



**PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLABÉ**  
**Modification simplifiée n° 2**  
**Bilan de la mise à disposition du public**

## **Introduction**

---

La procédure de modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Villabé a été engagée par arrêté municipal n° 2024/191 en date du 17 octobre 2024.

À la suite de la saisine de la MRAe, le conseil municipal, par délibération n° 2025/31 du 28 mars 2025, a pris acte de l'avis rendu par la MRAe, laquelle a conclu que le projet ne nécessitait pas d'être soumis à évaluation environnementale, conclusion à laquelle la commune s'est conformée.

Par délibération n° 2025/69, le conseil municipal a défini les modalités de mise à disposition du public du dossier de la modification simplifiée n°2 du PLU.

La mise à disposition du public a eu lieu du 03/11/2025 au 04/12/2025 inclus soit 30 jours consécutifs aux jours et horaires habituels d'ouverture de la mairie de Villabé suivant les modalités suivantes :

- Un dossier de présentation comprenant l'ensemble du projet de modification simplifiée n° 2 du PLU mis en ligne sur le site internet de la commune de Villabé ([www.villabe.fr](http://www.villabe.fr)).
- Ce même dossier mis à disposition du public en mairie, auprès du service en charge du PLU – 34b avenue du 8 mai 1945 à Villabé (91100) et consultable aux horaires habituels d'ouverture du public, du lundi au vendredi de 8h30 à 12h et de 13h30 à 17h30.
- Pendant toute la durée de la mise à disposition, chacun a pu s'exprimer sur l'adresse mail « [modification2-plu@mairie-villabe.fr](mailto:modification2-plu@mairie-villabe.fr) » dédiée à la procédure ou sur un registre ouvert en mairie.
- Tout courrier ou courriel reçu après la clôture de la période de mise à disposition n'a pas pu être pris en considération.

## Synthèse des remarques

Au total, 7 remarques du public ont été consignées dans le registre.

Le tableau ci-dessous détaille les observations et les réponses apportées par la commune dans le cadre du bilan de la mise à disposition :

Observations du public	Réponse apportée dans le cadre du bilan de la mise à disposition
<p>M. et Mme Marques – 07/11/2025                      Demande de révision du PLU afin de reclasser une parcelle leur appartenant en zone N* ou UB afin de construire une nouvelle habitation se situant à proximité du 15 chemin du haut des Brettes.</p>	<p>Cette remarque ne concerne pas l'un des sujets de la présente procédure d'évolution du PLU.                      Le terrain concerné est situé dans un secteur soumis au droit de préemption départemental, institué au titre des espaces naturels sensibles. A ce titre, ce dispositif vise à assurer la protection, la gestion et la valorisation des espaces à caractère naturel ou agricole présentant un intérêt environnemental ou paysager                      Il est à rappeler que toute modification du P.L.U. s'inscrit dans une procédure règlementée relevant d'une décision collective du conseil municipal, après concertation et avis des personnes publiques associées, dont le conseil départemental.                      La commune en prend toutefois note et étudiera cette demande à l'occasion d'une future révision du PLU.</p>
<p>Mme Conan – 07/11/2025                      Questionnement par rapport à la pertinence du projet :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- à propos des zones humides. Si des sondages complémentaires devront être réalisés pour définir les contours de la zone humide, comment le projet immobilier a pu être défini avec tant de précision ?</li> <li>- La parcelle au sud est en dehors du périmètre de l'ENS pourrait devenir constructible</li> <li>- Pourquoi ne pas mobiliser les logements vacants (en hausse sur la commune)</li> </ul>	<p>Le PLU modifié impose de procéder à ces sondages faisant suite à une demande des services de l'Etat par soucis de cohérence. Toutefois, ces investigations ont déjà été menées et ont précisément permis d'affiner le périmètre du futur espace protégé, avec pour objectif la préservation des zones humides concernées.                      Cette parcelle est constructible dans le PLU de Villabé depuis 2013.                      Mobiliser les logements vacants peut sembler, à première vue, une solution simple et séduisante. Mais en pratique, pour une commune comme Villabé, cela représente une charge financière que la collectivité ne peut pas assumer.                      Remettre sur le marché des logements vacants implique souvent des coûts importants : rachat éventuel des biens, procédures juridiques parfois longues, travaux de remise aux normes, mise en conformité énergétique, gestion locative... Ces dépenses sont conséquentes et dépassent largement les capacités budgétaires d'une commune de taille modeste.                      Par ailleurs, la majorité de ces logements appartiennent à des propriétaires privés. La commune ne peut pas intervenir librement sur des biens privés sans engager des procédures coûteuses et complexes.</p>

Observations du public	Réponse apportée dans le cadre du bilan de la mise à disposition
<p>Mme Trambaud Dufresne – 23/11/2025 Mme Trambaud Dufresne indique le refus de programmation d'une réunion publique pour cette procédure.</p> <p>Mme Trambaud Dufresne exprime son regret du maintien de l'OAP Coudras pour des raisons environnementales.</p> <p>Mme Trambaud Dufresne indique que cette modification semble en grande partie une mise à jour après coup pour permettre ce projet de constructions.</p> <p>Mme Trambaud Dufresne pose la question de savoir pourquoi les différents programmes de logements listés dans le rapport de présentation sont présentés comme des réalités.</p> <p>Mme Trambaud Dufresne aimerait ajouter une pagination au rapport de présentation et une légende de la carte de droit de préemption urbain et ENS plus lisible.</p>	<p>Dans le cadre d'une procédure de modification simplifiée du PLU, le code de l'urbanisme ne prévoit pas l'organisation d'une réunion publique. En complément, la commune tient chaque semaine des réunions de quartier permettant d'échanger sur les différents projets en cours et à venir.</p> <p>La commune maintient l'OAP qui a été voté en 2013. De plus, le SCOT de la communauté d'agglomération Grand Paris Sud Seine-Essonnes-Sénart qui a été approuvé le 16/12/2025 prévoit la construction de 2 000 logements.</p> <p>Le projet fait l'objet d'études environnementales précises qui ont justement permis de réajuster le projet de manière à limiter son impact. En effet, le projet existait déjà dans le PLU. L'évolution de l'OAP poursuit deux objectifs : mieux prendre en compte les enjeux environnementaux et réajuster la programmation. Il s'agit uniquement de rappeler ce que permet le PLU sur le sujet.</p> <p>Ces précisions pourront être apportées.</p>
<p>M. Ferreira Henrique fait une remarque sur le hameau de Villoison sur le thème de l'importance de veiller à l'équilibre du pourcentage de logements sociaux au sein de ce quartier en lien avec le projet de 68 logements dont 50 sociaux rappelé dans le rapport de présentation.</p>	<p>Le projet de modification de PLU ne porte pas sur ce secteur ou ce programme qui, par ailleurs, est rendu possible via l'actuel PLU.</p>
<p>Mme Colette Dasprez – Association A.I.C.E - 2/12/2025 Mme Colette Dasprez a transmis un courrier indiquant la position de l'association qui est contre le projet de construction au niveau de l'OAP des Coudras en mettant en avant des arguments environnementaux. A été joint à ce courrier un courrier détaillé adressé à la préfecture.</p>	<p>Il convient de rappeler deux choses en préambule. La première est que le PLU actuel protège et préserve le cirque de l'Essonne qui est classé en zone naturelle, et inconstructible N. Il convient aussi de préciser que ce n'est pas le présent projet de modification du PLU qui ouvre à l'urbanisation ce site. Celui-ci était déjà urbanisable au titre du PLU de 2013.</p>
<p>Mme Claire Planquois – Collectif Cirque de l'Essonne à Cœur - 2/12/2025 Mme Claire Planquois a transmis un courrier au nom du collectif cirque de l'Essonne à cœur indiquant la position du collectif qui est contre le projet de construction au niveau de l'OAP des Coudras en mettant en avant des arguments environnementaux.</p>	<p>L'objectif est, au contraire, d'ajuster et de préciser cette OAP justement pour mieux prendre en compte les enjeux environnementaux (préservation de la zone humide) suite à des études environnementales plus précises qui ont été menées, et réajustement de la programmation (légère baisse du nombre de logements prévu et rééquilibrage entre logements privés et sociaux).</p>

Observations du public	Réponse apportée dans le cadre du bilan de la mise à disposition
Mme Lisabeth Carreira-Matias – 4/12/2025 Mme Lisabeth Carreira-Matias émet un avis positif sur le projet des Coudras, notamment sur la révision du pourcentage de logements prévu sur le site de projet	Cette remarque n’appelle pas de modification du dossier.

Préalablement à la mise à disposition du public, et conformément à la procédure de modification simplifiée du PLU, le dossier a été transmis aux Personnes Publiques Associées (PPA) pour consultation.

Au total, 3 Personnes Publiques Associées (PPA) ont fait des retours sur le projet de modification. Ces retours sont repris dans le tableau ci-dessous :

PPA	Synthèse de l’observation	Réponse apportée dans le cadre du bilan de la mise à disposition
DDT	La DDT a mis l’accent sur deux points. La DDT invite la collectivité à préciser la notice de présentation afin d’y faire figurer une trajectoire en termes de réalisation de logements sociaux s’inscrivant dans une dynamique de rattrapage. La DDT demande de procéder à des sondages complémentaires.	Le rapport de présentation a été complété et précisé sur le sujet de manière à montrer que le PLU permet bien ce rattrapage.  L’OAP a été complété sur le sujet en imposant la réalisation de sondages complémentaires avant la réalisation de tout projet.
APRR	L’APRR indique que la procédure ne présente aucune modification sur l’emprise de la zone Uv. Néanmoins l’APRR a effectué une relecture globale du PLU et a identifié des ajustements à apporter lors d’une prochaine procédure	Cette remarque ne concerne pas l’un des points du projet de modification et ne peut donc pas être prise en compte. Toutefois la ville note ces retours et regardera si elle peut les prendre en compte à l’occasion d’une future évolution du PLU.
Natran (ex GRTgaz)	Natran propose quelques remarques à apporter au PLU sur les pièces suivantes : <u>Rapport de Présentation</u> Signifier la présence des servitudes I1 et I3  <u>Dispositif réglementaire</u> La présence des ouvrages NaTran doit être signalée dans les dispositions générales et un rappel aux règles spécifiques liées à cette servitude doit être fait.	Cet avis appelle à des précisions et compléments au dossier.  Ce point sera intégré via l’ajout de cette mention dans le rapport de présentation de la présente procédure qui viendra compléter le rapport de présentation général du PLU.  Les dispositions générales du règlement rappellent d’ores et déjà la présence de servitudes et indique clairement que celles-ci s’ajoutent ou se substituent aux règles propres du PLU (cf. p.4 du règlement).

PPA	Synthèse de l'observation	Réponse apportée dans le cadre du bilan de la mise à disposition
	<p>Les zones d'effets relatives à la maîtrise de l'urbanisation de tous les ouvrages NaTran (SUP1 de la servitude I1) doivent apparaître dans les documents graphiques du règlement des zones.</p> <p><u>OAP</u>                      Il sera nécessaire de consulter NaTran dès l'émergence d'un projet dans cette zone.</p> <p><u>Servitudes</u>                      La représentation des Servitudes d'Utilité Publique de tous les ouvrages doit être matérialisée sur le plan des servitudes                      Le détail de la servitude d'implantation I3 doit être rappelé.                      Les distances et le détail de la servitude I1 doivent être ajoutées sur la liste des SUP</p>	<p>Les plans de zonage des PLU n'ont pas vocation à faire figurer les servitudes. Un plan des servitudes spécifique figure en annexe du PLU.</p> <p>Ce point est bien noté de la part de la collectivité.</p> <p>Le plan des servitudes a été complété avec la bande SUP I3.</p> <p>Ce détail a été rappelé via l'insertion aux annexes du PLU des fiches I1 et I3.</p>
Académie de Versailles	L'avis indique que les adaptations de la modification simplifiée ne remettent pas en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement arrêtées le 16 décembre 2021, ne sont pas en outre susceptibles d'avoir des incidences notables sur le secteur scolaire.	Cette remarque n'appelle pas de modification du dossier.

## Conclusion

La mise à disposition du public du dossier relatif à la modification simplifiée n°2 du PLU de Villabé s'est déroulée aux dates annoncées, dans le respect des modalités arrêtées par la délibération n° 2025/69 du conseil municipal du 10 octobre 2025.

Cette démarche a permis aux habitants, associations et collectifs qui le souhaitent de présenter leurs observations sur le projet, auxquelles la commune a apporté des réponses.

Au 1er janvier 2024, la part de logements locatifs sociaux à Villabé atteint 21,26 %. Afin d'atteindre le seuil de 25 %, 80 logements locatifs sociaux supplémentaires doivent être réalisés au sein du parc existant de résidences principales.

Ce projet recueille une adhésion majoritaire de la population et contribue, par ailleurs, à éviter l'application de pénalités financières liées au non-respect des obligations en matière de logement social.

Le présent document a pour objet d'établir le bilan de cette phase de mise à disposition du public.