



PLU

Plan Local d'Urbanisme

4. Orientations d'Aménagement et de Programmation

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

AVANT-PROPOS	5
1. LES OAP THÉMATIQUES	8
1 - La ville avec la nature	10
2 - Continuités écologiques	16
3 - Habitat	20
2. LES OAP SECTORIELLES	25
1 - Site de la DGA	26
2 - Entrée de ville du Pont de Fourcherolles	28
3 - Général de Gaulle – 4 Cantons	30
4 - Marcel Pagnol - 4 Cantons	32
5 - Pompidou	33
6 - Courtabœuf	34
7 - Villebon 2	36

Avant-propos

LE CONTENU DES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Le contenu des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) est fixé par les articles L 151-6 et 7 du Code de l'urbanisme.

Elles peuvent notamment :

- « 1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement (continuités écologiques, paysages, entrées de ville, patrimoine, etc. » ;
- « 2° Favoriser la mixité fonctionnelle » ;
- « 3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants » ;
- « 4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager » ;
- « 5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics » ;
- « 6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte ».

Les OAP sont opposables lors de la délivrance des autorisations d'urbanisme en termes de « compatibilité » c'est à dire qu'il ne doit pas y avoir de contradiction majeure entre l'orientation et la mesure d'exécution. Autrement dit, le projet ne doit pas remettre en cause les orientations. Mieux, le projet doit les mettre en œuvre.

Avant-propos

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (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



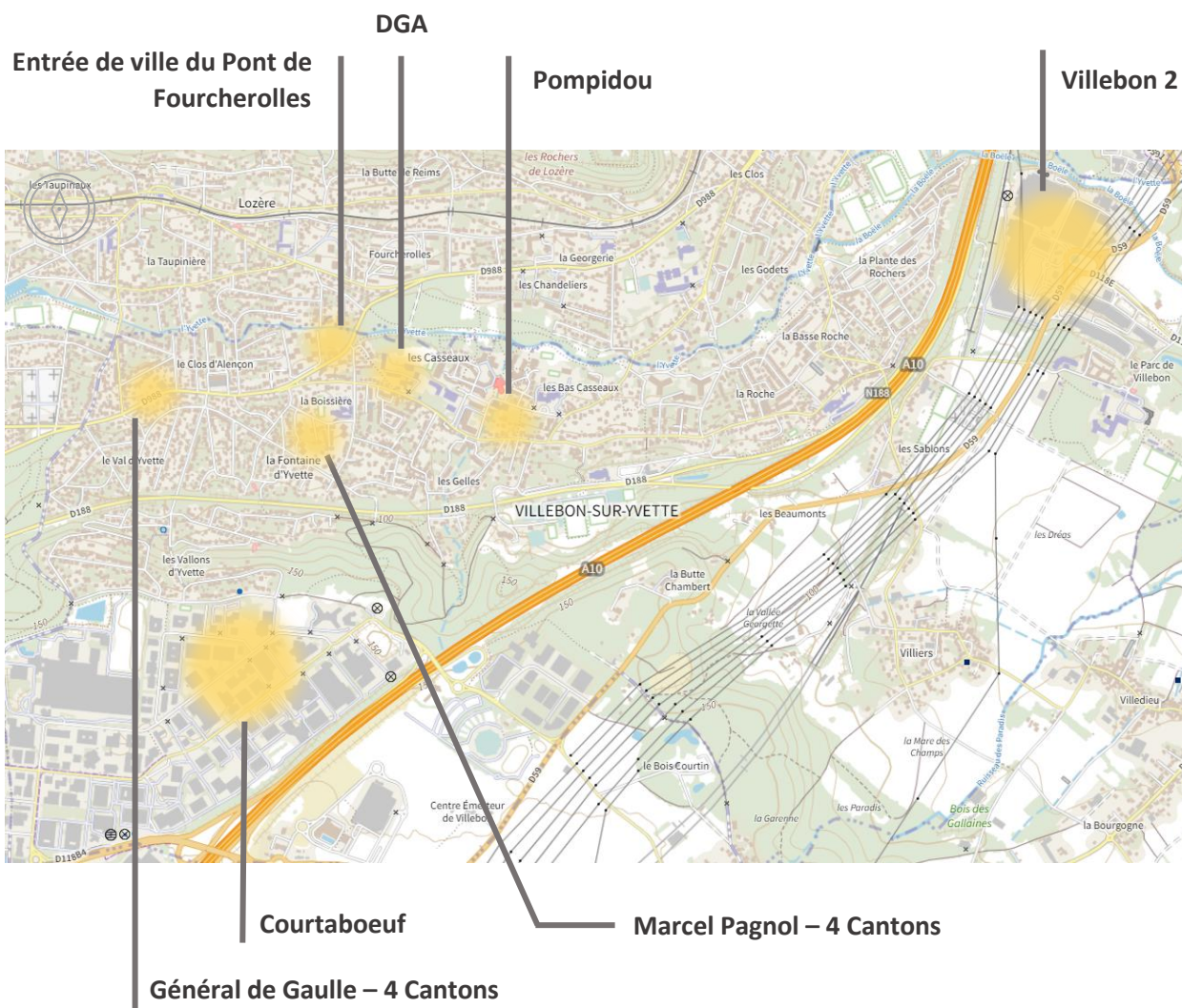
Continuités écologiques



Habitat

Sept OAP sectorielles :

1. Le site de la DGA
2. Entrée de ville du Pont de Fourcherolles
3. Général de Gaulle – 4 Cantons
4. Marcel Pagnol – 4 cantons
5. Pompidou
6. Courtaboeuf
7. Villebon 2



Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les OAP Thématiques



OAP thématique 1 : La ville avec la nature

1. Végétalisation
2. Perméabilité des sols
3. Gestion des eaux



OAP thématique 2 : Continuités écologiques

1. Trame verte
2. Trame bleue
3. Trame brune
4. Trame noire



OAP thématique 3 : Habitat

1. Insertion architecturale
2. Aspects architecturaux
3. Typologie de logements
4. Confort et fonctionnalité
5. Transition énergétique



LA VILLE AVEC LA NATURE

L'OAP « **La ville avec la nature** » a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD et en compléments aux dispositions du règlement, **d'enrayer la perte d'espaces végétalisés et de renforcer la place de la nature en ville**. Le sol, le végétal, l'eau et l'air sont des éléments structurants de la ville.

Dans un contexte de changement climatique, et de **vulnérabilité aux inondations** due à la **topographie** du territoire et au **ruissellement**, une action de **préservation des espaces verts** (cœurs d'îlot, bois, lisières, etc) et de **désimperméabilisation des sols** est particulièrement essentielle sur l'ensemble du territoire communal.

L'orientation d'aménagement et de programmation « **La ville avec la nature** » apporte un cadre et une feuille de route pour la mise en œuvre d'actions en faveur de l'environnement.

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE À CONSULTER

- Annexe n° 7.3.2 Guide de préservation des arbres
- Annexe n° 7.3.9 Guide de gestion des eaux pluviales
- Annexe n° 7.3.16 Carte du recensement des Espaces Naturels Sensibles



LA VILLE AVEC LA NATURE

1. La végétalisation

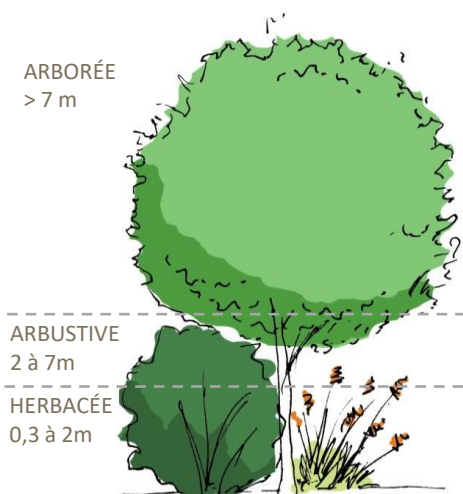
Préserver et compléter le maillage végétal

- **Conserver dans la mesure du possible les structures végétales existantes** : alignements d'arbres, haies, grands arbres, arbres à cavités, prairies, bosquets, talus végétalisés, vergers, etc., ou à défaut, libérer l'espace suffisant pour planter de nouvelles structures végétales à valeur écologique supérieure.
- **Prévoir la végétalisation de la parcelle** (bosquet, espace vert, alignement d'arbres avec bandes enherbées, etc.) ou de sa bordure (haies, clôtures végétalisées, etc.).
- **Limiter les constructions en fond de parcelle et en cœur d'îlot** (hors annexes, terrasse, piscine, clôtures ajourées).
- **Prévoir des installations et aménagements légers, portant peu de pressions sur la biodiversité** : terre battue, ensablement, platelage bois au sol ou surélevé, etc.

Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés

- **Planter des espèces** idéalement endémiques, rustiques, et non allergisantes, **adaptées aux évolutions climatiques** (faible consommation en hauteur, etc.) et à la nature du sol.
- **Diversifier les espèces et essences utilisées** afin de développer des espaces verts plurispécifiques et donc riches, notamment au niveau des alignements d'arbres, souvent monospécifiques.
- **Privilégier les espèces végétales permettant le nourrissage de la faune** : plantes mellifères, arbres et arbustes à baies, fruitiers, etc.
- **Varier les strates de végétation** (herbacée/arbustive/arborée) afin de créer des habitats variés pour la faune et la flore, d'améliorer la régulation climatique et hydrologique, et de renforcer la stabilité des écosystèmes face aux changements environnementaux.

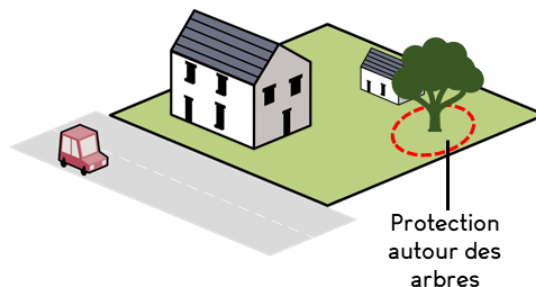
Trois strates de végétation



LA VILLE AVEC LA NATURE

Rendre les constructions accueillantes pour la biodiversité

- **Privilégier la conception et l'implantation de constructions par rapport à la végétation existante.**
- Afin de préserver les arbres de haute tige de manière pérenne, **les nouvelles constructions devront prévoir un recul par rapport aux arbres** existants conservés ou à planter, pour permettre leur bon développement.
- **Envisager l'installation d'espaces refuges pour la faune sur le bâti** : gîtes à chiroptères, nichoirs à oiseaux, hôtels à insectes, plantations en pieds de mur, végétalisation des façades, etc.
- **Éteindre l'éclairage nocturne** lorsque c'est possible, et/ou mettre en place un éclairage respectueux de la faune nocturne.
- **Végétaliser les grandes toitures plates.**
- **Privilégier l'installation de clôtures ajourées et plantées** afin de permettre la circulation et l'accueil de la petite faune.
- **Eviter les clôtures dans les espaces naturels et agricoles** afin de permettre la circulation de la grande faune.



Intégrer les constructions et aménagements dans le paysage

- **Prévoir une végétalisation des projets**, facilitant l'insertion paysagère des nouvelles constructions et aménagements dans leur environnement.
- **Assurer une transition paysagère harmonieuse avec les différents contextes bâtis ou non** (au sein de la zone résidentielle, en bordure avec un espace naturel, un espace agricole, un espace public, un cours d'eau, etc.).
- **Prévoir un traitement paysager de qualité** qui puisse favoriser l'appropriation par les habitants/résidents.
- **Respecter et participer à la mise en valeur caractère paysager** des lieux.
- **Mettre en valeur la présence de l'eau en ville** notamment par une gestion renforcée des bords des cours d'eau et par des opérations de renaturation.

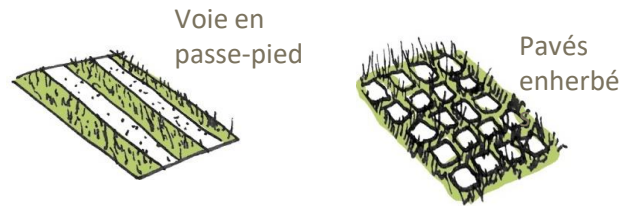


LA VILLE AVEC LA NATURE

2. Perméabilité des sols

- **Privilégier le maintien des espaces de pleine terre** dans tout aménagement.
- **Adapter l'artificialisation des sols aux usages du terrain** selon la régularité et l'intensité de l'usage (bandes enherbées, roches naturelles perméables, sol stabilisé, drainant, sablé, empierré ou gravillonné, pavés enherbés, dalles alvéolaires remplissage minéral de granulométrie adaptée, dalles alvéolaires béton, asphalte poreux, matériaux non jointifs, platelage, etc.).
- **Végétaliser les aires de stationnement et leurs abords**, en combinant revêtements poreux et plantations.
- **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.

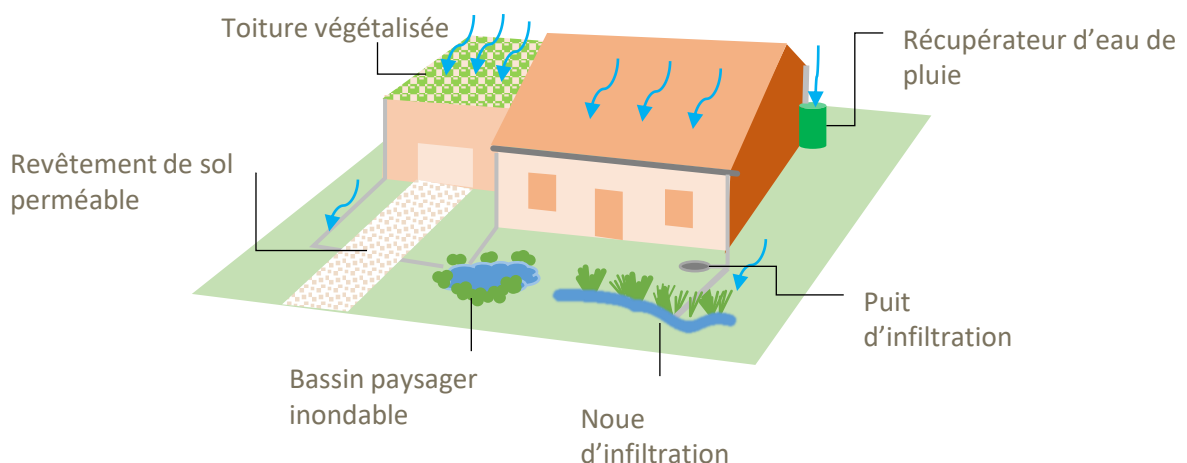
Exemples de revêtement poreux



3. Gestion des eaux

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.**
- **Préserver les zones humides** existantes.
- En cas de contraintes géotechniques de nature à empêcher l'infiltration (argiles gonflantes, nappes sub-affleurantes, etc.), étudier des solutions qui permettent de concilier ce risque avec un certain degré d'infiltration pour une mise en œuvre de façon diffuse.

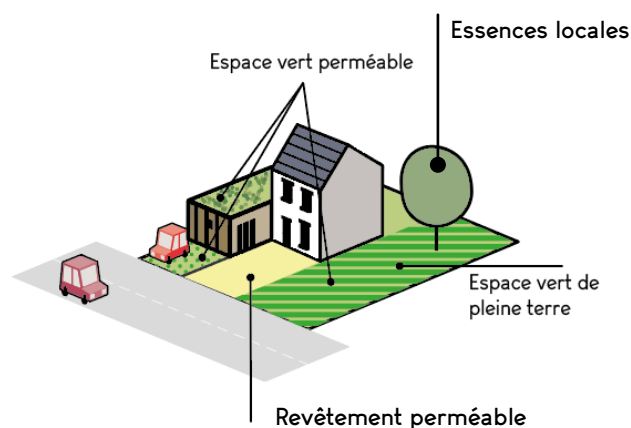
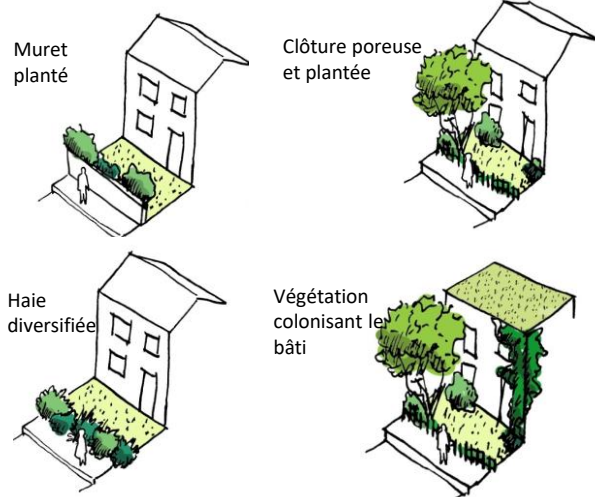


LA VILLE AVEC LA NATURE

Limiter les obstacles à l'écoulement

- Inscrire les nouveaux projets dans la pente actuelle.
- **Préserver les chemins ruraux et leurs fossés ainsi que les très petits cours d'eau stratégiques** permettant de limiter les ravinements et de drainer les surplus d'eau.
- **Agencer et organiser l'implantation du bâti dans les zones les moins exposées** et de manière à limiter les obstacles aux écoulements.
- **Privilégier des clôtures ajourées et plantées** permettant l'écoulement naturel de l'eau et son infiltration, ou des clôtures partiellement pleines qui peuvent retenir temporairement l'eau et permettre son infiltration progressive.
- **Limiter l'imperméabilisation** des aménagements divers hors construction.
- **Réaliser des études de sols** afin de comprendre la nature du sol et ainsi envisager les meilleures solutions techniques pour limiter les désordres liés au projet.

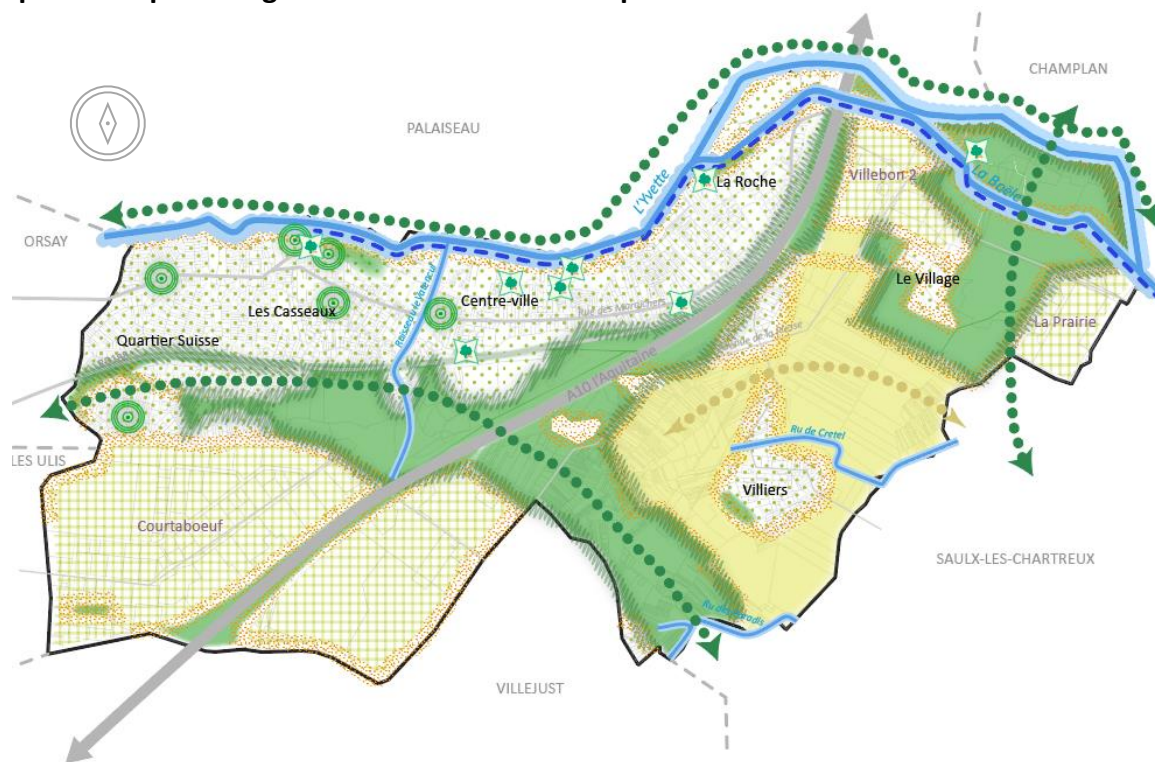
Clôtures végétalisées



Les OAP Thématiques

LA VILLE AVEC LA NATURE

La présente OAP a pour vocation, dans le respect des orientations du PADD, **d'enrayer la perte d'espaces végétalisés et de renforcer la place de la nature en ville**



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.

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.



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

Prendre en compte les pentes dans les futurs projets d'aménagement afin de prévenir des inondations

Préserver les ouvertures visuelles sur les paysages depuis l'espace public



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

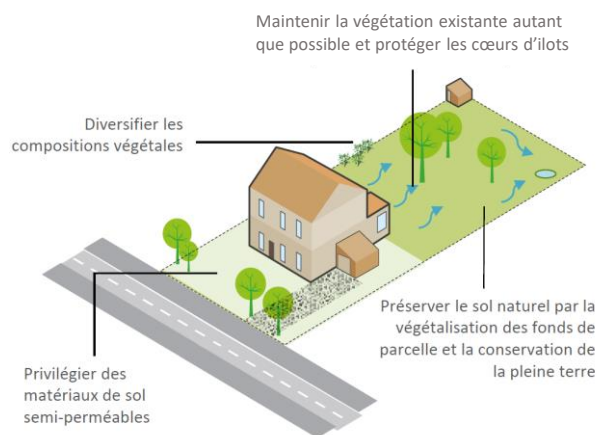
L'OAP « **Continuités écologiques** » a pour vocation, dans le respect des orientations définies par le PADD et en compléments aux dispositions du règlement, **de définir des principes d'aménagement et de gestion** pour accompagner les prescriptions du règlement s'agissant des **cœurs d'îlots, des espaces boisés, des cours d'eaux avec leurs abords, et des lisières forestières.**

Elle vise à préserver les continuités écologiques qui traversent le territoire, et qui contribuent au maintien du tissu vivant. En favorisant le déplacement des espèces faunistiques et floristiques, ces continuités sont importantes car elles participent à l'organisation et au fonctionnement d'un territoire.

L'orientation d'aménagement et de programmation « **Continuités écologiques** » apporte ainsi un cadre et une feuille de route pour la mise en œuvre d'actions en faveur de l'environnement.

1. Trame verte

- **Protéger les espaces boisés et leurs lisières.**
- **Protéger les cœurs d'îlot et espaces végétalisés au sein des secteurs urbanisés** et les valoriser en tant que support de continuités écologiques (pas japonais).
- **Préserver les continuités végétales** qui constituent des espaces de refuge et de circulation de la faune.
- **Privilégier une implantation des constructions et des aménagements** afin de créer une continuité de nature sur la parcelle et avec les parcelles voisines (continuité des jardins, connexion avec la trame verte de la lisière, de l'espace public, implantation des bâtiments, des accès, etc.).
- **Créer dans la mesure du possible de nouveaux corridors écologiques** au sein des projets (plantation d'alignements d'arbres, de bandes enherbées continues, etc.).

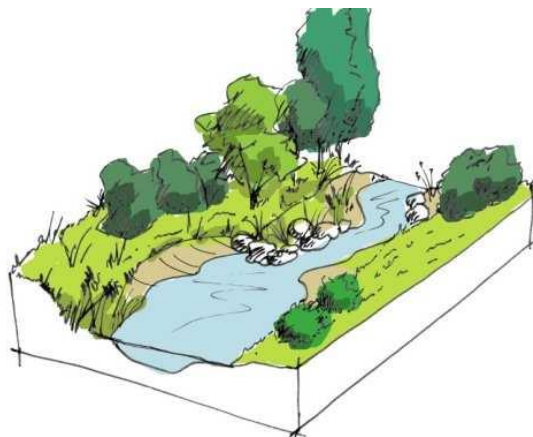
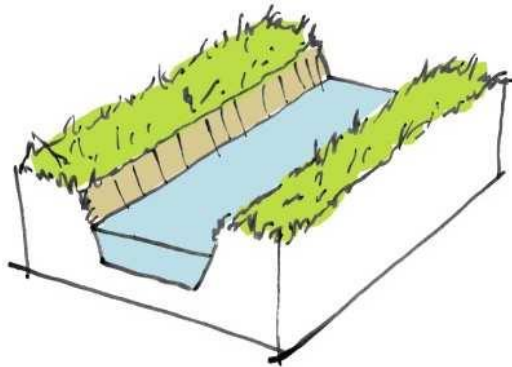




CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

2. Trame bleue

- **Préserver les espaces en eau et leurs abords**, notamment leurs ripisylves (végétation humide accompagnant les cours d'eau) lorsqu'elles existent.
- **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.**
- **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.).
- Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité d'ouvrir les cours d'eau enterrés.



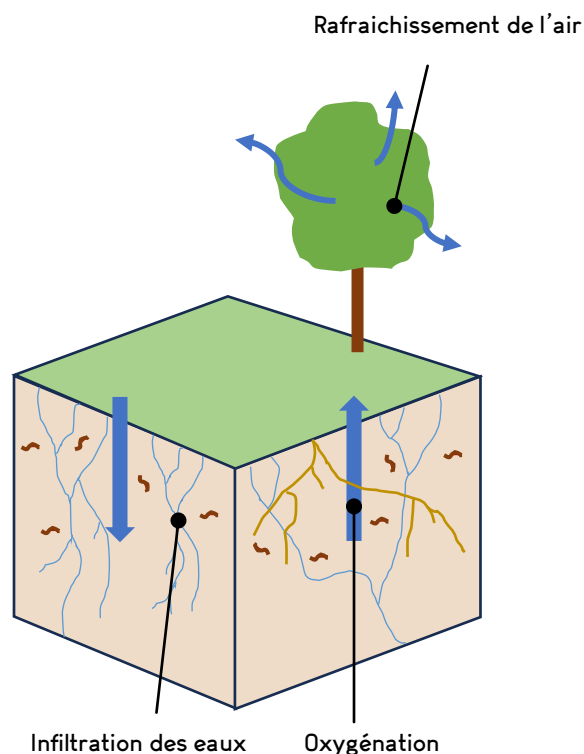
- **Ne pas enterrer ou buser les cours d'eau en écoulement libre.**
- Profiter de tout projet d'aménagement pour étudier l'opportunité de renaturer le lit des cours d'eau à l'aide de techniques de génie écologique (affouillements, mise en place de banquettes, création de zones de calme peu soumises aux courants, restauration de ripisylves, 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.



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

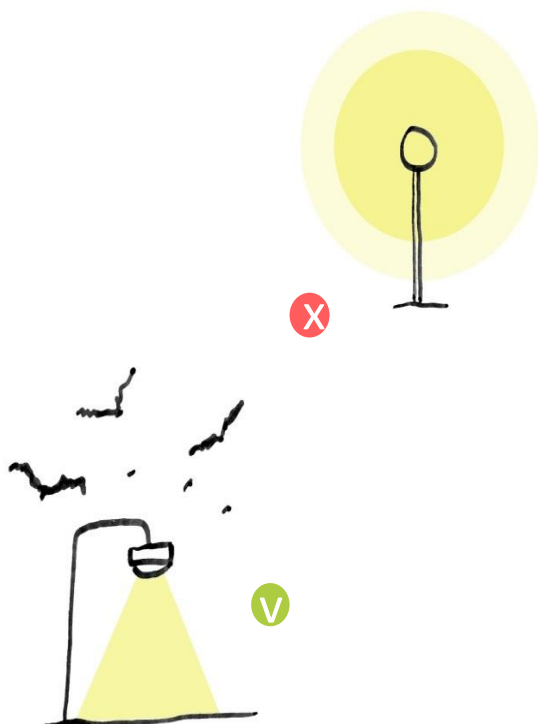
3. Trame brune

- **Réduire l'imperméabilisation des sols** pour permettre l'infiltration des eaux et l'oxygénation (racines, activité microbienne, etc.).
- **Limiter les mouvements de terres et la compaction des sols** afin de réduire les risques d'érosion, d'altération de leur structure et de leur fonctionnement, et la baisse de leur fertilité.
- **Garantir l'absence de rejets polluant dans le sol.**
- **Renaturer les sols** lorsque cela est possible.



4. Trame noire

- **Réduire la pollution lumineuse** en restant compatible avec les enjeux de sûreté de l'espace public.
- **Ne pas éclairer les zones densément végétalisées et éviter l'éclairage des houppiers des arbres.**
- **Orienter les dispositifs d'éclairage vers le bas.**
- **Adapter le type et la période d'éclairage aux usages** des espaces concernés en termes d'intensité et de durée (détecteur de mouvements, plages horaires, etc.).



Les OAP Thématiques



CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Cette OAP vise à **protéger, valoriser et renforcer le réseau formé par les continuités écologiques terrestres et aquatiques** de Villebon-sur-Yvette.



Protéger les espaces boisés et leurs lisières



Maintenir et développer les espaces agricoles



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



Valoriser l'Yvette, l'ensemble des cours d'eau et des milieux (ou zones) humides associés en tant que continuités écologiques aquatiques



Préserver les continuités vertes sur l'ensemble du territoire villebonnais et les densifier dans le tissu urbain



- 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



Préserver les continuités agricoles sur le territoire et vers les communes voisines

- **Les aménagements urbains et agricoles devront être accueillants pour le développement de la biodiversité animale et végétale**, notamment en favorisant le passage de la faune.
- **Sur les zones d'activités économiques**, il est nécessaire de renforcer les continuités écologiques afin de limiter les coupures.



HABITAT

La présente OAP thématique, couvrant l'ensemble du territoire villebonnais , porte les objectifs suivants :

- **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**

DOCUMENTS DE RÉFÉRENCE À CONSULTER

- Annexe n° 7.3.1 Guide de préservation du patrimoine bâti
- Annexe n° 7.3.4 Construire en terrain argileux

HABITAT

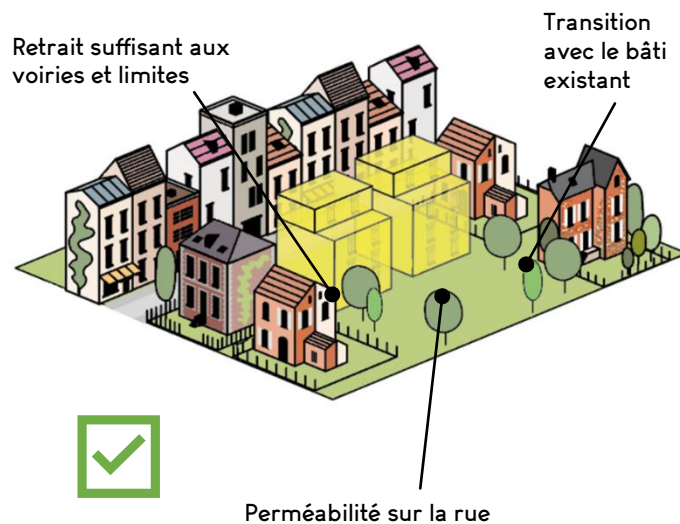
1. Insertion architecturale

Respecter le contexte urbain existant

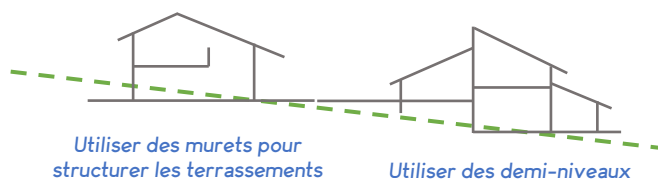
- Développer des typologies d'habitat et des formes architecturales adaptées à l'identité villebonnaise selon les quartiers, ainsi qu'aux capacités des réseaux de transport.
- Privilégier le maintien des porosités visuelles et physiques depuis l'espace public vers le fond de la vallée et les espaces agricoles (maintien de percées visuelles entre les bâtiments, création de cheminements, de trames végétales, de jardins privés ou d'espaces publics, etc.).
- Traiter qualitativement et de façon claire l'interface entre l'espace public et l'espace privé, notamment les bandes de recul.
- La volumétrie, les façades et les couvertures des maisons participent fortement à l'ambiance du quartier. Un soin particulier sera donc porté à cet ensemble en veillant à ce qu'il soit harmonieux, sans pour autant présenter une monotonie.

S'insérer dans la pente

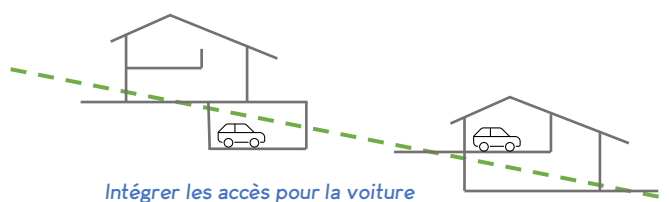
- Veiller à une modification minimale de la topographie (exhaussements et affouillements réduits et paysagers par rapport au sol naturel).
- Dans les secteurs en pente, porter une attention particulière à cette dernière notamment en prévoyant un épannelage des constructions.



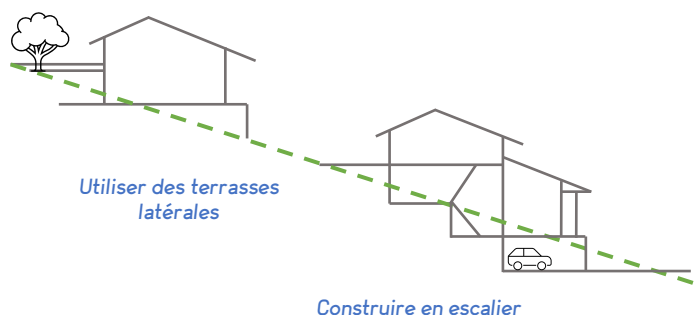
1. Pente Faible



2. Pente moyenne



3. Pente forte





HABITAT

2. Aspects architecturaux

Travailler la composition architecturale

- **Employer des matériaux qualitatifs et durables** qui s'harmonisent avec la construction principale, les constructions voisines, et le paysage environnant.
- **Présenter une diversité de traitement des façades, parements et menuiseries** notamment sur rue.
- **Choisir des teintes qui s'intègrent dans leur environnement.**
- **Privilégier des procédés constructifs garantissant la pérennité des ouvrages réalisés** (nez de dalle, coulures, finitions, etc.).

Valoriser le patrimoine bâti

- **Respecter les éléments structurants de la morphologie de la construction** (organisation, implantation et volumétrie, forme de toitures, composition de la façade, etc.).
- **Maintenir une harmonie esthétique de la construction** en termes de couleur de menuiseries, de clôtures, et de matériaux utilisés pour le ravalement des façades et des toitures.
- **Ménager les abords immédiats des constructions** (annexes, dépendances, végétation, clôture, cheminements, etc.), afin de préserver l'ambiance constituant la valeur patrimoniale du lieu.

- Les extensions en continuité avec le projet d'origine



- Les extensions résolument contemporaines en contraste avec la construction d'origine



- Les surélévations



3. La typologie des logements

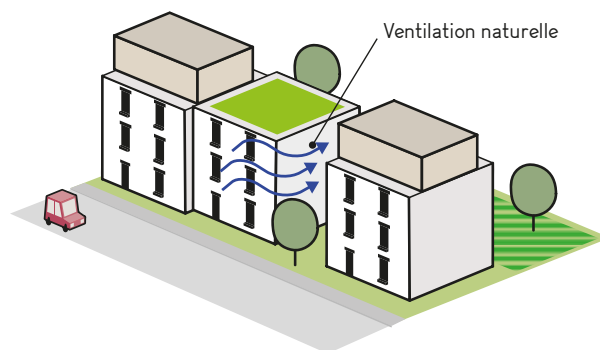
- **Intégrer une part de logements locatifs sociaux** ou assimilés dans les nouvelles constructions collectives selon une approche de mixité sociale.
- **Proposer une offre de logements adaptée à la population** villebonnaise (âge, composition familiale, etc.) ainsi qu'à destinations de nouveaux habitants.
- **Proposer une offre de logements diversifiée** qui puisse accompagner le parcours résidentiel des habitants.

HABITAT

4. Confort et fonctionnalité

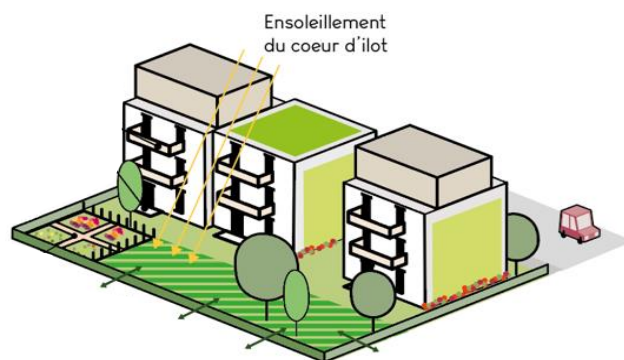
Etudier les orientations

- **Garantir la luminosité et l'aération naturelles** des logements.
- **Privilégier l'implantation et l'orientation des bâtiments permettant de maximiser les apports solaires et la ventilation naturelle** (double exposition).



Prévoir la modularité

- **Privilégier les logements modulables en favorisant les plans libres** (emploi de structures ponctuelles poteau-poutre afin de minimiser les voiles intérieurs en béton, etc.).
- **Prévoir des logements mutables et évolutifs** (appartements divisibles, appartements communiquant et évolutifs, etc.) pour s'adapter aux besoins des résidents (nouveaux modes de travail tels que le télétravail, évolution des structures familiales et des styles de vie, etc.).
- **Intégrer des espaces mutualisés au sein de résidences collectives.**



Limiter l'exposition aux nuisances sonores

- **Éviter les installations de nouveaux équipements sources de nuisances sonores à proximité immédiate de zones habitées** ou sensibles, sauf isolation phonique adaptée.
- **Respecter les normes d'isolation acoustiques**, voire prendre des mesures renforcées pour les constructions situées à proximités de sources de nuisances sonores.

HABITAT

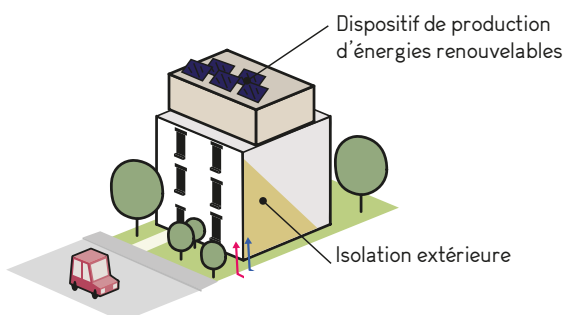
5. Transition énergétique

Améliorer le confort thermique et réduire les consommations

- **Rechercher une isolation thermique et des techniques constructives innovantes qui tendent à créer des bâtiments passifs** (minimiser sa consommation d'énergie en utilisant des stratégies de conception bioclimatique, une isolation efficace, des fenêtres performantes et une bonne étanchéité à l'air).
- **Favoriser la rénovation thermique** afin de limiter les déperditions énergétiques.
- Favoriser l'utilisation de systèmes de ventilation double-flux, de pompes à chaleur haute performance, de récupérateurs de chaleur, et d'autres **technologies visant à réduire la consommation d'énergie** pour le chauffage, le refroidissement et la ventilation des bâtiments.

Favoriser les énergies renouvelables

- **Favoriser le recours aux énergies renouvelables** (panneaux photovoltaïques, géothermie, etc.), et tendre vers des constructions à énergie positive (bâtiment qui produit plus d'énergie qu'il n'en consomme sur une base annuelle, en utilisant notamment des sources d'énergie renouvelable).
- **Privilégier les panneaux solaires** sur le toit ou en façade.



Quelques exemples de matériaux durables :



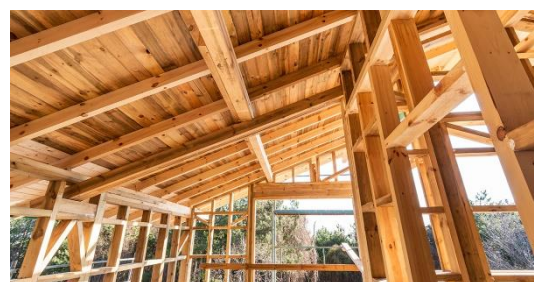
Le béton de Chanvre



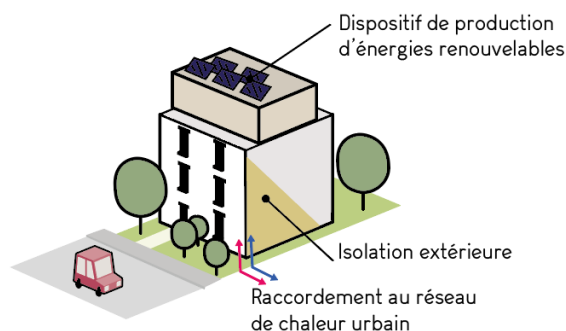
La brique monomur



Le béton cellulaire



Le bois



Réduire l'impact environnemental

- **Privilégier le réemploi de matériaux sur place ou à proximité.**
- **Privilégier l'utilisation de matériaux biosourcés ou géosourcés** (structure porteuse, toit et ouverture, habillage, finitions, etc.).
- Veiller à la provenance des matériaux.

Les OAP Sectorielles



Les OAP Sectorielles

1 - Le site de la DGA

30-40 rue des Casseaux



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 épannelage 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

Les OAP Sectorielles

1 - Le site de la DGA

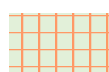
30-40 rue des Casseaux



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)



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



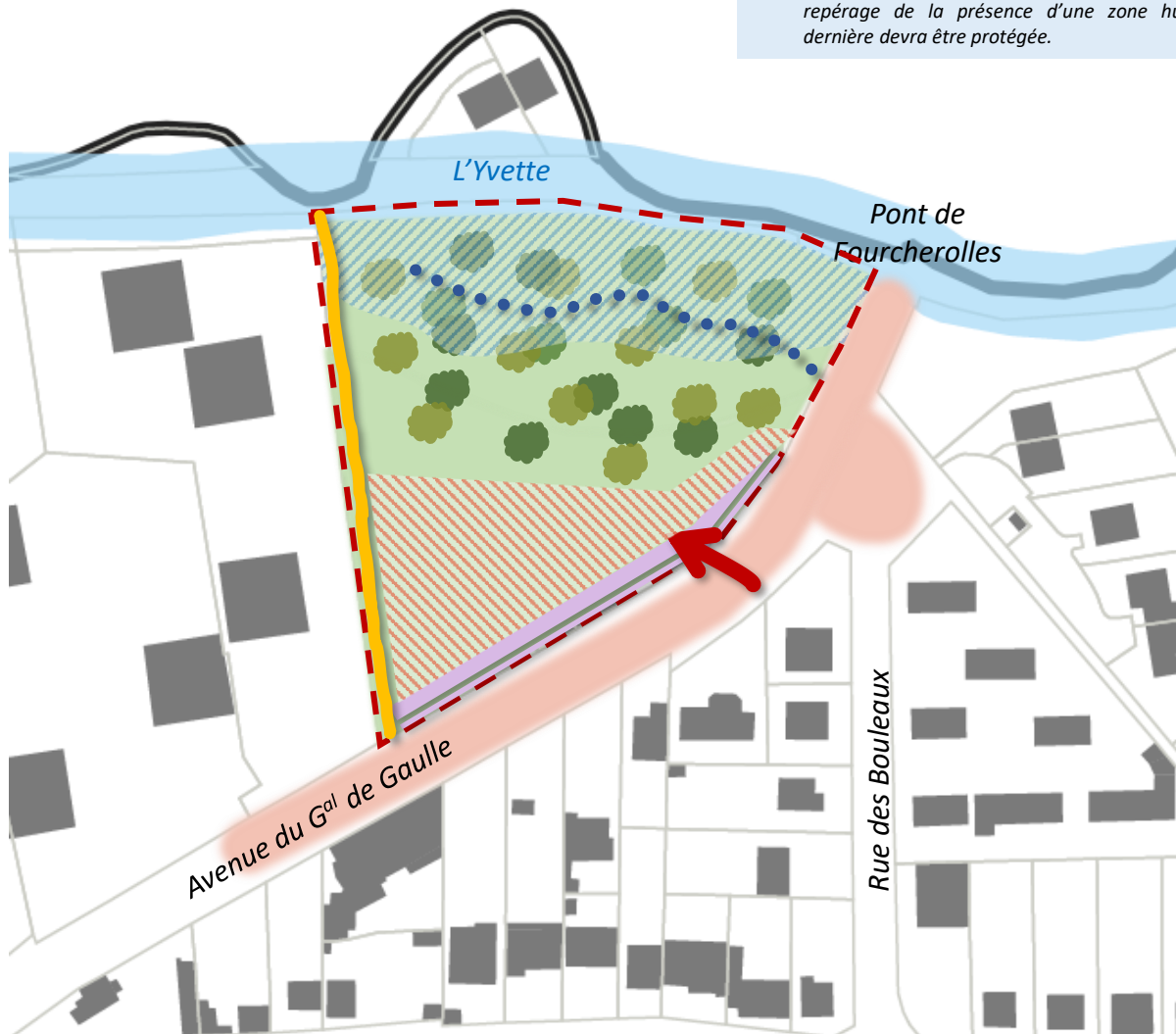
Zone inconstructible à préserver et valoriser. Zone perméable tampon autour de l'Yvette participant à la lutte contre les inondations et à la préservation de la continuité écologique.

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.

2 - Entrée de ville du Pont de Fourcherolles

1-11 Avenue du Général de Gaulle

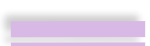
Une étude de caractérisation des zones humides doit être réalisée préalablement au projet. En cas de repérage de la présence d'une zone humide, cette dernière devra être protégée.



Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 9 000 m², dont au moins 5 300 m² d'espaces boisés



Construction à destination de logement, d'une hauteur maximale de R+2+combles. **Environ 30 logements dont 40 % de logements sociaux.**



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



Assurer une transition paysagère et architecturale vis-à-vis des habitations à proximité



Réaménager l'avenue du Général 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

2 - Entrée de ville du Pont de Fourcherolles

1-11 Avenue du Général de Gaulle



Accès sécurisé (localisation indicative)



Profiter de l'opération pour renaturer, valoriser et améliorer l'écosystème de l'Yvette



Créer une continuité de la liaison douce longeant l'Yvette.



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.



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.

3 - Général de Gaulle - 4 Cantons

45-60 Avenue du Général de Gaulle



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.



Conserver 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.

3 - Général de Gaulle - 4 Cantons

45-60 Avenue du Général de Gaulle



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 efficace 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.

4 - Marcel Pagnol – 4 Cantons

5-7 rue Marcel Pagnol



Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 7 580 m²



Créer au moins 30 logements majoritairement individuels groupés dont 50 % de logements sociaux en R+1+C maximum



Aménager un double accès sécurisé depuis la rue des 4 Cantons et la rue Marcel Pagnol



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



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.



Prévoir un accompagnement paysager en bordure d'espace public

5 - Pompidou

85-21 Avenue Georges Pompidou

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.



Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 5 000 m²



Créer au moins 60 logements dont 50 % de logements sociaux en R+1+Combles ou attique maximum côté rue des Casseaux



Aménager un accès sécurisé (localisation indicative)



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



Créer une marge de recul végétalisée d'au moins 10 mètres permettant une interface de qualité entre le futur projet et l'école



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.



Mettre en valeur et renaturer le ruisseau Le Vatencul, préserver, restaurer les potentielles zones humides le cas échéant



Prévoir un accompagnement paysager en bordure d'espace public





Les OAP Sectorielles

6 - Courtabœuf (issue de la procédure parallèle de modification n°2 du PLU)





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






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

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

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




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

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







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

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

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







-  Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité 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

Poursuivre le développement du parc d'activités

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

6 - Courtabœuf *(issue de la procédure parallèle de modification n°2 du PLU)*

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

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

7 – Villebon 2

Dans le respect du Schéma de l'offre commerciale de la CPS, la présente OAP prévoit des espaces à constructibilité commerciale limitée pour permettre une stratégie orientée vers les centres-villes.



Périmètre de l'OAP : superficie d'environ 6 hectares



Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis la RD 59 et la RD118e



Soigner l'interface avec les espaces arborés et résidentiels voisins afin d'assurer une transition paysagère de qualité



Créer et renforcer les liaisons douces



Sécuriser la traversée de la RD59 au droit de la promenade de l'Yvette



Possibilité de développement multifonctionnel de la zone



Un développement de l'offre commerciale interdit et limité au réinvestissement éventuel de cellules vacantes à iso-surface



Interdiction de découpe des cellules existantes en surfaces inférieures à 400 m² de surfaces de vente pour éviter la déstabilisation des centralités.



Investissements concentrés sur la restructuration, l'apaisement des espaces urbains et la revalorisation architecturale



Favoriser la désimperméabilisation des aires de stationnement et les projets de végétalisation et d'installation de systèmes de production d'énergie renouvelable.