



Mairie
de Villebon-
sur-Yvette



Plan Local d'Urbanisme



Hôtel de Ville – Place Gérard-Nevers – 91140 Villebon-sur-Yvette / Tel. 01.69.93.49.00

3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

Révision du PLU approuvée en Conseil Municipal le 30 juin 2016



SIAM / 6 boulevard du Général Leclerc / 91470 LIMOURS EN HUREPOIX / Tél. : 01.60.12.69.00 / Fax : 01.60.80.12.50

1	<i>ZONE AUa : Secteur du Rocher</i>	3
2	<i>Projet de renouvellement urbain sur les emprises de la DGA, rue des Casseaux</i>	5
3	<i>Le parc de l'Atlantique</i>	8
4	<i>Zone UCa : rue du Général de Gaulle et Yvette</i>	14

1 Zone AUa : Secteur du Rocher

■ Le contexte

Situé sur la partie centrale du territoire de Villebon et plus particulièrement sur le secteur du Rocher, le secteur étudié possède une surface d'environ 0,9 ha et constitue une emprise intéressante à optimiser en continuité de l'enveloppe urbaine existante.

Desservi sur sa partie Sud par la rue Eugénie Cordeau, il est limité au Nord par un linéaire planté à haute tige, protégeant en partie le site des potentielles nuisances engendrées par l'A 10.

Le site jouxte le quartier de la Bruyère, qui se distingue par des constructions de type « maison individuelle » et le secteur de la Pierre Longue, qui a accueilli récemment une opération d'environ 50 logements collectifs.

Actuellement le site est vierge de toutes constructions.

Soumis aux articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme qui s'appliquent le long de l'A10 (dans une bande de 100 m), de la RD188 et de la RD 59 (dans des bandes de 75m), il fait l'objet d'une étude spécifique reportée en pièce n°4 du dossier de PLU « Projet urbain au titre de l'article L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme » pour assurer sa bonne intégration le long des axes à grande circulation que constituent l'A10, de la RD188 et la RD 59.

■ Les objectifs

Il s'agit :

- de répondre aux besoins identifiés en termes d'équipements d'intérêt général.
- en tenant compte de l'environnement du secteur étudié afin de garantir la bonne intégration des nouveaux aménagements sur le site.

ETAT ACTUEL DU SITE



1 Zone AUa : Secteur du Rocher

■ Les principes d'aménagement

- **Le programme envisagé :**
 - **des constructions et installations nécessaires aux services publics et d'intérêt collectif** relevant de la catégorie des établissements ou services sociaux et médico-sociaux, compatibles avec les dispositions du PEB d'Orly.

- **Une attention particulière sur le traitement des franges de l'opération...** de manière à assurer son intégration dans l'environnement existant. Le choix des éléments de clôtures et de plantations seront réalisés pour assurer une transition adaptée avec l'environnement existant :

- Avec le maintien de la frange végétalisée qui limite le territoire au Nord et le recul des constructions, d'au moins 8 m par rapport à la limite séparative du site côté A10 et RD188
- Avec des espaces ménageant des reculs « courtois » par rapport aux constructions voisines minimisant les vis-à-vis directs. Ces marges de recul recevront un traitement végétalisé spécifique.
- Avec un traitement urbain et paysager de qualité, le long de la rue Eugénie Cordeau, privilégiant une bonne intégration. Les constructions seront implantées à au moins 5 m de la limite nord de la voie ; des aménagements paysagers encadreront et agrémenteront les espaces de stationnement envisageables au sud de la voie.
- Le long de la RD59, une marge d'au moins 15 m sera préservée pour un éventuel élargissement de la RD59 : aucun aménagement, plantations ou constructions n'y seront possibles.

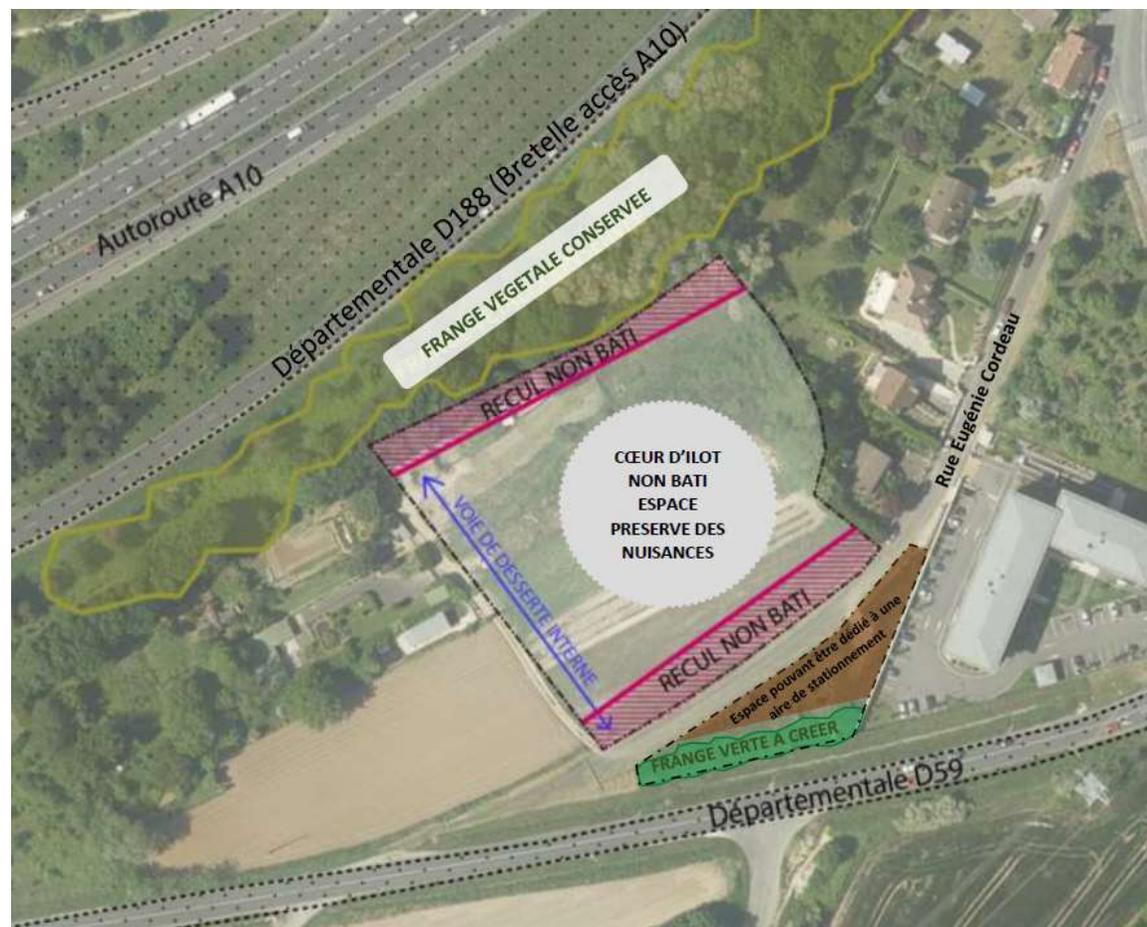
L'aménagement du site fait l'objet de précisions et justifications en pièce n°4 du dossier de PLU conformément aux articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme, de manière à adapter la marge de recul le long de la RD59 de la RD188 et l'A10 et réaliser un traitement qualitatif des abords des voies et franges de l'opération

- **L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'environnement.**

Les cibles poursuivies par la Municipalité :

- la gestion économe de l'eau, avec la limitation des surfaces imperméabilisées et la mise en place de systèmes d'épuration ou d'infiltration des eaux de surface sur place,
- la performance énergétique, avec le respect des normes économes en énergie conformément à la réglementation en vigueur,
- le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.

PRINCIPE D'AMENAGEMENT



2 Projet de renouvellement urbain sur les emprises de la DGA, rue des Casseaux

■ Le contexte

La ville accueille actuellement les locaux de l'École supérieure d'administration de l'armement (ESAA) qui forme les officiers administratifs de la Délégation Générale pour l'Armement (DGA).

Implanté au Nord-Ouest du territoire communal à proximité du Centre-ville, cette emprise actuellement urbanisée constitue un potentiel d'urbanisation à valoriser le long de la rue des Casseaux, qui constitue un trait d'union entre les différentes centralités de la ville (le Centre-ville, le quartier de la Roche, le Quartier des Casseaux, le quartier Suisse).

■ Les objectifs

Il s'agit :

- de préconiser le renouvellement urbain et l'optimisation des dents creuses existantes le long de la rue des Casseaux,
- d'organiser les possibilités de densification en vue de la réalisation de logements diversifiés,
- de répondre aux besoins spécifiques des étudiants en termes de logement,
- de renforcer l'offre de service offerte aux habitants en créant un pôle de santé, et un équipement public dédié aux associations.
- de proposer des aménagements urbains et paysagers qualitatifs et fonctionnels,
- de préserver et aménager les bords de l'Yvette en espaces naturels et paysagers
- de réaliser un aménagement sécurisé pour tous les usagers le long de la rue des Casseaux entre la rue du Commandant La Meslée à la rue des Bouleaux.
- de renforcer l'équilibre géographique de l'habitat en accompagnement du projet de l'avenue du Général de Gaulle.

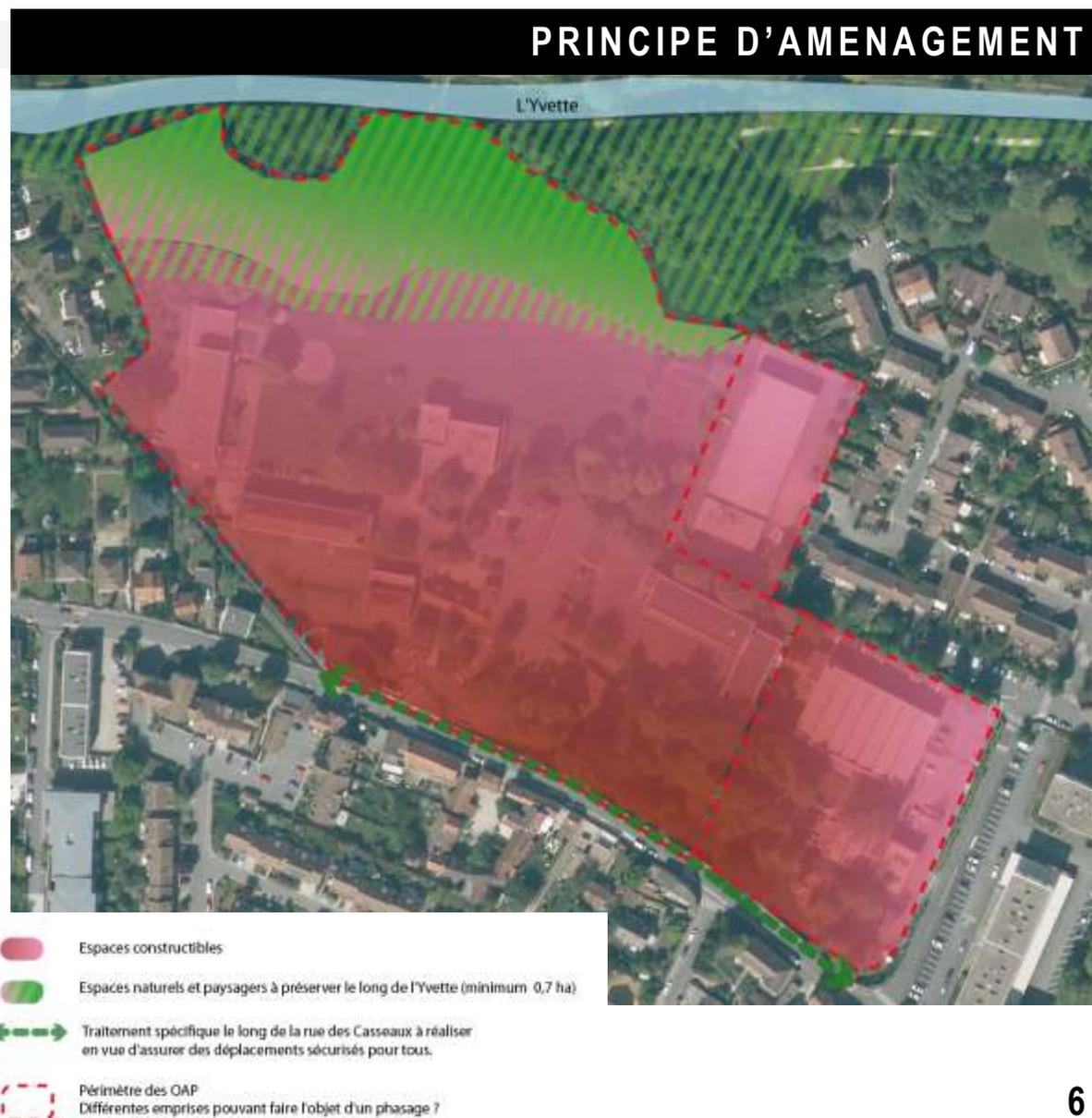


2 Projet de renouvellement urbain sur les emprises de la DGA, rue des Casseaux

■ le programme envisagé

Il est prévu :

- ❑ **la réalisation d'un site universitaire (Institut Villebon-Georges Charpak) de 270 logements étudiants.** Ce projet vise à renforcer l'offre de logements étudiants à proximité d'établissements d'enseignement supérieurs de renom, facilement accessibles via les transports en commun.
- ❑ **la réalisation d'un programme de logements diversifiés en termes de surfaces habitables et de financement (logements sociaux et logements en accession).** En contribuant aux besoins de logements sur la commune et sur le territoire communautaire, il permettra de faciliter le parcours résidentiel sur la commune avec une offre d'au moins 400 logements diversifiés.
Il comprendra notamment au moins 40% de logements à caractère social
- ❑ **des équipements publics composés notamment de :**
 - d'un pôle de santé en vue d'assurer la pérennité de l'offre médicale sur le territoire communal et prenant en compte les nouvelles exigences réglementaires en matière d'accessibilité,
 - des locaux destinés à héberger des associations,
 - des espaces des stationnements publics (environ 40 places)
 - le renforcement des structures scolaires (notamment l'école Charles Perrault) pour répondre aux besoins le cas échéant.



2 Projet de renouvellement urbain sur les emprises de la DGA, rue des Casseaux

■ Les principes d'aménagement

- ❑ **Une zone naturelle maintenue aux abords de l'Yvette, et des espaces végétalisés d'agrément** préservant le cadre de qualité reconnu par les habitants sur Villebon (environ 15% des espaces à construire soit environ 4 000 m²)

- ❑ **Une desserte connectée sur la rue des Casseaux...** Un aménagement spécifique en entrée d'opération sera réalisé de manière à assurer des déplacements sécurisés et la fluidité des trafics.

Dans le cadre du projet de PLU, une attention particulière sera également portée sur la circulation des piétons le long de la rue de Casseaux, depuis la rue du Commandant Marin La Meslée jusqu'à la rue des Bouleaux. Un élargissement de trottoir est envisagé et des liaisons douces au sein de l'opération seront étudiées pour permettre des circulations sécurisées et adaptées pour tous.

Au moins 2 accès sont envisagés pour desservir l'ensemble du secteur :

- Une liaison Est depuis la rue du Commandant La Meslée,
- Une requalification de l'accès existant de la DGA via la rue des Casseaux,

Et un accès depuis le Nord-Ouest (rue des Bouleaux, av du général de Gaulle) sera prévu à terme de manière à répartir les trafics et circulations sur différents axes et favoriser le désenclavement du centre-ville.

Une amélioration des aménagements piétonniers le long de la rue des Casseaux. Déjà inscrit dans le PLU en vigueur, l'élargissement de la voirie envisagé permettra d'assurer la sécurité de l'ensemble des usagers sur cette rue. Un prolongement de l'emplacement réservé le long de la rue des Casseaux devra être envisagé au-delà du sentier du Trou Rouge afin de réaliser un aménagement cohérent aux abords de cette voie.

- ❑ **L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'environnement.** Les cibles poursuivies :

- la gestion économe de l'eau, avec la limitation des surfaces imperméabilisées et la mise en place de systèmes d'épuration,
- la performance énergétique, avec le respect des normes économes en énergie conformément à la réglementation en vigueur,
- le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.



- ➡ Principaux accès (emplacements non définitifs)
- ⬇ Possibilités d'accès à étudier

- ↕↕ Perméabilités et liaisons vers l'Yvette
- ⬅...➡ Valorisation/aménagement rue des Casseaux

3 Le parc de l'Atlantique

■ Le contexte

D'une superficie de 21 ha, le site étudié est localisé au Sud de Villebon, en limite de la commune de Villejust, sur le secteur Est de l'ensemble du Parc d'Activités de Courtabœuf. Localisé à proximité immédiate des grands axes routiers, ferroviaires et aériens, le secteur se caractérise par sa situation géostratégique.

Le secteur est délimité :

- au Nord par des emprises dédiées à un équipement communal structurant à rayonnement intercommunal : le Grand Dôme et son parc de stationnement attenant, ainsi que par des terrains où sont implantés des installations TDF.
- A l'Ouest par l'autoroute A10 dont les voies ont été réalisées « en tranchée ». Au-delà de cet axe de desserte majeure à l'échelle nationale, le parc d'activités de Courtabœuf constitue un ensemble bâti à vocation économique compacte.
- A l'Est par la RD 59 et au-delà des espaces à vocation agricole, offrant des perspectives très ouvertes sur le plateau cultivé et le bourg de Villejust.

Au Sud en amont de la RD 118, une société de location et une station de lavage automobile jouxte le site. Sur la partie Sud de la RD 118 est occupé par la zone d'activités de Courtabœuf 7 (où est notamment implantée l'usine d'incinération de Villejust, qui assure l'incinération des déchets des 13 communes du SIOM de la Vallée de Chevreuse) et notamment par le parc des Deux Lacs, aménagé pour la promenade et la détente. Le projet de la ZAC Courtabœuf 9 s'inscrit dans le prolongement Est de cet ensemble.

-  Voies de desserte
-  Travaux d'amélioration de la desserte à proximité du site
-  Localisation du parc de l'Atlantique et du secteur de la Plesse

ETAT ACTUEL DU SITE



3 Le parc de l'Atlantique

■ Les objectifs

Les objectifs généraux

L'aménagement du site d'étude doit permettre de dynamiser et de conforter le rayonnement du parc d'activités de Courtabœuf, à travers un double objectif de développement, à la fois économique et qualitatif portant sur 4 orientations :

- la poursuite du développement d'activités tertiaires et commerciales, pour mieux répondre aux besoins des entreprises dans un cadre environnemental de qualité.
- une urbanisation axée sur la qualité des dessertes routières, la sécurité, les services, le paysagement.
- une complémentarité de l'offre et de la dynamique des emplois, des activités et des services avec le futur aménagement du plateau de Saclay, dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay, dont elle fait partie.

- un parc d'activités éco-responsable

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

- Paysage : assurer une continuité avec le milieu naturel par une végétalisation adéquate.
- Urbanisme et architecture : veiller à une homogénéité des bâtiments entre chaque parcelle.
- Transports et déplacements : créer des aménagements pour les piétons et les cyclistes.
- Matériaux et Technologie : garantir une image respectueuse de l'environnement.
- Gestion de l'eau : optimiser la récupération, le traitement et le recyclage des eaux pluviales et des eaux usées.
- Air : agir en faveur de la réduction des GES. Pour rappel, les études d'impact réalisées, encadrées par le Code de l'Environnement, devront traiter de l'impact des projets sur la qualité de l'air.
- Déchets : favoriser gestion et recyclage par tri sélectif à commencer par la construction, depuis l'installation de chantier jusqu'à la livraison de celui-ci.
- Espaces verts : entretenir une qualité visuelle paysagère associée à une gestion optimale des eaux pluviales.

Vocation et Programme

Le parc de l'Atlantique visent à développer UNE OFFRE DE FONCIER A VOCATION ECONOMIQUE permettant sur **environ 100 000 m² de surface de plancher** :

- **de réaliser un programme bâti de qualité composé de :**
 - bureaux et/ou activités sur des parcelles indépendantes dans le cadre de constructions pour des programmes bâtis variables et adaptables à la demande ;
 - ensembles mixtes de bureaux/activité accueillant des sièges sociaux et/ou des activités diverses n'ayant pas de stocks importants, pour des programmes bâtis variables et adaptables à la demande ;
 - ensembles d'activités avec bureaux d'accompagnement, accueillant des sociétés de SAV/assemblage/distribution/entrepôts.

Conformément aux dispositifs réglementaires, les programmes à usage exclusif d'entrepôt et de logistique ne sont pas admis.

- **d'accueillir des activités de services et commerces.** Elle intègre des activités de restauration, des services et d'hôtellerie.

Ainsi, le panel d'activités proposées sur le secteur permet de dynamiser et de conforter le rayonnement du parc d'activités de Courtabœuf et de proposer des emplois diversifiés, notamment pour des actifs peu qualifiés.

3 Le parc de l'Atlantique

■ Les principes d'aménagement

Légende

- Aménagements paysagers spécifiques selon les indications des coupes de principe C1, C2
- Espaces constructibles
- Aménagement spécifique en entrée d'opération
- Raccordements aux voiries existantes ou à venir
- Réseaux viaires existants
- Principe de voies structurantes (localisation indicative)
- Principe de voies secondaires (localisation indicative)
- Périmètre du secteur d'études
- Travaux d'amélioration de la desserte du secteur en cours (en-dehors du site d'études)
- Prévoir un traitement qualitatif et homogène des activités à terme

PRINCIPE D'AMENAGEMENT



3

Le parc de l'Atlantique

■ Les principes d'aménagement

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

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

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

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

Voir coupe de principe C1 (p.13)

☐ *Promouvoir un traitement cohérent sur la RD 118*

Sur une bande d'au moins 32 m depuis l'axe de la RD118 sera préservée en espaces non bâtis, traitée en cheminement piétonnier, en espaces paysagers et/ou plantés et en aire de stationnements, assurant ainsi une composition homogène le long de la RD 118.

Afin de tenir compte des perspectives d'aménagement à long terme de la RD118, des exigences en matière de plan de circulations douces, cette bande de 32 m sera constituée :

- d'une emprise destinée à être cédée au Département. Cette emprise comprend :
 - la réalisation d'une circulation douce (piétons et cycles) répondant aux normes des schémas des circulations douces communautaire et départemental. Cette emprise sera bordée par des plantations (alignement de haute tige et/ou haie bocagère).
 - des aménagements en espaces verts (ou engazonné et noues).
 - la chaussée des voies.
- d'une emprise comprenant des aires de stationnements, des voies de desserte et des circulations piétonnes. Tout comme pour le traitement aux abords de l'A10, les parkings extérieurs sont conçus de telle sorte que des écrans verts constitués d'arbustes rustiques variés puissent être plantés en pleine terre et forment un écran visuel, limitant l'effet de « nappe ».
- entre ces deux emprises ci-dessus, les espaces seront traités en espaces végétalisés plantés : des haies d'essences locales aux tailles et temps de floraison variés ainsi que des arbres à haut tige seront privilégiés.

Voir coupes de principe C2 (p.13)

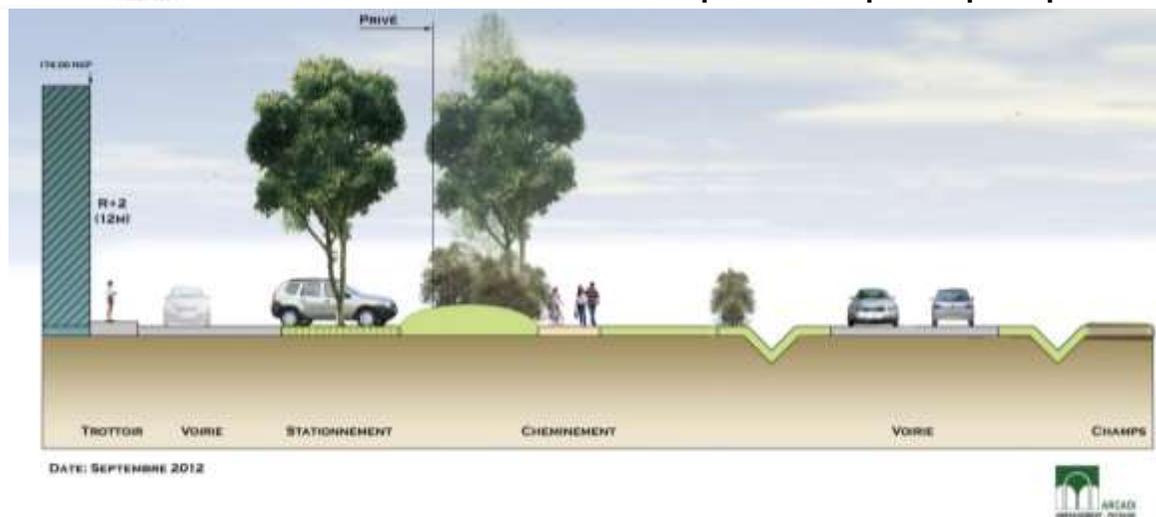
3 Le parc de l'Atlantique

■ Les principes d'aménagement

Coupe C1 – coupe de principe



Coupe C2 – coupes de principe



3

Le parc de l'Atlantique

■ Les principes d'aménagement

- ❑ **Un schéma de voirie interne simple, hiérarchisé et lisible pour les entreprises et praticables pour tous les usagers**

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

Cette voie structurante sera agrémentée de plusieurs placettes de distributions facilitant l'accès aux différents lots et sera connectée aux réseaux viaires existants ou à venir.

Des voiries secondaires y seront connectées et présenteront un traitement spécifique avec des emprises dédiées à la réalisation d'une noue, aux plantations et aux circulations douces.

Le gabarit de cette voie sera étudié de manière à assurer la sécurité des déplacements et la fluidité des circulations.

Par ailleurs, des aménagements assurant une desserte en transports en commun seront réalisés dans la zone (arrêt et stationnements de bus).

- ❑ **La réalisation d'un aménagement spécifique sur la RD 118, garantissant la sécurité des déplacements et la fluidité des circulations**

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

L'aménagement spécifique de l'accès sur la RD 118 doit apporter une sécurisation de la circulation sur l'ensemble du secteur en évitant les tournes à gauche en entrée et sortie pour ne pas créer de conflits et de file d'attente sur la RD118 lorsque les véhicules proviennent du Rond-Point de la Brulerie.

- ❑ **Requalifier et valoriser l'accès existant liant le site au rond-point de la Brulerie**
- ❑ **Prévoir un traitement spécifique en limite de zone** pour les secteurs non assujettis aux dispositions du L111-1-4 du Code de l'Urbanisme, seront également prévus. Un traitement végétalisé devra être réalisé afin de garantir une bonne insertion des nouvelles constructions dans l'environnement existant.

- ❑ **Assurer une cohérence et une harmonie des volumes le long de l'A10, de la RD 118**

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

- ❑ **Réaliser un urbanisme compact, peu consommateur d'espaces non bâtis**

- ❑ **4 cibles de Haute Qualité Environnementale devront être respectées :**

Concernant l'éco-construction :

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

Concernant l'éco-gestion :

- **Cible n° 3 : Gestion de l'énergie.**
L'isolation, la solarisation du bâtiment, les économies d'énergie (le chauffage, la climatisation, l'eau chaude, l'éclairage, l'électroménager), les énergies renouvelables (solaire, éolienne, bois, géothermie), le respect de l'environnement.
- **Cible n° 4 : Gestion de l'eau.**
Aspects économiques, gestion des eaux pluviales, récupération, assainissement...

- ❑ **Une attention particulière devra également être portée sur les espaces végétalisés au sein de la zone**

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

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

4 Zone UCa : rue du Général de Gaulle et Yvette

■ Le contexte

Situé en limite Nord de la commune, ce site s'inscrit dans un contexte urbain largement constitué et propice à des aménagements urbains et l'accueil d'urbanisation résidentielle.

Par ailleurs, il est situé aux abords d'un axe de desserte majeur de la commune, la rue du général de Gaulle et à moins de 800 m de la station de RERB de Lozère.

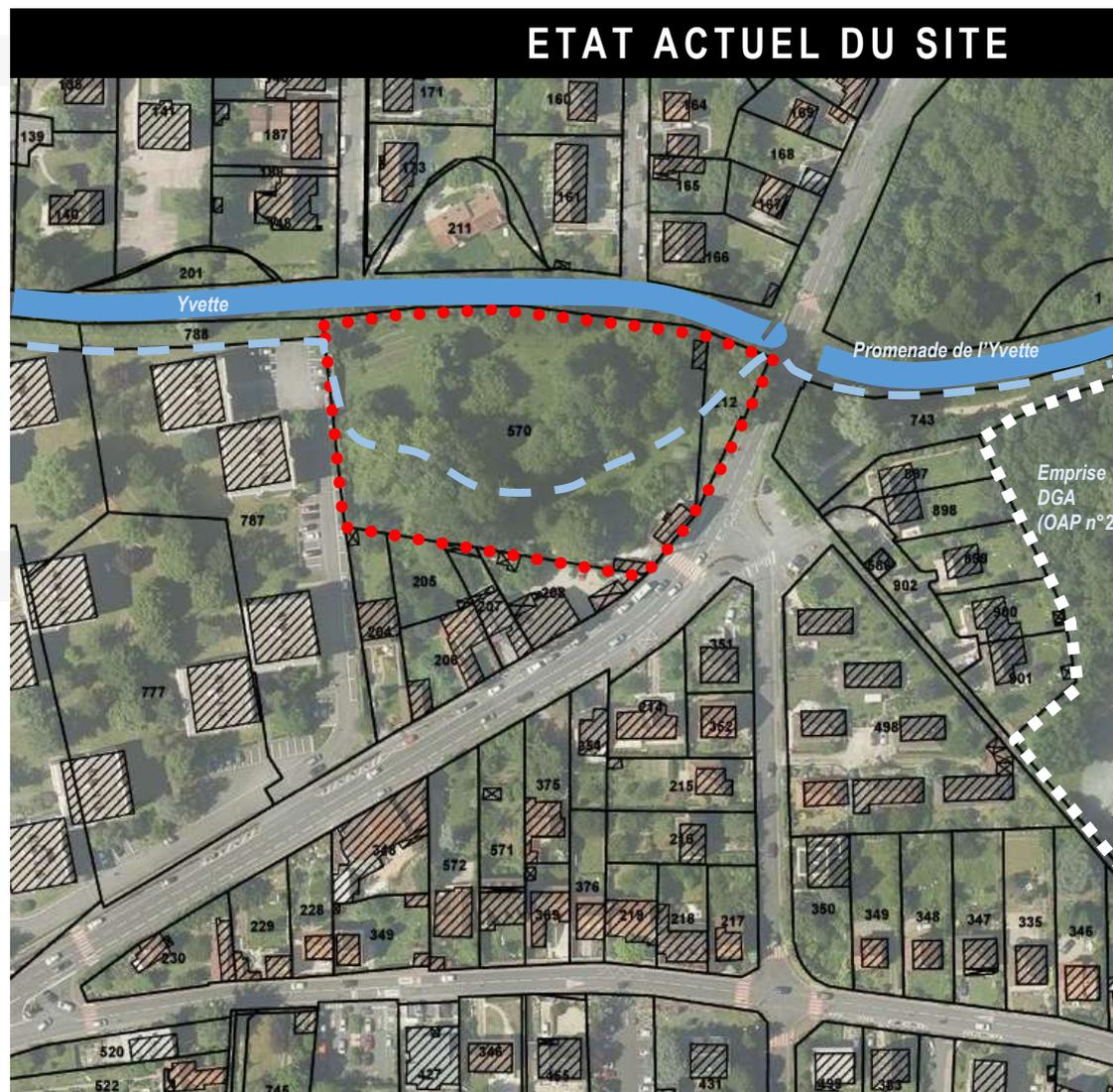
D'une superficie d'environ 0,67 ha, ce site constitue donc une opportunité intéressante pour accueillir de l'habitat et les éventuels compléments souhaitables en commerces, services ou équipements. Il fait d'ailleurs l'objet d'un emplacement réservé au profit de la commune.

Bordé par l'Yvette dans sa limite nord, il s'inscrit dans un environnement de qualité à quelques pas de la promenade de l'Yvette. En revanche, il est soumis à des risques d'inondations en partie Nord.

■ Les objectifs

Il s'agit de favoriser une opération de renouvellement urbain à vocation d'habitation dans un cadre et un environnement de qualité, à proximité de réseaux de transports structurants et de fonctions commerciales et d'équipements.

Cette opération d'ensemble doit tirer parti des contraintes existantes (bruit, zones inondables) en s'appuyant sur un environnement intéressant à valoriser et faire connaître (l'Yvette et sa promenade) et en s'inscrivant en cohérence des projets prévus à proximité sur les emprises de la DGA (voir OAP n°2)



4 Zone UCa : rue du Général de Gaulle et Yvette

■ Les principes d'aménagement

□ **Le programme envisagé :**

Sur une surface constructible d'environ 2 400 m²,

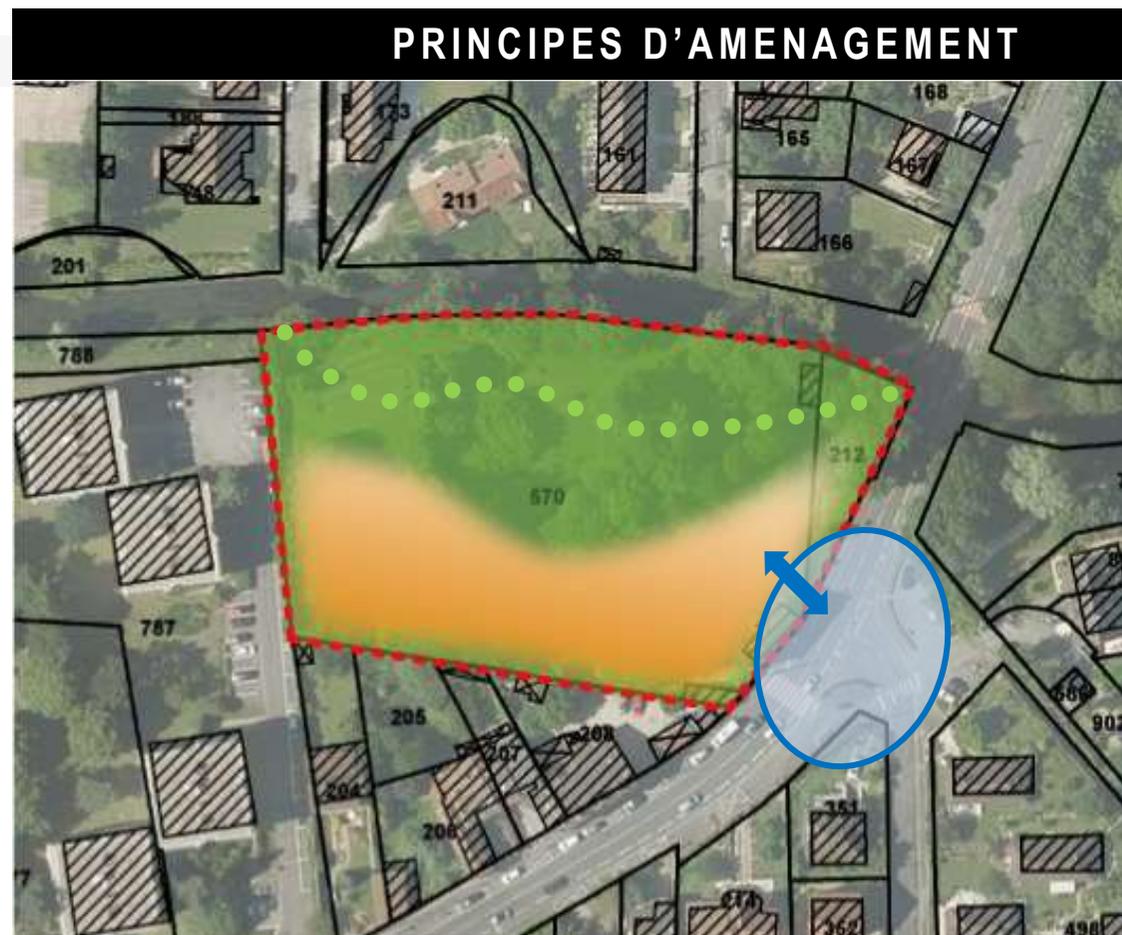
- Environ 20 logements diversifiés dans leur taille et leur statut d'occupation avec notamment au moins 50% de logements locatifs sociaux ;
- possibilité d'implantation de services, équipements ou petites activités intégrées à l'environnement résidentiel.

□ **Les accès et perméabilités**

A partir de l'avenue du Général de Gaulle, via un accès unique à l'ensemble du site. Cet accès devra être réalisé pour garantir la plus grande sécurité des usages (voitures, piétons, cycles). La prévision d'aménagement d'un accès au site de la DGA à l'Est de l'avenue du Général de Gaulle (OAP n°2) constitue une opportunité intéressante pour la sécurité de cet accès

□ **Le traitement des abords de l'Yvette**

En tirant parti des contraintes liées aux zones à risques d'inondations, les berges de l'Yvette seront préservées et aménagées en espaces naturels ou espaces d'agrément comprenant des liaisons douces et itinéraires piétonniers ou cyclables non motorisés en lien avec la promenade de l'Yvette à l'Est.



Périmètre de l'OAP



Continuité liaison
douce le long de
l'Yvette



Zone inconstructible à préserver



Zone constructible



Carrefour à aménager



Accès unique et sécurisé au site