

PLAN LOCAL D'URBANISME



3. OAP

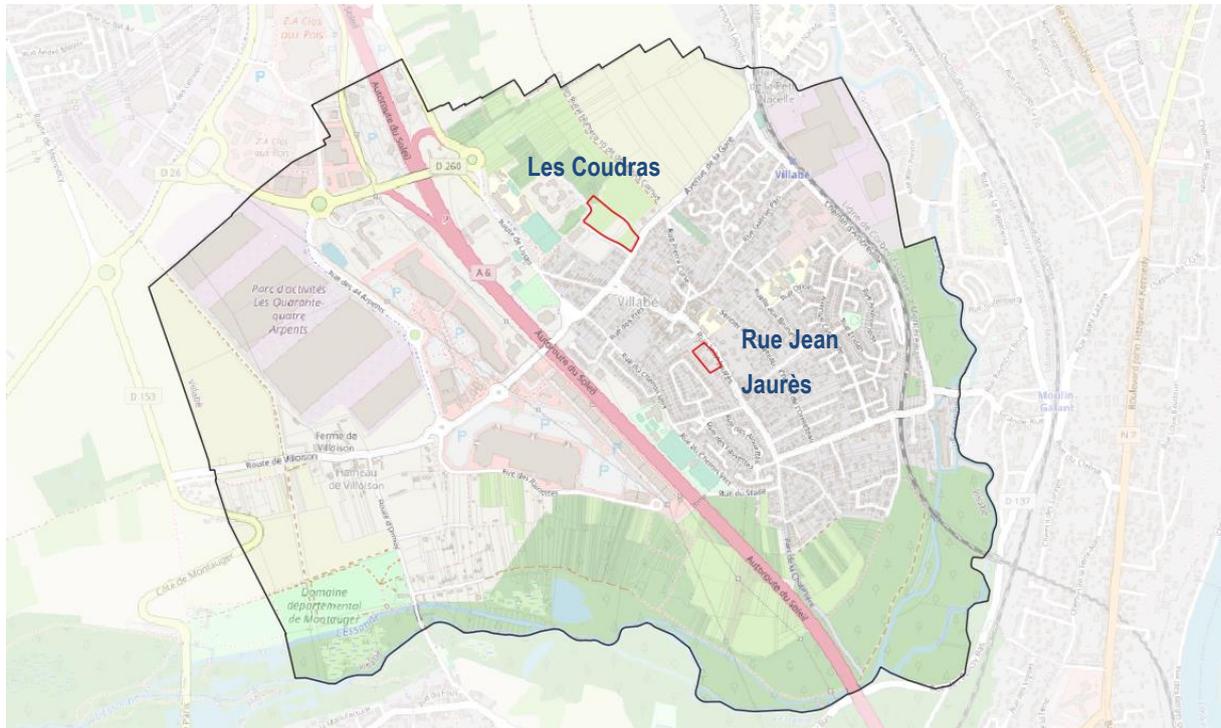
Orientations d'Aménagement et de programmation

Document approuvé en Conseil Municipal du 16 décembre 2021

SOMMAIRE

Localisation des OAP	3
OAP de la Rue Jean Jaurès.....	4
OAP des Coudras	7

Localisation des OAP



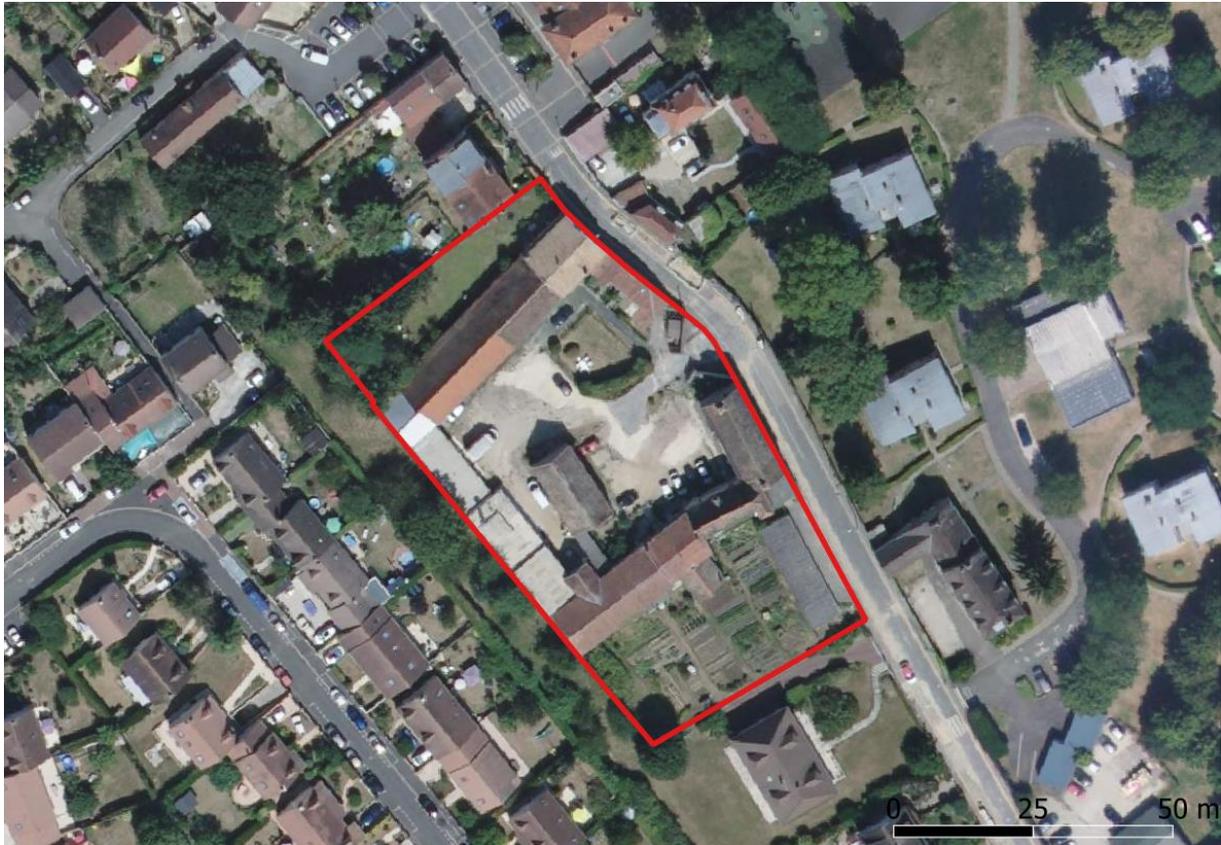
Fond de carte OSM



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 571, 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 :
 - au moins 100 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.
 - 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 prise en compte d'une zone humide identifiée sur le site, d'une surface de 3580 m² :

ZONE HUMIDE RETENUE



Comme la mise en œuvre du projet conduit à la disparition de la zone humide, la compensation visera prioritairement le rétablissement des fonctionnalités.

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).

À cette fin, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage devront prévoir la **recréation ou la restauration de zones humides cumulativement équivalentes sur le plan fonctionnel, sur le plan de la qualité de la biodiversité, et dans le bassin versant de la masse d'eau.**

Disposition du SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) de la nappe de Beauce et de ses milieux aquatiques associés concernant la prise en compte des zones humides :

*« Dès lors que la mise en œuvre d'un projet conduit, sans alternative avérée, à la disparition de zones humides, les mesures compensatoires proposées par le maître d'ouvrage doivent prévoir, dans le même bassin versant, la **recréation ou la restauration de zones humides équivalentes***

sur le plan fonctionnel et de la qualité de la biodiversité, respectant la surface minimale de compensation imposée par le SDAGE si ce dernier en définit une.

A défaut, c'est-à-dire si l'équivalence sur le plan fonctionnel et de qualité de la biodiversité n'est pas assurée, la compensation porte sur une surface égale à au moins 200% de la surface supprimée.

La gestion et l'entretien de ces zones humides doivent être garantis à long terme. »

Le site de compensation peut être recherché au plus près dans le Cirque de l'Essonne et sa localisation devra être justifiée.

Le dossier de compensation doit définir les mesures de gestion, les suivis sur une période d'environ 5 à 10 ans, le planning des interventions et l'estimation financière de la gestion mise en œuvre.

Contexte des éléments attendus

(Source : Historique et devenir de la zone humide identifiée par caractérisation pédologique par PHYTOCONSEIL)

Pour assurer une approche cohérente, les enjeux et fonctionnalités des zones humides impactées doivent avoir été identifiés préalablement et de façon indépendante des réflexions sur les mesures compensatoires.

Les sites pressentis pour accueillir la mesure de compensation doivent faire l'objet d'un état des lieux afin d'évaluer le potentiel de création ou restauration des fonctionnalités impactées.

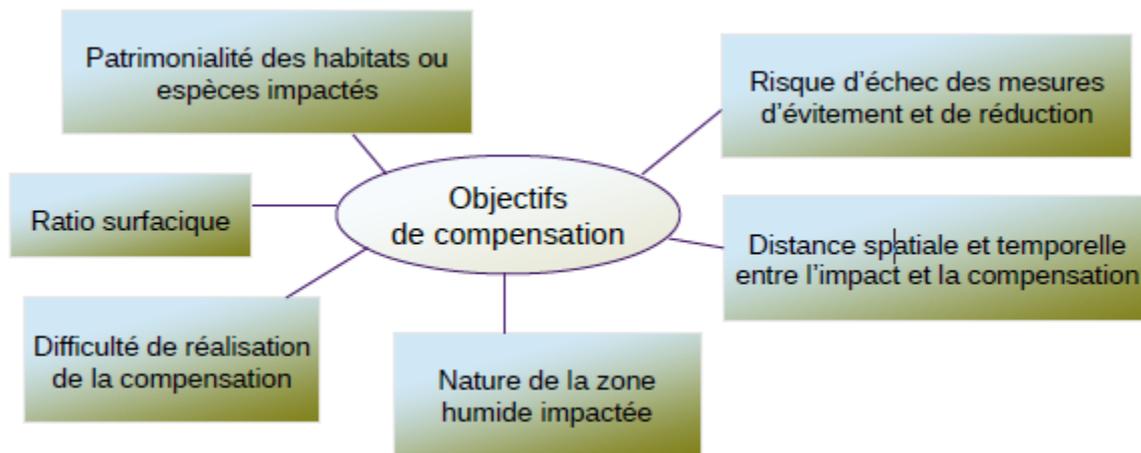
Différents principes de compensation peuvent alors être mis en œuvre :

- dans l'espace : déplacement ou reconstitution ailleurs des populations et milieux impactés
- dans le temps : reconstituer le milieu à terme, selon une échéance à préciser, le plus court possible
- fonctionnalité/nature : garantir le maintien de la fonctionnalité et des services écologiques rendus,
- privilégier la compensation sur des milieux de même nature.

Les objectifs de compensation découlent de l'évaluation des impacts. La pertinence du site d'accueil de la mesure compensatoire est évaluée en référence à ces objectifs. La mesure compensatoire d'être aussi compatible avec les dispositions du SDAGE.

Le site de compensation est par définition un site qui recevra une plus-value. Il s'agira de manière préférentielle d'un site dégradé. Aucun site présentant une fonctionnalité ne devra être impacté négativement par une mesure compensatoire.

Les mesures compensatoires devront se faire, dans la mesure du possible, sur le même territoire de SAGE que la destruction.

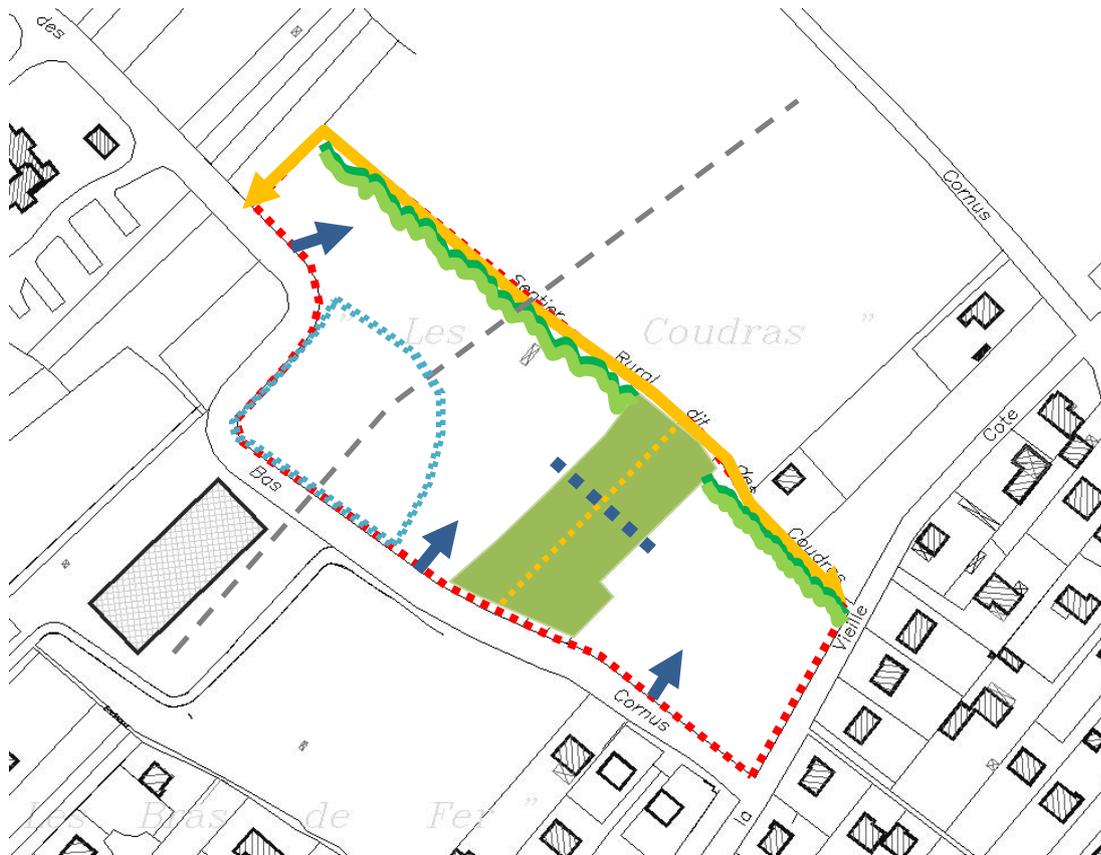


Valider la pertinence et l'équivalence des mesures compensatoires et des impacts est un exercice complexe, qui ne peut être fait qu'au cas par cas et dont la responsabilité incombe au service instructeur. Les mesures compensatoires sont partie intégrante d'un projet, leur insuffisance constitue un motif suffisant de refus d'un projet.

Les effets de mesures de réduction et de compensation devront être pérennisés aussi longtemps que les impacts sont présents.

Pour rappel, toute destruction ou dégradation d'une zone humide sur une surface minimale de 1 000 m² est soumise à une procédure « Loi sur l'eau ».

Schéma de principe



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