

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLABÉ



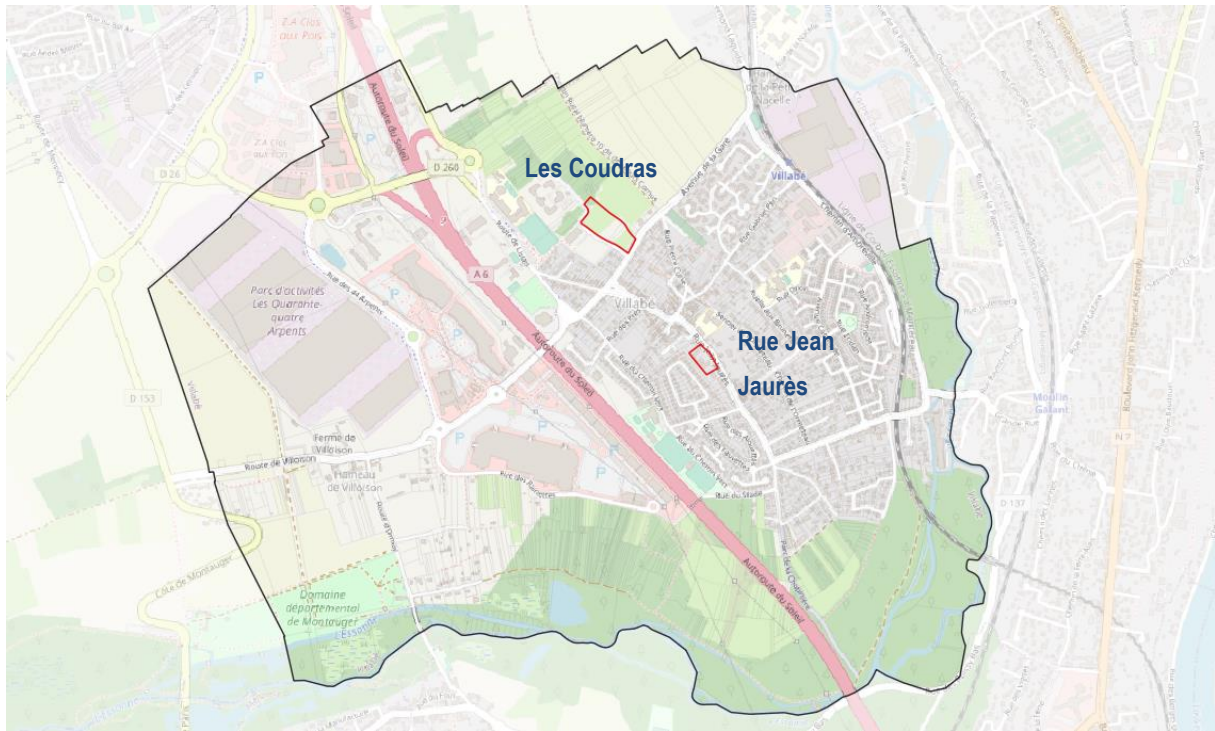
3.1 OAP

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 16 décembre 2021

Modification simplifiée n°1 du PLU approuvé par délibération du Conseil municipal
en date du 10 novembre 2023

**MODIFICATION SIMPLIFIÉE N°2 DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLABÉ
approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 avril 2026**

Localisation des OAP



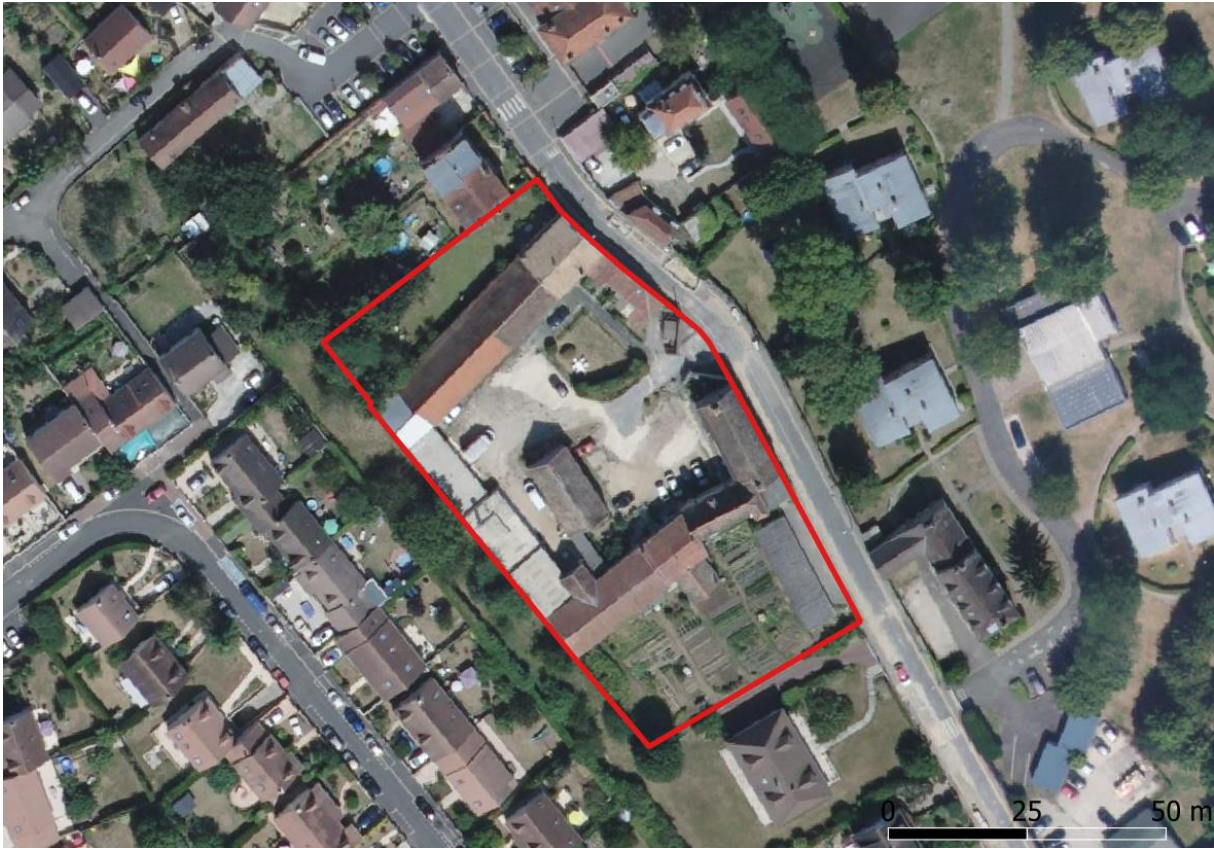
Fond de carte OSM



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.

Surface : 15 129 m²

Parcelles concernées : AC 690p, 396, 574, 576.

Objectifs

Cette zone AUB a vocation à accueillir une opération de logement social comprenant des logements individuels et des 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.

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.

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 du PLU est sur ce site.

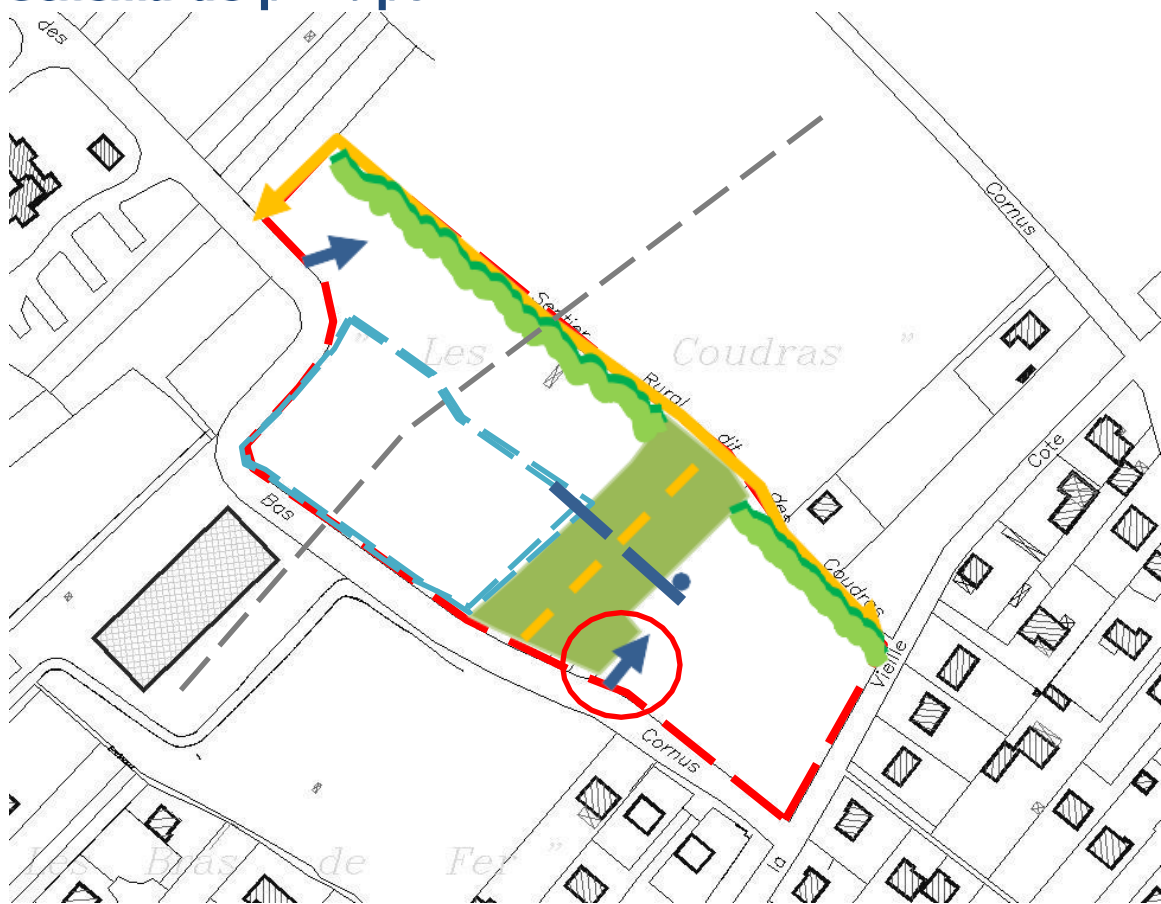
La commune respecte les orientations du SDRIF car le site des Coudras est situé dans le périmètre de développement à proximité des gares, à fort potentiel de densification. Il est par ailleurs localisé en continuité direct du bourg et à proximité immédiate du collège et du futur groupe scolaire.

Principes d'aménagement

- La réalisation d'un habitat diversifié répondant aux critères suivants :
 - Environ 90 logements dont 50% sociaux
 - 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'aménagements 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.
 - Concernant le risque de mouvements de terrain lié au retrait-gonflement des sols argileux l'aléa est fort pour le site des Coudras. Des précautions particulières devront donc être prises concernant notamment les fondations et la structure des constructions. Aussi, la réalisation d'une étude géotechnique préalable à la construction est recommandée lors des phases opérationnelles, afin de préciser la nature des sols et de définir les prescriptions à suivre pour assurer la stabilité des constructions.
- 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 préservation d'une zone humide identifiée sur le site, d'une surface de 3580 m².
 - Des sondages complémentaires devront être réalisés de manière à définir avec précision les contours de la zone humide
 - Le projet devra prendre en compte la zone humide dans ces délimitations précises résultant de ces sondages en évitant la zone humide d'une part et en adaptant les aménagements aux abords de la zone humide d'autre part.

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



Maintien et préservation de la zone humide