

PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEBON-SUR-YVETTE

Secteur de Courtabœuf 8 (extension du parc d'activités de Courtabœuf)

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

ANNULE ET REMPLACE L'ORIENTATION D'AMÉNAGEMENT 3 « Le Parc de L'Atlantique », PAGES 9 À 13 DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION FIGURANT DANS LE DOSSIER DU PLU APPROUVÉ LE 30 JUIN 2016

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL APPROUVANT LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME LE 6 FÉVRIER 2020







SOMMAIRE

1.	Localisation du site	p 5
2.	Le contexte	p 7
3.	Les objectifs généraux	p 8
4.	Vocation et programme d'aménagement	p 9
	Les objectifs générauxVocation et Programme	
5.	Les principes d'aménagement	p 11





1. Localisation du site

D'une superficie d'une cinquantaine d'hectares, le site de projet est localisé au Sud de Villebon-sur-Yvette, en limite de la commune de Villejust, sur le secteur Est de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf. Implanté à proximité immédiate des grands axes routiers, ferroviaires et aériens, le secteur se caractérise par sa position géostratégique.



L'extension du parc d'activités de Courtabœuf sur Villebon (Courtabœuf 8); qui fait l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP), est encadrée :

- au nord-est, par le chemin des Casseaux en bordure du site naturel dit des buttes du Hurepoix qui s'étend de la forêt départementale du Rocher de Saulx jusqu'au Bois des Gelles à Villebonsur-Yvette.
- au sud-est, par l'avenue de la Plesse (RD 59) en bordure des emprises déjà aménagées des premières opérations d'extension du parc d'activités de Courtabœuf, mais également de celles de l'équipement du Grand Dôme et des installations de TéléDiffusion de France (TDF) qui font l'objet d'une ouverture à l'urbanisation.



- **au nord-ouest, par l'autoroute A10** dont les voies ont été réalisées « en tranchée ». Au-delà de cet axe de desserte majeure à l'échelle nationale, s'étend la partie historique du le parc d'activités de Courtabœuf qui constitue un ensemble bâti à vocation économique compacte.
- au sud-ouest, par la rue d'Orsay (RD 118) qui bordent les emprises des installations de TéléDiffusion de France (TDF), une partie des emprises déjà aménagées des premières opérations d'extension du parc d'activités de Courtabœuf, ainsi qu'une zone déjà occupée par des bâtiments et activités à l'interface du rond-point de la Brûlerie.
- au Sud de la RD 118 s'étend la zone d'activités dite de Courtabœuf 7 (où est notamment implantée l'usine d'incinération de Villejust, qui assure l'incinération des déchets des 21 communes du SIOM de la Vallée de Chevreuse) et notamment par le parc des Deux Lacs aménagé pour la promenade et la détente. Le projet de la ZAC Courtabœuf 9 à Villejust s'inscrit dans le prolongement Est de cet ensemble.





2. Le contexte

La commune de Villebon-sur-Yvette est intégrée au territoire de réflexions et d'enjeux métropolitains du Grand Paris. A ce titre, le parc d'activités de Courtabœuf est inclus dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay qui constitue l'un des dix territoires de développement du projet du Grand Paris. Le périmètre de l'opération s'étend de ville de Massy à celle de Saint-Quentin-en-Yvelines, et de la ville d'Orsay à Versailles.

L'objectif de développement poursuivi par l'État au sein de l'OIN Paris-Saclay est **de créer sur ce vaste territoire un pôle de synergies multi-acteurs de dimension internationale**. Pour cela, l'opération s'appuie sur les infrastructures récentes et existantes telles que les universités, les grandes écoles, les pôles d'activités économiques, les laboratoires de recherche publics et privés, *etc.* afin de favoriser les échanges d'expertises et d'innovations.

Le parc d'activités de Courtabœuf s'inscrit pleinement dans cette opération et a été pensé comme l'un des lieux d'ancrage économique de la recherche académique du campus du Plateau de Saclay, qualifié de « cluster Paris-Saclay ». Ainsi, l'objectif poursuivi est celui d'une transformation du parc d'activités de Courtabœuf en un véritable pôle de développement économique spécialisé dans les domaines scientifiques et technologiques. Outre la revitalisation des parties historiques de Courtabœuf, plusieurs secteurs d'urbanisation identifiés au Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) doivent permettre d'accompagner cette transformation.

L'aménagement de ces secteurs doit contribuer au dynamisme du parc et à l'accueil de nouvelles entreprises. Si ces secteurs permettent de réaliser des « opérations tiroirs » pour faciliter la régénération des secteurs plus anciens, il importe de veiller à ce que leur programmation économique ne soit pas concurrentielle avec le parc existant et que les nouveaux fonciers disponibles permettent l'accueil d'une offre complémentaire et diversifiée.

Adoptés le 20 février 2019 par le Conseil communautaire de la communauté d'agglomération Paris-Saclay, le Schéma stratégique de l'offre économique du territoire et le Schéma directeur de développement du parc de Courtabœuf, inscrivent la volonté partagée d'une poursuite réfléchie du développement du parc d'activités de Courtabœuf, dans un contexte de besoins croissants en foncier dédié au développement économique.

Dans ce contexte, la procédure de révision allégée engagée par la commune dans le périmètre de « Courtabœuf 8 », doit permettre de mieux encadrer le développement économique des emprises déjà urbanisables et à urbaniser. Pour ce faire, plusieurs grands objectifs sont poursuivis afin de décliner localement les orientations et ambitions définies conjointement aux échelles supracommunales.



3. Les objectifs généraux

L'aménagement du site d'étude « Courtabœuf 8 » doit permettre de dynamiser et de conforter le rayonnement du parc d'activités de Courtabœuf, à travers un objectif de développement, à la fois économique et qualitatif, portant sur 5 orientations :

- Assurer une complémentarité de l'offre économique à l'échelle de l'Opération d'intérêt National Paris-Saclay, en poursuivant le développement des activités tertiaires et industrielles.
- Créer une polarité du parc de Courtabœuf en valorisant un équipement existant, le Grand Dôme de Villebon, et les activités des nouveaux occupants : la Fédération Française de JUDO.
- Proposer une offre d'emplois nouvelle répondant aux besoins identifiés.
- Profiler un nouveau paysage urbain en mettant en valeur les ressources naturelles existantes (zones humides et espaces boisés).
- Implanter un parc d'activité éco-responsable.

Le Parc aura le souci d'une intégration au sein du contexte paysager existant. Les constructions projetées prendront en compte les principaux thèmes environnementaux, c'est-à-dire :

- Paysage: assurer une continuité avec le milieu naturel par une végétalisation adéquate, notamment sur le front urbain qui marque la transition avec les espaces naturels et agricoles.
- <u>Urbanisme et architecture</u>: veiller à une homogénéité des bâtiments entre chaque parcelle, ainsi qu'à des architectures durables et vertueuses via des prescriptions et des recommandations.
- <u>Transports et déplacements</u>: favoriser les mobilités douces via des aménagements sécurisés dédiés aux piétons et aux cycles, mais également via le renfoncement de la desserte locale en transports en commun.
- Matériaux et Technologie : garantir leur durabilité.
- <u>Gestion de l'eau</u> : optimiser la récupération, le traitement et le recyclage des eaux pluviales et des eaux usées, et préserver les zones humides identifiées.
- Air: agir en faveur de la réduction des gaz à effet de serre (GES). Pour rappel, les études d'impact réalisées, encadrées par le code de l'Environnement, devront traiter de l'impact des projets sur la qualité de l'air.
- <u>Déchets</u>: favoriser la bonne gestion et le recyclage par tri sélectif à toutes les étapes de la construction ainsi qu'à leur issue.
- <u>Espaces verts</u>: entretenir une qualité visuelle paysagère associée à une gestion vertueuse favorable à la biodiversité.
- <u>Energies</u>: favoriser l'emploi de sources d'énergies renouvelables et locales.



4. Vocation et programme d'aménagement

Le programme d'aménagement sur le périmètre de Courtabœuf 8 est mixte. A vocation économique, il comprend :

■ La réalisation d'un programme de produits immobiliers mixtes (ateliers/bureaux) à destination de PME/PME issues de la sphère productive.

La vocation première du parc d'activités est d'accueillir un développement d'activités mixtes favorable aux jeunes entreprises innovantes mais également aux petites et moyennes entreprises qui constituent la valeur ajoutée d'un écosystème de recherche et de développement à l'échelle du territoire de l'OIN Paris-Saclay.

Ce type d'offre correspond au cœur de cible du parc d'activités et doit ainsi permettre de faciliter l'accueil d'activités à plus forte valeur ajoutée. Les typologies suivantes seront privilégiées :

- de bureaux et/ou activités sur des parcelles indépendantes dans le cadre de constructions pour des programmes bâtis denses, variables et adaptables à la demande,
- d'ensembles mixtes de bureaux/activité accueillant des sièges sociaux et/ou des activités diverses n'ayant pas de stocks importants, pour des programmes bâtis variables et adaptables à la demande,
- d'ensembles d'activités avec bureaux d'accompagnement, accueillant des sociétés de SAV/assemblage/distribution/entrepôts.
- La réhabilitation du Grand Dôme de Villebon et la réalisation d'une construction attenante d'environ 10 000 m² pour accueillir les activités de la Fédération française de judo, jujitsu, kendo et disciplines associées. Il s'agit de créer une nouvelle centralité forte et reconnue au sein du parc de Courtabœuf.

L'objectif de développement est d'ancrer cet équipement dans son contexte local en favorisant les synergies de proximité et les échanges avec le tissu économique, et notamment les salariés du parc d'activités.

Une offre hôtelière en accompagnement du projet de la Fédération Française de Judo sur le Grand Dôme et en adéquation avec les besoins de fonctionnement du parc de Courtabœuf d'une manière plus générale.

Cette offre hôtelière (moyen-haut de gamme + 1 restaurant intégré) permettra de répondre aux besoins liés à la mise en œuvre des activités de la FFJUDO. L'organisation régulière de compétitions internationales et nationales nécessite une offre en hébergement hôtelier diversifiée. Par ailleurs, l'ensemble du parc hôtelier de Courtabœuf ne permet pas de répondre à la demande des entreprises locales.

Un encadrement des emprises à vocation commerciale.

Les surfaces dédiées à la vocation « commerce » telle que définie dans le code de l'urbanisme est circonscrite :

- aux constructions déjà existantes ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avant l'approbation de la révision allégée du PLU : Costco et Bricorama.



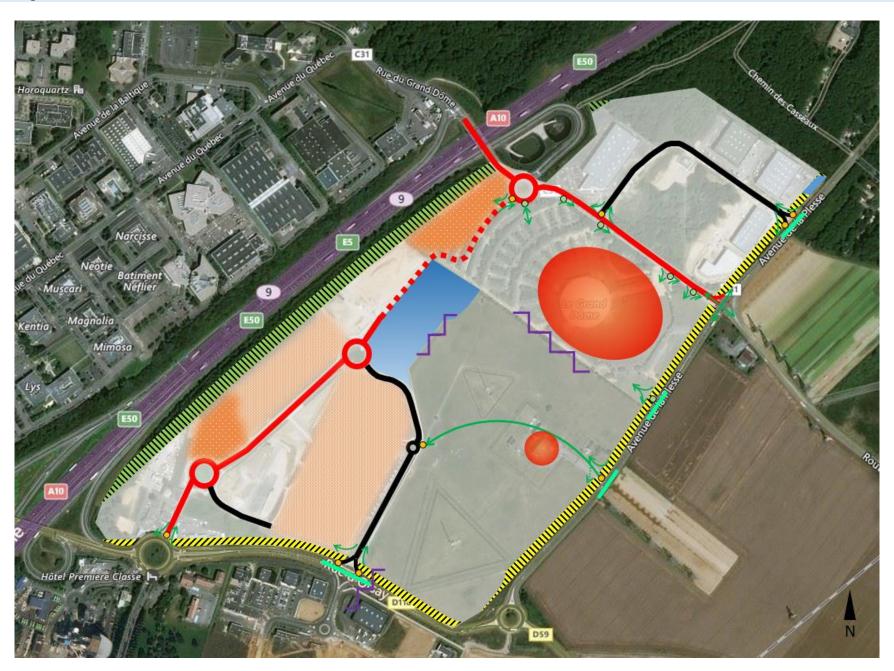
- aux restaurants au sein du volume des constructions à destination et/ou usage hôtelier dès lors qu'ils constituent un service intégré et géré par l'établissement hôtelier. Il est rappelé que leur implantation est encadrée par le Schéma directeur de développement du parc de Courtabœuf approuvé le 20 février 2019.
- La réhabilitation du bâtiment historique de Télédiffusion de France (TDF).

Il s'agit de valoriser cette construction remarquable sur le site en y proposant des espaces partagés et mutualisés par l'ensemble des entreprises implantées sur Courtabœuf. Les surfaces existantes seront réaménagées afin de proposer des espaces de co-travail, une conciergerie, des espaces de télétravail ou encore un restaurant inter-entreprises.

- Un volet paysager et environnemental assurant la bonne intégration des nouveaux aménagements et la valorisation de la trame verte et bleue :
 - Un traitement spécifique sur l'ensemble des marges de recul du périmètre de Courtabœuf 8.
 - La préservation des zones humides.
 - La préservation des massifs boisés localisés sur le périmètre de Courtabœuf 8 notamment au Nord-Est.
 - L'accompagnement végétal des voies par des alignements d'arbres de haute tige assurant des liaisons cohérentes sur l'ensemble de la zone.
 - La création de noues végétalisées.
 - L'intégration de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères pour l'ensemble des nouvelles constructions.



5. Les principes d'aménagement



LÉGENDE :



- le Grand Dôme, comme pôle mixte sport et santé,
- le bâtiment historique TDF, comme pôle d'espaces partagés et mutualisés pour les entreprises (co-travail, télétravail, conciergerie, restaurant inter-entreprises, etc.)
- Courtaboeuf 8 : espace construit et constructible,
- Emprises des constructions à destination commerciale ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme (Costco, Bricorama),
- Emprises ciblées pour la réalisation d'hébergements hôteliers et de leurs services intégrés
- Interfaces à traiter : liaisons, usages,
- Zones humides (identification selon arrêté préfectoral notamment)

Aménagements paysagers spécifiques envisagés :

- Marge de recul inconstructible de 76 mètres depuis l'axe de l'autoroute A10 : >> aménagement paysager,
- Marge de recul inconstructible de 25 mètres depuis l'axe des routes départementales RD 118 et RD 59 : >> aménagement paysager avec circulations piétonnières et cyclables (selon les sections),

Réseaux viaires existants dont :

- Voie structurante,
- Voie secondaire,
- Principe de prolongement de la voie structurante (hypothèse d'implantation),
- Localisation des interconnexions entre les voiries publiques et les voies de desserte interne du parc d'activités,
- Hypothèses d'implantation des accès au site du Grand Dôme,
- Principe des sens de circulations en entrée-sortie du secteur de Courtabœuf 8 ("a : indique un sens de circulation autorisé temporairement jusqu'à l'intégration dans le domaine public de l'avenue de Bréhat. A l'issue, seul un sens entrant en venant du Nord de la RD 59 sera autorisé),
- Aménagement pour le non franchissement de la voirie.



Afin de décliner le programme d'aménagement de Courtabœuf 8, plusieurs principes sont actés :

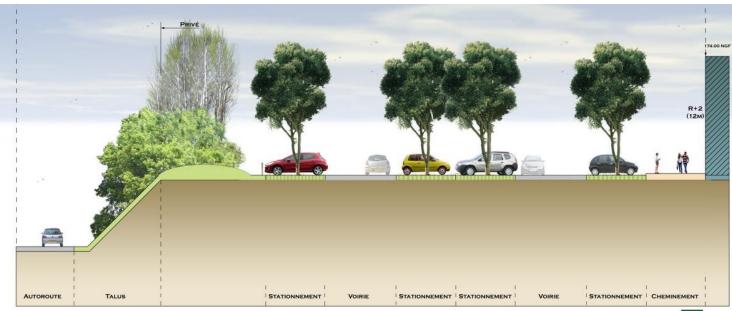
☐ Maintenir un linéaire cohérent d'un point de vue paysager le long de l'A10

Une bande d'au moins 76 m depuis l'axe de l'A10 sera préservée en espace non construit et traité soit en espace paysager et/ou planté, soit en aire de stationnement.

Afin de maintenir un linéaire homogène et cohérent le long de l'A10, il est prévu :

- un traitement exclusivement végétal en limite privative. Des arbustes et des arbres à haute tige y seront plantés, remplaçant le linéaire de taillis existant et constituant un écran végétal entre l'autoroute en contrebas et les nouveaux aménagements.
- des aires de stationnements et des circulations piétonnes seront aménagées entre cette bande paysagère et les nouvelles constructions. Les espaces de stationnement extérieurs seront conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, limitant l'effet de « nappe ».

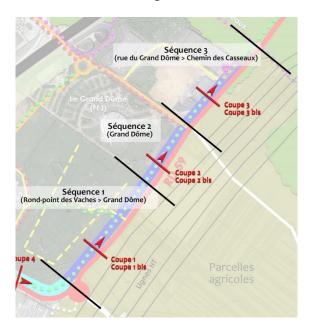
COUPE DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT



DATE: SEPTEMBRE 2012



☐ Promouvoir un traitement cohérent le long de la RD 59



Une bande d'au moins 25 mètres depuis l'axe de la RD 59 sera préservée en espace non bâti.

Cette bande de recul sera aménagée selon deux profils type :

Afin de maintenir un linéaire homogène et cohérent, il est prévu :

COUPE 1 (entre le rond-point dit des Vaches et la limite du site du Grand Dôme) : une séquence paysagée et plantée qui sera le support de circulations piétonnières sécurisées et à l'écart de la voie, mais également d'un aménagement cyclable conformément au Schéma de circulations douces de la communauté d'agglomération Paris-Saclay.

D'un point de vue paysager, ce recul doit permettre de préserver à long terme la perception sur le front urbain d'intérêt régional en instaurant un cordon végétal en lien direct avec la frange boisée existante (EBC) et le plateau agricole. La typologie des essences végétales sera issue du cortège floristique des boqueteaux limitrophes.

Le recul de 25 m tient compte de l'alignement des bâtiments déjà construits le long de la RD 59 afin de garantir une homogénéité de perception.

Afin de maintenir un linéaire homogène et cohérent, il est prévu :

Dans une bande de 15 m depuis l'axe de la RD 59 :

- une emprise de voirie,
- une emprise constituée d'un accotement enherbé avec fossé susceptible de permettre la mise en double voie de la RD 59 tel que prévu par les documents de planification supracommunaux (schéma de la voirie départementale 2020),
- une emprise de prairie de fauche (ou de prairie fleurie) pouvant servir de réserve foncière dans le cas d'un doublement de la voie,
- une emprise composée d'une piste cyclable associée à une circulation piétonnière, et d'une bande enherbée de 60 cm,



Dans une bande de 10 m dans la continuité de la bande de 15 m précédemment détaillée :

- une emprise constituée d'une noue associée à une bande arbustive ponctuée d'arbres de haut jet (essences végétales issues du cortège floristique bocager local),
- une emprise constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement.

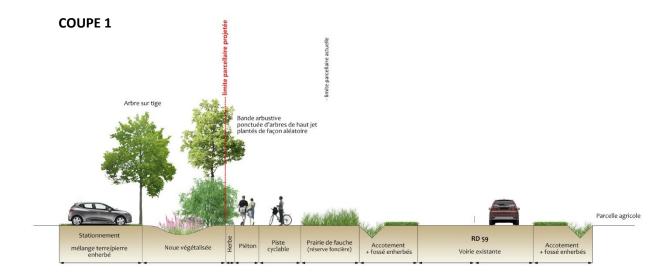
Une **COUPE 1 Bis** a été envisagée dans le cadre de l'éventuel élargissement de la RD59. Afin de maintenir un linéaire homogène et cohérent, il est prévu :

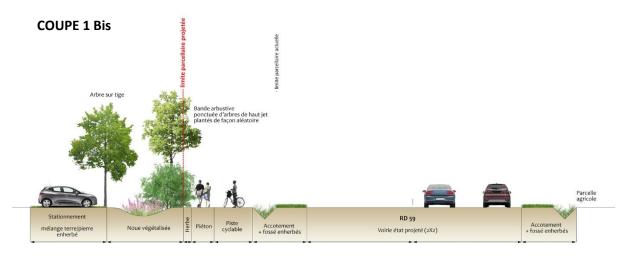
Dans une bande de 15 m depuis l'axe de la RD59 :

- une emprise de voirie,
- une emprise mètres d'accotement avec fossé enherbé,
- une emprise composée d'une piste cyclable associée à une circulation piétonnière (et d'une bande enherbée,

Dans une bande de 10 m dans la continuité de la bande de 15 m précédemment détaillée :

- une emprise constituée d'une noue associée à une bande arbustive ponctuée d'arbres de haut jet (essences végétales issues du cortège floristique bocager local),
- une emprise constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement.







■ COUPE 2 (linéaire de façade du site du Grand Dôme le long de la RD 59) : une séquence paysagée et plantée qui sera le support de circulations piétonnières sécurisées et à l'écart de la voie, mais également d'un aménagement cyclable conformément au Schéma de circulations douces de la communauté d'agglomération Paris-Saclay.

Afin de tenir compte des perspectives d'aménagement à long terme de la RD 59 et de garantir la cohérence des aménagements en fonction des exigences du SDRIF, cette bande de 25 m sera constituée à compter de l'axe de la voie. Il s'agit d'une séquence semi-ouverte offrant une fenêtre visuelle sur le Grand Dôme, élément bâti identitaire à l'échelle du front urbain de Courtabœuf 8.

Il est prévu:

Dans une bande de 15 m depuis l'axe de la RD 59 :

- une emprise de voirie,
- une emprise constituée d'un accotement enherbé avec fossé susceptible de permettre la mise en double voie de la RD 59 tel que prévu par les documents de planification supracommunaux (schéma de la voirie départementale 2020),
- une emprise de prairie de fauche (ou de prairie fleurie) pouvant servir de réserve foncière dans le cas d'un doublement de la voie,
- une emprise composée d'une piste cyclable associée à une circulation piétonnière et d'une bande enherbée,

Dans une bande de 10 m dans la continuité de la bande de 15 m précédemment détaillée :

- une emprise constituée d'une noue plantée d'herbacées (essences végétales issues du cortège floristique bocager local),
- une emprise constituée d'une saulaie (association de saules).

Une **COUPE 2 Bis** a été envisagée dans le cadre de l'éventuel élargissement de la RD59.

Afin de maintenir un linéaire homogène et cohérent, il est prévu :

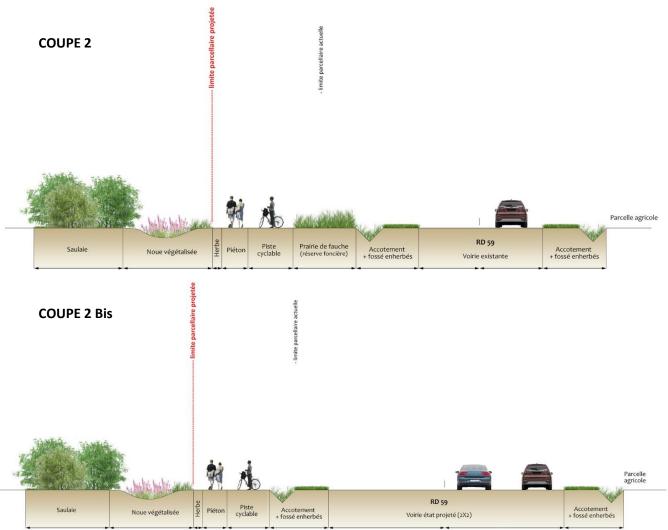
Dans une bande de 15 m depuis l'axe de la RD 59 :

- une emprise de voirie,
- une emprise d'accotement avec fossé enherbé,
- une emprise composée d'une piste cyclable associée à une circulation piétonnière et d'une bande enherbée,

Dans une bande de 10 mètres dans la continuité de la bande de 15 m précédemment détaillée

- une emprise constituée d'une noue plantée d'herbacées (essences végétales issues du cortège floristique bocager local),
- une emprise constituée d'une saulaie (association de saules).





COUPE 3 (entre la rue du Grand Dôme et la lisière boisée à proximité du chemin des Casseaux) : une séquence paysagée et plantée qui sera le support de circulations piétonnières sécurisées et à l'écart de la voie mais également de mise en valeur de la zone humide identifiée en bordure de la RD 59.

Afin de maintenir un linéaire homogène et cohérent, il est prévu :

Dans une bande de 15 m depuis l'axe de la RD 59 :

- une emprise de voirie,
- une emprise constituée d'un accotement enherbé avec fossé susceptible de permettre la mise en double voie de la RD 59 tel que prévu par les documents de planification supracommunaux (schéma de la voirie départementale 2020),
- une emprise de prairie de fauche (ou de prairie fleurie) pouvant servir de réserve foncière dans le cas d'un doublement de la voie,
- une circulation piétonnière et d'une bande enherbée,

Dans une bande de 10 m dans la continuité de la bande de 15 mètres précédemment détaillée

- une emprise constituée d'une noue associée à une bande arbustive ponctuée d'arbres de haut jet (sauf au niveau de la zone humide pédologique),



- une emprise, constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement (sauf au niveau de la zone humide pédologique),
- un traitement spécifique pour la zone humide pédologique identifiée : un platelage bois sera aménagé afin d'assurer la continuité du cheminement piétonnier tout en garantissant la préservation du milieu.

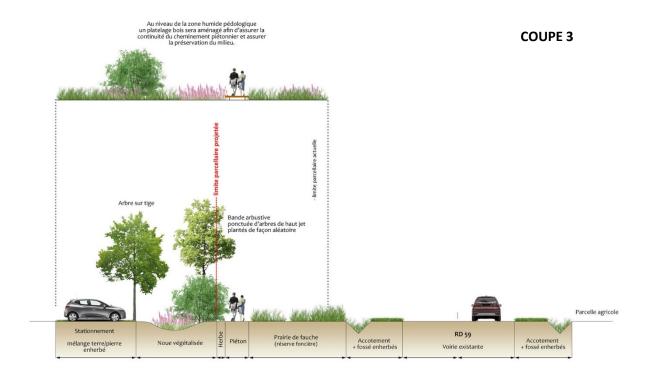
Une **COUPE 3 Bis** a été envisagée dans le cadre de l'éventuel élargissement de la RD59. Afin de maintenir un linéaire homogène et cohérent, il est prévu :

Dans une bande de 15 m depuis l'axe de la RD 59 :

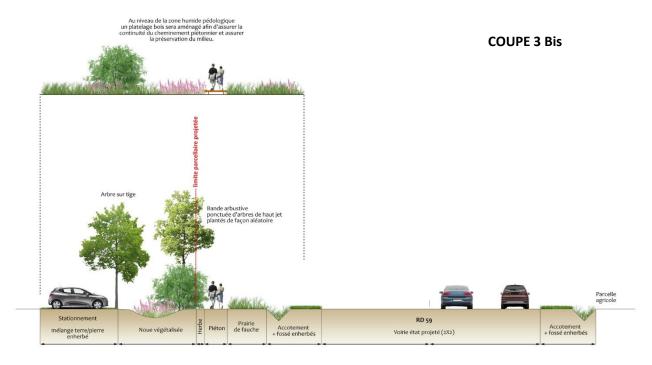
- une emprise de voirie,
- une emprise d'accotement avec fossé enherbé,
- une emprise de prairie de fauche (ou de prairie fleurie),
- une circulation piétonnière et d'une bande enherbée,

Dans une bande de 10 m dans la continuité de la bande de 15 m précédemment détaillée :

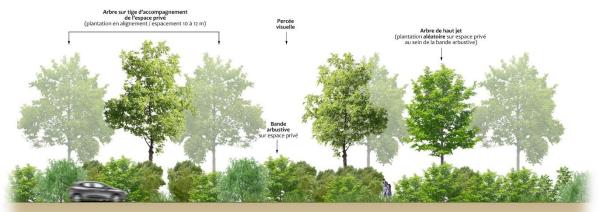
- une emprise constituée d'une noue associée à une bande arbustive ponctuée d'arbres de haut jet (sauf au niveau de la zone humide pédologique),
- une emprise constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement (sauf au niveau de la zone humide pédologique),
- un traitement spécifique pour la zone humide pédologique identifiée : un platelage bois sera aménagé afin d'assurer la continuité du cheminement piétonnier tout en garantissant la préservation du milieu.



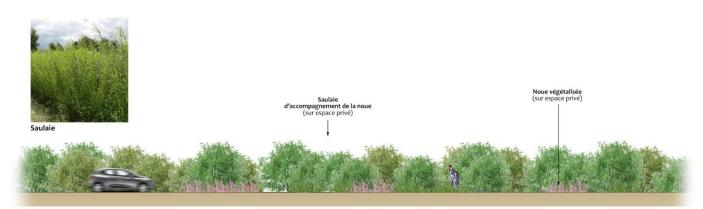




Principe d'implantation de la frange de transition (séquences 2) (vue de face)

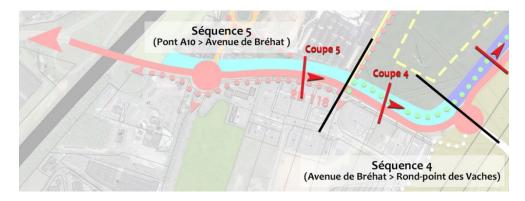


Principe d'implantation de la frange de transition (séquences 1 & 3) (vue de face)





□ Promouvoir un traitement cohérent sur la RD 118



Une bande d'au moins 25 m depuis l'axe de la RD 118 sera préservée en espace non bâti.

Cette bande de recul sera aménagée selon deux profils type :

■ COUPE 4 (entre le rond-point dit des Vaches et l'avenue de Bréhat) : une séquence paysagée et plantée qui sera le support de circulations piétonnières sécurisées et à l'écart de la voie, mais également d'un aménagement cyclable conformément au Schéma de circulations douces de la communauté d'agglomération Paris-Saclay.

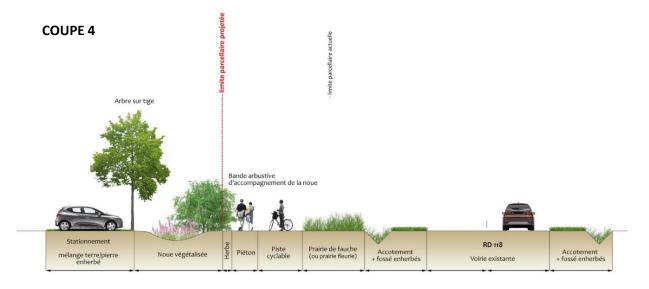
Afin d'assurer la continuité de la frange de transition du front urbain d'intérêt régional il a été choisi de prolonger les principes d'aménagements paysagers de la RD 59 le long de la RD 118. Il est ainsi prévu :

Dans une bande de 15 mètres depuis l'axe de la RD 118 :

- une emprise de voirie,
- une emprise d'accotement avec fossé enherbé,
- une emprise constituée d'une prairie de fauche ou fleurie,
- une emprise composée d'une piste cyclable associée à une circulation piétonnière,

<u>Dans une bande de 10 mètres dans la continuité de la bande de 15 mètres précédemment</u> détaillée :

- une emprise constituée d'une noue végétalisée (essences végétales issues du cortège floristique bocager local),
- une emprise constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement.





• **COUPE 5** (entre l'A10 et l'avenue de Bréhat) : une séquence paysagée et plantée qui sera le support de circulations piétonnières sécurisées et à l'écart de la voie.

Afin de maintenir un linéaire homogène et cohérent, il est prévu :

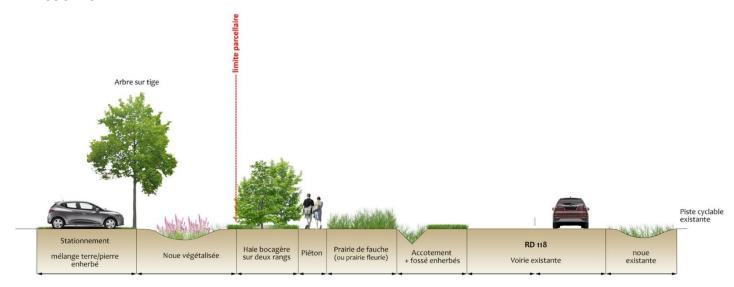
Dans une bande de 15 mètres depuis l'axe de la RD 118 :

- une emprise de voirie,
- une emprise d'accotement avec fossé enherbé,
- une emprise constituée d'une prairie de fauche ou fleurie,
- une circulation piétonnière,
- une emprise constituée d'une haie bocagère sur deux rangs (essences végétales issues du cortège floristique bocager local).

<u>Dans une bande de 10 mètres dans la continuité de la bande de 15 mètres précédemment</u> détaillée :

- une emprise constituée d'une noue végétalisée (essences végétales issues du cortège floristique bocager local),
- une emprise constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement.

COUPE 5





Instauration d'un schéma de voirie interne lisible pour les entreprises et praticables pour tous les usagers

Le schéma d'aménagement s'appuie sur la réalisation de voies structurantes dont la largeur importante permet d'intégrer à la fois des plantations d'alignement, des noues, et des circulations sécurisées pour les différents modes de déplacements (piétons, cycles, automobiles, VL/PL, etc.). Les circulations pour les piétons et les cycles seront individualisées et nettement identifiables.

Les voies seront agrémentées de plusieurs placettes de distributions facilitant l'accès aux différents lots. Leur gabarit a été étudié de manière à assurer la sécurité des déplacements et la fluidité des circulations. Ponctuellement, quelques places de stationnement pourront être créés à proximité des équipements/services avec de la clientèle, et ce en fonction de la programmation des projets. Dans les autres cas, le stationnement devra s'effectuer à la parcelle et non sur l'espace public, tout particulièrement en ce qui concerne le stationnement des poids-lourds.

La largeur de la voirie principale à double sens de circulation devra être de 6,50 m avec l'intégration d'une sur-largeur dans les courbes. Les trottoirs devront avoir une largeur minimale de 1,40 m pour permettre la bonne circulation de tous les usagers. Des bordures béton haute compression, avec dispositifs anti stationnement/chasse roue si nécessaire, devront être installées.

Concernant les aménagements cyclables, ils devront respecter selon leur typologie les caractéristiques suivantes :

- pistes cyclables : elles pourront être soit bidirectionnelles avec une largeur minimale de 2,50 m, ou monodirectionnelle avec une largeur minimale de 1,50 m,
- bande cyclable monodirectionnelle sur chaussée : largeur minimale de 1,50 m par voie avec séparateur.

Les revêtements en stabilisé pour les pistes cyclables ne sont pas autorisés.

Les aménagements cyclables et les trottoirs piétonniers devront être physiquement séparés afin de garantir la sécurité de chacun.

Les espaces de circulation mixtes piétons/cycles ne sont pas autorisés, ils doivent être dissociés dans le cadre des nouveaux projets d'aménagement. En cas d'impossibilité technique avérée, aucun marquage au sol « piste cyclable » ne pourra être posé.



Profil d'aménagement type des voies structurantes

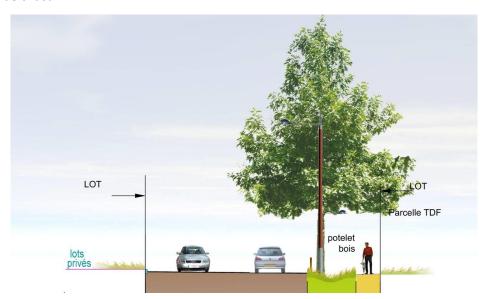


Profil d'aménagement type des voies secondaires :

Sur les voies secondaires, les circulations pour les piétons et les cycles seront également clairement identifiées, séparées des circulations automobiles par une noue d'une emprise d'environ 3 m, agrémentée d'un linéaire planté. Les eaux pluviales du domaine public seront collectées par un réseau de noues de faible profondeur le long des voies. Les noues seront végétalisées et infiltrantes, selon les caractéristiques géotechnique des sols, et équipées de dispositifs anti débordement (surverse dans le réseau EP).

Dans le cas ou des aménagements cyclables seraient envisagés, ils devront prioritairement être réalisés sous forme de bandes cyclables de 1,50 m de large minimum dans chaque sens de circulation, ou intégrés à une zone 30.

Les aménagements cyclables et les trottoirs piétonniers devront être physiquement séparés afin de garantir la sécurité de chacun.



☐ Réalisation d'un aménagement spécifique sur la RD 118, garantissant la sécurité des déplacements et la fluidité des circulations

L'accès à la zone sera réalisé par des aménagements sécurisés à partir de l'aménagement d'entréesortie créé sur la RD118 et via le raccordement des voiries internes au secteur sur les voiries existantes et/ou à venir.

L'aménagement spécifique de l'accès sur la RD 118 doit apporter une sécurisation de la circulation à l'ensemble du site en évitant les tournes à gauche en entrée et sortie, pour ne pas créer de conflits et de file d'attente sur la RD 118 lorsque les véhicules arrivent du Rond-Point de la Brulerie.



□ Réalisation d'un aménagement spécifique sur la RD 59, garantissant la sécurité des déplacements et la fluidité des circulations.

L'accessibilité de l'extension du parc d'activités de Courtabœuf sera facilitée par la création d'aménagements dédiés qui tiennent compte d'impératifs de sécurité :

- aménagement du carrefour de la rue du Grand Dôme et de la RD 59 afin de fluidifier la circulation croisée,
- ouverture d'une entrée-sortie de l'avenue d'Ouessant le long de la RD 59,
- aménagement d'un nouvel accès sécurisé « entrée-sortie » depuis l'accès existant au bâtiment TDF,
- séparation et sécurisation des circulations douces (piétonnières, cyclables) vis-à-vis de voirie de la RD 59, par un aménagement paysager.
- ☐ Requalifier et valoriser l'accès existant liant le site au rond-point de la Brûlerie.
- ☐ Assurer une cohérence et une harmonie des volumes le long de l'A10, de la RD 118, et la RD 59.

Une homogénéité dans le traitement architectural des différents projets de construction doit être recherchée. On veillera notamment à éviter des disparités trop importantes sur les gabarits, les volumes, les choix de teintes et types de matériaux, etc. Les nouveaux aménagements devront prendre en compte les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères définis sur le secteur.

Le Grand Dôme et ses extensions pourront présentés des caractéristiques architecturales propres afin de maintenir une lisibilité forte de cet équipement. L'harmonie avec le bâti limitrophe devra néanmoins être recherchée.

- ☐ Réaliser un urbanisme compact, peu consommateur d'espaces non bâtis.
- ☐ Respect de 4 cibles de Haute Qualité Environnementale :

<u>Concernant l'éco-construction :</u>

- o Cible n° 1 : La relation harmonieuse avec l'environnement immédiat.
 - Elle concerne notamment l'intégration du bâti dans le paysage, la conception et l'aménagement des espaces plantés, le droit des riverains, la gestion des eaux pluviales, *etc*.
- o Cible n° 2 : Pour un chantier à faible nuisance.
 - Le bon déroulement des travaux de construction ou de déconstruction : la réduction des nuisances, des risques et des diverses pollutions, la gestion des déchets, leur tri et leur élimination, etc.



Concernant l'éco-gestion :

O Cible n° 3 : Gestion de l'énergie.

L'isolation, la solarisation du bâtiment, les économies d'énergie (le chauffage, la climatisation, l'eau chaude, l'éclairage, l'électroménager), les énergies renouvelables (solaire, éolienne, bois, géothermie), le respect de l'environnement.

o Cible n° 4: Gestion de l'eau.

Aspects économiques, gestion des eaux pluviales, récupération, assainissement, etc.

□ Veiller à la qualité des espaces verts

Les espaces végétalisés au sein des lots devront répondre aux mêmes exigences que les espaces plantés publics. Les arbres existants sur chaque parcelle feront l'objet d'une attention particulière pour être conservés.

Pour rappel, le règlement du PLU impose que les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires stationnements devront être végétalisés ou paysagers.

□ Veiller à la préservation des zones humides

Les zones humides du secteur de Courtabœuf 8 qui sont identifiées par arrêté préfectoral du 21 mars 2014, ou qui le seront ultérieurement, doivent faire l'objet d'une préservation dans le respect de la législation. La mise en valeur de ces zones humides sera à privilégier tant d'un point de vue écologique que paysager. Ces espaces hydrauliques à fort enjeux devront être intégrés aux projets d'aménagement.