



Mairie de Villebon-sur-Yvette

PLAN LOCAL D'URBANISME

Dossier de modification de droit commun n°2 – Dossier pour approbation en Conseil Municipal du 25 juin 2024

3 – Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Courtabœuf »

PLU approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 17 octobre 2013,
Procédure de révision générale approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 30 juin 2016 ;
Procédure de révision allégée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 2 février 2020 ;
Procédure de modification n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2022 ;
Procédure de mise en compatibilité par déclaration de projet n°1 approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 10 février 2022.

Introduction

Contexte :

À cheval sur les communes des **Ulis, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette**, le Parc d'activités de Courtabœuf est l'un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe avec environ 1 200 entreprises et plus de 20 000 salariés. Il est accessible par l'autoroute A10, la route nationale N118, et desservi par un réseau de transport connecté au pôle multimodal de Massy. Il est également sujet ou proche de grandes mutations en cours : au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, création du pôle scientifique et technologique (cluster) Paris-Saclay, de son campus, et l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express.

Il s'inscrit comme **un pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay**. Il est spécialisé dans le développement des activités de production et technologiques à haute valeur ajoutée intégrant des logiques d'expérimentation et d'application. Le renforcement du dynamisme économique du Parc de Courtabœuf et de son attractivité revêt un enjeu majeur pour la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay (CPS) et les trois communes sur lesquelles se développe ce parc d'activités.

Plusieurs études et actions ont été engagées par la CPS et les communes visant à mettre en place une véritable stratégie d'optimisation et d'aménagement durable du Parc de Courtabœuf, notamment un **Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf** approuvé en 2019 et une **étude du potentiel de valorisation foncière et immobilière réalisée en 2021**.

Le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf est un outil d'orientation à la fois stratégique et opérationnel qui comprend plusieurs volets :

- renforcer l'image et l'attractivité du parc,
- déterminer son organisation,
- rénover ses infrastructures et son patrimoine bâti,
- repenser son accessibilité et sa desserte,
- développer l'offre de services aux salariés et usagers,
- structurer son animation et sa gestion.

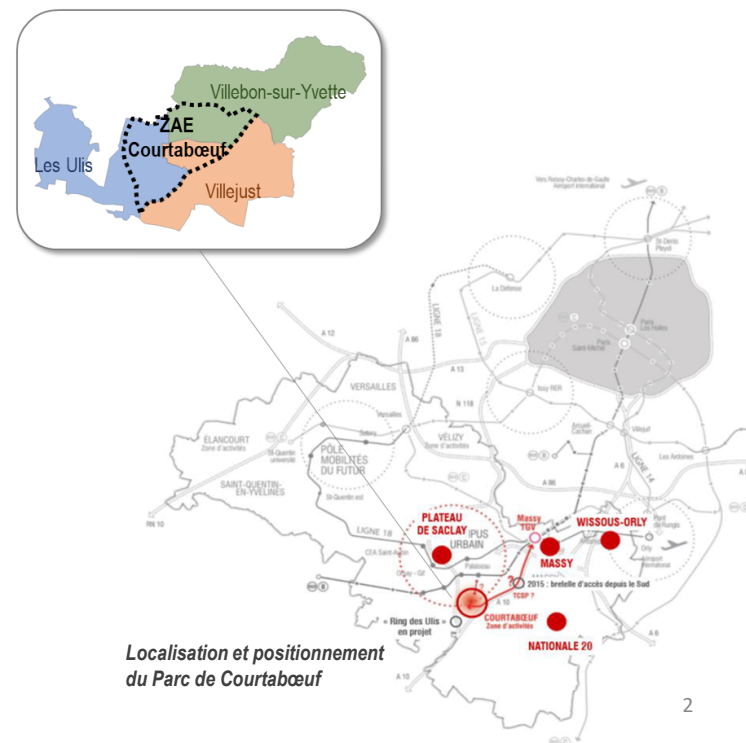
Il en ressort un besoin d'**amplifier la mutation et la densification du parc existant**.

De plus, le contexte environnemental et sociétal actuel a permis d'identifier **un enjeu fort d'améliorer la résilience face au changement climatique et d'adaptation du Parc d'activités aux enjeux de transition environnementale**, en prenant en compte les risques, nuisances et en proposant une qualité des espaces publics et bâtis. La Commune a notamment réalisé un Plan Climat, décliné du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), allant dans ce sens et qu'il convient de prendre en compte dans le cadre du projet de renouvellement du Parc de Courtabœuf.

Afin de mettre en cohérence les actions de développement à venir, les acteurs publics et privés ont formalisé un **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** co-signé le 31 août dernier. Ce PPA prévoit notamment l'harmonisation des règles et orientations d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités.

Sous pilotage de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, et afin de mettre en œuvre cet engagement, les Communes des Ulis, de Villejust, et de Villebon-sur-Yvette ont initié conjointement un travail d'harmonisation des orientations et règlements de leurs Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) respectifs, à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.

Par arrêté du 2 juin 2023, Monsieur le Maire a engagé la procédure de modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette afin de traduire un projet global, reprenant les principes d'aménagement du Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf, les enjeux de la transition écologique, tout en préservant les spécificités communales.



Introduction

Point méthodologique :

Afin de garantir une cohérence en termes de développement et d'aménagement du Parc de Courtabœuf, l'OAP a d'abord été conçue à l'échelle de la totalité du parc d'activités (cf. cartographie en page suivante). La présente OAP communale est une déclinaison locale de l'OAP générale.

Principes de l'OAP :

Cette OAP est organisée en 3 axes :

1. Affirmer la vocation productive et technologique du Parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

Le Parc de Courtabœuf doit renforcer son positionnement économique : pour continuer d'attirer et ancrer les activités économiques ciblées, le Parc doit s'affirmer comme un pôle productif et technologique à haut niveau de services pour les entreprises et les usagers, en interaction avec les activités innovantes du Plateau de Saclay et les autres secteurs d'activités dont Massy situés à proximité.

Pour atteindre cet objectif, une attention particulière doit être portée sur la définition des vocations d'activités à accueillir ou à proscrire : définir les natures d'activités à privilégier/à éviter, développer une offre de restauration et hôtelière à destination des salariés et des usagers du parc, maîtriser les commerces à l'échelle du Parc, permettre la réalisation de projets d'envergures tel que la création d'un pôle de loisirs/sport/santé sur le site du Grand Dôme à Villebon-sur-Yvette.

Une réflexion spécifique a été menée sur l'implantation de datas centers en pleine expansion sur le territoire depuis quelques années compte tenu des besoins accrus de stockage de données, et de la nécessité d'un rééquilibrage territorial des implantations de datas centers à l'échelle de la région Île-de-France. Le Parc d'activités de Courtabœuf propose les conditions idéales pour l'accueil de nouveaux datas centers, justifiant de la nécessité d'encadrer leur implantation. Des secteurs d'accueil privilégiés ont ainsi été identifiés afin de limiter les implantations qui se feraient au détriment d'activités existantes sur le Parc, et afin de maîtriser l'impact environnemental de ces installations.

2. Accompagner la résilience du Parc et s'engager sur un aménagement durable

Le développement du Parc doit se faire dans le cadre d'une démarche d'utilisation économe et durable de l'espace, les objectifs recherchés sont multiples : une réduction de la vacance du bâti, une sobriété foncière, une densification du bâti, une limitation de l'artificialisation des sols, la préservation et la valorisation des espaces naturels et boisés existants et voisins.

La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation de l'environnement et de la santé humaine s'inscrit comme un enjeu transversal de cette démarche.

De la même manière, un soin particulier est demandé pour le traitement qualitatif du Parc, à travers son bâti, ses franges, ses espaces publics, tant pour garantir sa durabilité que sa bonne intégration paysagère.

3. Améliorer l'accessibilité et la visibilité et l'image du Parc

Un traitement plus qualitatif des entrées de Parc, de la signalétique, des espaces publics mais également des façades des constructions visibles des axes de circulation doit être entrepris.

L'amélioration de l'accessibilité du Parc a été identifiée comme un levier incontournable pour le renforcement de son attractivité.

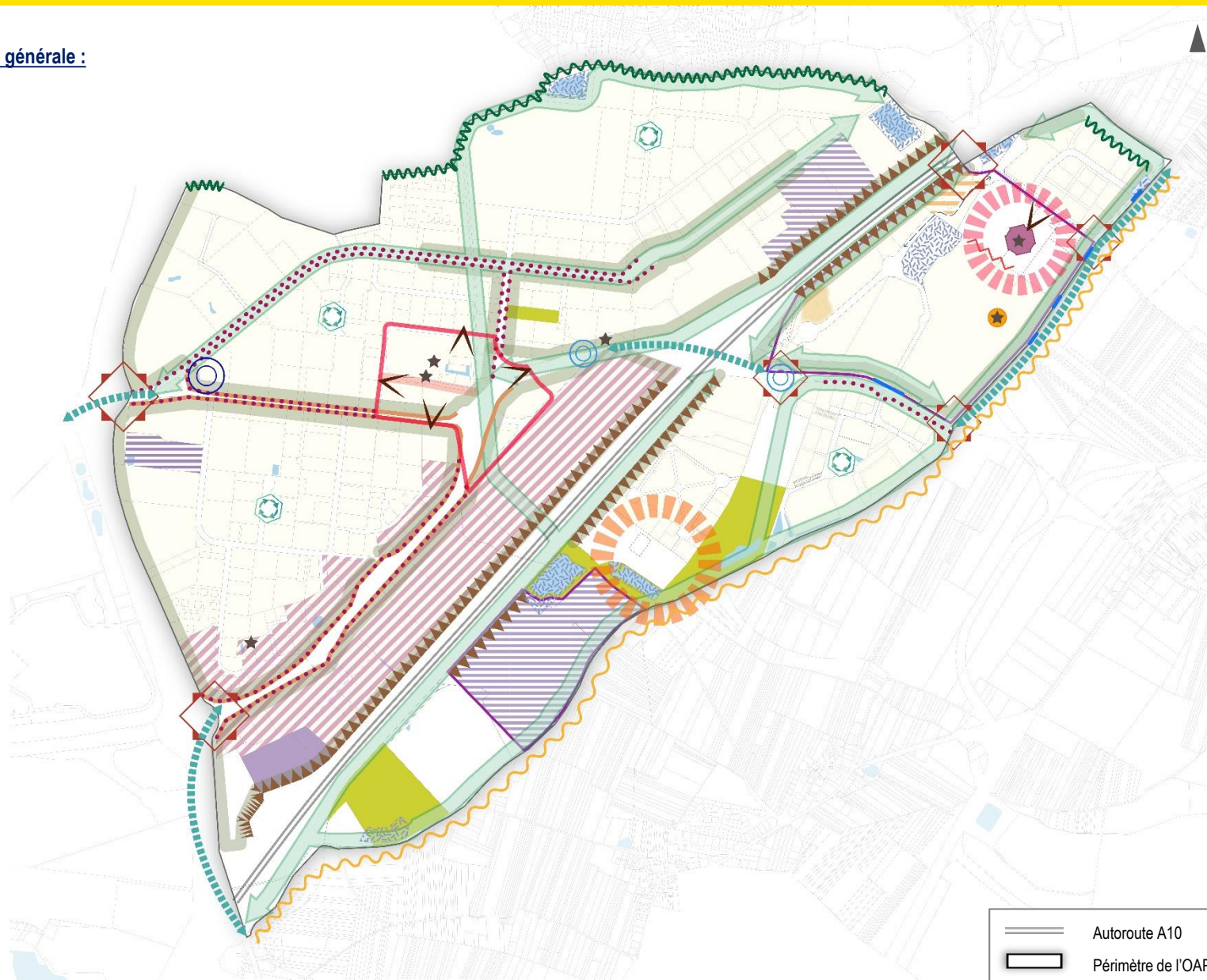
Plusieurs projets d'infrastructures vont venir améliorer la desserte du Parc : ring des Ulis et de Mondétour, poursuite de la requalification de voies de desserte internes, etc.

La création d'un pôle multimodal en entrée de Parc côté Mondétour et le renforcement des stations multimodales de proximité permettront de réorganiser les différentes mobilités au sein et en dehors du Parc.

Le réseau des mobilités douces est en constante évolution et a récemment été renforcé par un ouvrage majeur, la réalisation d'une passerelle dédiée exclusivement aux piétons et cyclistes permettant le franchissement de l'A10 et reliant les 2 parties du Parc situées de part et d'autre de cette voie.

PRÉSENTATION DU PROJET GÉNÉRAL





Cartographie générale :





PRÉSENTATION DU PROJET GÉNÉRAL

Accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc







Promouvoir les continuités écologiques et les interactions entre trames vertes et bleues

-  Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès
-  Protéger les espaces en eau du secteur
-  Préserver les zones humides identifiées par la DRIEAT, et les valoriser comme espace d'agrément
-  Préserver la trame verte

Porter le projet d'un parc d'activités vertueux, soucieux de la santé humaine





-  Favoriser les initiatives de valorisation des déchets, de réemploi et d'économie circulaire
-  Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A))

Poursuivre la requalification du parc, de son patrimoine et de ses franges










-  Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation
-  Préserver et valoriser les bâtiments emblématiques du Parc
-  Requalifier l'avenue des Indes
-  Soigner les franges forestières et urbaines, pour réduire l'impact des constructions vis-à-vis des habitations et des espaces naturels
-  Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage notamment depuis Villejust
-  Créer ou préserver les percées visuelles

Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement









Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers

-  Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité au croisement des trames vertes proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, végétalisation, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)...
-  Développer le pôle secondaire du Grand Dôme
-  Développer le pôle secondaire du Parc des Deux Lacs
-  Permettre une porosité des circulations et des usages entre le site TDF et le site du Grand Dôme

Poursuivre le développement du parc d'activités

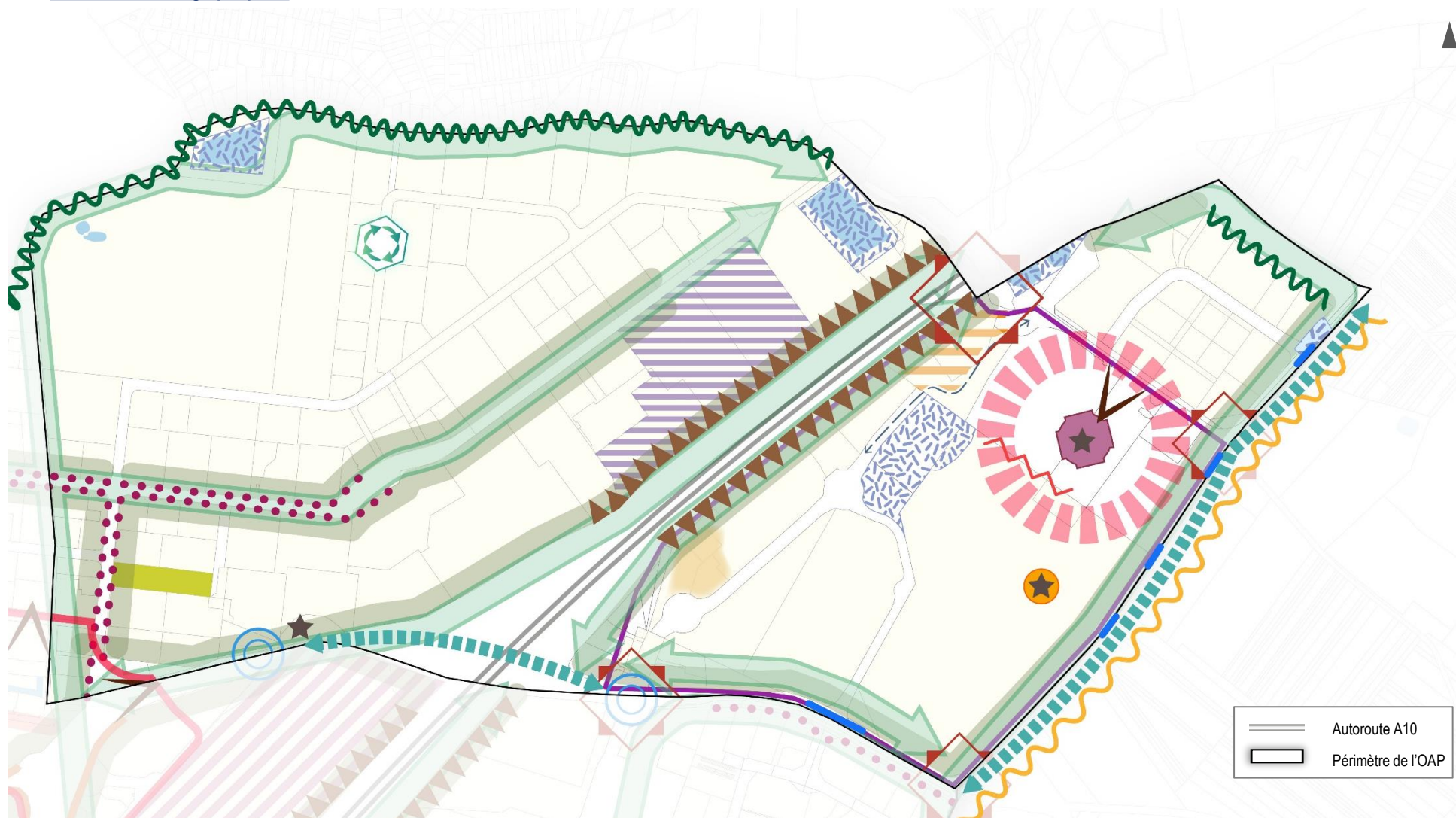
-  Accompagner le développement de nouveaux programmes
-  Permettre le développement de datacenters
-  Conforter le datacenter existant
-  Porter un projet à destination de sport, de santé et de loisirs au Grand Dôme de Villebon-sur-Yvette
-  Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²
-  Favoriser l'implantation de commerces en RDC : restaurants, hôtels et services aux usagers de la zone
-  Emprise ciblée pour la réalisation d'hébergements hôteliers et de leurs services intégrés
-  Emprise comprenant a minima un hôtel et un restaurant
-  Permettre l'implantation de tiers-lieux sur le secteur TDF à Villebon-sur-Yvette

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

-  Créer un pôle multimodal
-  Renforcer les stations multimodales existantes
-  Aménagement pour le non-franchissement de la voirie
-  Créer des liaisons douces
-  Principe de prolongement de la voie structurante (hypothèse d'implantation)
-  Accompagner les réaménagements et tourner les façades principales vers l'avenue (Océanie, Tropiques)
-  Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10
-  Améliorer les entrées de parc

OAP COURTABOEUF





Orientations cartographiques :





OAP COURTABOEUF

Accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc






Promouvoir les continuités écologiques et les interactions entre trames vertes et bleues

-  Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès
-  Protéger les espaces en eau du secteur
-  Préserver les zones humides identifiées par la DRIEAT, et les valoriser comme espace d'agrément
-  Préserver la trame verte

Porter le projet d'un parc d'activités vertueux, soucieux de la santé humaine




-  Favoriser les initiatives de valorisation des déchets, de réemploi et d'économie circulaire
-  Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A))

Poursuivre la requalification du parc, de son patrimoine et de ses franges









-  Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation
-  Préserver et valoriser les bâtiments emblématiques du Parc
-  Soigner les franges forestières et urbaine au Nord de Courtabœuf, pour réduire l'impact des constructions vis-à-vis des habitations et des espaces naturels
-  Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage notamment depuis Villejust
-  Créer ou préserver les percées visuelles

Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement







Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers

-  Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité au croisement des trames vertes proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, végétalisation, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)...
-  Développer le pôle secondaire du Grand Dôme
-  Permettre une porosité des circulations et des usages entre le site TDF et le site du Grand Dôme

Poursuivre le développement du parc d'activités

-  Accompagner le développement de nouveaux programmes
-  Permettre le développement de datacenters
-  Conforter le datacenter existant
-  Porter un projet à destination de sport et de loisirs au Grand Dôme de Villebon-sur-Yvette
-  Favoriser l'implantation de commerces en RDC : restaurants, hôtels et services aux usagers de la zone
-  Emprise ciblée pour la réalisation d'hébergements hôteliers et de leurs services intégrés
-  Emprise comprenant a minima un hôtel et un restaurant
-  Permettre l'implantation de tiers-lieux sur le secteur TDF à Villebon-sur-Yvette

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

-  Renforcer les stations multimodales existantes
-  Aménagement pour le non-franchissement de la voirie
-  Créer des liaisons douces
-  Principe de prolongement de la voie structurante (hypothèse d'implantation)
-  Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10
-  Améliorer les entrées de parc

OAP COURTABŒUF

Orientations écrites :

Orientations spécifiques au secteur « Courtabœuf 8 » :

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 ».

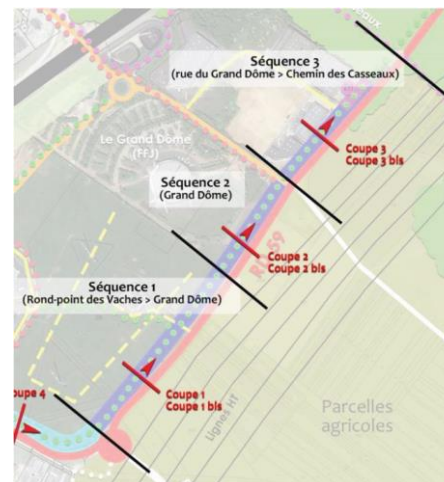
COUPE DE PRINCIPE D'AMÉNAGEMENT



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.

OAP COURTABOEUF

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 :

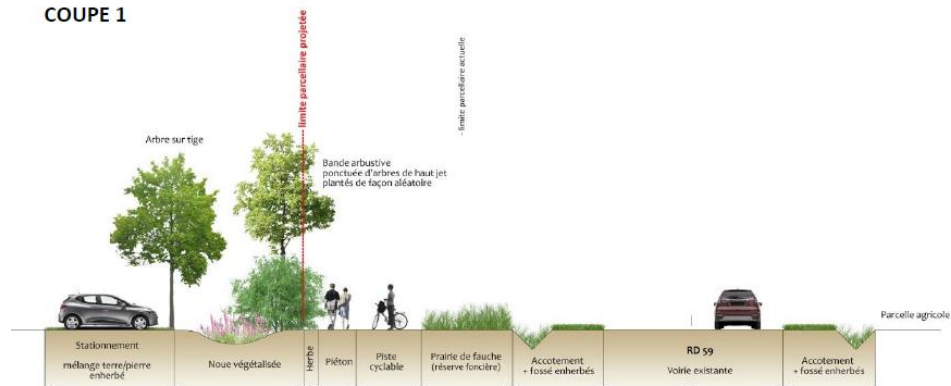
Dans une bande de 15 m depuis l'axe de la RD59 :

- 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,

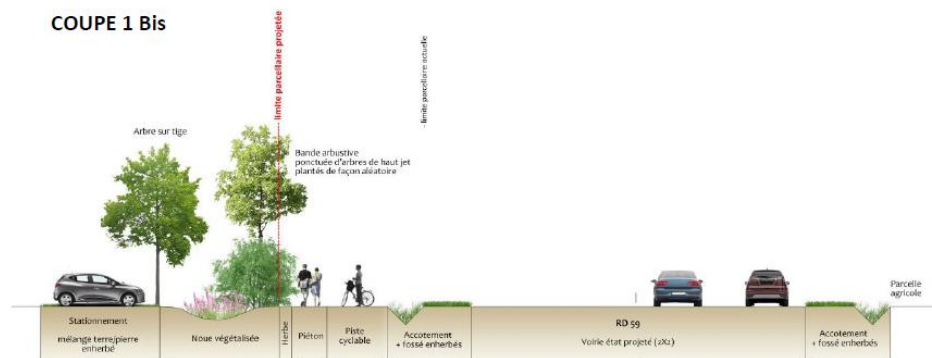
Dans une bande de 10 m dans la continuité de la bande de 15 m précédemment détaillée :

- 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 1



COUPE 1 Bis



OAP COURTABOEUF

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, 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.

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.

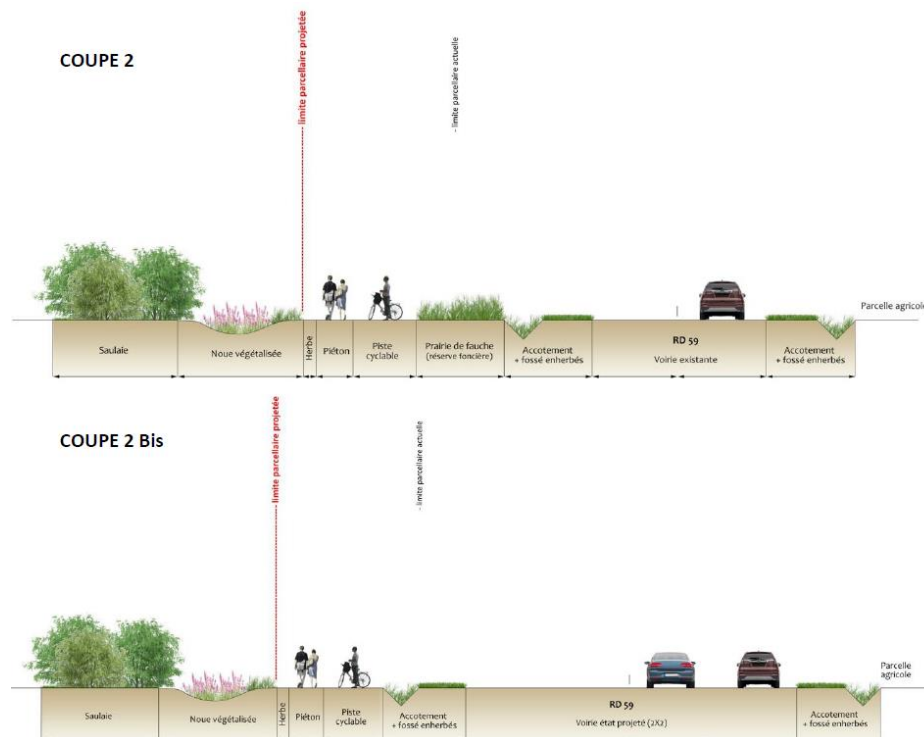
Afin de maintenir un linéaire homogène et cohérent, il est prévu :

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).



OAP COURTABOEUF

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 emprise dédiée à une infrastructure cyclable sera également prévue.

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 :

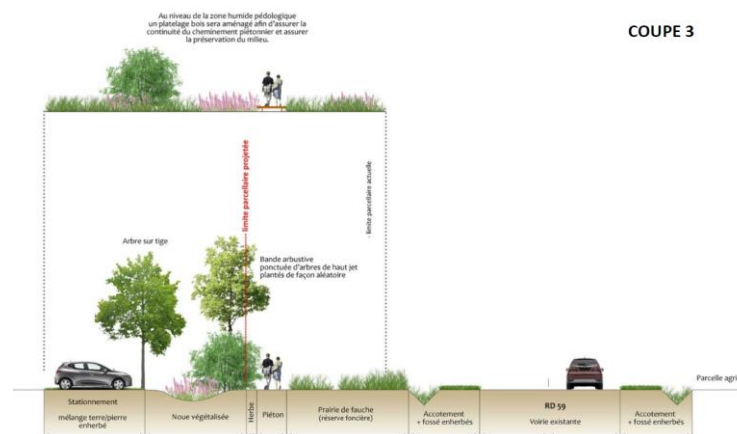
Dans une bande de 15 m depuis l'axe de la RD 59 :

- 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,

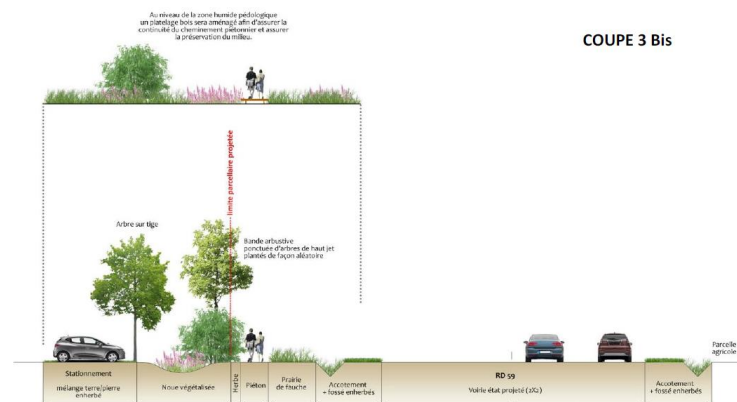
Dans une bande de 10 m dans la continuité de la bande de 15 m précédemment détaillée :

- 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.

Une emprise dédiée à une infrastructure cyclable sera également prévue.



COUPE 3



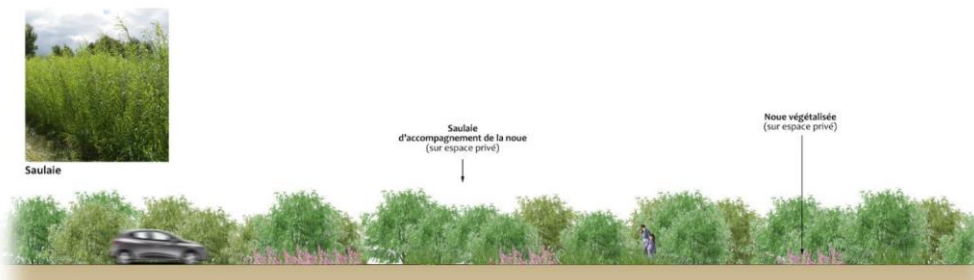
COUPE 3 Bis

OAP COURTABOEUF

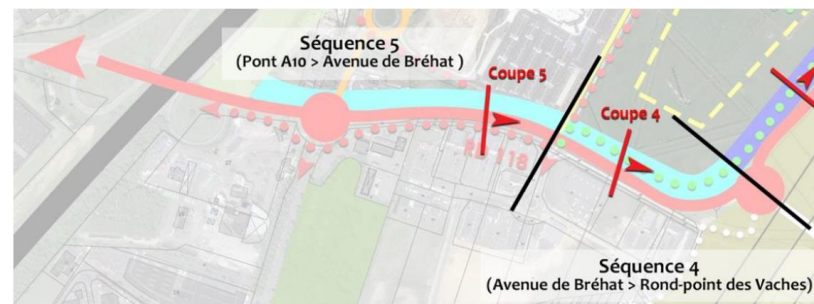
Principe d'implantation de la frange de transition (séquences 1 & 3) (vue de face)



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

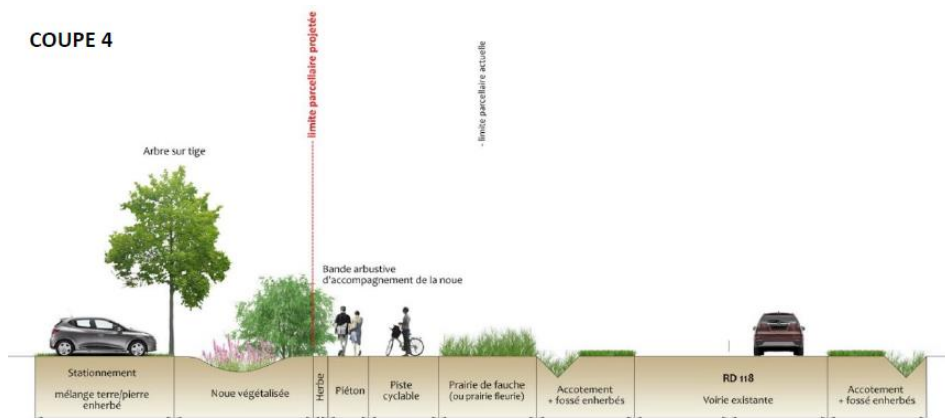
- une emprise de voirie,
- une emprise d'accotement avec fossé enherbé,
- une emprise constituée d'une prairie de fauche ou fleurie,
- une emprise composée d'une piste cyclable associée à une circulation piétonnière,

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

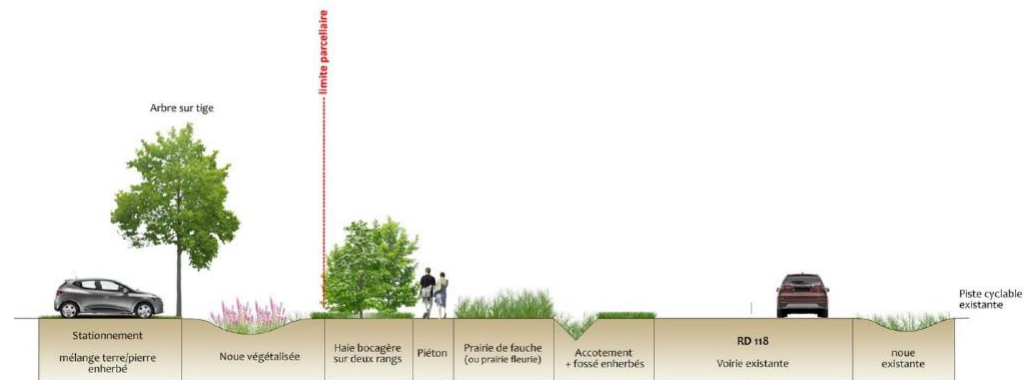
- une emprise constituée d'une noue végétalisée (essences végétales issues du cortège floristique bocager local),
- une emprise constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement.

OAP COURTABOEUF

COUPE 4



COUPE 5



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. Une piste cyclable est présente le long de la RD59, côté Villejust.

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).

Dans une bande de 10 mètres dans la continuité de la bande de 15 mètres précédemment 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.

OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs à la limitation de l'exposition au bruit et à la pollution de l'air aux abords des axes routiers :

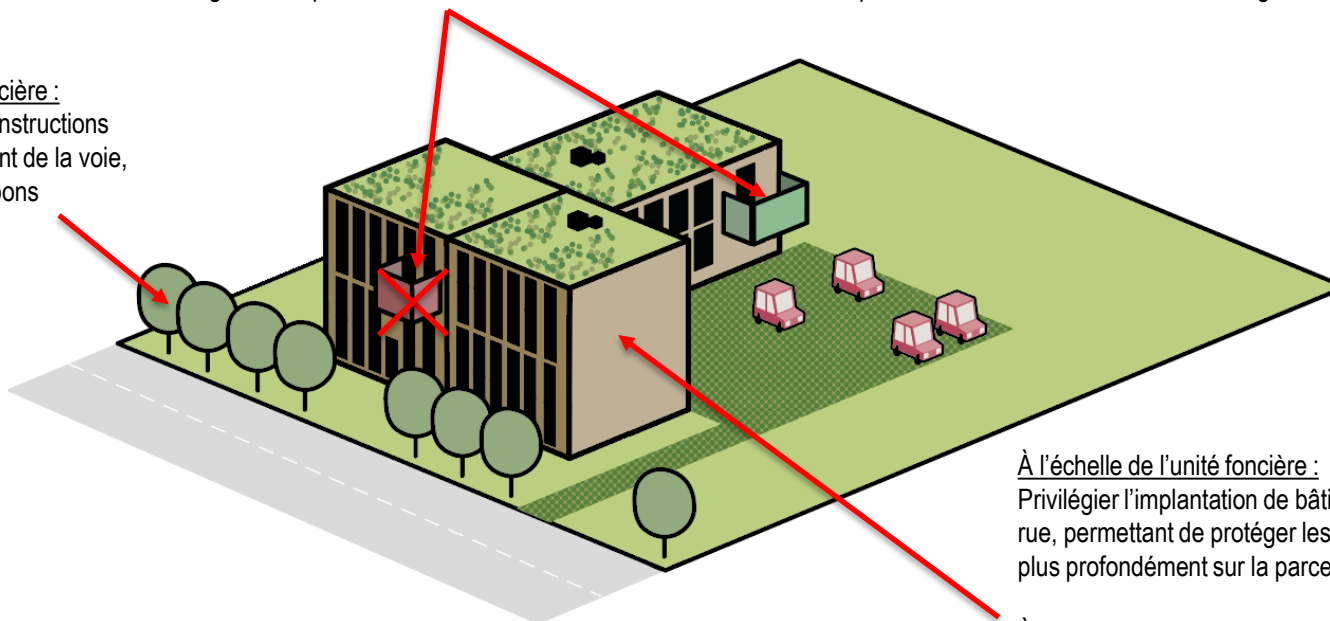
Pour les projets concernés par l'orientation « — Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A)) » sur la cartographie de l'OAP, les principes suivants s'appliquent :

À l'échelle des bâtiments :

- Éviter l'aménagement de terrasses, balcons et espaces extérieurs donnant sur des voiries classées pour l'émission de nuisances sonores
- Privilégier les espaces sans bruit, en cœur d'îlot, ou donnant sur les espaces de stationnement de véhicules légers

À l'échelle de l'unité foncière :

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, créer des espaces tampons végétalisés



À l'échelle de l'unité foncière :

Privilégier l'implantation de bâtiments « écrans » en front de rue, permettant de protéger les espaces et bâtiments situés plus profondément sur la parcelle

À l'échelle des bâtiments :

Favoriser une conception du bâti :

- permettant son isolation phonique et énergétique
- Privilégiant l'aération naturelle, ou doté de dispositifs d'aération performants en cas d'impossibilité technique.

OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés :

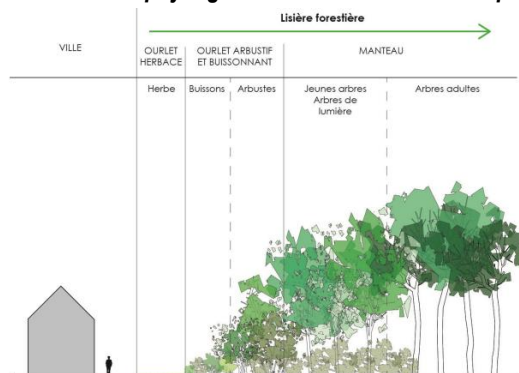
À l'échelle de la ZAE :

- Inciter à réaliser de zones de fraîcheur accessibles et utilisables par les usagers de la zone d'activités de Courtaboeuf lorsque celle-ci fait l'objet d'un réaménagement
- Veiller à aménager des lisières agricoles et forestières protectrices de la biodiversité caractéristique de ces milieux :
 - Dans le cas d'une transition avec l'espace agricole : un tampon paysager sera prévu. Il sera composé de haies et/ou d'arbustes et d'une profondeur minimale de 3 mètres.
 - Dans le cas d'une transition avec un espace boisé : en créant différentes strates herbacées, arbustives et forestières.

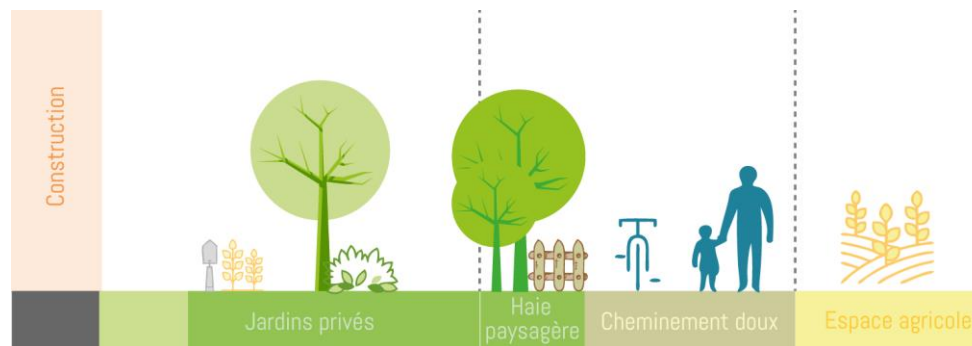


Exemples

Principe de transition paysagère avec les lisières des espaces boisés :



Principe de transition paysagère avec les lisières des espaces agricoles :



OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés :

À l'échelle de l'unité foncière / de la construction :

- Permettre le développement de dispositifs visant à protéger et développer la biodiversité;
- Inciter à la végétalisation à la plantation des espaces non-bâti, en privilégiant la plantation d'espèces non-invasives, endogènes et non-allergisantes;
- Hors zones de stationnement aménagés d'ombrières : créer des espaces de stationnement pour véhicules légers perméables, végétalisés et ombragés;
- Pour les façades des constructions donnant sur des espaces végétalisés, boisés ou agricoles : éviter le recours à des matériaux vitrés ou réfléchissants pouvant conduire à des collisions d'oiseaux sur les surfaces transparentes.



Exemples

OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs au stationnement des véhicules légers au sein des espaces privés :

Optimiser le foncier en favorisant au maximum la création d'emplacements de stationnement à destination de véhicules légers dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).



Exemple : stationnement en RDC



Exemple : stationnement intégré en R+1/R+2



Exemple : doubleurs de places