

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## 2. PADD

Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Document arrêté en Conseil Municipal du 5 mars 2021

# Préambule

## Une pièce essentielle de l'expression du projet communal à l'horizon 2030

Le PADD définit les orientations générales d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysages, de protection des espaces agricoles et naturels et de préservation des continuités écologiques retenus pour le territoire de VILLABÉ.

Il précise les orientations concernant l'habitat, les déplacements, le développement économique, commercial et des loisirs, les réseaux d'énergie et communications numériques.  
 Il fixe des objectifs de modération de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## Sommaire

Préambule	2
AXE 1 :	4
Un cadre de vie préservé	
AXE 2 :	7
Un développement urbain maîtrisé et équilibré	
AXE 3 :	10
Un territoire attractif et dynamique	
AXE 4 :	13
Des pratiques environnementales favorisées	

## Un document « cadre » pour l'ensemble des pièces du PLU



C'est un cadre de cohérence interne du Plan Local d'Urbanisme (PLU) : ses orientations doivent trouver leur traduction dans les différentes pièces du dossier (règlements écrit et graphique, orientations d'aménagement et de programmation, servitudes, annexes...).  
 Il n'est pas directement opposable aux tiers. Aussi, les illustrations et cartes restent indicatives et expriment des objectifs et intentions, sans que puissent y être rattachées ni échelle ni localisation précise.

## Une référence d'évaluation et d'évolution du PLU dans le temps



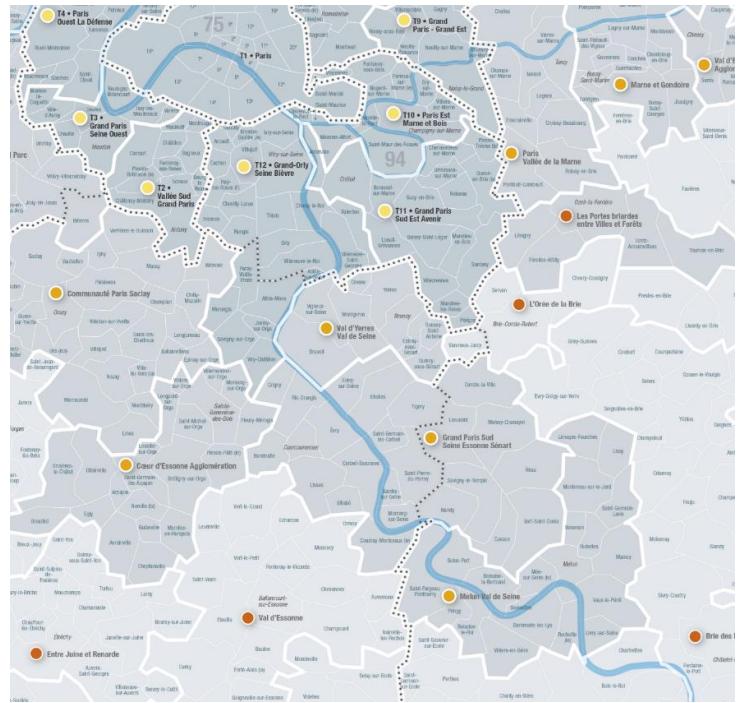
Le PADD est établi dans une vision à l'horizon 2030.  
 Il fait l'objet d'un débat en conseil municipal à son élaboration. Puis, il fait l'objet d'une évaluation, présentée et débattue en conseil municipal tous les 9 ans.  
 Il constitue une référence pour l'évolution du PLU dans la mesure où la nécessité de modifier son contenu entraîne une révision du PLU.

# Le territoire

*Structuré par un faisceau de grands axes (A6, voie ferrée et rivière), Villabé se trouve aujourd’hui à l’interface entre un continuum urbain au Nord (agglomération Evry-Corbeil-etc.) et des zones plus rurales au Sud (Val d’Essonne et Gâtinais Français).*

*En intégrant la CA Evry- Centre-Essonne en juillet 2010, élargi à Grand Paris Sud Seine Sénart en 2017, la commune a fait le choix de se tourner vers la Ville.*

*Pour autant, elle souhaite préserver l’identité de « village » qui la caractérise, aux portes d’une des premières agglomérations d’Île de France, et évoluer progressivement en tirant parti des atouts de sa*



Ce territoire de petite superficie (456 ha) concentre de nombreuses caractéristiques et enjeux à composer pour fonder le « projet de territoire 2030 » ou PADD :

- **les éléments géographiques et naturels** participant à la continuité paysagère structurante autour de la Vallée et du Cirque de l’Essonne reliée au plateau agricole de Vert le Grand.
- **les infrastructures importantes** (A6, voie ferrée, rivière), formant des césures et obstacles parfois problématiques, mais constituant aussi des supports d’attractivité et de polarisation urbaines.
- **Une urbanisation fractionnée entre :**
  - Un bourg, étendu à travers les époques sur les coteaux en rive Sud de l’Essonne dont les traces successives se juxtaposent (cœur ancien de l’Eglise, anciennes manufactures et voie ferrée, ZAC des Heurts et ZAC du Village, etc.)
  - Des zones d’activités développées à partir des années 90, sur les zones commerciales et les Brateaux. Articulées autour de l’A6 et de l’échangeur, elles offrent un potentiel d’emplois important et croissant.
- une certaine pression foncière mais des **capacités d’évolution et possibilités d’expansion largement contraintes**.

# AXE 1

## Un cadre de vie préservé

### 1.1. Protéger et mettre en valeur les paysages, entre plateau agricole et la vallée de l'Essonne

#### La Vallée de l'Essonne

Les espaces naturels de la vallée de l'Essonne sont reconnus pour leur intérêt paysager et écologique et protégés à plusieurs titres : espaces naturels sensibles du Département, Zone d'intérêt écologique, floristique et faunistique (ZNIEFF), espaces boisés classés au PLU.

Inscrits dans la politique de valorisation départementale (espaces naturels sensibles), ces sites font l'objet d'une protection forte contre le mitage et leur dénaturation et d'une démarche d'acquisition par le Conseil Départemental et la commune en vue de leur valorisation et de leur ouverture au public.



#### Le Cirque de l'Essonne

Véritable belvédère naturel sur les vallées de l'Essonne et de la Seine, cet espace forme un ensemble paysager de qualité, remarquable à l'échelle régionale. Il a une fonction de coupure verte dans un environnement urbain dense au Nord.



#### L'ouverture vers l'espace agricole au-delà de l'aqueduc de la Vanne

En grande partie occupé par les zones d'activités sur la commune, la partie villabéenne du plateau a perdu sa vocation agricole depuis les années 90. Mais, la limite Ouest s'ouvre sur les espaces ruraux du plateau agricole de Vert le Grand. Ce site constitue un espace de transition vers les terres agricoles.



## 1.2 Préserver, valoriser et faire connaître les patrimoines

### Le patrimoine historique, rural et traditionnel

Un certain nombre de bâtiments ou édifices historiques identitaires sont présents et peuvent être protégés dans le PLU : Four à Chaux, certains éléments de la ferme de Villoison, église, petits patrimoines liés à l'Eau (puits fontaines, lavoir), aqueduc de la Vanne et du Loing, etc.



### Le patrimoine industriel

Les abords de la vallée de l'Essonne, au niveau de Villabé, sont marqués par la présence d'un patrimoine économique lié à la présence de l'Eau et à l'histoire des anciennes Papeteries et des Moulins de l'Essonne.

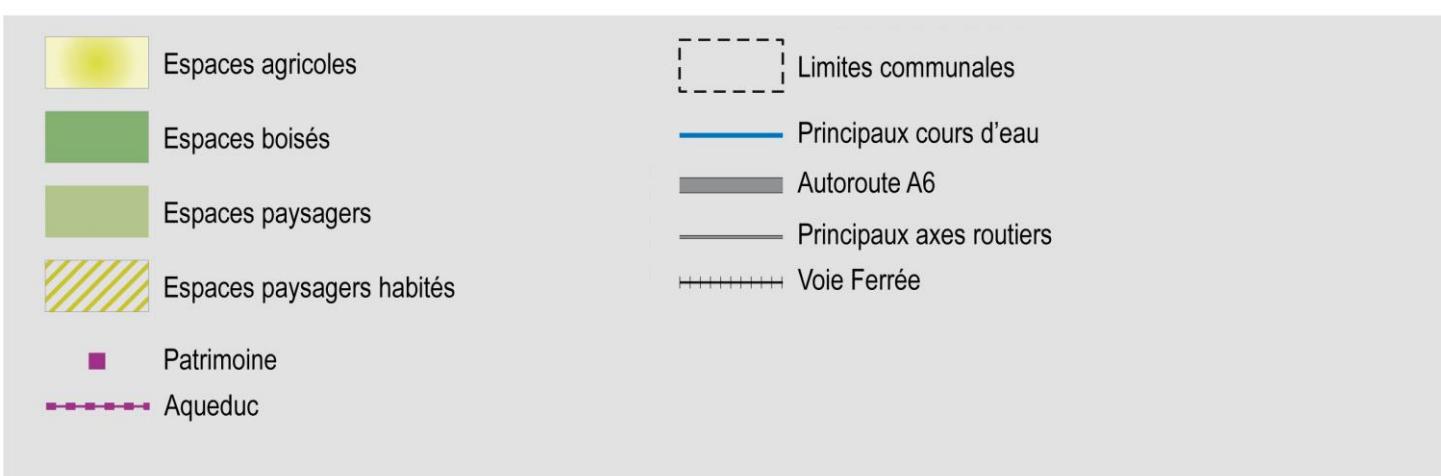
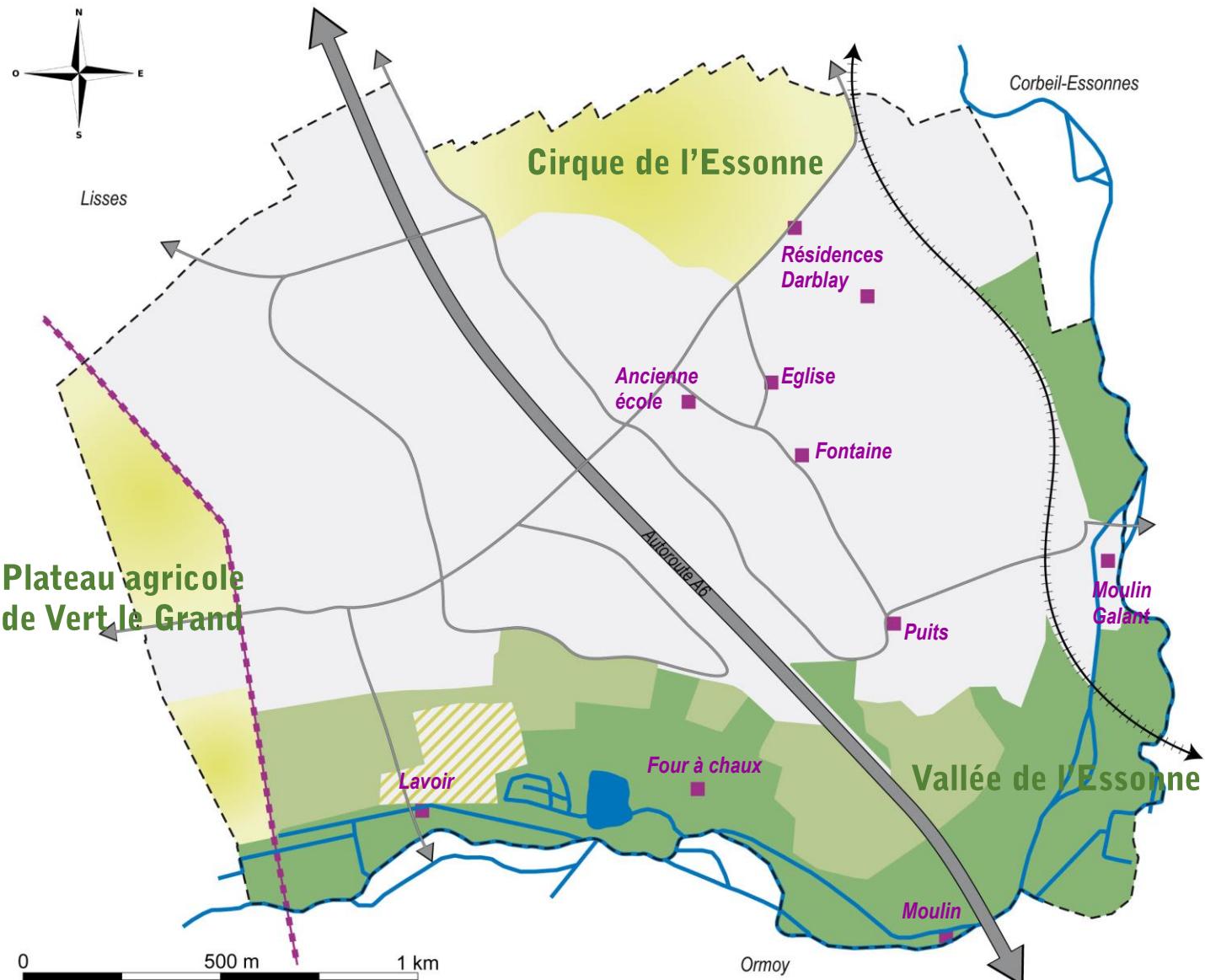
Parmi ce patrimoine, figurent notamment l'Usine de Moulin Galant aménagée et réhabilitée en habitation, les résidences ouvrières le long de l'avenue de la Vieille Côte ou le Moulin d'Ormoy.

Ce patrimoine est parfois menacé et mérite une attention particulière.



## AXE 1

# Un cadre de vie préservé



# AXE 2

## Un développement urbain maîtrisé et équilibré

### 2.1 Assurer une offre d'habitat adaptée aux besoins diversifiés

#### Répondre aux besoins de logements

A Villabé, les besoins en logements sont liés à :

- la nécessité de produire des logements pour maintenir le nombre d'habitants sur la commune (dénommé « point mort ») : environ 10 logements /an ;
- le maintien d'une dynamique démographique maîtrisée, résultant à la fois des évolutions et mutations internes par renouvellement des ménages dans les logements existants et de l'accueil de nouvelles populations dans les projets engagés et programmés sur la commune : environ 30 logements par an.

Au vu de sa situation, la commune est relativement contrainte dans son développement urbain.

Aussi, la constructibilité nécessaire pour des nouveaux logements, services et équipements dans les 10 prochaines années, doit s'opérer en grande partie par la mobilisation des terrains libres et opportunités foncières au sein des zones urbanisées existantes ou à leurs franges.

Ainsi, plusieurs sites sont identifiés pour des projets résidentiels pour :

- la réalisation envisagée d'environ 400 logements : Moulin Galant, rue du Chemin Vert, les Bas Cornus, les Linottes.
- Des possibilités supplémentaires : Petite Nacelle, Route de Villoison, Rue Jean Jaurès, Rue Pierre Curie, Hameau de Villoison.

#### Poursuivre leur diversification

A travers ces potentiels, il s'agit de proposer un éventail de types d'habitat, correspondant aux modes de vie et aux moyens de chacun tout au long de la vie :

- des logements « marché » (accession ou location, individuel ou collectif) ;
- des logements en primo-accession pour jeunes familles ou jeunes actifs ;
- des résidences personnes âgées ou intergénérationnelles (dont projets en cours)
- et des logements aidés ou locatifs sociaux répondant aux obligations légales (loi SRU modifiée par la loi DUFLOT) pour des ménages plus modestes, des personnes âgées ou des étudiants, etc.

Enfin, le PLU permet l'évolution des constructions existantes (extension, aménagement, transformation), et l'adaptation de l'habitat aux nouveaux modes de vie, et normes énergétiques.

## 2.2 Conforter l'activité économique pour le maintien du taux de concentration d'emplois

### Achever l'aménagement des Brateaux

La zone d'activités des Brateaux constitue un pôle économique important avec des établissements variés (surfaces logistiques, commerciales, etc.)

Inscrit dans une Zone d'aménagement Concerté, son aménagement est quasiment achevé. Une optimisation des derniers espaces disponibles, notamment le long de l'A6, doit être facilitée dans le PLU.

### Favoriser le développement d'activités de proximité au sein du bourg

En complémentarité des espaces commerciaux des Brateaux, il s'agit également de maintenir des services de proximité et éléments d'animation locale au sein des zones résidentielles de la commune.

Pour cela, le PLU favorise le maintien de petites activités de proximité dans les différents quartiers et notamment dans le cœur du village autour des places structurantes (places du Patis, Roland Vincent et de l'Eglise) et équipements publics centraux.

### Requalifier et dynamiser la zone commerciale « Villabé A6 »

Cette zone commerciale bénéficie d'une forte attractivité avec la présence d'enseignes nationales et la dynamique renouvelée par son extension récente sur les Brateaux.

Toutefois, la partie conçue dans les années 90 autour de l'enseigne Carrefour connaît un certain vieillissement et mérite une valorisation/réhabilitation. Celle-ci serait favorisée par l'aménagement d'accès plus aisés à l'A6.

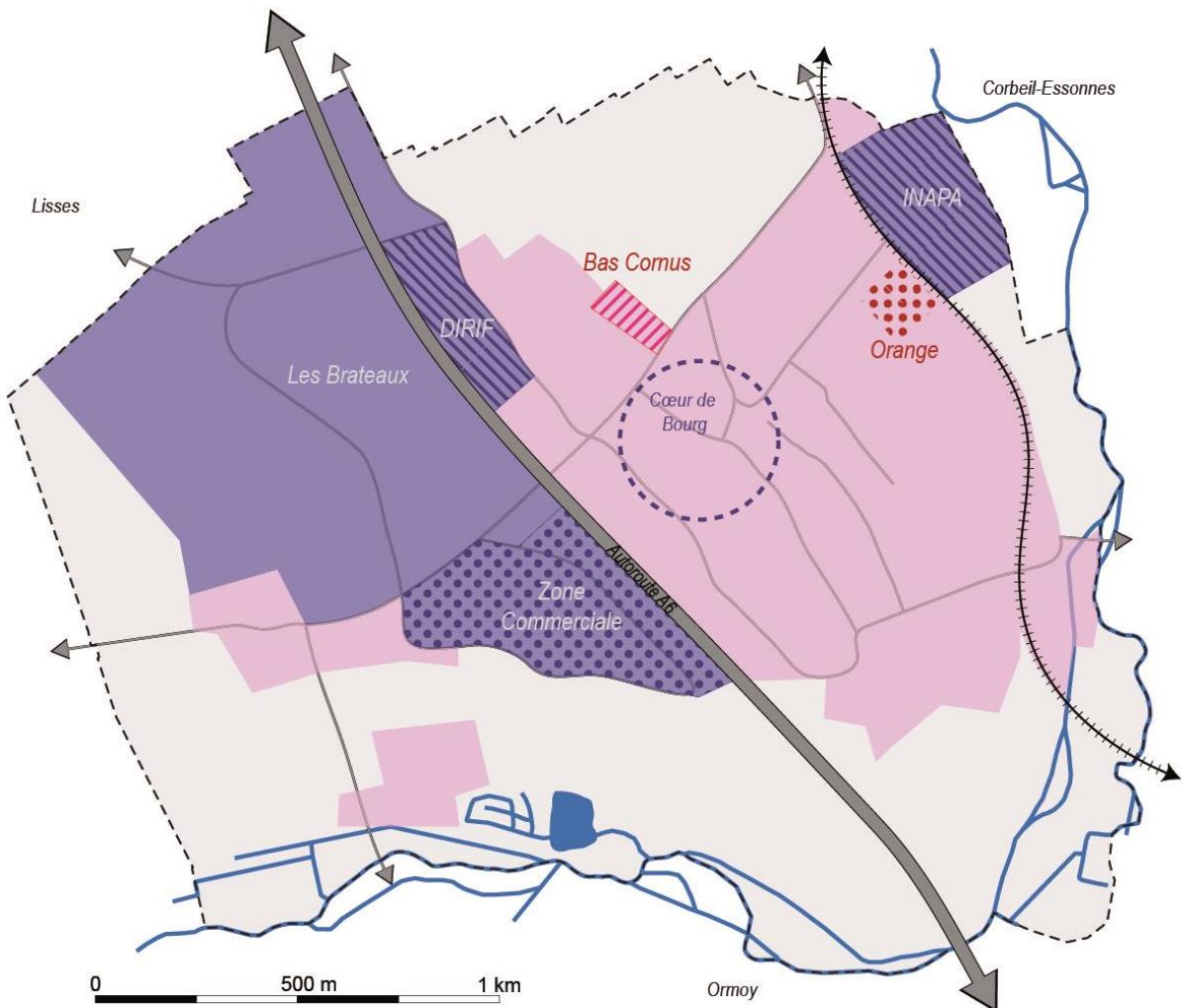
### Anticiper le devenir de sites d'activités publiques ou privées présentes

Par ailleurs, des emprises importantes sont susceptibles d'évoluer dans les années à venir. Il s'agit des sites d'implantation d'INAPA au Nord-Ouest de Villabé, de la DIRIF le long de l'A6 ou d'Orange rue d'Ambreville.

Alors que l'échéance de mutation est aujourd'hui inconnue, ils représentent un potentiel de mutation conséquent qu'il convient d'anticiper et d'encadrer à travers le PLU.

## AXE 2

# Un développement urbain maîtrisé et équilibré



- |  |   |
|--|---|
| <span style="background-color: pink; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Espaces urbanisés du village   | <span style="border: 1px dashed purple; padding: 2px;">Favoriser le développement d'activités de proximité</span> |
| <span style="background-color: pink; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-image: diagonal-hatch;">Projets de développement résidentiel en extension</span> | <span style="border: 1px dashed black; padding: 2px;">Limites communales</span>                                   |
| <span style="background-color: brown; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-image: dots-hatch;">Potentiel de mutation à long terme</span>                   | <span style="color: blue;">Principaux cours d'eau</span>  |
| <span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Espaces urbanisés à vocation économique  | <span style="color: grey;">Autoroute A6</span>  |
| <span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-image: diagonal-hatch;">Sites économiques en devenir</span>                    | <span style="color: black;">Principaux axes routiers</span>   |
| <span style="background-color: purple; display: inline-block; width: 15px; height: 15px; background-image: dots-hatch;">Site commercial à valoriser</span>                         | <span style="color: black;">Voie Ferrée</span>  |

# AXE 3

## Un territoire attractif et dynamique

### 3.1 Conforter les équipements et services aux habitants

#### Permettre la réalisation d'équipements nécessaires à court terme

Compte tenu des évolutions démographiques récentes (depuis 2013) dont le rythme soutenu de croissance devrait se poursuivre sur les prochaines années, de nouveaux équipements publics s'avèrent nécessaires et prioritaires :

- dans le domaine scolaire avec la réalisation d'un nouveau groupe scolaire, dont l'implantation été arrêtée Chemin des Bas Cornus.
- dans les services municipaux : réflexion sur la relocalisation de la mairie dans des locaux plus adaptés.

#### Adapter les services publics ou collectifs aux villabéens à terme

Outre ces priorités, il s'agit, à long terme, de poursuivre l'adéquation des services publics ou collectifs avec les besoins de la population et d'améliorer leur accès dans les différents domaines de la vie locale (petite enfance, police municipale, sports et loisirs, social et associatif...)



#### Poursuivre l'aménagement du centre-bourg

En s'appuyant sur les différents espaces publics, les équipements et les propriétés communales présents dans le secteur, le cœur de village poursuit sa transformation progressive avec :

- des aménagement des espaces publics à terme et de liaisons douces, favorisant le « parcours des 3 places » du centre-village (place du Patis, place Roland Vincent, place de l'Eglise)
- l'organisation d'équipements publics, existants ou futurs autour des 3 places du cœur ancien
- l'insertion de réhabilitations ou constructions d'habitat nouvelles (derrière la Poste, rue Pierre Curie, rue de l'Eglise...).



## 3.2 S'inscrire dans le développement numérique

### Assurer et poursuivre le développement de réseaux numériques et de nouvelles technologies

Les principes de développement du très haut débit sont prévus selon les schémas et programmes départementaux et intercommunaux. La commune porte une attention particulière au respect des

délais de déploiement de ces réseaux et veillera à une programmation en lien avec les travaux de réfection de voirie ou d'aménagements urbains.

## 3.3 Améliorer les conditions de mobilités et de déplacements des villabéens

### Soulager les flux dans le centre bourg et permettre la réalisation de liaisons routières structurantes

Le territoire bénéficiant de l'accès à l'A6 avec l'échangeur, c'est un lieu de convergence de nombreux flux et migrations domicile-travail venant aussi bien des pôles urbains (Corbeil-Essonnes) que des zones plus rurales au sud (Val d'Essonnes). Cette situation conduit à des effets de saturation importante dans le village (route de Lisses, avenue de la Vieille Côte).

L'apport de nouvelles constructions allant intensifier ces trafics, il est impératif de prévoir des solutions pour des itinéraires alternatifs à ces deux axes saturés, grâce à la réalisation :

- L'ouverture du troisième pont a été anticipée avant la livraison des logements aux Linottes et sur l'île de la Papéterie DARBLAY.
- d'un contournement du bourg au Nord-ouest,
- d'aménagements adaptés des passages sous la voie ferrée (lien avec Moulin Galant, chemin d'Ambreville

Une réflexion est portée par l'agglomération pour l'aménagement d'un échangeur sur l'A6.

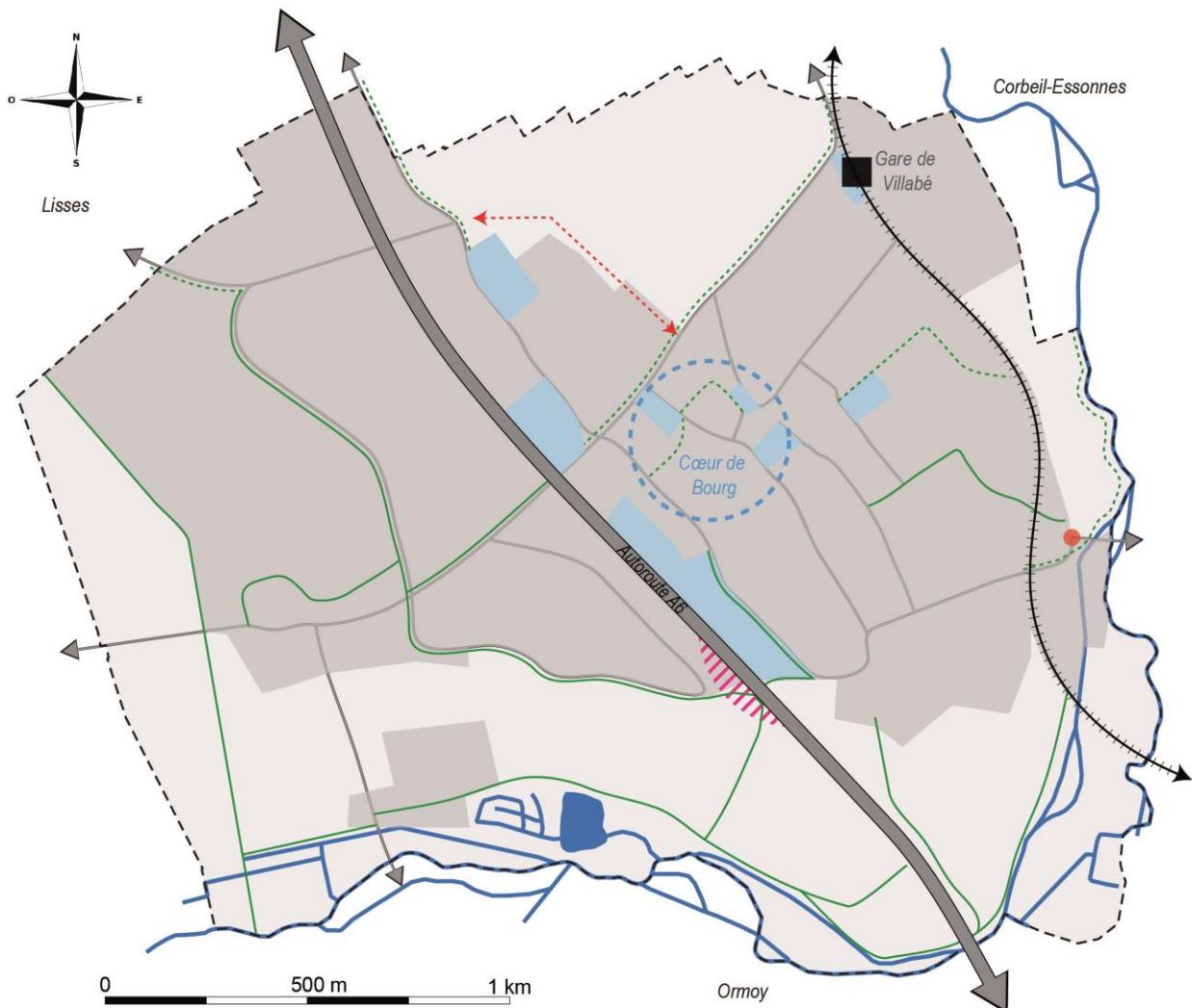
### Compléter le réseau de circulations douces

La commune est couverte par un réseau de circulations douces importantes, tant en termes de circuits de promenade le long de l'Essonne ou de l'Aqueduc de la Vanne que de liaisons urbaines, pour relier les quartiers et accéder aux équipements publics.

Afin de favoriser leur pratique au quotidien, il convient de poursuivre le développement de ce maillage complet en valorisant ou sécurisant certains tronçons existants et en créant les chaînons manquants.

**AXE 3**

# Un territoire attractif et dynamique



- |  |   |
|--|---|
| <span style="background-color: #6699CC; border: 1px solid #6699CC; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Principaux équipements et services | <span style="border: 1px dashed #6699CC; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Limites communales                          |
| <span style="border: 1px dashed #6699CC; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Poursuivre l'aménagement du cœur de bourg                    | <span style="background-color: #CCCCCC; border: 1px solid #6699CC; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Espaces urbanisés |
| ----- Liaisons routières à créer   | — Principaux cours d'eau  |
| ● Aménagement d'un rond-point  | — Autoroute A6  |
| <span style="background-color: #FF0000; border: 1px solid #FF0000; display: inline-block; width: 15px; height: 15px;"></span> Ouverture d'un accès à l'A6        | — Principaux axes routiers  |
| — Liaisons douces existantes   | ----- Voie Ferrée   |
| ----- Liaisons douces à créer ou valoriser   | ■ Gare RER  |

# AXE 4

## Des pratiques environnementales favorisées

### 4.1 Favoriser la biodiversité et le respect des continuités écologiques

#### Protéger la biodiversité reconnue et remarquable

...sur la Vallée de l'Essonne, (zones humides et Espaces Naturels Sensibles d'intérêt départemental).

Ces ensembles seront protégés dans le cadre de classement en zones naturelles ou agricoles. Les aménagements, pouvant leur porter atteinte, sont très limités et conditionnés, voire interdits.

#### Valoriser et régénérer de la biodiversité plus ordinaire

...au sein des ensembles urbains avec la présence de jardins, de parcs, d'espaces verts ouverts au public, etc. Le maintien des espaces boisés classés et l'introduction de coefficient d'espaces végétalisés, déclinés au sein des zones urbanisées, permet de conserver des ambiances végétales et supports utiles à la faune et flore locale ou la gestion des eaux pluviales.

#### Valoriser les liens entre ces espaces et affirmer les corridors écologiques, en s'appuyant sur :

- la continuité le long de l'Essonne,
- les continuités de milieux paysagers et naturels du cirque de l'Essonne,
- les liens entre différents milieux naturels, notamment le long de l'aqueduc de la Vanne et dans les espaces urbains.

### 4.2 Encourager les modes constructifs durables ou éco-responsables

L'inscription dans la transition énergétique et la réduction des consommations d'énergies ou émissions de gaz à effet de serre doit se traduire par l'encouragement et l'engagement du PLU en faveur de :

- 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...)

### 4.3 Limiter la consommation foncière des espaces naturels et agricoles

Le projet de territoire préserve les espaces naturels et agricoles structurants qui composent le territoire.

Un seul secteur d'extension urbaine est retenu, sur le site des Bas Cornus.

## 4.3 Préserver les ressources et limiter les rejets polluants

Par ailleurs, le PLU impose une gestion plus économe et respectueuse des ressources naturelles concernant notamment :

- **la ressource en Eau et la maîtrise des rejets d'eaux pluviales**
  - en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction tout en tenant compte des contraintes de topographie ou de composition des sols (présence d'argiles sur les coteaux urbanisés)
  - en imposant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent
  - en incitant à la récupération des eaux de pluies notamment pour des usages d'arrosage
- **la maîtrise des déchets :**
  - en valorisant les déchets verts ou autres matières biodégradables et facilitant le tri sélectif avec l'obligation d'espaces adaptés pour les stockages,
  - en incitant à l'enfouissement des conteneurs ou bennes collectives ou systèmes d'apports volontaires dans les opérations ou quartiers plus denses.

## 4.4 Limiter l'exposition des habitants et usagers du territoire aux risques et nuisances

Plusieurs risques et nuisances concernent le territoire, dont certains ont des incidences et une portée significative sur les parties urbanisées, zones habitées ou travaillées.

L'information des habitants doit donc être assurée et les aménagements encadrés dans les zones concernées :

- les risques d'inondations avec l'application du Plan de prévention des risques inondations (annexé au PLU)
- les aléas retrait-gonflement des argiles, une étude des sols sera recommandée et pourra être imposée
- par les bruits aux abords des voies de circulations, avec des obligations imposées sur les isolations acoustiques des constructions (le long de l'A6, de la voie ferrée, ou de la route de Lisses) ;
- le périmètre de captage au sud de la commune (respect des prescriptions des périmètres rapprochés et éloignés)
- des suspicions de pollutions sur certains sites économiques et industriels (site INAPA ou DIRIF)
- etc.