



PLU

Plan Local d'Urbanisme

2.2. Justifications

Projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté par délibération du Conseil municipal en date du 25 juin 2024

Sommaire

Introduction	5
Explication des choix retenus pour établir le PLU	6
1. Explication des choix retenus pour établir le PADD	6
2. La prise en compte des documents supra-communaux.....	28
A. Le SDRIF.....	28
B. Le PDUIF	32
C. Le SRCE	35
D. Le PCAET.....	39
E. Le PLH	41
F. Le SRHH	42
G. Le SDAC	44
H. L'OIN.....	45
I. Le PGRI Seine-Normandie.....	46
J. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands	47
K. Le SAGE de l'Orge-Yvette.....	48
L. Le PAPI.....	53
M. Le SDRIF-E.....	54
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques.....	56
Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis	59
Justification de la mise en conformité de la commune avec les objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU	61
Justification des OAP	64

1.	OAP La ville avec la nature	65
2.	OAP Continuités écologiques	68
3.	OAP Habitat	70
4.	OAP Site de la DGA	72
5.	OAP Entrée de ville du Pont de Fourcherolles	75
6.	OAP Général de Gaulle – 4 Cantons	77
7.	OAP Marcel Pagnol – 4 Cantons	79
8.	OAP Pompidou	81
9.	OAP Courtabœuf	83
10.	OAP Villebon 2	86
	Justification de la délimitation des zones et du règlement	88
1.	Motifs de la délimitation des zones	88
2.	Dispositions réglementaires	114
	A. Les dispositions communes applicables en toutes zones	115
	B. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone	122
	C. Les règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II du règlement de chaque zone	126
	Les dispositions graphiques	166

Introduction

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.

■ Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

➤ Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du 29 septembre 2022, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Les objectifs de la délibération de prescription pour la révision du PLU sont les suivants :

- La commune de Villebon-sur-Yvette souhaite définir son développement urbain pour les années à venir. Le présent document réglementaire comprendra un diagnostic de mutabilité identifiant des secteurs d'urbanisation préférentielle et des secteurs à préserver.
- Le Plan Local d'Urbanisme devra aussi déterminer des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions, ainsi que des règles de constructibilité permettant une adaptation aux caractéristiques naturelles (topographie, nature du sol, etc.), une adaptation aux évolutions climatiques et un confort d'habitat.
- Le nouveau règlement devra intégrer les exigences des lois et règlements nationaux. Il devra notamment accompagner la réponse aux obligations de production de logements sociaux pour atteindre l'objectif des 25 % de la totalité des logements. Cette réponse devra être en harmonie avec les orientations urbanistiques de la commune, en faveur du rééquilibrage territorial des logements sociaux et de la mixité sociale dans les programmes de logements ;
- Il conviendra également d'intégrer le site de la DGA dans l'évolution urbaine du territoire ;
- Et par l'identification et la protection du patrimoine bâti remarquable, ainsi que par l'édiction de règles permettant l'évolution de ce type de construction dans le respect de leurs caractéristiques architecturales, le Plan Local d'Urbanisme permettra d'améliorer la qualité des espaces publics.
- Le Plan Local d'Urbanisme révisé sera le moyen de redéfinir tant les attendus en matière de stationnement privé, que les emplacements réservés ;

- Le Plan Local d'Urbanisme devra favoriser un cadre de vie agréable, notamment via la préservation du patrimoine naturel (patrimoine arboré remarquable, continuités hydrauliques, zones humides) et par l'identification de secteurs à préserver d'une artificialisation des sols et de toute pollution lumineuse pour préserver la fonctionnalité des habitats. Une attention particulière sera aussi portée sur la gestion des eaux pluviales et sur le ruissellement des eaux ;
- Il déterminera également un coefficient d'imperméabilisation du sol et redéfinira les attendus en matière de plantations. Surtout, le Plan Local d'Urbanisme permettra de valoriser les abords de l'Yvette afin d'ouvrir la ville sur ce cours d'eau, et en préservant les vues depuis l'espace public sur la vallée de l'Yvette.
- Il reprendra également les objectifs du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) intercommunal et du Plan Climat communal, mais devra aussi intégrer les préconisations issues du programme d'action et de prévention des inondations (PAPI) Orge Yvette ;
- Le document devra aussi accompagner le développement économique de la commune, notamment par la définition d'une organisation spatiale efficiente des commerces et des services à l'échelle des quartiers, ainsi que par le développement du commerce de proximité ;
- Enfin, la situation stratégique de la commune implique une prise en compte de la question des mobilités et des déplacements, avec une attention particulière portée sur le développement de liaisons piétonnes et cyclables avec les zones stratégiques de la communes (gares, pôles de commerces de proximité, espaces boisés et agricoles, etc.). Il conviendra également d'étudier la question du stationnement en ville et de proportionner le développement urbain aux capacités des réseaux viaires.

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD en axes et en orientations :

AXE 1 : TRANSITION ÉCOLOGIQUE

- Valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels ;
- Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols ;
- Valoriser et protéger les paysages ;
- Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable ;
- Promouvoir une utilisation raisonnée de l'énergie.

AXE 2 : URBANISME RAISONNÉ

- Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire ;
- Accompagner une évolution urbaine raisonnée ;

- Valoriser et protéger le patrimoine bâti remarquable ;
- Maintenir et adapter le niveau d'offre de services aux besoins de la population ;
- Améliorer l'accessibilité et les déplacements.

AXE 3 : ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT

- Favoriser le dynamisme et l'évolution des parcs d'activité existants ;
- Encadrer le développement commercial, en développant et soutenant le petit commerce de proximité ;
- Pérenniser et valoriser l'activité agricole.

➤ Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ Les sites d'intérêt écologique et la biodiversité communale</p> <p>Sur Villebon-sur-Yvette, le Schéma Départemental des ENS définit des Espaces boisés qui sont :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la Forêt Départementale du Bois de Gelles, • une partie du Bois Courtin, • la Butte Chambert, • et le Parc du Château de Villebon. <p>Certains de ces espaces boisés sont en zone de préemption au titre des espaces naturels sensibles (ZPENS) : le Bois Courtin, la Butte Chambert et un boisement à l'Ouest du hameau de Villiers.</p> <p>Par ailleurs, la commune a signé une convention « Nature en ville » en 2021, ce qui l'engage, entre autre, à conserver les ENS communaux et végétaliser ses espaces publics.</p> <p>❖ Patrimoine arboré remarquable</p> <p>La commune de Villebon-sur-Yvette abrite un patrimoine naturel important, comportant de grands bois et différents cours d'eau. Parmi les espaces densément boisés, on retrouve :</p> <ul style="list-style-type: none"> • le Bois des Gelles • le Bois Courtin • le Parc de Villebon • les abords des grands axes de transport (A10, RD988) 	<p>AXE 1 : TRANSITION ÉCOLOGIQUE</p> <p><u>Valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la protection des massifs boisés (Bois des Gelles, Parc du domaine de l'Île-de-France...) qui constituent des « lignes de force » dans le paysage • Préserver le patrimoine arboré identifié comme remarquable • Renforcer la valeur environnementale de la Promenade de l'Yvette • Participer à la protection de l'Yvette, notamment face aux risques de pollution • Préserver et valoriser les zones humides • Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » qui vise à préserver et valoriser certains espaces verts

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> des poches boisées au sein des quartiers (arrière de la MJC, jardins...) <p>On retrouve aussi sur l'ensemble du territoire des arbres remarquables, au-delà des différents bois, qu'il convient de mettre en valeur et surtout de protéger. Ils se situent sur l'espace public ou privé, de façon isolée ou bien groupée (sur le site de la DGA notamment). Ce patrimoine arboré est toutefois bien plus présent sur la partie Ouest du territoire que sur la partie Est, qui se veut plus dense et qui présente moins de cœur d'îlots et d'espaces pouvant être arborés.</p> <p>❖ Les zones humides</p> <p>De nombreuses zones humides sont identifiées sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> Le SDAGE Seine-Normandie indique que les zones à dominante humide se concentrent sur l'espace boisé du secteur de la Prairie au Nord-Est. Une étude de la DRIEAT Ile-de-France identifie des « zones humides avérées », à préserver, qui se localisent essentiellement au fond de la vallée de l'Yvette. Le SAGE Orge-Yvette recense des zones humides avérées dans les vallées des cours d'eau (Yvette, Boële et le Ru des Paradis). Deux autres zones humides ont été repérées au sein de la zone d'activités de Courtabœuf. 	
<p>❖ Patrimoine naturel en ville</p> <p>La commune de Villebon-sur-Yvette abrite un patrimoine naturel important, comportant de grands bois et différents cours d'eau. Ce patrimoine naturel se poursuit au sein du tissu bâti de Villebon-sur-Yvette. Ces espaces verts se retrouvent sous la forme de cœurs d'îlots verts constitués par les jardins privés ou de bandes végétales aux abords des grands axes et des parcelles d'activité.</p> <p>❖ Les sites d'intérêt écologique et la biodiversité communale</p> <p>Un Atlas de Biodiversité Communale (ABC) de 2013 et un Atlas de la Biodiversité de l'agglomération Paris-Saclay de 2022 démontrent que Villebon-sur-Yvette se démarque par sa richesse écologique puisqu'entre 718 et 900 espèces faunistiques et</p>	<p>AXE 1 : TRANSITION ÉCOLOGIQUE</p> <p><u>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols</u></p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots. Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>floristiques différentes ont été observées sur la commune dont :</p> <ul style="list-style-type: none"> - entre 247-320 espèces végétales ; - Plus de 473 espèces faunistiques. <p>Cette forte représentation s'explique par la présence d'une mosaïque d'habitats aquatiques, herbacés, agricoles et boisés sur le territoire, et notamment au Sud.</p> <p style="text-align: center;">❖ La Trame Verte et Bleue</p> <p>Une étude de la Trame Verte et Bleue a été réalisée dans le cadre de l'Atlas de la Biodiversité de l'agglomération Paris-Saclay. Il a été déterminé cinq trames qui composent le territoire intercommunal :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Trame boisée : forêts, bois et fruticées ; • Trame ouverte : prairies, landes, bermes et friches herbacées ; • Trame agricole : cultures ouvertes et maraichage ; • Trame aquatique : cours d'eau ; • Trame humide : marais et mares. <p>Par ailleurs, le SRCE Île-de-France identifie trois sous-trame de la Trame Verte et Bleue régionale sur le territoire :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une sous-trame des corridors humides (avec l'Yvette, la Boële et le Ru des Paradis) ; • une sous-trame herbacée (corridor à fonctionnalité réduite au sud de la commune) ; • une sous-trame arborée (corridor à fonctionnalité réduite qui relie le boisement au sud de la commune et le boisement d'Orsay à l'Ouest). <p>L'ensemble des trames est bien développé au Sud de l'autoroute A10. Les boisements et l'habitat herbacé au Sud de la ZA Courtabœuf sont considérés comme des noyaux primaires potentiels.</p> <p style="text-align: center;">❖ Les risques naturels</p> <p>La commune de Villebon-sur-Yvette est soumise au risque inondation d'après le PAPI d'intention de l'Orge-Yvette et le PPRi de l'Yvette. En effet, la présence de l'Yvette et la topographie de vallée de Villebon-sur-Yvette exposent la commune au risque</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser les continuités hydrauliques constituant la trame bleue (l'Yvette, la Boële, le Vatencul, le Ru des Paradis...). • Reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de restauration écologique et de lutte contre les risques d'inondation. • Identifier les secteurs à préserver d'une artificialisation des sols afin de permettre une continuité écologique des sols de pleine terre (trame brune). • Identifier les secteurs à préserver de toute pollution lumineuse dans l'optique de préserver la fonctionnalité des habitats utilisés par la faune nocturne (trame noire). • Améliorer la qualité et la valeur écologique de l'espace compris entre l'Yvette et la Böele, sur le secteur de la Prairie. • Sanctuariser les espaces de vie de la faune et de la flore, sur la base de l'Atlas de la biodiversité communale.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>d'inondation. Elle doit faire face à un risque d'inondation par ruissellement des eaux, mais aussi par remontées de nappes autour des cours d'eau. À ce titre, plusieurs facteurs expliquent la vulnérabilité du territoire à ce risque :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'imperméabilisation des sols qui génère du ruissellement ; • des sols insuffisamment drainants ; • ... <p>❖ La pollution lumineuse</p> <p>L'éclairage nocturne est source de nuisances et de risques pour les espèces faunistiques. Il crée des pièges écologiques et fragilise la fonctionnalité des continuités écologiques nocturnes (trames noires). Le territoire communal de Villebon-sur-Yvette, comme la grande majorité des communes de la métropole du Grand Paris, est particulièrement impacté par cette pollution lumineuse.</p>	
<p>La commune est majoritairement urbaine (65% du territoire), les espaces agricoles (13,9%) s'étendent au Sud du territoire et les espaces naturels (21,2%), majoritairement des forêts (17,4%), se localisent au Sud et en fond de vallée à l'Est et en limite Nord. Les boisements et les haies parsèment le territoire, même en zone urbaine.</p> <p>La commune de Villebon-sur-Yvette se découpe effectivement en trois entités paysagères :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Un plateau haut, au sud-ouest, actuellement occupé par le Parc de Courtabœuf - Un coteau boisé, où se trouve les bois de Gelles, et en partie résidentiel du côté du quartier Suisse - Une plaine agricole qui s'étend vers l'est du territoire. 	<p>AXE 1 : TRANSITION ÉCOLOGIQUE</p> <p><u>Valoriser et protéger les paysages</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver les espaces et paysages agricoles. • Préserver et valoriser les vues sur la Vallée de l'Yvette depuis l'espace public. • Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ Les documents cadres (PCAET)</p> <p>La commune est couverte par le Plan Climat Air Énergie (PCAET) de l'agglomération Paris-Saclay, approuvé le 26 juin 2019. La commune s'est engagée pour la période 2022-2024, à travers son Plan Climat, à mettre en place 47 actions en rapport avec les 4 axes suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la consommation d'énergie des logements et du patrimoine communal ; - Se déplacer mieux et moins ; - Préserver nos milieux naturels, reconquérir la biodiversité et aménager durablement ; - Développer une économie circulaire et éduquer à une consommation plus vertueuse. 	<p>AXE 1 : TRANSITION ÉCOLOGIQUE</p> <p><u>Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Intégrer les orientations et objectifs du Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, et du Plan Climat communal. • Transformer et adapter le bâti existant. • Faire du sol, du végétal, de l'eau et de l'air, des éléments structurants de la ville.
<p>❖ Consommation d'énergie</p> <p>Bien que la consommation d'énergie finale sur le territoire communal diminue, on note que les consommations totales par habitant et emploi à l'échelle communale sont plus importantes qu'à l'échelle intercommunale et régionale.</p> <p>La consommation énergétique de la commune enregistre une diminution d'environ 9% entre 2005 et 2019. En 2019, les secteurs les plus consommateurs sont le secteur tertiaire (40,6%), les transports routiers (31,2%) et le secteur résidentiel (24,1%). Les sources d'énergie principales sont issues des énergies fossiles à 58% : les produits pétroliers (34,8%) et le gaz naturel (23,2%). L'électricité représente 30% des consommations. Le chauffage urbain ne représente que 10% des sources d'énergie.</p> <p>Sur l'agglomération Paris-Saclay, les énergies renouvelables et de récupération sont issues du solaire photovoltaïque et des déchets ménagers. En 2022, la commune a produit 101 MWh en 2020 grâce aux 34 installations solaires photovoltaïques sur son territoire.</p> <p>❖ Ancienneté du parc de logement et adaptation du bâti</p>	<p>AXE 1 : TRANSITION ÉCOLOGIQUE</p> <p><u>Promouvoir une utilisation raisonnée de l'énergie</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions passives, en veillant à la qualité des matériaux et de leur usage, suivant les orientations du Schéma directeur des énergies renouvelables de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay. • Poursuivre le bilan énergétique et la requalification thermique des bâtiments municipaux. • Accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique du parc de logements actuel. • Poursuivre la gestion intégrée des eaux de pluie.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Le parc de logements s'est en très grande partie constitué au lendemain de la guerre (91,7% du parc de logements). De plus, environ 68,6 % des logements de Villebon-sur-Yvette ont été construits après la première réglementation thermique de 1974. L'objectif de cette réglementation était de passer d'une consommation de chauffage moyenne de 300 kWh/m² à 225 kWh/m² par l'isolation thermique et le renouvellement de l'air. Néanmoins, la majorité du parc de logements date d'avant les années 1990 (plus 70%) présentant donc un fort enjeu concernant la consommation énergétique de l'ensemble des logements, à prendre en considération.</p>	
<p>❖ Les habitants</p> <p>Bien que la population villebonnaise soit majoritairement jeune, on note à Villebon-sur-Yvette une légère tendance au vieillissement de la population qui s'accompagne d'une forte diminution de la part des 15-29 ans depuis 2013 (-2,1 points). En effet, malgré la proximité aux grandes universités du Plateau de Saclay, la part des étudiants est plus faible à Villebon-sur-Yvette que dans le reste de l'agglomération (-2,6 points). L'offre en logements à destination de cette population semble ainsi insuffisante à Villebon-sur-Yvette, ce qui pourrait expliquer un départ des étudiants vers des communes voisines mieux pourvues.</p> <p>Plus globalement, la commune connaît un solde migratoire négatif depuis 2013. Ce constat démontre que la population peine à trouver des logements adaptés à ses besoins, notamment du fait de prix trop élevés ou de logements trop grands, ce qui rend difficile le parcours résidentiel des Villebonnais.</p> <p>De plus, la commune de Villebon-sur-Yvette connaît un phénomène de desserrement des ménages, avec une croissance significative du taux de ménage d'une personne (+2,5 points entre 2013 et 2019). Cette tendance implique donc une offre de logement adaptée à cette évolution de la taille et composition des ménages.</p> <p>Concernant les revenus et la pauvreté des ménages, Villebon-sur-Yvette affiche une population plutôt aisée à l'échelle de la CPS et plus encore à l'échelle de l'Île-de-France. Le taux de pauvreté est très faible (7%) et peut s'expliquer par le fait que la</p>	<p>AXE 2 : URBANISME RAISONNÉ</p> <p><u>Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposer une offre de logements adaptée à : <ul style="list-style-type: none"> ○ Tous les âges ○ Toutes les typologies de ménage ○ Tous les parcours de vie • Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements • Assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée à l'échelle de la commune et favorisant l'intergénérationnel

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>population est majoritairement composée de retraités et de cadres et professions intellectuelles supérieures venus s'installer dans la commune pour son offre en logements et sa proximité à la capitale. A contrario cette même offre de logement est inadaptée aux revenus les plus bas, ne permettant pas aux classes sociales les moins favorisées de s'installer sur le territoire.</p> <p>❖ Les logements sociaux</p> <p>En application de la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013, les obligations de construction de logements sociaux ont été renforcées. Les communes de plus de 1 500 habitants dans l'agglomération parisienne appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants et comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logement social, calculé par rapport aux résidences principales, d'ici 2025.</p> <p>Au 1er janvier 2023, la commune détient 838 logements sociaux sur son territoire, soit 18,45 % des résidences principales du parc de logements. Pour le moment, la commune ne répond donc pas aux obligations de la loi SRU (<i>pour rappel, la loi 3 DS a supprimé l'échéance de 2025 pour l'atteinte d'un taux de 25 % de logement social. Le taux de rattrapage triennal de référence est désormais fixé à 33 % du déficit de logements locatifs sociaux. Pour rappel, il était de 30 % sur la période triennale 2017-2019, de 50 % sur la période triennale 2020-2022 et aurait dû être de 100 % sur la période 2023-2025. Il y a donc moins d'objectifs triennaux : 33% pour les communes dont le taux est inférieur à 23%</i>) ; il s'agit de faire de ce rattrapage un enjeu majeur à l'horizon PLU.</p> <p>Il y a donc un réel besoin en termes de logements sociaux à l'échelle de Paris-Saclay que l'offre de logements actuelle ne parvient pas à combler. Lors des différents ateliers de concertation, les habitants ont, à plusieurs reprises, manifesté un manque de logements adaptés, ne permettant pas l'accueil de nouveaux habitants et engendrant le départ d'autres.</p> <p>Finalement, la grande majorité des logements sociaux est située dans le quartier de la Roche. On retrouve également quelques logements sociaux dans le Centre-ville.</p>	

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>Néanmoins, le Quartier Suisse et celui des Casseaux n'accueillent aucun de ces logements spécifiques. Ce déséquilibre territorial est posé comme un problème à compenser par les habitants de la commune qui ont exprimé leur mécontentement de façon unanime à ce sujet lors des différents ateliers de concertation.</p> <p>Les enjeux définis par le diagnostic sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un solde migratoire négatif révélant un départ des Villebonnais plus important que l'arrivée de nouveaux habitants. Cela peut traduire plusieurs problématiques comme un manque de logements adaptés. L'objectif est de jouer sur l'attractivité de la commune en favorisant le parcours résidentiel des habitants pour en accueillir de nouveaux et retenir les présents. ➤ Il y a un enjeu à maintenir les jeunes actifs sur le territoire en proposant une offre de logements adaptée à leurs besoins. ➤ Une nette croissance du nombre de ménages d'une personne depuis 2013 (étudiants, jeunes actifs ou personnes âgées) qui nécessite une offre de logements et de services adaptée à leurs besoins. ➤ Une possibilité réduite d'accueillir des personnes de classe sociale moins favorisée. L'offre en logement doit donc évoluer de sorte à pouvoir accueillir une plus large diversité d'habitants sur la commune. ➤ Le rattrapage des objectifs fixés par la loi SRU (25%) se présente comme un des enjeux majeurs en ce qui concerne le parc de logements de Villebon-sur-Yvette. ➤ Un déséquilibre territorial de l'offre de logements sociaux. Trop concentrés dans le quartier de la Roche, les futures constructions sont à développer sur le reste du territoire afin de rééquilibrer l'offre. 	
<p>❖ Les risques</p> <p>Le territoire de Villebon-sur-Yvette doit faire face à différents types de risques :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Naturels : la commune est incluse au sein du PAPI d'intention de l'Orge-Yvette et est couverte par la PPRi de l'Yvette. Elle est donc soumise au risque inondation, mais aussi au risque de mouvement de terrain par retrait et gonflement des argiles 	<p>AXE 2 : URBANISME RAISONNÉ</p> <p><u>Accompagner une évolution urbaine raisonnée</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • En faisant de la prise en compte des risques et nuisances une priorité dans chaque réflexion et chaque projet envisagé à Villebon-sur-Yvette

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • Technologiques : transport de matières dangereuses via les deux canalisations de transport de matières dangereuses localisées au Nord et l'autoroute A10 • Industriel : présence de 17 ICPE, non-classées SEVESO <p>❖ Les nuisances</p> <p>Le territoire de Villebon-sur-Yvette doit faire face à différents types de nuisances :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pollution du sol : la commune compte un site pollué au sein de la zone commerciale Villebon 2. • Pollution de l'eau : La commune est classée en zone vulnérable aux nitrates et répertoriée en zone sensible à l'eutrophisation • Pollution de l'air : deux installations rejettent des polluants, mais la qualité de l'air est globalement bonne (hormis au niveau de l'autoroute A10) • Nuisances sonores : la commune est concernée par le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Orly et plusieurs voies sont recensées au classement sonore des infrastructures de transports terrestres (RD59, A10, voie SNCF LVG Atlantique, etc...) <p>❖ Les documents supra-communaux (<i>voir infra</i>)</p> <p>Le PLU de Villebon-sur-Yvette doit respecter un certain nombre de documents de rangs supérieurs :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) : Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France. Il pose différents objectifs, que le PLU de Villebon-sur-Yvette devra respecter. Ce dernier est en cours de révision, le SDRIF-e horizon 2040 doit être adopté à l'été 2040. • Le Programme Local de l'Habitat : Le PLH définit pour six ans la politique intercommunale en faveur de l'habitat, précise les orientations stratégiques 	<ul style="list-style-type: none"> • En sanctuarisant les zones naturelles, agricoles et forestières • En privilégiant un développement au sein de l'entité urbanisée • En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère • En aménageant et en valorisant le site de la DGA • En proportionnant le développement urbain aux capacités du réseau viaire • En respectant les objectifs des documents cadres (PLH, SDRIF...) • En prenant en compte les différentes contraintes, risques et protections engendrant des restrictions ou des prescriptions urbaines particulières (PPRI,PEB...) • En harmonisant l'aménagement de la zone d'activités de Courtabœuf en lien avec les communes des Ulis et de Villejust, en mettant en cohérence les règles d'urbanisme

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>retenues et détaille les actions prioritaires. Il a été approuvé le 18 décembre 2019 par l'Agglomération. Il pose des objectifs pour répondre à la forte demande de logements sur le territoire, en compatibilité avec les orientations du SDRIF.</p> <ul style="list-style-type: none"> Le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) : s'imposant aux PLU, le PCAET définit des objectifs stratégiques et opérationnels en vue d'atténuer le changement climatique, de le combattre efficacement et de s'y adapter, mais aussi un programme d'actions à réaliser afin d'améliorer l'efficacité énergétique, d'augmenter la production d'énergie renouvelable, de valoriser le potentiel en énergie de récupération, de favoriser la biodiversité pour adapter le territoire au changement climatique, de limiter les émissions de gaz à effet de serre, d'anticiper les impacts du changement climatique. <p>❖ Développement urbain</p> <p>L'évolution de la consommation a été ralentie en extension urbaine dans les zones naturelles et agricoles depuis 2017, en comparaison avec la période 2009-2021 où 36.7 ha de nouvelles surfaces naturelles ont été consommées à Villebon-sur-Yvette. Cette évolution de l'occupation du sol s'est majoritairement effectuée dans les années 2011-2012 (16.5 ha de surfaces consommées), notamment du fait du développement du parc d'activités de Courtabœuf, ainsi que du projet les Coteaux de 2012 rue des Pivoines (création de 215 logements), et le projet de la Pierre Longue (51 logements). Mais aujourd'hui, la consommation nouvelle d'espaces semble bien ralentie, voire nulle depuis 2020</p> <p>L'organisation urbaine de Villebon-sur-Yvette révèle un potentiel de densification globalement faible. Cette observation est renforcée par l'existence de risques et contraintes, notamment liés à la topographie, à l'hydrographie et à la proximité à l'aéroport d'Orly, qui limitent les possibilités de densification de la commune. Néanmoins, une analyse des terrains au cas par cas a permis de cibler plusieurs secteurs présentent un potentiel de densification intéressant, et se localisent essentiellement sur la partie Est de la commune (Centre-ville, Casseaux et Quartier Suisse).</p>	

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>❖ Le site de la DGA</p> <p>Le site de la DGA apparaît comme le principal secteur pouvant accueillir un projet de densification à Villebon-sur-Yvette. Ce site de 3,9 ha se situe dans le quartier du Centre-ville, à proximité de la Mairie. Il vise à désenclaver le centre-ville de Villebon-sur-Yvette et à proposer une gamme de logements accessibles à tous. Par ailleurs, le site présente un certain nombre de qualités comme son patrimoine bâti et arboré. La conception du projet s’axe donc autour d’un enjeu de valorisation de ce patrimoine.</p>	
<p>❖ Patrimoine bâti</p> <p>La commune de Villebon-sur-Yvette n’a pas sur son territoire de site remarquable ou protégé au titre des sites pittoresques ou Monuments Historiques Inscrits à l’inventaire ou Classés. Néanmoins, des constructions anciennes, vestiges de l’histoire du développement de Villebon-sur-Yvette sont encore présentes sur le territoire. Il convient d’identifier et de protéger ce patrimoine qui se décline sous la forme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De lieux de culte • De maisons traditionnelles de type rural et leur ferme • De maisons de ville • De maisons bourgeoises et les maisons de maîtres • De patrimoine vernaculaire, des cours rurales, des murs de clôture... • De patrimoine du XXème siècle <p>❖ Formes urbaines</p> <p>On trouve à Villebon-sur-Yvette une diversité de formes urbaines qui témoigne de l’histoire de la commune et de son urbanisation. Elles sont caractéristiques de l’identité villebonnaise. On retrouve principalement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • De l’habitat villageois dans les anciennes centralités historiques de la commune • De l’habitat individuel hétérogène qui s’est constitué autour de ces centralités • De l’habitat individuel groupé, sous la forme de lotissements structurés 	<p>AXE 2 : URBANISME RAISONNÉ</p> <p><u>Valoriser et protéger le patrimoine bâti remarquable</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable • Affirmer l’identité et les caractéristiques des différents secteurs urbains, notamment les plus anciens (anciens hameaux, habitat traditionnel maraîcher, cours...)

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> • De l’habitat collectif • Des équipements, concentrés notamment dans le Centre-ville • Des zones d’activités économiques au Sud de l’A10 (Parc de Courtabœuf, Parc de la Prairie, Centre commercial Villebon 2) <p>La commune est scindée en deux par l’autoroute A10, partageant ainsi l’espace entre un Nord à dominante résidentielle et un Sud à dominante économique.</p> <p>Les enjeux définis par le diagnostic sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable tout en définissant des règles d’urbanisme dédiées qui permettent l’évolution de ce type de construction dans le respect de leurs caractéristiques architecturales. ➤ Une diversité de formes urbaines qui permet de lire l’histoire de Villebon-sur-Yvette au travers le bâti de la commune. Cette diversité est à protéger et valoriser. 	
<p>❖ Équipements et services</p> <p>La commune dispose d’un très bon niveau d’équipements et de services, malgré une petite carence concernant l’offre en services de santé : celle-ci est jugée trop peu satisfaisante et insuffisante par les habitants.</p> <p>Il s’agira donc d’anticiper les besoins futurs des habitants, en lien avec la création de nouveaux logements, mais également de s’assurer du maintien de la qualité des équipements existants. L’offre en services de santé sera aussi à consolider.</p> <p>Villebon-sur-Yvette dispose de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Trois équipements administratifs : la Mairie, la Poste et le Centre technique municipal - Quatre établissements d’accueil dédiés à la petite enfance : qui se distinguent entre les structures d’accueil collectif et d’accueil mixte, pour un accueil total de 137 enfants. Cette offre est complétée par des crèches privées. - Trois groupes scolaires (maternelles et primaires) : Les Casseaux, La Roche et Perrault-Andersen 	<p>AXE 2 : URBANISME RAISONNÉ</p> <p><u>Maintenir et adapter le niveau d’offre de services aux besoins de la population</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les services aux habitants (santé, loisirs, culture...) autour des centralités existantes, promouvant la « ville du quart-d’heure »* et animant la vie locale • Améliorer la qualité des espaces publics, notamment en les déminéralisant • Conforter les pôles d’équipements de qualité et permettre l’adaptation des structures existantes aux besoins socio-démographiques • Favoriser le développement des communications numériques, en travaillant conjointement avec la Communauté d’agglomération Paris Saclay • Poursuivre la rénovation des voiries et l’enfouissement des réseaux

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<ul style="list-style-type: none"> - Un collègue : Le collège Jules Verne, qui devait accueillir 637 élèves à la rentrée 2022-2023 - Six équipements culturels et associatifs : Le centre culturel Jacques Brel, Le Conservatoire Erik Satie, la MJC Boby Lapointe, la Médiathèque municipale, la Ludothèque municipale et l'ASV (Arts et sports à Villebon) - Deux grands équipements sportifs : Le Grand Dôme et le Complexe Saint-Exupéry. - Trois équipements proposant des services sanitaires et sociaux : bien que cette offre soit insuffisante pour les villebonnais. 	<p><i>* La ville du quart-d'heure prône l'hyper-proximité : c'est le principe de trouver près de chez soi tout ce qui est essentiel pour faire ses courses, pour travailler, pour pratiquer des loisirs, pour se cultiver, pour se soigner...</i></p>
<p>❖ Le réseau routier</p> <p>Villebon-sur-Yvette est traversée par plusieurs axes routiers de différents niveaux :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Un axe de desserte majeur : l'A10 qui traverse la ville d'Est en Ouest. Elle permet de relier Paris à Rennes, Nantes et Bordeaux, offrant au territoire une très bonne desserte. Néanmoins, cette coupure urbaine isole la partie résidentielle du reste du territoire, surtout qu'il n'existe que deux points de franchissement de l'autoroute. • Trois axes de desserte principaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ La RD 188 qui traverse la partie Nord du territoire et qui relie la commune aux Ulis ○ La RD 59 – RD 188^E qui permet de relier les différents parcs d'activités de la commune. Ces deux axes permettent un accès direct à ces parcs d'activité aux communes de Villejust, Saulx-les-Chartreux et Champlan. ○ La RD 988 traversant la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette et qui permet de relier les communes limitrophes d'Orsay à l'Ouest et de Palaiseau au Nord-Ouest. Cet axe constitue également un accès facilité à la gare de Palaiseau-Villebon. • Des axes de desserte interne qui permettent de desservir les différentes centralités résidentielles. Ils se structurent autour d'un axe principal qui traverse d'Est en Ouest la partie résidentielle de Villebon et sur lequel se branche les voies de desserte des quartiers. Finalement, il existe à Villebon 	<p>AXE 2 : URBANISME RAISONNÉ</p> <p><u>Améliorer l'accessibilité et les déplacements</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et piétons • Faciliter les liaisons entre les quartiers et avec les communes voisines • Renforcer le maillage en transports en commun vers les pôles d'activités et notamment Courtabœuf, en travaillant conjointement avec la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et IDF Mobilités • Garantir des zones de circulations apaisées afin de pacifier les usages et de faciliter les échanges entre les quartiers • Assurer une gestion des stationnements optimisée et adaptée selon les secteurs • Favoriser des modes de transport plus économes en énergie et en émissions de gaz à effet de serre

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>un maillage local secondaire principalement composé de voies étroites. La commune connaît un trafic routier important, avec plus de 10 000 véhicules par jour (en dehors du trafic autoroutier). Et d'après l'étude de mobilité de 2020 au sein de la commune, les comptages ont permis de mettre en évidence des trafics journaliers de l'ordre de 6 000 à 7 000 véhicules/jour, ce qui reste assez conséquent au vu de la voirie.</p> <p>❖ Le stationnement</p> <p>L'offre en stationnement s'effectue sur plusieurs espaces publics, mais reste très concentrée autour des différents équipements de la commune. En dehors de ces zones, il existe peu de stationnements sur le reste du territoire à destination des habitants.</p> <p>Par ailleurs, il existe un déséquilibre entre le nombre d'emplacements réservés et le nombre de véhicules par ménages, ce qui conduit à des problèmes de stationnement dans la commune, d'autant que certains quartiers sont dépourvus de parking public de proximité.</p> <p>❖ Les transports en commun</p> <p>Villebon-sur-Yvette ne dispose pas de gare ferroviaire sur son territoire. Elle dépend donc des deux gares de RER B de Palaiseau-Villebon et de Lozère, à proximité. Elles permettent de placer la commune de Villebon à moins de 30 minutes du centre de Paris.</p> <p>Villebon-sur-Yvette est également située à environ 6km de la gare multimodale de Massy disposant de deux lignes RER (B et C), ainsi que d'une gare TGV et de nombreuses lignes de bus.</p> <p>L'offre en transports en commun de la commune repose donc intégralement sur son réseau de bus. Assez dense, il se compose de 5 lignes régulières, d'une navette gratuite, de deux lignes fonctionnant en semaine, d'une ligne express et d'un Noctilien.</p> <p>Toutefois, la typologie de la commune empêche une desserte sur l'ensemble du</p>	

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>territoire. De fait, il est ressorti de la concertation un réel besoin d'améliorer la desserte en transports en commun sur l'ensemble du territoire. D'autant plus que, malgré des connexions facilitées au RER B, ce dernier n'est pas efficient.</p> <p>❖ Les voies de circulation</p> <p>Le réseau de pistes cyclables de la commune se compose de 5 itinéraires cyclables, et notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le long de l'Yvette, avec la voie verte de la Promenade de l'Yvette ; • Un qui relie la gare de Massy-Palaiseau au Nord de la commune ; • Un desservant le parc de Courtabœuf <p>Sur le reste de la commune, les circulations cyclables sont facilitées par des voies apaisées, voire même par également une piste cyclable indépendante de la voirie rue de la Prairie</p> <p>Les itinéraires piétons sont aussi encouragés puisque Villebon propose aux habitants 4 itinéraires piétons sur l'ensemble de la commune passant par des sentes, chemins et trottoirs, qui représentent plus de 100 kilomètres de sentiers piétonniers. La commune est aussi traversée par le circuit du GR655-Est reliant Palaiseau à Vouvray par la voie d'Orléans sur un distance totale de 350km.</p> <p>Les enjeux définis par le diagnostic sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un réseau de transports en commun à entretenir voire à développer pour inciter une utilisation plus importante des transports collectifs dans les mobilités quotidiennes. ➤ Renforcer le maillage de pistes cyclables et créer des continuités renforcées entre les différents itinéraires. 	
<p>❖ Les emplois</p> <p>Il s'agit d'une commune qui se place comme un réel pôle d'emploi avec un taux de concentration d'emplois de 165 emplois pour 100 habitants. Cette tendance illustre le développement économique majeur de la commune ces dernières années avec</p>	<p>AXE 3 : ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT</p> <p><u>Favoriser le dynamisme et l'évolution des parcs d'activités existants</u></p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>une forte croissance de ce taux. Néanmoins, malgré la forte croissance de ce taux, le nombre d'actifs ayant un emploi résidant dans la commune a stagné. Cette tendance révèle que les nouveaux pôles d'emploi de la commune ne correspondent pas ou ne sont pas accessibles aux catégories socio-professionnelles des Villebonnais.</p> <p>❖ Les activités économiques</p> <p>En 2019, la commune a plus de 1 450 établissements sur son territoire. On constate une prédominance des activités de commerce de gros et de détail, de transports, d'hébergement et restauration, ainsi que des activités spécialisées, scientifiques et techniques et activités de services administratifs et de soutien. Ces deux secteurs représentent environ 57% des établissements implantés sur la commune.</p> <p>La commune se caractérise également par la présence de deux zones d'activités économiques et d'un centre commercial :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le Parc de Courtabœuf : situé sur le plateau haut au Sud de la commune, il est considéré comme le premier parc tertiaire européen en accueillant 1 200 entreprises sur 450 hectares. Il représente le ratio fiscal le plus élevé de la Communauté. En 2016, le produit fiscal est de 12.6 M€ soit 25% du produit fiscal de la Communauté Paris Saclay. • La Parc de la Prairie : Situé sur la RD 118 et initialement spécialisé dans les activités d'imprimerie et sérigraphie, le parc d'activités s'est étendu pour accueillir de nouvelles entreprises (TPEE, les Ateliers de la Prairie, Kuka). • Le centre commercial Villebon 2 : composé d'une galerie commerciale et d'un parc d'activités, il se situe au carrefour des autoroutes A10 et A6 ainsi qu'à proximité immédiate des routes nationales 118 et 20. Ouvert dès 1988, de nouvelles enseignes nationales ont accru l'offre commerciale à partir de 1998. Finalement, en 2016, une nouvelle galerie marchande à ouvert ses portes pour accueillir plus de 30 boutiques et restaurants. <p>❖ Le schéma directeur de Courtabœuf : le Grand Dôme</p> <p>Adopté en 2019, le schéma directeur de Courtabœuf définit des axes opérationnels à</p>	<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une complémentarité de l'offre économique à l'échelle de la commune et de l'agglomération, en poursuivant le développement des activités tertiaires, techtiaires*, industrielles et artisanales • Valoriser le Grand Dôme afin d'en faire une réelle polarité du parc de Courtabœuf et de la commune • Proposer une offre d'emplois nouvelle répondant aux besoins identifiés, notamment dans le secteur de Courtabœuf 8 • Améliorer la qualité environnementale du Parc de Courtabœuf et de l'ensemble des zones d'activités économiques : valorisation paysagère, utilisation et production d'énergies renouvelables, renouvellement du cadre bâti <p><i>* Contraction de technologie et tertiaire, le terme techtiaire désigne des espaces de travail hybrides, accueillant des bureaux, mais aussi des plateaux techniques pour y poursuivre des tests et des expérimentations.</i></p>

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>suivre dans lesquels la notion de centralité est importante. La commune de Villebon-sur-Yvette affiche ainsi une volonté de faire du Grand Dôme une nouvelle centralité à l'échelle du parc mais aussi de la commune et de l'ensemble de l'agglomération. Pour cela, il est prévu sur le site du Grand Dôme :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Une offre hôtelière • Un projet de la Fédération Française de Judo • De nouveaux services (espaces de vie et d'échanges) • De réaménager le site. 	
<p>❖ Document cadre : Le schéma directeur de Courtabœuf</p> <p>L'Agglomération a adopté en 2019 le Schéma directeur de Courtabœuf, le parc étant inscrit comme pôle de rayonnement dans le schéma de l'Offre économique de la Communauté Paris-Saclay. De grands axes opérationnels sont à suivre, notamment les volontés de « passer d'un parc à un pôle » et « monter en gamme ». La notion de centralité prend donc une place majeure. Deux centralités sont ainsi définies sur le Parc : le Cœur de Parc et le Grand Dôme.</p> <p>❖ Les commerces de proximité</p> <p>Villebon-sur-Yvette propose une trentaine de commerces de proximité en centre-ville. On y voit une forme de fragilisation des centralités du territoire du fait de l'existence d'espaces de périphérie (Villebon 2, etc...).</p> <p>À ce titre, le centre-ville de Villebon-sur-Yvette concentre 6 commerces de proximité, ainsi que le marché. Mais bien que cette polarité commerciale soit caractérisée par une hyper-proximité, un bilan d'attractivité du secteur montre que la polarité commerciale reste en retrait et peu visible depuis les axes de flux environnants. Il révèle également que ces espaces publics sont de qualité moyenne du fait de l'absence d'espaces de convivialité, malgré la proximité avec les équipements scolaires qui participent à la dynamique de ce lieu.</p> <p>De manière générale, les villebonnais sont peu satisfaits de l'offre commerciale</p>	<p>AXE 3 : ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT</p> <p><u>Encadrer le développement commercial, en développant et soutenant le petit commerce de proximité</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer et soutenir les activités commerciales, artisanales, libérales ou de services, notamment de santé, sur les centralités de quartier déjà existantes • Dynamiser le commerce local et le marché du Centre-Ville • Intégrer les orientations et objectifs du Schéma d'aménagement commercial de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
<p>proposée : le manque de commerces de proximité ainsi que la difficulté d'accès au centre commercial Villebon 2 en transports en commun ne permettent pas aux habitants de faire leurs courses au quotidien de manière satisfaisante.</p>	
<p>La commune se caractérise historiquement par son activité agricole. Aujourd'hui, cette activité est toujours présente dans le sud de la commune. Villebon-sur-Yvette s'intègre dans ce paysage agricole du Hurepoix et fait partie de l'association du Triangle Vert qui participe :</p> <ul style="list-style-type: none"> - à la limitation de l'étalement urbain et à la maîtrise foncière - à la constitution d'une trame verte et bleue intercommunale - aux aides techniques à l'agriculture locale - au développement des circuits courts et à la valorisation des filières et des productions - à la sensibilisation, la pédagogie, et l'animation. <p>Les espaces cultivés se trouvent au sud du territoire, sur la Plaine agricole délimitée par l'A10 au Nord, le Bois Courtin à l'Ouest et la Parc de Villebon à l'Est. Il s'agit principalement dans la commune de cultures de blé ou maraîchères.</p> <p>La superficie agricole déclarée par les exploitants représente environ 69 hectares selon de dernier registre parcellaire agricole de 2020. Elle s'élevait à 60 ha en 2010, 79 ha en 2000 et 128 ha en 1988 (Agreste). Après une forte décroissance de la surface agricole utilisée, l'activité agricole semble s'étendre de nouveau sur la commune. Un des enjeux est de soutenir l'activité agricole et de poursuivre cette croissance des surfaces utilisées.</p> <p>En outre, l'activité agricole de la commune permet une production annuelle brute bien supérieure à la moyenne française. L'enjeu principal est donc de protéger les espaces agricoles de la commune et de soutenir les exploitants</p> <p>Les enjeux définis par le diagnostic sont les suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ Un territoire agricole encore dense dans le Sud de la commune et une activité qui perdure. Ce territoire est à protéger et l'activité agricole à 	<p>AXE 3 : ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT</p> <p><u>Pérenniser et valoriser l'activité agricole</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Valoriser le maraîchage et l'agriculture locale • Favoriser une approche agroécologique, en lien avec l'association du Triangle Vert.

Enseignements et enjeux du diagnostic	Les orientations du PADD
soutenir.	

2. La prise en compte des documents supra-communaux

Au-delà du diagnostic, le PADD a également été élaboré en veillant à respecter la prise en compte et la compatibilité avec les différents documents supra communaux (SDRIF, PDUIF, SRCE...).

A. Le SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France est un document d'urbanisme et d'aménagement du territoire qui définit une politique à l'échelle de la région Île-de-France.

Il vise à contrôler la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il préconise des actions pour :

- Corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région ;
- Coordonner l'offre de déplacement ;
- Préserver les zones rurales et naturelles.

Le SDRIF applicable a été approuvé le 27 décembre 2013. Le PLU de Villebon-sur-Yvette doit être compatible avec le schéma directeur, qui donne plusieurs orientations sur la commune, principalement dans un objectif de confortation de l'existant et de préservation des espaces naturels et agricoles.



Les espaces urbanisés

- Espace urbanisé à optimiser
- Quartier à densifier à proximité d'une gare
- Secteur à fort potentiel de densification

Les nouveaux espaces d'urbanisation

- Secteur d'urbanisation préférentielle



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares

Les espaces agricoles

- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs

Les continuités

Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)

Les espaces urbanisés

A l'horizon 2030 à l'échelle communale, le PLU doit permettre une augmentation minimale de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Le PLU de Villebon-sur-Yvette devra, pour être compatible avec le SDRIF, permettre la réalisation d'environ 680 logements entre 2013 et 2030. Or depuis 2013, près de 500 logements ont été autorisés ou livrés. Le PLU devra donc permettre la réalisation d'environ 200 logements à horizon 2030.

Le Quartier de la Roche et le Plateau de Courtabœuf sont identifiés par le SDRIF comme étant des « **secteurs à fort potentiel de densification** ». Le quartier de la Roche a, à ce titre, concentré les nouvelles opérations de logements.

Dans les communes comprenant des quartiers à densifier à proximité d'une gare, à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine ainsi que de la densité moyenne des espaces d'habitat.

Bien que la commune de Villebon-sur-Yvette ne dispose pas de gare ferroviaire sur son territoire, certains quartiers de la commune sont concernés par cette orientation puisqu'ils se trouvent à proximité directe des gares de Lozère et de Palaiseau-Villebon.

Enfin, du fait de cette proximité aux gares, **une extension de l'urbanisation de l'ordre de 5 % de la superficie de l'espace urbanisé** est possible sur la quasi-intégralité du territoire de Villebon-sur-Yvette, à horizon 2030. Ces extensions doivent être en continuité de l'espace urbanisé existant au sein duquel la gare est implantée.

Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière de densification :

Sont inscrites dans le PADD des orientations visant à poursuivre les efforts de densification sur certains sites ciblés et encadrés, et à limiter l'artificialisation des sols :

Accompagner une évolution urbaine raisonnée

- En privilégiant un **développement au sein de l'entité urbanisée**
- En déterminant des **règles d'insertion harmonieuse** des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une **qualité urbaine, architecturale et paysagère**
- En aménageant et en valorisant le **site de la DGA**
- En proportionnant le développement urbain aux **capacités du réseau viaire**
- En respectant les **objectifs des documents cadres** (PLH, SDRIF...)

La commune de Villebon-sur-Yvette a fait le choix, à travers la révision de son PLU, de cibler des sites et secteurs propres à absorber une densification du tissu urbain pour la production de nouveaux logements, et en contrepartie apaiser le phénomène de densification au sein de quartiers pavillonnaires, pour privilégier la préservation des jardins, cœurs d'ilots verts, sources de fraîcheur et de qualité environnementale en ville.

L'intégralité de la production de logements future à Villebon sera effectuée au sein du tissu urbain. Aucune extension à vocation d'habitat n'est prévue. La programmation de logements prévue/estimée à horizon du PLU est la suivante :

- Environ 620 logements programmés dans le cadre d'opérations d'aménagement (OAP, ER) (cf. partie dédiée à ce sujet)
- Environ 170 logements prévus dans le cadre d'opérations de densification diffuses
- Environ 200 logements (soit 20 logements par an) produit dans le tissu urbain diffus, par densification du tissu urbain (division pavillonnaire, création de logements au sein de constructions existantes, etc.)

Orientation du document	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
	<p>Au total, près de 1 000 logements pourraient être produits en densification des espaces urbanisés à horizon du PLU (2035), ce qui répond amplement aux objectifs du SDRIF.</p> <p><u>Compatibilité du PLU avec le SDRIF en matière d'extension urbaine :</u></p> <p>Dans un souci de préservation des espaces naturels et agricoles, seul 1 hectare d'urbanisation est prévu en extension urbaine dans le cadre du PLU révisé, afin de permettre la construction d'un nouveau centre technique municipal (CTM). En effet, l'actuel site du CTM, situé à proximité directe du centre-ville, a été utilisé pour le développement d'une offre de 90 nouveaux logements sociaux.</p>
<p>Préserver et valoriser : Les espaces boisés, les espaces naturels et les espaces de loisirs</p>	
<p>Les espaces agricoles du territoire sont identifiés comme à valoriser et à préserver.</p> <p>L'ensemble boisé du coteau du Plateau de Courtabœuf, dont le bois de Gelles, est considéré comme espace boisé et naturel à préserver.</p> <p>Le Parc de Villebon est, quant à lui, identifié comme un espace vert et/ou de loisir.</p> <p>Enfin, une liaison agricole et forestière est identifiée à l'est de la commune. Cette dernière permet d'assurer les circulations agricoles entre les sièges d'exploitation, les parcelles et les équipements d'amont et d'aval des filières. Cette liaison doit être maintenue et son tracé ainsi que son ampleur doivent être précisés et adaptés à leur fonction.</p>	<p>Le PADD fixe comme orientation de protéger les espaces naturels, agricoles et forestiers à travers notamment les déclinaisons suivantes :</p> <p><u>Valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la protection des massifs boisés (Bois des Gelles, Parc du domaine de l'Île-de-France...) qui constituent des « lignes de force » dans le paysage • Préserver le patrimoine arboré identifié comme remarquable • Renforcer la valeur environnementale de la Promenade de l'Yvette • Participer à la protection de l'Yvette, notamment face aux risques de pollution • Préserver et valoriser les zones humides • Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » qui vise à préserver et valoriser certains espaces verts <p><u>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots. • Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.

- Préserver et valoriser les **continuités hydrauliques constituant la trame bleue** (l'Yvette, la Boële, le Vatencul, le Ru des Paradis...).
- Reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de **restauration écologique** et de lutte contre les risques d'inondation.
- Identifier les **secteurs à préserver d'une artificialisation des sols** afin de permettre une continuité écologique des sols de pleine terre (trame brune).
- Identifier les **secteurs à préserver de toute pollution lumineuse** dans l'optique de préserver la fonctionnalité des habitats utilisés par la faune nocturne (trame noire).
- Améliorer la **qualité et la valeur écologique de l'espace compris entre l'Yvette et la Böele**, sur le secteur de la Prairie.
- Sanctuariser les **espaces de vie de la faune et de la flore**, sur la base de l'Atlas de la biodiversité communale.

Valoriser et protéger les paysages

- Préserver les **espaces et paysages agricoles**.
- Préserver et valoriser **les vues sur la Vallée de l'Yvette** depuis l'espace public.
- Ménager et préserver des **lisières et transitions** de qualité entre les différents milieux.

B. Le PDUIF

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020. Le document est en cours de révision. –

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un **rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement.** Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que **les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.**

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

PRESCRIPTIONS DU PDUIF POUR LA COMMUNE DE VILLEBON-SUR-YVETTE :

Normes vélos :

- **Habitation :**
 - 0,75 m² par logement jusqu'à 2 pièces
 - 1,5 m² par logement dans les autres cas
 - Superficie minimale de 3 m²
- **Bureaux :**
 - 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher
- **Activités / commerces / industrie de plus de 500 m² de surface de plancher :**
 - Une place pour 10 employés
- **Équipements scolaires :**
 - Une place pour 8 à 12 élèves

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire répond aux prescriptions du PDUIF en termes de stationnement vélos, en imposant les normes vélos prescrites dans le PDUIF, ainsi qu'en tenant compte du Décret n° 2022-930 du 25 juin 2022 qui modifie le code de la construction et de l'habitation en matière de stationnement vélo.

Normes véhicules :

- **Bureaux :**

- **Inclure des normes plafond pour le stationnement :**

- À moins de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 45 m² de surface de plancher.
 - Au-delà d'un rayon de 500 m d'un point de desserte de transport en commun structurante : 1 place de stationnement par tranche entamée de 55 m² de surface de plancher

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte les prescriptions du PDUIF en imposant cette norme plafond pour l'ensemble des zones où les constructions à destination de bureau sont autorisées par une disposition réglementaire transversale.

- **Logements :**

- Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune (soit pour Villebon : 1,4 voiture par ménage) : $1,4 \times 1,5 \approx 2,1$ **places par logement**. Par ailleurs, dans les zones situées à moins de 500 mètres d'une gare ou d'une station de transport, le PLU ne peut exiger la réalisation de plus d'une place par logement, en application de l'article L151-36 du Code de l'urbanisme.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le dispositif réglementaire prend en compte cette prescription du PDUIF en mettant en œuvre des normes selon les zones. Les normes retenues sont les suivantes :

- UA, UB, UH, Nh, A : 2 places par logement (autres que ceux listés aux articles L151-34 à L151-36 du Code de l'urbanisme) :
 - UC, UI, AUi : 1 place par logement (autres que ceux listés aux articles L151-34 à L151-36 du Code de l'urbanisme) :
-
- **Artisanat, commerce de détail, commerce de gros, industrie et entrepôt :**

Le PDUIF préconise la mise en plus d'une aire de livraison pour les constructions à destination d'entrepôt et d'industrie.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Les règles de stationnement prévoient l'obligation de réalisation de places de livraison : « Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions et installations, **y compris des livraisons** et des manœuvres ». Cela n'est néanmoins pas quantifié afin que ce stationnement soit adapté aux besoins des constructions.

C. Le SRCE

Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique est le volet régional de la trame verte et bleue. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

À ce titre :

- Il identifie les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors écologiques, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Il identifie les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définit les priorités régionales dans un plan d'action stratégique ;
- Il propose les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action.

Ce document a été approuvé par délibération du Conseil régional du 26 septembre 2013. Il est composé notamment de différentes cartes : une identifiant la trame verte et bleue et une autre les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue.

Le PLU s'inscrit dans un rapport de prise en compte du SRCE

CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE identifie les éléments suivants :

- Un corridor de la sous-trame arborée à la fonctionnel et à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité qui coupe une partie de la commune à l'ouest en passant par la forêt départementale du bois de Gelles et le bois Courtin.
- Un corridor de la sous-trame herbacée à fonctionnalité réduite qui traverse le sud-ouest de la commune (prairies, friches et dépendances vertes).
- Les corridors et continuum de la sous-trame bleue sont représentés par l'Yvette et la Boële, le long de la limite nord est.
- Au sud de l'A10 et de chaque côté du bois Courtin, des lisières urbanisées et agricoles, des boisements de plus de 100 ha ont été comptabilisés.
- L'A10 est une infrastructure fractionnante, représentant un obstacle des corridors arborés aux alentours de la forêt départementale du bois des Gelles.
- Des obstacles à l'écoulement de la sous-trame bleue sont matérialisés le long de la limite nord de la commune.
- A l'ouest, il est repéré un point de fragilité des corridors arborés en conséquence d'un passage difficile dû au mitage par l'urbanisation.

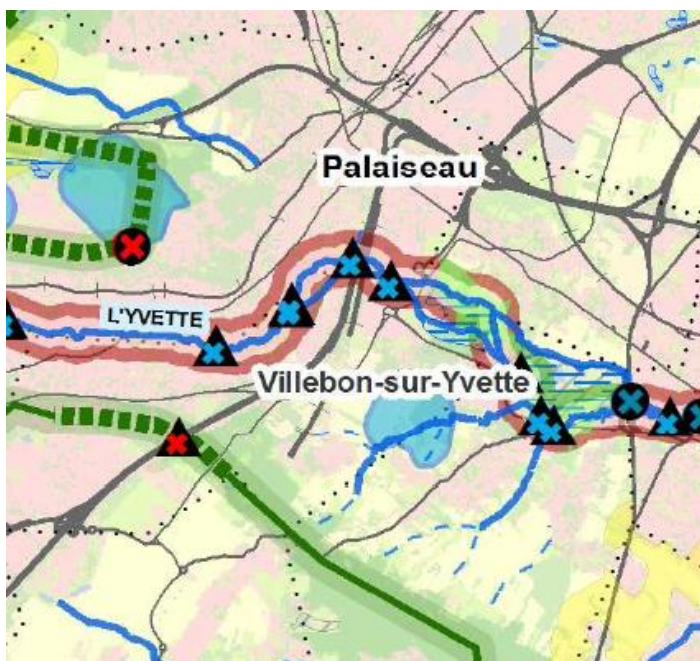


CARTE DES COMPOSANTES DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ÎLE-DE-FRANCE LÉGENDE	
<p>CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES</p> <p>Réservoirs de biodiversité</p> <p>▨ Réservoirs de biodiversité</p> <p>Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</p> <p>▭ Autres espaces d'intérêt écologique hors Ile-de-France</p> <p>Corridors de la sous-trame arborée</p> <p>▬ Corridors fonctionnels diffus au sein des réservoirs de biodiversité</p> <p>▬ Corridors fonctionnels entre les réservoirs de biodiversité</p> <p>▬ Corridors à fonctionnalité réduite entre les réservoirs de biodiversité</p> <p>Corridors de la sous-trame herbacée</p> <p>▬ Corridors fonctionnels des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p>▬ Corridors à fonctionnalité réduite des prairies, friches et dépendances vertes</p> <p>▬ Corridors des milieux calcaires à fonctionnalité réduite</p> <p>Corridors et continuum de la sous-trame bleue</p> <p>▬ Cours d'eau et canaux fonctionnels</p> <p>▬ Cours d'eau et canaux à fonctionnalité réduite</p> <p>▬ Cours d'eau intermittents fonctionnels</p> <p>▬ Cours d'eau intermittents à fonctionnalité réduite</p> <p>▬ Corridors et continuum de la sous-trame bleue</p>	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS</p> <p>Obstacles des corridors arborés</p> <p>▲ Infrastructures fractionnantes</p> <p>Obstacles des corridors calcaires</p> <p>▲ Coupures urbaines</p> <p>Obstacles de la sous-trame bleue</p> <p>▲ Obstacles à l'écoulement (ROE v3)</p> <p>Point de fragilité des corridors arborés</p> <p>⊖ Routes présentant des risques de collisions avec la faune</p> <p>⊖ Passages contraints au niveau d'un ouvrage sur une infrastructure linéaire</p> <p>⊖ Passages difficiles dus au mitage par l'urbanisation</p> <p>⊖ Passages prolongés en cultures</p> <p>⊖ Clôtures difficilement franchissables</p> <p>Points de fragilité des corridors calcaires</p> <p>⊖ Coupures boisées</p> <p>⊖ Coupures agricoles</p> <p>Points de fragilité des continuités de la sous-trame bleue</p> <p>⊖ Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport</p> <p>⊖ Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport</p>

CARTE DES OBJECTIFS DE LA TRAME VERTE ET BLEUE

Le SRCE identifie les objectifs de préservation et de restauration suivants :

- Un corridor de la sous-trame arborée, traversant le sud-ouest de la commune est à préserver. La première partie de ce corridor à l'extrême ouest est à restaurer. Le corridor alluvial présent en partie sur le site de la Bretèche est également à préserver.
- Le corridor alluvial en contexte urbain, longeant toute la limite nord est à restaurer.
- Le réseau hydrographique est à préserver et/ou à restaurer. Les milieux humides sont à préserver.
- Un obstacle et point de fragilité de la sous-trame arborée est à traiter prioritairement à l'embranchement de l'A10, entre la forêt départementale du bois de Gelles et le bois Courtin.
- Des obstacles sur les cours d'eau de la sous-trame bleue ont été répertoriés le long de la limite nord de la commune et sont à traiter prioritairement.



CARTE DES OBJECTIFS DE PRÉSERVATION ET DE RESTAURATION DE LA TRAME VERTE ET BLEUE DE LA RÉGION ILE-DE-FRANCE LÉGENDE	
<p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés

ORIENTATIONS DU SRCE



PRISE EN COMPTE DANS LE PADD

Le PADD de Villebon sur Yvette a comme premier axe : « TRANSITION ÉCOLOGIQUE ». Cet axe se décline en plusieurs orientations qui visent à remplir les objectifs donnés par le SRCE :

- Maintenir la protection des massifs boisés (Bois des Gelles, Parc du domaine de l'Île-de-France...) qui constituent des « lignes de force » dans le paysage
- Renforcer la valeur environnementale de la Promenade de l'Yvette
- Participer à la protection de l'Yvette, notamment face aux risques de pollution
- Préserver et valoriser les zones humides
- Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots
- Préserver et valoriser les continuités hydrauliques constituant la trame bleue (l'Yvette, la Boële, le Vatencul, le Ru des Paradis...).
- Reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de restauration écologique et de lutte contre les risques d'inondation.
- Améliorer la qualité et la valeur écologique de l'espace compris entre l'Yvette et la Böele, sur le secteur de la Prairie.

Le dispositif réglementaire, notamment l'**OAP Continuités écologiques**, répond aux ambitions de préservation des trames posées par le PADD. Elle prévoit notamment de protéger les espaces boisés, ainsi que toutes les continuités écologiques (verte, bleue, agricoles) afin de préserver la biodiversité.

D. Le PCAET

L'Agglomération de Paris-Saclay a approuvé son PCAET le 26 juin 2019. La communauté d'agglomération Paris-Saclay a été l'une des toutes premières d'Ile-de-France à engager la réalisation de son Plan Climat Air Energie Territorial en 2017. Ce document décline un plan d'actions sur 6 ans, sur la période 2019–2024, pour diminuer les émissions de gaz à effet de serre et améliorer la qualité de l'air. Il se compose de 126 actions et précise les actions à mettre en œuvre pour atteindre des objectifs ambitieux pour le territoire à l'horizon 2030 :

- Réduction de 34% d'émissions de gaz à effet de serre (par rapport à 2012)
- Réduction de 24% de consommation énergétique (par rapport à 2012)
- 20% d'énergie renouvelable.

ORIENTATIONS DU PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
<p>Le PCAET décline sa stratégie territoriale en 9 axes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Réduire la consommation d'énergie des bâtiments - Se déplacer mieux et moins - Développer une économie circulaire - Agir au quotidien pour changer ensemble - Préserver les ressources naturelles et favoriser une agriculture locale durable - Produire et distribuer des énergies renouvelables et citoyennes - Aménager et urbaniser autrement pour une meilleur qualité de vie - Vers des services publics exemplaires 	<p>Le PADD consacre des orientations en faveur de la préservation de la qualité de l'air et de la qualité de l'eau. L'objectif est de permettre une évolution vers une meilleure qualité environnementale des constructions à travers l'isolation des constructions, l'utilisation des énergies renouvelables. Les principes d'architecture bioclimatique et de rénovation énergétique du parc de logement sont fortement encouragés et déclinés dans les OAP.</p> <p>La protection des espaces naturels et boisés, et de la trame verte en général via la préservation des cœurs d'îlots ou du patrimoine arboré par exemple, permet de manière indirecte de conserver une forte densité végétale qui contribue à une bonne qualité de l'air. Les pièces du PLU entendent également valoriser le maraichage et l'agriculture locale, par la préservation des espaces agricoles notamment.</p> <p>Par ailleurs, pour améliorer la qualité de vie, un certain nombre d'actions sont envisagées par le PLU. Sur le volet des mobilités, le PADD prévoit notamment de faciliter les liaisons entre les quartiers, de renforcer le maillage en transports en commun vers les pôles d'activités ou encore, de favoriser des modes de transport plus économes en énergie et en émissions de gaz à effet de serre. Ces orientations se traduisent dans les OAP à travers des liaisons douces à conforter.</p> <p>À cela s'ajoute des dispositions relatives à l'adaptation du niveau d'offre de services aux besoins de la population.</p>

ORIENTATIONS DU PCAET	PRISE EN COMPTE DANS LE PADD
<ul style="list-style-type: none"> - Financer, suivre et faire vivre le Plan Climat 	<p>En effet, pour garantir une bonne qualité de vie à Villebon-sur-Yvette, le PADD prévoit les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Améliorer les services aux habitants (santé, loisirs, culture...) autour des centralités existantes, promouvant la « ville du quart-d’heure »* et animant la vie locale • Améliorer la qualité des espaces publics, notamment en les déminéralisant • Conforter les pôles d’équipements de qualité et permettre l’adaptation des structures existantes aux besoins socio-démographiques. <p>Ainsi, les orientations définies par le PADD qui permettent de développer le territoire en garantissant la sobriété énergétique s’inscrivent dans les orientations prévues par le PCAET.</p>

E. Le PLH

Le PLH définit pour six ans la politique intercommunale en faveur de l'habitat. Elaboré en étroite collaboration avec l'ensemble des communes de la communauté d'agglomération Paris-Saclay, le Programme Local de l'Habitat 2019-2024 (PLH) de la CPS a été approuvé en Conseil communautaire le 18 décembre 2019. Le PLH 2019-2024 présente des objectifs ambitieux pour répondre à la forte demande sur le territoire de la CPS, car il projette la livraison de 3 300 logements par an, en cohérence avec les orientations du Schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Et conformément au PCAET, la conception des quartiers s'accompagnera nécessairement d'une réflexion systématique sur la transition énergétique et sur la promotion de l'économie circulaire.

ORIENTATIONS DU PLH				PRISE EN COMPTE DANS LE PADD			
<p>Le PLH s'articule autour de 5 axes et des décline en 18 actions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Axe 1 : Objectif d'accroissement de la production de logements - Axe 2 : Objectif de diversification de l'offre de logements - Axe 3 : Objectif d'intervention sur le parc privé existant - Axe 4 : Objectif d'intervention sur le parc social existant - Axe 5 : Objectif de suivi et de mise en œuvre du PLH avec les partenaires <p>Il pose des objectifs chiffrés de production de logements à Villebon-sur-Yvette :</p>				<p>Les objectifs de production de logements sont à ce jour non atteints. Ainsi, le PADD consacre des orientations en faveur du développement d'une offre de logements adaptée pour répondre aux objectifs posés par les documents supra-communaux et à la demande des habitants. À ce titre, il prévoit les orientations suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposer une offre de logements adaptée à tous les âges, toutes les typologies de ménage et à tous les parcours de vie • Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements • Assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée à l'échelle de la commune et favorisant l'intergénérationnel. <p>L'objectif de ces dispositions est d'assurer un parcours résidentiel efficient aux villebonnais, ainsi que développer des logements adaptés et moins consommateurs en énergie. Le PADD prévoit effectivement de promouvoir les constructions passives, en veillant à la qualité des matériaux et de leur usage. Ces ambitions sont ainsi traduites à travers le dispositif réglementaire et notamment par les OAP qui prévoient la création d'un grand nombre de logements (555 logements minimum), y compris sociaux. La définition d'emplacements réservés pour mixité sociale permet également la programmation de 68 logements sociaux. Ainsi, les orientations définies par le PADD permettent d'assurer une production de logements sur le territoire, tout en garantissant la sobriété énergétique de ces constructions afin de s'inscrire dans les orientations prévues par le PLH.</p>			
Territoire		TOTAL logements privés		TOTAL logements sociaux			
	Objectif total	nb	%	nb	%		
Villebon-sur-Yvette	928	342	37%	586	63%		
Secteur Vallée de l'Yvette	5 600	2 936	52%	2 664	48%		
Territoire		dont logements sociaux ordinaires		dont logements sociaux étudiants		dont autres résidences	
	nb	%	nb	%	nb	%	
Villebon-sur-Yvette	438	75%	120	20%	28	5%	
Secteur Vallée de l'Yvette	1023	38%	1067	40.1%	574	22%	

F. Le SRHH

Parmi les documents supra communaux de référence figure également le SRHH. Ce document a été mis en révision. En effet, le Comité Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (CRHH) a prescrit la révision du SRHH pour la période 2024-2030 lors de sa séance plénière du 6 juillet 2022. Les travaux ont abouti au projet de SRHH, dont la mise en consultation auprès des collectivités locales a été votée lors de la séance plénière du CRHH du 30 novembre 2023.

Ce document fixe un objectif de **production de logements** à l'échelle régionale qui se décline au niveau départemental puis intercommunal. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production
Ile-de-France	70 000
Essonne	9 000
CA Communauté Paris-Saclay	3 400

Il fixe aussi des objectifs de **production de logements sociaux** à l'échelle intercommunale et des établissements publics territoriaux. Les objectifs fixés pour la période 2024-2030 sont les suivants :

Échelle	Objectifs de production
CA Communauté Paris-Saclay	1 641

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SRHH dans les orientations du PADD :

- **Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire** : cette orientation se traduit notamment par la volonté de continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements.

Tableau récapitulatif des objectifs de production de logement à Villebon-sur-Yvette, à horizon 2035

	Nombre de logements	<i>dont logements sociaux</i>
Programmés au sein d’emplacement réservés pour mixité sociale	68	<i>68</i>
Programmés au sein d’OAP	555	<i>294</i>
Prévisionnel diffus	371	<i>175</i>
Total	994	<i>537</i>

La commune participe ainsi amplement à l’effort de production de logement de la communauté d’agglomération.

G. Le SDAC

Un Schéma directeur d'aménagement et de développement commercial a été décidé, puis approuvé le 29 juin 2022. Il vise à traduire l'ambition territoriale en matière de commerce et à concevoir une stratégie axée sur la restructuration des linéaires commerciaux. Il traduit ensuite cette stratégie en actions concrètes et opérationnelles pour réussir la transformation du commerce. Il définit, selon les espaces et leur vocation, des orientations sur le développement commercial.

Le SDAC pose ainsi 6 ambitions stratégiques :

- Recentrer les implantations du commerce vers les centralités
- Favoriser la réimplantation activités alimentaires en centralités
- Encourager le déploiement de nouveaux services
- Engager une rénovation de l'habitat
- Adapter l'habitat aux usages contemporains
- Renforcer les actions destinées à améliorer la désirabilité résidentielle et commerciale des centralités

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PLU prend en compte les objectifs du SDAC dans les orientations du PADD :

- Valoriser le Grand Dôme afin d'en faire une réelle polarité du parc de Courtabœuf et de la commune
- Développer et soutenir les activités commerciales, artisanales, libérales ou de services sur les centralités déjà existantes
- Dynamiser le commerce local et le marché du centre-ville
- Intégrer les orientations et objectifs du Schéma d'aménagement commercial de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay
- Transformer et adapter le bâti existant.

Les OAP déclinent également ces ambitions, notamment l'OAP Villebon 2 qui intègre les objectifs de ce document. En effet, elle prévoit des espaces à constructibilité commerciale limitée pour permettre une stratégie orientée vers les centres-villes.

H. L'OIN

Une opération d'intérêt national (OIN) est une opération d'urbanisme à laquelle s'applique un régime juridique particulier en raison de son intérêt majeur. L'État conserve dans ces zones la maîtrise de la politique d'urbanisme. L'Opération d'intérêt national Paris-Saclay est une OIN dont le territoire s'étend sur 27 communes dans le sud-ouest de l'Île-de-France. Cette OIN est gouvernée par l'Établissement Public d'Aménagement Paris- Saclay (EPAPS).

L'ambition était de donner une dimension internationale au plateau de Saclay, en développant un cluster scientifique et technologique de rang mondial. Ainsi, l'OIN a été créée en mars 2009 pour mettre en œuvre ce projet.

À Villebon-sur-Yvette, le Parc de Courtabœuf est compris dans le périmètre de l'OIN notamment en tant que support au développement des activités « techtiaries ».

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PLU prend notamment en compte les objectifs de l'OIN dans les orientations du PADD :

- **Assurer une complémentarité de l'offre économique à l'échelle de la commune et de l'agglomération, en poursuivant le développement des activités tertiaires, techtiaries*, industrielles et artisanales.**

Le dispositif réglementaire prend également en compte les ambitions de cette opération, notamment à travers les OAP. En effet, l'OAP Courtabœuf prévoit des orientations garantissant le développement de ce secteur d'activités, pour affirmer la vocation productive et technologique du parc. Elle prévoit notamment :

- **Accompagner le développement de nouveaux programmes**
- **Permettre le développement de datacenters**
- **Conforter le datacenter existant.**

I. Le PGRI Seine-Normandie

Le PGRI Seine-Normandie est le document de référence de la gestion des inondations pour le bassin Seine-Normandie. Il est élaboré par l'État et a été approuvé le 3 mars 2022. Il vise la réduction des conséquences des inondations sur la vie et la santé humaine, l'environnement, le patrimoine culturel, l'activité économique et les infrastructures. Il entend développer l'intégration de la gestion du risque dans les politiques d'aménagement du territoire.

Il fixe 4 objectifs généraux :

- Aménager les territoires de manière résiliente pour réduire leur vulnérabilité
- Agir sur l'aléa pour augmenter la sécurité des personnes et réduire le coût des dommages
- Améliorer la prévision des phénomènes hydro-météorologiques et se préparer à gérer la crise
- Mobiliser tous les acteurs au service de la connaissance et de la culture du risque.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PLU prend notamment en compte les objectifs du PGRI dans les orientations du PADD :

- Reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de restauration écologique et de lutte contre les risques d'inondation.
- Ménager et préverser des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux.
- En privilégiant un développement au sein de l'entité urbanisée
- Accompagner une évolution urbaine raisonnée en faisant de la prise en compte des risques et nuisances une priorité dans chaque réflexion et chaque projet envisagé à Villebon-sur-Yvette, et en prenant en compte les différentes contraintes, risques et protections engendrant des restrictions ou des prescriptions urbaines particulières (PPRI, etc...).

J. Le SDAGE du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE (Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands et son programme de mesures sont entrés en vigueur en avril 2022. Il planifie la politique de l'eau sur une période de 6 ans, dans l'objectif d'améliorer la gestion de l'eau sur le bassin.

Le SDAGE 2022-2027 de nombreuses dispositions qui sont organisées autour de 5 orientations fondamentales :

Orientation fondamentale 1 : Des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée

Orientation fondamentale 2 : Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable

Orientation fondamentale 3 : Pour un territoire sain, réduire les pressions ponctuelles

Orientation fondamentale 4 : Assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique

Orientation fondamentale 5 : Agir du bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral

Le PLU doit être compatible ou rendu compatible avec les orientations du SDAGE 2022-2027 (article L131-1 du Code de l'urbanisme).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Le PADD prend notamment en compte les objectifs du SDAGE dans les orientations suivantes :

- **Participer à la protection de l'Yvette**, notamment face aux risques de pollution
- Préserver et valoriser **les zones humides**
- Préserver et valoriser les **continuités hydrauliques constituant la trame bleue** (l'Yvette, la Boële, le Vatencul, le Ru des Paradis...).

K. Le SAGE de l'Orge-Yvette

Le SAGE de l'Orge-Yvette a été approuvé par arrêté inter-préfectoral le 2 juillet 2014. Il fixe des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau à l'échelle d'un territoire cohérent au regard des systèmes aquatiques Il s'agit donc d'une déclinaison locale du SDAGE. Le SAGE Orge-Yvette est actuellement en révision. Sa validation est envisagée courant 2025. Afin de préparer et de faciliter la mise en compatibilité/conformité, les préconisations de la cellule animation du SAGE ont été prises en compte afin d'intégrer les grandes lignes du futur document dans le PLU, notamment sur la question des zones humides.

Le SAGE de l'Orge-Yvette. Il fixe plusieurs enjeux, déclinés en 22 orientations :

- Enjeu 1 : La Qualité des Eaux
- Enjeu 2 : La fonctionnalité des Milieux Aquatiques et des Zones Humides
- Enjeu 3 : Gestion Quantitative
- Enjeu 4 : Sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Le SAGE de l'Orge-Yvette prend en compte les dispositions du SDAGE Seine-Normandie et prescrit des obligations réglementaires en matière de gestion des eaux pluviales.

Conformément aux articles L.131-1 (9°) du Code de l'Urbanisme, le PLU de Villebon-sur-Yvette doit être compatible avec "les objectifs de protection définis par les SAGE".

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PADD :

Cours d'eau & Zones humides :

Les objectifs de préservation et de protection des zones humides, des cours d'eau, des milieux naturels sont contenus dans l'axe 1. Le PADD rentre même dans des objectifs assez précis comme :

- Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'ilots.

- Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.
- Préserver et valoriser les continuités hydrauliques constituant la trame bleue (l'Yvette, la Boële, le Vatencul, le Ru des Paradis...).
- Reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de restauration écologique et de lutte contre les risques d'inondation.
- Identifier les secteurs à préserver d'une artificialisation des sols afin de permettre une continuité écologique des sols de pleine terre (trame brune).
- Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux.

Risques inondations :

La gestion du risque inondation est traduite ainsi :

- Reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de restauration écologique et de lutte contre les risques d'inondation.
- Prendre en compte, anticiper, limiter les phénomènes liés aux différents risques qui impactent le territoire (inondations, ruissellement et coulée de boues, remontées de nappes, mouvement des terrains argileux, etc.).
- Préserver les éléments contribuant à réduire les phénomènes de ruissellement (haies, mares,...)

Gestion des eaux pluviales :

L'orientation suivante est édictée dans l'axe 1 :

- Poursuivre la gestion des eaux de pluie à la source par des techniques fondées sur la nature, pour viser le 0 rejet.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DES OAP :

Cours d'eau & Zones humides :

Ces orientations trouvent également une transcription directe dans l'OAP thématique « La ville avec la nature », qui s'exprime par les orientations suivantes :

- Préserver les mares, bassins et fossés existants et collecteurs.

- Préserver les zones humides existantes.

L'OAP continuités écologiques prévoit quant à elle les orientations suivantes :

- Préserver les espaces en eau et leurs abords, notamment leurs ripisylves (végétation humide accompagnant les cours d'eau) lorsqu'elles existent.
- Ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements et la fonctionnalité des milieux aquatiques et humides (assèchement des zones humides, écluse, barrage, route, remblai, etc.).
- Vérifier la présence de zones humides et de leur aire de fonctionnalité, notamment à l'appui des recensements du Schéma d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SAGE) du bassin de l'Orge-Yvette.
- Valoriser l'Yvette, l'ensemble des cours d'eau et des milieux (ou zones) humides associés en assurant un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité et la gestion des inondations, notamment par des opérations de reméandrage

Les OAP sectorielles DGA, Pont de Fourcherolles, Pompidou, sont toutes trois concernées par l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT et du SAGE, qui présuppose la présence de zones humides dans ces secteurs. Ainsi, est indiqué sur ces OAP qu'une « étude de caractérisation des zones humides doit être réalisée préalablement au projet. En cas de repérage de la présence d'une zone humide, cette dernière devra être protégée ».

Risques inondations :

Ces orientations trouvent également une transcription directe dans l'OAP thématique « La ville avec la nature », qui s'exprime par l'orientation suivante :

- Reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de restauration écologique et de lutte contre les risques d'inondation.
- Valoriser l'Yvette, l'ensemble des cours d'eau et des milieux (ou zones) humides associés en assurant un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité et la gestion des inondations, notamment par des opérations de reméandrage
- Eviter le creusement de sous-sol, en particulier dans les espaces urbains sensibles aux remontées de nappes, ou concernés par la présence d'une source.

Les OAP sectorielles DGA et Pont de Fourcherolles sont toutes deux concernées par le risque d'inondation par leur proximité avec l'Yvette. Une orientation est prévue à cet effet : « Zone inconstructible à préserver et valoriser. Zone perméable tampon autour de l'Yvette participant à la lutte contre les inondations et à la préservation de la continuité écologique ».

Gestion des eaux pluviales :

Ces orientations trouvent également une transcription directe dans l'OAP thématique « La ville avec la nature », qui s'exprime par les orientations suivantes :

- Privilégier la gestion des eaux de pluie à ciel ouvert en associant des aménagements écologiques aux espaces dédiés : mise en place de noues, de jardins de pluie, de dispositifs de récupération des eaux pluviales sur le bâti, planter les pieds de bâti, etc.
- Collecter et infiltrer à la parcelle
 - Maximiser le recueil des eaux pluviales à la parcelle dans une logique de gestion intégrée.
 - Veiller au maintien d'une emprise de pleine terre d'un seul tenant pour permettre une infiltration efficace.
 - Préserver les mares, bassins et fossés existants et collecteurs.

De plus, les OAP sectorielles DGA, Pont de Fourcherolles, Général de Gaulle 4 cantons, Marcel Pagnol 4 canton, Pompidou contiennent une orientation visant à inciter au maximum la gestion des eaux de pluie à la parcelle.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU REGLEMENT/ZONAGE :

Cours d'eau & Zones humides :

Au sein du règlement et du zonage, les zones humides sont prises en compte et protégées de la manière suivante :

- Les zones humides avérées du SAGE sont a minima classées en zone naturelle (les bassins de rétention des eaux pluviales de la rue de Millet et du Grand Dôme ont été classés par erreur en zone humide avérée au SAGE).
- Les zones humides avérées qui ont fait l'objet d'une étude de caractérisation sont classées en zone Nzh, dédiée à la protection des zones humides. Toutes les zones humides avérées du SAGE ne sont pas classées en zone Nzh car certaines ont pu l'être par le passé, mais la réalité de terrain démontre qu'elles ne le sont plus. Ainsi, la commune fait le choix de ne classer en zone Nzh que les zones qui ont fait l'objet d'une étude de caractérisation sur le terrain.
- Pour les zones humides probables cartographiées sur la carte des zones humides annexée au PLU, le règlement impose une étude de vérification de leur caractère humide, et le cas échéant, leur protection.

Risques inondations :

Les abords de l'Yvette sont classés en zone naturelle inconstructible afin de prendre en compte le risque d'inondation par débordement et le PPRI. Dans le règlement écrit, il est fait référence aux différents risques, notamment d'inondations.

Gestion des eaux pluviales :

Le règlement impose la gestion des eaux de pluie à la parcelle, avec, en cas d'incapacité du sol à infiltrer les eaux de pluie, une règle sur la mise en œuvre d'ouvrage d'infiltration (lame d'eau de 10mm en 24h). Par ailleurs, le règlement impose une part d'espaces verts de pleine terre au sein des différentes zones, ce qui est une mesure efficace pour la gestion des eaux de pluie. De même, le repérage d'espaces paysagers protégés contribue à préserver les sols de toute construction et constitue en cela une disposition efficace pour la protection des sols.

L. Le PAPI

Les programmes d'actions de prévention des inondations (PAPI) sont des outils contractuels liant l'État et les collectivités locales pour la gestion du risque lié aux inondations. Il permet de définir une gestion intégrée des risques inondations à l'échelle du bassin versant en vue de réduire leurs conséquences dommageables sur la santé humaine, les biens, les activités économique et l'environnement. Une troisième génération de PAPI a récemment été mise en œuvre, après son approbation le 9 mars 2017. La commune de Villebon sur Yvette est incluse au sein du PAPI d'intention de l'Orge Yvette, labellisé le 24 juin 2020 et actuellement en cours de révision.

Ce PAPI contient 7 axes déclinés en 37 actions :

- **Axe 1** : Amélioration de la connaissance et de la conscience du risque
- **Axe 2** : Surveillance, prévision des crues et des inondations
- **Axe 3** : Alerte et gestion de crise
- **Axe 4** : Prise en compte du risque d'inondation dans l'urbanisme
- **Axe 5** : Réduction de la vulnérabilité des personnes et des biens
- **Axe 6** : Ralentissement des écoulements
- **Axe 7** : Gestion des ouvrages de protection hydrauliques.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PLU prend notamment en compte les objectifs du PAPI via les orientations posées par l'axe 1 du PADD :

- **Reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de restauration écologique et de lutte contre les risques d'inondation.**
- **Préserver les éléments contribuant à réduire les phénomènes de ruissellement (haies, mares,...)**

Aussi, les OAP prennent en compte cette question des inondations posée par le PAPI de l'Orge-Yvette. En effet, l'OAP « ville avec la nature » entend « valoriser l'Yvette, l'ensemble des cours d'eau et des milieux (ou zones) humides associés en assurant un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité et la gestion des inondations, notamment par des opérations de reméandrage. De fait, le PLU prévoit des actions en faveur de la gestion de ce risque.

M. Le SDRIF-E

Le Schéma Directeur de la région Ile-de-France Environnemental (SRIF-e) est actuellement en cours d'adoption (prévue en juillet 2024). Il est le document cadre de référence pour l'aménagement de l'Ile-de-France et la planification stratégique du territoire à horizon 2040.

Sur les espaces urbanisés :

Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-e doit progresser en moyenne de 15 %, à l'horizon 2040. Cet objectif est porté à 17 % dans les polarités du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération (*dans l'attente de l'adoption définitive du document, la ville ayant justifié une nécessité de changer de catégorie*).

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PADD, dans son axe 2 notamment, prend en compte les objectifs du SDRIF-e dans les orientations suivantes :

- **En privilégiant un développement au sein de l'entité urbanisée**
- En respectant les objectifs des documents cadres (PLH, SDRIF...)
- **Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes**, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire :
 - Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements
 - Assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée à l'échelle de la commune et favorisant l'intergénérationnel

La prise en compte de cet objectif de densification se traduit également dans le dispositif réglementaire, et notamment à travers les OAP qui prévoit un nombre important de logements à construire. Les OAP sectorielles prévoient, à ce titre, la réalisation d'au moins 555 logements au sein de l'espace urbain.

Sur les espaces à protéger :

Le chapitre 1 du SDRIF-e impose la préservation des trames écologiques, notamment via la préservation des espaces verts, une limitation de l'urbanisation par des fronts verts d'intérêt régional et une limitation de l'imperméabilisation des sols en maintenant, voire en développant des espaces de pleine terre. En effet, le document prévoit, dans les espaces urbanisés, d'atteindre les 30 % d'espaces de pleine terre.

PRISE EN COMPTE AU SEIN DU PLU :

Le PADD, prend en compte les objectifs du SDRIF-e dans son axe 1 dédié à la transition écologique, mais aussi dans son axe 2 dans les orientations ayant trait un urbanisme raisonné. À ce titre, on retrouve dans les orientations du PADD :

- **En sanctuarisant les zones naturelles, agricoles et forestières**
- **En privilégiant un développement au sein de l'entité urbanisée**
- **En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère**
- **Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots.**
- **Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.**
- **Identifier les secteurs à préserver d'une artificialisation des sols afin de permettre une continuité écologique des sols de pleine terre (trame brune).**
- (...)

Par ailleurs, le dispositif réglementaire prévoit un certain nombre de dispositions intégrant ces objectifs posés par le SDRIF-e. En effet, l'OAP Ville avec la nature garantie pour les nouveaux projets la mise en œuvre de techniques architecturales bioclimatiques, la sobriété énergétique et la préservation des espaces de pleine terre. Elle entend également préserver les espaces de pleine terre dans les cœurs d'îlot, supports de fraîcheur et nécessaires à l'infiltration des eaux, et déminéraliser les espaces publics et protéger les arbres remarquables. De plus, l'OAP Continuités écologiques prévoit de préserver les continuités écologiques sur le territoire pour contribuer au maintien, voire au développement de la biodiversité en ville.

■ Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

Rappel :

Le PADD fixe les objectifs suivants :

- « La consommation de l'espace sera limitée à la superficie nécessaire pour répondre aux besoins futurs en matière d'équipement : Environ 1 hectare pour la réalisation d'un nouveau centre technique municipal, sentier du Rocher »
- « Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire »
- « Assurer une complémentarité de l'offre économique à l'échelle de la commune et de l'agglomération, en poursuivant le développement des activités tertiaires, techtières*, industrielles et artisanales »
- « Proposer une **offre d'emplois nouvelle** répondant aux besoins identifiés, notamment dans le secteur de Courtabœuf 8»
- « Conforter les **pôles d'équipements de qualité** et permettre l'adaptation des structures existantes aux besoins socio-démographiques »

Le seul espace en extension de l'urbanisation se situe sentier du Rocher et vise à la construction du nouveau CTM. L'offre nouvelle de logements sera produite au sein du tissu urbain, en renouvellement urbain. Le développement de l'activité économique est ciblé sur le Parc de Courtabœuf, où les espaces ont déjà été consommés en extension (zone AUid) et sont comptabilisés dans la consommation des dix dernières années.

Le dispositif réglementaire prévu pour atteindre les objectifs de production de logements dans une logique de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Le dispositif réglementaire a été élaboré avec l'objectif de permettre une production de logements sociaux qui permette à la commune d'atteindre les objectifs fixés par la loi SRU (les logements sociaux doivent représenter 25 % du parc de logements de la commune). Cela correspond à une production de 537 logements sociaux supplémentaires à horizon du PLU (pour un total de 442 logements privés), soit environ 10 ans. Dans le même temps, la commune souhaite mieux encadrer la production de logements privés non encadrée par une OAP, notamment au sein du tissu pavillonnaire, afin de ne pas accroître les besoins de production de logements sociaux et de préserver la qualité du cadre de vie au sein des quartiers résidentiels de Villebon. La production de logements privés dans le tissu urbain diffus est donc estimée à une moyenne de 16 logements par an, soit un total de 165 logements supplémentaires à horizon du PLU.

Concernant la production de logements, le PLU vise à permettre la réalisation de nouveaux logements en privilégiant l'optimisation du tissu urbain existant (le PADD précise notamment l'orientation suivante : « **Accompagner une évolution urbaine raisonnée** ». Le dispositif réglementaire mis en place permet de réaliser la programmation envisagée sur des sites identifiés.

- Les sites de projet potentiels sont tous situés dans le tissu urbain existant et sont au nombre de 11. La programmation envisagée sur ces sites est de l'ordre de 555 logements. Ils sont encadrés par une OAP ou un emplacement réservé pour mixité sociale.
- Certains projets résidentiels dans le diffus sont déjà prévus ou en cours, ils représentent 171 logements
- La production de logements dans le diffus rendue possible par le PLU permet une réalisation de nouveaux logements, pouvant être estimée à environ 165 logements à échéance PLU.

Le dispositif réglementaire au sein du tissu urbain existant permet donc la réalisation d'environ 960 logements, ce qui engendrera l'accueil d'un peu moins de 2 200 habitants supplémentaires en supposant que le nombre moyen de personnes par ménage reste stable. Il est à noter que cet objectif démographique est prévisionnel et ne relève nullement de la volonté municipale à faire croître la population. Ce résultat découle des objectifs de production de logement, et de la volonté de la commune à répondre aux besoins en logement de tous les villebonnais actuels et futurs.

DEMOGRAPHIE	
Population estimée 1er janvier 2023	10 631
Nombre de personnes moyen par ménage	2.25
Pop estimée accueillie à horizon 2035	2 160
Total population estimée 2035	12 791

Dispositif réglementaire encadrant le développement économique dans une logique de modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain

Le PADD exprime également les objectifs de développement économique que la ville porte pour son territoire. Parmi les orientations du PADD, apparaît l'ambition de :

- Assurer une complémentarité de l'offre économique à l'échelle de la commune et de l'agglomération, en poursuivant le développement des activités tertiaires, techtaires*, industrielles et artisanales
- Valoriser le Grand Dôme afin d'en faire une réelle polarité du parc de Courtabœuf et de la commune
- Proposer une offre d'emplois nouvelle répondant aux besoins identifiés, notamment dans le secteur de Courtabœuf 8

Le PLU prévoit ainsi des OAP visant à encadrer l'évolution Courtabœuf et de Villebon 2.

Pour le reste, le dispositif règlementaire permet le maintien des activités (commerciales, de services, artisanales) existantes au sein du tissu urbain, et permet la création de nouvelles activités.

Ainsi la commune de Villebon-sur-Yvette ne prévoit pas de consommation d'espaces naturels ou agricoles pour répondre à ses besoins d'ordre économique. ***Le dispositif réglementaire permet de répondre de la manière la plus stricte possible, aux besoins identifiés dans une logique de modération de la consommation de l'espace pour le développement d'activités économiques.***

A ce titre, la zone AUI d, correspondant à l'aménagement des zones de Courtabœuf 8 vise à l'accueil d'un parc d'activités tertiaires constitué essentiellement de bureaux, ainsi que des bâtiments d'accompagnement (restauration, hôtellerie, ...), n'est pas considérée au titre de la consommation de l'espace. En effet, cette zone de 15 ha est en cours d'aménagement, et des permis de construire ont été accordés. Elle est ainsi comptabilisée dans la consommation 2009-2021 (voir pièce 2.1 diagnostic). Cette zone n'est pas reclassée en zone urbaine dans le cas où des permis modificatifs étaient déposés.

Seule une extension de l'enveloppe urbaine est prévue sentier du Rocher, sur un terrain d'1 ha, afin de permettre la construction du nouveau centre technique municipal.

Exposé des dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Les secteurs pour lesquels une densification est envisagée ont été identifiés dans le diagnostic foncier. Le dispositif réglementaire permet cette densification.

Les secteurs où une densification plus importante est favorisée	La programmation prévue et densité envisagée	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans le dispositif réglementaire
Terrain CTM	90 logements/0,4 ha = 190 logements/ha	<p>Les règles d'implantation de gabarit inscrites dans la zone UB permettent une densification maîtrisée cohérente avec les gabarits des constructions avoisinantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une implantation souple par rapport aux voies et aux limites séparatives • une emprise au sol non réglementée • une hauteur à 16 m à l'égout du toit et 20 m à l'acrotère (7m/11m en UBa pour limiter les vis-à-vis avec le quartier adjacent) <p>Ces sites font l'objet d'une OAP sectorielle.</p>
DGA (hors espace boisé et voiries théoriques)	300 logements/2.5 ha = 120 logements/ha	
Pont de Fourcherolles (hors espace boisé et zone inondable)	30 logements/0.2 ha = 125 logements/ha	<p>Les règles d'implantation et de gabarit de la zone UCi favorisent une certaine forme de densification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une implantation souple par rapport aux voies et aux limites séparatives • une emprise au sol à 55 % de la superficie de l'UF • une hauteur à 9 m à l'égout du toit et 12 m au faitage soit R+2+combles. <p>Ce site fait l'objet d'une OAP sectorielle.</p>
45-47 avenue du Général de Gaulle	15 logements/0.13ha = 113 logements/ha	<p>Des dérogations aux règles d'implantation et de gabarit de la zone UH favorisent une certaine forme de densification :</p> <ul style="list-style-type: none"> • non application de la bande de constructibilité de 25 mètres • une implantation souple par rapport aux voies et aux limites séparatives (par dérogation aux règles de la zone UH)
54-60 avenue du Général de Gaulle / 13-17 rue des 4 Cantons	30 logements/0.4ha = 66 logements/ha	

Les secteurs où une densification plus importante est favorisée	La programmation prévue et densité envisagée	Les dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis mises en place dans le dispositif réglementaire
6-12 rue Marcel Pagnol / 55-57 rue des 4 Cantons	30 logements/0.8ha = 39 logements/ha	<ul style="list-style-type: none"> • une emprise au sol à 55 % de la superficie de l'UF pour le 45-47 av. du Gal de Gaulle, rue Marcel Pagnol, Pompidou et 40 % pour le 54-60 av. de Gaulle • une hauteur à 7 m à l'égout du toit et 11 m au faitage pour que les opérations conservent une volumétrie respectueuse du tissu pavillonnaire environnant. Ces sites font l'objet d'OAP sectorielles.
23-25 avenue Georges Pompidou / 39-45 rue des Casseaux	60 logements/0.6ha = 102 logements/ha	
75 avenue du Général de Gaulle	10 logements/0.1ha = 102 logements/ha	Des dérogations aux règles d'implantation et de gabarit de la zone UH favorisent une certaine forme de densification : <ul style="list-style-type: none"> • une implantation souple par rapport aux voies et aux limites séparatives (par dérogation aux règles de la zone UH) • une emprise au sol à 55 % de la superficie de l'UF • une hauteur à 7 m à l'égout du toit et 11 m au faitage pour que les opérations conservent une volumétrie respectueuse du tissu pavillonnaire environnant. Ces sites font l'objet d'emplacements réservés pour mixité sociale.
82-84 avenue G.de.Gaulle	32 logements/0.16ha = 195 logements/ha	
14 avenue du Général de Gaulle	6 logements/680m ² = 89 logements/ha	Des dérogations aux règles d'implantation et de gabarit de la zone UH favorisent une certaine forme de densification : <ul style="list-style-type: none"> • une implantation souple par rapport aux voies et aux limites séparatives • une emprise au sol à 40 % de la superficie de l'UF pour le 14 av. de Gaulle et 55% de l'UF pour le 10-12 rue des Casseaux • une hauteur à 7 m à l'égout du toit et 11 m au faitage pour que les opérations conservent une volumétrie respectueuse du tissu pavillonnaire environnant. Ces sites font l'objet d'emplacements réservés pour mixité sociale.
10-12 rue des Casseaux	20 logements/0.15ha = 132 logements/ha	
Courtabœuf	Programmation à vocation d'activités économique	Les règles d'implantation et de gabarit de la zone Uld favorisent une certaine forme de densification : <ul style="list-style-type: none"> • une implantation souple par rapport aux voies et aux limites séparatives • une emprise au sol à 75 % de la superficie de l'UF • une hauteur à 26 m au point le plus haut. Ce site fait l'objet d'une OAP sectorielle.

Justification de la mise en conformité de la commune avec les objectifs de mixité sociale imposés par la loi SRU

La loi du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite loi SRU, est un texte complexe qui modifie en profondeur le droit de l'urbanisme et du logement en France. L'article 55 de cette loi impose à certaines communes de disposer d'un nombre minimum de logements sociaux, dans le cas de Villebon-sur-Yvette, une part de 25 % de logements sociaux¹.

Au 1er janvier 2023, le nombre de logements locatifs sociaux retenu à titre définitif pour l'application de l'article 55 de la loi SRU est de 838 et représente 18,45 % du parc de logements.

Pour répondre aux enjeux de mixité sociale exprimés par la loi SRU, le PADD fixe l'orientation suivante :

« Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements ».

Pour traduire ces orientations, plusieurs outils sont utilisés dans le PLU, à savoir :

- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) : au sein de chaque OAP, entre 40 % et 100 % de logements sociaux devront être réalisés ;
- L'article L151-15 du Code de l'urbanisme : En dehors des secteurs couverts par une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sectorielle pour lesquelles des dispositions spécifiques s'appliquent déjà à ce sujet, tout projet de construction, extension et/ou réhabilitation ou division portant sur la création de plus de 10 logements ou supérieure à 600 m² de surface de plancher à destination d'habitation, sur une unité foncière, doit comporter au moins 30 % de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat : la mise en place de cet outil est nécessaire pour imposer une production de logement social dans le tissu urbain diffus, et éviter ainsi d'accroître le déficit par la constructions d'opérations résidentielles intégralement privées.
- L'article L151-41 du Code de l'urbanisme : 4 emplacements réservés pour mixité sociale ont été définis, programmant tous une production de 100 % de logements sociaux.

¹ pour rappel, la loi 3 DS a supprimé l'échéance de 2025 pour l'atteinte d'un taux de 25 % de logement social. Le taux de rattrapage triennal de référence est désormais fixé à 33 % du déficit de logements locatifs sociaux. Pour rappel, il était de 30 % sur la période triennale 2017-2019, de 50 % sur la période triennale 2020-2022 et aurait dû être de 100 % sur la période 2023-2025. Il y a donc moins d'objectifs triennaux : 33% pour les communes dont le taux est inférieur à 23%

Tableau des ER mixité sociale

N°	Objet et localisation	Superficie approximative	Destinataire	Référence cadastrale
A	"75 avenue du Général de Gaulle" : Au moins 10 logements collectifs dont 100% de logements sociaux : R+1+C maximum	Env. 951 m ²	Commune	AB 01-357
B	"82-84 avenue du Général de Gaulle": 32 logements dont 100% de logements sociaux (projet connu d'une pension de famille)	Env. 1625 m ²	Commune	AC 522-566
C	"14 avenue du Général de Gaulle" : Au moins 6 logements collectifs dont 100% de logements sociaux : R+1+C maximum le long de l'avenue du Général de Gaulle	Env. 673 m ²	Commune	AB 348
D	"10-12 rue des Casseaux" Au moins 20 logements collectifs dont 100% de logements sociaux : R+1+C maximum le long de la rue des Casseaux	Env. 1477 m ²	Commune	AB 346-455-456

La mise en place de ces outils permet un rattrapage du retard de la commune en termes de production de logement social, et d'atteindre l'objectif fixé par la loi SRU.

<i>Synthèse de la production potentielle maximale de logements envisagée :</i>			Nombre de résidences principales estimées (janv 2022)	Part de logements sociaux (janv 2023)	Nombre de logements sociaux (janv 2023)
			4543	18,45	838
Secteurs de projet PLU	Superficie (m²)	Densité envisagée (log/ha)	Logements potentiellement prévus (au minimum)	% de LLS	Nombre LLS créés
5-7 rue de Palaiseau	473	296	14	100%	14
22-24 rue de Palaiseau	1 663	144	24	42%	11
Rue Jacques Brel	3 715	70	26	100%	10
11-13 avenue Georges Pompidou	1 581	285	45	30%	14
Terrain CTM	4 749	190	90	100%	90
DGA (hors espace boisé et voiries théoriques)	25 000	120	300	40%	120
Pont de Fourcherolles (hors espace boisé et zone inondable)	2 400	125	30	40%	12
45-47 avenue du Général de Gaulle	1 328	113	15	100%	15
54-60 avenue du Général de Gaulle / 13-17 rue des 4 Cantons	4561	66	30	40%	12
75 avenue du Général de Gaulle	976	102	10	100%	10
82-84 avenue G.de.Gaulle	1 640	195	32	100%	32
14 avenue du Général de Gaulle	677	89	6	100%	6
6-12 rue Marcel Pagnol / 55-57 rue des 4 Cantons	7 638	39	30	50%	15
10-12 rue des Casseaux	1519	132	20	100%	20
23-25 avenue Georges Pompidou / 39-45 rue des Casseaux	5876	102	60	50%	30
5-6 rue Henri Dunant / 3-4 rue Henri Dunant (conventionnement partiel de logements existants au sein d'une résidence composée de 2 immeubles)	7529	94	71	33%	24
14 rue de la Basse Roche / 13 rue de Palaiseau (résidence mixte sénior-étudiants)	2034	305	62	100%	62
TOTAL création logements projets			794		497
Diffus estimé (estimation 20 logements par an)			165	30% (uniquement pour les opérations de plus de 10 logements)	40
TOTAL création logements projets + diffus			994		537
TOTAL Général			5505	25	1375

Justification des OAP

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématiques) :

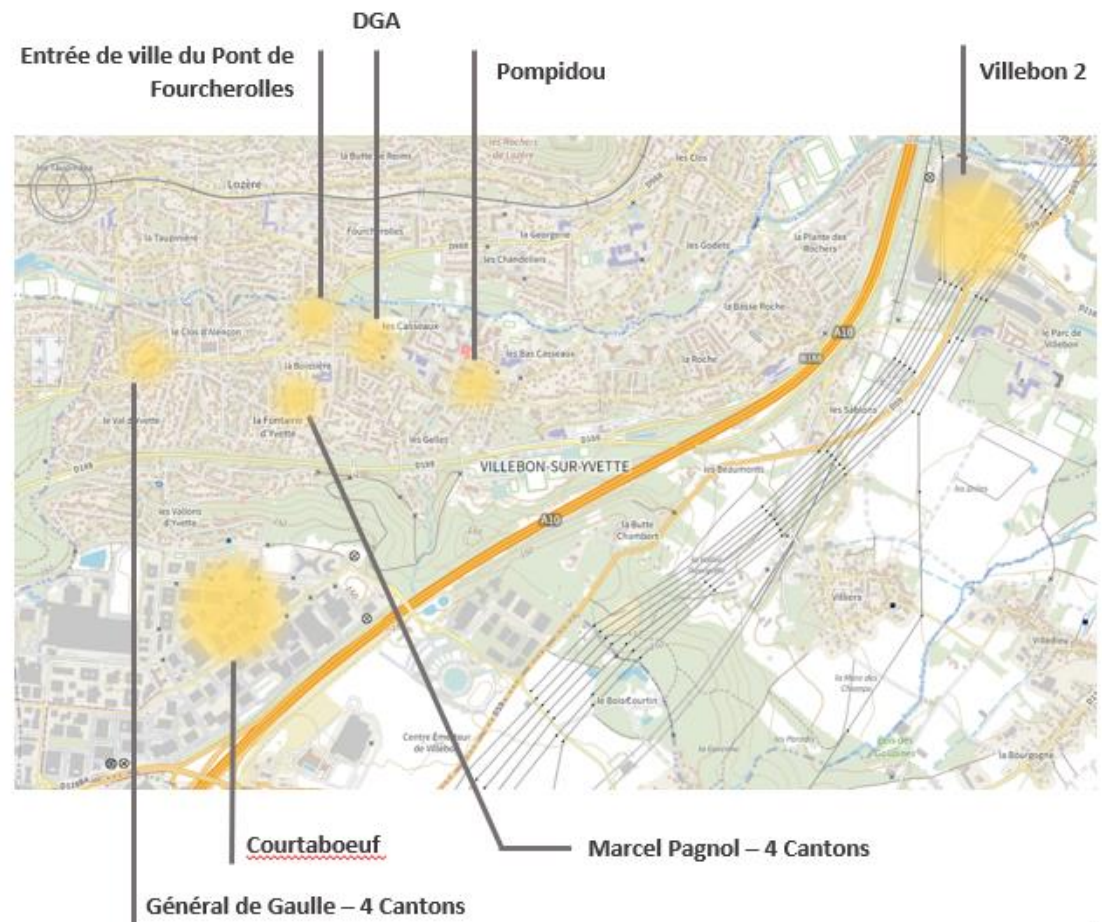
Trois OAP thématiques :

- La ville avec la nature
- Continuités écologiques
- Habitat

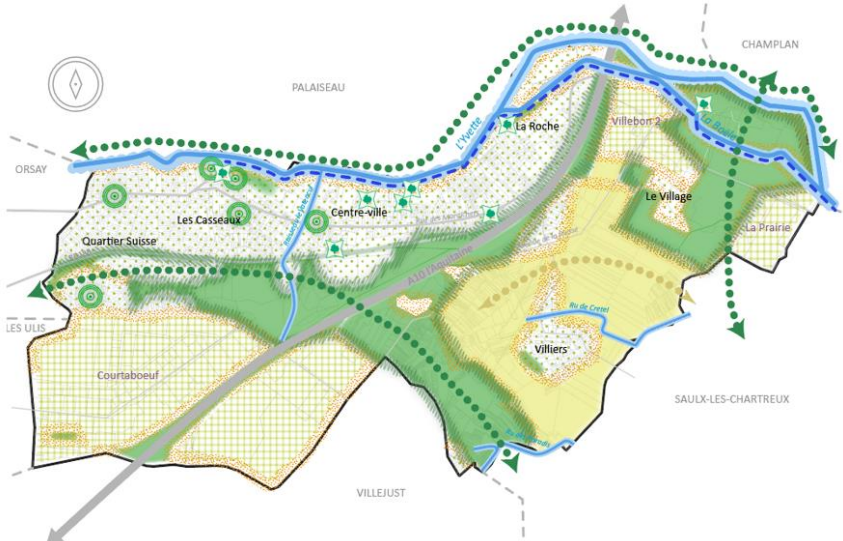
Sept OAP sectorielles :

1. Le site de la DGA (30-40 rue des Casseaux)
2. Entrée de ville du Pont de Fourcherolles (1-11 Avenue du Général de Gaulle)
3. Général de Gaulle – 4 cantons (45-60 Avenue du Général de Gaulle)
4. Marcel Pagnol – 4 cantons (5-7 rue Marcel Pagnol)
5. Pompidou (85-21 Avenue Georges Pompidou)
6. Courtabœuf
7. Villebon 2

Les sites d'OAP sectorielles :



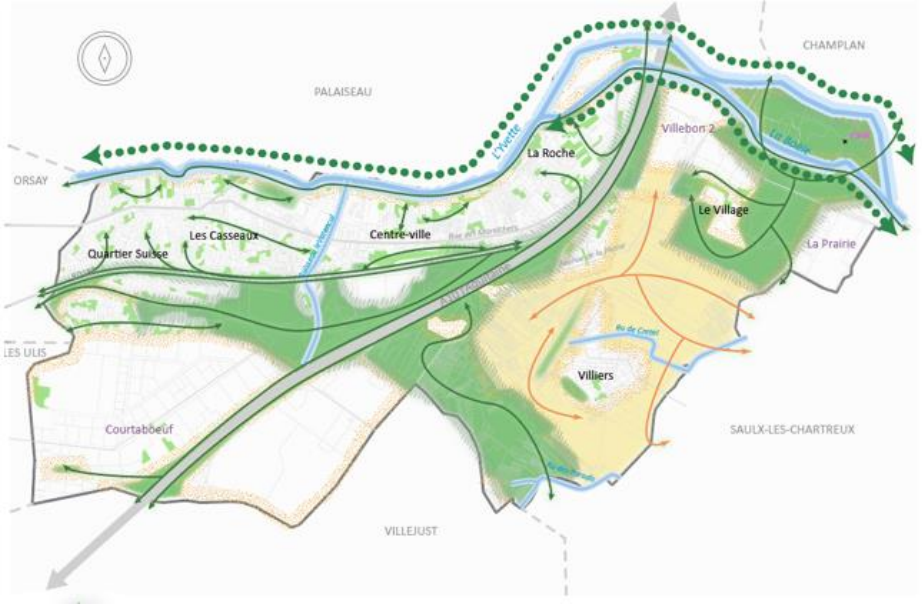
1. OAP La ville avec la nature

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> • Maintenir la protection des massifs boisés (Bois des Gelles, Parc du domaine de l'Île-de-France...) qui constituent des « lignes de force » dans le paysage • Renforcer la valeur environnementale de la Promenade de l'Yvette • Préserver et valoriser les zones humides <p>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots. • Préserver et valoriser les continuités hydrauliques constituant la trame bleue (l'Yvette, la Boële, le Ru des Paradis...). <p>Valoriser et protéger les paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser les vues sur la Vallée de l'Yvette depuis l'espace public. • Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux. <p>Promouvoir une utilisation raisonnée de l'énergie</p> <ul style="list-style-type: none"> • Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions passives, en veillant à la qualité des matériaux et de leur usage. 	 <ul style="list-style-type: none"> Protéger les espaces boisés et leurs lisières Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité (voir OAP trames et continuités) Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux. Maintenir et développer les continuités agricoles Préserver les espaces de pleine terre dans les cœurs d'îlot, supports de fraîcheur et nécessaires à l'infiltration des eaux, et déminéraliser les espaces publics et protéger les arbres remarquables. Améliorer la valorisation paysagère dans les zones d'activité économique et préserver les espaces de pleine terre. Pour les nouveaux projets, garantir la mise en œuvre de techniques architecturales bioclimatiques, la sobriété énergétique et la préservation des espaces de pleine terre Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » visant à préserver et valoriser certains espaces verts Valoriser l'Yvette, l'ensemble des cours d'eau et des milieux (ou zones) humides associés en assurant un traitement des berges permettant la préservation de la biodiversité et la gestion des inondations, notamment par des opérations de reméandrage Renforcer la valeur environnementale de la promenade de l'Yvette <p>Eviter le creusement de sous-sol, en particulier dans les espaces urbains sensibles aux remontées de nappes, ou concernés par la présence d'une source.</p> <p>Prendre en compte les pentes dans les futurs projets d'aménagement afin de prévenir des inondations</p> <p>Préserver les ouvertures visuelles sur les paysages depuis l'espace public</p>

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
	<p>Justifications :</p> <p>La réalisation d'une OAP Trame Verte et Bleue constitue une obligation au titre de l'article 200 de la loi Climat et Résilience promulguée le 22 août 2021.</p> <p>Cette OAP découle des orientations du PADD et de la volonté de mettre en valeur les caractéristiques environnementales et paysagères du territoire, situé au cœur du plateau de l'Hurepoix et dont le caractère naturel est important. Elle se compose d'une carte de synthèse générale légendée présentant les grandes orientations liées à la trame verte et bleue sur le territoire. L'OAP permet de décliner la vision d'ensemble de la protection écologique sur le territoire, que ce soit sur les secteurs agricoles ou naturels, ou à l'intérieur de la zone urbaine elle-même.</p> <p>La commune se situe sur le coteau Sud de la vallée de l'Yvette et aux abords de la vallée de Chevreuse. Elle est caractérisée par un relief marqué entre le plateau où se situe la zone d'activité de Courtabœuf au Sud-ouest et les étroites vallées des rivières « Yvette et Boële » situées au Nord et au Nord Est. Entre cette dernière et le plateau se trouve une plaine agricole où les pentes sont douces, à l'inverse du reste du territoire marqué par de fortes pentes notamment dans les zones urbanisées. La valorisation du paysage naturel et urbain se décline dans l'OAP à travers la préservation des ouvertures visuelles sur les paysages depuis l'espace public.</p> <p>Aussi, dans le respect des orientations définies par le PADD et en complément aux dispositions du règlement, l'OAP pose des orientations ayant pour objectif d'enrayer la perte d'espaces végétalisés et de renforcer la place de la nature en ville. Elles répondent aux orientations « Valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels » et « Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols ». Les principes déclinés visent à garantir la préservation des sols naturels et perméables pour l'infiltration des eaux de pluie à la parcelle, etc.</p> <p>Les espaces boisés et leurs lisières sont aussi identifiés dans la continuité de l'orientation du PADD comme à protéger, de même que l'Yvette et l'ensemble des cours d'eau. Ces espaces sensibles ont des fonctionnalités environnementales indispensables. Conformément au Code de l'urbanisme, les modalités de gestion des continuités écologiques sont définies par l'OAP, en particulier la valorisation de l'Yvette et le renforcement de la valeur environnementale de la promenade qui la longe. Ces modalités sont également précisées par le règlement.</p>

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
	<p>Par ses différentes orientations (Végétalisation, perméabilité des sols, gestion des eaux), l'OAP s'assure donc de la bonne intégration des enjeux liés à la préservation des réservoirs de biodiversité, des continuités écologiques, de même qu'elle favorise des modes d'aménagement plus respectueux de la faune, de la flore et des sols.</p>

2. OAP Continuités écologiques

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> Maintenir la protection des massifs boisés (Bois des Gelles, Parc du domaine de l'Île-de-France...) qui constituent des « lignes de force » dans le paysage Préserver et valoriser les zones humides <p>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots. Préserver et valoriser les continuités hydrauliques constituant la trame bleue (l'Yvette, la Boële, le Vatencul, le Ru des Paradis...). <p>Valoriser et protéger les paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les espaces et paysages agricoles. Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux. 	 <p>Protéger les espaces boisés et leurs lisières</p> <p>Maintenir et développer les espaces agricoles</p> <p>Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux.</p> <p>Valoriser l'Yvette, l'ensemble des cours d'eau et des milieux (ou zones) humides associés en tant que continuités écologiques aquatiques</p> <p>Préserver les continuités vertes sur l'ensemble du territoire villebonnais et les densifier dans le tissu urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver les continuités vertes sur l'ensemble du territoire villebonnais et les densifier dans le tissu urbain Protéger et valoriser les cœurs d'îlot et espaces végétalisés du tissu urbain en tant que réels supports des continuités écologiques <p>Préserver les continuités agricoles sur le territoire et vers les communes voisines</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>Justifications :</p> <p>La commune de Villebon-sur-Yvette s'inscrit au sein du bassin versant de l'Orge-Yvette et plus particulièrement au sein d'un de ses sous-bassins, celui de l'Yvette aval. D'après le SRCE, trois sous-trame sont identifiées sur le territoire de Villebon-sur-Yvette :</p> <ul style="list-style-type: none"> - une sous trame des corridors humides (avec l'Yvette, la Boële et le Ru des Paradis), - une sous trame herbacée (corridor à fonctionnalité réduite au sud de la commune), - une sous trame arborée (corridor à fonctionnalité réduite qui relie le boisement au sud de la commune et le boisement d'Orsay à l'Ouest). <p>Aussi, sur la commune de Villebon sur Yvette, l'ensemble des trames est bien développé au Sud de l'autoroute A10. Les boisements ainsi qu'un habitat herbacé au Sud de la ZA Courtabœuf sont considérés comme des noyaux primaires potentiels. Fortement urbanisé dans sa partie Nord, Villebon sur Yvette abrite des trames peu développées dans cette zone. Cependant, des habitats permettent une continuité écologique le long de la vallée de l'Yvette en limite Nord de la commune. Ces trames vertes et bleues sont à préserver compte tenu de leur rôle majeur dans la réduction de la fragmentation des habitats naturels et pour le déplacement des espèces de la faune et de la flore. Il s'agira de protéger et de valoriser ces trames, notamment dans l'espace urbain (protection des cœurs d'îlots, etc...) pour valoriser la biodiversité et renforcer la place de la nature en ville.</p> <p>Au regard des objectifs affichés dans le PADD, l'OAP Continuités écologiques prévoit ainsi des orientations visant au maintien, voire au développement de ces trames qui relient différents supports de biodiversité.</p> <p>Par ailleurs, la Carte de Destination Générale des différentes parties du Territoire du Schéma Directeur de la Région Île de France identifie deux continuités dites « liaison agricole et forestière » qui relient les espaces agricoles et naturels des limites Sud et Est de la commune. Celles-ci sont à préserver au regard du PADD et de cette OAP qui encouragent le maintien des espaces agricoles, marqueurs de l'identité villebonnaise et source de biodiversité.</p> <p>La lisière forestière de boisements qui encadre l'espace forestier au Sud doit être préservée pour assurer une transition de qualité entre les différents milieux.</p>

3. OAP Habitat

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> • Proposer une offre de logements adaptée à : <ul style="list-style-type: none"> ○ Tous les âges ○ Toutes les typologies de ménage ○ Tous les parcours de vie • Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements • Assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée à l'échelle de la commune et favorisant l'intergénérationnel <p>Accompagner une évolution urbaine raisonnée</p> <ul style="list-style-type: none"> • En faisant de la prise en compte des risques et nuisances une priorité dans chaque réflexion et chaque projet envisagé à Villebon-sur-Yvette • En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère 	<p>Justifications :</p> <p>L'OAP Habitat a pour objectif de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Garantir la qualité attendue des prochaines opérations de constructions neuves - Assurer l'insertion des constructions au sein de leur environnement urbain et paysager - Améliorer le confort des logements, notamment thermique, ainsi que de leurs espaces extérieurs - Favoriser la création de programmes de logements qui répondent aux demandes, tant dans une logique de facilitation du parcours résidentiel des Villebonnais, que dans une optique d'attractivité territoriale - Encourager la modernisation des modes de conception, de construction, et de réalisation des logements, notamment d'un point de vue environnemental <p>À ce titre, elle intègre des orientations visant à une intégration qualitative avec l'environnement de la nouvelle construction. Pour permettre une insertion harmonieuse des constructions dans leur contexte environnant, elle prévoit notamment de préserver des formes architecturales adaptées à l'identité de la commune, de traiter qualitativement l'interface entre l'espace public ou privé, ou encore, de respecter la volumétrie et les couvertures entre les constructions. Le travail de la composition architecturale des constructions est ainsi un des éléments fondamentaux de cet objectif, et constitue une orientation de l'OAP.</p> <p>Elle intègre également des orientations consistant à construire raisonnablement, en connaissance des risques et contraintes qui existent sur le territoire (topographie, géologie, nature des sols, etc.).</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none"> • En prenant en compte les différentes contraintes, risques et protections engendrant des restrictions ou des prescriptions urbaines particulières (PPRI,PEB...) • Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots. • Transformer et adapter le bâti existant. • Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions passives, en veillant à la qualité des matériaux et de leur usage, suivant les orientations du Schéma directeur des énergies renouvelables de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay. • Accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique du parc de logements actuel. 	<p>L'OAP thématique habitat dispose qu'il convient de veiller à bien s'insérer dans la pente via un épandage des constructions par exemple.</p> <p>L'OAP habitat permet également de définir un certain nombre d'orientations en faveur de la réussite du parcours résidentiel des villebonnais et du rééquilibrage territorial des logements sociaux ; objectifs posés par le PADD. À ce titre, elle entend proposer aux villebonnais une offre de logement diversifiée, et adaptée à la population pour accompagner leur parcours résidentiel. Il s'agit également, pour rééquilibrer la répartition territoriale des logements sociaux, d'intégrer une part de logements locatifs sociaux dans les nouvelles constructions collectives selon une approche de mixité sociale.</p> <p>Enfin, elle veut faire des nouvelles constructions des aménagements vertueux pour l'environnement, notamment à travers orientations visant la sobriété énergétique. Elle encourage :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'amélioration du confort thermique et la réduction des consommations énergétiques via la rénovation thermique des bâtiments, la création de bâtiments passifs, etc... - à favoriser les énergies renouvelables par l'installation de panneaux solaires sur le toit par exemple - la réduction de l'impact environnemental des constructions, par le réemploi des matériaux et par l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés.

4. OAP Site de la DGA

Orientations du PADD

Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire

- Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements

Accompagner une évolution urbaine raisonnée

- En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère
- En aménageant et en valorisant le site de la DGA

Valoriser et protéger les paysages

- Préserver et valoriser **les vues sur la Vallée de l'Yvette** depuis l'espace public.
- Ménager et prélever des **lisières et transitions** de qualité entre les différents milieux.

Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols

- Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces

Orientations d'Aménagement et de Programmation



- Accueillir sur le site la nouvelle gendarmerie
- Créer un minimum de 300 logements dont 40% de logements sociaux
- Permettre la réalisation d'une opération d'environ 90 logements sociaux sur le site du centre technique municipal
- Limiter la hauteur en vis-à-vis du quartier pavillonnaire adjacent : R+1+C maximum
- Maintenir des percées visuelles depuis l'espace public vers la vallée
- Assurer une transition paysagère et architecturale vis-à-vis des espaces environnants
- Assurer un traitement de qualité des espaces de pleine terre afin de créer des îlots verts et arborés favorisant la nature en ville.
- La gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle doit être recherchée.
- Requalifier la rue des Casseaux au niveau du site pour assurer un accès efficient et des déplacements sécurisés
- Principaux accès (emplacements non définitifs)
- Possibilités d'accès à étudier
- L'accès rue V.Hugo ne pourra être utilisé pour la desserte véhicules du site
- Profiter de l'opération pour renaturer, valoriser et améliorer l'écosystème de l'Yvette
- Zone inconstructible à préserver et valoriser. Zone perméable tampon autour de l'Yvette participant à la lutte contre les inondations et à la préservation de la continuité écologique.

Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 5 ha dont 1 ha en espace boisé

Prendre en compte la pente dans l'aménagement du site : prévoir un épandage des hauteurs de construction pour éviter des hauteurs trop imposantes (de R+1 à R+5 max)

Il sera demandé au porteur de projet d'intégrer une dimension patrimoniale au projet à travers la préservation de certains éléments bâti et/ou arboré de qualité du site de la DGA

Permettre l'aménagement d'un espace public, de locaux commerciaux/services en pied d'immeuble afin de proposer un véritable lieu de vie aux Villebonnais avec des services propices à la convivialité (localisation indicative)

Une étude de caractérisation des zones humides doit être réalisée préalablement au projet. En cas de repérage de la présence d'une zone humide, cette dernière devra être protégée.

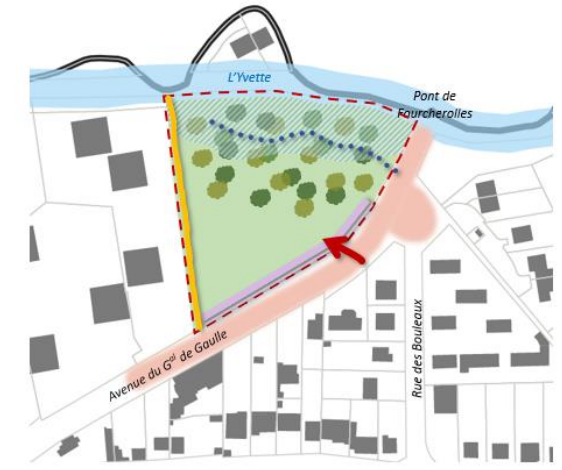
Justifications :

Cette OAP doit servir de feuille de route aux futurs porteurs de projet, qui devront associer la qualité architecturale et environnementale des futures constructions, avec une mise en valeur du caractère patrimonial du site, et une préservation de la nature

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.</p> <p>Valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser les continuités hydrauliques constituant la trame bleue (l'Yvette, la Boële, le Vatencul, le Ru des Paradis...). Reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de restauration écologique et de lutte contre les risques d'inondation. <p>Maintenir et adapter le niveau d'offre de services aux besoins de la population</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer les services aux habitants (santé, loisirs, culture...) autour des centralités existantes, promouvant la « ville du quart-d'heure »* et animant la vie locale Améliorer la qualité des espaces publics <p>Encadrer le développement commercial, en développant et soutenant le petit commerce de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Développer et soutenir les activités commerciales, artisanales, libérales ou de services, notamment de santé, sur les centralités de quartier déjà existantes 	<p>en ville, à proximité directe du centre-ville.</p> <p>Ce secteur en mutation d'environ 5 ha comprend un hectare d'espace boisé. Il est aujourd'hui constitué principalement par le site de la DGA. Il est desservi par la rue des Casseaux au sud et la Sent du Trou Rouge à l'ouest. Il apparaît comme le principal secteur pouvant accueillir un projet de renouvellement urbain et de densification et présente une exceptionnelle opportunité de développement de nouveaux logements, notamment sociaux.</p> <p>Le site est situé en proche bordure de l'Yvette et dispose d'une valeur écologique intéressante. La proximité avec l'Yvette et la nécessité de sa valorisation implique la préservation d'une zone inconstructible qui permettra de jouer le rôle d'une zone perméable de tampon participant à la lutte contre les inondations et à la préservation de la continuité écologique.</p> <p>Cette OAP joue aussi un rôle dans l'amélioration de l'attractivité du centre-ville et dans la progression du nombre de logements disponibles sur le territoire. En effet, elle prévoit une programmation variée permettant de garantir un espace urbain mixte et attractif, mais aussi résidentiel. Elle prévoit notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La création d'un grand nombre de logements : une opération de 300 logements minimum (dont 40% de logements sociaux) et une opération d'environ 90 logements sociaux sur le centre technique municipal - L'aménagement d'un espace public, de locaux commerciaux/services en pied d'immeuble pour proposer aux usagers une meilleure offre de services et pour renforcer la qualité de cet espace public. <p>Toutefois, ce développement urbain doit s'inscrire en cohérence avec les espaces environnant. De fait, l'OAP prévoit de limiter la hauteur des nouvelles constructions à R+1+C afin de respecter une insertion harmonieuse des constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, et notamment avec le quartier pavillonnaire environnant. Elle prévoit, toujours dans cet objectif, d'assurer une transition paysagère et architecturale vis-à-vis des espaces environnants.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>La requalification de la rue des Casseaux permettra d'assurer un accès efficient et sécurisé, et constituera la nouvelle voie de desserte du secteur puisqu'il ne sera plus possible d'emprunter la rue Victor Hugo pour la desserte véhicule du site. La volonté de sécuriser les déplacements entraine ainsi un changement important dans les points de desserte du secteur.</p>

5. OAP Entrée de ville du Pont de Fourcherolles

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements. <p>Accompagner une évolution urbaine raisonnée</p> <ul style="list-style-type: none"> En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère <p>Maintenir et adapter le niveau d'offre de services aux besoins de la population</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité des espaces publics <p>Améliorer l'accessibilité et les déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et piétons <p>Valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer la valeur environnementale de la Promenade de l'Yvette 	 <p>Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 9 000 m², dont au moins 5 300 m² d'espaces boisés</p> <p>Construction à destination de logement, d'une hauteur maximale de R+2+combles. Environ 30 logements dont 40 % de logements sociaux.</p> <p>Les constructions implantées en front de rue devront évoquer un front bâti rural (tant dans la forme, les implantations, l'architecture) et prévoir un accompagnement paysager en bordure d'espace public</p> <p>Assurer une transition paysagère et architecturale vis-à-vis des habitations à proximité</p> <p>Réaménager l'avenue du G^e de Gaulle et le carrefour pour valoriser l'entrée de ville, en proposant un espace public de qualité, et pour assurer des déplacements sécurisés pour tous</p> <p>Accès sécurisé (localisation indicative)</p> <p>Profiter de l'opération pour renaturer, valoriser et améliorer l'écosystème de l'Yvette</p> <p>Créer une continuité de la liaison douce longeant l'Yvette.</p> <p>Assurer un traitement de qualité des espaces de pleine terre afin de créer des îlots verts et arborés favorisant la nature en ville.</p> <p>La gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle doit être recherchée.</p> <p>Zone inconstructible à préserver et valoriser. Zone perméable tampon autour de l'Yvette participant à la lutte contre les inondations et à la préservation de la continuité écologique.</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none"> • Participer à la protection de l'Yvette <p>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> • Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots. • Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains. • Préserver et valoriser les continuités hydrauliques constituant la trame bleue (l'Yvette, la Boële, le Vatencul, le Ru des Paradis...). • Reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de restauration écologique et de lutte contre les risques d'inondation. 	<p>Justifications :</p> <p>Ce secteur d'environ 9 000 m² abrite une grande superficie d'espaces boisés (au moins 5 300 m²). Au regard de sa situation géographique environnée de logements actuels collectifs, et au regard des obligations en matière de production de logements sociaux, il s'est avéré indispensable d'optimiser cette parcelle et de permettre d'y réaliser une trentaine de logements, dont 40% de logements sociaux. Ces constructions à destination de logement ne devront pas excéder la hauteur maximale de R+2+combles, et pour celles qui se trouveront en front de rue, il conviendra d'assurer une insertion architecturale et paysagère optimale. Pour cela, les nouvelles constructions en bordure de rue devront présenter un front bâti rural (forme, implantations et architecture) rappelant l'implantation actuelle et ne devront pas rompre avec les habitations à proximité. Quant aux cœurs d'îlots, ils devront faire l'objet d'un traitement de qualité pour favoriser la nature en ville et plus généralement, pour assurer le maintien de la trame verte au sein des zones bâties.</p> <p>Par ailleurs, la proximité du secteur avec l'Yvette impose de préserver les espaces naturels bordant le cours d'eau. Une zone inconstructible longeant l'Yvette permettra ainsi de préserver son écosystème, mais aussi, de conserver une perméabilité des sols nécessaire à la lutte contre les inondations et à la préservation de cette continuité écologique.</p> <p>Le réaménagement de l'avenue du Général de Gaulle tendant à valoriser l'entrée de ville permettra le développement d'un espace public de qualité. Et comme il s'agit d'un axe routier structurant, la requalification de cet espace offrira aux usagers des déplacements sécurisés et de nouvelles voies d'accès aux constructions.</p>

6. OAP Général de Gaulle – 4 Cantons

Orientations du PADD

Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire

- Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements.

Accompagner une évolution urbaine raisonnée

- En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère

Valoriser et protéger le patrimoine bâti remarquable

- Affirmer l'identité et les caractéristiques des différents secteurs urbains, notamment les plus anciens

Maintenir et adapter le niveau d'offre de services aux besoins de la population

- Améliorer la qualité des espaces publics

Améliorer l'accessibilité et les déplacements

- Assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et piétons

Orientations d'Aménagement et de Programmation



Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 5 730 m²
 Îlot Nord : 1 260 m²
 Îlot Sud : 3 260 m²

Permettre un renouvellement de l'offre d'activités en adéquation avec l'offre existante sur Villebon : favoriser les locaux d'activités le long de l'avenue du Général de Gaulle et aménager un nouvel espace public, afin de créer une véritable centralité de quartier.

Conservier les surfaces d'activités existantes et permettre la construction d'au moins 15 logements dont 100% de logements sociaux : RDC+1+Comble/Attique maximum le long de l'avenue du Général de Gaulle.

Créer au moins 30 logements collectifs dont 40% de logements sociaux : RDC+2+Comble/Attique maximum le long de l'avenue du Général de Gaulle / RDC+1+Comble/Attique maximum le long de la rue des 4 Cantons.

Réhabiliter le bâtiment en pierre meulière et l'intégrer à l'opération d'ensemble

Créer un espace public (localisation indicative)

Favoriser les locaux commerciaux en RDC

Requalifier l'avenue du Général de Gaulle au niveau du site pour assurer un accès efficient et des déplacements sécurisés : supprimer le stationnement et permettre une bande cyclable dans les deux sens

Créer des accès multiples au site (localisation indicative)


Assurer une transition paysagère et architecturale vis-à-vis du tissu environnant

Prévoir un accompagnement paysager en bordure d'espace public

La gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle doit être recherchée.

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<ul style="list-style-type: none"> • Assurer une gestion des stationnements optimisée et adaptée selon les secteurs • Favoriser des modes de transport plus économes en énergie et en émissions de gaz à effet de serre <p>Encadrer le développement commercial, en développant et soutenant le petit commerce de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> • Développer et soutenir les activités commerciales, artisanales, libérales ou de services, notamment de santé, sur les centralités de quartier déjà existantes <p>Valoriser et protéger les paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> • Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux. 	<p>Justifications :</p> <p>Le site de l'OAP Général de Gaulle – 4 cantons, d'une superficie totale d'environ 5 730 m², se compose de deux îlots : un îlot Nord et un îlot Sud, séparés par l'Avenue du Général de Gaulle. Cet axe structurant doit être requalifié sur ce secteur afin d'assurer un accès efficient et sécurisé à ces îlots. Pour cela, il est prévu de supprimer le stationnement et de permettre une bande cyclable dans les deux sens.</p> <p>Plus généralement, l'objectif de cette OAP sera d'accueillir une programmation mixte, répondant aux ambitions portées par le PADD. En effet, il est prévu sur l'îlot Nord la construction d'au moins 30 logements collectifs dont 40% de logements sociaux, et sur l'îlot Sud, il est envisagé la construction d'au moins 15 logements dont 100% de logements sociaux afin de se rapprocher des objectifs imposés par la loi SRU. L'insertion harmonieuse des constructions telle qu'annoncée dans le PADD est également réfléchie, par des hauteurs variant selon la localisation des logements, mais aussi par le soin apporté à la transition paysagère et architecturale vis-à-vis du tissu environnant.</p> <p>Par ailleurs, ce secteur sera le support d'un renouvellement de l'offre d'activités. Déjà existantes, les surfaces d'activités seront conservées et participeront à la création d'une vraie centralité de quartier. Cette orientation permettra de soutenir le commerce de proximité par le développement de locaux commerciaux en RDC, et de créer un nouvel espace public plus qualitatif.</p>

7. OAP Marcel Pagnol – 4 Cantons

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire</p> <ul style="list-style-type: none"> Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements. <p>Valoriser et protéger les paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux. <p>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains. 	 <p>Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 7 580 m²</p> <p>Créer au moins 30 logements majoritairement individuels groupés dont 50 % de logements sociaux en R+1+C maximum</p> <p>Aménager un double accès sécurisé depuis la rue des 4 Cantons et la rue Marcel Pagnol</p> <p>Assurer une transition paysagère vis-à-vis du tissu environnant</p> <p>Assurer un traitement de qualité des espaces de pleine terre afin de créer des filots verts et arborés favorisant la nature en ville. La gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle doit être recherchée.</p> <p>Prévoir un accompagnement paysager en bordure d'espace public</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>Justifications :</p> <p>Le périmètre de l'OAP Marcel Pagnol – 4 cantons se situe entre les rues Marcel Pagnol et la rue des 4 Cantons. Sa desserte est donc un enjeu majeur auquel l'OAP Marcel Pagnol tente de répondre par l'aménagement d'un double accès sécurisé. Ces nouveaux accès sont ainsi cohérents avec les orientations du PADD relatives aux mobilités et aux déplacements des villebonnais.</p> <p>En outre, le périmètre de l'OAP Marcel Pagnol se trouve dans un secteur où les parcelles sont plutôt étendues et relativement peu denses. C'est pourquoi, le site est assez propice à la création de logements.</p> <p>L'un des objectifs majeurs de l'OAP est de permettre la création d'au moins 30 logements, essentiellement individuels et groupés, dont 50% de logements sociaux pour tendre aux objectifs imposés par la loi SRU. Pour garantir la bonne insertion paysagère des constructions, une attention particulière doit être portée à la transition avec les tissus environnants. Ces derniers sont variés puisque le secteur se trouve entre des tissus d'habitats collectifs et individuels. En outre, pour renforcer la qualité paysagère de ce secteur, un accompagnement paysager en bordure d'espace public est prévu.</p> <p>L'objectif est donc tout à la fois la production de logements et la préservation d'un cadre de vie harmonieux, en valorisant et en préservant les cœurs d'îlots existants et les espaces arborés qui favorisent la nature en ville. Cet objectif répond à un impératif de préservation de la biodiversité et de perméabilité des sols, favorable au cycle de l'eau.</p>

8. OAP Pompidou

Orientations du PADD

Poursuivre la réalisation d'opérations de logements de typologies mixtes, répondant aux multiples parcours résidentiels des Villebonnais et nouveaux arrivants et renforçant l'équilibre géographique de l'habitat social sur le territoire

- Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements.

Valoriser et protéger les paysages









- Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux.

Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols

- Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots.
- Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.
- Préserver et valoriser les continuités hydrauliques constituant la trame bleue (l'Yvette, la Boële, le Vatencul, le Ru des Paradis...).

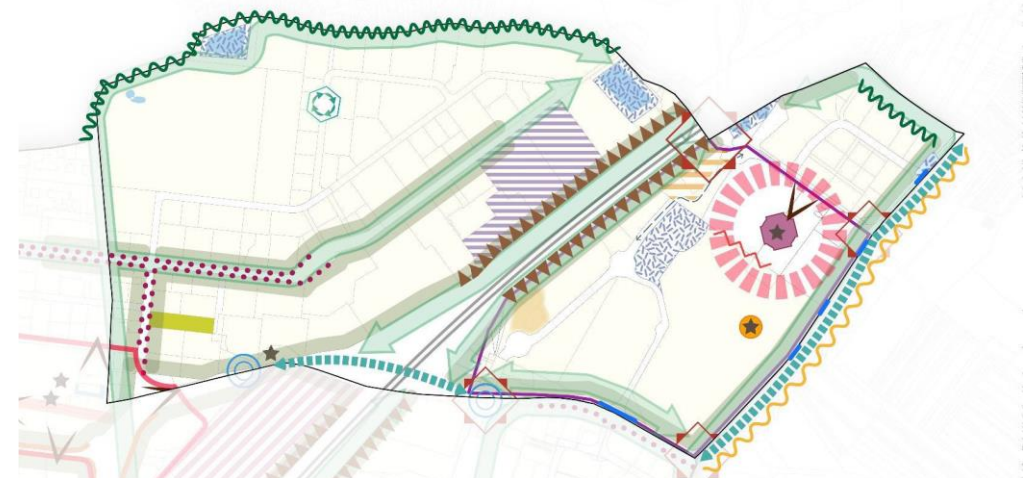
Orientations d'Aménagement et de Programmation



- | | | | |
|---|--|---|---|
|  | Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 5 000 m ² |  | Créer une marge de recul végétalisée d'au moins 10 mètres permettant une interface de qualité entre le futur projet et l'école |
|  | Créer au moins 60 logements dont 50 % de logements sociaux en R+1+Combles ou attique maximum côté rue des Casseaux |  | Assurer un traitement de qualité des espaces de pleine terre
La gestion des eaux de pluie à l'échelle de la parcelle doit être recherchée. |
|  | Aménager un accès sécurisé (localisation indicative) |  | Mettre en valeur et renaturer le ruisseau Le Vatencul, préserver, restaurer les potentielles zones humides le cas échéant |
|  | Assurer une transition paysagère vis-à-vis du tissu environnant |  | Prévoir un accompagnement paysager en bordure d'espace public |

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>Justifications :</p> <p>Le périmètre de l'OAP Pompidou, d'une superficie d'environ 5 000m², a objectif premier la construction de logements. Avec la création d'au moins 60 logements dont 50% de logements sociaux, l'OAP Pompidou s'inscrit pleinement dans les objectifs fixés par les documents supra-communaux en matière de logements et par la loi SRU favorisant la mixité sociale.</p> <p>Tout comme les autres OAP, celle-ci vise l'intégration harmonieuse de ces futures constructions dans le contexte urbain environnant en assurant une transition paysagère de qualité. Cette volonté se traduit également par un traitement qualitatif des espaces de pleine terre, bénéfiques pour le maintien de la trame verte au sein des espaces urbanisés.</p> <p>Par ailleurs, une école se trouve à côté du périmètre de l'OAP Pompidou, ce qui nécessite de créer une interface entre ces espaces. Pour améliorer la qualité des espaces publics et pour maintenir des espaces perméables en ville, cette interface prendra la forme d'une marge de recul végétalisée d'au moins 10 mètres.</p> <p>Enfin, le développement d'un projet sur ce site doit permettre la mise en valeur et la renaturation du ru Vatencul. Les futures constructions devront être en retrait par rapport au cours d'eau.</p>
































9. OAP Courtabœuf

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser les zones humides <p>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots. <p>Valoriser et protéger les paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux. <p>Favoriser le dynamisme et l'évolution des parcs d'activités existants</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer une complémentarité de l'offre économique à l'échelle de la commune et de l'agglomération, en poursuivant le développement des activités tertiaires, techtaires*, industrielles et artisanales Valoriser le Grand Dôme afin d'en faire une réelle polarité du parc de Courtabœuf et de la commune Améliorer la qualité environnementale du Parc de Courtabœuf et de l'ensemble des zones d'activités économiques : valorisation paysagère, utilisation et production d'énergies renouvelables, renouvellement du cadre bâti 	 <p>Accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc</p> <p>Promouvoir les continuités écologiques et les interactions entre trames vertes et bleues</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Porter le projet d'un parc d'activités vertueux, soucieux de la santé humaine</p> <ul style="list-style-type: none"> 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)) <p>Poursuivre la requalification du parc, de son patrimoine et de ses franges</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement</p> <p>Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers</p> <ul style="list-style-type: none"> Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, 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 <p>Poursuivre le développement du parc d'activités</p> <ul style="list-style-type: none"> 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 <p>Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc</p> <ul style="list-style-type: none"> Renforcer les stations multimodales existantes Aménagement pour le non-franchissement de la voie Créer des liaisons douces Principe de prolongement de la voie structurante (hypothèse d'implantation) Améliorer les entrées de parc Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>Justifications : L'OAP présentée précédemment a pour objectif de traduire le projet de renouvellement du Parc de Courtabœuf.</p> <p>Sur le volet environnemental, l'OAP vise à protéger l'existant, à savoir principalement les zones humides, les transitions paysagères avec les espaces résidentiels, boisés et agricoles voisins, et l'espace vert longeant l'avenue d'Islande. Le contexte dans lequel s'insère le Parc est pris en compte : des orientations de préservation de la trame verte traversent le territoire, notamment le long des axes principaux supports de végétation, pour relier les grands espaces verts alentours tels que le Bois des Gelles, le Bois Persan, l'Espace Naturel Sensible des buttes du Hurepoix et le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse. Une optimisation foncière et des usages des bâtiments d'activités est également exigée par l'OAP, afin de limiter la consommation et l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Un datacenter est aujourd'hui implanté sur la zone, aux Ulis, et d'autres projets de datacenters sont envisagés. L'OAP « Courtabœuf » a pour objectif d'encadrer l'installation de ces constructions aux besoins et impacts très spécifiques afin de ne pas déséquilibrer la dominante d'activités industrielles et tertiaires de la zone. De la même manière, l'OAP encadre strictement l'implantation des constructions à destination de commerces et de services, afin de ne pas déséquilibrer la dominante d'activités industrielles et tertiaires de la zone.</p> <p>Le projet de renouvellement de la zone d'activités vise également à améliorer l'insertion paysagère du site au sein de son environnement. Plusieurs orientations sont ainsi prises en compte (soigner les franges forestières, urbaines et agricoles, etc...).</p> <p>Enfin, la zone d'activités de Courtabœuf est à proximité de voies de communications majeures (autoroute A10, ligne 18 du métro...) au sein d'un secteur en forte mutation. Il devenait impératif de repenser les moyens de se déplacer au sein et vers le Parc de</p>

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
	<p>Courtabœuf au regard de ce contexte changeant et des enjeux forts de transition environnementale. C'est pourquoi le Parc de Courtabœuf prévoit de recomposer ses mobilités par la création de pôles multimodaux, dont deux se situent à cheval entre Villebon-sur-Yvette et Villejust (au niveau du rond-point de l'avenue des deux lacs et au niveau des châteaux d'eau), et par le renforcement des itinéraires doux (vélos, piétons).</p>

10. OAP Villebon 2

Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation												
<p>Promouvoir une utilisation raisonnée de l'énergie</p> <ul style="list-style-type: none"> Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables <p>Favoriser le dynamisme et l'évolution des parcs d'activités existants</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité environnementale du Parc de Courtabœuf et de l'ensemble des zones d'activités économiques : valorisation paysagère, utilisation et production d'énergies renouvelables, renouvellement du cadre bâti <p>Encadrer le développement commercial, en développant et soutenant le petit commerce de proximité</p> <ul style="list-style-type: none"> Intégrer les orientations et objectifs du Schéma d'aménagement commercial de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay Développer et soutenir les activités commerciales, artisanales, libérales ou de services, notamment de santé, sur les centralités de quartier déjà existantes <p>Améliorer l'accessibilité et les déplacements</p> <ul style="list-style-type: none"> Assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et piétons Garantir des zones de circulations apaisées afin de pacifier les usages et de faciliter les échanges entre les quartiers Favoriser des modes de transport plus économes en énergie et en émissions de gaz à effet de serre 	 <table border="0"> <tr> <td data-bbox="1182 938 1545 986">  Périètre de l'OAP : superficie d'environ 6 hectares </td> <td data-bbox="1608 938 1966 1023">  Un développement de l'offre commerciale interdit et limité au réinvestissement éventuel de cellules vacantes à iso-surface </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1182 1007 1545 1046">  Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis la RD59 et la RD118e </td> <td data-bbox="1608 1046 1966 1131">  Interdiction de découpe des cellules existantes en surfaces inférieures à 400 m² de surfaces de vente pour éviter la déstabilisation des centralités. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1182 1070 1545 1155">  Soigner l'interface avec les espaces arborés et résidentiels voisins afin d'assurer une transition paysagère de qualité </td> <td data-bbox="1608 1147 1966 1232">  Investissements concentrés sur la reconstruction, l'apaisement des espaces urbains et la revalorisation architecturale </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1182 1171 1545 1203">  Créer et renforcer les liaisons douces </td> <td data-bbox="1608 1240 1966 1347">  Favoriser la désimpermeabilisation des aires de stationnement et les projets de végétalisation et d'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable. </td> </tr> <tr> <td data-bbox="1182 1219 1545 1267">  Sécuriser la traversée de la RD59 au droit de la promenade de l'Yvette </td> <td></td> </tr> <tr> <td data-bbox="1182 1283 1545 1331">  Possibilité de développement multifonctionnel de la zone </td> <td></td> </tr> </table>	 Périètre de l'OAP : superficie d'environ 6 hectares	 Un développement de l'offre commerciale interdit et limité au réinvestissement éventuel de cellules vacantes à iso-surface	 Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis la RD59 et la RD118e	 Interdiction de découpe des cellules existantes en surfaces inférieures à 400 m² de surfaces de vente pour éviter la déstabilisation des centralités.	 Soigner l'interface avec les espaces arborés et résidentiels voisins afin d'assurer une transition paysagère de qualité	 Investissements concentrés sur la reconstruction, l'apaisement des espaces urbains et la revalorisation architecturale	 Créer et renforcer les liaisons douces	 Favoriser la désimpermeabilisation des aires de stationnement et les projets de végétalisation et d'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable.	 Sécuriser la traversée de la RD59 au droit de la promenade de l'Yvette		 Possibilité de développement multifonctionnel de la zone	
 Périètre de l'OAP : superficie d'environ 6 hectares	 Un développement de l'offre commerciale interdit et limité au réinvestissement éventuel de cellules vacantes à iso-surface												
 Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis la RD59 et la RD118e	 Interdiction de découpe des cellules existantes en surfaces inférieures à 400 m² de surfaces de vente pour éviter la déstabilisation des centralités.												
 Soigner l'interface avec les espaces arborés et résidentiels voisins afin d'assurer une transition paysagère de qualité	 Investissements concentrés sur la reconstruction, l'apaisement des espaces urbains et la revalorisation architecturale												
 Créer et renforcer les liaisons douces	 Favoriser la désimpermeabilisation des aires de stationnement et les projets de végétalisation et d'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable.												
 Sécuriser la traversée de la RD59 au droit de la promenade de l'Yvette													
 Possibilité de développement multifonctionnel de la zone													

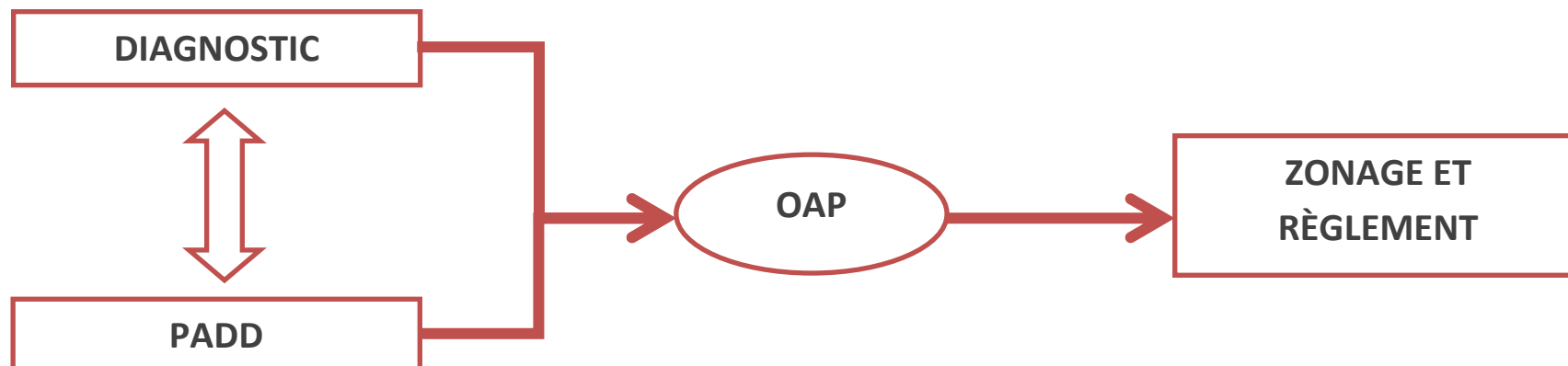
Orientations du PADD	Orientations d'Aménagement et de Programmation
<p>Maintenir et adapter le niveau d'offre de services aux besoins de la population</p> <ul style="list-style-type: none"> Améliorer la qualité des espaces publics <p>Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols</p> <ul style="list-style-type: none"> Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains. <p>Valoriser et protéger les paysages</p> <ul style="list-style-type: none"> Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux. 	<p>Justifications :</p> <p>L'OAP Villebon 2 trouve sa justification première dans la nécessité pour le document de reprendre les orientations du SDAC. En effet, le secteur étant identifié par le SDAC comme un « espace de périphérie non connecté », il s'agira d'interdire le développement commercial et de le limiter au réinvestissement éventuel de cellules vacantes à iso-surface. L'objectif recherché par ces dispositions est de ne pas déstabiliser les centralités existantes sur le territoire, afin de les développer et les soutenir. Par ailleurs, l'aménagement de ce secteur d'une superficie de 6 hectares nécessite de réfléchir à son insertion dans le paysage urbain. En effet, pour assurer une transition de qualité entre les différents espaces, l'OAP prévoit d'apporter un soin particulier aux façades visibles depuis les axes routiers, mais aussi de soigner l'interface avec les espaces arborés et résidentiels voisins. Des nombreux investissements seront mis en place pour apaiser les espaces urbains et la revalorisation architecturale du site, dans un objectif de requalification de l'espace public. Cette volonté d'améliorer la qualité des espaces publics se traduit aussi par :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'amélioration de la qualité environnementale des zones d'activités économiques : à ce titre, il est prévu sur Villebon 2 de désimperméabiliser les aires de stationnement et de végétaliser le site. Ces mesures permettront de renforcer la proportion d'espaces perméables dans un souci d'équilibre entre emprises bâties et espaces fonctionnels d'un point de vue écologique. - l'installation de systèmes de production d'énergies renouvelables <p>Concernant l'accès à ce site, il conviendra d'assurer une desserte sécurisée et plus respectueuse de l'environnement. De fait, il est prévu de sécuriser la traversée de la RD59 et de créer des liaisons douces (vélo, piétons) qui permettront de relier le centre commercial aux zones urbaines voisines, en réduisant l'impact environnemental des mobilités et notamment les émissions de gaz à effet de serre.</p>

Justification de la délimitation des zones et du règlement

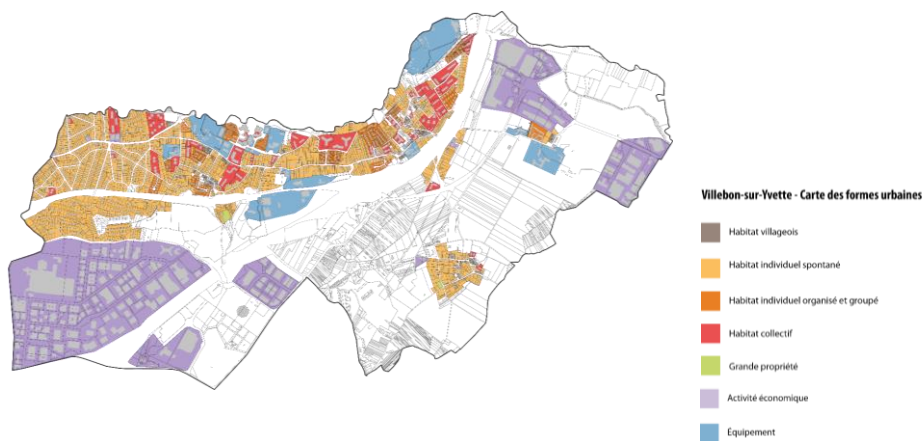
1. Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD complétées par les OAP.

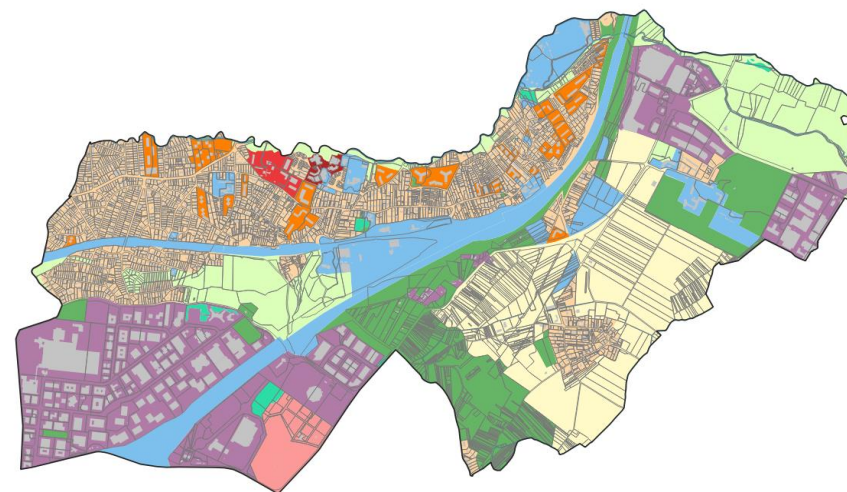
Néanmoins, ces évolutions de zonage demeurent mesurées en raison du caractère fortement constitué et contraint du territoire de Villebon-sur-Yvette. La révision a permis d'intégrer les évolutions du territoire qui sont survenues depuis l'approbation du PLU en vigueur. Elle permet par ailleurs d'intégrer des spécificités des différents projets souhaités et rendus possibles par le dispositif réglementaire. La révision est également l'oc



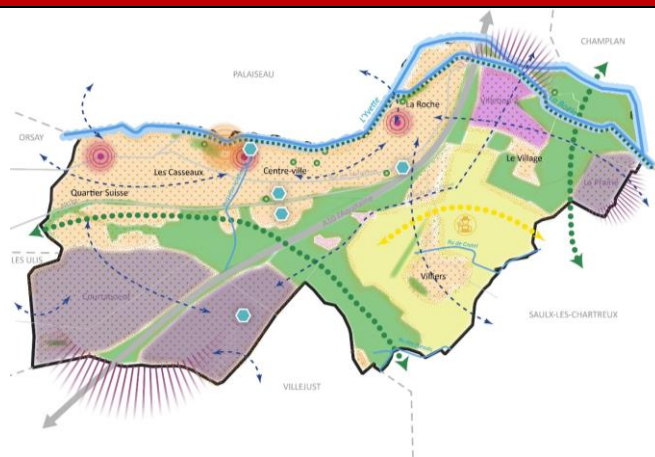
La carte des formes urbaines



Plan de zonage révisé



La carte du PADD



Le plan de zonage a été élaboré à partir des formes urbaines existantes, des orientations définies dans le PADD et des OAP. Pour les zones urbaines, l'orientation générale du PADD est de respecter les caractéristiques des différents quartiers (bâti de village traditionnel, quartiers pavillonnaires, résidences d'habitat collectif...), de maintenir l'activité au sein des zones d'activités et de répondre aux besoins des entreprises, de permettre l'évolution des équipements en fonctions des besoins. Les espaces naturels à préserver et à mettre en valeur sont classés en zone naturelle N, et les espaces agricoles à préserver en zone agricole.

Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de quatre grandes familles de zones, à savoir :

1) Les zones urbaines

- **UA** : centre-Ville de Villebon-sur-Yvette
- **UB** : emprises de la DGA/CEFIF, du centre technique municipal et aux installations techniques d'Orange
 - UBa, actuel site occupé par Orange
- **UC** : ensembles bâtis de grande taille de type « habitat collectif » et répartis sur l'ensemble du territoire communal
 - UCa : ensembles d'habitat collectif de hauteur moyenne
 - UCb : seul secteur à accueillir des commerces
 - UCc : accès sur la rue des Casseaux,
 - UCd : ensemble d'habitat collectif situé au Nord-Est de la partie résidentielle
 - UCe : ensembles d'habitat collectif relativement élevés situés dans le quartier de la Roche
 - UCf : ensembles bâtis récents du quartier des coteaux
 - UCg : en bordure de la RD 589, au lieudit la Pierre Longue.
 - UCh : situé à l'intersection de la rue de Palaiseau et de la rue de Vanderbilt.
 - UCi : en entrée de ville à proximité du pont de Fourcherolles, et est concernée par une OAP.
- **UH** : secteurs à dominante pavillonnaire

- **UI** : activités économiques
 - UIa : secteur d'activités dit de La Prairie, situé le long de la rue de la Prairie.
 - UIb : correspond à la zone commerciale Villebon 2, à la galerie marchande Aushopping et au secteur d'activités dit de La Bretèche. Elle est concernée par l'OAP « Villebon 2 ».
 - UIc : zone mixte qui a pour vocation principale l'accueil d'activités artisanales
 - UId : correspond à la partie du parc d'activités de Courtabœuf située sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette. Elle est concernée par l'OAP « Courtaboeuf »

- **UL** : Zones d'équipements
 - ULa : destiné à recevoir une aire d'accueil pour les Gens du voyage,
 - ULb : équipements publics

- ULc : lieux de culte
- ULd : emprise de l'autoroute A10,
- ULe : équipements publics situés le long de la rue de Villiers
- Ulf : accueille un l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD)
- ULg : un équipement d'enseignement secondaire privé ainsi que le centre de retraite des Lazaristes

2) Les zones à urbaniser

- AUld : secteur d'extension du parc d'activités de Courtabœuf. Elle est concernée par des OAP.

3) Les zones naturelles

- N : secteurs naturels remarquables au titre de la qualité environnementale des sites et des paysages
 - Na : le long des rives de l'Yvette et de la Boële notamment dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette ainsi que sur les secteurs boisés situés au Sud de la RD 188 jusqu'à l'A10
 - Nb : sur le site de la Prairie et destiné à accueillir des constructions légères
 - Nc : situé sur le secteur de la Prairie de Villebon et de la Ménagerie
 - Nh : correspond aux secteurs où sont implantées des constructions à destination d'habitation, pour lesquelles le présent règlement permet une évolution encadrée
 - Nzh : zones humides inventoriées sur le territoire communal.

4) Les zones agricoles

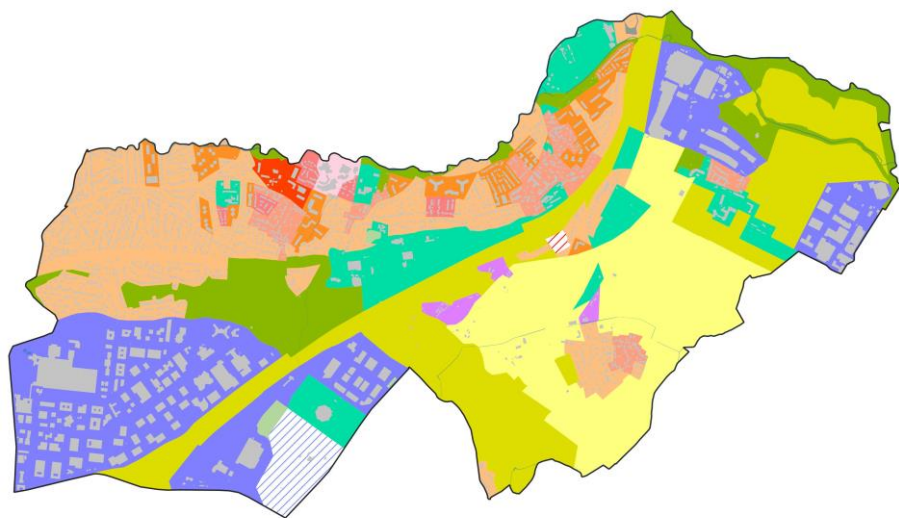
- A : secteur agricole

Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

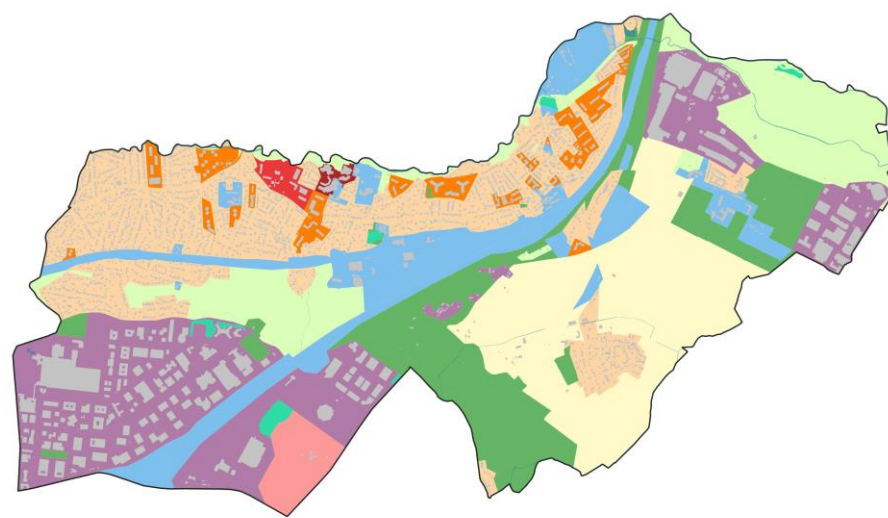
Le plan de zonage traduit fidèlement les orientations du PADD par la délimitation des zones et la répartition entre les zones urbaines, naturelles et agricoles. À l'intérieur des espaces urbanisés, les caractéristiques fonctionnelles et d'organisation bâtie sont traduites par une déclinaison des zones adaptée.

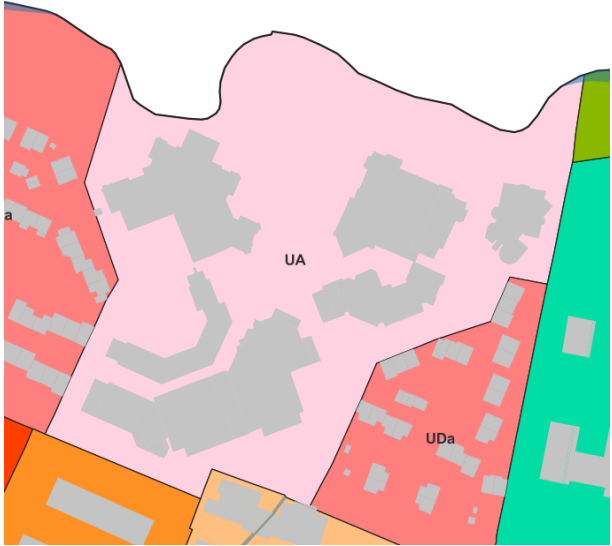
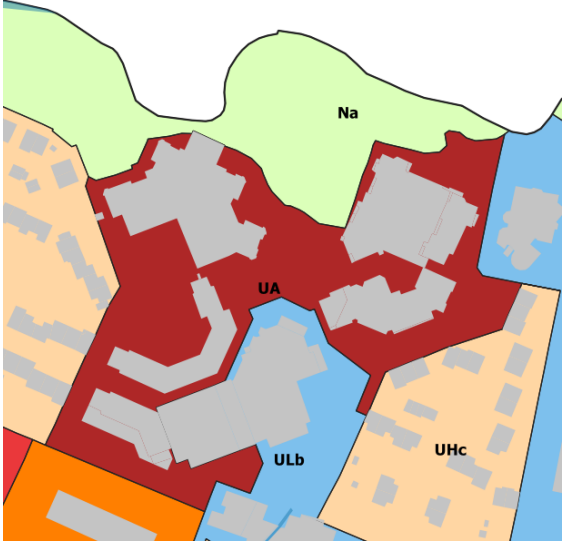
Le PADD ayant été complètement révisé, des ajustements de zonage se sont avérés nécessaires afin de répondre à ces orientations et au projet urbain global mais aussi pour prendre en compte les réalisations intervenues depuis l'approbation du PLU en vigueur.

Le plan de zonage en vigueur



Le plan de zonage révisé



Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
 <p>Zone UA</p> <p>UDa</p>	 <p>Zone UA</p> <p>Na</p> <p>UA</p> <p>ULb</p> <p>UHc</p>	<p>Le bord de l'Yvette et l'aire de jeu à l'arrière du centre-ville ont été reclassés en zone Na, dans un souci de préservation de ces espaces de nature, tout en permettant des usages récréatifs liés à l'aire de jeu et à la promenade.</p> <p>De même, l'hôtel de ville a été reclassé en zone d'équipement ULb (sous-secteur dédié aux équipements publics), ainsi que l'école Andersen, dans un souci de cohérence du zonage.</p>

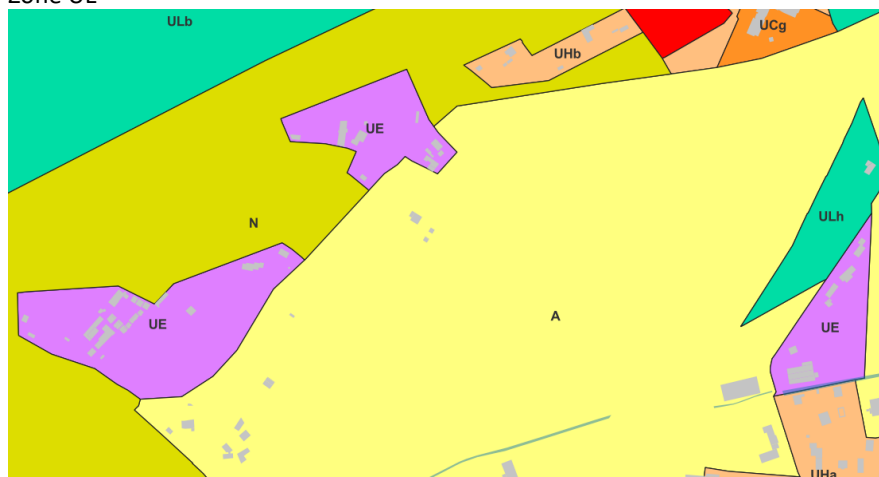
Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
<p style="text-align: center;">Zone UB</p> 	<p style="text-align: center;">Zone UB</p> 	<p>La délimitation de la zone UB, qui encadre le site de la DGA, n'a pas subi de modifications. Néanmoins, un sous-secteur UBa, qui impose des hauteurs maximales moindres, a été délimité afin de limiter l'impact de potentielles nouvelles constructions en vis-à-vis du lotissement rue Alphonse de Lamartine.</p>

Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
<p style="text-align: center;">Zone UC</p>	<p style="text-align: center;">Zone UC</p>	<p>La zone UC dédiée aux résidences d'habitat collectif a subi quelques changements afin de mieux prendre en compte la réalité des formes urbaines. Ainsi, le lotissement situé rues des Hortensias, Dahlias, Géranium, Edelweiss, composé de maisons, est reclassé dans la zone UH dédiée aux quartiers pavillonnaires. Il en est de même pour le lotissement rue des chênes.</p> <p>De même, la résidence de la Haute Roche, la résidence à l'intersection de la rue des maraîchers et de la basse Roche, sont classées en zone d'habitat collectif.</p> <p>Enfin, le site d'OAP Pont de Fourcherolles fait l'objet d'un zonage dédié UCi, afin d'encadrer au mieux ce projet, avec des règles qui vont dans le sens des orientations déclinées dans l'OAP sectorielle (implantation à l'alignement partielle, hauteurs spécifiques, etc.).</p>

Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
<p style="text-align: center;">Zone UD</p>	<p style="text-align: center;">Zone UH</p>	<p>Dans un souci de simplification du zonage, la zone UD a été supprimée et reclassée en zone UH d’habitat individuel et pavillonnaire. Cela concerne les lotissements rue Alphonse de Lamartine (la partie Nord en bord d’Yvette est quant à elle reclassée en zone naturelle Na), rue de la Madeleine, allée Frédéric Mistral, allée des sources et du bas de la ferme, rue François Villon.</p> <p>En effet, les règles ne différaient pas de la zone UH, ce qui avait pour conséquence d’alourdir le dispositif réglementaire. Néanmoins, un sous-secteur UHc a été créé pour les lotissements comportant des maisons implantées à l’alignement (ce qui ne correspond pas à l’implantation en recul dominante des quartiers pavillonnaires villebonnais).</p>

Le plan de zonage en vigueur

Zone UE



Évolution par rapport au PLU actuel

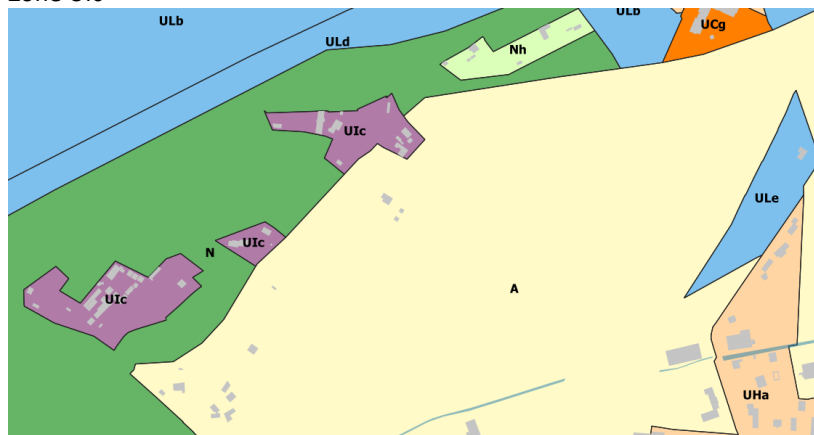
Dans un souci de simplification du zonage, la zone UE artisanale a été supprimée et reclassée en zone UI dédiée plus largement aux activités économiques. Un sous-secteur UIc reprenant les destinations et sous-destinations autorisées ou interdites au sein de la zone UE est créé à l'effet. Il s'agit des zones situées au sud de l'autoroute, au niveau de la Butte Chambert, des Beaumonts, et à l'entrée du hameau de Villiers.

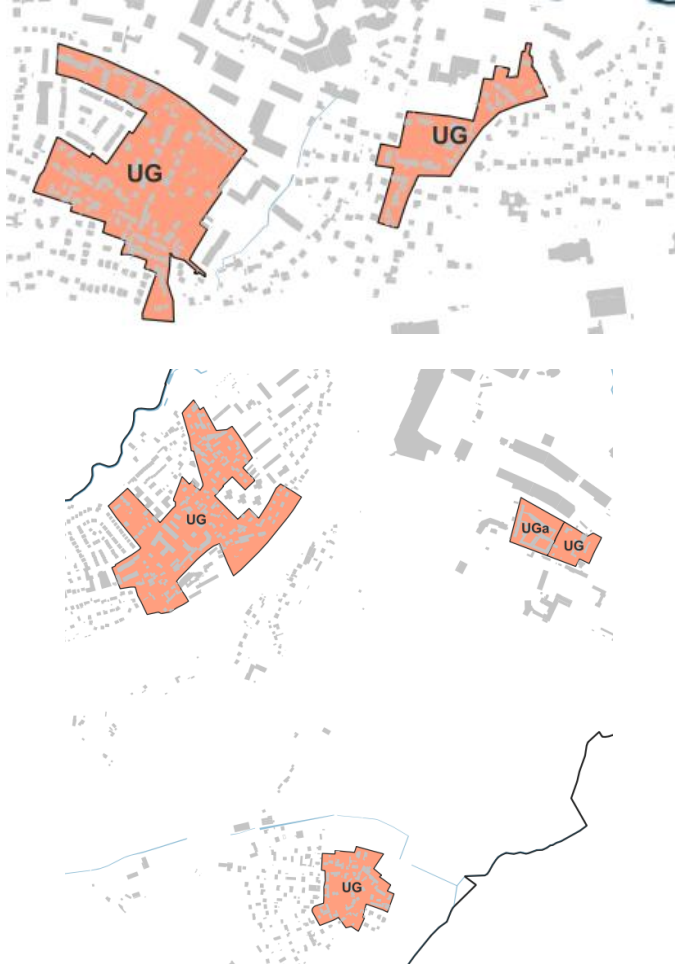
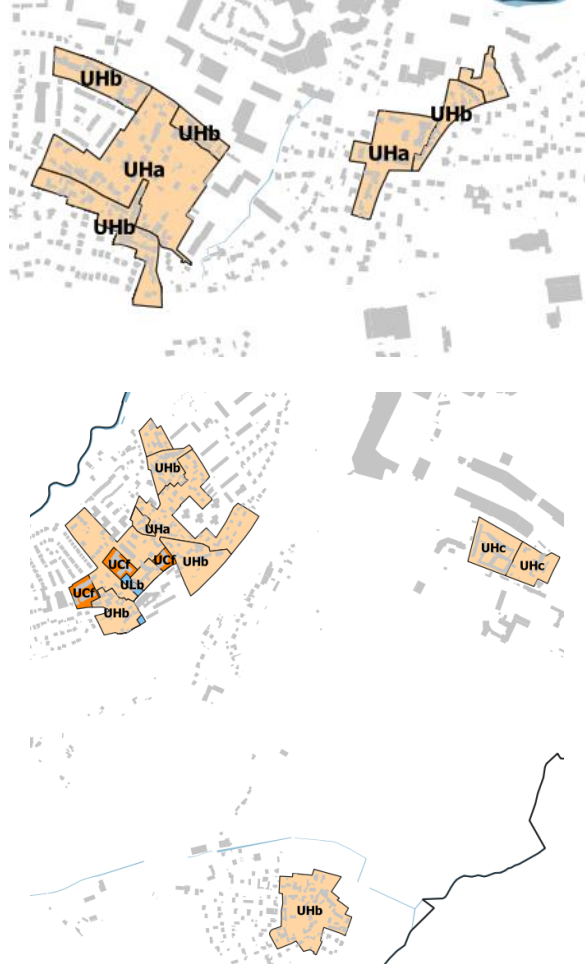
En outre, les délimitations ont été revues afin d'éviter une extension de ces zones d'activités. La commune souhaite maintenir les activités existantes, sans pour autant permettre une extension de ces zones qui conduirait à la destruction d'espaces densément boisés. C'est pourquoi les zones ont été réduites et pour partie reclassées en zone naturelle.


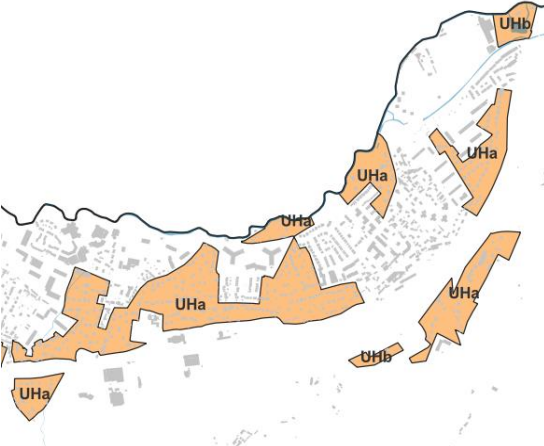
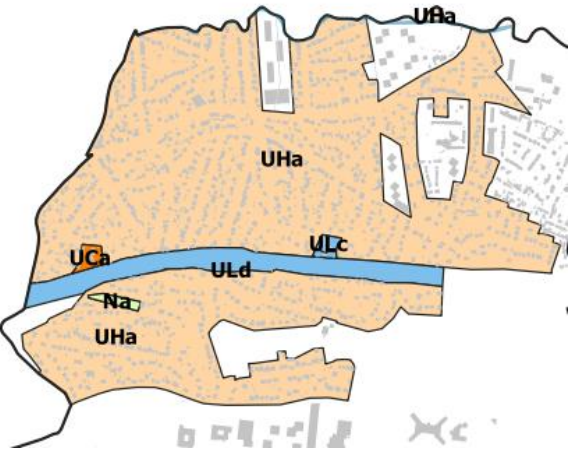
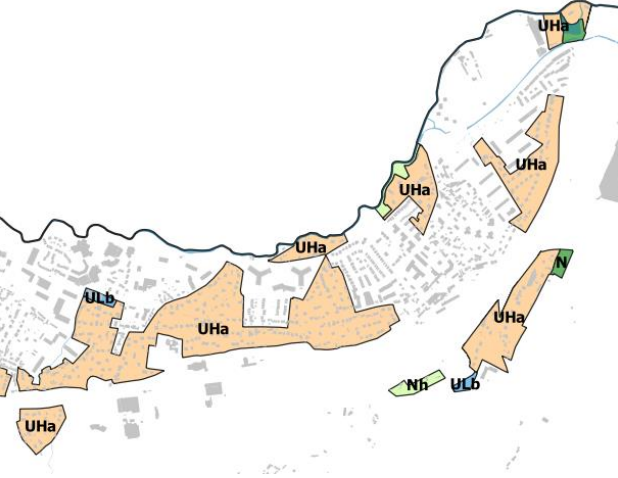
De même, la zone UE en entrée de hameau de Villiers a été reclassée en zone UH pavillonnaire. En effet, la pointe nord de la zone est occupée par des pavillons, et la ville ne souhaite pas voir de nouvelles activités artisanales ou d'entrepôt être implantées à cet endroit, à proximité directe des habitations. Les activités existantes (garage et boîtes à louer) peuvent continuer à exercer, mais en cas de mutation dans le futur, cette zone aurait alors une destination résidentielle, plus compatible avec la proximité du hameau.

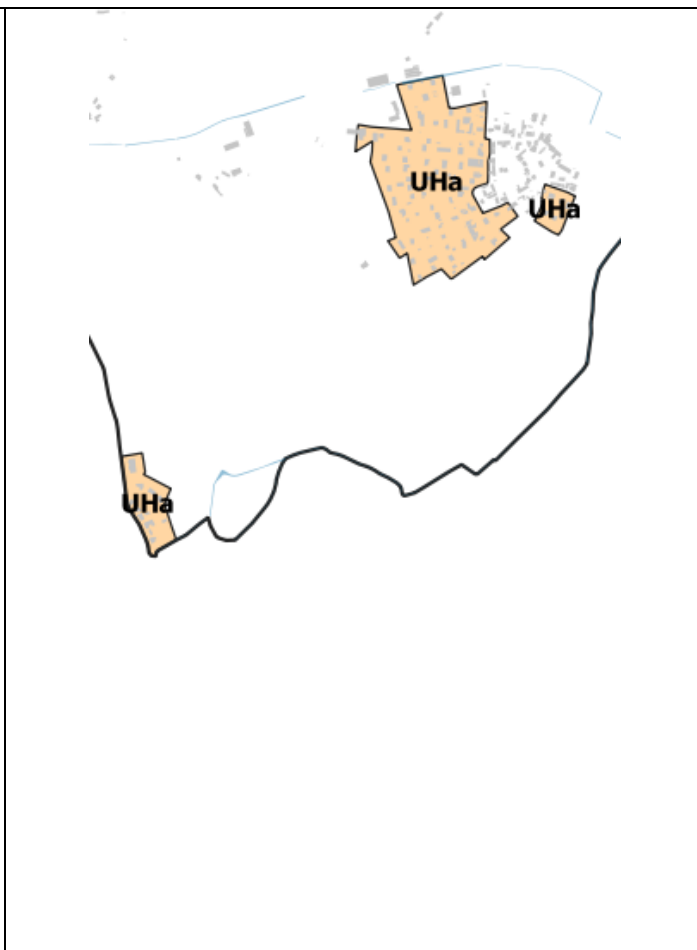
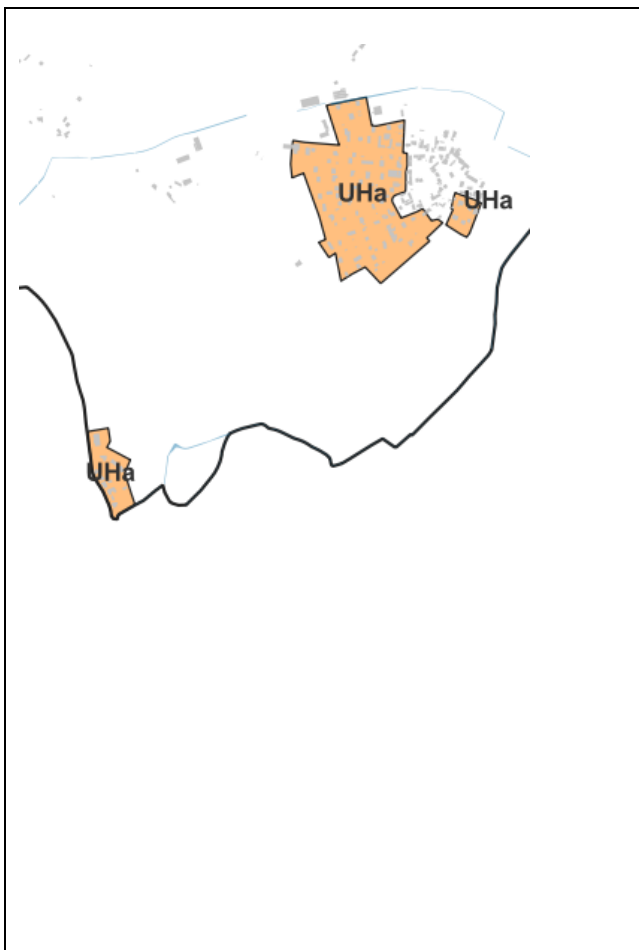
Le plan de zonage révisé

Zone UIc

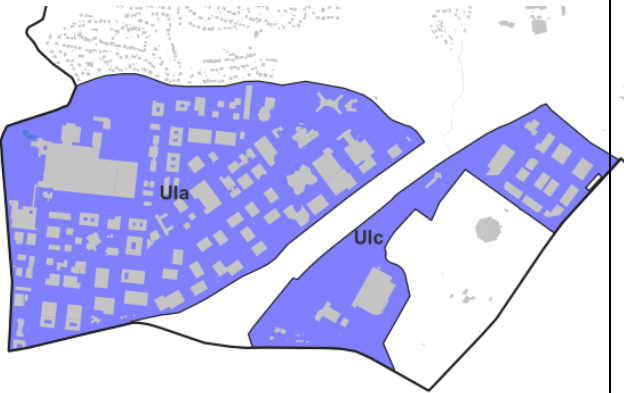
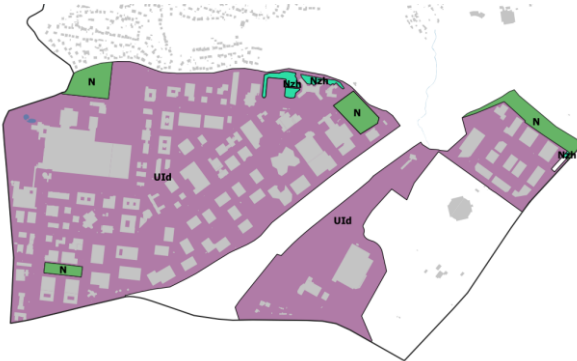


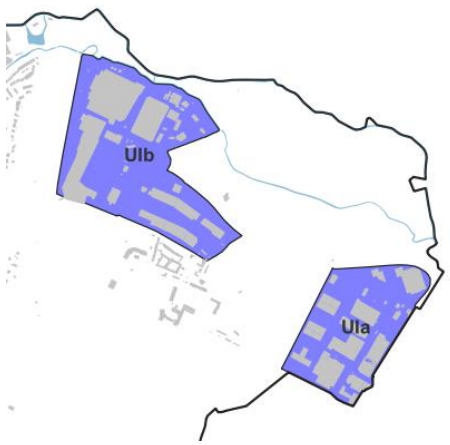
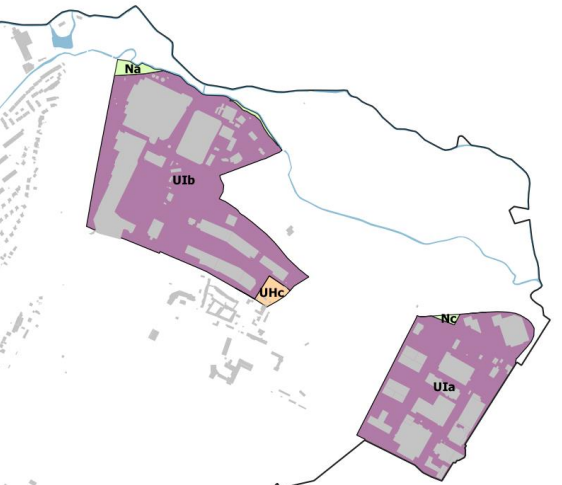
Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
<p style="text-align: center;">Zone UG</p> 	<p style="text-align: center;">Zone UH</p> 	<p>La zone UG a été supprimée, et les zones concernées reclassées dans les zones correspondantes aux formes urbaines observées.</p> <p>La zone UG en vigueur reprend en grande partie les parties urbanisées les plus anciennes de Villebon : rue des Casseaux, rue Leperdriel, rue du Moulin de la planche, rues de la basse Roche et Vanderbilt, le Haras, l'Est du Hameau de Villiers. Dans cette zone, le règlement permet une densification du tissu urbain, au travers d'une règle de hauteur maximale plus importante (un niveau de plus que dans la zone UH pavillonnaire).</p> <p>La ville ne souhaite plus soutenir cet objectif de densification dans ces secteurs, et préfère favoriser une préservation des formes urbaines traditionnelles, héritées du passé maraîcher de Villebon. La densification est ciblée dans d'autres secteurs, encadrés par des OAP ou concernés par un emplacement réservé pour mixité sociale.</p> <p>Ainsi, la zone UG est reclassée en zone UHb, qui reprend les règle d'implantation traditionnelles de ces tissus. Les parties de pavillonnaire diffus sont reclassées en zone UHa, les résidences d'habitat collectif en zone UC (Haute Roche, rue des Hortensias), le conservatoire Erik Satie est quant à lui reclassé en zone ULb dédiée aux équipements.</p>

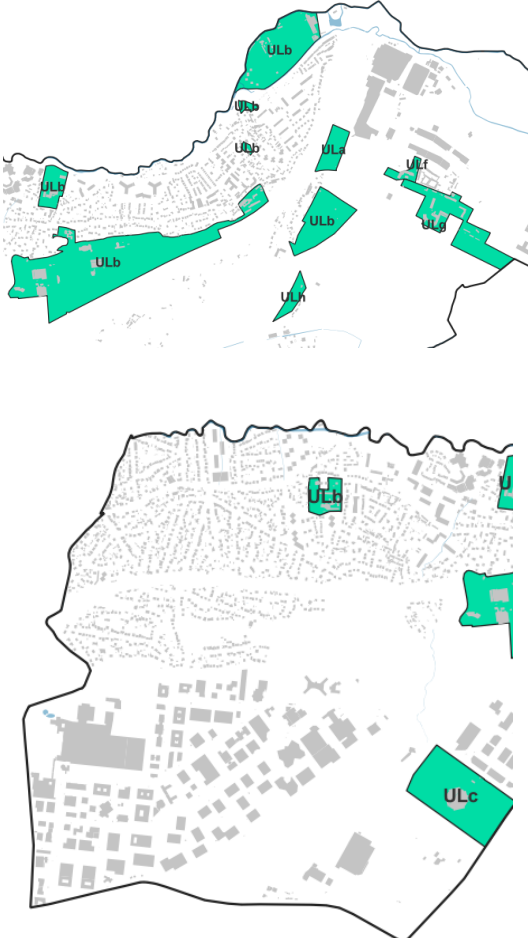
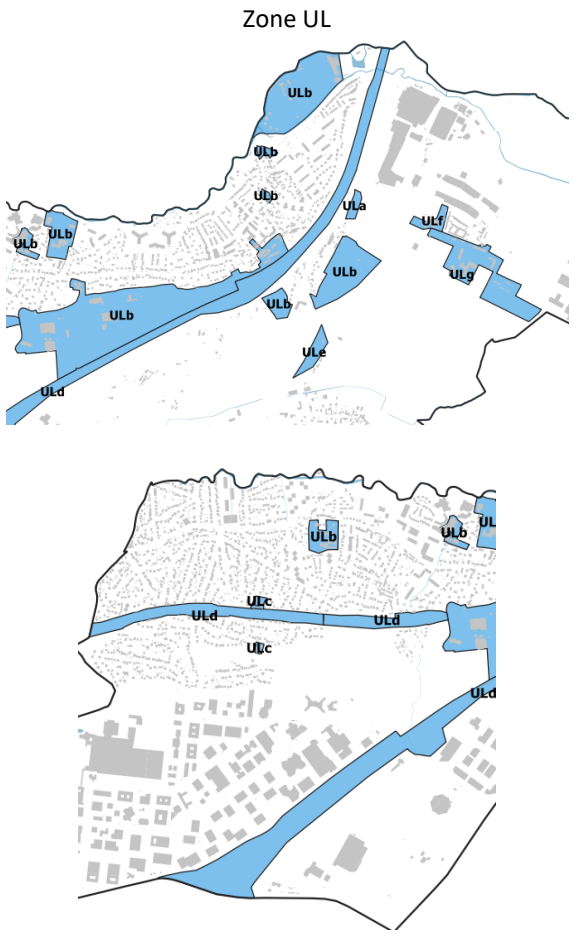
Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
<p style="text-align: center;">Zone UH</p>  	<p style="text-align: center;">Zone UH</p>  	<p>Les délimitations de la zones UHa ont subi peu de modifications.</p> <p>Du côté du quartier Suisse, une partie de la zone UHa située sur la RD188 a été reclassée en zone ULd dédiée aux infrastructures routières et autoroutières. La chapelle Saint-Sébastien est reclassée en zone ULc dédiée aux lieux de culte. La résidence d’habitat collectif des Bruyères est quant à elle reclassée en zone UCa ?</p> <p>Du côté du quartier de la Roche, des terrains ensérés entre la Böele et l’Yvette sont reclassés en zone naturelle, pour préserver leur caractère naturel et boisé. Les bords d’Yvette au niveau du parc de l’Yvette sont reclassés en zone Na.</p> <p>Enfin, au sud de l’autoroute, rue du Château, des espaces densément boisés sont reclassés en zone naturelle, pour garantir leur préservation et éviter tout extension.</p> <p>Une partie du sentier du Rocher est reclassé en zone ULb pour permettre l’implantation du nouveau centre technique municipal.</p> <p>Les habitations situées sentier du rocher au sein de l’espace boisé sont reclassées en zone naturelle Nh, sous-secteur créé pour permettre de reconnaître et d’encadrer toute évolution des habitations situées en zones naturelle. La commune ne souhaite pas voir de nouvelles habitations se développer dans ce secteur densément boisé.</p>

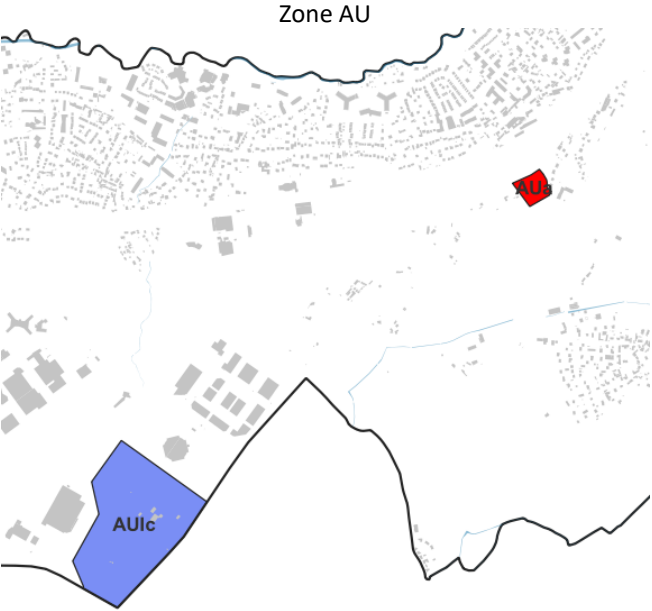
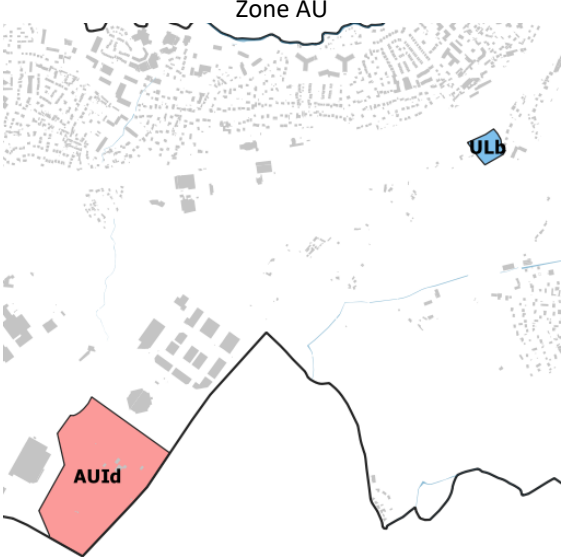


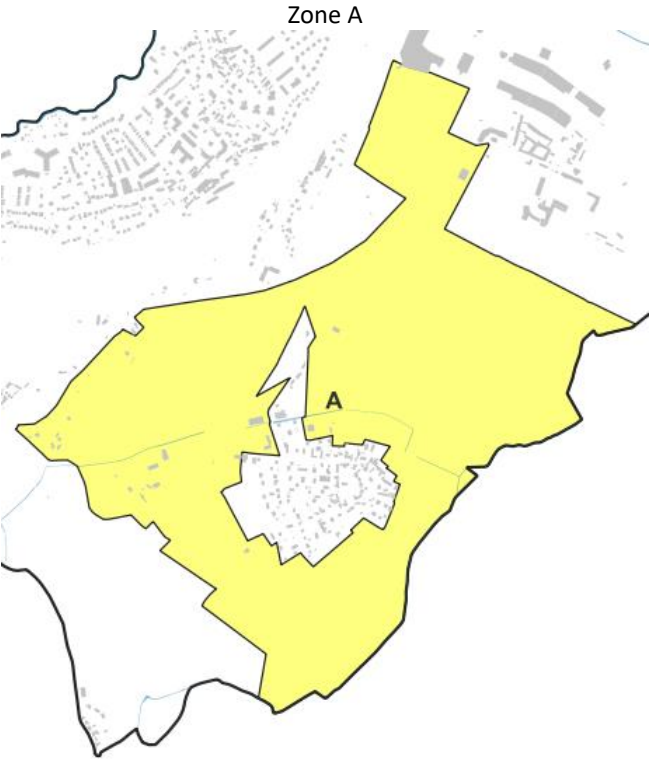
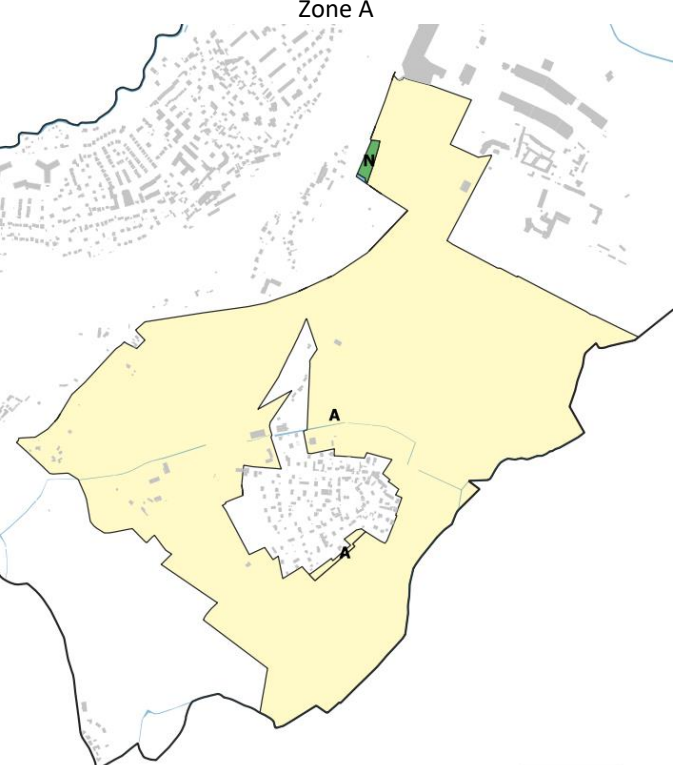
Du côté du hameau de Villiers, la limite de la zone UHa rue de la Halotte est réduite au profit d'une zone naturelle afin de préserver les espaces densément boisés.

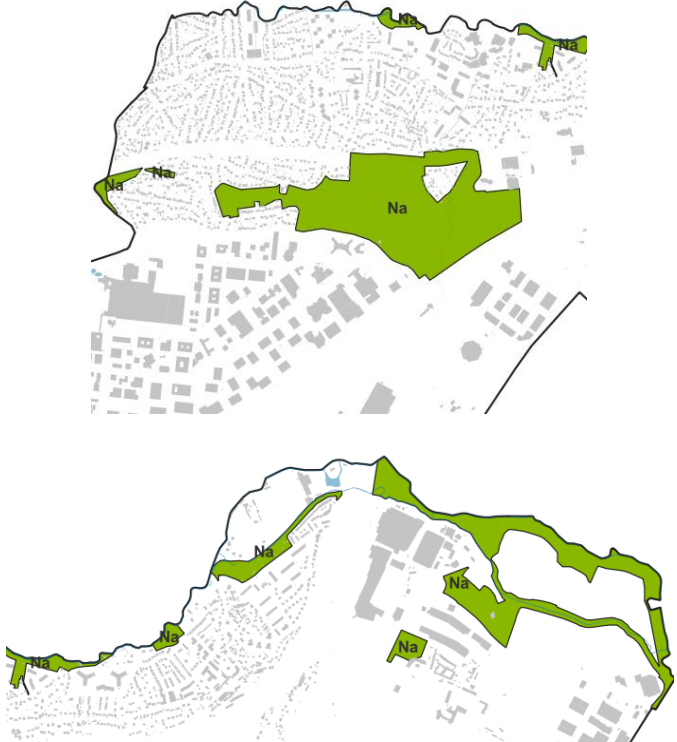
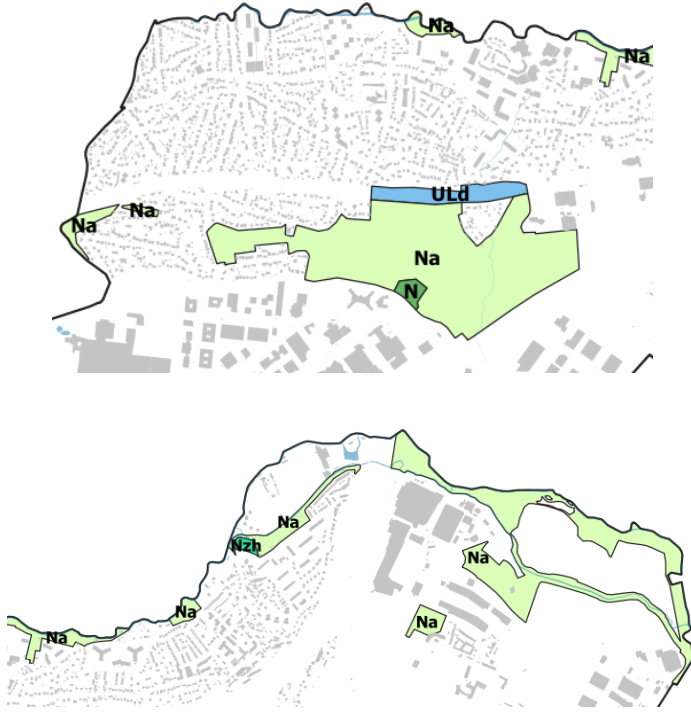
Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
<p style="text-align: center;">Zone UI</p> 	<p style="text-align: center;">Zone UI</p> 	<p>Du côté de Courtaboeuf, les modifications de zonage reprennent les modifications effectuées dans la cadre de la procédure de modification dédiée à la zone d'activités de Courtaboeuf et à la traduction du schéma directeur du même nom, concernant les villes de Villebon, des Ulis et de Villejust : Les zones U1a et U1c actuelles ne sont plus adaptées aux ambitions portées par la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et les trois Communes. Le nouveau règlement de la zone couvrant les secteurs d'activités a été élaboré à l'échelle de la globalité du Parc de Courtaboeuf, en lien avec les orientations de l'OAP et en collaboration avec les Communes. Une nouvelle zone U1d, commune aux trois PLU, a donc été créée.</p> <p>La zone U1c (équipements) qui concernait le secteur du Grand Dôme est reclassée en zone U1d, en raison de la destination des constructions projetées à vocation d'activités industrielles et artisanales. Seul le bâtiment du Grand Dôme pourra conserver une vocation d'accueil de services, dédiés aux activités sportives et de loisirs.</p> <p>Trois nouvelles zones N sont ajoutées afin de permettre la protection des bassins de rétention, identifiés par la DRIEAT et le SAGE Yvette comme des zones humides. Il a été choisi de ne pas classer ces zones humides en zone Nzh, au même titre que les deux zones humides plus à l'est, mais de leur apposer une prescription graphique « zone humide à préserver » plus souple notamment pour les questions d'entretien ou si le repérage de la DRIEAT</p>

		<p>était amené à évoluer, étant précisé que les bassins de rétention ne constituent pas nécessairement des zones humides au sens strict de la réglementation. L'ensemble des zones humides est identifié au plan de zonage par des prescriptions graphiques, conformément aux articles L.151-23 et R.123-11 h du Code de l'urbanisme.</p> <p>Une nouvelle zone N est par ailleurs ajoutée pour protéger un espace naturel en cœur de zone d'activités, en bordure de l'avenue de la Baltique, qui sert d'espace de détente pour les salariés et constitue un îlot de fraîcheur.</p> <p>Côté Villebon 2, une partie de la zone UIb en bord de Böele est reclassée en zone Na pour assurer sa préservation. Au sud de cette zone, une emprise classée en zone économique est reclassée en zone habitat UH. Cette parcelle avait été classée en zone UI commerce lors de la révision du PLU de 2016 en vue d'un projet d'achat par le centre commercial voisin. Le projet n'ayant pas abouti, le schéma du développement commercial de la CPS ayant été approuvé, et les enjeux environnement que représente la préservation du massif boisé de la parcelle conduisent la ville à reclasser cette parcelle en zone d'habitat.</p>
--	---	--

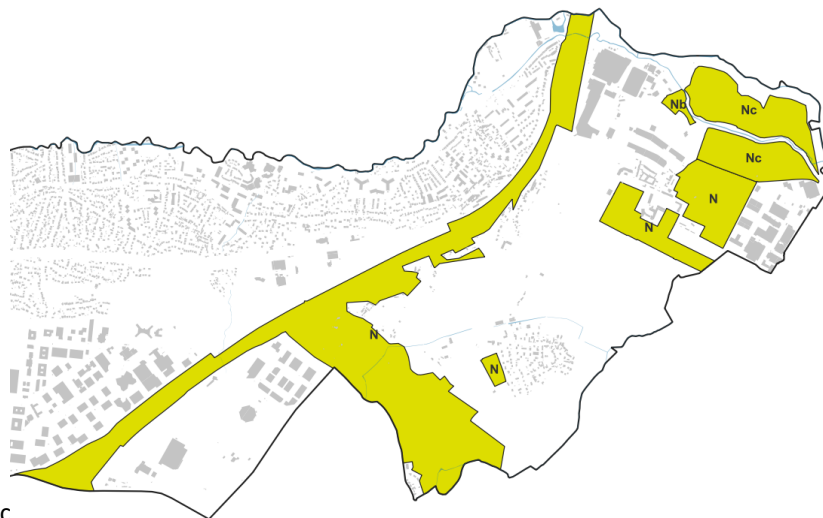
Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
<p style="text-align: center;">Zone UL</p> 	<p style="text-align: center;">Zone UL</p> 	<p>La zone UL dédiée aux équipements fait l'objet d'une création d'un sous-secteur ULc, pour les lieux de culte : on y trouve la chapelle Saint Sébastien, la Pagode Trúc Lâm Thiên Viện.</p> <p>Un sous-secteur dédiée aux infrastructures routières et autouroutières est également créé, ULd, où sont classées les autoroutes A10 et RD188.</p> <p>L'école Andersen et la mairie sont reclassés en zone ULb.</p> <p>La zone ULc qui concernait le secteur du Grand Dôme est reclassée en zone ULd, en raison de la destination des constructions projetées à vocation d'activités industrielles et artisanales. Seul le bâtiment du Grand Dôme pourra conserver une vocation d'accueil de services, dédiés aux activités sportives et de loisirs.</p> <p>L'aire d'accueil classée en ULa est réduite pour correspondre exactement à l'emprise de l'aire d'accueil et préserver les espaces boisés environnants.</p>

Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
 <p>The map shows a residential area labeled 'Zone AU' at the top. Below it, there is a blue-shaded area labeled 'AUc' and a small red-shaded area labeled 'AUa'.</p>	 <p>The map shows the same residential area labeled 'Zone AU' at the top. The blue-shaded area is now labeled 'AUId' and is colored red. A new blue-shaded area labeled 'ULb' has been added to the right side of the map.</p>	<p>La zone AUa est classée en zone d'équipements ULb pour permettre la construction du nouveau centre technique municipal.</p> <p>Afin de mettre en cohérence la zone à urbaniser existante au sein du site de Courtaboeuf avec les intitulés de la nouvelle zone UIId, le nom de la zone AUc est modifié en AUId.</p>

Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
 <p>Zone A</p>	 <p>Zone A</p>	<p>Les limites de la zones A restent quasiment inchangées. Seul un espace boisé rue du cimetière est classé en zone naturelle.</p> <p>La zone agricole est également étendue au sud du hameau de Villiers, sur des champs actuellement cultivés.</p>

Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
<p style="text-align: center;">Zone Na</p>  <p>The map shows the current zoning plan with the Na zone highlighted in dark green. It covers a central area and follows the Yvette riverbank. The rest of the territory is shown in light grey with street names.</p>	<p style="text-align: center;">Zone Na</p>  <p>The map shows the revised zoning plan. The Na zone is now highlighted in light green and has been extended along the Yvette riverbank. A new blue area labeled 'ULd' has been added near the center. A small dark green area labeled 'Nzh' has been added near the bottom center. The rest of the territory is shown in light grey with street names.</p>	<p>La zone naturelle Na a été étendue en bord d'Yvette pour assurer la préservation de cet espace.</p> <p>La zone humide du Moulin de la Bretèche a été vérifiée dans le cadre d'une étude de caractérisation, elle est donc classée en zone Nzh.</p> <p>La route RD 188 a été classée en zone urbaine équipement dédiée aux infrastructure routières et autoroutières, afin de reconnaître un état existant.</p>

Le plan de zonage en vigueur



Zone N, Nb, Nc

Le plan de zonage révisé



Zone N, Nb, NC, ULd

Évolution par rapport au PLU actuel

L'autoroute a été reclassé en zone urbaine d'infrastructures routières et autoroutières afin de reconnaître la réalité de l'occupation du sol qui n'est pas naturelle.


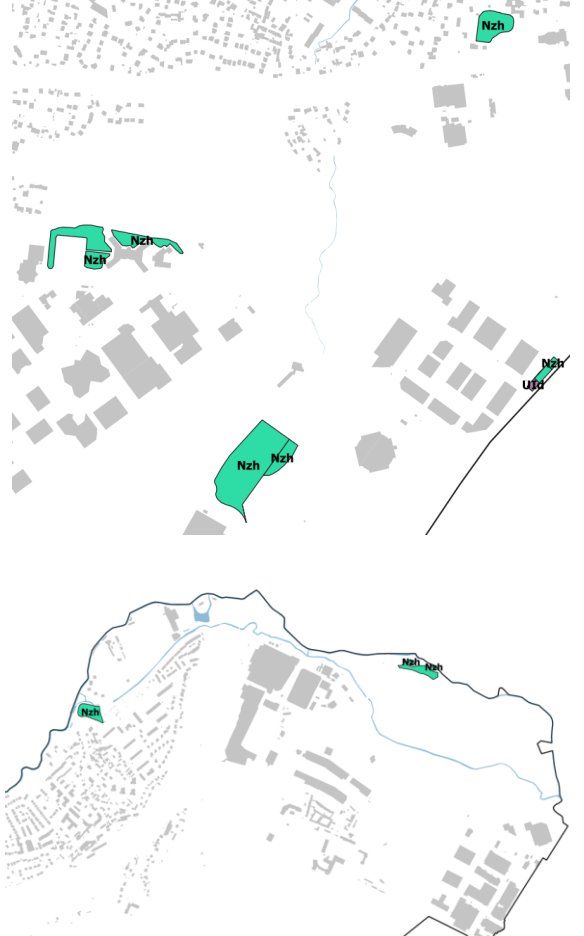
Le plan de zonage en vigueur	Le plan de zonage révisé	Évolution par rapport au PLU actuel
<p style="text-align: center;">Zone Nzh</p> 	<p style="text-align: center;">Zone Nzh</p> 	<p>La zone Nzh correspond aux zones humides avérées ayant fait l'objet d'une étude de caractérisation et de délimitation. Elles ont donc été étendues en conséquence par rapport au PLU en vigueur (cf. voir justifications de la compatibilité avec le SAGE).</p>

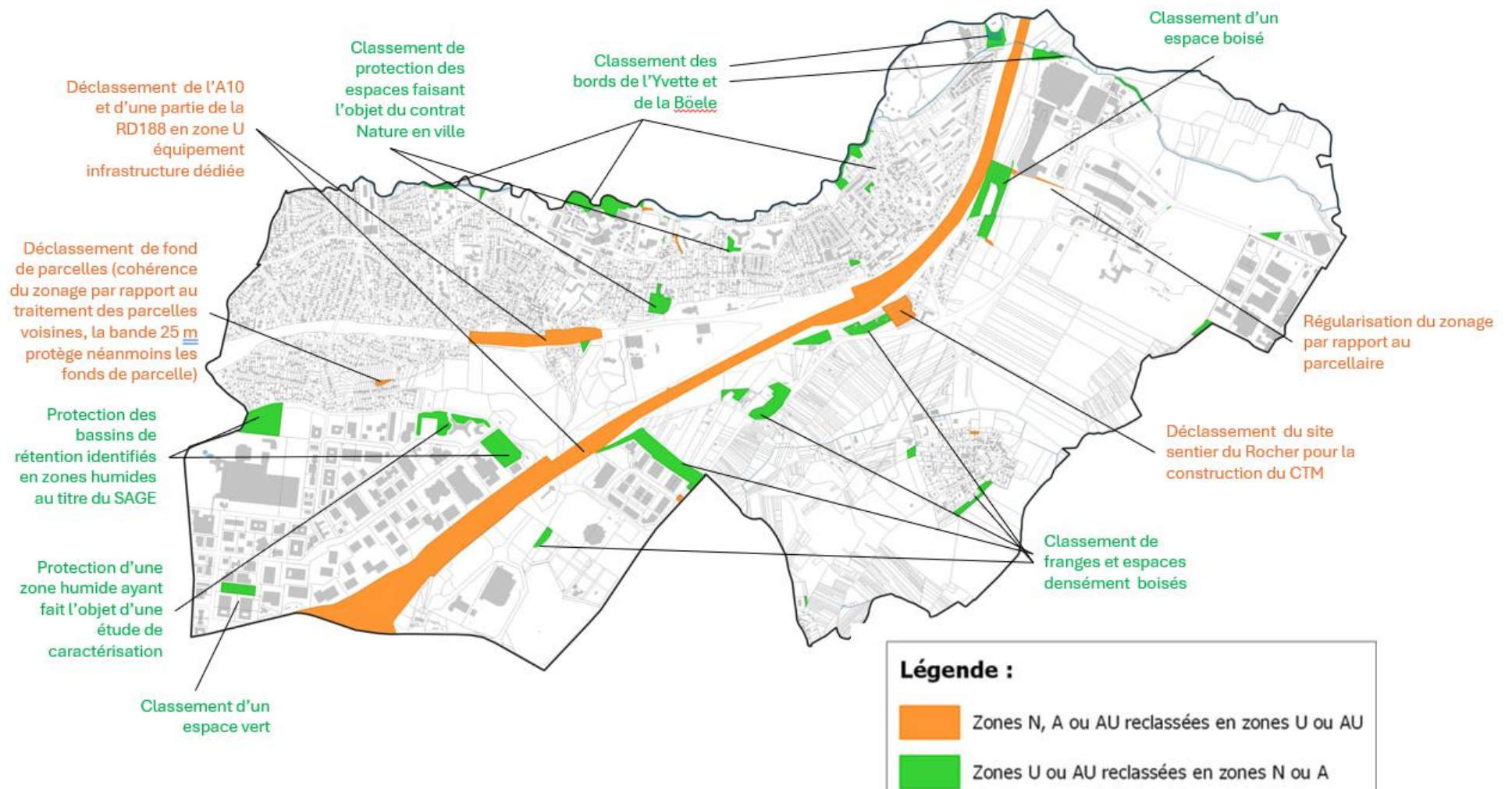
Tableau récapitulatif de l'évolution de la surface des zones

PLU		PLU révisé		Evolutions	Justification
ZONES	SURFACES en ha	ZONES	SURFACES en ha		
Zones urbaines		Zones urbaines			
UA	3.61	UA	2		Une partie de la zone UA en bord d'Yvette a été reclassée en zone N.
Sous total	4.52	Sous total	2		
UB	4.52	UB	4.17		La zone UB encadrant le site de la DGA a été subdivisée en deux sous-secteurs pour permettre des hauteurs moindres à proximité du quartier pavillonnaire adjacent.
		UBa	0.35		
Sous total	4.52	Sous total	4,52		
UCa	8,69	UCa	8.01		Les zones d'habitat collectif ont fait l'objet d'un « nettoyage », afin de correspondre à la réalité des formes observées, ce qui explique les variations de surfaces de zone.
UCb	1.81	UCb	1.81		
UCc	0.47	UCc	0.47		
UCd	1.92	UCd	0.78		
UCe	9,27	UCe	9.12		
UCf	4.64	UCf	2.16		
UCg	0.68	UCg	0.68		
UCh	0,09	UCh	0.09		
		UCi	1.04		Une zone UCi a été créée pour encadrer une future opération au niveau du Pont de Fourcherolles.
Sous total	27,58	Sous total	24,17		
UDa	2,72				Les zones UD ont été reclassées dans les zones pavillonnaires UH dans un souci de cohérence du zonage. En effet, des lotissements étaient dorés déjà classés en zone UH et les règles ne différaient pas.
UDb	2,78				
UDc	0.50				
Sous total	6				
UE	5,27				La zone UE (vocation artisanale) est reclassée en zone Ulc dans un souci de lisibilité du zonage à vocation économique.
UG	22,30				La zone UG est supprimée et reclassée dans les zones UH et UC en fonction des formes urbaines observées. Il s'agissait d'un zonage qui permettait une densification (hauteur plus importante) des parties anciennes de Villebon, au caractère maraîcher. Cette volonté n'est plus portée dans le PLU révisé, tendant à la préservation des formes urbaines traditionnelles.
UGa	1,31				
Sous total	23,61				
UHa	123,49	UHa	134,59		Des anciennes zones UG et UD sont reclassées en zone UH pavillonnaire, expliquant d'augmentation de la surface de cette zone qui couvre une importante partie du territoire villebonnais.
UHb	2,38	UHb	9,58		
		UHc	6.75		La zone UHc est créée pour encadrer la constructibilité spécifique des zones urbaines anciennes de Villebon (bâti à l'alignement, emprise au sol plus importante...)
Sous total	125,87	Sous total	150,92		

Ula	105,36	Ula	15,00		La zone UI fait l'objet de modification de ses surfaces par l'intégration de l'ex-zone UE. Des évolutions de surfaces de zones entre les sous-secteurs sont dus à la création de la zone dédiée à Courtabœuf.
Ulb	25,94	Ulb	25,04		
Ulc	32,02	Ulc	2,37		
		Uld	122,67		La zone Uld est issue d'une procédure de modification parallèle à la révision du PLU, visant à encadrer le développement de la zone de Courtabœuf.
Sous total	163,31	Sous total	165,08		
ULa	2,09	ULa	0,57		La zone dédiée à l'aire d'accueil est réduite au profit de la zone naturelle.
ULb	42,50	ULb	45,07		La zone sentier du rocher est classée en ULb, expliquant l'augmentation de la surface de cette zone.
ULc	8,14	ULc	0,38		Le grand Dôme est reclassé en zone Uld. La zone ULc encadre désormais les lieux de culte.
		ULd	37,26		Cette zone est créée pour encadrer la constructibilité sur les infrastructures routières et autoroutières.
ULh	1,23	ULe	1,23		La zone a été renommée.
ULf	0,96	ULf	0,94		
ULg	7,26	ULg	7,05		
Sous total	62,19	Sous total	92,50		
TOTAL	421,96		439,19	+ 17,23	
Zone à urbaniser					
AUa	0,96				La zone sentier du rocher est classée en ULb, expliquant la réduction de la surface de cette zone.
AUlc	14,89	AUld	14,68		La zone AUlc est renommée AUld dans un souci de cohérence avec le classement Uld de la zone de Courtabœuf.
TOTAL	15,86		14,68	-1,18	
Zones naturelles					
N	108,45	N	91,35		Le déclassement des infrastructures routières et autoroutières explique la diminution de la surface de la zone N.
Na	61,23	Na	59,34		
Nb	1,31	Nb	1,31		
Nc	25,76	Nc	25,89		
Nzh	2,12	Nzh	4,44		Des zones ayant fait l'objet d'une étude de caractérisation des zones humides sont désormais classées en zone Nzh pour garantir leur protection.
		Nh	0,63		Un sous-secteur Nh a été créé pour reconnaître l'habitat existant au sein de zones densément boisées à caractère naturel.
TOTAL	198,87	TOTAL	182,96	-15,91	
Zones agricoles					
A	112,7	A	112,5		Pas d'évolution.
TOTAL	112,7		112,5	-0,2	

Carte et tableau récapitulatifs des classements et déclassements de zones

Déclassement de zones agricoles et naturelles			
PLU 2022	PLU révisé	Superficie (en ha)	Justifications
A ou N	U	31,83	Ces déclassements correspondent en majeure partie au déclassement des infrastructure autoroutières (A10) et routière (RD188) de la zone N à la zone UL. Il ne s'agit pas de consommation d'espaces naturels mais d'une reconnaissance d'un état existant. Quelques minimales déclassements correspondent à des régularisations de zonage (voir carte ci-après).
A ou N	AU	0	
AU	U	0.96	Il s'agit de l'évolution de zonage sur le site du sentier du Rocher de AU à UL pour permettre la construction du futur centre technique municipal. Il s'agit du seul site considéré comme de l'extension de l'espace urbain (inscrit dans les objectifs du PADD). Il fait l'objet d'une étude au titre de la loi Barnier (voir pièce 2.4 du dossier de PLU).
TOTAL		32.79	
Compensation de la consommation des zones agricoles et naturelles			
PLU 2022	PLU révisé	Superficie (en ha)	Justifications
U	A ou N	15,66	Les espaces en bord d'Yvette et autres espaces densément boisés, au caractère naturel, font l'objet d'une protection par leur classement en zone naturelle.
AU	A ou N	0,21	La zone Nzh adjacente à la zone AUI d est étendue.
TOTAL		15.87	



2. Dispositions réglementaires

La révision du PLU a été prescrite le 29 septembre 2022. Le contenu modernisé du PLU, notamment le règlement, s'impose suite au décret du 28 décembre 2015 relatif à la partie réglementaire du livre 1er du Code de l'Urbanisme.

A. Les dispositions communes applicables en toutes zones

➤ Les protections paysagères et environnementales

PADD	Règlement	Justifications
<p>Préserver le patrimoine arboré identifié comme remarquable</p> <p>Renforcer la valeur environnementale de la Promenade de l'Yvette</p> <p>Préserver et valoriser les zones humides</p> <p>Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'ilots</p> <p>Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable</p>	<p><u>Protection des arbres</u></p> <p>Toutes coupes et abattages d'arbres, doivent faire l'objet d'une autorisation préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme. L'abattage de tout arbre remarquable n'est admis que pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques.</p> <p>Les constructions et aménagements sont interdits dans le diamètre du houppier des arbres remarquables (sauf exception).</p> <p><u>Implantation des constructions par rapport aux cours d'eau</u></p> <p>L'implantation des constructions et des annexes est interdite à moins de 6 mètres de la berge d'un cours d'eau. Les clôtures ne doivent pas faire obstacle à l'écoulement des eaux.</p> <p><u>Espaces paysagers protégés</u></p> <p>Les constructions et aménagements y sont interdits (sauf exception)</p> <p>+ voir la partie « les dispositions graphiques ».</p> <p><u>Éléments remarquables</u></p> <p>Toute démolition de ces constructions [bâtiments remarquables] est interdite à l'exception d'éléments spécifiques ayant altéré le caractère patrimonial initial ou de cloisons intérieures. Les travaux sont strictement encadrés.</p> <p>Les cours villebonnaises repérées doivent être préservées. Toute nouvelle construction sur leur emprise est interdite.</p> <p><u>Plantations :</u></p>	<p>Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD et des OAP « La ville avec la nature » et « Continuités écologiques » sur la protection des cours d'eau, la préservation des arbres et des continuités végétales.</p> <p>De même, l'objectif est également d'introduire des règles de préservation du patrimoine bâti et des cours villebonnaises qui participent à l'identité de la commune.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : Il s'agit de nouvelles règles introduites dans le PLU révisé. Il n'existe actuellement aucune protection spécifique des arbres, des espaces paysagers protégés et du patrimoine bâti.</i></p>

PADD	Règlement	Justifications
	<p>Il doit être planté en pleine terre au minimum 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière. Toute tranche de 100 m² entamée est due. La répartition de des arbres de haute tige sur le terrain est libre mais doit respecter un recul minimal de 2 mètres par rapport aux limites de propriété.</p> <p>Pour les aires de stationnement automobile de plus de 8 places extérieures, des arbres de haute tige doivent être plantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - stationnement longitudinal : 1 arbre toutes les 2 places de stationnement, - stationnement perpendiculaire : 1 arbre toutes les 4 places de stationnement, - stationnement en épis : 1 arbre toutes les 4 places de stationnement (distance équivalente à environ 10 mètres). <p>Cette règle n'est pas applicable dans le cas d'une installation d'ombrière photovoltaïque.</p> <p>Les arbres imposés sur les aires de stationnement sont comptabilisés dans la règle imposant 1 arbre de haute tige pour 100 m² d'unité foncière.</p>	

➤ L'aspect extérieur des constructions

PADD	Règlement	Justifications
<p>Affirmer l'identité et les caractéristiques des différents secteurs urbains, notamment les plus anciens (anciens hameaux, habitat traditionnel maraîcher, cours...)</p> <p>En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère.</p>	<p>Le règlement de l'aspect extérieur des constructions traite des éléments suivants :</p> <p>Les extensions : Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades.</p> <p>Les façades : harmonie dans les couleurs, choix et traitement des matériaux, matériaux permanents.</p> <p>Clôtures et murs de soutènement : harmonie dans les couleurs, choix et traitement des matériaux, matériaux permanents, traitement des portails, hauteur des clôtures, aspect, traitement des clôtures sur rue, en limites séparatives, zone par zone. Il est interdit de clôturer les cours communes (cette règle s'applique aux limites séparatives uniquement, la clôture sur rue est autorisée).</p> <p>Les panneaux solaires : intégrés dans la composition architecturale d'ensemble de la construction. L'implantation doit être la plus basse et discrète possible.</p> <p>Les devantures commerciales : intégrées à la composition architecturale de la façade, implantation des enseignes et publicités.</p> <p>Les toitures : pentes, toits-terrasses autorisées sous conditions, couverture, ouverture en toiture.</p> <p>Les rampes de parking : harmonie avec la construction et les espaces extérieurs, intégrés à la construction.</p>	<p>L'insertion harmonieuse des constructions constitue un axe du PADD. En conséquence, des dispositions communes à toutes les zones urbaines ou à urbaniser du PLU sont prévues. Elles concernent notamment les toitures, les façades, les clôtures et les extensions. Les règles prévoient une certaine diversité des formes urbaines (toits à pentes, toits terrasses, matériaux traditionnels ou plus modernes, etc.). De plus, la ville souhaite encourager l'utilisation d'installations en faveur du développement durable tout en maintenant un certain cadre de vie. Les toitures terrasses seront par exemple autorisées sous réserve d'être végétalisées. Sur les clôtures, s'agissant d'un élément complémentaire à la construction qui joue un rôle essentiel dans les ambiances urbaines, les règles ont été adaptées ou maintenues et complétées dans l'ensemble des zones en vue de limiter les hauteurs de clôtures.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : les règles du PLU en vigueur ont été complétées et affinées pour améliorer la qualité urbaine au sein des différents quartiers.</i></p>

➤ **Les règles spécifiques transversales**

PADD	Règlement	Justifications
<p>En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>Améliorer la qualité des espaces publics, notamment en les déminéralisant</p> <p>Conforter les pôles d'équipements de qualité et permettre l'adaptation des structures existantes aux besoins socio-démographiques</p>	<p><u>Constructions annexes :</u> Les constructions annexes ne sont pas soumises aux règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ni aux règles d'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur un même terrain.</p> <p><u>Extension de constructions existantes situées dans les marges de retrait par rapport à la voie et aux limites séparatives :</u> Une implantation différente de celle autorisée est possible (sous réserve de respecter les autres règles du présent règlement) pour les extensions et surélévations de constructions existantes non conformes aux dispositions (implantation par rapport aux voies ou emprises publiques et aux limites séparatives) du présent règlement, afin d'harmoniser les implantations avec la construction existante et l'environnement paysager immédiat.</p> <p><u>Règles particulières pour les ouvrages techniques destinés aux services publics</u> Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ne sont pas soumises aux règles d'implantation des constructions (par rapport à l'alignement, aux limites séparatives et aux constructions entre elles sur un même terrain), et de traitement environnemental et paysager des espaces non-bâties.</p>	<p>Ces règles permettent d'encadrer les aménagements dits « communs » des constructions existantes et leurs permettent d'évoluer en lien avec leurs besoins, tout en limitant l'imperméabilisation des sols.</p> <p>Une souplesse d'implantation est octroyée aux constructions existantes qui ne respecteraient pas les implantations édictées par le présent règlement.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution substantielle.</i></p>

➤ La desserte par les réseaux

PADD	Règlement	Justifications
<p>Favoriser le développement des communications numériques, en travaillant conjointement avec la Communauté d'agglomération Paris Saclay</p> <p>Poursuivre la rénovation des voiries et l'enfouissement des réseaux</p>	<p>Conditions de desserte des terrains</p> <ul style="list-style-type: none"> - Règles relatives aux accès sur les voies publiques - Règles relatives à la desserte de la parcelle : voirie - Règles relatives aux voies créées sur les parcelles pour la desserte des constructions <p>Conditions de desserte des terrains par les réseaux publics d'eau, d'électricité, d'assainissement :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Alimentation en électricité - Alimentation en eau potable - Assainissement eau usées, eaux pluviales - Déchets, encombrants - Desserte téléphonique, Fibre optique, électrique, Télédistribution et gaz 	<p>Cet article, qui permet de définir les règles relatives aux modalités d'accès aux terrains vise trois éléments essentiels à savoir, les conditions de desserte des terrains par les voies publiques et privées d'une part, les accès vers l'intérieur de la propriété d'autre part et enfin, les conditions d'accès à l'intérieur des parcelles pour desservir les constructions et les espaces de stationnement. L'objectif est de garantir de bonnes conditions de desserte des terrains, dans de bonnes conditions de sécurité.</p> <p>Les règles fixées pour les réseaux d'eau potable, d'assainissement, d'eaux pluviales et de traitement des déchets respectent les réglementations en vigueur. Par ailleurs, des règles concernant les réseaux d'énergie et de communication ont été fixées.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution substantielle en dehors de l'actualisation des règles relatives au traitement des eaux usées et pluviales, en compatibilité avec le SAGE (voir première partie du présent document).</i></p>

➤ **Le stationnement**

PADD	Règlement	Justifications
<p>Assurer une gestion des stationnements optimisée et adaptée selon les secteurs</p>	<p><u>Dimensionnement des places et des voies d'accès, aires de dégagement</u> Les places de stationnement doivent avoir une dimension minimale de 2,50 mètres de largeur et de 5 mètres de longueur. La desserte de ces stationnements doit disposer d'une largeur minimale de 5 mètres, sauf en cas d'implantation à l'alignement. Les places de stationnement commandées sont autorisées dans la limite de deux places contiguës dans la longueur. + règles liées aux rampes de parking et stationnement PMR</p> <p><u>Nombre de places véhicules individuels motorisés et vélos par destination de construction</u> Le nombre minimum de places de stationnement à réaliser par destination de construction est édicté en fonction des destinations des constructions, en lien avec les prescriptions du PDUIF et du décret de juin 2022 pour le stationnement vélo.</p>	<p>Le règlement concernant le dimensionnement des places de stationnement a été édicté de manière à garantir de bonnes conditions de stationnement aux véhicules, en dehors de l'espace public.</p> <p>Les règles quantitatives par destination respectent les prescriptions du PDUIF.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : adaptation du règlement au PDUIF et aux sous-destinations des constructions permises par le code de l'urbanisme, ainsi qu'au décret vélo de 2022. Par ailleurs, les règles de dimensionnement des places de stationnement ont été affinées et précisées.</i></p>

➤ **La performance énergétique et environnementale**

PADD	Règlement	Justifications
<p>Promouvoir l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions passives, en veillant à la qualité des matériaux et de leur usage, suivant les orientations du Schéma directeur des énergies renouvelables de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.</p> <p>Accompagner les propriétaires dans la rénovation énergétique du parc de logements actuel.</p>	<p><u>Règlementation environnementale :</u></p> <p>Les projets de construction de maison individuelle et de logement collectif faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er janvier 2022 et les projets de construction de bureau et de bâtiment d'enseignement primaire et secondaire faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'une déclaration préalable déposée à partir du 1er juillet 2022 sont soumis à la réglementation environnementale RE2020.</p> <p><u>Isolation par l'extérieur :</u></p> <p>Dès lors qu'elle est réalisée sur la totalité d'une façade, une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies, limites séparatives et entre les constructions sur un même terrain du présent règlement est autorisée pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p>Toute isolation débordant au-delà des limites séparatives ou de l'alignement est interdite.</p> <p>Une modulation de 30 cm maximum de la hauteur et de l'emprise au sol peut être autorisée si cela est nécessaire à la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur.</p> <p><u>Performance énergétique et environnementale :</u></p> <p>Les nouvelles constructions, extensions de construction existantes ou rénovations lourdes de construction existante, devront intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.</p> <p><u>Pompes à chaleur et climatiseurs :</u></p> <p>Les pompes à chaleur et climatiseurs doivent être implantés à une distance minimale de 3 mètres des limites séparatives sauf s'ils sont munis d'un dispositif anti-bruit.</p>	<p>Ces règles permettent de traduire les objectifs du PADD et de l'OAP Habitat. Elles visent à assurer la meilleure qualité possible des constructions.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : les règles ont été mises à jour par rapport à la réglementation en vigueur et les évolutions législatives (loi ELAN, climat et résilience).</i></p>

B. Les destinations et sous destinations correspondant aux chapitres I du règlement de chaque zone

➤ Les zones urbaines mixtes et résidentielles / Les zones urbaines d'activités, d'équipements

Zones	Justifications
Les zones résidentielles (UA, UB, UC, UH)	<p>L'écriture de ce chapitre traduit le principe de :</p> <ul style="list-style-type: none">- Maintien d'une mixité des fonctions dans le centre-ville et ses extensions (UA, UB et UC) entre l'habitat les commerces de proximité et les espaces publics. Les bureaux et certains équipements y seront donc autorisés afin de favoriser la mixité des secteurs.- Maintien du caractère résidentiel dans la zone UH, à dominante pavillonnaire, en permettant la réalisation de travaux d'extension, d'adaptation pour répondre au parcours de vie des habitants. L'évolution de ce secteur est encadré pour garantir, comme prévu dans le PADD, l'harmonie et l'équilibre entre espaces construits et espaces végétalisés, ainsi que la bonne insertion paysagère des constructions.
Les zones d'activités économiques (UI, UL)	<p>Ce chapitre traduit la spécificité de ces zones qui accueillent, ou ont vocation à accueillir, des fonctions ciblées à vocation économique. Ainsi, au sein de la zone UI qui couvre plusieurs secteurs d'activités de la commune de Villebon-sur-Yvette, les activités des secteurs secondaires et tertiaire, les commerces et activités de services peuvent être autorisées (parfois sous conditions). Toutefois, selon les secteurs, certaines constructions sont prohibées (hôtel en zone UIa, UIb, UIc, etc.).</p> <p>Concernant les destinations autorisées au sein de la zone UL, elles sont relativement restreintes car la zone est réservée exclusivement aux équipements. Certains d'entre eux accueillent des équipements spécifiques, notamment en matière de protection de l'environnement ou de santé. Néanmoins, selon les secteurs, le règlement autorise ou non certaines installations.</p>

Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

Destinations / sous destinations		Zones urbaines résidentielles				Zone à urbaniser	Zone d'activités, d'équipements	
		UA	UB	UC	UH		AUI d	UI
Habitation	Logement	■	■	■	■	■	■	Sauf en ULa, ULc, ULd, ULe
	Hébergement	■	■	■	■	■	■	Sauf en ULa, ULb, ULc, ULd, ULe
Commerce et activités de service	Artisanat et commerce de détail	■	■	■	■	■	■	
	Restauration	■	■	■	■	■	Sauf UIa et UIc	
	Commerce de gros	■	■	■	■	■	Sauf UIc	
	Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle	■	■	■	■	■	Sauf UIa et UIc	
	Hôtel	■	■	■	■	■	En UIa, UIb, UIc	
	Autre hébergement touristique	■	■	■	■	■	Sauf en UIa, UIb, UIc	
	Cinéma	■	■	■	■	■	■	Sauf en ULa, ULc, ULd, ULf, ULg
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	Industrie	■	■	■	■	■	Sauf en UIb, UIc	
	Entrepôt	■	■	■	■	■	En UIb	Sauf en ULa, ULc, ULd, ULf, ULg, ULe
	Bureau	■	■	■	■	■	■	Sauf en ULa, ULc, ULd
	Cuisine dédiée à la vente en ligne	■	■	■	■	■	Sauf en UIc et UId	
	Centre de congrès et d'exposition	■	■	■	■	■	Sauf en UIa, UIb, UIc	Sauf en ULa, ULc, ULd, ULf, ULg
Equipements d'intérêt collectif et services publics	Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés	■	■	■	■	■	■	
	Locaux techniques et industriels des administrations pub.	■	■	■	■	■	■	
	Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.	■	■	■	■	■	■	Sauf en ULa, ULc, ULd, ULf
	Salles d'art et de spectacles	■	■	■	■	■	■	Sauf en ULd
	Equipements sportifs	■	■	■	■	■	■	Sauf en ULd
	Lieux de culte	■	■	■	■	■	■	Sauf en ULa, ULb, ULf, ULg, ULe
	Autres équipements recevant du public	■	■	■	■	■	■	Sauf UIa et UId
Exploitations agricoles et forestières	Exploitation agricole	■	■	■	■	■	■	
	Exploitation forestière	■	■	■	■	■	■	

■ Autorisé ■ Interdit ■ Soumis à condition

➤ Les zones naturelles

Les zones naturelles (N)	<p>La zone N correspond à des secteurs naturels remarquables au titre de la qualité environnementale des sites et des paysages. Elle occupe le Parc du Château de Villebon et s'étend également sur une grande partie du secteur dit de la Bretèche au Nord-est du territoire communal. Les possibilités d'utilisation du sol sont donc encadrées pour assurer une protection efficace de cette zone. Ce secteur est destiné à recevoir des aménagements légers liés aux loisirs et à la promenade dont la nature ne remet pas en cause l'équilibre écologique actuel. La zone N couvre également les parties boisées du Sud-Est de la commune, qui reçoivent d'une protection renforcée au titre de leur classification en Espaces Boisés Classés.</p> <p>Le secteur Na est destiné à accueillir des constructions légères à vocation d'équipements collectifs liées aux loisirs et à la pédagogie relative aux domaines agricoles, naturels et développement durable (type ferme pédagogique).</p> <p>Le secteur Nc, situé sur le secteur de la Prairie de Villebon et de la Ménagerie est destinée à recevoir des aménagements légers liés aux loisirs et à la promenade dont la nature ne remet pas en cause l'équilibre écologique actuel.</p> <p>Le secteur Nh correspond aux secteurs où sont implantées des constructions à destination d'habitation. Ainsi, le présent règlement permet une évolution encadrée de ce secteur.</p> <p>Enfin, le secteur Nzh permet la préservation et la mise en valeur des zones humides, espaces sensibles aux rôles écologiques, hydrologiques et paysagers.</p>
---------------------------------	---

➤ Les zones agricoles

Les zones agricoles (A)	<p>La zone A n'a pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Elle est entièrement préservée pour pérenniser son caractère agricole. Des polygones d'implantation des constructions ont été définis pour encadrer strictement l'implantation de nouvelles constructions à vocation d'exploitation agricole.</p>
--------------------------------	--

Tableau de synthèse des destinations interdites et autorisées par zone

Destinations / sous destinations		Zones naturelles						Zones agricoles
		N	Na	Nb	Nc	Nh	Nzh	A
Habitation	<i>Logement</i>							
	<i>Hébergement</i>							
Commerce et activités de service	<i>Artisanat et commerce de détail</i>							
	<i>Restauration</i>							
	<i>Commerce de gros</i>							
	<i>Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle</i>							
	<i>Hôtel</i>							
	<i>Autre hébergement touristique</i>							
	<i>Cinéma</i>							
Autres activités des secteurs secondaires et tertiaires	<i>Industrie</i>							
	<i>Entrepôt</i>							
	<i>Bureau</i>							
	<i>Cuisine dédiée à la vente en ligne</i>							
	<i>Centre de congrès et d'exposition</i>							
Equipements d'intérêt collectif et services publics	<i>Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés</i>							
	<i>Locaux techniques et industriels des administrations pub.</i>							
	<i>Etablissements d'enseignement de santé et d'action soc.</i>							
	<i>Salles d'art et de spectacles</i>							
	<i>Equipements sportifs</i>							
	<i>Lieux de culte</i>							
	<i>Autres équipements recevant du public</i>							
Exploitations agricoles et forestières	<i>Exploitation agricole</i>							
	<i>Exploitation forestière</i>							

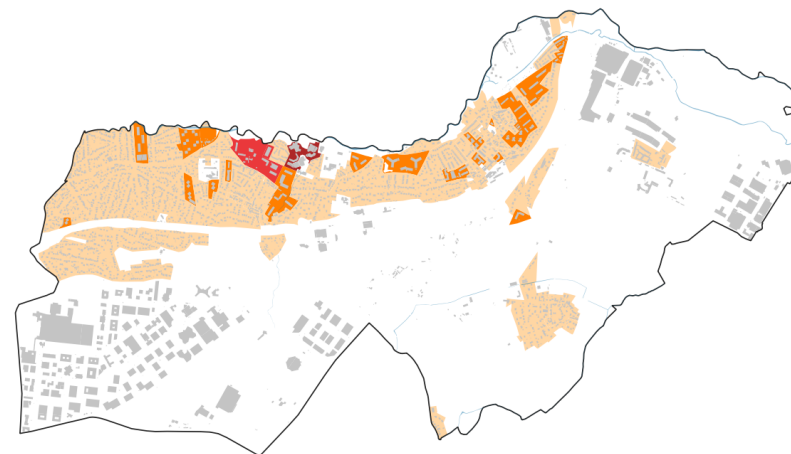
■ Autorisé
 ■ Interdit
 ■ Soumis à condition

C. Les règles spécifiques à chaque zone correspondant aux chapitres II du règlement de chaque zone

➤ Les zones urbaines résidentielles

Les zones urbaines résidentielles sont définies à travers 4 zones, à savoir :

- La **zone UA** qui correspond au centre-ville de Villebon-sur-Yvette, situé en bordure de l'Yvette.
Ce secteur présente un tissu urbain mixte (habitat collectif, commerces de proximité, nombreux espaces publics) qu'il convient de préserver et de valoriser.
- La **zone UB** qui correspond aux emprises de la DGA/CEFIF, du centre technique municipal et aux installations techniques d'Orange. Ce site a vocation à devenir un nouveau quartier dans le prolongement du centre-ville. Il fait l'objet d'une d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP).
L'objectif du règlement est de permettre le développement de ce secteur tout en maintenant les formes urbaines et la diversité du tissu urbain.
- La **zone UC** qui correspond à des ensembles bâtis de grande taille de type « habitat collectif ». Ils sont répartis sur l'ensemble du territoire communal.
L'objectif du règlement est de permettre des évolutions modérées du bâti existant (agrandissement, vérandas...) tout garantissant une mixité du tissu urbain par l'autorisation des bureaux et équipements.
- La **zone UH** correspond aux secteurs à dominante pavillonnaire, largement présents sur la partie habitée du territoire.
L'objectif du règlement d'encadrer l'évolution du bâti dans ces zones pavillonnaires (travaux d'extension, adaptation des logements et terrains) afin de garantir l'harmonie et l'équilibre entre espaces construits et espaces végétalisés. Cette zone est à préserver car elle participe à l'identité propre de la commune.



	UA : Centre-ville
	UB : Quartier en prolongement du centre-ville UBa : site "Orange"
	UC : Zone d'habitat collectif
	UCa : habitat collectif de hauteur moyenne
	UCb : partie Ouest de la partie résidentielle comprenant des commerces
	UCc : habitat collectif prenant accès rue des Cisseaux
	UCd : ensemble habitat collectif au NE de la partie résidentielle
	UCe : habitat collectif de hauteur importante quartier de la Roche
	UCf : bâti récent quartier des Coteaux
	UCg : bâti en bordure de l'avenue de la Plesse lieudit Pierre Longue
	UCh : bâti à l'intersection de la rue de Palaiseau et rue Vanderbilt
	UCi : quartier à proximité du pont de Fourcheroles accès avenue du Général de Gaulle
	UH : Zone d'habitat résidentiel individuel
	UHs : quartier pavillonnaire
	UHb : habitat résidentiel ancien
	UHc : habitat groupé

La zone UA

PADD	Règlement	Justification
<p>En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	
	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement.</p> <p>Aussi, les constructions et ouvrages destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.</p>	<p>Les règles d'implantations des constructions assurent le maintien d'une continuité bâtie à l'alignement.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable.</i></p>
<p>En proportionnant le développement urbain aux capacités du réseau viaire</p> <p>Affirmer l'identité et les caractéristiques des différents secteurs urbains, notamment les plus anciens (anciens hameaux, habitat traditionnel maraîcher, cours...)</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
	<p>Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, - Au moins 1,60 mètre en cas de façade ne présentant pas d'ouvertures créant des vues. <p>Toutefois, :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les unités foncières bénéficiant de l'application de cours communes, doivent respecter les règles d'urbanisme applicables dans le cadre de l'implantation de plusieurs constructions sur un même terrain. - Les constructions et ouvrages destinés aux services 	<p>Les dispositions concernant les retraits des limites séparatives selon les caractéristiques de la façade (avec ou sans ouvertures, créant ou non des vues) constituent des distances suffisantes pour limiter d'éventuels troubles entre deux constructions.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable. La notion de vue directe et indirecte a été supprimée au profit de la définition d'ouvertures créant des vues ou non, ce qui limite toute interprétation.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul</p>	
<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p>		
	<p>La distance imposée entre deux constructions non contiguës est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 5 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, - d'au moins 3 mètres lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues. <p>Toutefois, les constructions annexes, les auvents, les pergolas, les ouvrages techniques destinés aux services publics ne sont pas soumises à un recul minimum par rapport aux constructions existantes au sein de la parcelle/lot.</p>	<p>Les règles concernant les distances de retrait entre deux constructions sur un même terrain ont été rédigées de manière à prendre en compte la présence d'ouvertures éclairant des pièces. L'objectif de cette règle est de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées en vis-à-vis.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable. La notion de vue directe et indirecte a été supprimée au profit de la définition d'ouvertures créent des vues ou non, ce qui limite toute interprétation.</p>
<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>		
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 80 % de l'unité foncière.</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions est définie par rapport à l'emprise au sol existante observée dans cette zone. La zone UA est une zone fortement constituée, en partie sur dalle, avec d'importantes emprises au sol.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : La règle d'emprise au sol a été introduite dans le cadre de la présente révision du PLU. Cette évolution vise à encadrer l'emprise au sol bâtie au sein de cette zone, bien que peu d'évolutions dans les prochaines années soient à anticiper.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>La hauteur des constructions</p> <p>La hauteur des constructions principales ne peut excéder R+3+C et 13 mètres à l'égout du toit.</p> <p>La hauteur des constructions et ouvrages destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne doit pas excéder 4 mètres maximum par rapport au terrain naturel et mesurée en tous point de ces constructions.</p>	<p>La hauteur définie est conforme aux hauteurs des constructions existantes.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable.</p>
<p>Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » qui vise à préserver et valoriser certains espaces verts.</p> <p>Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots.</p> <p>Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables,</p>	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>Dans les autres espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins la moitié des espaces libres (terrasse, stationnement, cheminements, etc.), en dehors de la part minimale d'espace de pleine terre exigée et de l'emprise constructible réglementée au présent règlement, doit être perméable (voir « Surface perméable » dans le Lexique). - L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements de sol est à privilégier, - En cas de clôture ou portail implantés en retrait de l'alignement, le sol situé entre l'alignement et la clôture ou le portail devra présenter le même traitement que l'espace public. 	<p>Cette règle permet de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également de limiter l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur.</p> <p>Cette règle est définie en cohérence avec la règle d'emprise au sol basée sur l'emprise au sol existante des constructions.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU. Bien que faible, elle permet néanmoins de garantir une certaine perméabilité des sols et de garantir en partie la gestion des eaux pluviales.</p>

<p>végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.</p> <p>Préserver les éléments contribuant à réduire les phénomènes de ruissellement</p>		
--	--	--

La zone UB

PADD	Règlement	Justification
<p>En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>En proportionnant le développement urbain aux capacités du réseau viaire</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	
	<p>Les constructions doivent être implantées à l'alignement et/ou en retrait des voies existantes ou à créer.</p> <p>Le long de la rue des Casseaux, en cas d'implantation des constructions à l'alignement, les linéaires de façade ne pourront excéder 15 mètres.</p> <p>Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées en recul d'au moins 2,50 mètres.</p> <p>Les constructions et ouvrages destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz, etc.) ne sont pas soumis à des règles de recul.</p>	<p>Ces règles permettent d'assurer un projet de renouvellement urbain ouvrant des formes urbaines variées.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : possibilité pour une construction d'être implantée à l'alignement, sous réserve que le linéaire de façade soit limité à 15m afin de limiter des fronts bâtis trop imposants et d'offrir des percées visuelles vers l'intérieur du futur quartier.</i></p>
<p>Affirmer l'identité et les caractéristiques des différents secteurs urbains, notamment les plus anciens (anciens hameaux, habitat traditionnel maraîcher, cours...)</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
	<p>Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, - au moins 2,50 mètres en cas de façade ne présentant pas d'ouvertures créant des vues. 	<p>Ces règles permettent d'assurer un projet de renouvellement urbain ouvrant des formes urbaines variées tout en assurant un retrait par rapport aux quartiers avoisinants, en cohérence avec les orientations de l'OAP</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable. La notion de vue directe et indirecte a été supprimée au profit de la définition d'ouvertures créant des vues ou non, ce qui limite toute interprétation.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
Implantation des constructions sur un même terrain		
<p>La distance imposée entre deux constructions non contiguës est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, - d'au moins 2,5 mètres lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues. 		<p>Ces règles permettent d'assurer un projet de renouvellement urbain ouvrant des formes urbaines variées tout en assurant un retrait suffisant entre deux constructions.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable. La notion de vue directe et indirecte a été supprimée au profit de la définition d'ouvertures créant des vues ou non, ce qui limite toute interprétation.</p>
L'emprise au sol maximale des constructions		
<p>L'emprise au sol des construction n'est pas réglementée.</p>		<p>L'emprise au sol n'est pas limitée afin de laisser de la souplesse au développement du projet de la DGA, lui-même encadré par une OAP. La règle minimale d'espace verts de pleine terre viendra limiter de faire l'emprise au sol bâtie.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</p>
La hauteur des constructions		
<p>Dans la zone UB : La hauteur des constructions principales ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres à l'égout du toit. Dans ce cas les pentes de toitures n'excéderont pas 40°. • 20 mètres à l'acrotère ou au sommet de la construction, à condition que le dernier niveau soit réalisé en attique avec un recul par rapport à la façade des niveaux inférieurs d'au moins 1,50m. <p>Dans la zone UBa : La hauteur des constructions principales ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage ou au faîte. 		<p>La hauteur maximale vise à permettre le développement d'un projet suffisamment dense, toutefois encadrer par les orientations de l'OAP dédiées qui impose une prise en compte de la pente et un épandage des hauteurs afin de garantir la meilleure intégration possible dans le paysage. La hauteur spécifique au sous-secteur UBa permet de tenir compte du quartier pavillonnaire adjacent et de limiter l'impact des hauteurs en cas de développement d'un projet sur le bâtiment d'Orange.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : création d'un sous-secteur UBa où la hauteur maximale est moindre par rapport au reste de la zone UB.</p>

PADD	Règlement	Justification
<p>Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » qui vise à préserver et valoriser certains espaces verts.</p> <p>Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots.</p> <p>Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.</p> <p>Préserver les éléments contribuant à réduire les phénomènes de ruissellement</p>	<ul style="list-style-type: none"> 7,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates. 	
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <p>Au moins 20 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.</p> <p>Les autres espaces libres :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les espaces libres de constructions, de voies et de stationnements doivent faire l'objet d'un traitement paysager - Les places extérieures de stationnement automobile doivent être perméables. - L'utilisation de couleurs claires pour les revêtements de sol est à privilégier. 	<p>Cette règle permet de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur.</p> <hr/> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU.</i></p>

La zone UC

PADD	Règlement	Justification
<p>En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>En proportionnant le développement urbain aux capacités du réseau viaire</p> <p>Affirmer l'identité et les caractéristiques des différents secteurs urbains, notamment les plus anciens (anciens hameaux, habitat traditionnel maraîcher, cours...)</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCg, toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 8 mètres comptée en tout point de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »). A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur. • Dans la zone UCf, toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tout point de la construction à partir de l'alignement. A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur. • Dans la zone UCh, toutes constructions doivent être implantées soit à l'alignement, soit en retrait d'au moins 1 m. A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur. • Dans la zone UCd, les bâtiments annexes à usage de stationnement affectés à l'habitat peuvent être implantés à l'alignement de la déviation latérale du chemin rural. • Dans la zone UCi, toutes constructions doivent être implantées soit à l'alignement dans la limite de 50 % maximum du linéaire de façade de la construction, soit en retrait d'au moins 8 mètres pour tout ou partie du linéaire de façade. 	<p>Le retrait imposé tient compte des caractéristiques, de l'implantation des résidences existantes, des équilibres et de l'alternance entre les espaces bâtis et paysagers.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : création d'un sous-secteur UCi au Pont de Fourcherolles, avec une règle d'implantation par rapport à la voie en cohérence avec les orientations de l'OAP qui visent à développer un projet qui s'inspire des implantations traditionnelles rurales (alignement partiel avec cour)</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions devront respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres à compter de l'alignement.</p>	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		
	<p>Dans les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCg et UCh : Toutes les constructions devront être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge de retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, - d'au moins 4 mètres lorsque la façade comporte des façades ne présentant pas d'ouvertures créant des vues. <p>A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.</p> <p>Dans la zone UCd, les bâtiments annexes à usage de stationnement affectés à l'habitat peuvent être implanté de limite séparative à limite séparative.</p> <p>Dans la zone UCf et UCi : Les constructions doivent être édifiées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • sur une ou plusieurs limites séparatives ou dans une bande comprise entre 0 et 4 mètres à compter des limites séparatives lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures, • ou en retrait : <ul style="list-style-type: none"> o d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, o d'au moins 4 mètres lorsque la façade comporte des façades ne présentant pas d'ouvertures créant des vues. 	<p>L'implantation par rapport aux limites tient compte des caractéristiques des résidences présentes dans cette zone. L'implantation en retrait permet de préserver des espaces libres et un caractère vert et paysager à ces ensembles.</p> <p>Une distance minimum de retrait permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Celle-ci est modulée en fonction de la présence d'ouvertures créant des vues sur les façades pour préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage.</p> <p style="text-align: center;">Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>La distance imposée entre deux constructions non contiguës est :</p> <ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, - d'au moins 4 mètres lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues. 	<p>L'implantation entre deux constructions sur un même terrain tient compte des caractéristiques des résidences présentes dans cette zone. L'implantation en retrait permet de préserver des espaces libres et un caractère vert et paysager à ces ensembles.</p> <p>Une distance minimum de retrait permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Celle-ci est modulée en fonction de la présence d'ouvertures créant des vues sur les façades pour préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : Pas d'évolution notable.</i></p>
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	
	<p>Dans les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf, UCg, UCh, l'emprise au sol maximale des constructions n'est pas réglementée.</p> <p>Dans la zone UCi, l'emprise au sol maximale constructible est fixée à 55 % de l'unité foncière</p>	<p>L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée car c'est la règle minimale d'espaces verts de pleine terre qui prévaut, et impose le maintien des espaces verts de pleine terre existants, ce qui rendrait une règle d'emprise au sol maximale inefficace.</p> <p>La règle pour la zone UCi dédiée au projet du Pont de Fourcherolles vise à trouver un équilibre entre espaces bâtis et non bâtis, emprise au sol confortable et espaces verts de pleine terre suffisants.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : règle spécifique à la zone UCi.</i></p>
	<p>La hauteur des constructions</p>	
	<p>La hauteur totale des constructions principales ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> • dans les zones UCa : R+4 et 16 m à l'acrotère. • dans la zone UCb, UCd, UCg : R+3 et 13 m à l'acrotère. • dans la zone UCc : R+2 et 10 m à l'acrotère. • dans la zone UCe : R+5 et 19 m à l'acrotère. • dans la zone UCf : R+3 et 14 m à l'égout du toit. • dans la zone UCh : R+3 et 13 m à l'acrotère. 	<p>La hauteur maximale correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes dans les différentes résidences. La hauteur maximale dans la zone UCi vise à préserver des hauteurs intermédiaires entre la résidence d'habitat collectif à l'ouest et le tissu d'habitat pavillonnaire au sud.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : règle spécifique à la zone UCi.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
<p>Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » qui vise à préserver et valoriser certains espaces verts.</p> <p>Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots.</p> <p>Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.</p> <p>Préserver les éléments contribuant à réduire les phénomènes de ruissellement</p>	<ul style="list-style-type: none"> • dans la zone UCi : R+2+combles et 9 mètres à l'égout et 12 mètres au faîtage. 	
	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans les zones UCa, UCb, UCc, UCd, UCe, UCf, UCg, UCh, la superficie minimale d'espaces verts de pleine terre est égale à la superficie des espaces de pleine terre existants à la date d'approbation du présent règlement. Toutefois, les terrasses, espaces de stationnement, constructions annexes peuvent être réalisés en déduction de ces espaces de pleine terre, dans la limite de 10 % de la superficie de l'unité foncière. • Dans la zone UCi, au moins 30 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre. 	<p>Cette règle permet de garantir le maintien des espaces verts de pleine terre au sein des grandes résidences, qui sont généralement vaste et participent à une certaine aération des espaces bâtis et à la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur. Parallèlement, les espaces verts des grandes résidences sont souvent concernés par un espace paysager protégé.</p> <p>Une souplesse est accordée pour certains aménagements afin de ne pas bloquer toute évolution de ces résidences.</p> <p>La règle de la zone UCi est spécifique est vise à préserver le minimum d'espaces verts e pleine terre requis pour garantir l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, la qualité paysagère de la future opération.</p> <hr/> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU.</i></p>

La zone UH

PADD	Règlement	Justification
<p>En déterminant des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère</p> <p>En proportionnant le développement urbain aux capacités du réseau viaire</p> <p>Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU tout en veillant au rééquilibrage territorial de ces logements et à la mixité des nouveaux programmes de logements</p>	<p>Bande de constructibilité de 25 mètres depuis l'alignement</p> <p>Les constructions principales doivent être implantées dans une bande de 25 mètres à compter de l'alignement.</p> <p>Au-delà de 25 mètres, et sauf conditions particulières (Espace Boisé Classé, Espace Paysager Protégé, Lisière de massifs boisés, etc.), seules sont autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions annexes (abri de jardin, garage non contigu à la construction principale, etc.), - les terrasses, - les auvents, - les clôtures, - les cheminements, - les piscines. <p>Ne sont pas soumis à la bande de constructibilité de 25 mètres depuis l'alignement :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'OAP n°3 « Général de Gaulle – Quatre Canton » • L'OAP n°4 « Marcel Pagnol-4 cantons » • L'OAP n°5 « Pampidou » 	<p>Dans un souci de préservation des fonds de jardin et des cœurs d'îlots verts, de la manière la plus équitable possible, une bande de constructibilité de 25 mètres est instaurée dans les quartiers pavillonnaires. Au-delà de cette bande, il ne sera pas possible d'édifier de nouvelles constructions. Seules les constructions annexes et installations liées à une construction principale sont autorisées afin de permettre aux constructions situées dans la bande de « vivre » et d'évoluer.</p> <p>Cette distance a été retenue car elle correspond à l'implantation dominante observée dans les quartiers pavillonnaires, où il n'existe pas de constructions au-delà de la bande de 25 mètres (sauf en cas de divisions en drapeau, ce que ne souhaite plus la ville en raison de la destruction des fonds de jardin et des continuités écologiques).</p> <p>Néanmoins, trois sites d'OAP sont exempt de cette règle, afin de permettre un projet de densification ciblé et encadré, et la production de nouveaux logements, notamment sociaux, en respectant cependant les gabarits des constructions environnantes.</p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p>	<p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : cette notion est introduite dans le cadre de la révision du PLU.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
<p>Assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée à l'échelle de la commune et favorisant l'intergénérationnel</p> <p>Affirmer l'identité et les caractéristiques des différents secteurs urbains, notamment les plus anciens (anciens hameaux, habitat traditionnel maraîcher, cours...)</p> <p>Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » qui vise à préserver et valoriser certains espaces verts.</p> <p>Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'ilots.</p>	<p>L'ensemble des dispositions s'appliquent aux parcelles et/ou unités foncières, et/ou à l'échelle de lots à bâtir (qu'ils soient issus d'un lotissement, d'une division en propriété ou en jouissance, etc.), par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans la zone UHa : Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement ou de la limite entre la voie privée et la parcelle à construire. A l'intérieur de cette marge de recul, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les marquises dans la limite de 1,50 mètre de profondeur, - les aménagements légers (cheminements piétons et véhicules, emmarchements au sol autres que des escaliers maçonnés, places de stationnement) et espaces végétalisés. <p>Dans les zones UHb et UHc : Les constructions sont autorisées à l'alignement.</p> <p>Toutefois, au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°A : Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement de l'avenue du Général de Gaulle.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 2,50 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement de la rue Mademoiselle.</p> <p>A l'intérieur de ces marges de recul, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les marquises dans la limite de 1,50 mètre de profondeur, - les aménagements légers (cheminements piétons et 	<p>Le retrait imposé tient compte des caractéristiques et de l'implantation des constructions existantes.</p> <p>Une souplesse est accordée aux ER A et D pour éviter que le recul de 5 mètres ne s'applique sur deux limites d'emprises de voies publiques ou privées, afin de permettre un projet de densification ciblé et encadré, et la production de nouveaux logements, notamment sociaux, en respectant cependant les gabarits des constructions environnantes.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : intégration de la possibilité d'implantation à l'alignement des voies pour les zones UHb (parties anciennes de Villebon) et UHc (lotissements implantés à l'alignement de la voie). Intégration de la dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme.</i></p>

PADD	Règlement	Justification
<p>Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.</p> <p>Préserver les éléments contribuant à réduire les phénomènes de ruissellement</p>	<p>véhicules, emmarchements au sol autres que des escaliers maçonnés, places de stationnement) et espaces végétalisés.</p> <p>Et au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°D : Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement de la rue des Casseaux.</p> <p>Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 2,50 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement du parc de stationnement public du groupe scolaire des Casseaux.</p> <p>A l'intérieur de ces marges de recul, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les marquises dans la limite de 1,50 mètre de profondeur, <p>les aménagements légers (cheminements piétons et véhicules, emmarchements au sol autres que des escaliers maçonnés, places de stationnement) et espaces végétalisés.</p>	
Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives		

PADD	Règlement	Justification
	<p>L'ensemble des dispositions s'appliquent aux parcelles et/ou unités foncières, et/ou à l'échelle de lots à bâtir (qu'ils soient issus d'un lotissement, d'une division en propriété ou en jouissance, etc.), par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans les zones UHa : Les constructions sont autorisées à s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long d'une seule limite séparative latérale, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o que le linéaire de façade de la construction le long de cette limite n'excède pas plus de 15 mètres, o qu'aucune ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues ne soit implanté en limite séparative. - en retrait des limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o de respecter une marge de recul d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, o de respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues. <p>Dans les zones UHb et UHc : Les constructions sont autorisées à s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long d'une ou plusieurs limites séparatives latérales, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o que le linéaire de façade de la construction le long d'une/des limites n'excède pas plus de 15 mètres, o qu'aucune ouverture, jour de souffrance ou 	<p>L'implantation par rapport aux limites tient compte des caractéristiques des constructions présentes dans cette zone. L'implantation en retrait permet de préserver des espaces libres et un caractère vert et paysager à ces ensembles.</p> <p>Une distance minimum de retrait permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Celle-ci est modulée en fonction de la présence d'ouvertures créant des vues sur les façades pour préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage.</p> <p>Des souplesses sont accordées aux ER A et B et aux OAP 3 et 4, afin de tenir compte de la configuration des terrains et de permettre un projet de densification ciblé et encadré, et la production de nouveaux logements, notamment sociaux, en respectant cependant les gabarits des constructions environnantes.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable en dehors de l'intégration de règles dérogatoires pour les ER mixité A et B et les OAP 3 et 4. Intégration de la dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme et suppression de la notion de largeur de façade dans la mesure où désormais, un retrait par rapport à au moins une limite séparative est imposé afin d'éviter des fronts bâtis pleins au sein des zones pavillonnaires, et de ménager des percées visuelles vers les cœurs d'îlot.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>élément générant des vues est ne soit implanté en limite séparative,</p> <ul style="list-style-type: none"> - en retrait des limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o de respecter une marge de recul d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, o de respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues. <p>Toutefois, au sein de l'emplacement réservé pour mixité sociale n°A, les constructions sont autorisées à s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long d'une ou plusieurs limites séparatives latérales, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o qu'aucune ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est ne soit implanté en limite séparative. - en retrait des limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> o de respecter une marge de recul d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, o de respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues. <p>Et au sein de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'emplacement réservé pour mixité sociale n°B • l'OAP sectorielle n°3 « Général de Gaulle – 4 cantons » 	

PADD	Règlement	Justification
	<p>ilot Sud</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'OAP sectorielle n°4 « Marcel Pagnol – 4 cantons » <p>Les constructions sont autorisées à s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le long d'une ou plusieurs limites séparatives latérales, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ que le linéaire de façade de la construction le long d'une/des limites n'excède pas plus de 15 mètres, ○ qu'aucune ouverture, jour de souffrance ou élément générant des vues est ne soit implanté en limite séparative, - en retrait des limites séparatives latérales et des limites de fond de parcelle, sous réserve : <ul style="list-style-type: none"> ○ de respecter une marge de recul d'au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, ○ de respecter une marge de recul d'au moins 2,50 mètres lorsque la façade ne comporte pas d'ouvertures créant des vues. 	
	<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>L'ensemble des dispositions s'appliquent aux parcelles et/ou unités foncières, et/ou à l'échelle de lots à bâtir (qu'ils soient issus d'un lotissement, d'une division en propriété ou en jouissance, etc.), par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.</p> <p>La distance imposée entre deux constructions principales non contiguës est :</p>	<p>La distance entre deux constructions sur un même terrain correspond au doublement des règles de retrait par rapport aux limites séparatives, afin de les distances entre les constructions soient équivalentes, qu'il existe une limite séparative entre les deux ou non, et garantir afin suffisamment d'intimité et de lumière.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : doublement des règles de retrait par rapport à la règle d'implantation par rapport aux limites</i></p>

PADD	Règlement	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> - d'au moins 16 mètres lorsque l'une des façades comporte des ouvertures créant des vues (voir « Ouvertures créant des vues » dans le Lexique), - d'au moins 8 mètres lorsque aucune des façades ne présente d'ouvertures créant des vues. 	<i>séparatives. Intégration de la dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme.</i>
L'emprise au sol maximale des constructions		
	<p>L'ensemble des dispositions s'appliquent aux parcelles et/ou unités foncières, et/ou à l'échelle de lots à bâtir (qu'ils soient issus d'un lotissement, d'une division en propriété ou en jouissance, etc.), par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.</p> <p>Dans les zones UHa : L'emprise au sol maximale constructible (construction principale, annexes, piscine, etc.) est fixée à 40 % de l'unité foncière/parcelle/lot.</p> <p>Dans les zones UHb et UHc : L'emprise au sol maximale constructible (construction principale, annexes, piscine, etc.) est fixée à 55 % de l'unité foncière/parcelle/lot.</p> <p>Toutefois, au sein de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'emplacement réservé pour mixité sociale n°A • l'emplacement réservé pour mixité sociale n°B • l'emplacement réservé pour mixité sociale n°D • l'OAP sectorielle n°3 « Général de Gaulle – 4 cantons » ilot Nord • l'OAP sectorielle n°5 « Pompidou » <p>L'emprise au sol maximale constructible (construction principale, annexes, piscine, etc.) est fixée à 55 % de l'unité foncière/parcelle/lot.</p>	<p>L'emprise au sol correspond à l'emprise au sol moyenne observée dans les quartiers pavillonnaires, légèrement augmentée afin de laisser des souplesses d'évolution aux constructions existantes. L'emprise au sol est plus importante au sein des zones UHb et UHc, car les emprises au sols moyennes observées dans ces quartiers sont plus importantes (le tissu urbain ancien est plus dense, et les lotissements classés en UHc sont également plus denses).</p> <p>Des souplesses sont accordées aux ER A, B, D et aux OAP 3 et 5, afin de tenir compte de la configuration des terrains et de permettre un projet de densification ciblé et encadré, et la production de nouveaux logements, notamment sociaux, en respectant cependant les gabarits des constructions environnantes.</p> <hr style="border-top: 1px dashed black;"/> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : intégration de la règle d'emprise au sol dans le cadre de la révision, ainsi que de la dérogation à l'article R151-21 du code de l'urbanisme.</i></p>
La hauteur des constructions		

PADD	Règlement	Justification
	<p>La hauteur des constructions principales ne peut pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 7 mètres à l'égout du toit et 11 mètres au faîtage ou au faîte, - 7,5 mètres à l'acrotère pour les toitures plates. <p>La hauteur des constructions annexes ne peut excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 2,50 mètres à l'égout du toit et 5 mètres au faîtage ou au faîte, - 3 mètres à l'acrotère pour les toitures plates. 	<p>La hauteur maximale correspond à la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone, où la forme largement majoritaire est la maison individuelle.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</p>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		
	<p>L'ensemble des dispositions s'appliquent aux parcelles et/ou unités foncières, et/ou à l'échelle de lots à bâtir (qu'ils soient issus d'un lotissement, d'une division en propriété ou en jouissance, etc.), par dérogation à l'article R.151-21 du code de l'urbanisme.</p> <p><u>Dans la zone UHa :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 40 % de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, - Les espaces de pleine terre doivent être végétalisés afin de permettre à la fois l'infiltration des eaux de pluie et la préservation de la biodiversité (voir « Pleine terre » dans le Lexique), - Aucun élément bâti enterré n'est autorisé. <p><u>Dans les zones UHb et UHc :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> - Au moins 25 % de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre, - Les espaces de pleine terre doivent être végétalisés afin de permettre à la fois l'infiltration des eaux de pluie et la préservation de la biodiversité (voir « Pleine terre » dans 	<p>Cette règle permet de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur.</p> <p>La règle est moindre au sein des zones UHb et UHc qui sont plus denses, ainsi qu'au sein des ER A, B et D, et des OAP 4 et 5, afin de permettre un projet de densification ciblé et encadré, et la production de nouveaux logements, notamment sociaux, en respectant cependant une part minimale d'espaces verts de pleine terre.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>le Lexique),</p> <ul style="list-style-type: none"> - Aucun élément bâti enterré n'est autorisé. <p>Par dérogation aux dispositions générales édictées ci-dessus, au sein de :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'emplacement réservé pour mixité sociale n°A • l'emplacement réservé pour mixité sociale n°B • l'emplacement réservé pour mixité sociale n°D • l'OAP sectorielle n°3 « Général de Gaulle – 4 cantons » ilot Nord • l'OAP sectorielle n°5 « Pompidou » <p>Au moins 25 % de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.</p>	

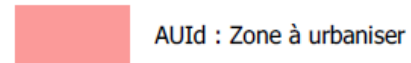
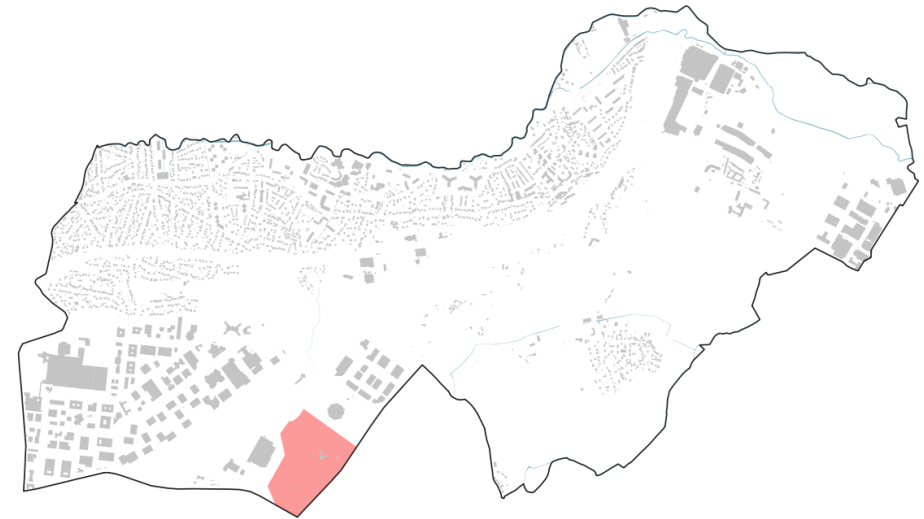
➤ La zone à urbaniser

- La zone AUId correspond au secteur d'extension du parc d'activités de Courtabœuf située à l'Est de l'autoroute A10 en limite de la commune de Villejust, dénommé « Courtabœuf 8 ». Ce secteur a vocation à accueillir des activités principalement issues du secteur secondaire, et dans une certaine mesure des activités tertiaires en lien avec le tissu d'activités ciblé.

L'objectif du règlement est de permettre la mise en œuvre d'une opération de logements dans le respect du tissu urbain environnant.

NB :

- *La zone AUId est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°4 du dossier de PLU.*



La zone AUld

PADD	Règlement	Justification
Proposer une offre d'emplois nouvelle répondant aux besoins identifiés, notamment dans le secteur de Courtabœuf 8	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<p>Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »).</p> <p>Toutefois, le long de la RD 59, sur les unités foncières concernées par une bande d'implantation, les constructions seront implantées dans cette bande localisée aux documents graphiques.</p> <p>Par ailleurs, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation.</p>	<p>Le retrait imposé tient compte des caractéristiques et de l'implantation des résidences existantes aux alentours du site d'Érable 2.</p>
	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec retrait de 6 mètres au minimum.</p>	<p>L'implantation en retrait permet de préserver des espaces libres et un caractère vert et paysager à ces ensembles.</p> <p>Une distance minimum de retrait permet de conserver suffisamment d'espace et de lumière pour des constructions situées à proximité des limites séparatives. Celle-ci est modulée en fonction de la présence d'ouvertures créant des vues sur les façades pour préserver l'intimité vis-à-vis du voisinage.</p> <p>De plus, une règle imposant une distance de 8 m par rapport aux zones UR environnantes permet de garantir une insertion urbaine qualitative de ce nouveau quartier.</p>
	Implantation des constructions sur un même terrain	

PADD	Règlement	Justification
	La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est d'au moins 6 mètres.	Dans la mesure où l'opération Érables 2 constitue une opération d'ensemble, encadrée par une OAP, il n'est pas apparu nécessaire de réglementer l'implantation des constructions entre-elles sur un même terrain.
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	L'emprise au sol ne peut pas excéder 70 % de la surface du terrain.	L'emprise au sol correspond à l'emprise au sol moyenne observée dans les secteurs de lotissements « denses » légèrement augmentée afin de laisser des souplesses d'évolution aux futures constructions.
	La hauteur des constructions	
	La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 26 mètres.	La hauteur maximale correspond à la hauteur moyenne des constructions environnantes, où la forme largement majoritaire est la maison individuelle.
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	

PADD	Règlement	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> • Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 1000 m². • Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être végétalisés et/ou paysagés. • Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant. 	<p>Cette règle permet de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur.</p> <p>De plus, la règle impose une végétalisation de l'espace de retrait entre la construction et la rue pour garantir une certaine qualité paysagère des espaces privés côtés rue, et empêcher ainsi une trop forte artificialisation, ou une utilisation de l'avant de la parcelle dédiée uniquement au stationnement des véhicules.</p>

➤ Les zones d'activités économiques

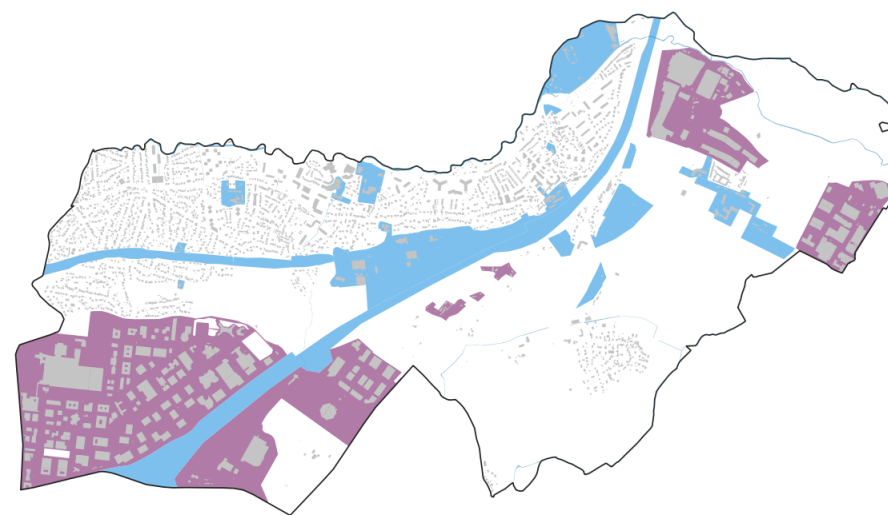
- La zone UI couvre plusieurs secteurs d'activités de la commune de Villebon-sur-Yvette qu'il convient de conforter. Ils accueillent, selon les secteurs, des activités industrielles, artisanales, commerciales ainsi que des bureaux. La zone UI comprend quatre sous-secteurs, afin de prendre en compte la spécificité des destinations autorisées.



Ces secteurs concernent le secteur d'activités de La Prairie, à la zone commerciale Villebon 2, à la partie du parc d'activités de Courtabœuf, au Grand Dôme, etc. L'objectif du règlement est de permettre le développement de nouvelles activités et de favoriser l'évolution de celles existantes.

NB :

- La zone UIb est concernée par l'OAP « Villebon 2 » figurant en pièce n°4 du dossier de PLU.
 - La zone UId est concernée par l'OAP « Courtabœuf » figurant en pièce n°4 du dossier de PLU.
- La zone UL correspond à plusieurs secteurs répartis sur le territoire communal, exclusivement réservés aux équipements. Elle comprend 6 secteurs destinés à accueillir différents types d'équipements (aire d'accueil pour les Gens du voyage, équipements publics, lieux de culte, etc.).

L'objectif du règlement est de conforter les pôles d'équipements de la commune. Les règles des sous-secteurs ont pour objectifs d'encadrer, de manière différenciée selon les espaces, l'implantation de certains équipements.



	UI : Zone d'activité économique
	UIa : Parc d'activités de Courtabœuf
	UIb : Villebon 2
	UIc : Zone d'habitat et d'activités économiques
	UId : Courtabœuf
	UL : Zone d'équipement
	ULa : aire des GDV
	ULb : équipement dans résidentiel
	ULc : lieux de cultes
	ULd : infrastructures routières et autoroutières
	ULe : équipement public
	ULf : hameau du Village
	ULg : enseignement secondaire

La zone UI

PADD	Règlement	Justification
<p>Assurer une complémentarité de l'offre économique à l'échelle de la commune et de l'agglomération, en poursuivant le développement des activités tertiaires, techtiaries*, industrielles et artisanales</p> <p>Améliorer la qualité environnementale du Parc de Courtabœuf et de l'ensemble des zones d'activités économiques : valorisation paysagère, utilisation et production d'énergies renouvelables, renouvellement du cadre bâti</p> <p>Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Dans les zones UIa et UIc : Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques.</p> <p>A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.</p> <p>Dans la zone UIb : Toute construction doit être implantée à une distance d'au moins 10 mètres comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques.</p> <p>A l'intérieur de la marge de recul sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur.</p> <p>Dans la zone UId : Les constructions doivent être implantées :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Dans le respect des marges de reculement ou marge de recul obligatoire inscrites aux documents graphiques. • Dans le respect des bandes d'implantation inscrites aux documents graphiques, • En l'absence de marge de reculement ou de bande d'implantation inscrite aux documents graphiques : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les constructions à destination de commerce : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de minimum 3 mètres et maximum 5 mètres des voies et emprises. ○ Pour les autres constructions : les constructions 	<p>Le retrait imposé permet de limiter l'impact visuel des constructions à destination d'activité depuis la rue et de réserver un espace de circulation suffisant à l'avant des parcelles. Les constructions à destination de commerce et d'artisanat étant généralement moins imposantes, le retrait par rapport à la rue est plus souple.</p> <p>A Courtabœuf, afin de conserver la cohérence avec les implantations bâties existantes, aujourd'hui implantées entre 3 mètres et 5 mètres des voies et emprises publiques, les marges de reculement précédemment inscrites au plan de zonage sont conservées. Une marge de reculement spécifique est définie pour les constructions à destination de commerce, afin d'assurer un front bâti harmonieux et animé dans les secteurs qui seront les pratiqués par les usagers du Parc. Pour les axes les plus circulés du Parc, une distance de retrait plus importante est exigée, afin de veiller à l'insertion paysagère des bâtiments et d'assurer un confort sonore et de qualité de l'air aux usagers de ces constructions.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable et intégration de la procédure spécifique de traduction du schéma directeur de Courtabœuf pour la zone UId.</p>

PADD	Règlement	Justification
<p>d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.</p>	<p>devront être implantées avec un retrait minimal de 5 mètres des voies et emprises.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport aux limites des voies ou emprises lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en bordure d'une zone résidentielle, • en bordure d'une zone boisée. 	
<p>Améliorer la qualité des espaces publics, notamment en les déminéralisant</p>	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<p>Dans les zones U1a, U1b et U1c : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives avec un retrait de 6 mètres au minimum.</p> <p>A l'intérieur de la marge de retrait sont autorisées les marquises dans la limite de 1,5 mètre de profondeur</p> <p>Dans la zone U1d : Les constructions doivent être implantées sur les limites séparatives ou en retrait de 3,5 mètres minimum.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait de 10 mètres par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en bordure d'une zone résidentielle, • en bordure d'une zone boisée, 	<p>Ces règles permettent de conforter les activités économiques existantes et conserver des espaces de transition avec l'environnement immédiat.</p> <p>Pour la ZA Courtabœuf, une liberté est permise en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, afin de ne pas bloquer les entreprises souhaitant construire de nouvelles constructions ou se étendre les constructions existantes. Un retrait plus important est toutefois imposé en limite d'OAP, afin de protéger les habitations voisines des nuisances éventuelles du Parc, et également de préserver une transition paysagère et de biodiversité avec les espaces boisés et agricoles alentours.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable et intégration de la procédure spécifique de traduction du schéma directeur de Courtabœuf pour la zone U1d.</i></p>
	Implantation des constructions sur un même terrain	
	<p>Il n'est pas fixé de règle.</p>	<p>Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions sur une même propriété, afin de permettre aux entreprises d'implanter leurs constructions de la manière la plus optimale possible pour le bon fonctionnement de leur activité.</p>

PADD	Règlement	Justification
		<i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable.</i>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	<p>Dans les zones U1a, U1b et U1d : L'emprise au sol ne peut pas excéder 75 % de la surface du terrain.</p> <p>Dans la zone U1c : L'emprise au sol ne peut pas excéder 50 % de la surface du terrain.</p>	<p>L'emprise au sol autorisée est conforme aux densités et gabarits en secteurs d'activités.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : le règlement ne réglementait pas l'emprise au sol des constructions. Le présent projet de règlement fixe une emprise au sol afin de répondre aux objectifs de protection des sols, de lutte contre le ruissellement, de lutte contre les îlots de chaleur urbains et de nature en ville fixés par le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf, pour la zone U1d.</i></p>
	La hauteur des constructions	
	<p>Dans la zone U1a : La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 18 mètres à l'acrotère.</p> <p>Dans la zone U1b : La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 15 mètres à l'acrotère.</p> <p>Dans la zone U1c : La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder R+1 et 7 mètres au faîte, faitage ou 7,50 mètres à l'acrotère.</p> <p>Dans la zone U1d : La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 26 mètres.</p> <p>Lorsque les limites séparatives ou les limites d'emprises ou voies publiques correspondent à la limite de l'OAP « Courtabœuf » et qu'elles se situent :</p> <ul style="list-style-type: none"> • en bordure d'une zone résidentielle, • en bordure d'une zone boisée, 	<p>Ces hauteurs sont compatibles avec les besoins spécifiques des activités économiques et correspond au gabarit des constructions existantes dans les zones.</p> <p>Pour la zone U1d Le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf a pour double objectif de parvenir à densifier le parc d'activités existant, tout en préservant au maximum les espaces libres voire en les renaturant. La règle de hauteur proposée par le projet de modification reprend la règle de la zone U1c (du PLU en vigueur) du règlement pour l'étendre à la globalité du Parc (26 m). Cette augmentation de la hauteur maximale autorisée permet une densification en hauteur plutôt qu'un étalement des constructions sur les espaces libres propices à la végétalisation et à l'infiltration. Une règle spécifique est imposée pour les constructions donnant sur des secteurs limitrophes à préserver tels que les zones résidentielles, les zones agricoles ou les zones boisées, afin de minimiser l'impact bâti et visuel des constructions. Ainsi une règle de hauteur proportionnelle au retrait par rapport aux limites séparatives permet un épannelage des constructions, et une transition douce vis-</p>

PADD	Règlement	Justification
	<ul style="list-style-type: none"> • en bordure d'une zone agricole, • en bordure de l'avenue de la Plesse et de la rue d'Orsay, la hauteur totale de la construction n'excèdera pas la distance de retrait par rapport à l'alignement (H = L). 	<p>à-vis de ces espaces.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable et intégration de la procédure spécifique de traduction du schéma directeur de Courtabœuf pour la zone Uld.</i></p>
Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions		
	<p>Dans les zones U1a et U1b :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé. - Une superficie équivalente à au moins 5 % de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces de pleine terre. - Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 100 m². <p>Dans les zones U1c et U1d :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé. - Une superficie équivalente à au moins 25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre. - 50 % des marges de reculement par rapport aux voies imposées par la règle d'implantation par rapport aux emprises publiques du présent règlement sera planté et inaccessible aux véhicules. <p>Les arbres de haute tige doivent être plantés à au moins 2 mètres des clôtures et des réseaux, au minimum à 1,10 mètres des bordures de voiries et à au moins 3 mètres des constructions. Ils doivent bénéficier d'une fosse de plantation de 5 m³ minimum.</p>	<p>L'objectif est de garantir qu'une partie de l'unité foncière soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols y compris en secteurs d'activités, et d'améliorer la qualité paysagère de ces secteurs parfois fortement minéralisés. Les exigences demeurent moins élevées qu'au sein des zones d'habitat pour offrir une certaine souplesse aux activités productives de la zone, liée à leurs besoins de stationnement, de circulation, d'entreposage...</p> <p>Pour la ZA de Courtabœuf, un des objectifs est d'accroître la végétalisation du Parc de Courtabœuf, et de favoriser au maximum la biodiversité locale. Les règles imposées relatives aux clôtures vont dans ce sens : la présence de végétaux en limites séparatives ou en limites sur rue permettra des continuités vertes au sein de la zone, tout comme une obligation de permettre le passage de la petite faune confortera la biodiversité locale. Le paysage entend également être préservé à travers les règles d'aspect édictées pour l'implantation de panneaux photovoltaïques. Une attention particulière est exigée en limite d'OAP, afin de minimiser l'impact visuel des constructions.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU. Intégration de la procédure spécifique de traduction du schéma directeur de Courtabœuf pour la zone Uld.</i></p>

La zone UL

PADD	Règlement	Justification
Améliorer les services aux habitants (santé, loisirs, culture...) autour des centralités existantes, promouvant la « ville du quart-d'heure »* et animant la vie locale	Implantation des constructions par rapport aux voies	
	<p>Dans les zones ULa, ULb, Ulf, ULe : Les constructions doivent être implantées à l'alignement ou en recul, sans minimum de recul.</p> <p>Dans la zone ULc, ULg : Les constructions doivent être implantées à une distance d'au moins 5 mètres comptée en tous points de la construction, à partir de l'alignement.</p> <p>A l'intérieur de cette marge de recul, seuls sont autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les marquises dans la limite de 1,50 mètre de profondeur, - les aménagements légers (cheminements piétons et véhicules, emmarchements au sol autres que des escaliers maçonnés, places de stationnement) et espaces végétalisés. 	<p>Vu du caractère des constructions autorisées dans la zone, les règles d'implantation par rapport à l'alignement sont souples pour permettre l'évolution des équipements et leur adaptation aux besoins des habitants.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : suppression du minimum de recul d'1mètre qui présentait peu d'utilité. Intégration d'une règle pour les zones ULc (lieux de culte) et ULg (enseignement secondaire) similaire à la zone UH adjacente (recul de 5m).</i></p>
Améliorer la qualité des espaces publics, notamment en les déminéralisant	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
	<p>Les constructions peuvent être implantées sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade ne présentant pas d'ouvertures créant des vues, ou en retrait d'au moins 6 mètres des limites séparatives.</p>	<p>Ces règles permettent de conforter les équipements existants et conserver des espaces de transition avec l'environnement immédiat.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i></p>
Conforter les pôles d'équipements de qualité et permettre l'adaptation des structures existantes aux besoins socio-démographiques	Implantation des constructions sur un même terrain	
	<p>Dans les zones ULa, ULc, Ulf, ULg : La distance imposée entre deux</p>	<p>Cette souplesse favorise l'évolution des équipements.</p>
Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces		

PADD	Règlement	Justification
verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage d'espaces verts de pleine terre à l'échelle des espaces urbains.	bâtiments non contigus est de : <ul style="list-style-type: none"> • au moins 8 mètres lorsque la façade comporte des ouvertures créant des vues, • au moins 2,50 mètres lorsque la façade ne présente pas d'ouvertures créant des vues. <p>Dans les zones ULb, ULe : La distance imposée entre deux bâtiments non contigus n'est pas réglementée.</p>	<p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : suppression de la notion de vue directe et indirecte, souplesse intégrée pour les équipements au sein des zones ULb et ULe pour faciliter leur évolution.</i></p>
	L'emprise au sol maximale des constructions	
	L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.	L'emprise au sol n'est pas règlementée pour faciliter l'adaptation des équipements publics.
	La hauteur des constructions	
	<p>Dans les zones ULa, ULc et ULe: La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 10 mètres.</p> <p>Dans la zone ULb : La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 20 mètres.</p> <p>Dans la zone Ulf, ULg : La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 13 mètres à l'égout du toit.</p>	<p>Cette hauteur est compatible avec les besoins spécifiques des équipements et correspond au gabarit des constructions existantes dans la zone.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable en dehors de la création des sous-secteurs ULc et ULg.</i></p>
	Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions	

PADD	Règlement	Justification
	<p>La totalité des surfaces libres non aménagées doit être obligatoirement traitée espace végétalisé (pelouse, arbustes, buissons...).</p> <p>Au moins 15 % de la superficie de l'unité foncière doit être traitée en espace de pleine terre.</p>	<p>L'objectif est de garantir qu'une partie de l'unité foncière soit traitée en espaces verts de pleine terre et ainsi de limiter l'imperméabilisation des sols y compris pour les équipements, et d'améliorer la qualité paysagère de ces secteurs parfois fortement minéralisés. Les exigences demeurent moins élevées qu'au sein des zones d'habitat pour offrir une certaine souplesse aux équipements, liée à leurs besoins de stationnement, de circulation, d'entreposage...</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : la notion d'espaces verts de pleine terre est introduite dans le cadre de la présente révision du PLU.</i></p>

➤ Les zones naturelles et agricoles

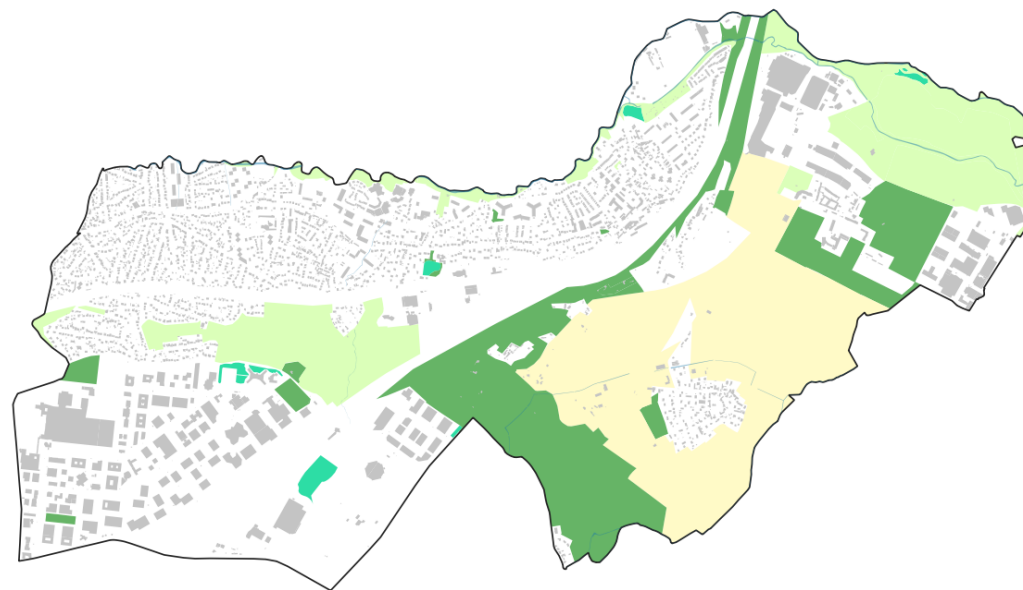
La zone N correspond aux zones naturelles du territoire, pour La zone N correspond à des secteurs naturels remarquables au titre de la qualité environnementale des sites et des paysages. Elle comprend 5 sous-secteurs :








- La zone Na situé le long des rives de l'Yvette et de la Boële notamment dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette ainsi que sur les secteurs boisés situés au Sud de la RD 188 jusqu'à l'A10
- La zone Nb sur le site de la Prairie.
- La zone Nc
- Le secteur Nh qui correspond aux secteurs où sont implantées des constructions à destination d'habitation, pour lesquelles le présent règlement permet une évolution encadrée.
- Le sous-secteur Nzh, qui correspond aux zones humides inventoriées sur le territoire communal.

L'objectif du règlement est de préserver les espaces naturels. Les règles des sous-secteurs ont pour objectifs d'encadrer strictement la constructibilité en zone naturelle et de prendre en compte les destinations des constructions existantes et leurs besoins. Ce classement vise ainsi à protéger et à mettre en valeur les secteurs naturels de la commune, notamment les boisements situés sur les pentes des coteaux, les rives de l'Yvette et de la Boële, le Parc de Villebon et une partie de la zone dite de la Brêtèche.

La zone A correspond aux secteurs équipés ou non, qu'il convient de protéger en raison du potentiel agronomique, biologique ou économique des terres agricoles.

L'objectif du règlement est de préserver les espaces agricoles et de maintenir l'exploitation des terres agricoles, tout en permettant la diversification des cultures.



	A : Zone agricole
	N : Zone naturelle
	Na : Zone naturelle le long des rives de l'Yvette et de la Boële
	Nb : Zone naturelle sur le site de la prairie
	Nc : Zone naturelle sur le site de la prairie de Villebon et de la ménagerie
	Nh : Zone naturelle correspondant aux secteurs où sont implantées des constructions à destination d'habitation
	Nzh : Zone humide

Les zones N

Nb : Pour les terrains situés en site classé, l'autorisation spéciale du ministère de l'environnement prévaut sur les règles du PLU.

PADD	Règlement	Justification
<p>Maintenir la protection des massifs boisés (Bois des Gelles, Parc du domaine de l'Île-de-France...) qui constituent des « lignes de force » dans le paysage</p> <p>Participer à la protection de l'Yvette, notamment face aux risques de pollution</p> <p>Préserver et valoriser les zones humides</p> <p>Préserver les espaces et paysages agricoles.</p> <p>En sanctuarisant les zones naturelles, agricoles et forestières</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Dans les zones N, Na, Nb, Nc, Nh : Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), toute construction doit être implantée en retrait d'au moins 8 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement.</p> <p>Aussi, dans la zone Nh, une modulation de 30 cm maximum des marges de retrait fixées par les règles d'implantation par rapport aux voies du présent règlement peut être autorisée si cela est nécessaire pour permettre la réalisation d'une isolation thermique par l'extérieur, pour les constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>Dans les zones Nzh : Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), les aménagements légers autorisés peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement, • soit en retrait d'au moins 1 m. 	<p>Les règles sont assez souples dans la mesure où peu de constructions sont possibles.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable en dehors de la création du sous-secteur Nh.</i></p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Dans les zones N, Na, Nb, Nc, Nh : Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les façades des constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une marge d'isolement de 8 mètres au minimum.</p>	<p>Les règles de retrait sont souples dans la mesure où la constructibilité est très restreinte.</p>

PADD	Règlement	Justification
	<p>Dans la zone Nzh : Les aménagements légers autorisés doivent être implantés :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l’alignement, • soit en retrait d’au moins 1 mètre 	<p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d’évolution notable en dehors de la création du sous-secteur Nh.</i></p>
Implantation des constructions sur un même terrain		
	<p>Dans les zones N et Na : La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est d’au moins 8 mètres.</p> <p>Dans les zones Nb et Nc : Non règlementé.</p> <p>Dans les zones Nh et Nzh : Sans objet.</p>	<p>Les règles de retrait sont souples dans la mesure où la constructibilité est très restreinte.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d’évolution notable.</i></p>
L’emprise au sol maximale des constructions		
	<p>Dans les zones N et Nc : Non règlementé.</p> <p>Dans les zones Na : L’emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 20 m² maximum par unité foncière.</p> <p>Dans les zones Nb : L’emprise au sol des constructions ne peut pas excéder 100 m² maximum par unité foncière.</p> <p>Dans les zones Nh : L’emprise au sol des constructions est limitée à l’emprise au sol des constructions existantes à la date d’approbation du présent règlement augmentée de 20 m² maximum.</p> <p>Dans les zones Nzh : Sans objet.</p>	<p>L’emprise au sol des constructions est strictement limitée en fonction des affectations du sol rendues possibles au sein des différents sous-secteurs.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d’évolution notable.</i></p>
La hauteur des constructions		

PADD	Règlement	Justification
	<p>Dans les zones N, Na, Nb, Nc : La hauteur des constructions ne peut pas excéder 5 m au faîtage, compté à partir de la cote de plancher hors d'eau définie par le PPRI (pilotis non compris).</p> <p>Dans la zone Nh : La hauteur des extensions ne peut pas excéder la hauteur des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement.</p> <p>Dans la zone Nzh : sans objet.</p>	<p>La hauteur maximale définie a pour objectif de permettre une bonne intégration des constructions autorisées dans la zone et correspond aux besoins des différents types d'équipements autorisés.</p> <hr/> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable en dehors de la création du sous-secteur Nh.</i></p>
<p>Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique</p>	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
	<p>Dans la zone Na, des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement publics ou privés de plus de 100 m².</p>	<p>Cette règle vise à limiter l'impact paysager des installations permises.</p> <hr/> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i></p>

La zone A

PADD	Règlement	Justification
<p>Préserver les espaces et paysages agricoles.</p> <p>En sanctuarisant les zones naturelles, agricoles et forestières</p> <p>Valoriser le maraîchage et l'agriculture locale</p> <p>Favoriser une approche agroécologique, en lien avec l'association du Triangle Vert.</p>	<p>Implantation des constructions par rapport aux voies</p> <p>Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), toutes constructions doit être implantée en retrait :</p> <ul style="list-style-type: none"> à une distance de 15 mètres comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement le long de la RD 59, à une distance d'au moins 10 mètres comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement le long de toutes les autres voies. 	<p>Les règles d'implantation sont définies en cohérence avec le règlement sanitaire départemental.</p> <hr/> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i></p>
	<p>Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives. Les façades des constructions implantées en retrait des limites séparatives doivent respecter une marge d'isolement de 8 mètres au minimum.</p>	<p>Les règles d'implantation sont définies en cohérence avec le règlement sanitaire départemental. Elles sont plus importantes au contact d'une zone résidentielle pour préserver la transition entre les différentes fonctions.</p> <hr/> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable</i></p>
	<p>Implantation des constructions sur un même terrain</p> <p>La distance imposée entre deux bâtiments non contigus est d'au moins 8 mètres.</p>	<p>L'implantation des constructions sur un même terrain permet une distance suffisante entre deux constructions pour permettre d'éventuels passages et circulations</p> <hr/> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable.</i></p>
	<p>L'emprise au sol maximale des constructions</p>	

PADD	Règlement	Justification
	<p>L'emprise au sol des constructions à destination/usage agricole ne peut pas excéder 5 % de l'unité foncière.</p> <p>Toutefois, l'emprise au sol des serres n'est pas règlementée.</p> <p>L'extension des constructions à usage d'habitation existantes à la date d'approbation du présent PLU ne pourra excéder 50 m² de surface de plancher, et ne devra pas créer de logement supplémentaire.</p>	<p>L'emprise au sol est adaptée aux besoins des exploitations agricoles. Néanmoins, l'emprise au sol des serres n'est pas règlementée afin de ne pas contraindre le développement du maraîchage.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : intégration d'une règle d'emprise au sol et limitation de l'extension des habitations existantes afin de mieux encadrer leurs évolutions.</p>
<p>La hauteur des constructions</p>		
	<p>La hauteur des constructions ne peut pas excéder 10 mètres au faitage.</p> <p>L'ensemble de ces dispositions précédentes ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone...).</p>	<p>La hauteur maximale définie a pour objectif de permettre une bonne intégration des constructions autorisées dans la zone et correspond aux besoins des constructions agricoles.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable.</p>
<p>Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique</p>	<p>Traitement environnemental et paysager des espaces non bâtis et abords des constructions</p>	
	<p>Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, dallés ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.</p> <p>La plantation de haies est préconisée.</p>	<p>Cette règle est adaptée au caractère agricole de la zone.</p> <hr/> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : pas d'évolution notable.</p>

Justification de la complémentarité des dispositions du règlement avec les OAP

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants. Elles :

- Précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP,
- Imposent l'interdiction de démolir pour les constructions présentant un intérêt remarquable repéré dans l'OAP patrimoine au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme,
- Précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP trames, biodiversité et paysages,
- Permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Encadrent les dispositions en faveur des énergies renouvelables compatibles avec les objectifs de l'OAP trame verte et bleue
- Précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions.

Les dispositions graphiques

➤ Les emplacements réservés

Les objectifs du PADD traduits par des emplacements réservés sont les suivants :

- Assurer une gestion des stationnements optimisée et adaptée selon les secteurs
- Améliorer la qualité des espaces publics, notamment en les déminéralisant
- Conforter les pôles d'équipements de qualité et permettre l'adaptation des structures existantes aux besoins socio-démographiques
- Assurer des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et piétons
- Favoriser des modes de transport plus économes en énergie et en émissions de gaz à effet de serre
- Favoriser des modes de transport plus économes en énergie et en émissions de gaz à effet de serre

Pour répondre à ces objectifs, 8 emplacements réservés ont été identifiés, tous à destination de la commune :

N°	Objet	Surface	Adresse	Bénéficiaire	Référence cadastrale	Evolution par rapport au PLU actuel
1	Aménagement de parking	Env. 760 m ²	Rue du cimetière	Commune	AK 324-454	Reconduction de l'ER qui est toujours d'actualité.
2	Aménagement de promenade piétonne et espace vert le long de l'Yvette	Env. 440 m ²	Bords de l'Yvette et chemin des Foulons	Commune	AH 177-178	Reconduction de l'ER qui est toujours d'actualité.
3	Aménagement de voirie	Env. 260 m ²	Rue de Las Rozas de Madrid	Commune	AN 359-246-247-248-249-250-251-252-391-409	Plus d'actualité.
4	Aménagement de voirie angle de la rue du château et RD59	Env. 550 m ²	Rue du château et RD59	Commune	AK324	Plus d'actualité.
5	Voie de délestage	Env. 1120m ²	Ex sentier des Parts Rue des Pivoines	Commune	AI 109-110	Reconduction de l'ER qui est toujours d'actualité.
6	Elargissement de la voirie	Env. 2 070 m ²	Rue du Grand Dôme	Commune	AS 36-37	Plus d'actualité.
7	Elargissement de la voirie	Env. 370 m ²	Rue des Casseaux	Commune	AE 350-349-348-347-335-346-345-344-890-	Plus d'actualité.

					887-889	
8	Réalisation d'une opération de logement à caractère social	Env. 6 390 m ²	3-avenue du Général-de-Gaulle	Commune	AB-570	Plus d'actualité.
9	Aménagement de stationnements	Env. 1000 m ²	Rue Eugénie Cordeau	Commune	E 496-495 et 770	Reconduction de l'ER qui est toujours d'actualité.
10	Aménagement de liaisons douces et circulations	Env. 540 m ²	Chemin des Ecoles	Commune	Parties des parcelles 452-661-524-523-453-8	Reconduction de l'ER qui est toujours d'actualité.
11	Valorisation des abords de la médiathèque	Env. 2 440 m ²		Commune	n°662-668	Reconduction de l'ER qui est toujours d'actualité.
12	Aménagement espaces publics	Env. 345 m ²	Rue du Baron de Nivière	Commune	N° 243-partie	Plus d'actualité.
13	Améliorer la visibilité et la sécurité à l'intersection	Env. 13m ²	rue des Pivoines et rue de Palaiseau	Commune	Partie de AI 652	Sécuriser la circulation.
14	Projet de reconfiguration du carrefour et aménagement d'un espace public	Env. 495 m ²		Commune	AI 196	Sécuriser la circulation, améliorer le traitement des espaces publics.

En vertu des dispositions de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, « Le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

1° Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;

2° Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;

3° Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;

4° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;

5° Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

En outre, dans les zones urbaines et à urbaniser, le règlement peut instituer des servitudes consistant à indiquer la localisation prévue et les caractéristiques des voies et ouvrages publics, ainsi que les installations d'intérêt général et les espaces verts à créer ou à modifier, en délimitant les terrains qui peuvent être concernés par ces équipements.

Le PLU désigne par « emplacement réservé » tout terrain bâti ou non bâti pouvant faire l'objet, à l'avenir, d'une acquisition par la collectivité publique dans le but d'y implanter un ouvrage public, une voie publique, une installation d'intérêt général ou un espace vert.

Selon l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme, le propriétaire d'un terrain sur lequel le PLU a inscrit un emplacement réservé « peut, dès lors que ce plan est opposable aux tiers, et même si une décision de sursis à statuer qui lui a été opposée est en cours de validité, exiger de la collectivité ou du service public au bénéfice duquel le terrain a été réservé qu'il soit procédé à son acquisition dans les conditions et délais mentionnés aux articles L 230-1 et suivants.

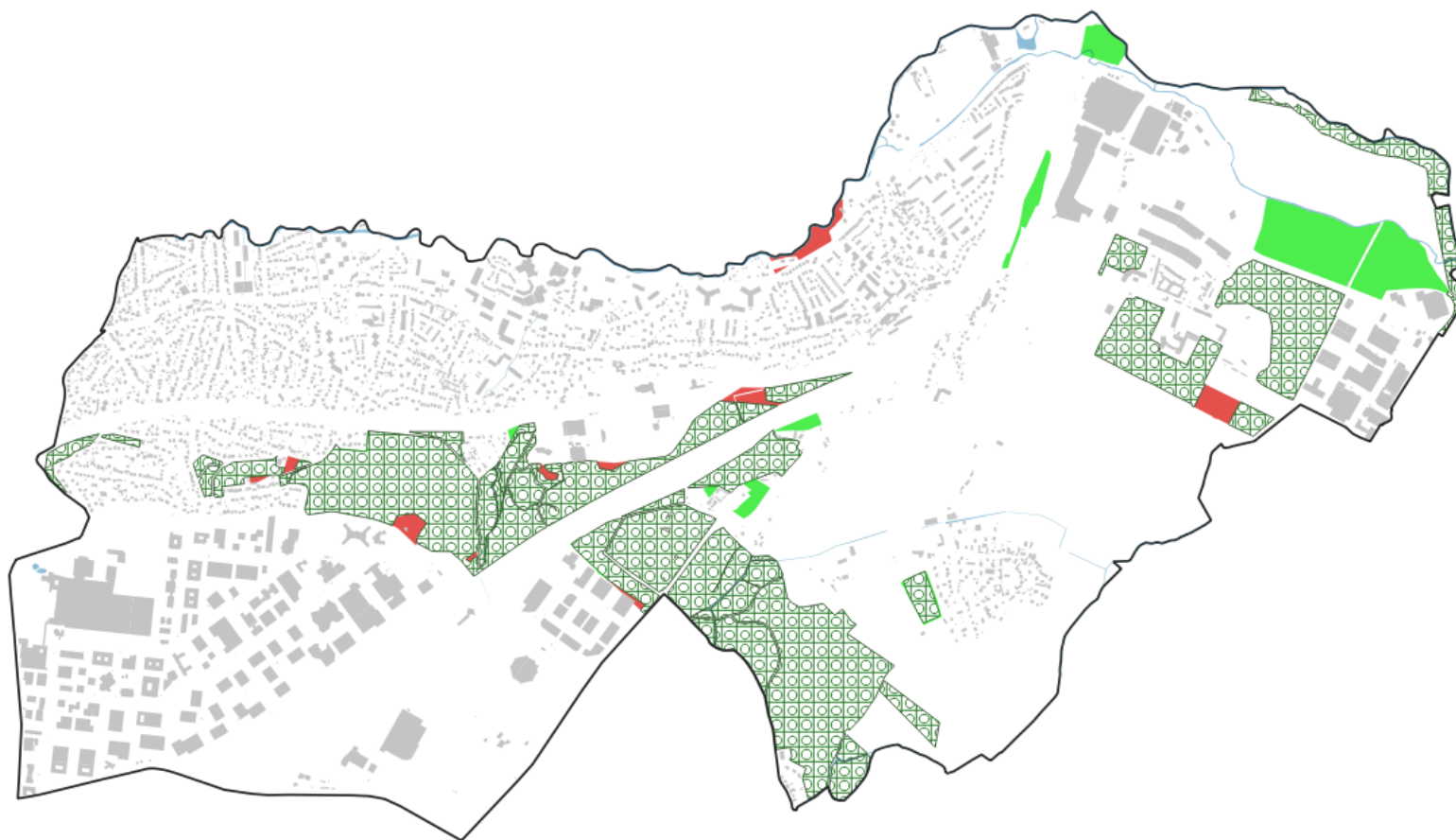



Évolution par rapport au PLU actuel :
Les emplacements réservés ont été revus afin d'être adaptés à l'évolution des projets communaux.



➤ Les Espaces Boisés Classés

Des EBC sont identifiés sur les coteaux et espaces boisés de la commune, dans le prolongement des espaces boisés identifiés par les différents documents supra-communaux. Ils représentent une superficie totale de 111,3 hectares (+ 11,08 hectares par rapport au PLU en vigueur).

PADD	Règlement	Justifications
<p>Maintenir la protection des massifs boisés (Bois des Gelles, Parc du domaine de l'Île-de-France...) qui constituent des « lignes de force » dans le paysage</p>	<p>Les espaces boisés classés : Interdiction de changer l'affectation ou le mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.</p> <p>Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.</p> <p>Les lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares Les nouvelles constructions, extensions et annexes sont interdites en-dehors des sites urbains constitués.</p> <p>Dans les sites urbains constitués, toutes les constructions sont interdites à l'exception des exceptions ciblées dans (extensions et annexes aux constructions existantes dans une limite de 60 m² et piscines).</p>	<p>Ce classement, instauré au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création de boisements. En application des dispositions de l'article L.113-1 et suivant du Code de l'urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et abattages d'arbres sont soumis à déclaration préalable. Il s'agit d'une protection forte pour assurer la pérennité des principaux boisements du territoire.</p> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : La surface des EBC a été sensiblement augmentée par l'intermédiaire d'un repérage par photo aérienne, afin d'appliquer cette protection à des espaces manifestement boisés, qu'il convient de protéger avec une disposition adaptée.</p>



 Espaces Boisés Classés  EBC supprimé dans le cadre de la révision  EBC créé dans le cadre de la révision

Évolution EBC (en rouge supprimé/en vert ajouté)	Justification
	<p>Prise en compte de l'occupation réelle du sol (anciens jardins cultivés)</p>
	<p>Prise en compte de l'occupation réelle du sol en bord d'Yvette.</p>



Prise en compte de l'occupation réelle des fonds de parcelle.
Suppression de l'EBC pour permettre la mise en valeur du jardin de la Pagode (réalisation de petits kiosque et cheminements de méditation, dans la limite de ce qui est autorisé dans la zone Na)



Prise en compte de l'occupation réelle du sol.



Prise en compte de l'occupation réelle du sol.



Prise en compte de l'occupation réelle du sol.



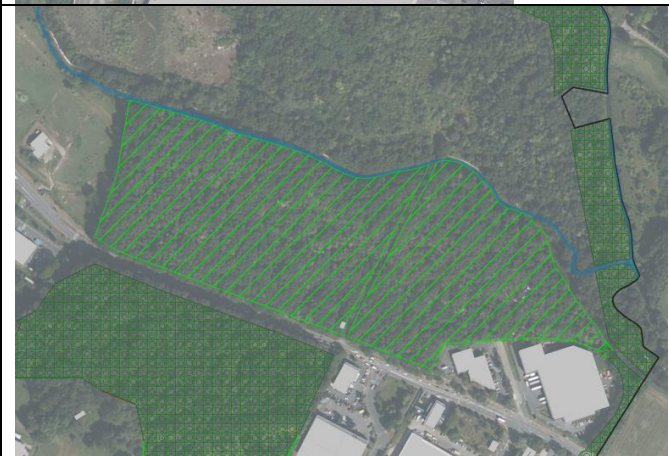
Protection d'espaces boisés au sud de l'autoroute.



Protection d'espaces boisés au sud de l'autoroute.



Protection d'espaces boisés au nord de Villebon 2.



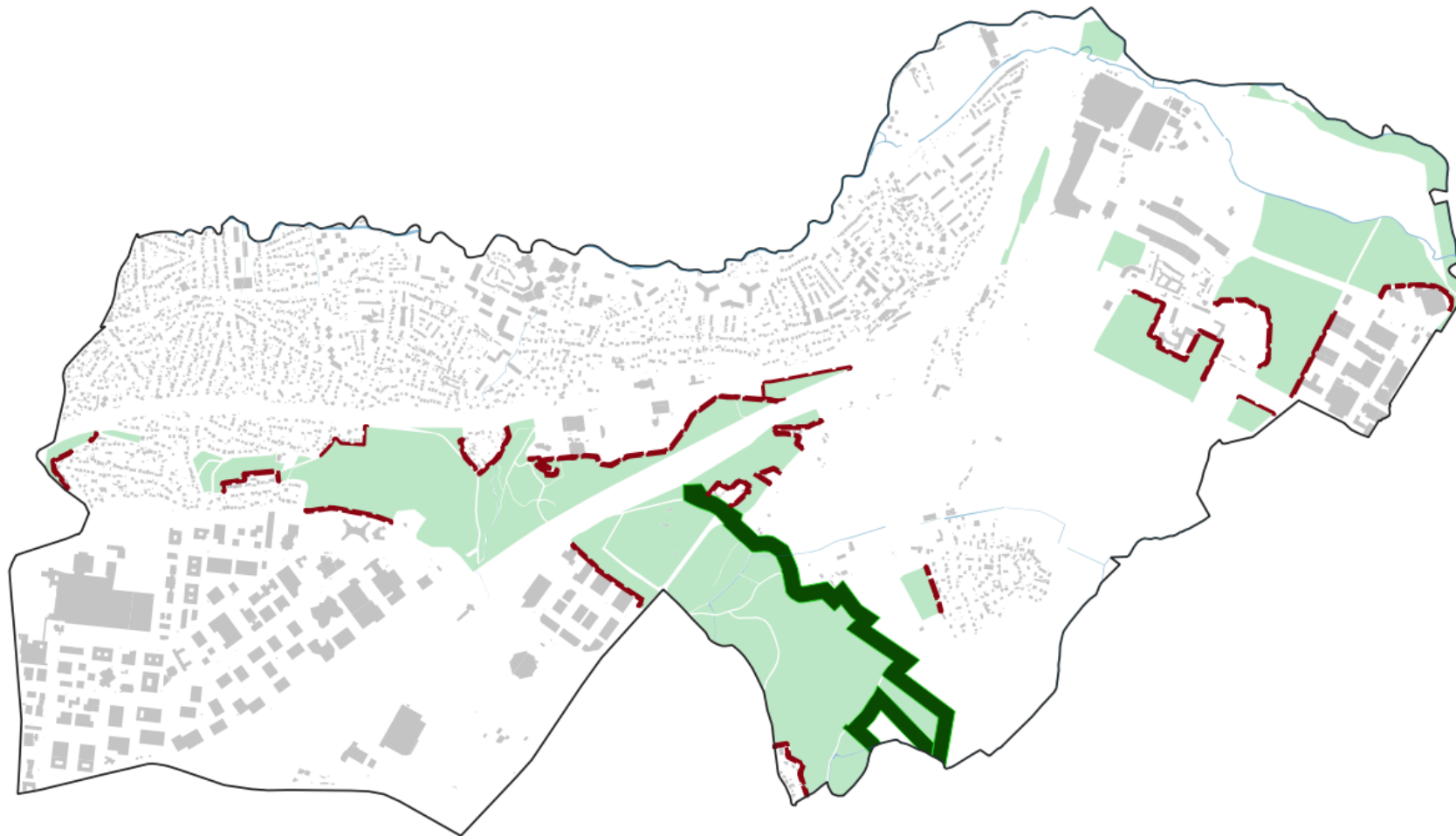
Protection d'espaces boisés dans le secteur de la prairie

➤ Les lisières de bois et forêts

Des lisières inconstructibles de 50 mètres en bordure des massifs boisés de plus de 100 hectares en dehors des sites urbains constitués sont identifiées, ainsi que des lisières inconstructibles de 5 mètres en bordure des massifs forestiers situés dans une zone urbaine constituée. Les lisières représentent une superficie totale de 13,25 ha.

Un site urbain constitué (SUC) est défini comme « un espace bâti, doté d'une trame viaire et présentant une densité, un taux d'occupation des sols, une volumétrie que l'on rencontre dans les zones agglomérées » par le SDRIF.

PADD	Règlement	Justifications
Maintenir la protection des massifs boisés (Bois des Gelles, Parc du domaine de l'Île-de-France...) qui constituent des « lignes de force » dans le paysage	Les constructions et aménagements y sont interdits sauf quelques exceptions fortement encadrées (extensions limitée des constructions existantes dans la limite de 50 m ² de surface de plancher et dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif boisé, etc.). Ces dernières peuvent être autorisées sous réserve de comptabilité avec le zonage réglementaire de la parcelle et <u>à 3 conditions</u> :	La règle permet de protéger strictement les lisières, y compris celles situées en site urbain constitué.
Ménager et préverser des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux.	<ul style="list-style-type: none"> • respect les caractéristiques hydro-morphologiques des sols, • maintien des qualités perméables des sols et garantie de non pollution, • préservation des arbres existants et de leur zone de développement 	<p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : Cette prescription est reprise et renforcée par rapport au PLU en vigueur, en compatibilité avec le SDRIF.</i></p> <p><i>La lisière de 5m en site urbain constitué est une nouvelle disposition issue du PLU révisé, qui vise à préserver ces espaces de transition écologique pour la faune et la flore.</i></p>



EBC



Lisière de 50 m hors site urbain constitué



Lisière de 5 mètres en site urbain constitué

➤ Les espaces paysagers au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Des espaces paysagers au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ont été identifiés sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur environ 33,8 hectares.

Il s'agit, à travers la protection de jardins, d'espaces boisés ponctuels ou encore de cœurs d'îlots, de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique. Ils sont principalement à protéger pour des motifs d'ordre écologique, notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état de continuités écologiques (article L151-23 du Code de l'urbanisme). Leur valeur paysagère marque par ailleurs l'identité des quartiers.

PADD	Règlement
<p>Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties, notamment en protégeant les cœurs d'îlots</p> <p>Identifier les secteurs à préserver d'une artificialisation des sols afin de permettre une continuité écologique des sols de pleine terre (trame brune).</p> <p>Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » qui vise à préserver et valoriser certains espaces verts</p> <p>Respecter un équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre, en faveur du maintien d'espaces perméables, végétalisés</p>	<p>« <i>Les espaces paysagers</i> », sont des sites à protéger ou à mettre en valeur pour des motifs d'ordre paysager ou écologique notamment pour la préservation, le maintien ou la remise en état de continuités écologiques (article L151-23 du Code de l'urbanisme). Tous travaux ayant pour effet de détruire un élément de paysage et notamment les coupes et abattages d'arbres, doivent donc faire l'objet d'une autorisation préalable.</p> <p>Au sein des espaces paysagers protégés, toute construction ou aménagement y est interdit, hormis quelques exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> • constructions annexes (sous conditions), • aménagements liés aux cheminements piétons et leurs accès (sous conditions) • des aménagements, constructions, installations et ouvrages techniques liés et nécessaires au fonctionnement des services publics ou d'intérêt collectif, • (...) <p>Ces constructions et aménagements sont autorisés sous réserve de compatibilité avec le zonage réglementaire de la parcelle, et dès lors qu'ils ne sont pas susceptibles de porter atteinte à l'unité de l'EPP, sa continuité, ses caractéristiques essentielles, et ses écosystèmes.</p>

Justifications

Les espaces paysagers qui participent à la trame verte à l'échelle du territoire, et qui sont situés dans les zones urbaines, sont identifiés sur le plan de zonage, au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. L'objectif de ce classement est d'assurer la pérennité de ces espaces qui participent à la trame verte et de favoriser une bonne couverture arborée des espaces urbains du territoire. Ces espaces ont été délimités à partir d'ortho-photo, d'abord par un repérage automatique permettant de cibler les espaces paysagers les plus densément boisés et qui, contigus, représentent une surface d'environ 500 m² au minimum (des espaces paysagers peuvent avoir une superficie moindre en fonction des situations et de la qualité du couvert végétal). Il s'agit de cœurs d'îlot (ensemble de fond de jardin continu en fond de parcelle, principalement dans les quartiers pavillonnaires), des jardins des grandes résidences, des talus des infrastructures routières et autoroutières, des espaces publics végétalisés, des bords de cours d'eau...

Depuis la prise en compte, par la loi, de l'urgence climatique, la présence de réseaux ne suffit plus à justifier de la densification d'une zone. Les orientations de la loi climat et résilience et la démarche ZAN invitent désormais à sortir des raisonnements de préservation d'intérêts privés anciens qui, s'ils peuvent individuellement être compris, doivent entrer dans une démarche collective d'intérêt général. Ce dernier consiste à préserver au maximum le patrimoine naturel restant : pour nos sociétés comme pour les générations futures, c'est une relation différente à l'environnement qui se construit. Pour cette raison, dans le cadre de la concertation menée depuis plus de deux ans, le conseil municipal de Villebon-sur-Yvette a souhaité orienter la politique d'aménagement de la ville en faveur de la protection de l'environnement et des espaces naturels, notamment en milieu urbain et péri-urbain.

C'est ainsi que le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) définit plusieurs orientations allant en ce sens.

Le projet de la municipalité repose, non seulement, sur la densité maîtrisée de ses constructions, la réponse aux besoins en logements, notamment sociaux, sur les qualités d'un certain nombre d'éléments architecturaux, mais aussi sur la place de la nature dans le paysage, en particulier en cœur urbain. Ce dernier comprend en effet de nombreuses propriétés dont les jardins, quel que soit leur niveau d'entretien, portent un couvert arboré remarquable ainsi que des distances entre constructions qui libèrent le champ visuel, mais aussi participent au maintien d'une trame verte soutenue par l'OAP "la ville avec la nature".

L'objectif de ce classement est, ainsi, d'assurer la pérennité de ces espaces qui participent à la trame verte et de favoriser une bonne couverture arborée des espaces urbains du territoire.

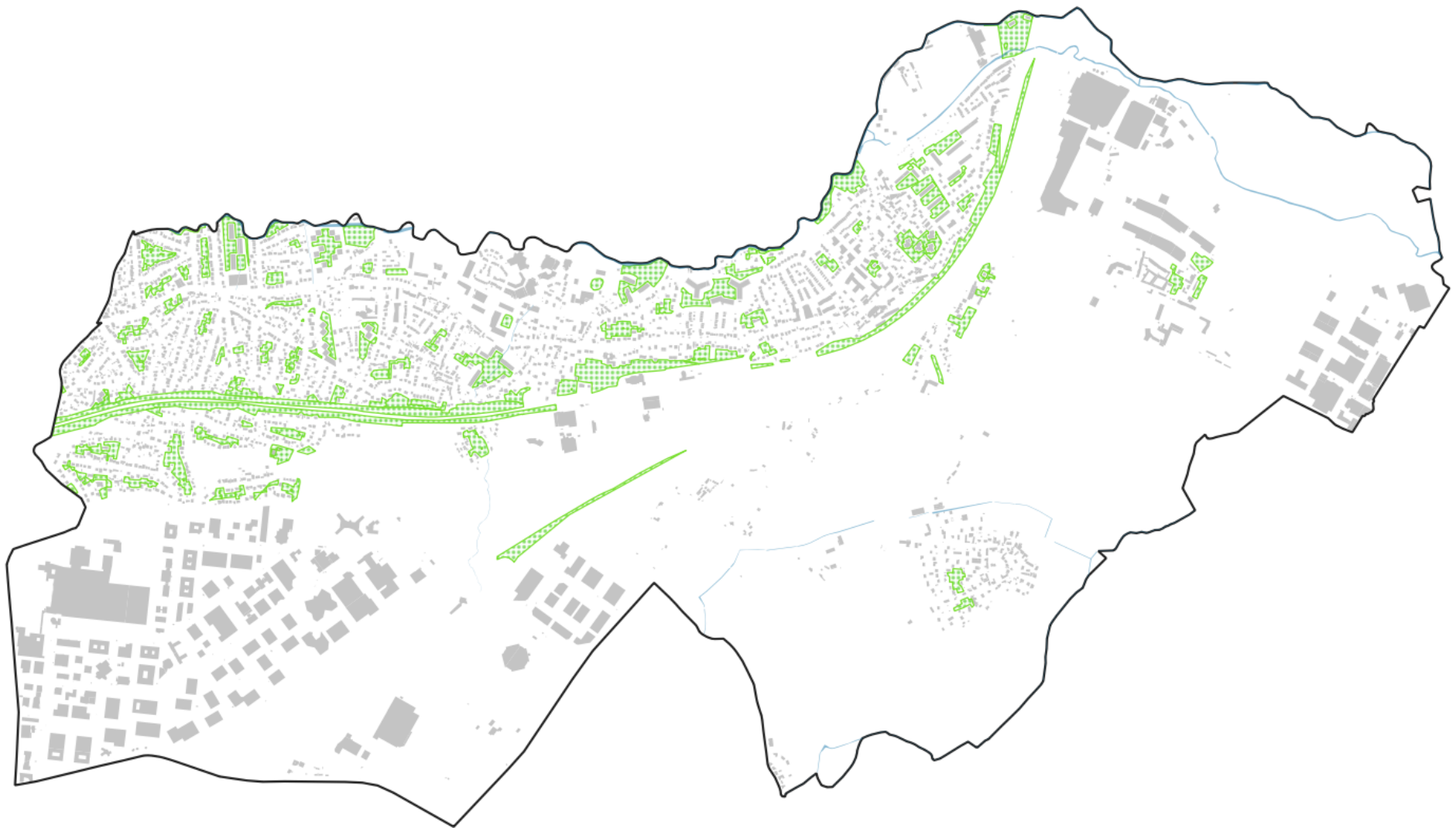
Certes, un tel classement vient limiter les possibilités de construire. Toutefois, une telle limitation est justifiée par le choix de la municipalité de préserver le paysage et l'environnement en milieu urbain, et en contrepartie, identifier des sites et secteurs plus propices à l'accueil de nouveaux logements. Les espaces paysagers protégés qui ont été institués permettent de mettre en œuvre les objectifs fixés par le PADD et correspondent, donc, au parti d'aménagement retenu par les auteurs du PLU. Il s'agit ainsi de freiner l'érosion inquiétante de la biodiversité, de préserver les quelques espaces participant à la captation de carbone et des eaux de pluie, en particulier sur les coteaux, sensibles au risque de ruissellement, et de conserver de précieux îlots de fraîcheurs essentiels compte tenu du réchauffement climatique. Ceux qui sont situés en cœur urbain portent à cet égard un enjeu fort.


Enfin, la limitation de la constructibilité n'est pas générale et absolue. Une distance de 5 mètres a été définie par rapport aux constructions principales (et permet de garantir la protection des jardins tout en permettant des évolutions des constructions existantes (extensions, terrasses, etc.).

Au regard de l'importante couverture de cette protection, quelques constructions/installations très ciblées est encadrées sont autorisées au sein de ces espaces pour permettre de répondre aux besoins des habitants en matière d'évolution de leur espace de vie.

Combinée aux exigences en matière de pleine terre, à la bande de constructibilité en zone UH, cette protection paysagère et environnementale présente une réelle vertu pour la biodiversité locale, la protection des trames et des continuités, la lutte contre les îlots de chaleur à l'échelle locale.

Évolution par rapport au PLU actuel : il s'agit d'une protection nouvelle créée dans le cadre de la révision du PLU



 Espace paysager protégé (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)

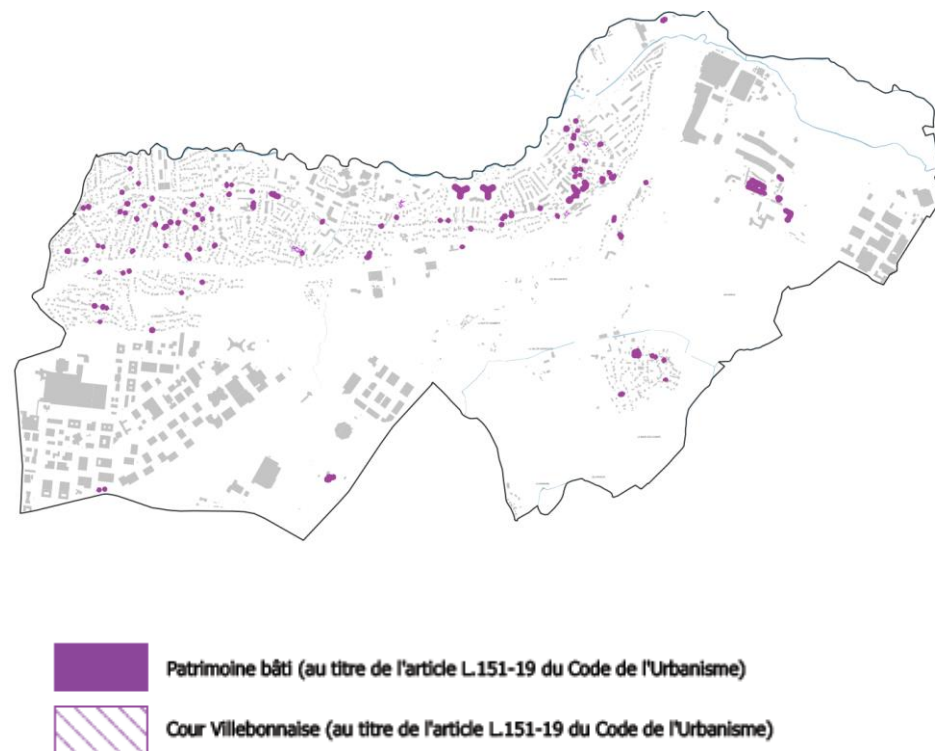
➤ Les éléments de patrimoine

Plusieurs constructions sont identifiées au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Il s'agit, à travers la protection de certaines propriétés et éléments remarquables de pérenniser un paysage urbain dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle construction, mais de considérer le caractère d'ensemble, le paysage perçu depuis la voie publique.

Les éléments protégés au titre des articles L.151-19 du Code de l'urbanisme sont :

- Des bâtiments remarquables,
- Les cours villebonnaises.

PADD	Règlement
Identifier et protéger le patrimoine bâti remarquable	<p>Concernant les bâtiments remarquables, leur démolition est interdite à l'exception d'éléments spécifiques ayant altéré le caractère patrimonial initial ou de cloisons intérieures. Tous les travaux mis en œuvre sur ces constructions doivent permettre de valoriser leurs caractéristiques et assurer leur pérennité sans altération manifeste des éléments qui justifient leur identification.</p> <p>Les Cours villebonnaises, quant à elles, bénéficient aussi d'une protection particulière : elles doivent être préservées. Toute nouvelle construction sur leur emprise est interdite. Les pavés de grès, s'ils existent, doivent être conservés.</p>
Justifications	
Les éléments du patrimoine bâti ont été identifiés afin de les préserver conformément aux conclusions du diagnostic, aux contributions exprimées lors de la concertation. Il s'agit par ce dispositif, de préserver les éléments bâtis qui font partie de l'identité de Villebon. On retrouve dans la liste des demeures en pierre meulière,	



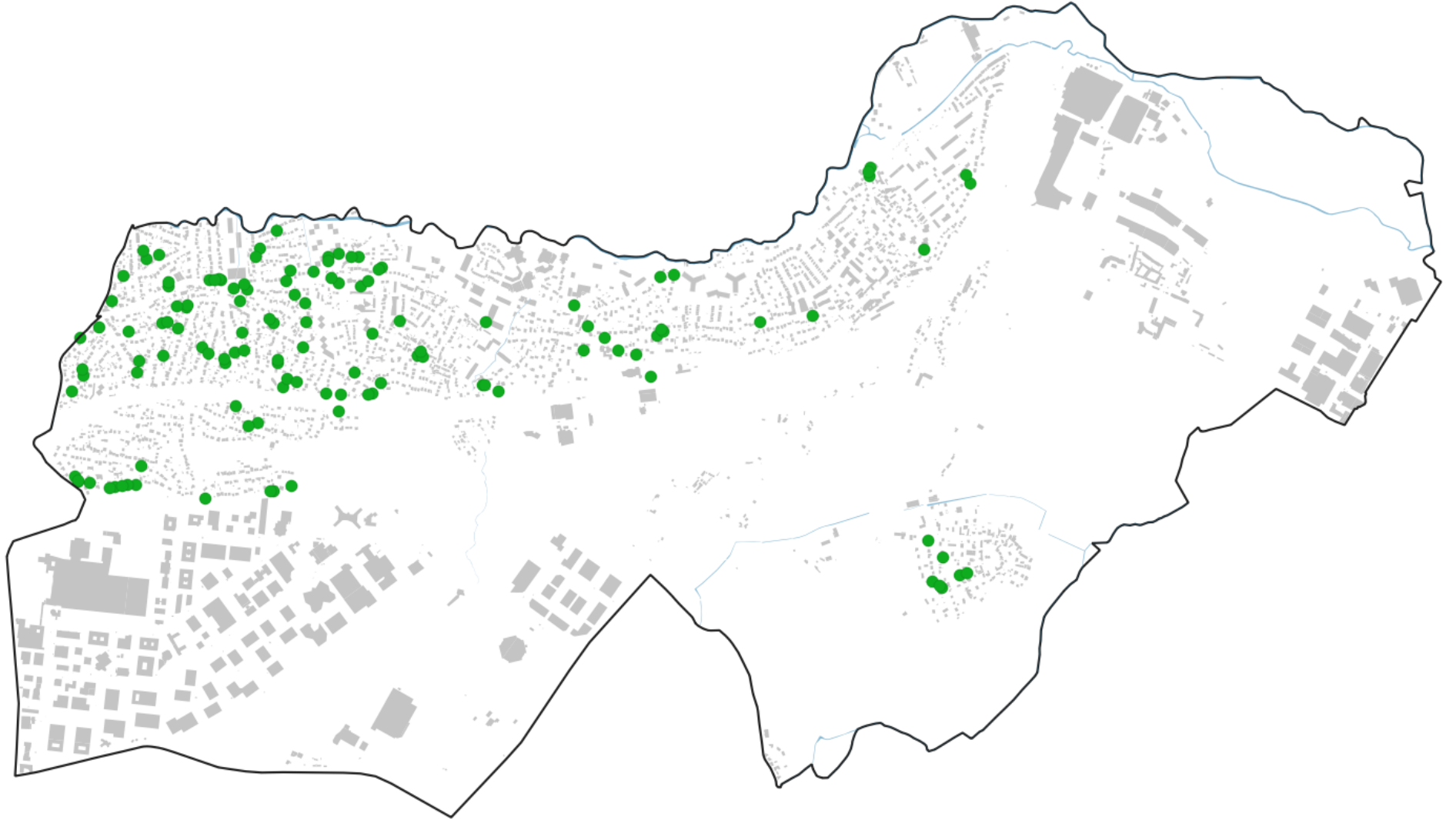
Évolution par rapport au PLU actuel : L'identification des éléments du patrimoine bâti est une disposition nouvelle introduite par la révision du PLU.

des maisons rurales qui témoignent du passé maraîcher de la commune (souvent organisées autour de cours villebonnaises), de résidences d'habitat collectif, de constructions agricoles (le haras). L'objectif de cette protection n'est pas de pénaliser l'évolution des constructions identifiées, mais d'en encadrer les travaux pour préserver ou restituer leur caractère historique.

➤ Les arbres remarquables

Les arbres remarquables sont identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme. 125 arbres ou alignements d'arbres remarquables ont été identifiés au sein du PLU révisé.

PADD	Règlement	Justifications
Préserver le patrimoine arboré identifié comme remarquable	<p>L'abattage de tout arbre remarquable est interdit sauf pour des motifs liés à son état phytosanitaire, à son caractère dangereux, ou à des raisons techniques liées à des servitudes d'utilité publique. Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable.</p> <p>Les constructions et aménagements sont interdits dans le diamètre du houppier de l'arbre, à l'exception des seuls travaux d'entretien et de rénovation des constructions et aménagements déjà existants.</p>	<p>Les arbres remarquables et alignements d'arbres ont été repérés suite à un travail approfondi d'identification réalisé sur le terrain. Ils présentent à la fois un intérêt patrimonial et/ou écologique. Ils ont été repérés suivant plusieurs critères, qui peuvent s'additionner :</p> <ul style="list-style-type: none"> • L'essence • L'âge de l'arbre • La taille du houppier • Sa place dans le paysage, en tant que « marqueur » du paysage Villebonnais <p>Des arbres ont également pu être repérés et protégés par l'intermédiaire de contributions citoyennes, dans le cadre de la concertation, où des habitants ont souhaité identifier et protéger un ou plusieurs arbres de leur jardin. Cette identification peut se superposer aux espaces paysagers protégés. Outre leurs qualités paysagères, les arbres rendent de nombreux services écosystémiques : absorption du gaz carbonique, production d'oxygène, filtration des particules et des polluants dans l'air, filtration de l'eau, stabilisation des sols, etc. Ils permettent également de réguler la température de l'air.</p> <p><i>Évolution par rapport au PLU actuel : L'identification des alignements d'arbres et arbres remarquables est une disposition nouvelle par rapport au PLU actuel.</i></p>



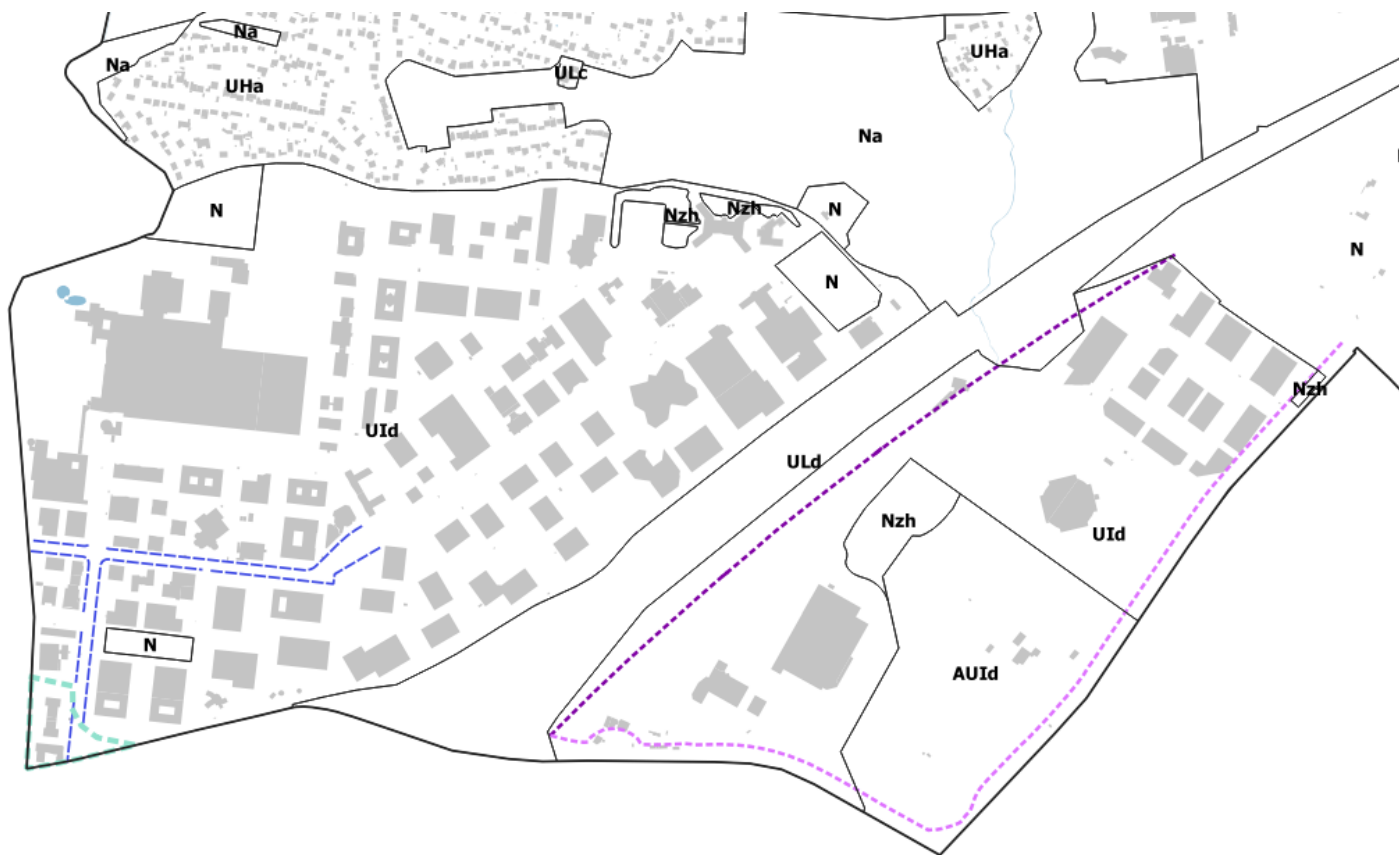
Arbre remarquable (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme)





● Arbre remarquable

➤ Dispositifs graphiques sur le parc d'activités de Courtabœuf

En parallèle de la révision du PLU était menée une procédure de modification, approuvée au même moment que l'arrêt de la présente révision, qui visait à harmoniser les PLU des communes concernées par le Parc d'activités de Courtabœuf, en traduisant le schéma directeur de Courtabœuf. Les éléments de cette procédure ont été repris dans le projet de PLU révisé.

PADD	Règlement	Justifications
<p>Accompagner une évolution urbaine raisonnée en harmonisant l'aménagement de la zone d'activités de Courtabœuf en lien avec les communes des Ulis et de Villejust, en mettant en cohérence les règles d'urbanisme</p> <p>Améliorer la qualité environnementale du Parc de Courtabœuf et de l'ensemble des zones d'activités économiques : valorisation paysagère, utilisation et production d'énergies renouvelables, renouvellement du cadre bâti</p>	<p>Linéaires commerciaux, Cœur de Parc : encadrement de l'implantation des activités de service avec l'accueil d'une clientèle, de commerces, de restaurants, hôtels et autres hébergements touristiques.</p> <p>Marges de recul des constructions de 25 et 76 mètres.</p>	<p>Les prescriptions graphiques viennent renforcer la volonté de concentrer les activités commerciales au sein du secteur de Cœur de Parc et des axes structurants, afin de créer des polarités pratiquées et animées.</p> <p>La zone d'activités se structure autour du Cœur de Parc, identifié à l'OAP « Courtabœuf », et des pôles secondaires du Grand Dôme et du parc des Deux Lacs. L'objectif est de permettre une plus grande concentration de services à destination des usagers du parc d'activités, notamment de commerces de restauration, au sein de ces centralités.</p> <p>Les marges de recul de 25m aux abords de la rue de la Plesse et de la rue d'Orsay, ainsi que la marge de 76m depuis l'A10, au titre de l'article L.111-16 pourtant existantes n'apparaissaient pas au plan de zonage. Elles sont ajoutées afin d'améliorer l'appréhension de l'ensemble des prescriptions s'imposant aux porteurs de projet.</p> <p>Évolution par rapport au PLU actuel : intégration des éléments de la procédure de modification des trois PLU (Villebon, les Ulis, Villejust), parallèle à la présente révision, pour traduire le schéma directeur du Parc de Courtabœuf.</p>



-  Cœur de parc
-  Linéaire commercial
-  Marge de recul de 76 m
-  Marge de recul du 25 m