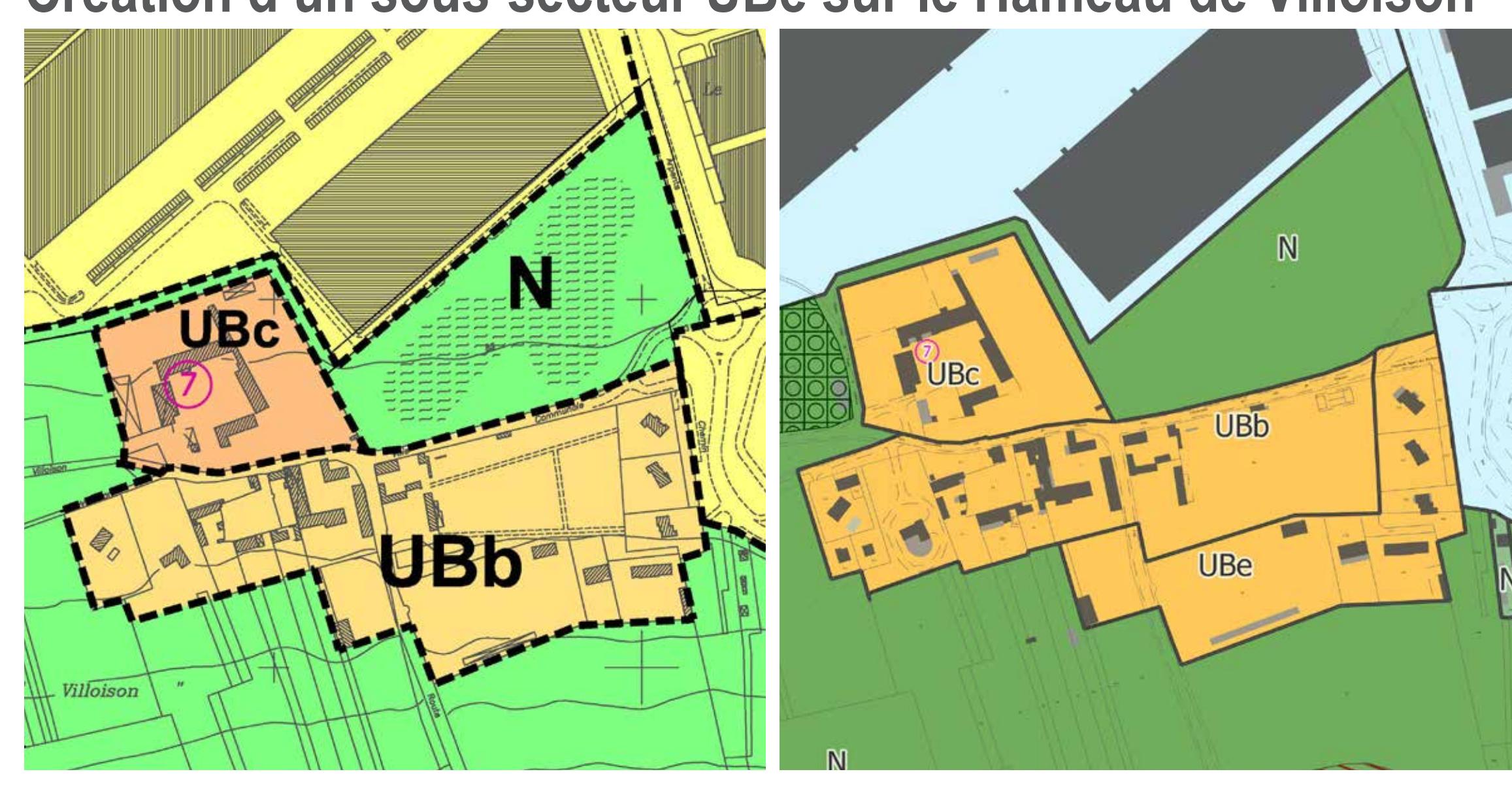
Dans un souci de cohérence du règlement écrit et graphique, l'emprise de l'entreprise Orange, à vocation économique, est intégrée à la zone UD (vocation économique).

## Reconnaissance d'habitations existantes en zone N



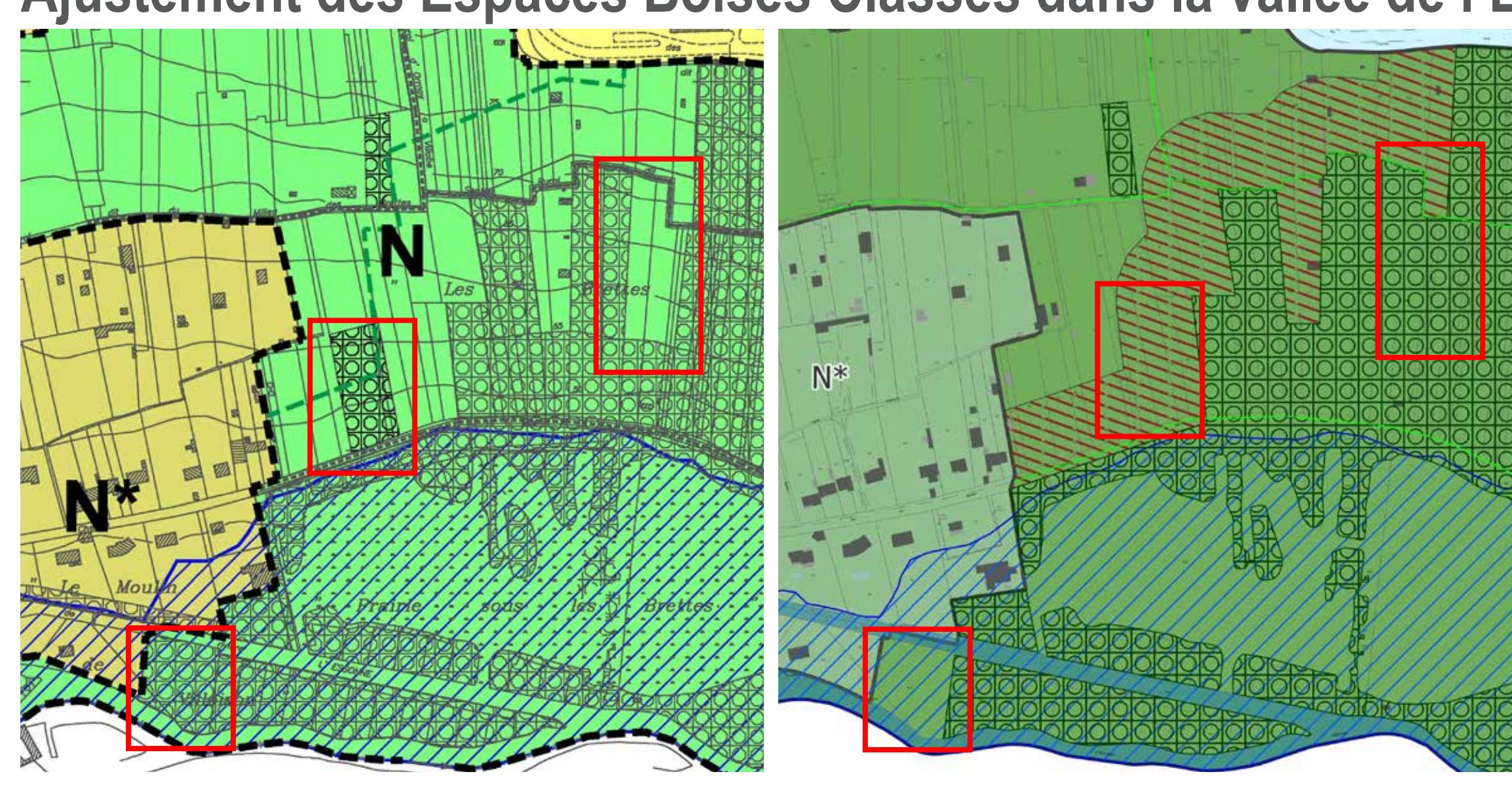
Afin de reconnaître l'existence d'habitations en arrière du centre commercial, ces dernières sont intégrées à la zone N\* (habitations isolées en zones naturelles).

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



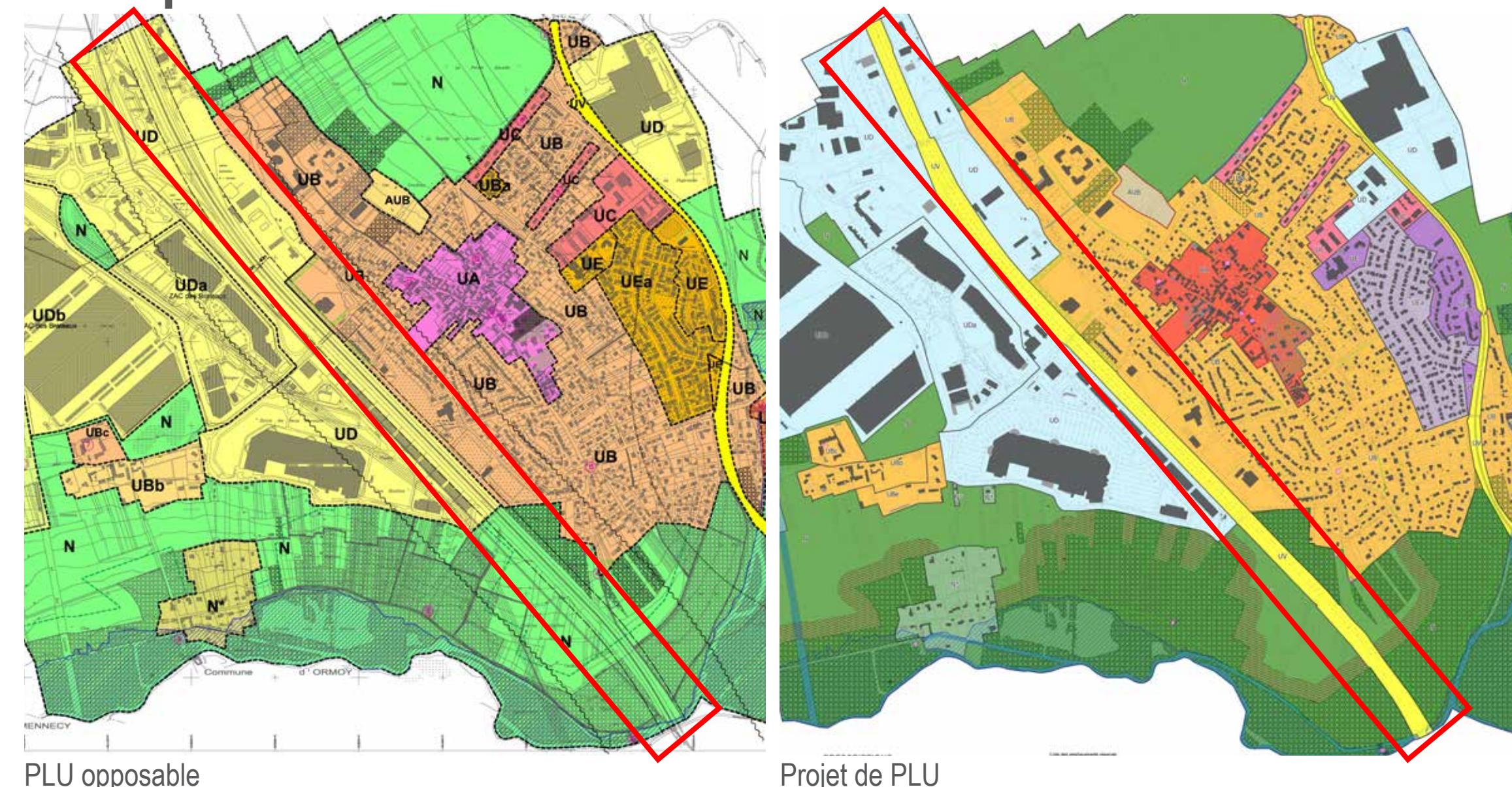
Le sous-secteur UBe est créé afin d'établir des règles de plus faible densité, en bordure de la vallée de l'Essonne.

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



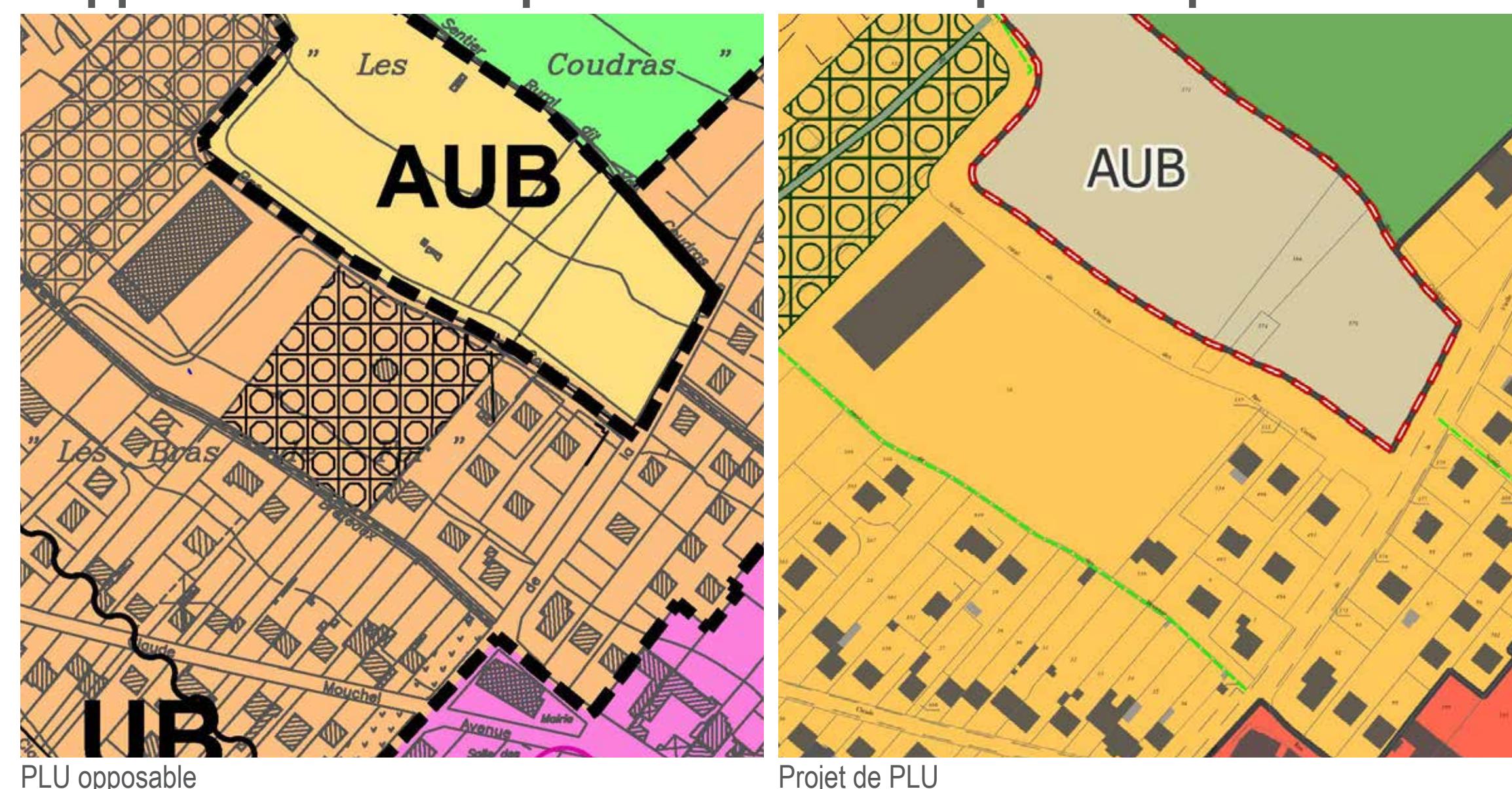
Dans un souci de cohérence, les Espaces Boisés Classés sont ajustés par rapport à l'observation du terrain.

## 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 m<sup>2</sup>.

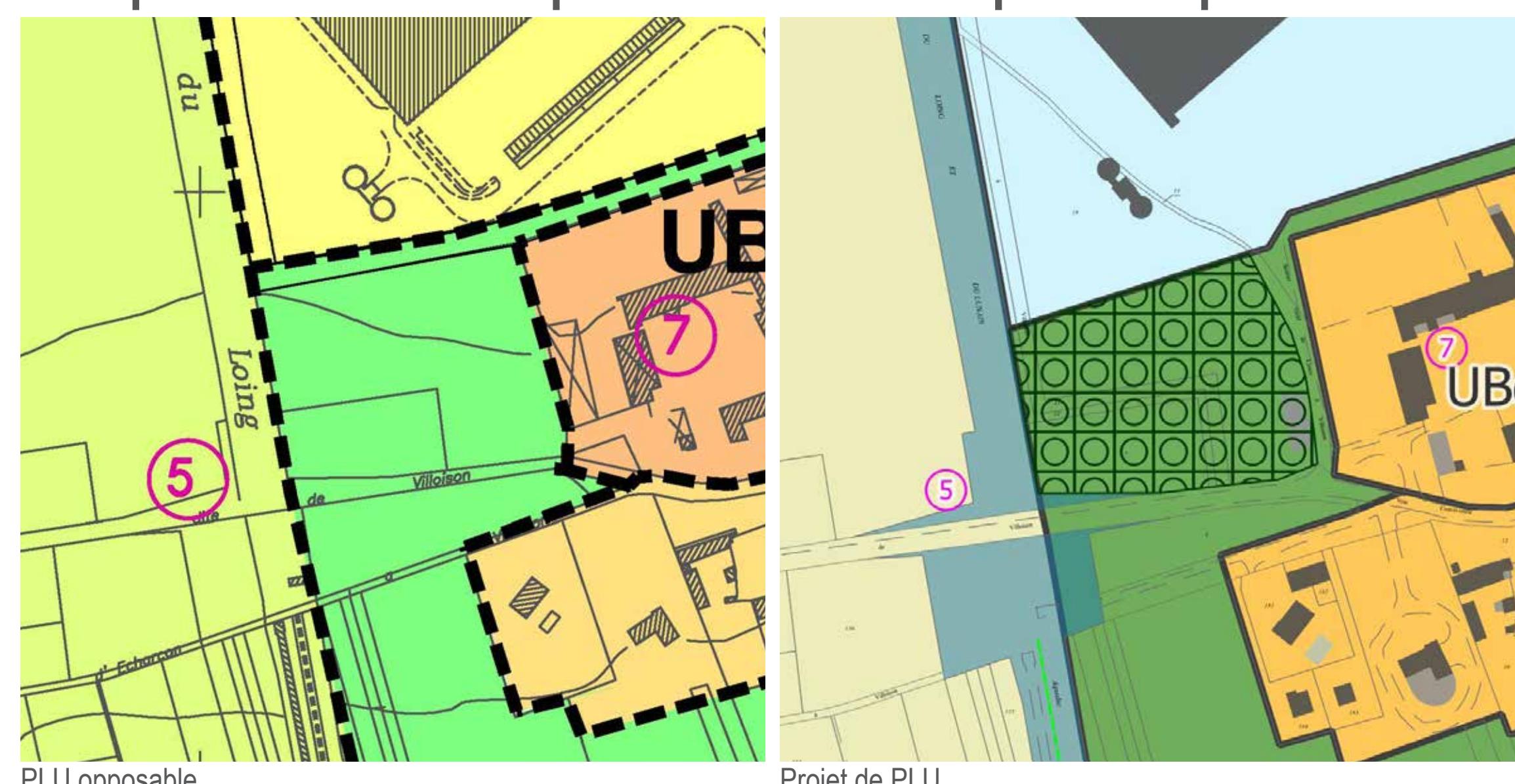
## Diminution de la zone N du bassin de rétention sur le secteur des Brateaux



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.

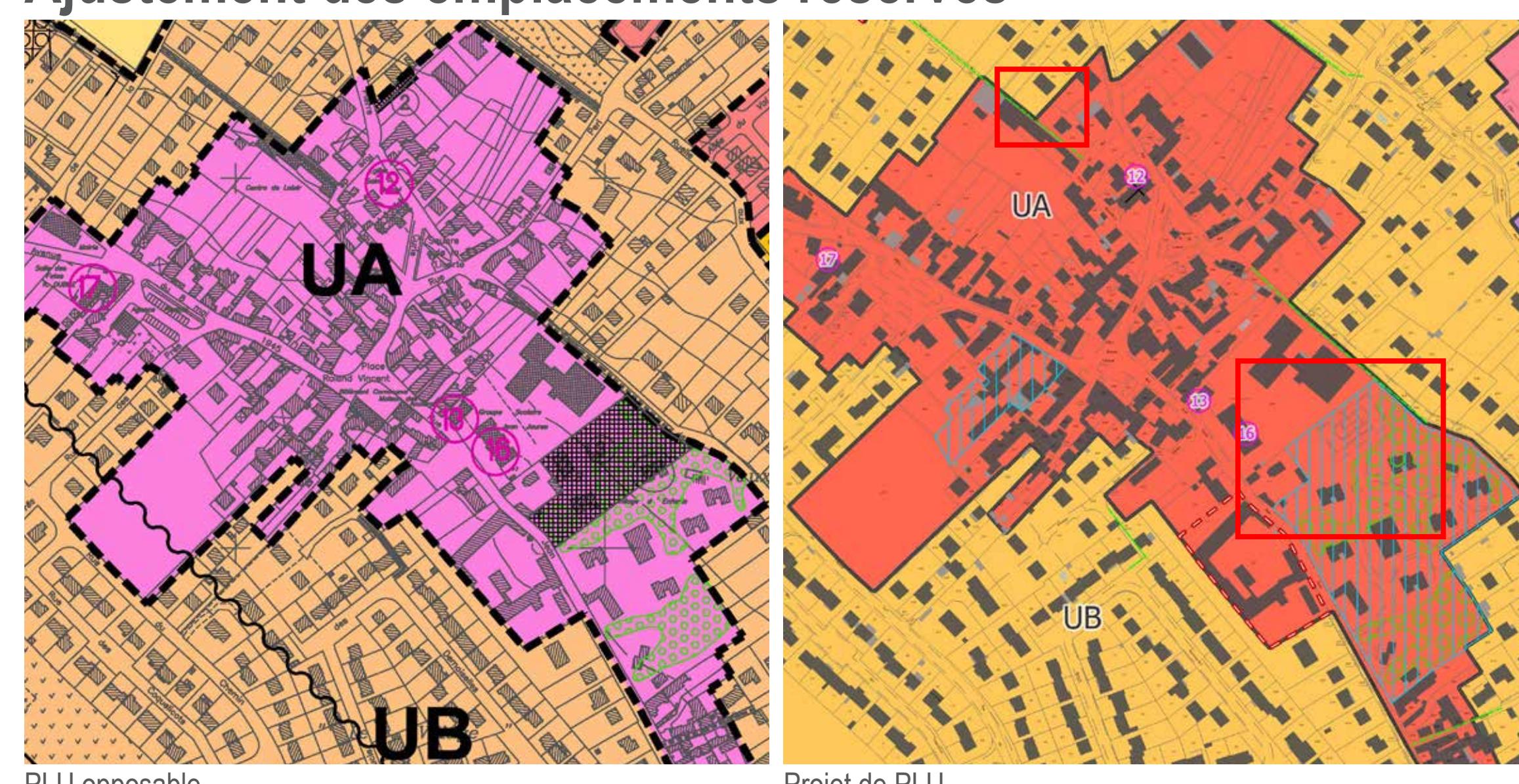
La zone N restante concerne le bassin de rétention.

## 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 7880 m<sup>2</sup>.

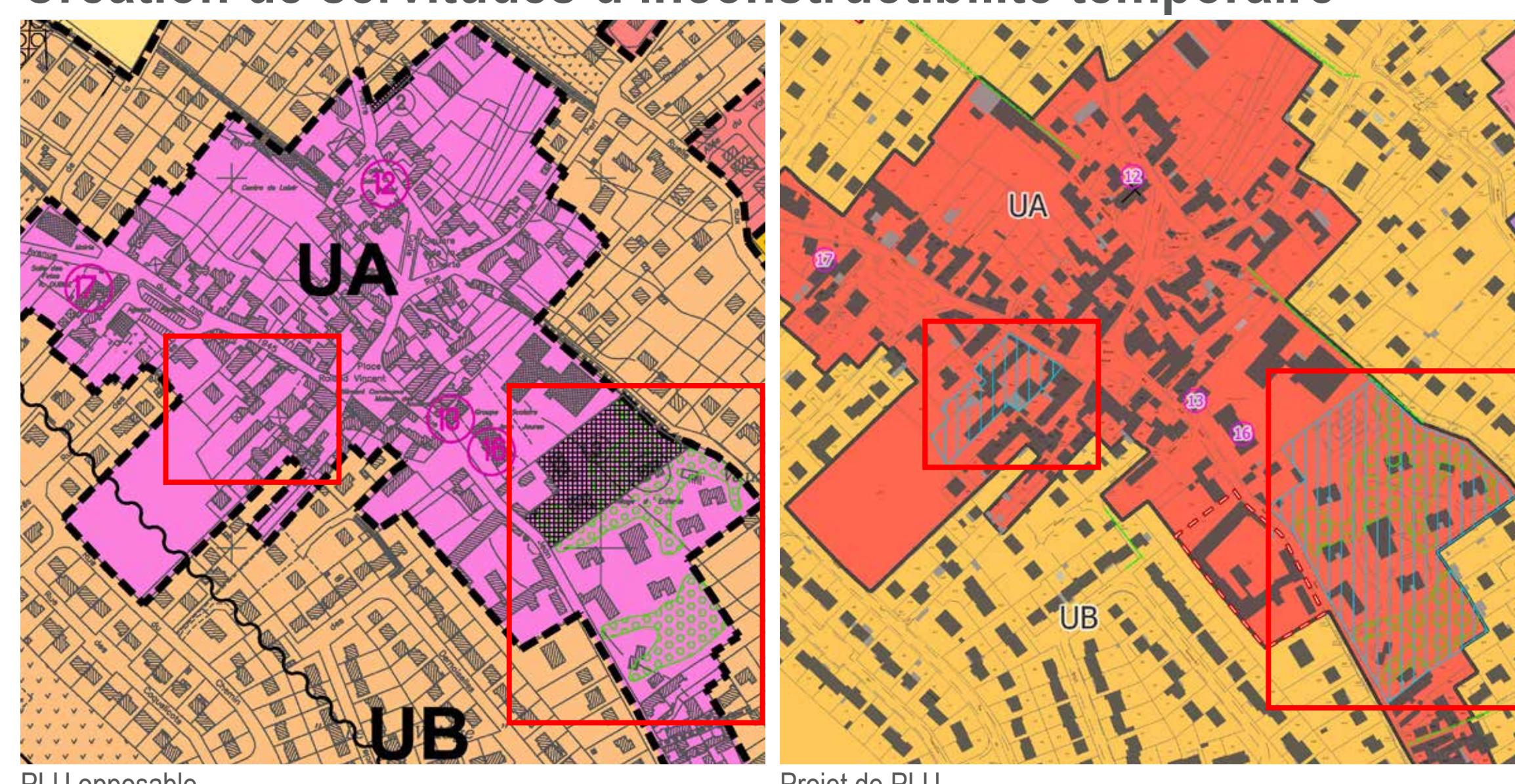
## Ajustement des emplacements réservés



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 m<sup>2</sup>), la seconde le village d'enfant rue Jean Jaurès (17 660 m<sup>2</sup>).