



Mairie de Villebon-sur-Yvette

## PLAN LOCAL D'URBANISME

### 2 – Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Révision du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 30 juin 2016

Modification n°1 du PLU approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10 février 2022

Mise en compatibilité du PLU dans le cadre d'une déclaration de projet approuvée par délibération du Conseil Municipal le 10 février 2022

# Introduction

*Le P.A.D.D. définit les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement retenues par la commune.*

*Il a trois rôles :*

*· Il expose la politique de la commune pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis,*

*· Il constitue un cadre de référence pour la gestion future du P.L.U. dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du PLU s'opèrera sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale,*

*· Il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de P.L.U. Les orientations d'aménagement et le règlement (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le P.A.D.D.*

## Un contenu exhaustif posé par le Code de l'Urbanisme

- Le P.A.D.D. définit les orientations générales en termes de politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, mais également de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.
- Il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs.
- Il fixe les objectifs (chiffrés) de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

## L'expression du projet communal à l'horizon 2025

- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable a pour ambition de répondre aux enjeux posés dans le diagnostic. Il exprime le projet communal qui engage la commune pour les 10 à 15 ans à venir .

## Un document « cadre », clair et accessible à tous

- Enfin, le P.A.D.D. doit être simple, compréhensible pour la population et fait l'objet d'un débat clair au sein du Conseil Municipal.
- Le P.A.D.D. n'est pas opposable au tiers. Les dispositions réglementaires et orientations d'aménagement et de programmation contenues dans le dossier de P.L.U. doivent cependant être en cohérence avec celui-ci.

# Les 3 grandes orientations du PADD

## 1 Préserver le cadre de vie, la biodiversité et les milieux naturels

4

- ✓ Valoriser les paysages et les espaces naturels
- ✓ Assurer des continuités écologiques
- ✓ Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties
- ✓ Protéger le patrimoine bâti et promouvoir une utilisation rationnelle de l'énergie

## 2 Poursuivre les politiques urbaines engagées en faveur de l'équilibre social de l'habitat

8

- ✓ Rééquilibrer le ratio habitat-emploi
- ✓ Poursuivre la réalisation d'opérations de logements mixtes répondant aux multiples parcours résidentiels
- ✓ Poursuivre la réalisation d'une urbanisation cohérente et optimiser des espaces urbanisés.
- ✓ Mettre en place un plan de déplacement performant

## 3 Préserver la puissance économique de Villebon-sur-Yvette

13

- ✓ Accompagner le développement des parcs d'activités existants
- ✓ Maintenir les activités économiques au sein des quartiers
- ✓ Pérenniser l'activité agricole

# 1

## Préserver le cadre de vie, la biodiversité et les milieux naturels



1

## Préserver le cadre de vie, la biodiversité et les milieux naturels

### ✓ Valoriser les paysages et les espaces naturels

A travers cet objectif, la Municipalité souhaite assurer la conservation et la valorisation du riche patrimoine naturel communal par un zonage adapté.

#### **Préserver les espaces et paysages agricoles**

Concentrées au Sud de l'Autoroute A10, les exploitations agricoles sont principalement tournées vers le maraîchage et forment des paysages caractéristiques à valoriser. Ces exploitations se partagent près de 100 ha soit 13 % du territoire communal.

Le PLU affirme la vocation agricole de ces espaces et préserve ces paysages en maîtrisant les nouvelles constructions grâce à des dispositions réglementaires et un zonage spécifique (zone A).



Source : [www.villebon-sur-yvette.fr](http://www.villebon-sur-yvette.fr)



Source : [www.villebon-sur-yvette.fr](http://www.villebon-sur-yvette.fr)

#### **Maintenir la protection des massifs boisés**

Les espaces boisés constituent des lignes de force dans le paysage et des espaces « apaisants » dans le contexte urbain très présent. Leur caractère remarquable est d'ailleurs reconnu puisque certains sont protégés par le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France.

Pour assurer leur pérennité et éviter le mitage de ces espaces sensibles, les zones boisées sont préservées et inconstructibles dans le PLU (Forêt départementale du Bois des Gelles, Bois Courtin, vallée Georgette, Parc du domaine Ile-de-France). A noter que la protection en Espaces Boisés Classés a été maintenue, voir étendue sur certaines parties boisées.



Source : [www.villebon-sur-yvette.fr](http://www.villebon-sur-yvette.fr)



Source : [www.villebon-sur-yvette.fr](http://www.villebon-sur-yvette.fr)

#### **Protéger l'Yvette des risques de pollutions**

Il s'agit ainsi de mettre en œuvre les actions adéquates en vue de préserver les qualités de l'Yvette et de ses affluents, et ainsi permettre d'anticiper les risques de pollution. Le Schéma Directeur d'Assainissement de Villebon fixe les orientations fondamentales des aménagements, à moyen et à long terme, en vue d'améliorer la qualité, la fiabilité et la capacité du système d'assainissement de la collectivité ;

il préconise aussi les solutions techniques les mieux adaptées à la collecte, au traitement et au rejet des eaux usées traitées dans le milieu naturel en tenant compte de l'urbanisation future, tout en préservant l'environnement.

Par ailleurs, la préservation et valorisation des zones humides sera assurée.

#### **Maintenir la mise en valeur de la Promenade de l'Yvette**

La promenade de l'Yvette constitue un véritable lien entre les différents quartiers Nord de la commune et les communes voisines. Cet aménagement à proximité immédiate des zones d'habitat est un atout majeur pour les ménages à la recherche d'un cadre urbain paysager.

1

## Préserver le cadre de vie, la biodiversité et les milieux naturels

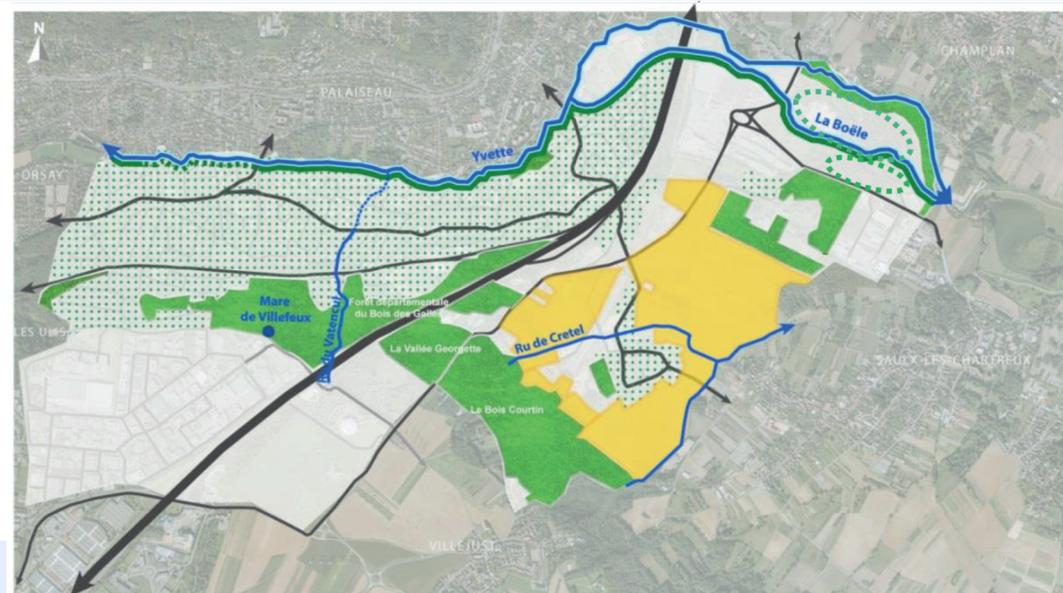
### ✓ Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité

Riche d'un environnement naturel et écologique varié, la préservation des milieux naturels, agricoles et forestiers est garantie par la mise en œuvre de dispositions spécifiques assurant leur maintien et les connexions entre les différents supports de biodiversité, en associant :

- la trame verte (promenade de l'Yvette, massifs boisés, squares, espaces paysagers d'accompagnement.....)
- et la trame bleue (notamment l'Yvette et ses affluents).

Il s'agit de restaurer le réseau d'échange des espèces animales ou végétales sur l'ensemble du territoire communal à travers la mise en valeur de ces réservoirs de biodiversité.

Par ailleurs, sur le secteur de la Prairie, la valorisation des continuités écologiques s'appuie sur des actions et aménagements de renaturation des espaces compris entre l'Yvette et la Boële.



- Maintenir la protection des espaces boisés
- Préserver les espaces et paysages agricoles
- Protéger l'Yvette des risques de pollutions
- Trame bleue (cours d'eau, mares et rus)
- Projet de renaturation de la Prairie
- Préserver et valoriser la trame verte dans les zones résidentielles
- Mise en valeur de la promenade de l'Yvette : tracé existant
- principe de tracé projeté

### ✓ Préserver et valoriser la trame verte au sein des zones bâties

Villebon se distingue par la présence de multi espaces et éléments naturels qui participent à la valorisation du cadre de vie et à la richesse paysagère. Les nombreux jardins privés, image de la « nature en ville » et espace de respiration contribuant à la qualité de vie, en sont notamment la composante. La Municipalité souhaite ainsi préserver et valoriser cette trame verte, présente dans les jardins des quartiers pavillonnaires et collectifs, avec des contraintes plus fortes afin de maintenir des espaces non imperméabilisés et d'imposer un coefficient de biotopes (Exemple de réglementation : 20 % de la superficie de l'unité foncière doivent obligatoirement être aménagés en espace végétalisé, hors toitures végétalisées).



1

## Préserver le cadre de vie, la biodiversité et les milieux naturels

### ✓ Protéger le patrimoine bâti et promouvoir une utilisation rationnelle de l'énergie

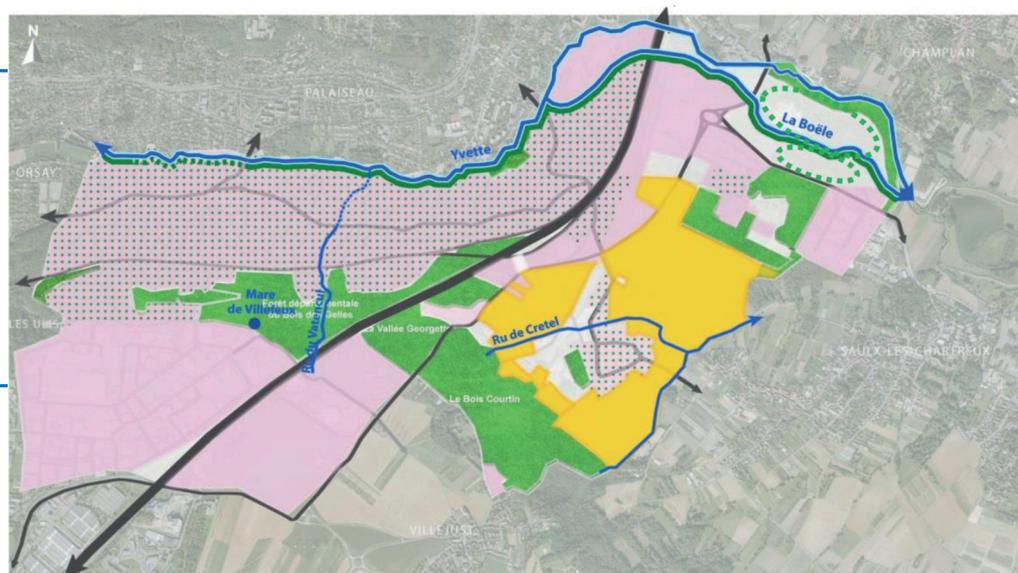
#### Affirmer l'identité et les caractéristiques des différents secteurs urbains

Villebon se compose d'unités bâties variées qui structurent le paysage urbain. Il s'agit d'affirmer l'identité et les caractéristiques des différents secteurs urbains tout en permettant leur évolution, à travers la mise en place de dispositions réglementaires spécifiques pour chacun d'entre eux (destination, densité, hauteur, aspect des constructions...).

#### Favoriser l'utilisation d'énergie renouvelable et les constructions passives

Le secteur du bâtiment est, parmi les secteurs économiques, le plus gros consommateur en énergie en France. Il représente près de 40 % des consommations énergétiques nationales en 2011 et près de 25 % des émissions de CO2. La loi dite « Grenelle 2 » vient redéfinir les orientations nationales en faveur de l'environnement et met en place des dispositions en faveur de la conciliation des logiques d'aménagement et de logement avec celle de la gestion durable des ressources naturelles.

L'amélioration des performances énergétiques des logements et des bâtiments sont des enjeux importants. C'est pourquoi la Municipalité souhaite favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions à basse consommation énergétique dites constructions passives en proposant des ateliers techniques qui permettront par exemple de sensibiliser la population à ces différents points. Pour ce qui concerne la Municipalité, elle poursuivra une démarche qualité environnementale dans les futurs projets publics.



Source : SIAM, 2012/ Espace Ville 2022

-  Maintenir la protection des espaces boisés
-  Préserver les espaces et paysages agricoles
-  Affirmer l'identité et les caractéristiques des différents secteurs urbains tout en permettant leur évolution Favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables et les constructions passives
-  Protéger l'Yvette des risques de pollutions
- Mise en valeur de la promenade de l'Yvette :
  -  tracé existant
  -  principe de tracé projeté
-  Trame bleue (cours d'eau, mares et rus)
-  Préserver et valoriser la trame verte dans les zones résidentielles
-  Projet de renaturation de la Prairie

# 2

**Poursuivre les politiques urbaines engagées en faveur de l'équilibre social de l'habitat**



## Poursuivre les politiques urbaines engagées en faveur de l'équilibre social de l'habitat

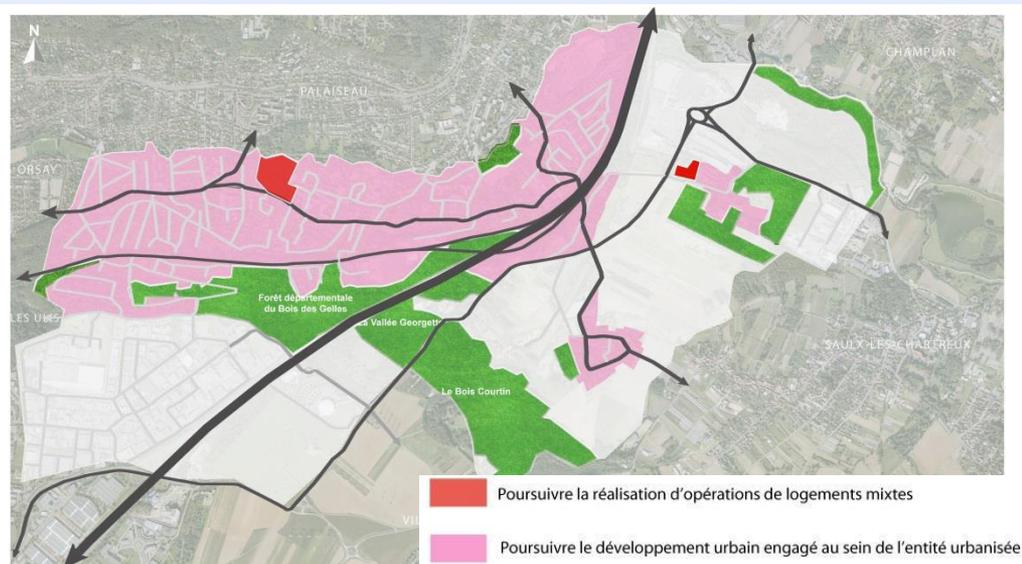
### ✓ Rééquilibrer le ratio habitat-emploi, en prévoyant un rythme de croissance compatible avec les objectifs définis dans les documents supra-communaux

Intégrée dans des territoires à forts enjeux de développement (le Projet du Grand Paris et l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay), l'objectif de constructions envisagé sur Villebon pour les années à venir sous-tend une poursuite des efforts engagés depuis plusieurs années et s'inscrit en compatibilité avec les objectifs définis dans les documents supra-communaux.

La recherche de l'amélioration de l'équilibre habitat-emploi sur le territoire reste une préoccupation de tout instant afin de permettre aux actifs venant travailler à Villebon de s'installer sur la ville et de limiter le départ des actifs villebonnais.

La production de logements envisagée :

- réalisation d'au moins 30 à 50 logements neufs/an en moyenne (hors rénovation et réhabilitation) sur les prochaines années



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

L'équilibre démographique et social du territoire dépend de sa capacité à répondre aux besoins en logement grâce à une offre diversifiée, correspondant aux aspirations et aux moyens de chacun : des familles disposant de revenus plus ou moins aisés à la recherche d'un cadre de vie de qualité, des jeunes décohabitants quittant le domicile familial, des jeunes ménages ou familles sans apport personnel souhaitant acquérir un 1<sup>er</sup> logement, des familles recomposées souhaitant un logement adaptable, des personnes âgées souhaitant s'installer dans une résidence médicalisée...

La commune s'engage, à travers les programmations de logements à venir, à réaliser des logements locatifs aidés, compatibles avec les dispositions du PLH de la CAEE et répondant aux objectifs de la loi SRU du 13 décembre 2000, renforcée par la loi ALUR du 24 mars 2014.

En termes de répartition spatiale, près de 70% des logements sociaux présents à Villebon sont implantés sur la partie Est du territoire. Les futures opérations de logements réalisées, notamment celles sur les anciennes emprises de la DGA, devront permettre un rééquilibrage géographique du parc de logements.

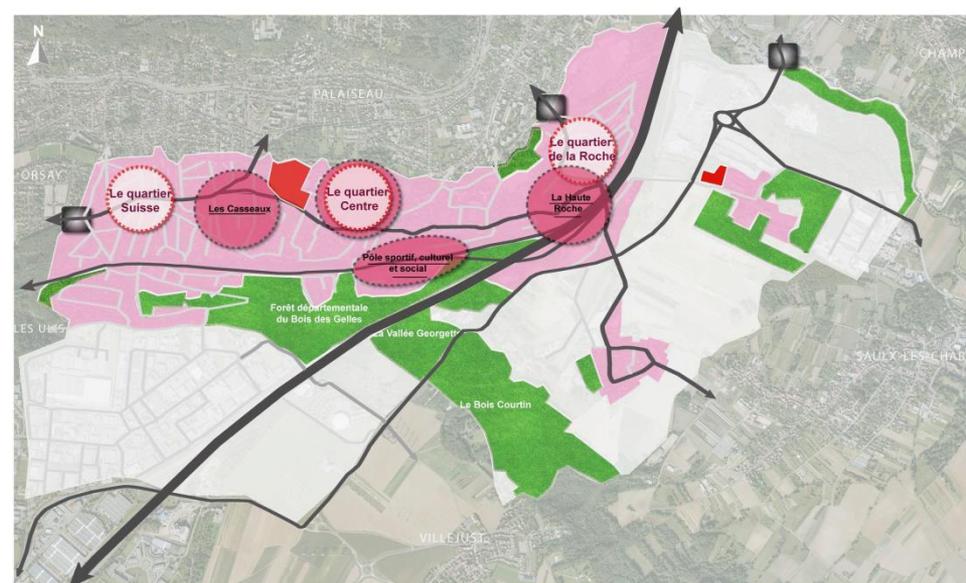
## Poursuivre les politiques urbaines engagées en faveur de l'équilibre social de l'habitat

### ✓ Poursuivre la réalisation d'une urbanisation cohérente et optimiser les espaces urbanisés ...

#### En poursuivant le développement urbain engagé au sein de l'entité urbanisée

Largement mis en valeur dans le chapitre précédent, la préservation du cadre de vie, de la biodiversité et des milieux naturels constituent un des enjeux majeurs du territoire pour les années à venir. Afin de lutter contre l'étalement urbain et préserver ces milieux sensibles, un développement « de la ville sur la ville » a été engagé depuis plusieurs années. Dans l'optique de limiter la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers, le projet de PLU favorise la zone agglomérée et permet une densification du tissu existant.

Le présent projet communal pour les années à venir prévoit une extension mesurée de ces zones urbaines, avec pour objectif de les maintenir aux alentours de 58 % du territoire communal (proportion semblable au POS). Par ailleurs, les ouvertures à l'urbanisation ne devront pas excéder environ 2 % du territoire de Villebon, ce qui représente une diminution considérable par rapport aux tendances du Plan d'Occupation des Sols (environ 7 % au POS).



#### En veillant au maintien des polarités de quartiers

Les différentes centralités existantes sur la ville doivent constituer un ensemble bien articulé fédérant la structure urbaine, animant la vie locale et développant la convivialité. La gestion urbaine de proximité doit ainsi permettre d'améliorer les services aux habitants et de valoriser leur cadre de vie.

#### En prenant en compte les différentes contraintes, risques et protections engendrant des restrictions ou des prescriptions urbaines particulières (PPRI, PEB...).

Prévenir et gérer les risques urbains et naturels sont devenus progressivement une préoccupation majeure des citoyens. Une attention particulière sera apportée à la prise en compte de ces risques notamment en termes d'information à destination du public. Des prescriptions réglementaires spécifiques mettront en exergue les dispositions particulières ou recommandations à prendre en compte dans la réalisation des futurs projets et pour les populations déjà présentes.

-  Poursuivre la réalisation d'opérations de logements mixtes
-  Poursuivre le développement urbain engagé au sein de l'entité urbanisée
- Veiller au maintien des polarités fonctionnelles**
-  Les Casseaux Préserver et conforter les pôles d'équipement
-  Le quartier Suisse Préserver et conforter les pôles commerces et de services de proximité dans la zone résidentielle
-  Maintenir et développer la qualité urbaine des entrées de ville

## Poursuivre les politiques urbaines engagées en faveur de l'équilibre social de l'habitat

### ✓ Poursuivre la réalisation d'une urbanisation cohérente et optimiser les espaces urbanisés ...

#### En adaptant l'offre de services aux besoins de la population

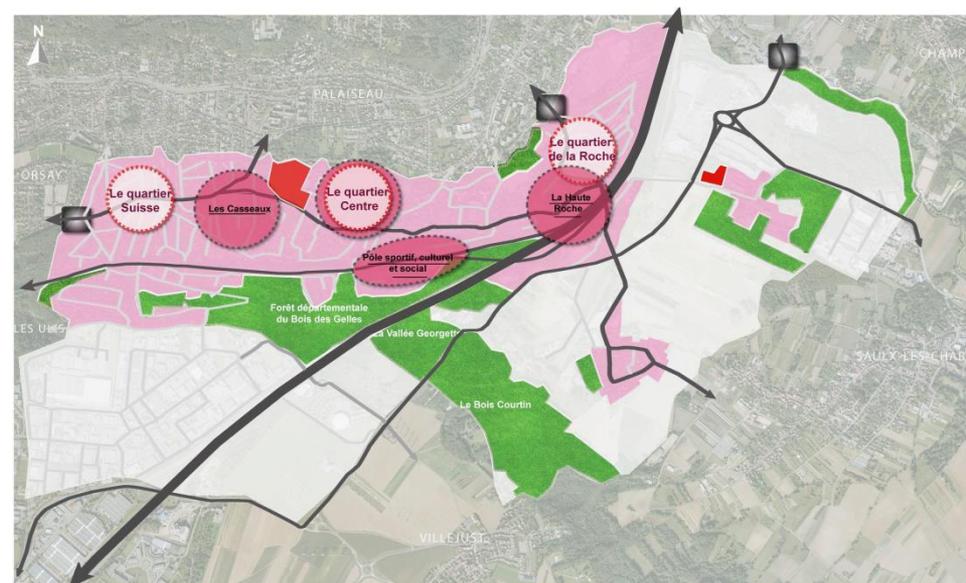
Avec la présence d'équipements communaux structurants à rayonnement intercommunal (le Grand Dôme, le Centre Culturel Jacques Brel, la Maison des Jeunes et de la Culture Boby Lapointe) et un vaste panel d'équipements répondant aux différents besoins de la vie quotidienne des habitants (écoles, équipements administratifs, équipements sportifs et culturels,...), Villebon possède un niveau d'équipements publics très attractif, répartis sur l'ensemble des quartiers (le quartier des Casseaux, le quartier Centre, le quartier de la Roche, et le pôle sportif, culturel et social le long de la RD 188). Les dispositions du PLU confortent ces pôles d'équipements de qualité par des zonages spécifiques et permettent l'adaptation des structures existantes aux besoins socio-démographiques.

Toujours en termes d'équipements, il s'agit également de favoriser le développement des communications numériques sur le territoire, notamment pour le développement économique et l'accès aux différents services à la population.

En lien avec les opérateurs, des réflexions seront engagées afin de prévoir des équipements d'infrastructure nécessaires pour permettre aux acteurs économiques et aux habitants d'accéder à l'offre haut débit.

#### En maintenant et développant la qualité urbaine, architecturale et paysagère des entrées de ville

Une attention particulière sera portée sur les entrées de ville de Villebon avec la perspectives d'engager plusieurs projets de valorisation (au niveau du rond-point de l'Europe en limite de Palaiseau et de l'avenue du Général de Gaulle en limite d'Orsay (piste cyclable) et d'aménagement paysager (en entrée de ville au Sud de Villebon 2).



- Poursuivre la réalisation d'opérations de logements mixtes
- Poursuivre le développement urbain engagé au sein de l'entité urbanisée
- Veiller au maintien des polarités fonctionnelles**
- Les Casseaux Préserver et conforter les pôles d'équipement
- Le quartier Suisse Préserver et conforter les pôles commerces et de services de proximité dans la zone résidentielle
- Maintenir et développer la qualité urbaine des entrées de ville

2

## Poursuivre les politiques urbaines engagées en faveur de l'équilibre social de l'habitat

### ✓ Mettre en place un plan de déplacement performant, en faveur :

#### Des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers

Les dispositions mises en place à travers le Plan Local d'Urbanisme tendent à assurer la maîtrise du trafic automobile et un partage équilibré et sécurisé de l'espace public entre les différents utilisateurs (piétons, cyclistes et automobilistes). Des projets sont ainsi envisagés dans ce sens sur la rue des Casseaux entre la rue des Bouleaux et la rue du Commandant Marin La Meslée et la rue des Maraîchers. Des emplacements réservés à destination de la commune seront inscrits dans cette optique.

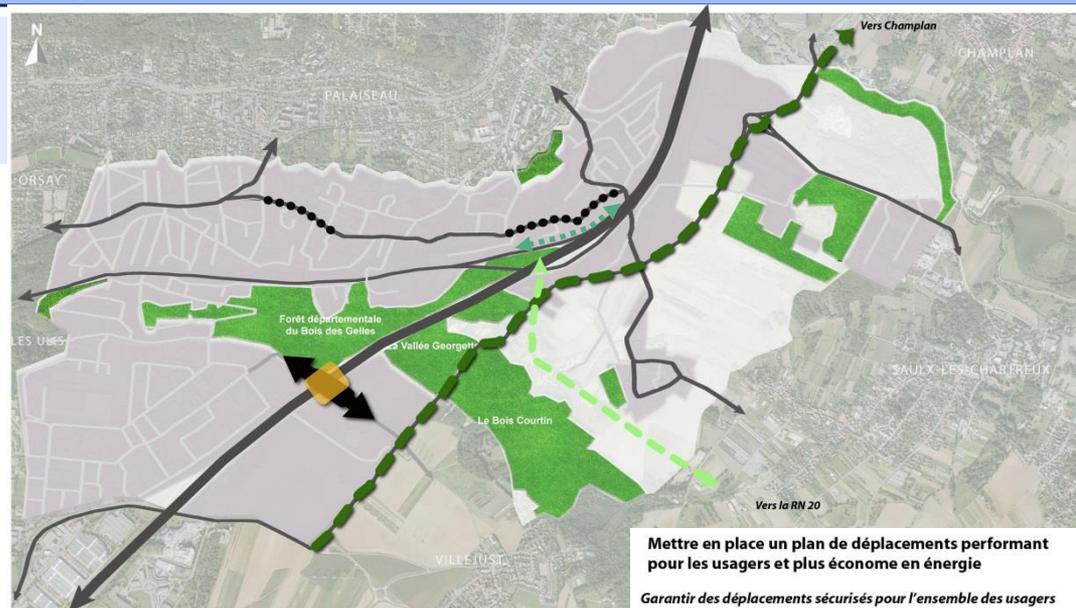
#### Des liaisons avec les communes voisines

La construction du nouveau pont pour le franchissement de l'A10/rue du Grand Dôme et la création d'un diffuseur (entrée/sortie vers la province), mis en service en 2015, assurent une bonne desserte du territoire.

Plusieurs projets sont envisagés par le Conseil Général, le Conseil Régional et l'Etat afin d'améliorer les liaisons entre les villes et notamment avec le territoire de Villebon, à savoir : le doublement de la RD 59 (boulevard urbain), la route de Chasse liaison RN 20 et RD 59 et la restructuration de l'échangeur du « Ring des Ulis ». En vue de la mise œuvre de ces projets, des marges de recul seront imposées sur certaines voies par les règlements (écrits et graphiques) du PLU. Par ailleurs, le schéma intercommunal des circulations douces de la CAEE a pour objectif d'aboutir à un réseau cohérent répondant aux besoins majeurs de la population.

#### Des échanges entre les quartiers

Afin de favoriser les échanges entre les quartiers, seront mis en œuvre : la création d'une liaison douce complète entre le pôle culturel de la Roche et le pôle sportif St Exupéry, desservant la ludothèque, la maison de l'Enfance et de la Famille et le CCJB, des aménagements de voiries en vue de permettre le stationnement et de réduire la vitesse ainsi qu'un plan de circulation avec mise en sens unique de certaines voies.



Source : SIAMurba

### Une gestion optimisée des stationnements et adaptée selon les secteurs

En matière de stationnement, des dispositions réglementaires pour chaque zone et selon les destinations autorisées dans chacune d'entre elles (habitat, activité, équipement public...) permettront de limiter l'encombrement des voies.

### Des modes de transport plus économes en énergie et en émissions de gaz à effet de serres en vue d'améliorer la qualité de l'air

A titre d'exemple, des bus-navettes électriques ont été mises en place dans la ville depuis le 23 septembre 2013, chaque jour de 16h30 à 21h.

Mettre en place un plan de déplacements performant pour les usagers et plus économe en énergie

Garantir des déplacements sécurisés pour l'ensemble des usagers

●●● Aménager la rue des Casseaux et des Maraîchers

←→ Liaison interquartiers

Favoriser les liaisons avec les communes voisines : (Projets envisagés par le Conseil Général, le Conseil Régional et l'Etat)

— Doublement de la RD59 et requalification en boulevard urbain

↔ Pont de franchissement A10 / Rue du Grand Dôme

◇ Diffuseur (entrée/ sortie)

— Requalification de la route de Chasse en espace partagé

Assurer une gestion optimisée des stationnements et adaptée selon les secteurs

■ Mise en place de dispositions réglementaires adaptées selon l'occupation des sols

# 3

## Préserver la puissance économique de Villebon-sur-Yvette



## Préserver la puissance économique de Villebon-sur-Yvette

### ✓ Accompagner le développement des parcs d'activités existants

Fort de d'un tissu économique attractif et dynamique, Villebon se caractérise par un taux d'emplois très supérieure à la moyenne départementale (12 400 emplois recensés en 2012) et d'un panel d'activités variés. Les parcs d'activités à large rayonnement et de typologies complémentaires implantés sur le territoire (Parc d'activités de Courtabœuf, Parc de la Prairie, Centre commercial Villebon 2, Parc La Bretèche) sont les composantes de la puissance économique de Villebon.

Le maintien et le développement d'un tissu économique diversifié et des activités complémentaires sur le territoire sont primordiaux pour garantir de multiples opportunités d'emplois sur le territoire.

### Accompagner le développement des parcs d'activités existants

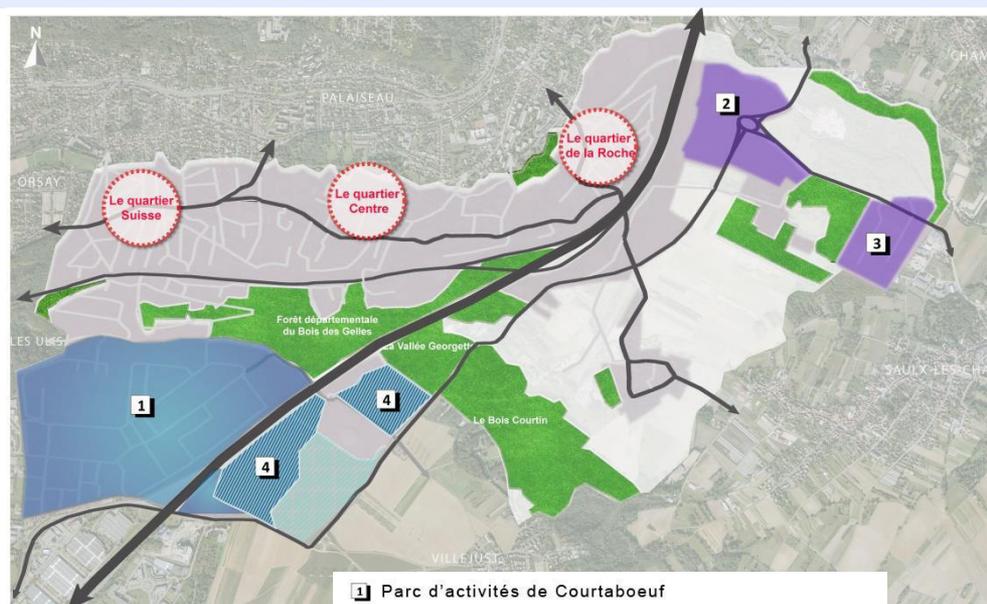
Pôle d'envergure régionale et véritable moteur économique pour le Nord-Ouest du département, des réflexions sont engagées en vue d'améliorer la qualité environnementale du Parc de Courtabœuf (valorisation paysagère, gestion raisonnée de l'éclairage, optimisation des réseaux existants par exemple).

Afin de dynamiser et de conforter le rayonnement de ce parc d'activités et de proposer des emplois diversifiés pour des actifs de qualifications diverses, des extensions sont prévues sur le territoire de Villebon avec la réalisation du parc de l'Atlantique et une évolution à long terme sur le secteur de La Plesse, pour accueillir des activités économiques, ou des établissements d'intérêt collectif et des équipements divers.

Sur les parcs de la Prairie, de la Bretèche et le centre commercial de Villebon 2, les dispositions réglementaires mises en place permettront également l'évolution et la modernisation des zones existantes.

### Maintenir un tissu de petites activités dans les différents quartiers

Dans une optique d'assurer une mixité des fonctions dans les zones urbaines, la Municipalité souhaite maintenir des activités commerciales, artisanales, libérales ou de services, compatibles avec un environnement résidentiel, sur les pôles existants : le quartier Centre, le quartier Suisse et le quartier de la Roche et le long de la RD59.



- 1 Parc d'activités de Courtabœuf
- 2 Parc d'activités de La Brèteche et Centre commercial de Villebon 2
- 3 Parc d'activités de La Prairie
- 4 Parc d'activités de l'Atlantique

#### Accompagner le développement des parcs d'activités existants

-  Améliorer la qualité environnementale
-  Extension du parc de Courtabœuf : le parc de l'Atlantique
-  Permettre une évolution à long terme du parc de Courtabœuf sur le secteur de La Plesse

#### Maintenir l'activité économique dans les quartiers

-  Préserver et conforter les pôles existants, constitués de commerces et services de proximité
-  Permettre l'évolution et la modernisation des zones d'emplois

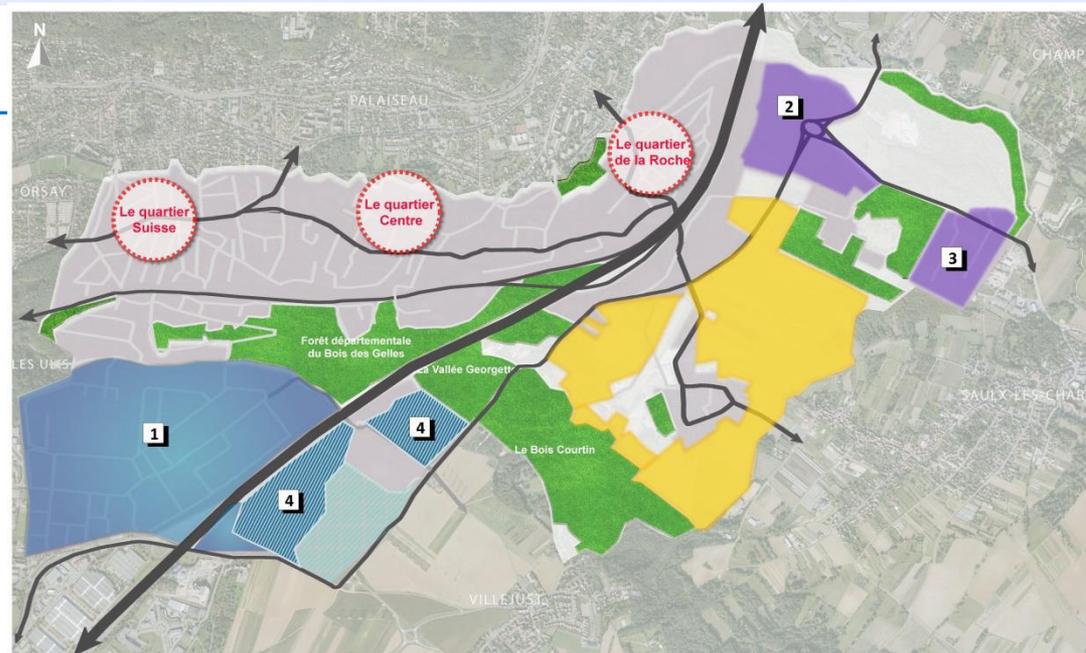
3

## Préserver la puissance économique de Villebon-sur-Yvette

### ✓ Accompagner le développement des parcs d'activités existants

**Pérennisant l'activité agricole périurbaine, notamment le maraîchage, composante singulière et active du territoire**

*Identité visuelle remarquable, elle constitue une production alimentaire de proximité à valoriser, par exemple en favorisant les circuits courts d'approvisionnement.*



- 1 Parc d'activités de Courtaboeuf
- 2 Parc d'activités de La Bréteche et Centre commercial de Villebon 2
- 3 Parc d'activités de La Prairie
- 4 Parc d'activités de l'Atlantique

#### Accompagner le développement des parcs d'activités existants

-  Améliorer la qualité environnementale
-  Extension du parc de Courtaboeuf : le parc de l'Atlantique
-  Permettre une évolution à long terme du parc de Courtaboeuf sur le secteur de La Plesse

#### Maintenir l'activité économique dans les quartiers

 Préserver et conforter les pôles existants, constitués de commerces et services de proximité

 Permettre l'évolution et la modernisation des zones d'emplois

#### Pérenniser l'activité agricole

 Maintenir et permettre le développement de l'activité agricole