

# REGISTRE *d'observations* D'ENQUÊTE PUBLIQUE

*Cocher la case correspondante*

- Installations classées pour la protection de l'environnement
- Schéma régional d'Aménagement, de Développement Durable et d'Égalité des Territoires (S.R.A.D.D.E.T)
- Schémas de cohérence territoriale (S.C.O.T.)
- Plan local d'urbanisme (P.L.U.)
- Plan d'occupation des sols (P.O.S.)
- Carte communale
- Classement de voirie
- Divers

relatif à :

*modification simplifiée n°2 du P.L.U.*

*Registre n°2*



# REGISTRE *d'observations* D'ENQUÊTE PUBLIQUE

Objet de l'enquête : *modification simplifiée n°2 du P.L.U.*

Durée de la mise à disposition du public : *du lundi 03/11/2025 au jeudi 04/11/2025*

## Arrêté d'ouverture de l'enquête :

arrêté n° \_\_\_\_\_ en date du \_\_\_\_\_

**Le Maire,**  
**Karl DIRAT**



M. le Maire de : \_\_\_\_\_ de

M. le Préfet de : \_\_\_\_\_

## Président de la commission d'enquête – Commissaire enquêteur :

Membres titulaires : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Membres suppléants : M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

M \_\_\_\_\_ qualité \_\_\_\_\_

Durée de l'enquête : date(s) d'ouverture : du \_\_\_\_\_ au \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

Siège de l'enquête : \_\_\_\_\_

Autres lieux de consultation du dossier : \_\_\_\_\_

## Registre d'enquête :

comportant \_\_\_\_\_ feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur, destiné à recevoir les observations du public ; ces dernières peuvent aussi être adressées par écrit au nom du commissaire enquêteur à : \_\_\_\_\_

## Rapport et conclusions du commissaire enquêteur :

seront tenus à la disposition du public dès leur réception à : \_\_\_\_\_

aux heures et jours habituels d'ouverture des bureaux et dans chacune des mairies où s'est déroulée l'enquête et à la préfecture de chaque département concerné.

## Réception du public par le commissaire enquêteur :

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

les \_\_\_\_\_ de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_ et de \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_

une réunion publique  a été  n'a pas été organisée par le Commissaire enquêteur.

PREMIÈRE JOURNÉE

Registre ouvert le lundi 03 novembre 2025 à 08 heures 30

Observations de M<sup>(1)</sup>

mardi 04 novembre 2025 /

mercredi 05 novembre 2025 /

jeudi 06 novembre 2025 /

vendredi 07 novembre 2025 /

• Madame, Monsieur

Nous sommes M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Marques, habitant au 15 chemin du haut des brettes 91100 - Villabé.


Nous vous demandons la possibilité de réviser le PLU sur notre terrain, principalement la parcelle 148.

Il est actuellement en zone N et nous sollicitons un reclassement en zone N\*, voir la possibilité d'étendre une zone UB.

Cette modification permettrait la construction d'une nouvelle habitation pour redynamiser ce côté de Villabé car nous nous traçons actuellement seul et rajouterait un plus pour l'économie de la ville (taxe habitation, emploi...)

Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à notre demande,

Vous envoie, Madame, Monsieur, l'expression de nos sincères salutations.

M<sup>r</sup> et M<sup>me</sup> Marques. 

Conc OAP de Goudias

Si des sondages complémentaires devaient être réalisés pour définir les contours de la zone humide, comment est-ce que le projet immobilier a pu être défini avec tant de précision?

Le projet ne voudrait-il pas un panorama alors que la commune est censée protéger l'ENS et empêcher tout ce qui pourrait le défigurer? Le reste de la parcelle AG690, situé en contrebas, à l'entrée du Cirque de l'Essonne, et hors

<sup>(1)</sup> Pour prendre en considération vos remarques, consignez-les sur le présent registre ou adressez-vous directement au commissaire-enquêteur.

perimètre ENS et pourrait donc être défini dans le futur par simple changement de PLU, voyant ainsi s'étendre l'urbanisation.

"une vraie mixité sociale dans un cadre naturel à la limite du Cirque naturel de l'Essonne"

Depuis 2008, l'INSEE constate une augmentation de logements vacants (192 en 2022), comment se fait-il que cet élément important ne soit pas pris en compte avant la prévision de 239 nouveaux logements?

De plus, une modification de la loi SRU viendrait pour les objectifs de production de logements sociaux pourraient être, sous certaines conditions, mutualisés au niveau intercommunal (GPS). Cette solution ne semble pas évoquée.

Crdt Claudine CONAN

12/11/2025.

5 av du 8 mai 1945,

jeudi 13 novembre 2025 /

vendredi 14 novembre 2025 /

samedi 15 novembre 2025 /

dimanche 16 novembre 2025 /

lundi 17 novembre 2025 /

mardi 18 novembre 2025 /

mercredi 19 novembre 2025 /

jeudi 20 novembre 2025 /

vendredi 21 novembre 2025 /

samedi 22 novembre 2025 /

dimanche 23 novembre 2025 /

tournez la page

**De:** Anne Trambaud Dufresne <anne.trambaud.dufresne@gmail.com>  
**Envoyé:** dimanche 23 novembre 2025 20:43  
**À:** Anne LÉREAU  
**Objet:** Observations modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Villabé

Madame, Monsieur,

Vous trouverez ci-dessous mes observations quant à la modification simplifiée n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune de Villabé :

### 1. Modalités de concertation

Le maire a refusé de programmer une réunion publique ce qui interroge d'autant qu'il n'y a jamais eu de réunion publique lors de la révision du PLU en 2021 ni lors de la 1<sup>ère</sup> modification simplifiée.

### 2. Ajustement de l'OAP des Coudras

➤ Je regrette que l'OAP des Coudras soit maintenue . C'est une hérésie environnementale, écologique puisque cette zone fait partie du Cirque de l'Essonne, qu'elle est située sur un bassin versant, et cela aura des incidences sur la faune, la flore avec une perte de la biodiversité. L'artificialisation de ces terres est contraire à ce qui est prôné dans le cadre de l'objectif Zéro artificialisation nette et participera à une amplification des risques d'inondations, potentiellement créera des problèmes d'érosion et contribuera au réchauffement climatique.

➤ Je note aussi que le promoteur « les nouveaux constructeurs PEGASE » a déposé en décembre 2024 une demande de permis de construire sur les Coudras alors même que le PLU ne le permettait pas. Cette modification semble donc en grande partie une mise à jour après coup pour permettre ce projet de constructions qui comprendrait 88 logements dont 46 intergénérationnels donc pas pour les familles avec enfants et avec un taux de logements sociaux qui chute de 100% à 50%.

➤ Une question a été posée à la séance du Conseil municipal du 10 octobre 2025 sur les différents programmes de logements listés dans le chapitre « justifications » : il a été répondu par le maire et l'adjoint chargé de l'urbanisme social que rien n'était fait ; ce ne sont que des ébauches hypothétiques d'autant que les promoteurs ne sont pas revenus vers la mairie pour aller plus loin dans leur projet. Aussi, pourquoi l'indiquer comme une réalité ? (Extrait ci-dessous) :

*En effet, s'ajouteront aux 241 logements sociaux réalisés ou en cours listés ci-dessus, d'autres programmes de logements qui s'inscrivent dans cette dynamique de rattrapage via une programmation largement tournée vers du logement social. Il s'agit des programmes listés ci-dessous :*

Promoteur ou bailleur	Nombre et part de logements sociaux dans le projet	Adresse
LES NOUVEAUX CONSTRUCTEURS ERILIA	46 LLS sur 88 au total (soit 52% de l'opération)	Chemin des Bas Cornus, Les Coudras
	18 LLS sur 39 au total (soit 46% de l'opération)	Chemin vert
Diocèse Evry-Corbeil	44 LLS (soit 100% de l'opération)	Chemin des Bas Cornus
CDC HABITAT	50 LLS sur 68 au total (soit 73,5% de l'opération)	10 Ferme de Villoison
<b>Total</b>	<b>158 S sur 239 logements au total (soit 66%)</b>	

### 3. Hauteur maximale des constructions

### 2.1 Volumes et implantations des constructions

La même phrase apparaît dans la colonne REGLEMENT ACTUEL et MODIFICATION APPORTÉE AU REGLEMENT :

« La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12m, hors équipements techniques dans la limite de 3,5m. La hauteur maximum des constructions ne peut excéder 12m, **hors équipements techniques dans la limite de 3,5m.** »

Je me permets d'ajouter deux points :

- une pagination du rapport de présentation aurait été la bienvenue
- la légende de la carte « droit de préemption urbain et espace naturel sensible » est illisible, que ce soit en version papier ou numérique.

Cordialement

Anne Trambaud-Dufresne

lundi 24 novembre 2025 /

mardi 25 novembre 2025 /

mercredi 26 novembre 2025 /

jeudi 27 novembre 2025 /

vendredi 28 novembre 2025 /

samedi 29 novembre 2025 /

dimanche 30 novembre 2025

tournez la page →

**De:** Ferreira Henrique <Ferreira.henrique@protonmail.com>  
**Envoyé:** dimanche 30 novembre 2025 23:59  
**À:** Anne LÉREAU  
**Cc:** NIETO ROBERT; Anne LÉREAU  
**Objet:** enquête publique révision du PLU de Villabé

Bonjour,

La révision du PLU prévoit un programme de 68 logements dont 50 logements sociaux au 10 Ferme de Villoison dans le quartier du Hameau de Villoison.

Le Hameau en 2020 était composé d'une douzaine de logement individuel dont 3 à 4 mis en location en partie ou totalité par ses propriétaires. Le programme Nexity dans la côte d'Ormoys a ajouté 56 logements dont 40% de social soit 22 logements. Puis le programme Coteau de Villoison sur la route de Villoison a produit 99 logements dont 27 logements sociaux. Ainsi, la part de logement social sur le quartier du Hameau de Villoison est à ce jour de 29%.

En moins de 5 ans le quartier a connu une multiplication par 14 de son nombre de logement (de 12 à 167) avec 49 logements sociaux, soit plus de 31% sur les 155 construits. Produire un nouveau programme de 68 logements dont 50 de logements sociaux, soit 73.5% de l'opération au 10 Ferme de Villoison, porterait l'évolution du hameau de 12 logement en 2021 à 167 en 2024 pour atteindre les 235 avec la révision du PLU, dont 99 logements sociaux soit 42% de parc de l'habitat de ce quartier.

Les études sur la mixité sociale montrent que les quartiers respectent ce qualificatif de mixte lorsque la part de parc social se situe autour de 20 à 30%. Ce qui est le cas aujourd'hui. Au delà de cette concentration, le parc social renforce le processus de ségrégation des habitants d'un quartier.

Il est donc primordial de veiller à respecter cette cible de 20 à 30% de logements sociaux dans un quartier en favorisant la répartition des logements à l'échelle de la commune et en mixant les statuts des logements à l'échelle des quartiers (social, intermédiaire, accession).

Il est encore plus primordial pour le hameau de respecter cette cible en regard de la situation géographique de ce quartier sur la commune de Villabé :

- excentré et isolé du reste de la ville par le centre commercial carrefour et l'autoroute A6,
- isolé des lieux d'éducation, loisir, culture (collège, mairie, médiathèque, gymnase, associations) qui sont dans le centre de Villabé,
- l'absence de plan de circulation piétonnier sécurisé pour aller et venir entre le hameau et le centre,
- l'accès unique par le sens de circulation en voiture ne permettant l'accès que depuis le centre commercial,
- l'absence d'infrastructure de quartier dédiées aux familles et aux enfants (parc, aire de jeux, crèche, trottoirs dans la côte d'Ormoys et en partie de la Route de Villoison dont le 10 Ferme de Villoison,
- l'accès à la gare à plus de 30mn de marche,

La configuration et situation géographique du hameau de Villoison à Villabé, en y concentrant une part de logement sociaux largement au delà des seuils recommandés, présente un risque de reproduire les erreurs d'urbanisme du siècle dernier (Grigny, Evry, Courcouronnes, Corbeil..) dont nombreuses communes de Grand Paris Sud cherchent à réparer aujourd'hui les effets pervers par des chantiers d'envergures et onéreux de réhabilitation et de désenclavement des quartiers. Le risque de reproduire une ségrégation sociale, même involontaire, au Hameau ne peut être ignoré par sa géographie, sa voirie piétonne ou routière, sa desserte en transport en commun, son accès aux services existants uniquement en centre-ville (éducation, loisirs, culture, santé, service publique dont mairie, poste...).

Si le Hameau doit intégrer du social pour répondre aux obligations de la ville à favoriser l'accès au logement pour l'ensemble des citoyens, le PLU doit veiller à diversifier les sites d'accueil du social sur la ville pour éviter sa concentration. Il serait fortement souhaitable d'intégrer l'obligation de mixité en tenant compte des ratios seuils de mixité (20 à 30% de logements sociaux dans un quartier, tel que préconisés par les différentes études

sur ce thème) pour éviter que le rattrapage repose en grande partie sur des sites uniques tel que le Hameau, au risque que ce quartier devienne à l'avenir LE quartier social de Villabé.

Cordialement,  
Henrique FERREIRA

Envoyé avec un e-mail sécurisé [Proton Mail](#).

lundi 1<sup>er</sup> décembre 2025

mardi 2 décembre 2025

Colette Duprez dépôt d'un dossier de 10 feuilles

Claire PLANGVOIS dépôt 3 pages  
pour le collectif  
Cirque de l'Esplanade à Corbeil



4, AVENUE DE LA VIEILLE CÔTE  
91100 VILLABÉ  
n° Préfecture W912000811

**Objet** Arrêté du Maire de Villabé n°2024/191 prescrivant la modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Villabé

Madame, monsieur

Pour donner suite à l'arrêté du Maire de Villabé n°2024/191 prescrivant la **modification simplifiée n° 2** du plan local d'urbanisme de Villabé (91) du 17 octobre 2025, reçu en préfecture le 17 octobre 2025, **nous attirons votre attention sur l'OAP des Coudras en zone AUB créée en décembre 2013 figurant dans le projet de modification.**

En effet, l'arrêté du maire n°2024/191 indique que la modification envisagée n'a pas pour objet (p.2/4)

- « D'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier »  
Ce point est contradictoire et ne correspond pas à la situation des parcelles des Coudras puisque le P.L.U de décembre 2013 a permis cette ouverture à l'urbanisation  
La zone Aub a plus de 10 ans (voir PLU de décembre 2013), il s'agit donc bien d'ouvrir à l'urbanisation alors même qu'aucune acquisition foncière n'a été réalisée (voir relevés du centre des Finances publiques de Corbeil-Essonnes ci-joints.)

En conséquence, ce secteur d'ouverture à l'urbanisation datant de plus de 10 ans **ne répond pas à la procédure de modification simplifiée.**

Les textes précisent le **respect du délai posé par l'article L.153-31 du code de l'urbanisme.** Auparavant, le délai dans lequel il était possible d'ouvrir une zone à l'urbanisation par une procédure de modification était de 9 ans suivant la création de cette zone. Ce délai a été ramené à 6 ans par la loi Climat et Résilience du 22 août 2022.

Toutefois, cette loi prévoit une exception. Si la zone à urbaniser a été délimitée par le règlement d'un PLU adopté avant le 1<sup>er</sup> janvier 2018, le délai de 9 ans continue à s'appliquer. L'ouverture à l'urbanisation de cette zone par une procédure de modification simplifiée du PLU reste possible dans un **délai de 9 ans suivant sa création.**

Si la loi Climat et résilience du 22 août 2022 fait bien état de l'exception sur un PLU qui a délimité **une zone Aub avant 2018**, ce qui es'applique pour Villabé, la zone Aub ayant été créée dans le PLU adopté le 13 décembre 2013, **le délai de 9 ans est cependant aujourd'hui dépassé et « aucune acquisition foncière n'est portée sur les registres concernant les parcelles de projet soit :**

**AC 574, Ac576, AC 689, AC 690 AC 396.**

**(Relevés de l'administration des finances publiques en date du 6 mars 2025 en Pj )**

**Une erreur matérielle semble s'être glissée concernant les principes d'aménagement du rapport de présentation à la (p.193) car il est mentionné :**

**« le projet s'inscrivant sur une propriété communale... »**

Ces parcelles ne sont pas propriétés communales comme l'attestent les relevés de l'administration fiscales du 6 mars 2025.

- Par ailleurs, l'arrêté du Maire de Villabé n°2024/191 prescrivant la modification simplifiée n° 2 indique  
« **Considérant que la modification envisagée n'a pas pour conséquence de réduire un espace boisé classé, une zone agricole, une zone forestière, -de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,..... »**

Le relevé cadastral indique que la parcelle AC 396 figure sous l'intitulé :  
« **Vergers exploités en hautes tiges** », les autres parcelles sont intitulées « terres, sols »

La décision de la DRIEAT – SCDD-2024-025 du 22 février 2024 en réponse au dossier cas par cas déposé par le pétitionnaire sur le projet des Coudras mentionne en ces termes les points qui motivent sa décision « **le défrichement l'évaluation des impacts sur les milieux naturels, y compris les zones humides ; – l'évaluation des impacts sur le paysage ; – la gestion des impacts liés aux travaux** ».

**Il s'agit, de fait, de parcelles naturelles dont la consommation doit être justifiée.**

Nous citons le Portail gouvernemental de l'artificialisation des sols :  
« **Objectif « Zéro Artificialisation Nette** » : quels enjeux pour les collectivités ?

*En parallèle et à titre préalable, la loi Climat et Résilience a fixé un premier objectif intermédiaire de réduction de moitié du rythme de la consommation d'espaces dans les dix prochaines années, soit à horizon 2031. Pour l'application de cet objectif, le calcul*

est fondé sur une notion différente celle de « consommation d'espaces », définie comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

Ainsi, le calcul de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers s'effectue au regard, non pas des zonages du document d'urbanisme (en comptabilisant, par exemple, les nouvelles zones urbaines ou à urbaniser), mais de la consommation réelle observée, c'est-à-dire des aménagements, constructions, installations, équipements, etc., réalisés sur des espaces initialement à vocation naturelle, agricole ou forestière. »

Nous faisons maintenant état de la décision complète de la DRIEAT en réponse au dossier Cas par Cas déposé par le pétitionnaire du projet immobilier sur les Coudras (N° 14734 \* 04 CERFA demande d'examen au cas par cas préalable à la réalisation éventuelle d'une évaluation environnementale Article R. 122-3-1 du code de l'environnement

La DRIEAT -SCDD-2024-025 du 22 février 2024 a rendu sa décision et porte obligation de réaliser une évaluation environnementale en application de l'article R.122-3-1 du code de l'environnement pour ce projet immobilier des Coudras.

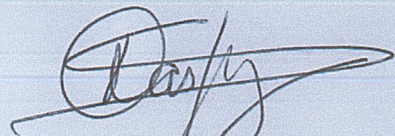
« Article 1 Le projet de construction d'un ensemble immobilier et de défrichement, chemin des Bas Cornus sur la commune de Villabé dans le département de l'Essonne nécessite la réalisation d'une évaluation environnementale, devant se conformer aux dispositions des articles L.122-1, R.122-1 et R.122-5 à R.122-8 du code de l'environnement. Les objectifs spécifiques poursuivis par la réalisation de l'évaluation environnementale du projet sont explicités dans la motivation de la présente décision. Ces derniers s'expriment sans préjudice de l'obligation pour le maître d'ouvrage de respecter le contenu de l'étude d'impact, tel que prévu par l'article R.122-5 du code de l'environnement. Ils concernent notamment – l'évaluation des impacts sur les milieux naturels, y compris les zones humides – l'évaluation des impacts sur le paysage – la gestion des impacts liés aux travaux ».

La modification simplifiée n° 2 du PLU de Villabé devrait permettre de vérifier et justifier la consommation réelle des ENAF (Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) et l'ensemble des impacts environnementaux sur ce secteur à fort enjeux environnementaux du Cirque de l'Essonne tels que la décision de la DRIEAT en fait état. Cet espace naturel étant en cours d'aménagement et de valorisation aujourd'hui par ailleurs et protégé par le SDRIF. La procédure de modification dans sa forme « simplifiée » ne permet pas d'intégrer ces points. L'évolution juridique de l'OAP des Coudras opposable dans le cadre de cette modification n° 2 n'est pas assurée et conduit à une insécurité juridique certaine du PLU de Villabé.

En vous remerciant de bien vouloir considérer ces observations, je vous prie de bien vouloir recevoir, Madame, Monsieur, l'expression de mes respectueuses salutations

Colette Dasprez  
Présidente de l'A.I.C.E

a Villabé le 6 mars 2025



- PJ 1/ Arrêté du Maire de Villabé n°2024/191  
prescrivant la modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Villabé  
2/ Relevés parcelles des Coudras, zone Aub de Villabé

ARRETE N° 2024/191  
REGISTRE DES ARRETES DU MAIRE

PRESCRIVANT LA MODIFICATION SIMPLIFIEE N° 2 DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DE VILLABÉ

Le maire de Villabé,

**VU** le code général des collectivités territoriales,

**VU** le code de l'urbanisme, notamment les articles L. 153-36 à L. 153-40, L. 153-45 à L. 153-48, R. 153-20 et R. 153-21,

**VU** la délibération n° 91 du conseil municipal en date du 16 décembre 2021 approuvant la révision du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Villabé,

**VU** la délibération n° 71 en date du 10 novembre 2023 approuvant la modification simplifiée n° 1 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Villabé,

**CONSIDERANT** que certains documents constituant le plan local d'urbanisme de Villabé, et notamment le rapport de présentation, le règlement et les annexes doivent faire l'objet d'adaptations :

- des adaptations du rapport de présentation avec :
  - l'O.A.P. n° 1 « Les Coudras », concernant l'évolution des principes d'aménagement, à la page 193,
- des ajustements ponctuels et formels du règlement du P.L.U. avec :
  - une précision dans « Volumes et implantations des constructions » concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, en zones UA, UB, UE, AUB,
  - une précision dans « Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions » concernant les dispositions en faveur du développement durable pour l'installation de panneaux solaires, dans toutes les zones,
  - une précision dans « Volumes et implantations des constructions » concernant la hauteur maximale des constructions, en zone UD,
  - une précision dans « Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions » concernant les « Toitures », en zone UD,
  - une précision dans « Les stationnements » concernant les normes de stationnement des véhicules, pour les constructions à usage d'entrepôt, en zone UD,



- une précision dans « Les stationnements » concernant les normes de stationnement des véhicules, pour les constructions à usage de bureaux, en zone UDa,
  - une précision dans « Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions », concernant les généralités ainsi que les clôtures, en zone UEa,
- des ajustements des O.A.P. :
- l'O.A.P. n° 1 « Les Coudras », concernant l'évolution des principes d'aménagement,
- la mise à jour des annexes du P.L.U. avec :
- le périmètre du droit de préemption urbain (D.P.U.),
  - le périmètre du règlement local de publicité (R.L.P.),
  - la suppression de la ZAC des Brateaux,
  - la correction du plan des servitudes publiques dont le nom et la tension des liaisons RTE sont erronés,

**CONSIDERANT** que la modification envisagée n'a pas pour conséquence :

- de changer les orientations définies dans le projet d'aménagement et de développement durables (P.A.D.D.),
- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle forestière,
- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d'ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier,
- de créer des orientations d'aménagement et de programmation de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté,

**CONSIDERANT** en conséquence que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de révision,

**CONSIDERANT** que ce projet de modification n'a pas pour effet de :

- majorer de plus de 20 % les possibilités de construire résultant, dans la zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan,
- diminuer les possibilités de construire,
- réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser,

**CONSIDERANT** en conséquence, que cette modification n'entre pas dans le champ d'application de la procédure de modification dite de droit commun,

**CONSIDERANT** que le projet ne remet pas en cause les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durables ni l'économie générale du P.L.U.,

**CONSIDERANT** que la procédure de modification simplifiée est menée à l'initiative du maire,



## ARRETE :

**Article 1<sup>er</sup>** : il est prescrit la procédure de modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Villabé, en application des articles L. 153-36 et suivants.

**Article 2** : le projet de modification simplifiée du P.L.U. porte sur :

- des adaptations du rapport de présentation avec :
  - l'OAP n° 1 « Les Coudras », concernant l'évolution des principes d'aménagement, à la page 193,
- des ajustements ponctuels et formels du règlement du P.L.U. avec :
  - une précision dans « Volumes et implantations des constructions » concernant l'implantation par rapport aux limites séparatives, en zones UA, UB, UE, AUB,
  - une précision dans « Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions » concernant les dispositions en faveur du développement durable pour l'installation de panneaux solaires, dans toutes les zones,
  - une précision dans « Volumes et implantations des constructions » concernant la hauteur maximale des constructions, en zone UD,
  - une précision dans « Insertion urbaine, architecturale et environnementale des constructions » concernant les « Toitures », en zone UD,
  - une précision dans « Les stationnements » concernant les normes de stationnement des véhicules, pour les constructions à usage d'entrepôt, en zone UD,
  - une précision dans « Les stationnements » concernant les normes de stationnement des véhicules, pour les constructions à usage de bureaux, en zone UDa,
  - une précision dans « Insertion urbaine architecturale et environnementale des constructions », concernant les généralités ainsi que les clôtures, en zone UEa,
- la mise à jour des annexes du P.L.U. avec :
  - le périmètre du droit de préemption urbain (D.P.U.),
  - le périmètre du règlement local de publicité (R.L.P.),
  - la suppression de la ZAC des Brateaux,
  - la correction du plan des servitudes publiques dont le nom et la tension des liaisons RTE sont erronés,

**Article 3** : conformément aux dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme, le projet de modification simplifiée du P.L.U. sera notifié pour avis au préfet de l'Essonne, aux personnes publiques associées (P.P.A.) mentionnées aux articles L.132-7 et L.132-9 du code de l'urbanisme, et aux maires des communes voisines (pour information) avant le début de la mise à disposition du public.

**Article 4** : le projet de modification simplifiée fera l'objet d'une mise à disposition du public selon les modalités qui seront arrêtées par délibération du conseil municipal conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Envoyé en préfecture le 17/10/2024  
 Reçu en préfecture le 17/10/2024  
 Publié le 17/10/2024  
 ID : 091-219106598-20241017-AR2024191-AR

**Article 5** : à l'issue de la mise à disposition prévue à l'article 4 ci-dessus, le projet de modification simplifiée, éventuellement amendé pour tenir compte des avis des personnes publiques associées et des observations du public, sera soumis à une délibération du conseil municipal en vue de son approbation.

**Article 6** : les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la modification simplifiée du P.L.U. seront inscrits au budget de l'exercice considéré.

**Article 7** : conformément aux dispositions des articles R.153-20 et R.153-21 du code de l'urbanisme, le présent arrêté fera l'objet :

- d'un affichage en mairie durant 1 mois,
- la mention de cet affichage sera insérée en caractère apparents dans un journal diffusé dans le département,
- d'une publication au recueil des actes administratifs.

**Article 8** : le présent arrêté sera publié sous forme électronique sur le site internet de la ville <https://www.villabe.fr> et transmis au représentant de l'État dans le département de l'Essonne.

Fait à Villabé, le 17 OCT. 2024

**Karl DIRAT**

Le maire,  
 Vice-président de la  
 C.A. Grand Paris Sud  
 Seine-Essonne-Senart,  
 Vice-président du SMOYS.



Conformément aux dispositions du code de justice administrative, le tribunal administratif de Versailles peut être saisi par voie de recours formé contre le présent arrêté pendant un délai de deux mois commençant à courir à compter de la plus tardive des dates suivantes :

- date de sa réception en préfecture du département de l'Essonne ;
- date de sa publicité.

Le tribunal administratif de Versailles peut aussi être saisi par l'application informatique « *Télérecours citoyens* » accessible par le site internet [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr).

Dans ce même délai, un recours gracieux peut être déposé devant l'autorité administrative, cette démarche suspendant le délai de recours contentieux qui recommencera à courir soit :

- à compter de la notification de la réponse de l'autorité administrative ;
- deux mois après l'introduction du recours gracieux en l'absence de réponse de l'autorité administrative pendant ce délai.

Désignation des propriétés										Évaluation					Livres foncier											
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Vergers exploités en hautes tiges	HA	A	CA	Contenance	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuillet	
23	AC	396		LES COUDRAS	B008		1	659A		VE	01						09	70	3,71	C	TA		0,74	20		
<b>Total de la part communale</b>																										
										Revenu imposé					Revenu exonéré		Revenu imposé		Majoration des terrains constructibles							
										4					1		0		0							
<b>Contenance totale</b>										HA A CA					09 70											
<b>Total de la part additionnelle</b>																										
										Revenu exonéré					Revenu imposé		Revenu imposé		Majoration des terrains constructibles							
										4					3		0		0							

Envoyé en préfecture le 21/04/2026  
 Reçu en préfecture le 21/04/2026  
 Publié le 24/04/2026  
 ID : 091-219106598-20260416-DEL202630A-DE



Déjà le 06/10/2025

Source : Direction Générale des Finances Publiques

Année de référence : 2024		Département : 91 0		Commune : 659 VILLABE		TRES : 006		Numéro communal : +00276																		
<b>Titulaire(s) de droits</b>																										
Droit réel : Propriétaire					Numéro propriétaire : PBBMBC																					
Dénomination : GFA GPT FONCIER AGRICOLE DES BAS CORNUS																										
Adresse : LA FERME DE BEAUREPAIRE 91090 LISSES																										
<b>Propriété(s) bâtie(s)</b>					<b>Évaluation du local</b>																					
An	Sec	N° Plan	C Part	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	Bat	Ent	Niv	N° porte	N° fiscal du local	S Tar	M Eval	AF	Nat loc	Cat	RC Com Imposable	Coll	Nat Exo	AN RET	AN DEB	Fraction RC Exo	%EXO	TX OM	Coef	RC TOM
<b>Désignation des propriétés</b>										<b>Identification du local</b>																
<b>Désignation des propriétés</b>										<b>Évaluation</b>																
<b>Propriété(s) non bâtie(s)</b>										<b>Évaluation</b>																

Désignation des propriétés										Évaluation										Livres foncier			
An	Sec	N° Plan	N° Voirie	Adresse	Code Rivoli	N° Parc Prim	FP/DP	S Tar	SUF	GR/SSGR	CL	Nat cult	Contenance HA	CA	Revenu cadastral	Coll	Nat Exo	AN Ret	Fraction RC Exo	%EXO	TC	Feuille	
19	AC	574		LES COUDRAS	B008	0005	1	659A		T	02	Terres	01	62	1,28	C	TA		0,26	20		Feuille	
01	AC	576		LES COUDRAS	B008	0004	1	659A		T	02	Terres	36	63	28,68	C	TA		5,74	20		Feuille	
01	AC	689		LES COUDRAS	B008	0001	1	659A		S	02	Sols	04	90	0,00	C	TA		49,36	20		Feuille	
01	AC	690		LES COUDRAS	B008	0001	1	659A		T	02	Terres	3	19	246,80	C	TA		49,36	20		Feuille	
01	B	2		LES BRATEAUX	B003		1	659A		T	03	Terres		95	0,37	C	TA		0,07	20		Feuille	
01	B	6		LES BRATEAUX	B003		1	659A		VE	01	Vergers exploités en hautes tiges	10	85	4,15	C	TA		0,83	20		Feuille	
01	B	10		LES BRATEAUX	B003		1	659A		VE	01	Vergers exploités en hautes tiges	04	00	1,54	C	TA		0,31	20		Feuille	
01	B	11		LES BRATEAUX	B003		1	659A		VE	01	Vergers exploités en hautes tiges	10	15	3,89	C	TA		0,31	20		Feuille	

Déjà le 06/03/2025

Source : Direction Générale des Finances Publiques

Observations modification simplifiée n°2 du PLU de la commune de Villabé

Envoyé en préfecture le 21/04/2026  
Reçu en préfecture le 21/04/2026  
Publié le 24/04/2026  
ID : 091-219106598-20260416-DEL202630A-DE

Colette Dasprez 4 avenue de la Vieille Côte 91100 VILLABE  
Présidente de l'association AICE Villabé le 1° décembre 2025

Madame, Monsieur,  
Il est important que nous puissions enfin nous exprimer car le maire a refusé d'organiser une réunion publique pour cette modification n°2 ainsi que pour la 1° modification simplifiée du PLU et la révision du PLU.

Les constructions sur les Coudras verraient l'imperméabilisation de sols et ainsi la disparition de l'absorption des eaux de ruissellement de ce bassin versant entraînant des problèmes d'érosion.

Chaque ha de nature détruit est une perte irréversible pour notre environnement, notre qualité de vie, notre santé.

Ce lieu abrite une faune et une flore locales répertoriées.

Ce projet vient à l'encontre des engagements nationaux et européens de réduction de l'artificialisation nette d'ici 2050.

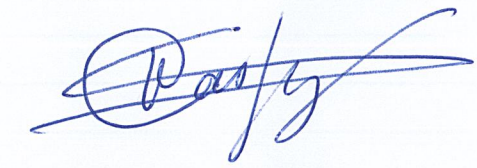
Cette OAP des Coudras est tout simplement injustifiée car d'autres possibilités de logements pourraient être réalisées dans des locaux achetés par la municipalité ou hérités d'anciens administrés ou sur des terrains dont la municipalité est propriétaire.

Je m'étonne d'ailleurs que cette OAP des Coudras soit toujours un sujet alors que le Sdrif-E, validé le 12 juin 2025, n'ouvre pas le site du projet à l'urbanisation.

Nous notons aussi que d'autres projets sont programmés : 39 au Chemin Vert, 44 Chemin des Bas Cornus, et 68 Ferme de Villoison.

Je vous joins le courrier détaillé adressé à la préfecture le 6 mars 2025 qui donnait suite à l'arrêté du maire en date du 17 octobre.

Bien cordialement  
Colette Dasprez





www.cirquedelessonne.wordpress.com

Collectif associatif le cirque de l'Essonne à cœur

Consultation du public arrêté municipal n° 2024-191 du 17 octobre 2024, le maire de la commune de Villabé a prescrit la procédure de modification simplifiée n° 2 du plan local d'urbanisme (P.L.U.) de Villabé, et par délibération n° 2025-69 en date du 10 octobre 2025, le conseil municipal a fixé les modalités de mise à disposition du public du dossier de modification simplifiée n° 2 du P.L.U. de Villabé en vue de l'adaptation de certains documents constituant le P.L.U. de Villabé.

Madame , Monsieur ,

Le contexte national vise à faciliter la mise en œuvre des objectifs de lutte contre l'artificialisation des sols et renforcer l'accompagnement des élus locaux avec la Loi n° 2023-630 du 20 juillet 2023). Le nouvel échancier, et des assouplissements de cette Loi viennent aujourd'hui menacer des zones naturelles, du cirque de l'Essonne.

La modification simplifiée n°2 du plan local d'urbanisme (P.L.U) méconnaît le caractère naturel des Coudras sur un secteur sensible à la convergence avec la Seine en projetant l'imperméabilisation des sols sur ce secteur. Il s'agit en effet de modifier la destination des sols sur les parcelles des Coudras avec des projets immobiliers (OAP des Coudras) programmés depuis l'adoption du PLU de 2013 ouvrant ce secteur à l'urbanisation (zonage AUB). La trajectoire et les objectifs ZAN définis par les engagements du département de l'Essonne sont remis en cause avec pour conséquence des impacts négatifs sur l'environnement et la santé des personnes.

Dans les faits, nous constatons que la SNC LNC PEGASE a déposé une demande d'autorisation de défrichement le 12 mars 2025 en vue de solliciter l'autorisation de défricher 2.441 m<sup>2</sup> dans le cadre de son projet sur les Coudras, à la suite de quoi, par arrêté daté du 1<sup>er</sup> avril 2025, signé le 17 avril 2025 et publié le 2 juin 2025, le préfet de l'ESSONNE a autorisé ce défrichement de 2.441 m<sup>2</sup> au profit de la SNC LNC PEGASE dans le cadre de son projet de construction de logements collectifs et de maisons individuelles à Villabé.

Le jeudi 4 décembre 2025 à 17 heures 30

Le délai étant expiré,

je, soussigné(e), monsieur Karl DIRAT, maire de Villabé déclare clos le présent registre qui a été mis à la disposition du public pendant 30 jours consécutifs, du lundi 3 novembre 2025 au jeudi 4 décembre 2025 de 8 heures 30 à 12 heures 00 et de 13 heures 30 à 17 heures 30

Les observations ont été consignées au registre

par \_\_\_\_\_ personnes (pages n° \_\_\_\_\_ à \_\_\_\_\_).

En outre, j'ai reçu \_\_\_\_\_ lettres ou notes écrites

qui sont annexées au présent registre :

- 1 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 2 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 3 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 4 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 5 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_
- 6 lettre en date du \_\_\_\_\_ de M \_\_\_\_\_

signature

Le Maire  
Karl DIRAT

