



PLAN LOCAL D'URBANISME DE VILLEBON-SUR-YVETTE

Secteur de Courtabœuf 8
(extension du parc d'activités de Courtabœuf)

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

VU POUR ÊTRE ANNEXÉ À LA DÉLIBÉRATION DU CONSEIL MUNICIPAL
APPROUVANT LA RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
LE 6 FÉVRIER 2020





SOMMAIRE

PRÉAMBULE	p 5
PARTIE 1 – LE CONTEXTE TERRITORIAL	p 7
1.1- Une ville au cœur d'un territoire économique d'exception de la région Ile-de-France.	p 9
1.2- Un territoire de développement fléché par l'Etat	p 11
1.3- Un développement économique ancré dans le document « cadre » de la Région.	p 13
1.4- Courtabœuf, un parc économique en renouveau	p 14
1.5- Un rééquilibrage du parc d'activités : de nouvelles centralités autour de l'opération « Cœur de Parc » et du Grand Dôme	p 24
PARTIE 2 – LE SITE CONCERNE PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE	p 27
2.1 Localisation du site	p 29
2.2 Une occupation ancienne du site	p 29
2.3 L'environnement du site d'études	p 30
2.4 Un développement prévu depuis l'élaboration du PLU en 2013	p 32
2.5 Une densification du site d'études engagée depuis presque 10 ans	p 30
2.6 Des orientations d'aménagement qui répondent à un objectif de développement durable	p 33
PARTIE 3 – LA PROCÉDURE	p 39
3.1 Le fondement et le choix de la procédure	p 41
3.2 Le déroulement de la procédure	p 42
3.3 Les objectifs de la révision allégée du PLU	p 44
3.4 Les justifications des objectifs poursuivis et de leurs évolutions	p 39
PARTIE 4 – LE TRADUCTION DU PROJET DANS LES DIFFÉRENTES PIÈCES DU DOSSIER	p 52
4.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)	p 54
4.2 Etude au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme	p 63
4.3 Traduction sur les documents graphiques réglementaires	p 64
4.4 Traduction dans le règlement de zones	p 66
PARTIE 5 – SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE LIÉE À LA RÉVISION ALLÉGÉE	p 103
ANNEXE 1 Tableau de synthèse anonymisé des prospects (Service développement économique Communauté d'agglomération)	p 112
ANNEXE 2 Étude paysagère menée dans le cadre de l'Évaluation environnementale	p 114



PRÉAMBULE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) n'étant pas un document immuable mais inscrit dans des réflexions et stratégies de temps long, plusieurs procédures distinctes permettent de modifier son contenu après son approbation.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme de Villebon-sur-Yvette a déjà fait l'objet :

- d'une mise à jour le 28 avril 2014 afin d'intégrer le décret n°DEFD1238070D du 26 novembre 2012 relatif à l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables autour des centres-radioélectriques et sur le parcours d'un faisceau hertzien,
- d'une mise à jour le 17 mars 2016 afin d'instituer une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, issue d'un arrêté préfectoral du 4 décembre 2015,
- d'une révision approuvée par le Conseil municipal le 30 juin 2016 afin d'intégrer :
 - la prise en compte de l'entrée en vigueur de la loi ALUR,
 - la prise en compte de l'entrée en vigueur du champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,
 - l'adaptation des dispositions réglementaires du PLU en vue d'intégrer plusieurs projets notamment celui du site dit de la DGA,
 - l'adaptation, clarification et reformulation de diverses dispositions des règlements de zones,
 - l'ajustement de la délimitation d'une zone classée « N » (dite naturelle) aux abords de l'autoroute A10.

Les enjeux en matière de développement économique au sein du parc d'activités de Courtabœuf, dénommé depuis peu « Courtabœuf Paris-Saclay Park », nécessite d'adapter une nouvelle fois le document d'urbanisme de la commune.

En collaboration avec les services de la communauté d'agglomération Paris-Saclay, la municipalité a ainsi engagé une procédure de révision allégée par délibération du Conseil municipal du 28 juin 2018.



PARTIE 1

LE CONTEXTE TERRITORIAL



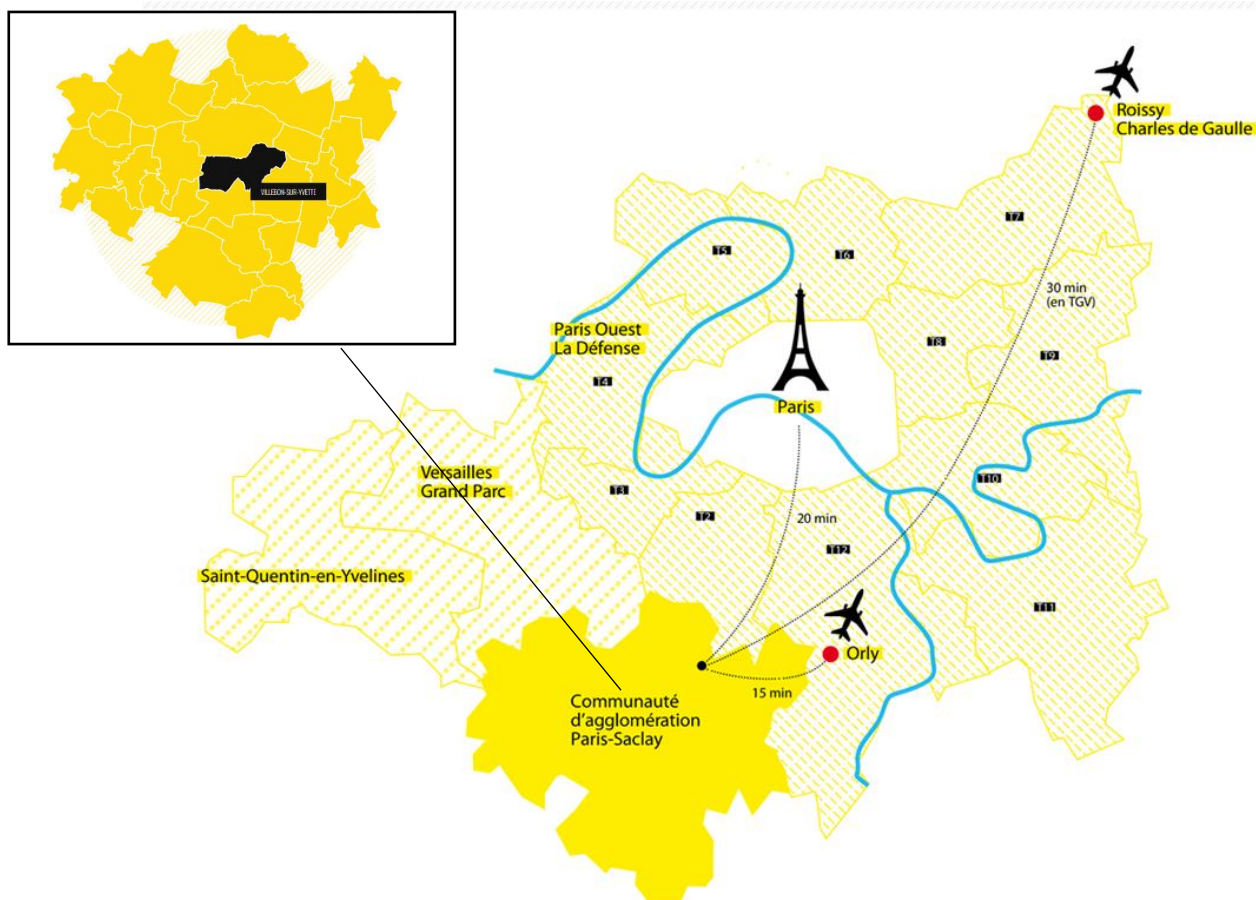
PARTIE 1 – LE CONTEXTE TERRITORIAL

1.1 Une ville au cœur d'un territoire économique d'exception de la région Ile-de-France.

Commune de 10 645 habitants (population légale 2016 – INSEE) du département de l'Essonne et de la région Île-de-France, Villebon-sur-Yvette est située au sein d'un secteur de transition entre l'urbain et le périurbain, qui s'étend entre la vallée de l'Yvette et le Nord-ouest du département.

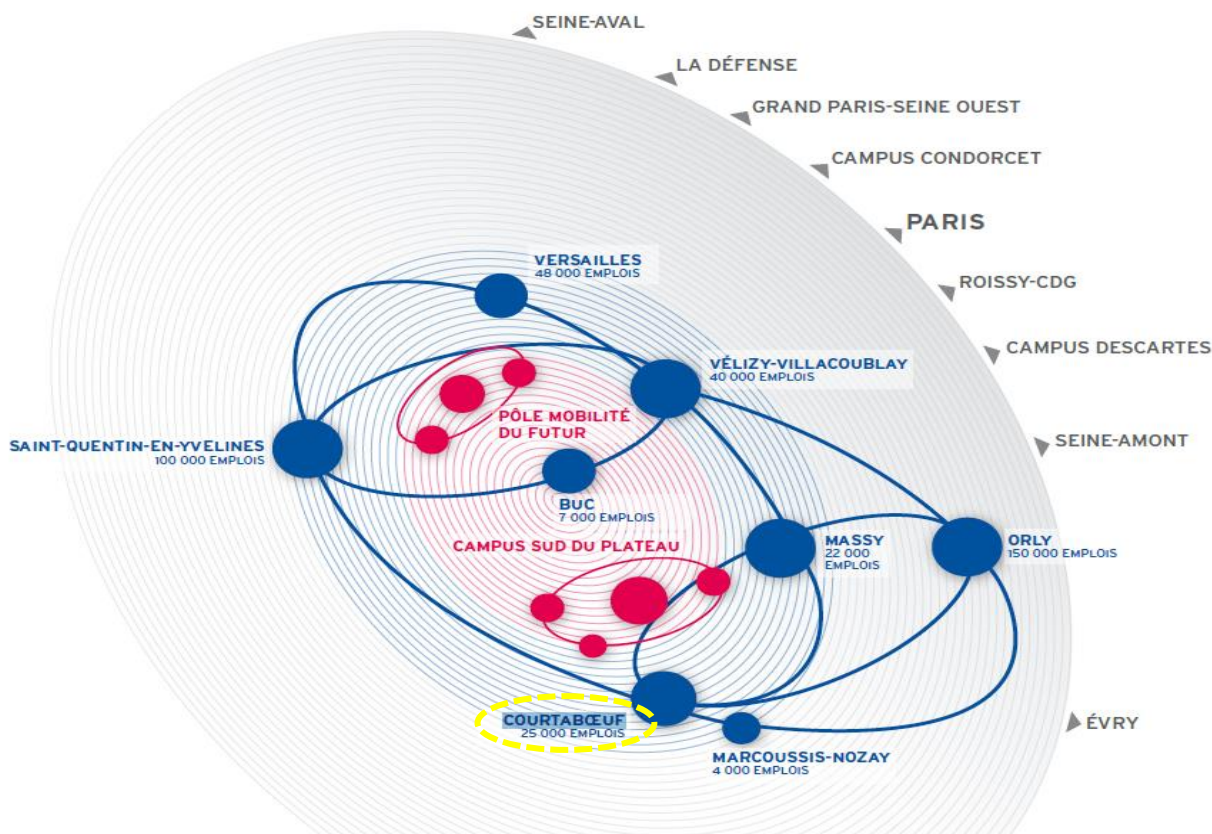
Intégrée à la Communauté d'agglomération Paris-Saclay (CPS), Villebon-sur-Yvette se localise géographiquement au cœur cette intercommunalité dont les enjeux de développement sont connus et reconnus à l'échelle nationale ou à l'échelle internationale. En effet, le territoire de la CPS, qui regroupe 27 communes soit environ 300 000 habitants, 145 000 emplois et plus de 60 000 étudiants, constitue un grand territoire qui concentre notamment :

- un cluster économique et scientifique d'envergure mondiale dont l'ambition est de regrouper à moyen terme 20 % de la recherche française,
- plus d'une cinquantaine de parcs d'activités économiques,
- la proximité de l'aéroport d'Orly, de la gare TGV de Massy, de deux réseaux autoroutiers, de réseaux ferrés interrégionaux,
- un territoire particulièrement connecté grâce au raccordement au Très Haut Débit.



Aux côtés de la Métropole du Grand Paris, **le territoire de la CPS constitue le secteur identifié pour le développement de l'innovation à l'échelle régionale et internationale dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National**. Ce grand territoire d'envergure régionale, servant d'appui au développement du Plateau de Saclay, est le socle d'un système de synergies territoriales organisé autour de grands pôles d'activités économiques et/ou de recherches dont fait partie le parc de Courtabœuf et qui concerne une partie du territoire de Villebon.

Schéma de l'innovation sur le grand territoire incluant le parc d'activités de Courtabœuf :



La couronne des zones d'activité

C'est à cette échelle que s'applique l'objectif de diffusion de l'innovation ouverte par une intensification des relations entre les acteurs économiques et par une meilleure valorisation du potentiel scientifique et technologique du cœur du territoire. C'est dans cette couronne que devra être accueillie une part essentielle des nouvelles entreprises attirées par le cluster ou créées en son sein. Cela suppose la construction d'une identité commune, une visibilité internationale partagée et la mise en cohérence d'une offre territoriale (immobilier d'entreprise, transports, services partagés, conditions d'accueil des salariés) de haute qualité.



Le cœur du territoire, tourné vers la recherche et développement



Le reste de la métropole parisienne

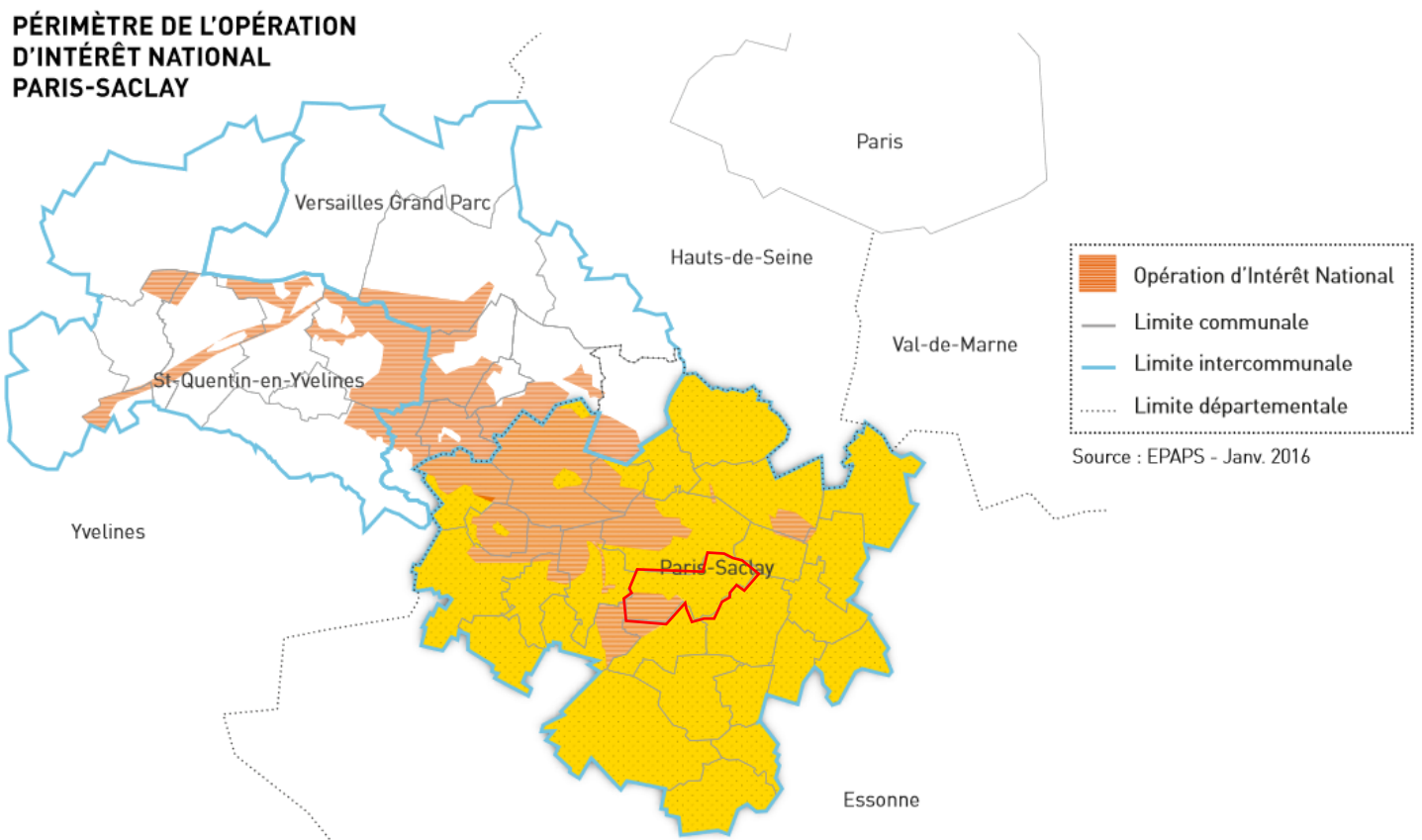
Extrait du Schéma de développement territorial adopté par le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Paris-Saclay le 13 janvier 2012,

1.2 Un territoire de développement fléché par l'Etat.

En 2009, le Conseil d'Etat crée l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay qui constitue l'un des dix territoires de développement du projet du Grand Paris. Ce périmètre opérationnel, conduit par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay (EPAPS), a pour vocation de transformer ce territoire en un pôle de développement économique spécialisé dans les domaines scientifiques et technologiques grâce à la proximité géographique d'entreprises de pointes et d'établissements de formation-recherche d'excellence.

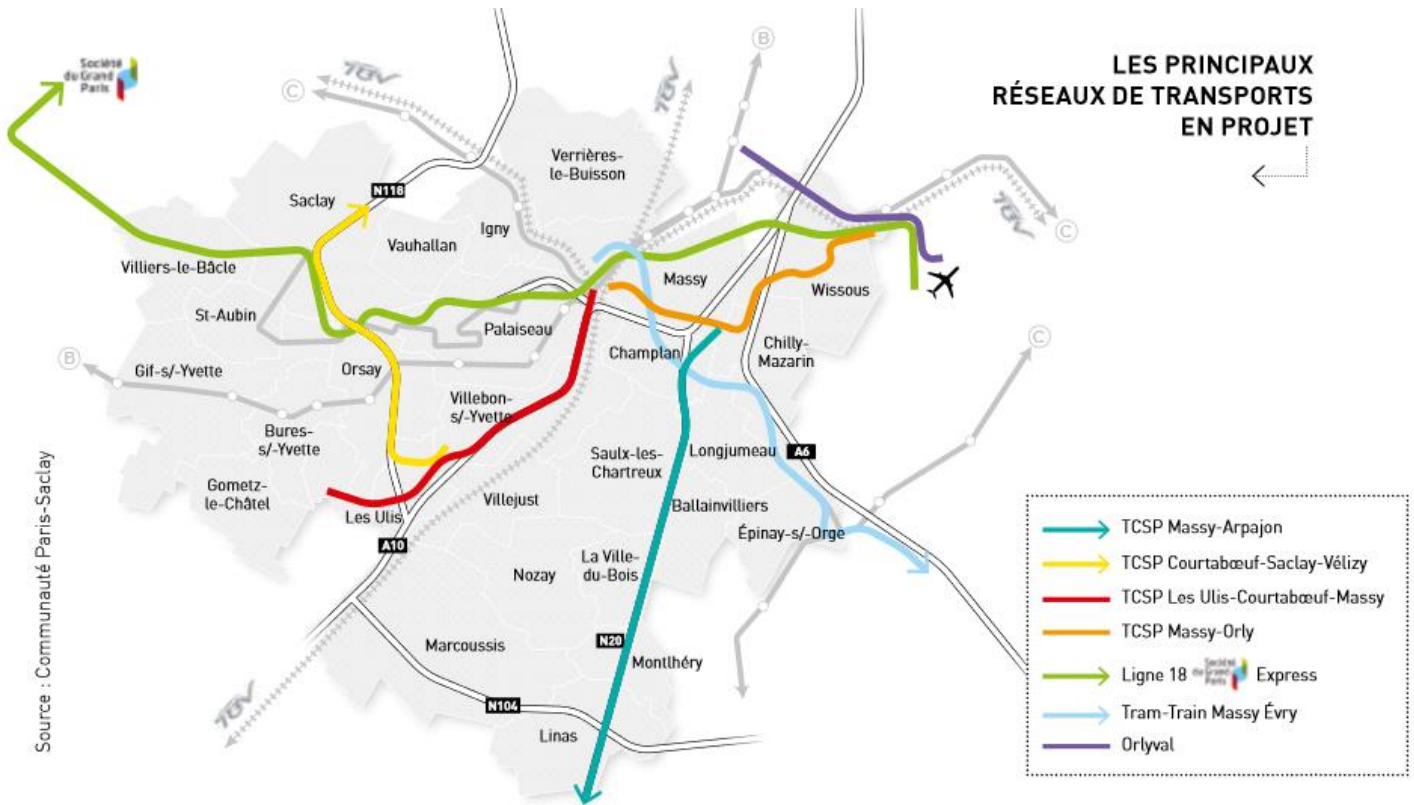
Une partie du territoire de **Villebon-sur-Yvette, les emprises du parc d'activités de Courtabœuf et de son extension, est incluse dans le périmètre d'intervention directe de l'OIN Paris-Saclay**. Le périmètre de cette opération est vaste puisqu'il s'étend de la ville de Massy à celle de Saint-Quentin-en-Yvelines, et de la ville d'Orsay à Versailles.

Plusieurs établissements d'enseignement supérieur (Ecole Centrale et de recherche de Paris, Ecole Normale Supérieure de Cachan, CNRS, etc.), des pôles de compétitivités, des laboratoires de recherche publics et privés, ainsi que des entreprises de recherche et de développement se concentrent déjà sur ce territoire.



Sur ce territoire à fort enjeux de développement, la question des mobilités constitue un paramètre essentiel. Le territoire de la CPS est doté d'un réseau d'infrastructures de transport déjà bien en place qui a contribué de façon décisive à son expansion. Toutefois, compte-tenu des projets de construction et de développement économique en cours et à venir, plusieurs projets ont été ciblés afin de perfectionner le maillage du territoire et de fluidifier les déplacements.

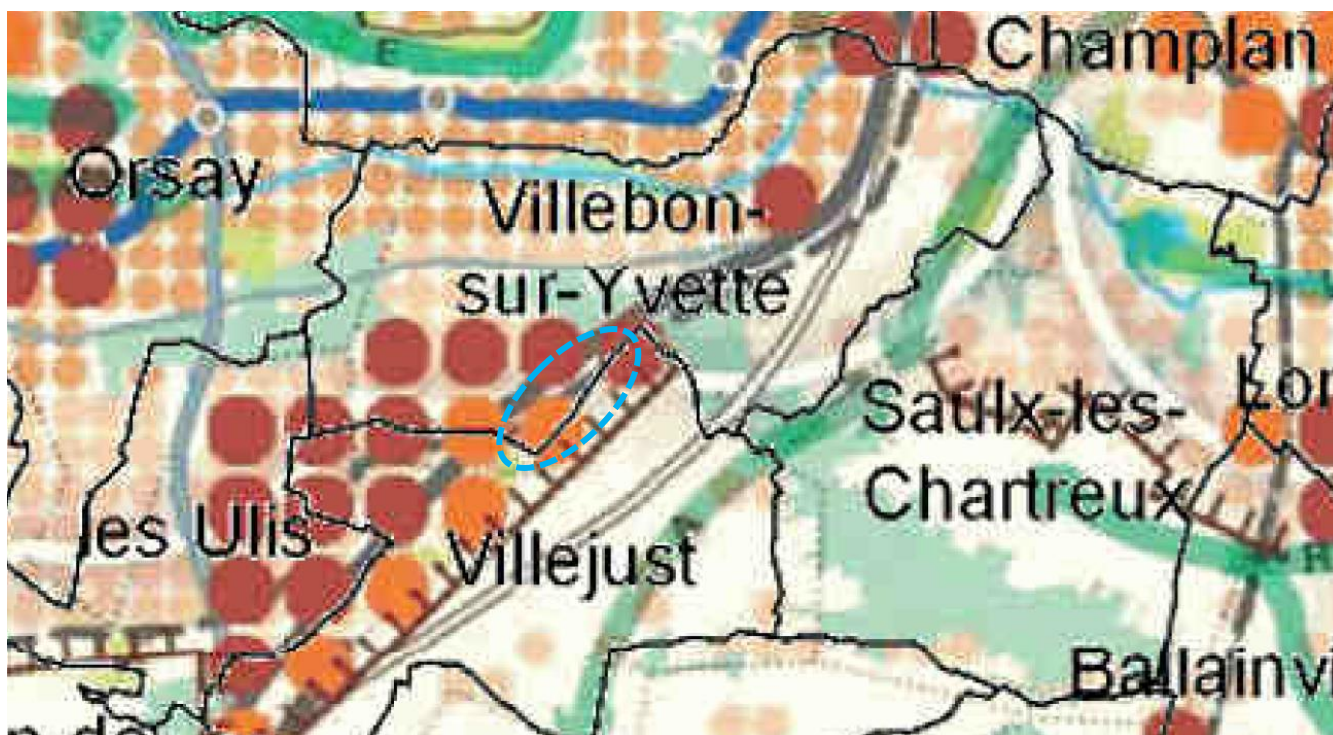
Ainsi, le périmètre d'études, objet de la présente révision, pourra notamment bénéficier du TCSP Courtabœuf-Saclay-Vélizy, du TCSP Les Ulis-Courtabœuf-Massy.



1.3 Un développement économique ancré dans le document « cadre » de la Région.




L'adoption le 20 février 2019 du Schéma stratégique de l'offre économique de la communauté de la Communauté Paris-Saclay témoigne d'une volonté partagée de mise en cohérence planifiée et spatialisée du développement économique du territoire communautaire, et notamment celui du **parc d'activités de Courtabœuf** dont l'extension est actée par tous les documents supra-communaux.


En effet, l'extrait de la carte de destination générale du **Schéma directeur de la région Île-de-France** adopté par la délibération du conseil régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013, identifie clairement les secteurs à fort potentiel de densification sur le parc d'activités de Courtabœuf et des secteurs d'urbanisation préférentielle en continuité (parc de l'Atlantique et secteur de la Plesse dénommés « Courtabouef 8 »), avec un front urbain d'intérêt régional en limite de Villejust.





Polariser et équilibrer

Les espaces urbanisés





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

 Secteur d'études, objet de la présente révision

Les nouveaux espaces d'urbanisation

-  Secteur d'urbanisation préférentielle
-  Secteur d'urbanisation conditionnelle

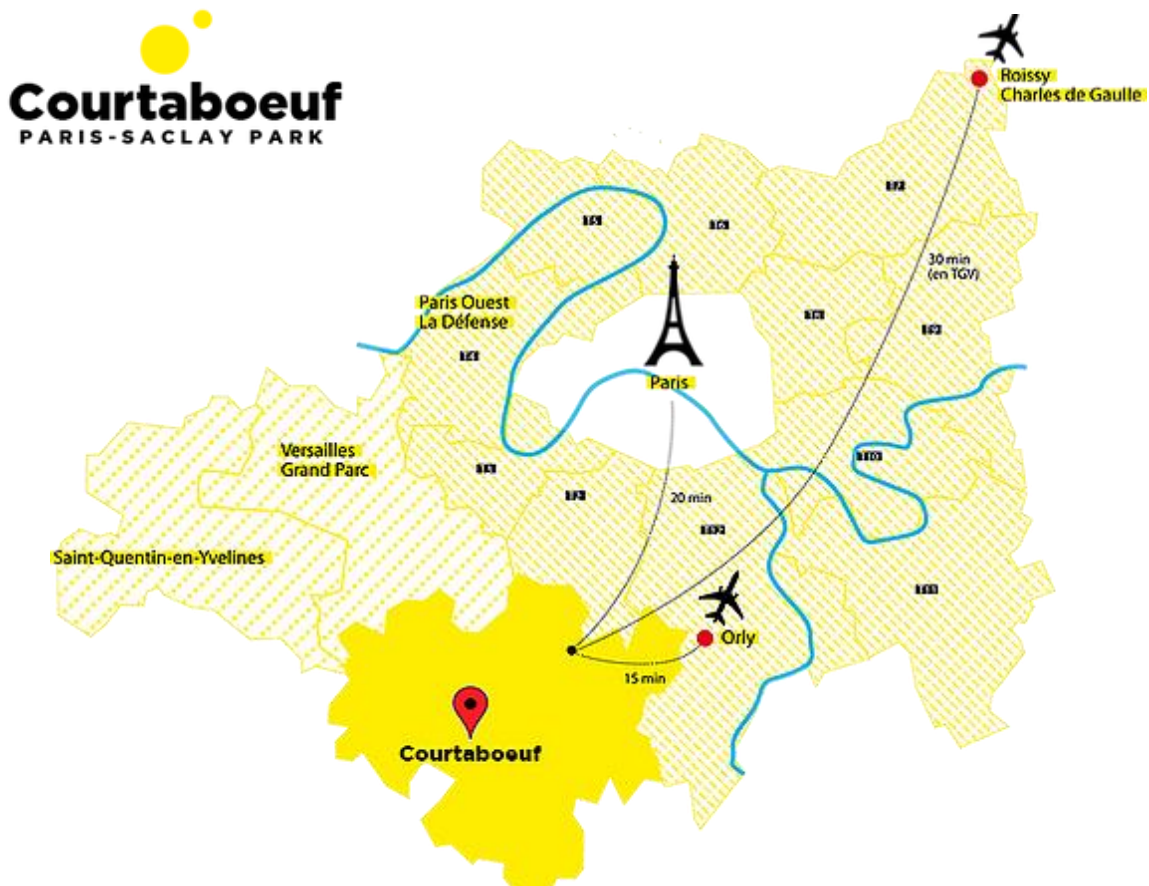
Préserver et valoriser

-  Les fronts urbains d'intérêt régional
-  Les espaces agricoles
-  Les espaces boisés et les espaces naturels
-  Les espaces verts et les espaces de loisirs

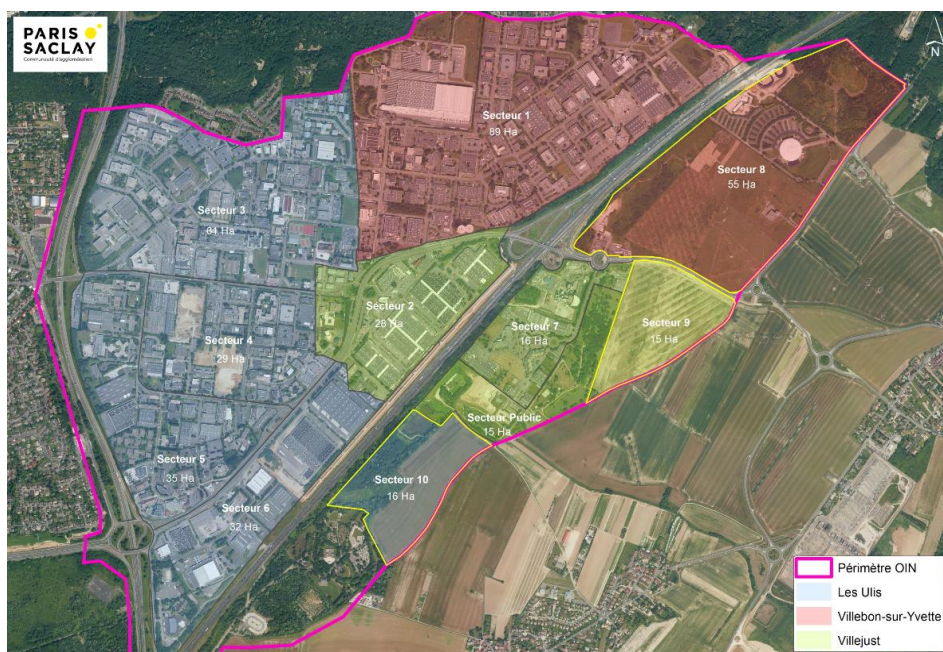
1.4 Courtabœuf, un parc économique en renouveau.

Localisation géostratégique de Courtabœuf Paris-Saclay Park

Situé à proximité de l'aéroport d'Orly, accessible par l'autoroute A10 et la N118, et desservi par un réseau de transport connecté au hub de Massy, le parc d'activités de Courtabœuf dispose d'une localisation idéale pour les entreprises qui souhaitent se développer au plan national et international.



Le parc d'activités de Courtabœuf, dénommé depuis peu « Courtabœuf Paris-Saclay Park », est l'un des pôles économiques les plus importants de la région Ile-de-France. Ce parc d'activités, situé sur les communes des Ulis, Villebon-sur-Yvette et Villejust, s'étend sur 376 hectares. Plus de 1 200 entreprises y sont recensés et emploient près de 24 000 personnes. Environ 12 000 visiteurs par jour sont comptabilisés.



Organisation et structure du parc d'activités de Courtabœuf

Construit par tranches successives d'aménagement, ce parc d'activités économiques est référencé comme l'un des pôles économiques les plus importants de la région Île-de-France, composé d'un tissu d'entreprises riche et diversifié.

Créée à partir des années 1960 dans le cadre de la création d'une zone à urbaniser en priorité (ZUP) de Bures-Orsay, désormais devenue la ville des Ulis, la zone d'activités de Courtabœuf devait permettre d'accueillir un nouveau bassin d'emplois de proximité. L'aménagement fut initié par les communes d'Orsay et de Bures-sur-Yvette via une société d'économie mixte, la « SAMBOE » (Société d'Aménagement de Bures-Orsay et d'Équipement en Essonne), qui procéda à l'expropriation des terres agricoles du plateau pour la construction d'un parc industriel sur le territoire d'Orsay/les Ulis, puis de Villebon-sur-Yvette et de Villejust.

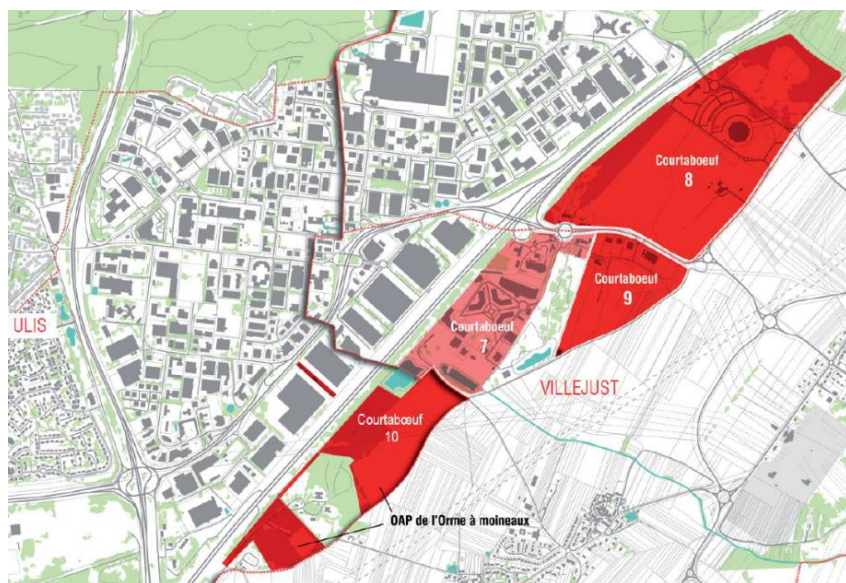
Rapidement, de nombreuses entreprises sont séduites par l'exceptionnelle situation géographique de Courtabœuf située aux portes de Paris et desservie par des infrastructures majeures (A10, la RN118, la Francilienne et à proximité de l'Aéroport d'Orly) ; mais surtout par l'une des plus grandes densités de « matière grise » de France. L'année 1967 marque le début des implantations des premières entreprises sur le secteur de Courtabœuf, installations qui se poursuivent encore à ce jour au fil des opportunités foncières et des projets d'extensions.

Dès 1999, les communes des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust s'associent au moyen d'une coopération intercommunale pour le développement du parc d'activités via l'agence « Courtabœuf Développement », devenue le 31 décembre 2006 le Syndicat mixte Courtabœuf Développement.

A ce jour, le parc d'activités de Courtabœuf dispose encore de quelques réserves foncières, notamment à l'Est de l'autoroute A10. L'aménagement de ces secteurs doit contribuer au dynamisme du parc et à l'accueil de nouvelles entreprises. C'est pourquoi il est nécessaire d'encadrer leur développement.

Le Schéma directeur de développement de Courtabœuf, approuvé par la Communauté Paris-Saclay le 20 février 2019, précise que ces extensions sont nécessaires au parachèvement du projet de parc, notamment en réponse aux besoins fonciers identifiés pour le développement d'activités économiques mixtes

Si ces secteurs permettent de réaliser des « opérations tiroirs » pour faciliter la régénération des secteurs plus anciens, il importe de veiller à ce que leur programmation économique ne soit pas concurrentielle avec le parc existant et que les nouveaux fonciers disponibles permettent l'accueil d'une offre complémentaire et diversifiée.



Les extensions du Parc de Courtabœuf

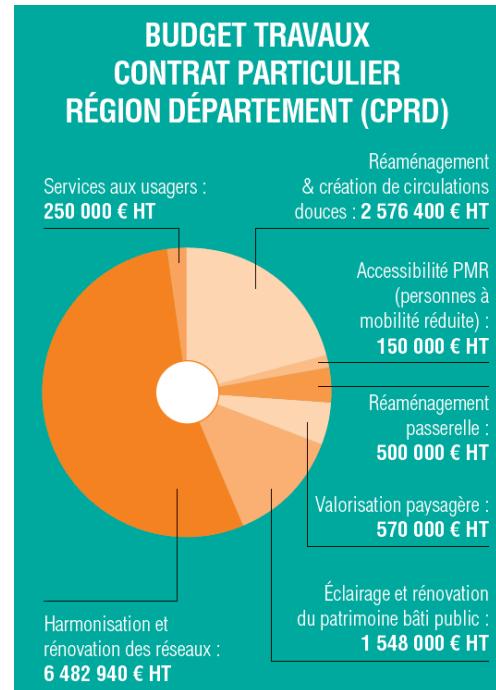
Programme de requalification du parc d'activités

Depuis 2015, et afin de mieux se préparer aux enjeux de demain, la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et ses partenaires ont engagé un programme de modernisation ambitieux du parc au profit des entreprises et de leurs salariés. Plusieurs grands projets sont à l'œuvre et déclinent les ambitions du projet de territoire à l'échelle de tous les secteurs de Courtabœuf. Cette politique volontariste s'inscrit dans un contexte de reprise constatée du dynamisme du parc d'activités.

Le parc d'activités de Courtabœuf bénéficie de financements publics importants qui ont permis d'améliorer les conditions de desserte du site. Un Contrat Particulier Région Département (CPRD) a ainsi été instauré et mobilise pour la période 2015-2019 un montant d'investissement de 19 millions d'euros dont plus de 12 millions d'euros dédiés aux travaux de réaménagement du parc d'activités.

Les trois principaux objectifs poursuivis par le CPRD sont les suivants :

- Remettre à niveau le parc d'activités (notamment en matière d'assainissement, d'éclairage, de déplacements et de circulations douces),
- Aménager les espaces publics et améliorer les services aux usagers,
- Renforcer l'attractivité économique pour favoriser de nouvelles implantations,
- Concertation avec les entreprises et les associations locales.



Parmi les autres aménagements de voirie en cours ou réalisées interne au Parc, on dénombre les interventions suivantes :

- réaménagement complet de l'axe nord (avenues du Canada, de Laponie et du Québec) avec la création de pistes cyclables et d'espaces piétons séparés de la chaussée, d'espaces verts et de noues pour collecter et dépolluer les eaux pluviales ;
- création de voies réservées aux piétons et cyclistes de part et d'autre du pont de franchissement de l'A10, avenue de l'Océanie, d'une passerelle attenante au pont et d'un carrefour à feux pour faciliter leurs déplacements ;
- aménagement des arrêts de bus en évitement et réaménagement des carrefours, avenue des Tropiques ;
- mise aux normes d'accessibilité sur l'ensemble du parc d'activités ;
- embellissement des principales entrées du parc ;
- rénovation de l'éclairage public.

Sur les parties extérieures, les réaménagements du « Ring des Ulis » et le carrefour de Mondétour, attendus depuis plusieurs années, font également l'objet d'un financement partagé : 50 % par le Conseil départemental de l'Essonne, l'État et la Région finançant le reste à parts égales dans le cadre du Contrat de Plan État-Région (CPER) 2015-2020. Les travaux estimés à près de 50 millions d'euros (TTC) doivent démarrer fin 2019.

2019-2020
RÉHABILITATION DES RÉSEAUX D'ASSAINISSEMENT

Après un diagnostic complet de l'ensemble des réseaux d'eaux usées et pluviales, les canalisations vétustes seront réhabilitées. Ces travaux s'effectueront en majeure partie sans ouverture de tranchées, limitant ainsi la gêne à la circulation.

2019-2020
INSTALLATION D'UNE NOUVELLE SIGNALÉTIQUE ET RÉAMÉNAGEMENT DES ENTRÉES DE PARC

OBJECTIF
Renforcer l'image et la visibilité de Courtabœuf.

TRAVAUX
• Pose d'une signalétique harmonisée depuis l'extérieur et à l'intérieur du Parc d'activités
• Travaux d'embellissement paysager

COÛT ESTIMÉ DES TRAVAUX
960 000 € (TTC)

2019
RENFORCEMENT DE L'ACCESSIBILITÉ

Mise en conformité PMR de l'ensemble des trottoirs et cheminements piétons du Parc d'activités.

2020-2023
RÉAMÉNAGEMENT DU RING DES ULIS ET DE L'ÉCHANGEUR DE MONDÉTOUR

OBJECTIFS
Réaménager les accès par la RN 118. Fluidifier et sécuriser la circulation automobile.

TRAVAUX
• Construction d'un pont au sud du Ring permettant de dissocier les flux
• Suppression de l'accès au Ring par l'intérieur du rond-point
• Création de bretelles d'accès directs à l'échangeur de Mondétour vers et depuis la province

COÛT ESTIMÉ DE L'OPÉRATION
50 M€ (TTC)

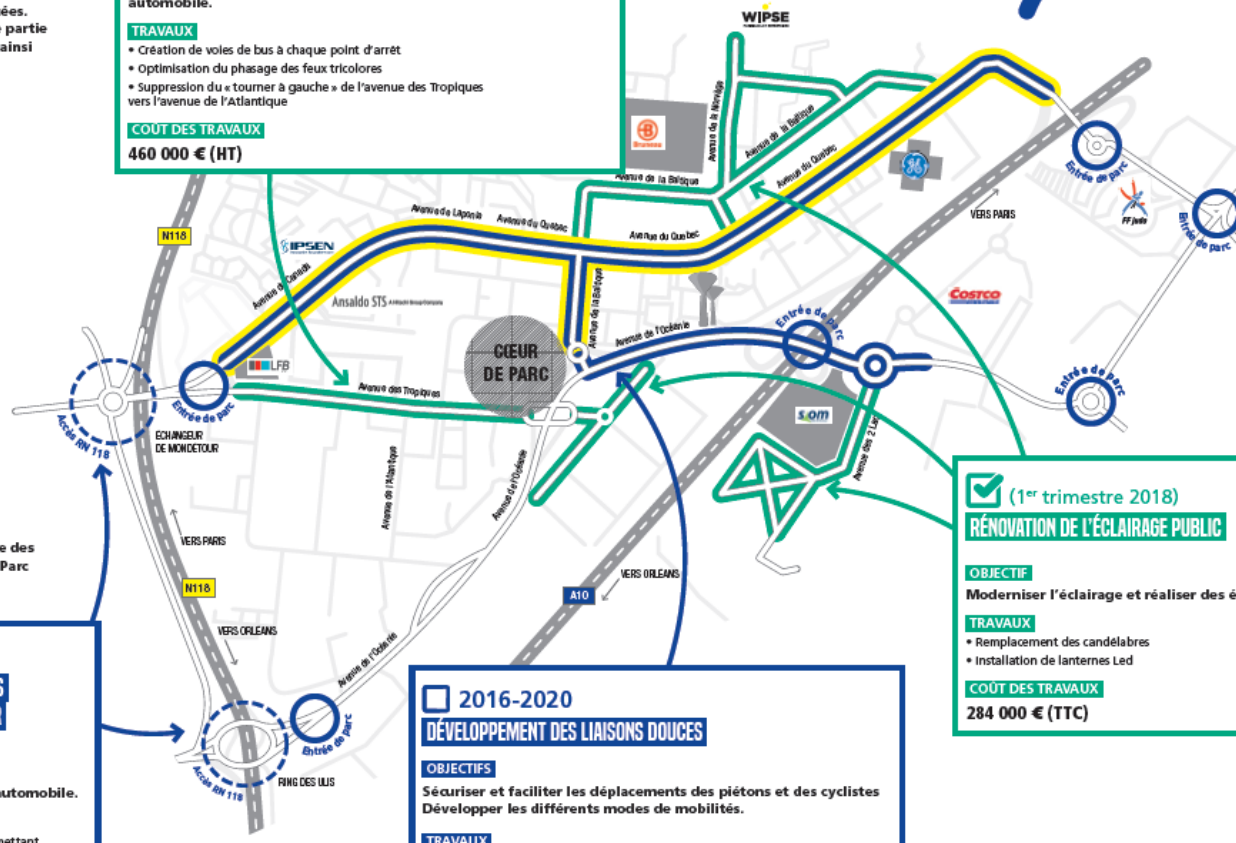


(4^e trimestre 2017)
RÉAMÉNAGEMENT DES ARRÊTS DE BUS ET DES CARREFOURS

OBJECTIF
Faciliter l'usage des transports en commun et fluidifier la circulation automobile.

TRAVAUX
• Création de voies de bus à chaque point d'arrêt
• Optimisation du phasage des feux tricolores
• Suppression du « tourner à gauche » de l'avenue des Tropiques vers l'avenue de l'Atlantique

COÛT DES TRAVAUX
460 000 € (HT)



1^{er} trimestre 2019 au 1^{er} trimestre 2020
MODERNISATION DE L'AXE NORD

OBJECTIF
Optimiser l'espace public au profit des différents usagers et réduire les sources de pollution.

TRAVAUX
• Réfection de la chaussée
• Création d'une piste cyclable et d'un trottoir accessible aux PMR
• Création d'une noue paysagère et d'espaces verts qualitatifs
• Renovation de l'éclairage public
• Réhabilitation des réseaux d'assainissement

COÛT ESTIMÉ DES TRAVAUX
5,72 M€ (TTC)

(1^{er} trimestre 2018)
RÉNOUVELLEMENT DE L'ÉCLAIRAGE PUBLIC

OBJECTIF
Moderniser l'éclairage et réaliser des économies d'énergie.

TRAVAUX
• Remplacement des candélabres
• Installation de lanternes Led

COÛT DES TRAVAUX
284 000 € (TTC)

2016-2020
DÉVELOPPEMENT DES LIAISONS DOUCES

OBJECTIFS
Sécuriser et faciliter les déplacements des piétons et des cyclistes
Développer les différents modes de mobilités.

TRAVAUX
• Création d'une liaison douce continue entre l'arrêt de bus « la Brolerie » (SIOM) et l'avenue de la Baltique (réalisés)
• Aménagement d'un carrefour à feux et d'arrêts de bus agrandis et modernisés à « Château d'eau » (réalisés)
• Construction d'une passerelle de franchissement de l'A10 réservée aux piétons et aux cyclistes (à venir)

COÛT ESTIMÉ DES TRAVAUX
2,6 M€ (TTC)

Plan de présentation des travaux d'aménagement initiés par la communauté d'agglomération au sein du parc d'activités de Courtabœuf – Infos Travaux n°2 – hiver 2019

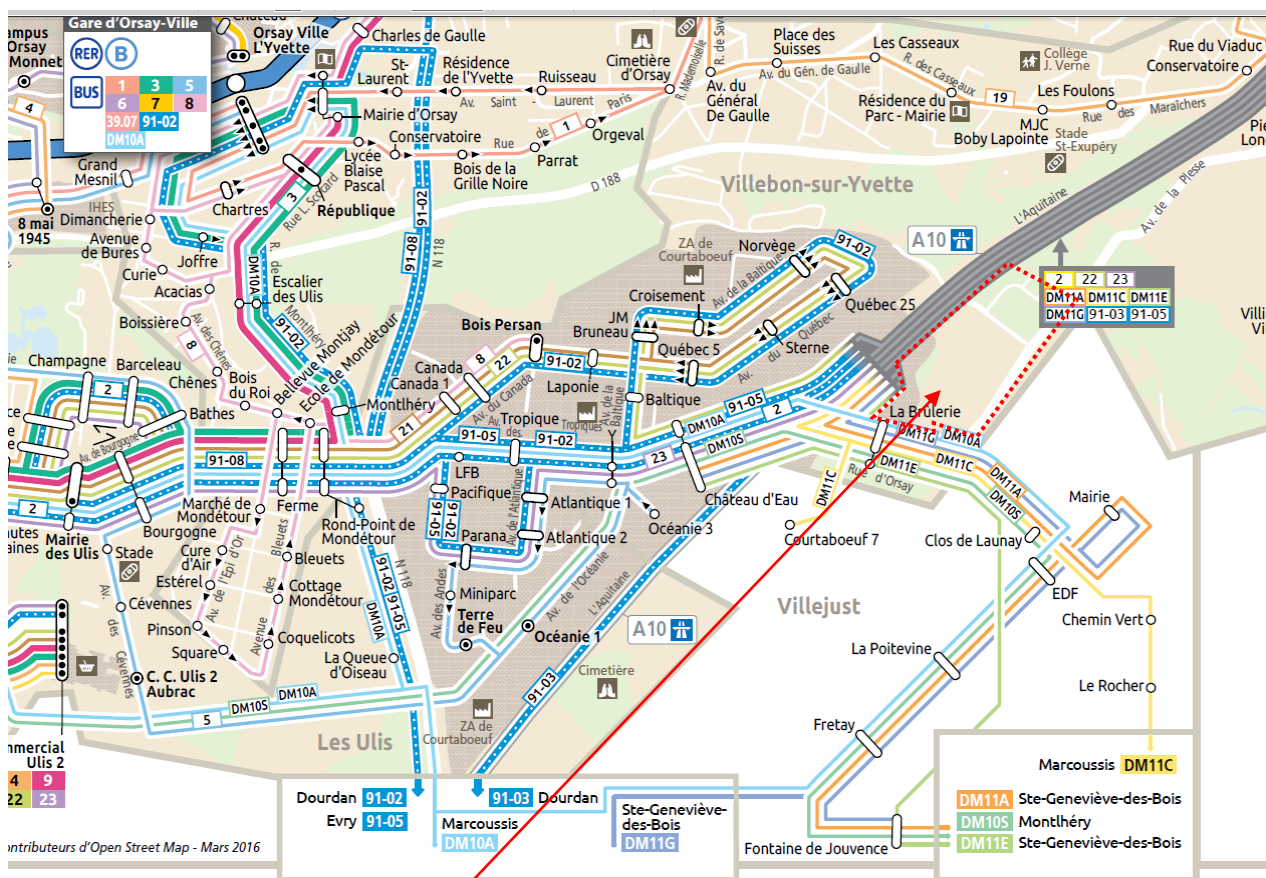
Des solutions de mobilités en cours d'amélioration

Un des premiers facteurs d'attractivité du parc de Courtabœuf concerne son accessibilité pour les différents types d'utilisateurs. C'est un facteur clé pour les entreprises ciblées qui doivent être en capacité de recruter à l'échelle de l'ensemble du bassin d'emploi francilien. Mais c'est aussi un enjeu qui doit favoriser l'accès à l'emploi pour les populations locales peu qualifiées. Si les aménagements routiers dédiés aux circulations automobiles font l'objet d'investissements particuliers, ces derniers s'accompagnent d'une volonté partagée et inscrite dans le Schéma directeur de développement de Courtabœuf, de repenser les offres en transports en commun et des circulations douces déjà existantes.

Le parc d'activités de Courtabœuf est aujourd'hui desservi par un système de liaisons routières efficaces ainsi que par 14 lignes régulières de bus :

- 3 lignes Express (Albatrans 91.02, 91.03, 91.05) assurant les liaisons vers et depuis Orsay, Massy, Dourdan et Evry,
- 9 lignes structurantes (2, 8, 21, 22, 23, DM11A, DM11C, DM 11E, DM11G) assurant les liaisons locales vers et de puis les Ulis, Orsay, Massy, Villejust, Nozay, Marcoussis et Montléhy,
- 1 ligne Noctilien (N122) assurant la liaison Saint-Rémy – Châtelet avec un arrêt situé à proximité du rond-point de Mondétour,
- 1 ligne de transport à la demande « Chronopro Courtabœuf ».

Extrait du plan de réseaux du secteur Ouest, STIF, mars 2016



Périmètre d'études de la révision allégée

Dans le cadre des réflexions menées en faveur du renforcement des transports collectifs sur le secteur, une démarche de co-construction de la desserte transport a été initiée. Une mission d'assistance à la maîtrise d'ouvrage a été lancée au cours du 1^{er} trimestre 2019 par la CPS afin de repenser la desserte de Courtabœuf depuis les pôles extérieurs.

Les premières orientations de cette mission présentées en Comité de pilotage au mois d'avril 2019 sont les suivantes :

PARIS SACLAY **Réflexions sur la desserte TC de Courtabœuf :** De 14 Lignes à 4/5 structurantes, lisibles et cadencées

- **Evolution d'une desserte :** Début des réflexions Eté 2019 - Échéance T1 2020.
 - 1^{er} temps du travail sur les itinéraires et terminus
 - 2nd temps sur l'offre (amplitude et fréquences)
- **Principes de desserte structurante proposés par la CPS, à conforter avec les entreprises :**
 - Associer les itinéraires : sens aller/retour identique toute la journée
 - Identifier les dessertes : une ligne = un secteur desservi depuis/vers Massy
- **A étudier en complémentarité :** Lignes Express, Navettes locales , marche, trottinette, vélo...



Parallèlement, une démarche intitulée « Move in Saclay » a été créée en 2018 pour répondre au mieux aux besoins de mobilités actuels et à venir au sein du parc d'activités de Courtabœuf, et plus largement à l'échelle du territoire Paris-Saclay. Cette démarche s'est construite sur la nécessité d'améliorer l'expérience de mobilité des usagers du territoire ; ceux qui y travaillent, y étudient, y habitent, *via* un programme conçu comme laboratoire des mobilités innovantes et durables capable de faire référence en Europe.

Le programme de cette initiative s'appuie sur des projets existants dans les domaines des véhicules autonomes, des nouvelles mobilités, des infrastructures de transport, permettant ainsi de les coordonner et de leur donner de la visibilité.

L'offre alternative de déplacements qui émerge pourrait notamment s'appuyer sur :

- des navettes internes privées ou un système de transport à la demande, souhaités par les entreprises pour desservir notamment le temps du midi les polarités du « Cœur de parc » et du Grand Dôme,
- un maillage de liaisons douces plutôt orienté Nord-Sud (maillage complémentaire) et une qualité des espaces dédiés aux piétons au sein des pôles de services.

Le développement de nouveaux modes de déplacements s'appuie sur un observatoire des mobilités initié par la communauté d'agglomération. Il s'agit d'un outil professionnel qui permet d'agréger les données de mobilité du territoire. En actualisation constante, cet observatoire permet d'avoir une vision très fine des déplacements.

L'objectif est de mesurer, de développer et d'anticiper une politique de transports adaptée aux enjeux locaux. Les données issues de cet observatoire permettront d'affiner les actions publiques engagées. La connaissance des usages et de pratiques est en effet la meilleure façon d'adapter un service et de développer une action durable, responsable et cohérente avec les spécificités du territoire.

L'observatoire des mobilités Paris-Saclay est un élément constitutif et stratégique du projet MoveInSaclay, piloté par Nokia Bell Labs, et qui fédère déjà plusieurs acteurs de la recherche et de l'innovation du cluster Paris-Saclay.

L'ensemble de ces initiatives s'inscrit dans une politique communautaire large actée par l'élaboration d'un Schéma de transports voté par le Conseil communautaire du 27 juin 2018. Ce schéma est issu d'un travail de co-construction de 18 mois par la mise en synergie d'un ensemble d'acteurs : habitants, entreprises, professionnels du transport comme partenaires publics et institutionnels.

A l'échelle de Courtabœuf 8, l'étude de déplacements menée en début d'année 2019 par CDVIA abonde dans le sens des démarches de projet déjà engagées par les collectivités. En effet, l'étude préconise le renforcement des transports en commun *via* :

- l'association des itinéraires ; sens aller/retour identique toute la journée ;
- la réduction de la dizaine de lignes de bus desservant le parc en 4/5 lignes de bus structurantes cadencées ; à une ligne de bus correspondrait un secteur desservi depuis/vers Massy ;
- l'aménagement complémentaire de lignes Express, ou de navettes locales est en cours d'étude.
- l'aménagement complémentaire de lignes Express, ou de navettes locales est en cours d'étude.

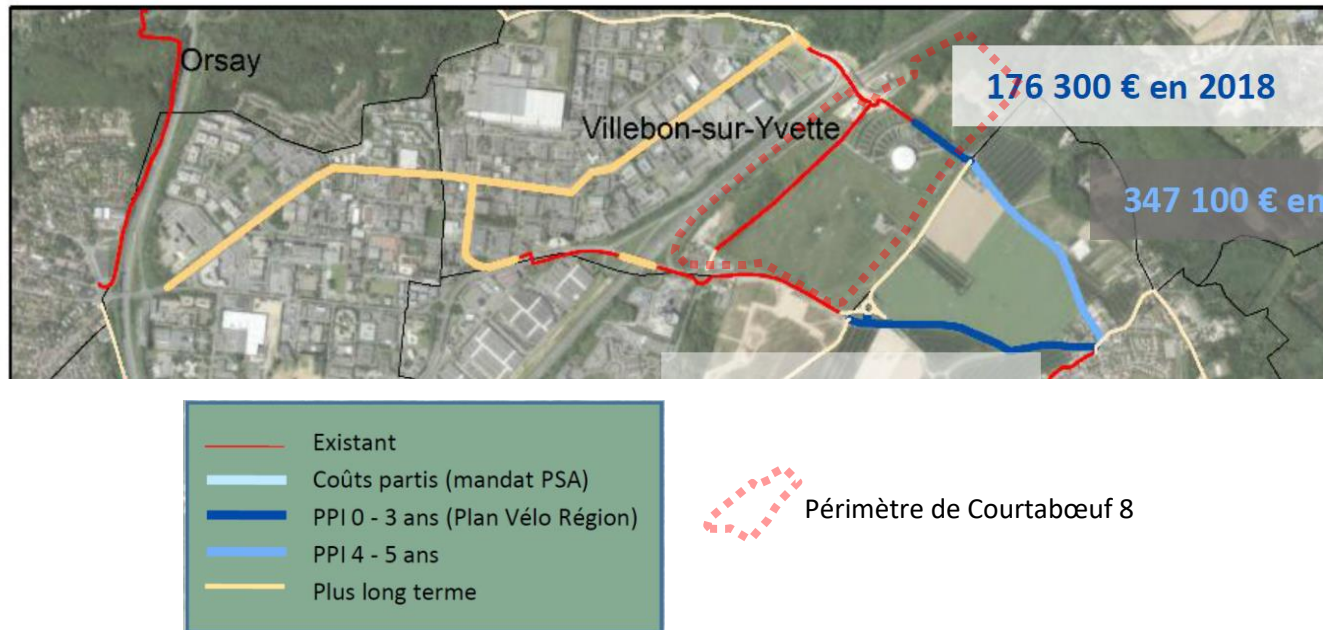
Développement des mobilités douces

Plusieurs itinéraires maillent le territoire de Villebon et notamment le site d'études qui est inclus dans le schéma des circulations douces de la communauté d'agglomération de la Communauté Paris-Saclay.

Des pistes cyclables ont été réalisées le long de certains axes de Courtabœuf 8. Les aménagements se poursuivent afin de faciliter et de sécuriser les mobilités. Les aménagements cyclables de la rue du Grand Dôme ont été achevés au printemps 2019.

Le schéma de circulations douces approuvé le 27 juin 2018 par le Conseil communautaire acte d'autres itinéraires cyclables prévus au sein et autour du site d'étude tels que représentés ci-après :

Extrait du schéma directeur des circulations douces de la communauté d'agglomération Communauté de Paris-Saclay, approuvé le 27 juin 2018, « Itinéraires : Boucles du Hurepoix et Courtabœuf » :



Des mouvements fonciers conséquents qui témoignent du regain d'intérêt des investisseurs

Concomitamment à ce contexte d'investissements publics, de travaux et des premières phases d'extension du parc d'activités de Courtabœuf, un véritable regain foncier a été observé. Ce regain est tout particulièrement marqué sur la partie villebonnaise du parc. Des dynamiques d'investissements ont en effet pu être observées sur le parc immobilier ancien via de nombreuses actions de réhabilitation-rénovation des bâtis existants, telles qu'illustrées avec les exemples suivants :

- **Laboratoire GlaxoSmithKline** : extension achevée en 2011 pour la création de 4 416 m² de surface de plancher de surface hors d'œuvre nette au 25 avenue du Québec.
- **GEMFI** : permis de construire délivré en 2017 pour la création de 3 412 m² de surface de plancher au 31 avenue de la Baltique (12 227 m² de Bureaux et 741 m² d'entrepôt),
- **SCI BAGAN** : permis de construire délivré en 2016 pour la construction de 3 290,9 m² de surface de plancher au 29 avenue de la Baltique (359,8 m² de bureaux et 2931,1 m² de locaux industriels),
- **SAREAS Immobilier** : permis de construire accordé en 2016 pour la réhabilitation d'un bâtiment de 3330 m² de surface de plancher au 19 avenue du Québec,
- **DATALOGIC** (activités) réhabilitation intégrale du bâtiment au 13 avenue de Norvège,
- **SAREAS Immobilier** : permis de construire accordé en 2017 pour la réhabilitation de trois bâtiments sis à l'intersection de l'avenue de Norvège et de l'avenue de la Baltique,
- **SCI BEEKHAREE** : permis de construire accordé en 2018 pour la démolition reconstruction d'un bâtiment d'activités au 15 avenue de la Baltique : 470 m² de surface de plancher à destination

de bureaux, 280 m² de surface de plancher à destination de commerce, et 672 m² de surface de plancher à destination d'entrepôt.


- **SCI JSG VILLEBON** : permis de construire accordé en 2019 pour l'augmentation de surface de plancher au sein d'un bâtiment existant : 1 368,04 m² de surface de plancher supplémentaire créée,
- **SCI ETCHE VILLEBON** : permis de construire accordé en 2019 pour démolition et reconstruction d'un ensemble immobilier composé de trois bâtiments d'activités. : création de 3 681 m² de surface de plancher à destination industrielle et de 3 924 m² de surface de plancher à destination de bureaux.


L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner sur le secteur du parc d'activités, qui sont des obligations déclaratives en cas de vente sur un territoire couvert par un droit de préemption urbain, illustre parfaitement cet intérêt des investisseurs. En effet, plus de 2/3 de la superficie du parc existant à Villebon-sur-Yvette a fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner depuis 2015 :


- Une des opérations remarquables est le rachat en 2017 des 75 000 m² surface de plancher du Parc ICADE (renommé **Mozaïc Parc**) par la société AEW (ex. GVIO – promoteur/aménageur), appuyée par l'opérateur SEPTTEAM,
- La société **GE ENERGY Power Conversion** France s'installe en 2015 sur Courtabœuf-Villebon avec 1 200 salariés,


Représentation graphique des principales évolutions foncières au sein du secteur villebonnais de Courtabœuf depuis 2010



 Construction(s) ayant bénéficié d'un programme de rénovation

 Démolition-reconstruction : projets envisagés, accordés et/ou réalisés

 Densification foncière : projets accordés et/ou réalisés

 Construction neuve : projets accordés, en cours de réalisation et/ou achevés

 Limites communales villebonnaises au sein du parc d'activités de Courtabœuf

Entre 2017 et 2018, le Pôle développement économique et innovation de la Communauté Paris-Saclay a par ailleurs recensé plusieurs demandes d'entreprises en recherche de foncier d'implantation (**ANNEXE 1**, p.110). Les besoins exprimés font état d'une demande de plus de 600 000 m² dédiés à de l'activité économique, sans que cela ne puisse être exhaustif tant les interlocuteurs sur le territoire sont multiples.

Parallèlement, un projet annexe vient nourrir cette dynamique. Il s'agit de la reprise en février 2018 de l'équipement public Le Grand Dôme par la Fédération Française de Judo et sports associés (FFJDA). La salle de spectacle pouvant accueillir près de 6 400 spectateurs, implantée au cœur de l'ensemble de l'extension projetée de Courtabœuf, deviendra un centre national de compétition, de formation et d'entraînement de la FFJDA mais également d'autres fédérations sportives. Le site sera transformé et agrandi, notamment sur le foncier voisin, selon un projet de création d'un « pôle sports et santé », qui sera en lien direct avec le tissu d'entreprises alentours.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation des dernières emprises foncières disponibles du parc d'activités de Courtabœuf sur le territoire de Villebon-sur-Yvette s'inscrit dans un contexte d'investissement public fort pour le développement du parc d'activités. De nombreux financements publics ont été déployés pour mailler l'ensemble du parc et ses extensions. En 2015 un nouveau pont traversant l'autoroute A10 Nord-Sud a été construit pour relier l'extension du parc d'activités de Courtabœuf à sa partie historique. Des accès autoroutiers ont également été réalisés.

A l'échelle de l'ensemble du parc d'activités, une étude de requalification importante, le Contrat Particulier Région-Département (CPRD) de Courtabœuf, prévoit la mobilisation de plus de 19 millions par la Communauté d'agglomération, la Commune, la Région et le Département. Ce catalyseur d'investissement vise à repositionner le parc parmi les leaders européens en élevant son niveau d'équipement.

De plus, le réaménagement du « Ring des Ulis » (et du carrefour de Mondétour), attendu depuis plusieurs années, fait également l'objet d'un financement partagé : 50 % par le Conseil départemental de l'Essonne, l'État et la Région finançant le reste à parts égales dans le cadre du Contrat de Plan État-Région (CPER) 2015-2020. Les travaux estimés à près de 50 millions d'euros (TTC) doivent démarrer fin 2019. Ces investissements justifiés par une vision d'avenir du développement de Courtabœuf s'appuient notamment sur les extensions du parc telles qu'elles ont été actées.

Parallèlement aux investissements liés aux infrastructures routières, des actions et réflexions sont menées au sujet des mobilités dites douces. Ainsi, un Schéma des circulations douces a été adopté par la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay le 27 juin 2018 prévoit notamment des aménagements cyclables au sein de Courtabœuf 8. Les travaux d'aménagements ont à ce titre été achevés rue du Grand Dôme au mois d'avril 2019. Les aménagements inscrits au schéma seront poursuivis dans les années à venir et ont été intégrés au projet de développement du secteur.

1.5 Un rééquilibrage du parc d'activités : de nouvelles centralités autour de l'opération « Cœur de Parc » et du Grand Dôme.

Dans ce contexte, la Communauté Paris Saclay et les villes concernées souhaitent donner une cohérence d'ensemble au parc d'activités en définissant les polarités de services aux entreprises au sein d'un parc géographiquement étendu et scindé par l'emprise de l'autoroute A10.

A l'Est de l'autoroute, un projet de pôle est à l'étude au sein de la ferme de Courtabœuf, cœur historique du lieu-dit situé dans la commune des Ulis, pour récréer une centralité vivante du parc d'activités et le point de départ de la redynamisation de tout le secteur. L'opération doit favoriser

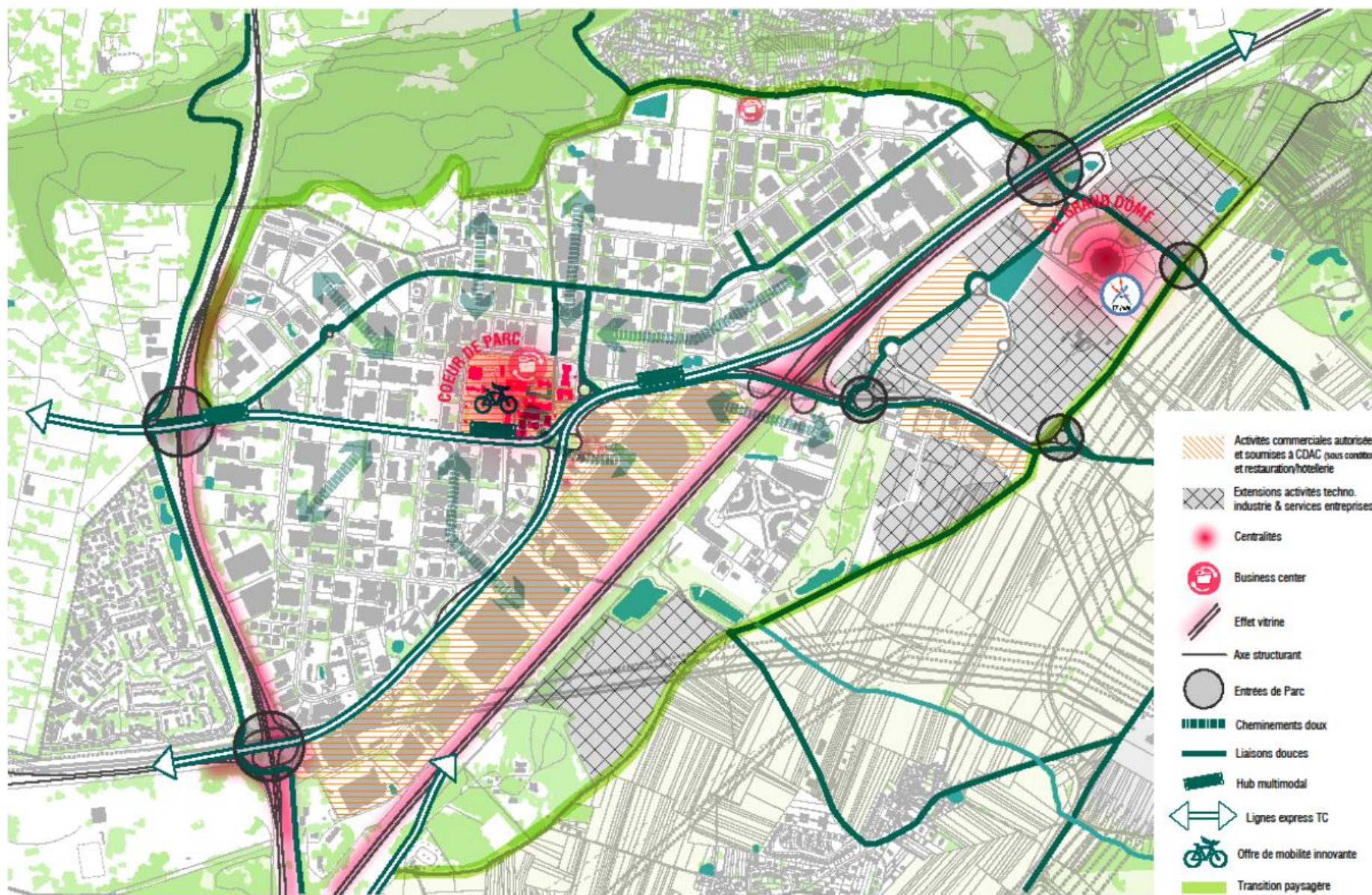
l'implantation des entreprises chargées des applications industrielles du Plateau de Saclay, améliorer la qualité de vie des salariés, et contribuer à la création de nouveaux emplois.

La volonté est de constituer cette nouvelle polarité au autour d'une logique de « business center » (services et équipements dédiés aux entreprises et à leurs salariés) qui doit devenir la vitrine du parc d'activités vis-à-vis des entreprises ciblées par la Schéma stratégique de l'offre économique du territoire communautaire. L'enjeu est également de créer une identité de parc qui puisse être vectrice d'une communauté de salariés.



Selon le même principe, un nouveau pôle est ambitionné au sein des emprises du Grand Dôme à Villebon-sur-Yvette pour donner une centralité de services aux secteurs d'extensions situés à l'Est de l'autoroute A10. Le Grand Dôme ayant été racheté par la Fédération française de judo, jujitsu, kendo et disciplines associées, cette future centralité doit émerger autour du projet de développement mixte « Sport et Santé » porté par la Fédération qui sera ouvert à divers publics et tout particulièrement aux salariés du parc d'activités.

Schéma directeur du Parc d'Activités de Courtaboeuf



PARTIE 2

LE SITE CONCERNÉ PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE



PARTIE 2 – LE SITE CONCERNÉ PAR LA RÉVISION ALLÉGÉE

2.1 Localisation du site

L'ensemble du périmètre de l'extension « Courtabœuf 8 » concerne la présente révision allégée du PLU.



2.2 Une occupation ancienne du site

L'urbanisation de ce secteur se révèle relativement ancienne et éparse. Ce site connaît une première phase de construction au cours du XX^{ème} siècle avec l'implantation des activités de Paris PTT qui assure la couverture radiophonique de Paris. Plus tard, l'Office de radiodiffusion-télévision française (ORTF) puis TéléDiffusion de France (TDF) poursuivront ces activités de radiodiffusion.

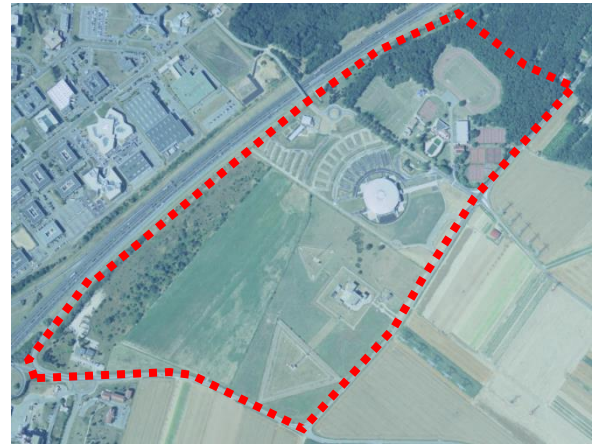
Centre émetteur de Villebon-sur-Yvette : 1935 - 2019



A l'époque de TDF - toujours propriétaire d'une partie des emprises foncières du secteur - un complexe de loisirs est édifié en 1968 sur la partie Nord-est du secteur jusqu'à son démantèlement vers 1999. Au début des années 1990, quelques locaux d'activités viennent également s'implanter autour du rond-point de la Brûlerie en face de l'actuelle Déchèterie-Ressourcerie SIOM de Villejust.

A cette même période, le secteur accueille le chantier d'envergure d'un grand équipement adapté à des compétitions sportives internationales, « Le Grand Dôme – Villebon – Paris Sud », dans le cadre des Jeux de la Francophonie de 1994. Ce projet porté par le Département de l'Essonne s'accompagne quelques années plus tard de la construction d'un refuge animalier en bordure de l'autoroute A10.

Occupation de l'espace en 1994



Orthophotographie IGN - 3 aout 1994

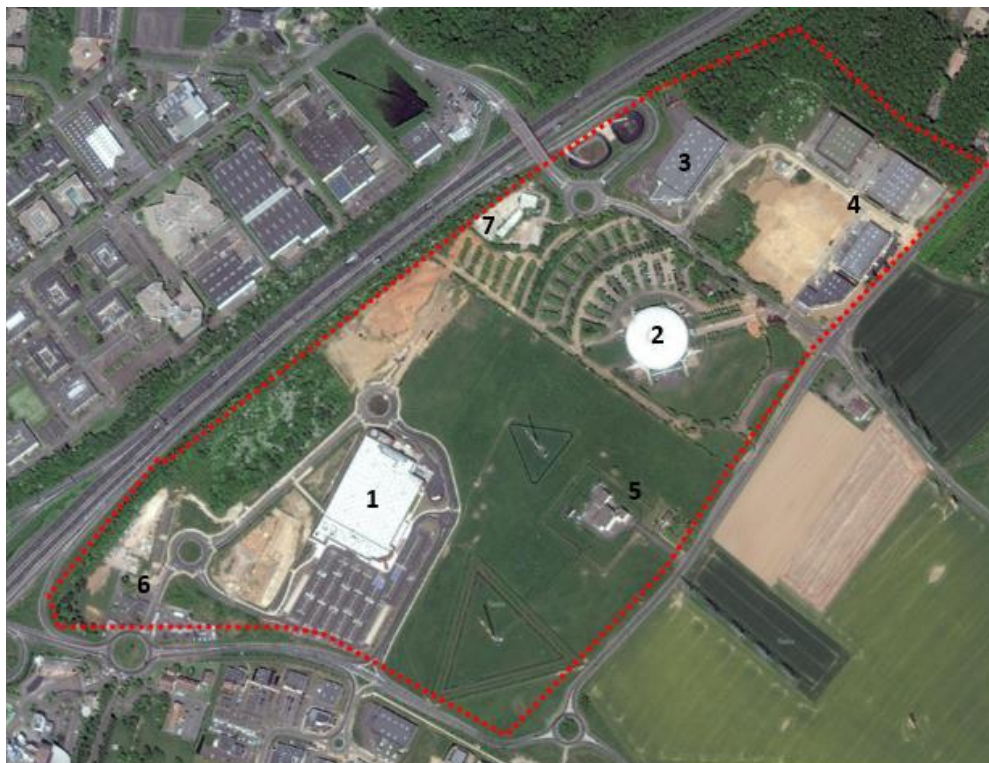
2.3 L'environnement du site d'études

Le site d'études est encadré par des occupations très hétérogènes :

- des espaces naturels et agricoles au Sud et au Nord-est :
 - les espaces agricoles de Villejust enserrent la partie Sud du site.
 - des milieux boisés, constituant un massif de plus de 100 ha, ceinturent la partie Nord-Est.
- une infrastructure routière au Nord-ouest : emprises de l'autoroute A10.
- des emprises à vocation économique notamment commerciale qui marquent la limite Sud-est du périmètre :
 - un linéaire de restaurants implantés le long de la RD 118 côté Villejust (Poivre Rouge, Table à pizza, etc.),
 - un hôtel-restaurant Campanile côté Villejust,
 - un parc d'activités diversifié (bureaux et locaux mixtes) : parc d'activités de l'Océane et parc d'activités des 2 lacs à Villejust,
 - une usine de collecte et d'incinération de déchets gérée par le Syndicat Intercommunal des Ordures Ménagères de la Vallée de l'Yvette (SIOM).



Orthophotographie Yandex - 2018



PÉRIMÈTRE DE COURTABOEUF 8
soumis à la révision allégée du PLU

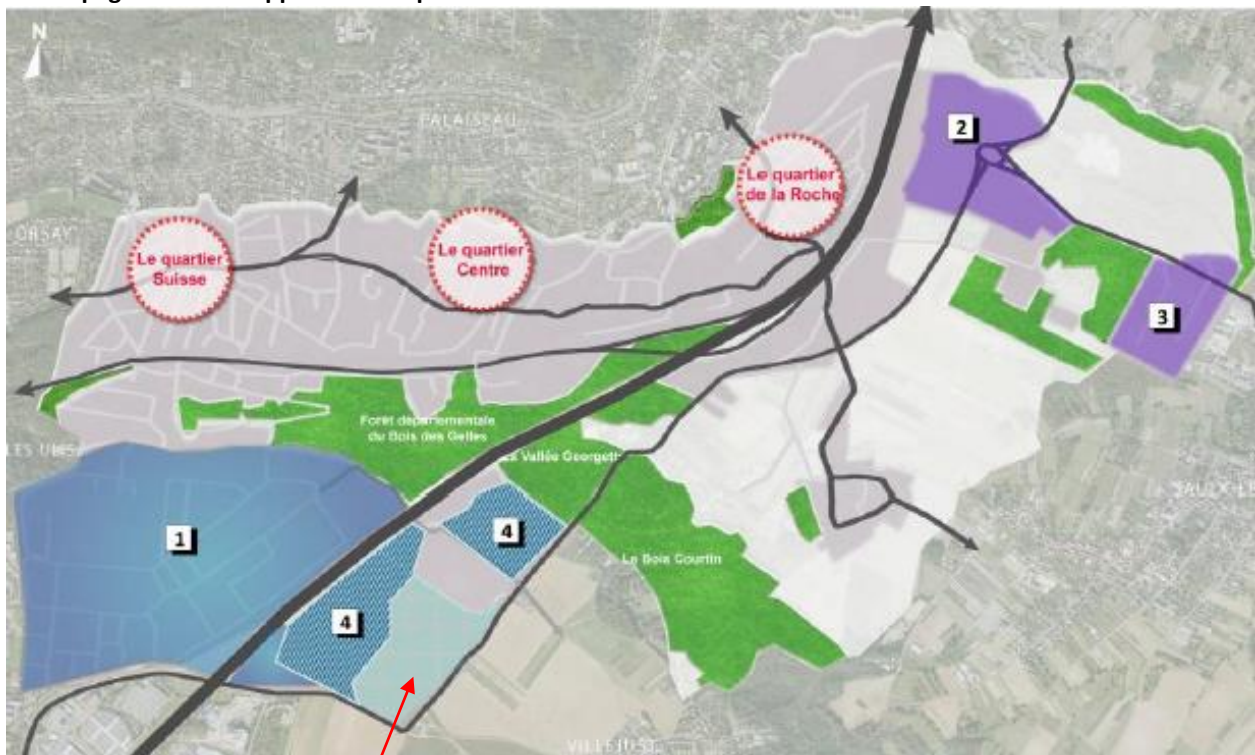


2.4 Un développement prévu depuis l'élaboration du PLU en 2013

Fort de son tissu économique attractif et dynamique, le développement des parcs d'activité existants constitue un des enjeux majeurs pour le territoire de Villebon. C'est pourquoi cette orientation a été inscrite dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables de la commune dès l'élaboration du Plan Local d'Urbanisme.

L'extension du parc de Courtabœuf au Sud de l'A10 est clairement établie dans le PADD depuis l'approbation du PLU en 2013. Identifié précisément sur les présentations graphiques du PADD, le site doit recevoir les activités qui s'inscrivent dans le cadre du déploiement du parc de Courtabœuf. Les terrains occupés par les installations de TDF, quant à eux, ont toujours été fléchés afin de parachever le développement de ce parc d'activités.

Accompagner le développement des parcs d'activités existants - Extrait du PADD



- 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

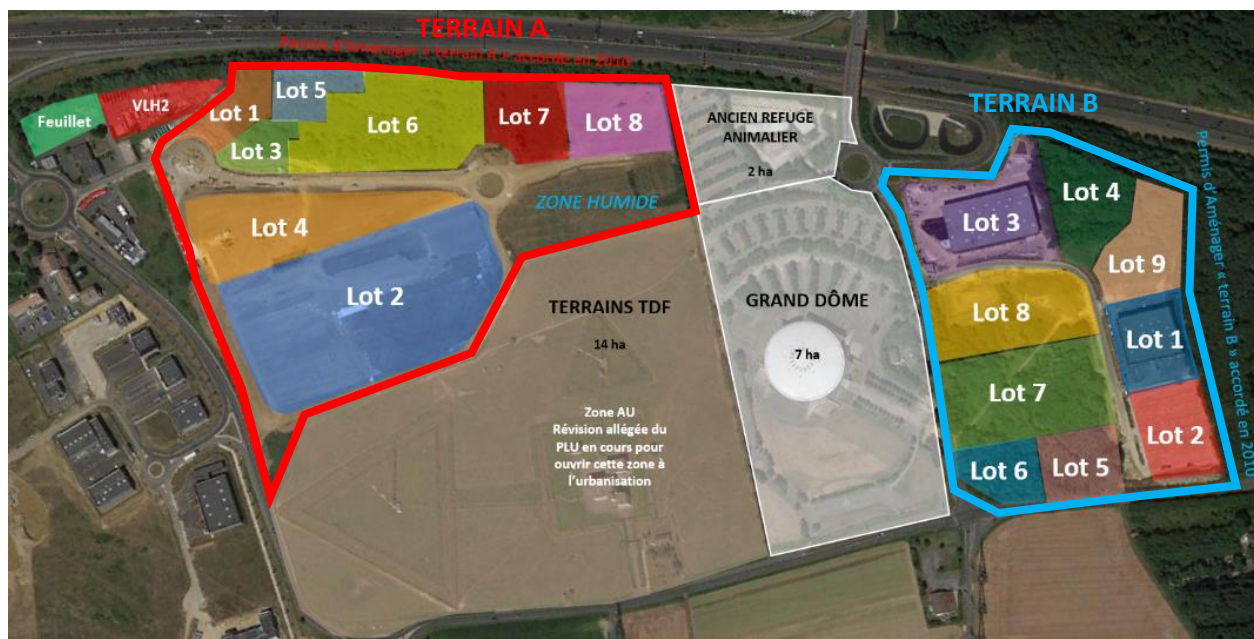
- Améliorer la qualité environnementale
- Extension du parc de Courtaboeuf : le parc de l'Atlantique
- Permettre une évolution à long terme du parc de Courtaboeuf sur le secteur de La Plesse

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

2.5 Une densification du site d'études engagée depuis presque 10 ans

L'année 2010 marque le développement de Courtabœuf 8 avec l'octroi de deux permis d'aménager (identifiés « Terrain A » et « Terrain B ») d'une surface totale de 265 537 m².



Sur le « TERRAIN A » :

Le terrain A constitue la première phase du programme d'extension de Courtabœuf 8. En dehors de la zone humide identifiée par arrêté préfectoral, ce secteur se décompose en 8 lots constructibles.

Près d'un tiers de la surface globale a déjà été livrée. Pour le reste, des autorisations de construire ont déjà été délivrées par les services de la Direction départementale des territoires dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay ou sont en cours de finalisation.

Le programme se décompose de la manière suivante :

- **Lot 1** : Un projet de locaux d'activités et de bureaux permettant l'accueil de TPE-PME-PM est en cours de réflexion.
- **Lot 2 (COSTCO)** : Un permis de construire a été délivré en 2014 pour la création du siège social France de l'enseigne Costco Wholesale (881 m²) ainsi que pour la réalisation d'un magasin-entrepôt d'une surface de 12 000 m² de surface de vente. Livré en 2017, le bilan d'activité de l'enseigne est très positif. Des centaines de postes opérationnels de terrain ont été créés grâce à cette ouverture.
- **Lot 6 (La Maison du Treizième)** : Un permis de construire a été délivré en 2018 pour la construction d'un magasin Bricorama et d'un restaurant sur une surface de plancher cumulée de 8 578 m². Toutefois, un protocole d'accord transactionnel, signé le 29 juin 2018 entre la CPS et les acteurs de l'aménagement de ce lot, prévoit la transformation des surfaces dédiées au restaurant en hébergement hôtelier dans lequel un restaurant pourrait être installé en pied d'immeuble. Un nouveau permis de construire est en cours de formalisation.



- **Lot 4 et 7 :** Sur ces deux lots, un protocole d'accord transactionnel, déjà évoqué précédemment, prévoit la réalisation de locaux d'activités et de bureaux permettant l'accueil de TPE-PME-PMI.
- **Lot 8 :** Un projet d'hôtellerie pourrait voir le jour sur cette parcelle au vu des activités développées par la Fédération Française de Judo et sports associés (FFJDA) sur l'emprise du Grand Dôme de Villebon.

Aux abords du « TERRAIN A » :

Deux projets viennent densifier l'entrée du terrain A :

- **le permis de la SCI Feuillet :** l'autorisation de construire a été délivré en 2016 pour la réalisation d'un bâtiment d'activités et de bureaux au niveau du rond-point de la Brûlerie (473,23 m² de bureaux et 330,37 m² de stockage),
- **le permis de la SCI VLH2 :** l'autorisation a été délivrée en 2016 pour la construction d'un bâtiment de bureaux de 380 m² de surface de plancher et d'un bâtiment d'entrepôt de 280 m² de surface de plancher,

Sur le « TERRAIN B » :

Si le terrain A a fait l'objet des premiers aménagements, le taux de commercialisation des 9 lots du terrain B atteint presque les 100% au mois d'avril 2019.

Au mois de juin 2018, soit environ 4 ans après le début des premiers programmes de construction de SPIRIT, le taux de commercialisation atteignait 77%, preuve de l'intérêt pour la gamme de locaux professionnels nouvellement proposés sur le secteur.

L'ensemble du site est en voie d'achèvement avec les programmes suivants :

- **Lot 1 - VEGA :** le bâtiment mixte à usage d'activités et de bureaux, dont le permis de construire a été accordé le 29/01/2014, est aujourd'hui édifié et offre une de surface de plancher de 3728 m²,
- **Lot 2 – GAMMA :** le bâtiment mixte à usage d'activités et de bureaux, dont le permis de construire a été accordé le 18/02/2016, est aujourd'hui édifié et offre une de surface de plancher de 3940 m²,
- **Lot 3 - TEDIS :** le bâtiment de la société TEDIS, distributeur pharmaceutique français en gros à l'export, en entrée de la nouvelle bretelle d'accès depuis l'autoroute A10 (Province->Paris), est achevé et accueille 120 salariés sur le site.
- **Lot 4 - Charpentiers de France:** Le permis a été obtenu le 08/010/2015 pour son nouveau siège et ateliers de 2 698 m², en cours de construction,
- **Lot 5 – OMEGA :** le bâtiment mixte à usage d'activités et de bureaux dont le permis de construire a été accordé le 13/10/2016, est aujourd'hui édifié et offre une de surface de plancher de 3045 m²,
- **Lot 6 – NORMA :** le permis du bâtiment mixte à usage d'activités et de bureaux a été accordé le 02/12/2016, est aujourd'hui livré et offre une de surface de plancher de 3380 m²,

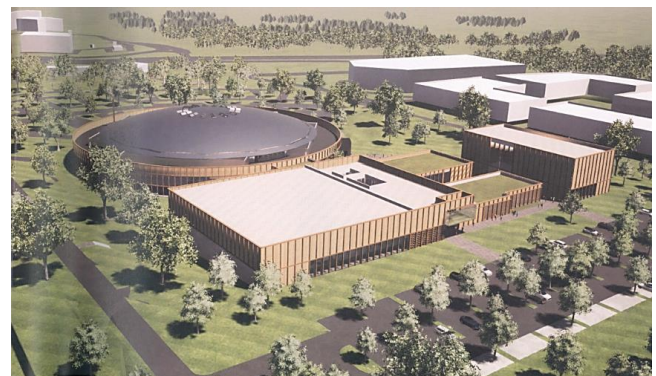
- **Lot 7 – IOTA** : les bâtiments mixtes à usage d'activités et de bureaux offre une de surface de plancher de 7238 m²,
- **Lot 8 – DELTA** : les bâtiments mixtes à usage d'activités et de bureaux dont le permis de construire a été accordé le 06/03/2018, est en cours d'édification et offrira une de surface de plancher de 5755 m²,
- **Lot 9 - EPSILON** : les bâtiments mixtes à usage d'activités et de bureaux EPSILON, dont le permis de construire a été accordé le 23/11/2018, sera prochainement édifié et offrira une de surface de plancher de 4508 m²,

Sur le site du GRAND DÔME :

L'arrivée de la Fédération Française de Judo et sports associés (FFJDA) au sein de Courtabœuf 8 constitue une réelle opportunité d'évolution pour le parc d'activités.

La FFJDA, qui assure une mission de service public, porte un projet ambitieux de développement d'un pôle d'activités tourné vers la thématique du sport mais selon une mixité d'usages qui doit permettre à la Fédération de définir un nouveau modèle économique.

Le projet consiste à rénover le bâtiment principal du Grand Dôme et à y adjoindre une extension de près de 10 000 m² de surface de plancher qui accueillera un panel de nouvelles activités, des gymnases, un espace santé, des espaces de sociabilité, etc. Le projet architectural constituera un ensemble cohérent associant sport, santé, loisirs, et formation, permettant de répondre à ses besoins propres et aux besoins de ses partenaires au sein du parc d'activités mais également au-delà.



Projet architectural du Grand Dôme – avril 2019
D1A/ATSP/SBP/INEX / ALTERNATIVE /SCENE EVOLUTION / ALTO STEP /CYPRIMUM

L'actuelle salle du Grand Dôme sera transformée et agrandie afin d'accueillir les activités de la fédération tournées vers 4 secteurs :

- **Un centre de formation reconnu :**
 - o Organisme de formation, la fédération française de Judo porte une attention toute particulière à la formation de l'ensemble des acteurs de la discipline : corps enseignant, l'encadrement fédéral, l'encadrement technique et pour les licenciés. Les sessions seront organisées sur le site du Grand Dôme.

- Un CFA « Grand Dôme de Villebon » dédié aux métiers du sport et des métiers de la sécurité sera également créé.
- D'autres fédérations sportives pourront également bénéficier des formations délivrées sur le site. Récemment, une convention avec la Fédération de Montagne et d'Escalade a été signée dans ce sens.

- **Des entrainements de haut niveau :**
 - Les nouvelles installations permettront aux équipes de France de Judo de s'entraîner dans des conditions optimales.
 - Des interactions avec les fédérations étrangères y sont organisées.

- **L'Événementiel :**
 - Près de 150 compétitions de sports seront organisées chaque année. Plusieurs disciplines sont concernées notamment : le judo, le karaté, le taekwondo, l'escalade, le hand, la gym, la lutte, le BMX.
 - Des événements non sportifs pourront également être envisagés sur le site comme par exemple des concerts, des opéras, des salons professionnels.

- **Le sport-santé et le sport-entreprise :**
 - Un centre médical de santé sera créé et mutualisé avec Paris-Saclay
 - Une offre locale sport-entreprise, en lien direct avec le tissu d'entreprises alentours, y sera développée.

L'objectif de développement est d'ancrer cet équipement dans son contexte local en favorisant les synergies de proximité et les échanges avec le tissu économique, et notamment avec les salariés du parc d'activités. Des échanges sont déjà en cours et devraient permettre de créer autour de ce site une nouvelle polarité de secteur absente au sein des secteurs d'extension de Courtabœuf.

Sur le terrain de l'ANCIEN REFUGE ANIMALIER :

Le site de l'ancien refuge animalier départemental situé dans le prolongement du site du Grand Dôme est quant à lui ciblé pour accueillir un pôle hôtelier nécessaire aux activités et événements de la Fédération française de judo, jujitsu, kendo et disciplines associées. L'usage des établissements hôteliers pourra être aisément mutualisé avec celui des visiteurs du parc d'activités de Courtabœuf, d'autant que les terrains sont implantés à l'une des entrées du secteur de Courtabœuf 8 et dans le prolongement de l'avenue Saint-Pierre-et-Miquelon.

Actuellement propriété communale, des discussions sont bien engagées avec de potentiels acquéreurs afin d'y développer des activités en cohérence avec celles de la FFJDA. Une cession de la parcelle est prévue dans le courant de l'année 2019.

2.6 Des orientations d'aménagement qui répondent à un objectif de développement durable

La poursuite de l'aménagement du secteur de Courtabœuf 8 doit permettre de dynamiser et de conforter le rayonnement du parc d'activités de Courtabœuf à travers un objectif de développement à la fois économique et qualitatif, portant sur 5 orientations :

- Assurer une complémentarité de l'offre économique à l'échelle de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay, en poursuivant le développement des activités tertiaires et industrielles.
- Créer une nouvelle polarité du parc de Courtabœuf en valorisant un équipement existant, le Grand Dôme de Villebon, et les activités des nouveaux occupants : la Fédération française de judo, jujitsu, kendo et disciplines associées.
- Proposer une offre d'emplois nouvelle répondant aux besoins identifiés.
- Profiler un nouveau paysage urbain en mettant en valeur les ressources naturelles existantes (zones humides et espaces boisés).
- Implanter un parc d'activités éco-responsable.

Le parc aura le souci d'une intégration au sein du contexte paysager existant. Les constructions projetées prendront en compte les principaux thèmes environnementaux suivants :

- Le paysage : assurer une continuité avec le milieu naturel par une végétalisation adéquate, notamment sur le front urbain qui marque la transition avec les espaces naturels et agricoles.
- L'urbanisme et l'architecture : veiller à une homogénéité des bâtiments entre chaque parcelle, ainsi qu'à des architectures durables et vertueuses via des prescriptions et des recommandations.
- Les transports et les déplacements : favoriser les mobilités douces via des aménagements sécurisés dédiés aux piétons et aux cycles, mais également via le renforcement de la desserte locale en transports en commun et les offres innovantes de mobilités.
- Les matériaux et la technologie : garantir leur durabilité.
- La gestion de l'eau : optimiser la récupération, le traitement et le recyclage des eaux pluviales et des eaux usées, et préserver les zones humides identifiées.
- L'air : agir en faveur de la réduction des gaz à effet de serre (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.
- Les déchets : favoriser la bonne gestion et le recyclage par tri sélectif à toutes les étapes de la construction ainsi qu'à leur issue.
- Les espaces verts : entretenir une qualité visuelle paysagère associée à une gestion vertueuse favorable à la biodiversité.

Les énergies : favoriser l'emploi de sources d'énergies renouvelables et locales.



PARTIE 3

LA PROCÉDURE



PARTIE 3 – LA PROCÉDURE

3.1 Le fondement et choix de la procédure

Conformément aux dispositions du code de l'urbanisme, un Plan Local d'Urbanisme peut évoluer selon plusieurs types de procédures en fonction de la nature et des incidences des adaptations à intégrer :

La « révision » :

- Changement des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD).
- Réduction d'un espace boisé classé, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière.
- Réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.
- Ouverture à l'urbanisation d'une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale (EPCI) compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.
- Création d'orientations d'aménagement et de programmation (OAP) de secteur d'aménagement valant création d'une zone d'aménagement concerté.

La « révision allégée » dès lors que la révision a uniquement pour objet de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables.

La « modification » (sous réserve des cas où une révision s'impose).

- Modification du règlement, des OAP ou du programme d'orientations et d'actions.
- Majoration de plus de 20 % des possibilités de construire résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan.
- Diminution des possibilités de construire.
- Réduction de la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser.
- Prise en compte de toute nouvelle obligation applicable aux communes du territoire intercommunal en application des articles L. 302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation (PLU valant programme local de l'habitat – PLH).

La « modification simplifiée »

- Prendre en compte une majoration des possibilités de construire prévues à l'article L. 151-28 du code de l'urbanisme, sauf dans les cas où une procédure de modification « non simplifiée » est expressément prévue par l'article L. 153-41 du même code.
- Rectification d'une erreur matérielle.
- Autres cas non soumis à modification ou révision.

La « mise en compatibilité »

- Mise en compatibilité avec un document mentionné aux articles L. 131-4 et L. 131-5 du code de l'urbanisme, ou visant à permettre la réalisation d'un projet d'intérêt général postérieur à son approbation. L'autorité administrative compétente de l'État en informe l'EPCI ou la commune.

- Mise en compatibilité du plan pour permettre la réalisation d'une opération faisant l'objet d'une déclaration d'utilité publique ou d'une procédure intégrée en application de l'article L. 300-6-1 du code de l'urbanisme .

La « mise à jour » est effectuée chaque fois qu'il est nécessaire de modifier le contenu des annexes prévues aux articles R. 151-51 et R. 151-52 du code de l'urbanisme , et notamment le report en annexe du plan des servitudes d'utilité publique.

- Dans la mesure où le projet de révision du PLU a pour conséquence l'ouverture la réduction d'une protection édictée en raison des risques de nuisance (il s'agit des reculs de constructibilité instaurés par l'article L111-6 du code de l'urbanisme), sans qu'il ne soit porté atteinte aux orientations du Plan d'Aménagement et de Développement Durables du PLU, la révision allégée est la procédure adaptée pour la mise en œuvre du projet.

3.2 Déroulement de la procédure



3.3 Les objectifs de la révision allégée du PLU

La révision du PLU a pour objet l'évolution du contexte réglementaire du secteur dit de Courtabœuf 8 en vue de permettre le développement économique du site et de répondre aux ambitions des projets de territoire et de l'Opération d'intérêt National Paris-Saclay

La révision allégée du PLU comporte quatre grands objectifs :

- 1 Permettre l'urbanisation de la zone AU** afin de répondre au besoin de développement économique du territoire, notamment dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay.
- 2 Encadrer et adapter les possibilités réglementaires d'implantation des activités commerciales** au sein d'une zone d'activités à vocation principale d'activités industrielles et tertiaires.
- 3 Modifier le zonage et le règlement du site du Grand Dôme** afin de tenir compte de son nouveau statut et de permettre le développement d'un projet d'intérêt général.
- 4 Réaliser une étude urbaine au titre du L111-8 du code de l'urbanisme** sur Courtabœuf 8 afin de redéfinir les reculs liés à la proximité d'axes de grande circulation automobile.

3.4 Les justifications des objectifs poursuivis et de leurs évolutions

1. Permettre l'urbanisation de la zone AU afin de répondre au besoin de développement économique du territoire, notamment dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay :

L'industrie francilienne, première nationale en termes d'effectifs avec près 460 000 emplois en 2015, possède une forte composante tertiaire avec de nombreux sièges, des centres de recherche de niveau mondial, etc. Elle continue d'accueillir de nombreuses activités de production dans quelques grands établissements emblématiques mais surtout au sein de très nombreux petits établissements qui constituent l'essentiel de son tissu d'entreprises industrielles. **Dans ce contexte, l'extension du parc d'activités de Courtabœuf a été pensée de façon à pouvoir accueillir cette myriade de petits établissements qui ont des difficultés à trouver des points d'ancrage au sein du territoire.** Le foncier mixte industriel-tertiaire disponible au sein de l'agglomération parisienne se réduit en effet au profit des logements, des bureaux et des zones commerciales.

Pourtant, selon la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) de Paris Île-de-France, les industriels ont un besoin croissant d'être bien connectés au cœur du bassin économique francilien. Pour poursuivre leur montée en gamme et innover, les entreprises industrielles franciliennes doivent disposer d'un accès aisé à leur marché, à des ressources humaines qualifiées, et à des partenaires d'innovation dans de multiples secteurs. **Aussi, la mise à disposition de foncier dans un secteur innervé tel que Courtabœuf répond aux besoins économiques.**

Parmi les propositions pour la prise en compte des besoins des entreprises industrielles adressées par la CCI aux pouvoirs publics, figurent la mobilisation du foncier en faveur de l'activité productive, la construction d'un partenariat gagnant-gagnant entre les entreprises et les territoires, et la prise en compte réelle des besoins des petites et moyennes entreprises. **Les extensions du parc d'activités de Courtabœuf sont des réponses claires à ces préconisations et marquent la volonté politique partagée d'accompagner et d'encadrer spatialement le développement économique qui contribue au bon fonctionnement du territoire.**

Selon un rapport de janvier 2018 de la CCI Paris Île-de-France¹, **les besoins en foncier industriel augmentent en Île-de-France alors que l'offre se réduit.** Au cours des trente dernières années, la fonction d'activités dites productives a enregistré un solde moyen net de 207 hectares de foncier par an alors que les deux scénarios prospectifs font état d'un besoin plus important à moyen terme à l'échelle de l'Île-de-France :

- Le scénario n°1 met en évidence un besoin annuel en foncier de 31 hectares par an à l'horizon 2030 pour le bassin d'emplois Versailles-Saclay et un besoin annuel en immobilier de 206 000 m², dont 66% en neuf :

Territorialisation des besoins en foncier : résultat des estimations

Bassin	Besoin annuel total (milliers de m ² /an)				Dont besoin annuel en neuf (milliers de m ² /an)				Besoins annuels en foncier (ha/an)			
	Immobilier de locaux d'activité	Immobilier de locaux technologiques	Immobilier d'entrepôts	Total	Immobilier de locaux d'activité	Immobilier de locaux technologiques	Immobilier d'entrepôts	Total	Foncier - locaux activité (ha)	Foncier - locaux technologiques (ha)	Foncier - entrepôts (ha)	Total (ha)
Versailles Saclay	72	66	68	206	48	44	45	136	10	6	15	31

Source : rapport de la CCI de Paris Île-de-France adopté à l'Assemblée générale du 11 janvier 2018

¹ « Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles franciliennes ? » rapport de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Île-de-France adopté à l'Assemblée générale du 11 janvier 2018

- Le scénario n°2, sur la base d'un nouvel essor de l'industrie en tenant compte de critères tels que le télétravail, la mécanisation, l'organisation du temps de travail, prévoit un besoin annuel en foncier de 40 hectares et un besoin annuel en immobilier de 271 000 m² dont 66% de locaux neufs :

Territorialisation des besoins en foncier : résultat des estimations

Bassin	Besoin annuel total (milliers de m ² /an)				Dont besoin annuel en neuf (milliers de m ² /an)				Besoins annuels en foncier (ha/an)			
	Immobilier de locaux d'activité	Immobilier de locaux technologiques	Immobilier d'entrepôts	Total	Immobilier de locaux d'activité	Immobilier de locaux technologiques	Immobilier d'entrepôts	Total	Foncier - locaux activité (ha)	Foncier - locaux technologiques (ha)	Foncier - entrepôts (ha)	Total (ha)
Versailles Saclay	166	36	68	271	110	24	45	179	22	3	15	40

Source : rapport de la CCI de Paris Île-de-France adopté à l'Assemblée générale du 11 janvier 2018

Cette demande s'explique par plusieurs facteurs dont l'un des principaux est le besoin des entreprises d'occuper des locaux plus grands et adaptés à l'évolution de leurs activités sans s'éloigner du bassin d'emploi initial. Les estimations font apparaître un renforcement de la demande en zone centrale dense ce qui est difficilement réalisable compte-tenu de la pression foncière liée aux logements. **Les zones moins centrales comme Courtabœuf, à l'interface de l'intra et de l'hors agglomération parisienne, seront les secteurs d'accueil privilégiés de ces entreprises.**

Le parc d'activités de Courtabœuf, qui comptabilise près de 25 000 salariés, forme l'un des premiers parcs d'activités européen et constitue le premier pourvoyeur d'emploi de la commune. **Il forme une polarité économique indéniable dont la revitalisation se poursuit de façon visible.**

Bien que la reprise économique et l'émergence du cluster Paris-Saclay soient très certainement à l'origine de l'intérêt croissant d'investisseurs et d'aménageurs-constructeurs pour le parc d'activités de Courtabœuf, les premiers aménagements de Courtabœuf 8 apparaissent également comme l'un des principaux éléments déclencheurs de la dynamique de renouvellement de l'ensemble du parc d'activités. **L'ouverture de près de 26 hectares de terrains constructibles a permis de répondre à un besoin fort en locaux d'activités mixtes de type bureaux-entrepôts pour des petites et moyennes entreprises, offre qui faisaient défaut sur la partie historique du parc d'activités de Courtabœuf.** Cette première phase de développement a permis de proposer une diversité de produits immobiliers adaptée aux besoins du marché.

Dans le cadre de la présente révision du PLU, l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU permet de répondre à un besoin en foncier libre et attractif qui ne trouve pas de réponse au sein des quelques secteurs d'activités de Villebon-sur-Yvette, ni à l'échelle du bassin d'emploi local où l'offre foncière n'est pas satisfaisante pour le développement des petites et moyennes entreprises, qui font pourtant la valeur ajoutée du territoire et du Schéma de l'innovation de l'Établissement Public Paris-Saclay.

Le foncier disponible sur le territoire communal pour l'implantation de locaux et d'emprises à vocation d'activités industrielles et tertiaires est circonscrit aux zones déjà classées U1a au Plan Local d'Urbanisme. Ces zones correspondent à des secteurs destinés à accueillir des activités artisanales, commerciales ainsi que des bureaux (site historique de Courtabœuf, parcs d'activités de la Prairie et de la Bretèche, 3 zones classées UE dédiées à l'activité artisanale ou de micro-entreprise). Elles sont limitées car intégrées à un écosystème urbain constitué de zones dédiées à l'habitat, au commerce, à la préservation de la nature, à l'agriculture, aux équipements publics et aux axes structurants.

Ces fonctions urbaines sont fractionnées au sein de zones fixes dont l'évolution est très limitée compte-tenu des nombreuses servitudes et périmètres particuliers qui grèvent le territoire. Il apparaît que les capacités d'urbanisation pour le développement économique sont très faibles au sein des secteurs d'activités existants dédiés. Les potentialités de densification des parcs d'activités ont été atteintes au cours de ces dernières années notamment par des démarches de divisions parcellaires

et/ou de densification présentés au sein du chapitre relatif au contexte de renouveau du parc d'activités de Courtabœuf. **A ce titre, le Schéma stratégique de l'offre économique de la Communauté Paris-Saclay acte le principe de la poursuite des extensions du parc d'activités afin de garantir la mixité de l'offre économique de ce grand site.**

Par ailleurs, le projet s'inscrit dans un environnement qui n'est pas vierge de toute construction. **Les emprises, propriétés de TéléDiffusion de France, sont déjà partiellement bâties.** Plusieurs constructions sont recensées sur ce site et comptabilisent une surface au sol de plus de 1 300 m². Le bâtiment principal présente une hauteur bâtie de près de 11 m. **Ce site est donc à même d'accueillir une plus grande « intensité urbaine » via un projet de densification.**



Les premières projections établies sur le programme opérationnel fait état d'un potentiel de développement foncier d'au moins 60 000 m² de locaux d'activités sur une superficie d'environ 14 hectares, ce qui répondra aux besoins déjà exprimés et à venir.

Afin de poursuivre la politique menée en faveur de la revitalisation du parc d'activités de Courtabœuf, d'accompagner les dynamiques de développement à l'œuvre et de répondre aux besoins en locaux d'activités diversifiés, l'ouverture à l'urbanisation du dernier secteur villebonnais du parc d'activités s'inscrit dans une continuité logique d'actions qui vise à créer une nouvelle polarité d'ancrage économique nécessaire à la vitalité et à l'équilibre de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.

La poursuite des orientations prises, confortée par les études réalisées ainsi que les besoins du marché identifiés, est **un signal fort qui marque la volonté constante des collectivités à accompagner et conforter le développement durable de son territoire.**

La stratégie de développement économique menée jusqu'à présent sur ce parc doit être parachevée et permettre d'atteindre l'objectif de structuration du réseau de synergies nécessaire à la réussite de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay, tel que souligné par la Cour des Comptes dans son rapport annuel de février 2017².

² Cour des comptes – Rapport public annuel 2017 : « Le projet Paris-Saclay : le risque de dilution d'une grande ambition » – février 2017

2. Encadrer et adapter les possibilités règlementaires d'implantation des activités commerciales au sein d'une zone d'activités à vocation principale d'activités industrielles et tertiaires :

Au regard du contexte précédemment énoncé, la vocation du parc d'activités de Courtabœuf et de ses extensions est clairement établie comme **le support de développement d'un tissu économique mixte industriel et tertiaire**.

Depuis le développement de l'extension du parc d'activités de Courtabœuf, **le secteur a connu une pression forte de la part de porteurs de projets commerciaux, mettant en évidence une incompatibilité manifeste avec le projet d'intérêt national acté par l'ensemble des institutions publiques**. Si l'implantation d'activités commerciales de type services aux entreprises est une nécessité, elle doit être encadrée.

Il est important de rappeler que le secteur de Courtabœuf 8 s'insère sur un territoire où l'offre commerciale est forte. En effet, la commune de Villebon-sur-Yvette est déjà pourvue d'une zone d'activités commerciales d'environ 18 hectares « le Centre Commercial Villebon 2 » dont l'aire de chalandise est importante. D'autres zones d'activités commerciales de proximité implantées sur le territoire communautaire assurent un maillage fin du secteur (les Ulis, La Ville-du-Bois, Massy). Des études établies par l'INSEE montrent que les activités commerciales sur le territoire de Villebon-sur-Yvette sont suffisamment représentées avec un taux de commerce de près de 35% en 2017³, et n'appellent pas la définition de nouveaux secteurs commerciaux.

Compte-tenu de la forte pression des porteurs de projets commerciaux et des études engagées par la Communauté Paris-Saclay pour formaliser un schéma stratégique de l'offre économique, **un arrêté préfectoral portant instauration d'un périmètre de prise en considération sur les terrains du secteur de Courtabœuf a été pris le 28 juillet 2017**. Ce périmètre permet de sursoir à statuer sur les projets déposés sur ce site le temps de la finalisation du Schéma et de l'engagement d'une révision allégée du PLU par le Conseil municipal de Villebon-sur-Yvette.

Depuis le 20 février 2019, le Conseil communautaire de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay a adopté :

- **le schéma stratégique de l'offre économique de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay,**
- **le schéma directeur de développement et le plan d'actions du parc de Courtabœuf.**

Pour ce qui concerne le volet commercial, le schéma, qui figure à la page suivante :














- reconnaît les entités commerciales existantes, à savoir le magasin Costco,
- identifie les parcelles sur lesquelles le projet Bricorama a été autorisé par un permis de construire,
- autorise sur 3 sous-secteurs ciblés l'hébergement hôtelier et les restaurants.

Afin de définir un cadre réglementaire pertinent au regard des orientations définies dans les schémas de la Communauté Paris-Saclay, notamment sur la destination commerciale, il est nécessaire de revoir les dispositions réglementaires qui encadrent le développement de Courtabœuf 8. La révision du PLU permet ainsi de préciser, au regard des besoins établis, les activités commerciales autorisées et les conditions de leur implantation en termes quantitatifs et qualitatifs.

³ Source : INSEE, Répertoire des entreprises et des établissements (Sirene) en géographie au 01/01/2017

Extrait du Schéma directeur de développement du parc d'activités de Courtaboeuf approuvé en Conseil communautaire le



- | | | | |
|---|---|---|-----------------------------|
|  | Activités commerciales autorisées et soumises à CDAC (sous conditions et restauration/hôtellerie) |  | Entrées de Parc |
|  | Extensions activités techno. industrie & services entreprises |  | Cheminements doux |
|  | Centralités |  | Liaisons douces |
|  | Business center |  | Hub multimodal |
|  | Effet vitrine |  | Lignes express TC |
|  | Axe structurant |  | Offre de mobilité innovante |
| | |  | Transition paysagère |

3. Modifier le zonage et le règlement du site du Grand Dôme afin de tenir compte de son nouveau statut et de permettre le développement d'un projet d'intérêt général :

Le site du Grand Dôme est identifié comme une polarité à développer au sein du parc d'activités de Courtabœuf selon les orientations du Schéma stratégique de l'offre économique de la Communauté Paris-Saclay et du Schéma directeur de développement de Courtabœuf.

Depuis le 2 février 2018, la commune n'est plus propriétaire du Grand Dôme, équipement public emblématique de son territoire. La Fédération Française de Judo et disciplines associées (FFJDA), acquéreur de l'équipement, prévoit d'y développer **un projet ambitieux autour des thématiques du sport, de la formation, de la santé et de l'événementiel**. Elle y établira notamment son centre d'entraînements, de compétitions et de formation nationale. Ce projet constitue ainsi une véritable opportunité pour le territoire en termes d'économie locale, d'emploi et d'attractivité.

D'autres fédérations sportives sont déjà intéressées par ce projet. La Fédération Française de la montagne et de l'escalade, inscrite aux prochains Jeux Olympiques, a prévue de développer la discipline sur ce site. Plusieurs compétitions internationales seront ainsi organisées chaque année sur le Grand Dôme.

Si cet équipement a été conçu pour recevoir des compétitions et manifestations sportives, les impératifs des compétitions nationales et internationales des fédérations accueillies nécessitent un renforcement de la structure existante. C'est pourquoi **une extension du bâtiment du Grand Dôme sera réalisée** sur la partie de terrain comprise entre la construction existante et la RD 59 pour une surface totale d'environ 10 000 m² de surface de plancher.

Le projet de développement porté par la FFJDA, à la croisée de l'économie, de la santé, du loisir, et des pratiques sportives, ne peut durablement s'inscrire dans le cadre réglementaire existant. **Dans ce contexte, des évolutions réglementaires seront apportées sur la zone ULb.**

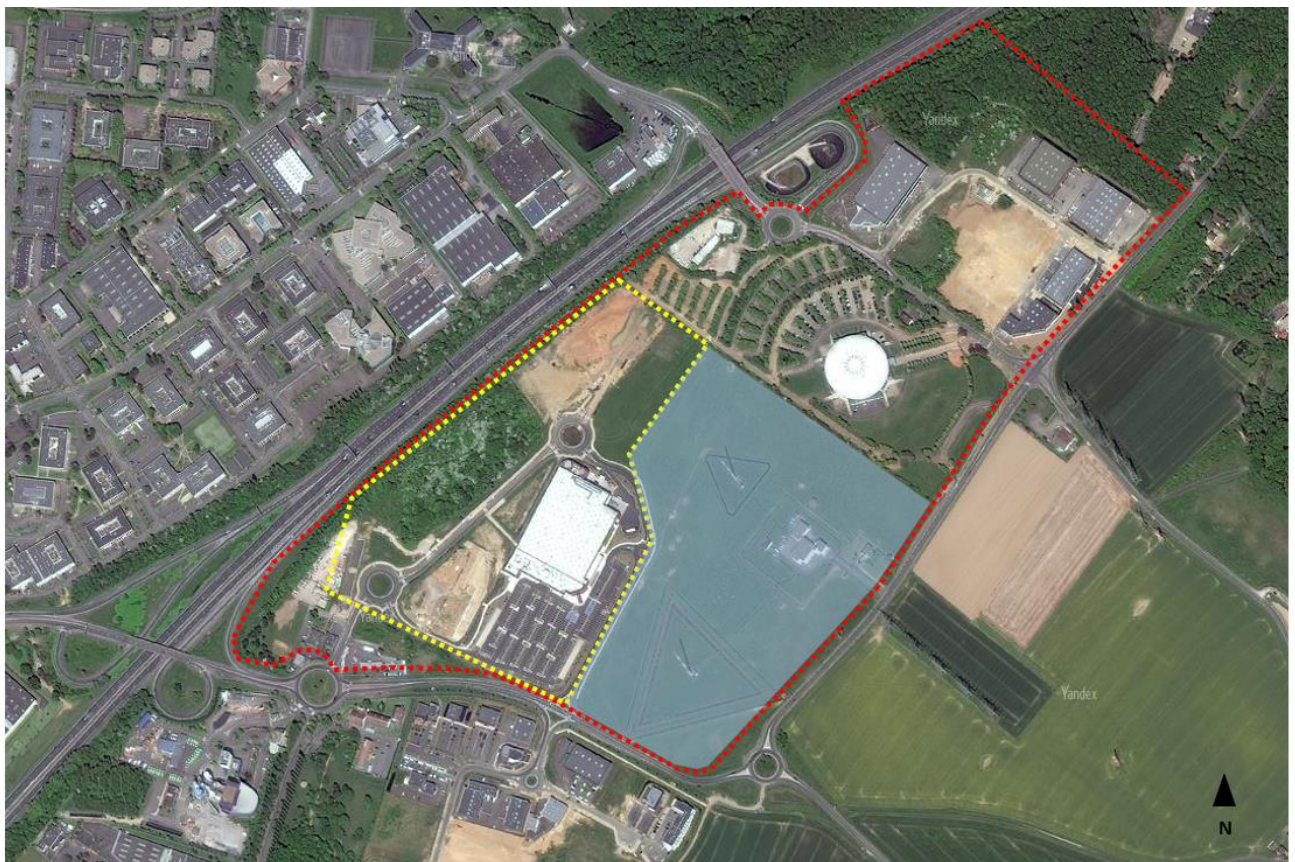
4. Réaliser une étude sur Courtabœuf 8 au titre du L111-8 afin de redéfinir les reculs liés à la proximité d'axes de grande circulation automobile :

L'article L 111-6 du code de l'urbanisme dispose qu'« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. ».

Conformément à l'article L 111-8 du code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut néanmoins fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 précité, lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Le Plan Local d'Urbanisme intègre déjà une étude urbaine au titre du L111-8 du code de l'urbanisme et définit un cadre d'aménagement pour une partie des espaces du secteur de Courtabœuf 8 déjà ouverts à l'urbanisation.

Au regard des projets en cours de développement ou à venir sur le secteur et de la nécessité de garantir une cohérence paysagère globale, les règles de recul par rapport aux axes routiers de grande circulation encadrant le site (A10, RD 118 et RD 59) seront élargies et retravaillées à l'ensemble du secteur de Courtabœuf 8.



Périmètre du projet urbain lié à la révision globale du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2016

Périmètre du projet urbain envisagé dans le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme



Terrains des infrastructures de TDF : classés en zone à urbaniser au Plan Local d'Urbanisme approuvé le 30 juin 2016, à ouvrir à l'urbanisation dans le projet de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme



PARTIE 4

LA TRADUCTION DU PROJET DANS LES PIÈCES DU DOSSIER DE PLU

PARTIE 4 – LE TRADUCTION DU PROJET DANS LES PIÈCES DU DOSSIER

La réalisation du projet nécessite une évolution des documents suivants afin de traduire réglementairement les objectifs poursuivis :

<p>Les Orientations d'Aménagement et de Programmation</p>	<p>Son contenu est complété :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Le périmètre des OAP a été élargi à l'ensemble du périmètre de Courtabœuf 8. Les orientations d'aménagement ont ainsi été revues afin d'assurer une cohérence globale de l'ensemble de la zone, de prendre en compte les évolutions récentes du secteur ainsi que les objectifs d'aménagement souhaités en cohérence avec les documents supra-communaux.
<p>L'étude urbaine au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme</p>	<p>Son contenu est actualisé :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Le périmètre de l'étude urbaine est élargi à l'ensemble du secteur de Courtabœuf 8 et nécessite de proposer un aménagement adapté aux abords de la RD 59, de retravailler la bande d'inconstructibilité fixée depuis la RD 118, et de prolonger la bande d'inconstructibilité vis-à-vis de l'A10. <p>Les objectifs et principes d'aménagement sont actualisés et complétés sur le nouveau périmètre.</p>
<p>Les dispositions réglementaires (Règlement de zones et documents graphiques)</p>	<p>Le contenu du Règlement est modifié, pour les nouvelles zones suivantes auxquelles un règlement est attaché :</p> <ul style="list-style-type: none">▪ Un règlement de zone U1c est créé,▪ Un règlement de zone AU1c est créé,▪ Un règlement de zone ULc est créé,▪ Le règlement de la zone UL est mis à jour afin d'intégrer la suppression de la référence au site du Grand Dôme désormais concerné par la zone ULc nouvellement créée,▪ Le règlement de zone Nzh est créé. <p>Les règles d'aménagement et de constructibilité sont complétées pour l'ensemble des zones.</p>

Les autres pièces qui composent le dossier de PLU ne sont pas impactées par le projet, notamment le **Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)** qui ne subit pas d'évolutions de son contenu.

4.1 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), définies dans le PLU approuvé par le Conseil municipal en 2016, ont été élargies à l'ensemble du périmètre de Courtabœuf 8. Les prescriptions d'aménagement initialement arrêtées ont donc nécessité d'être adaptées.

■ Objectifs généraux :

L'aménagement du site d'étude « Courtabœuf 8 » doit permettre de dynamiser et de conforter le rayonnement du parc d'activités de Courtabœuf, à travers un objectif de développement, à la fois économique et qualitatif, portant sur 5 orientations :

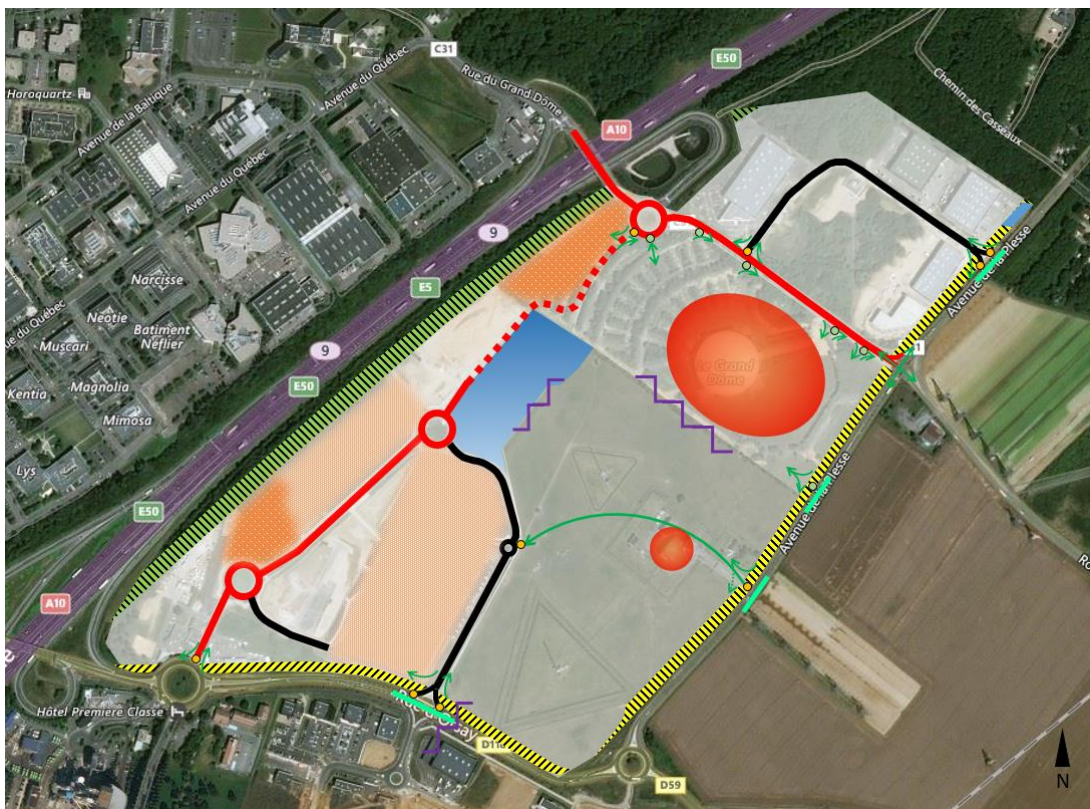
- Assurer une complémentarité de l'offre économique à l'échelle de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay, en poursuivant le développement des activités tertiaires et industrielles.
- Créer une polarité du parc de Courtabœuf en valorisant un équipement existant, le Grand Dôme de Villebon, et les activités des nouveaux occupants : la Fédération française de judo, jujitsu, kendo et disciplines associées.
- Proposer une offre d'emplois nouvelle répondant aux besoins identifiés.
- Profiler un nouveau paysage urbain en mettant en valeur les ressources naturelles existantes (zones humides et espaces boisés).
- Implanter un parc d'activités éco-responsable.

Le parc aura le souci d'une intégration au sein du contexte paysager 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, notamment sur le front urbain qui marque la transition avec les espaces naturels et agricoles.
- Urbanisme et architecture : veiller à une homogénéité des bâtiments entre chaque parcelle, ainsi qu'à des architectures durables et vertueuses via des prescriptions et des recommandations.
- Transports et déplacements : favoriser les mobilités douces via des aménagements sécurisés dédiés aux piétons et aux cycles, mais également via le renforcement de la desserte locale en transports en commun.
- Matériaux et Technologie : garantir leur durabilité.
- Gestion de l'eau : optimiser la récupération, le traitement et le recyclage des eaux pluviales et des eaux usées, et préserver les zones humides identifiées.
- Air : agir en faveur de la réduction des gaz à effet de serre (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 la bonne gestion et le recyclage par tri sélectif à toutes les étapes de la construction ainsi qu'à leur issue.
- Espaces verts : entretenir une qualité visuelle paysagère associée à une gestion vertueuse favorable à la biodiversité.
- Energies : favoriser l'emploi de sources d'énergies renouvelables et locales.

Document graphique :

Les nouvelles OAP définies sur le secteur de Courtabœuf 8



LÉGENDE :

- **Centralités de secteur :**
 - le **Grand Dôme**, comme pôle mixte sport et santé,
 - le **bâtiment historique TDF**, comme pôle d'espaces partagés et mutualisés pour les entreprises (co-travail, télétravail, conciergerie, restaurant inter-entreprises, etc.)
- Courtabœuf 8** : espace construit et constructible,
- Emprises des constructions à destination commerciale ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme** (Costco, Bricorama),
- Emprises ciblées pour la réalisation d'hébergements hôteliers et de leurs services intégrés**
- Interfaces à traiter** : liaisons, usages,
- Zones humides** (identification selon arrêté préfectoral notamment)

Aménagements paysagers spécifiques envisagés :

- Marge de recul inconstructible de 76 mètres depuis l'axe de l'autoroute A10 :
>> aménagement paysager,
- Marge de recul inconstructible de 25 mètres depuis l'axe des routes départementales RD 118 et RD 59 :
>> aménagement paysager avec circulations piétonnières et cyclables (selon les sections),

Réseaux viaires existants dont :

- Voie structurante,
- Voie secondaire,
- ⋯ Principe de prolongement de la voie structurante (hypothèse d'implantation),
- Localisation des interconnexions entre les voiries publiques et les voies de desserte interne du parc d'activités,
- Hypothèses d'implantation des accès au site du Grand Dôme,
- ↔ Principe des sens de circulations en entrée-sortie du secteur de Courtabœuf 8 (↔ : indique un sens de circulation autorisé temporairement jusqu'à l'intégration dans le domaine public de l'avenue de Bréhat. A l'issue, seul un sens entrant en venant du Nord de la RD 59 sera autorisé),
- Aménagement pour le non franchissement de la voirie.

Dans la mesure où le périmètre des Orientations d'Aménagement et de Programmation a été modifié, l'ensemble des documents graphiques figurant dans les OAP du PLU approuvé en juin 2016 sont impactés.

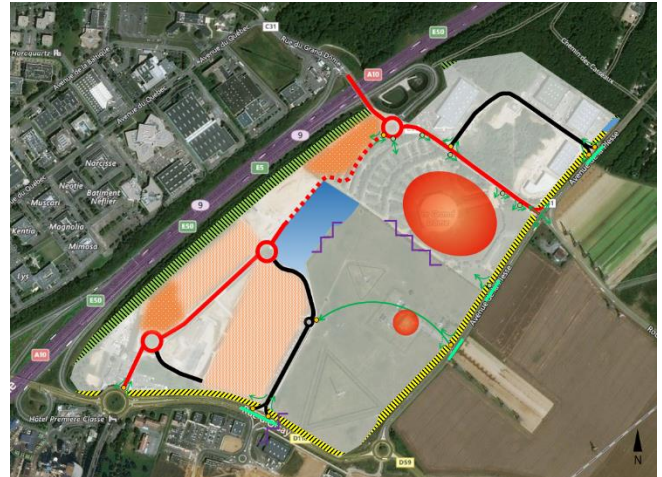
Plan de zonage EN VIGUEUR
Zoom sur Courtabœuf 8



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)

Plan de zonage APRÈS RÉVISION
Zoom sur Courtabœuf 8



LÉGENDE :

- Centralités de secteur :**
 - le **Grand Dôme**, comme pôle mixte sport et santé,
 - le **bâtiment historique TDF**, comme pôle d'espaces partagés et mutualisés pour les entreprises (co-travail, télétravail, conciergerie, restaurant inter-entreprises, etc.)
 - Courtabœuf 8** : espace construit et constructible,
 - Emprises des constructions à destination commerciale ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme** (Costco, Bricorama),
 - Emprises ciblées pour la réalisation d'hébergements hôteliers et de leurs services intégrés**
 - Interfaces à traiter** : liaisons, usages,
 - Zones humides** (identification selon arrêté préfectoral notamment)
- Aménagements paysagers spécifiques envisagés :**
- Marge de recul inconstructible de 76 mètres depuis l'axe de l'autoroute A10 :
>> aménagement paysager,
 - Marge de recul inconstructible de 25 mètres depuis l'axe des routes départementales RD 118 et RD 59 :
>> aménagement paysager avec circulations piétonnières et cyclables (selon les sections),
- Réseaux viaires existants dont :**
- Voie structurante,
 - Voie secondaire,
 - Principe de prolongement de la voie structurante (hypothèse d'implantation),
 - Localisation des interconnexions entre les voiries publiques et les voies de desserte interne du parc d'activités,
 - Hypothèses d'implantation des accès au site du Grand Dôme,
 - Principe des sens de circulations en entrée-sortie du secteur de Courtabœuf 8 (: indique un sens de circulation autorisé temporairement jusqu'à l'intégration dans le domaine public de l'avenue de Bréhat. A l'issue, seul un sens entrant en venant du Nord de la RD 59 sera autorisé),
 - Aménagement pour le non franchissement de la voirie.

■ **Vocation et programme d'aménagement :**

Le programme d'aménagement sur le périmètre de Courtabœuf 8 est mixte et a été retravaillé dans le cadre de la présente révision du PLU. A vocation économique, il comprend :

■ **La réalisation d'un programme de produits immobiliers mixtes (ateliers/bureaux) à destination de PME/PME issues de la sphère productive.**

La vocation première du parc d'activités est d'accueillir un développement d'activités mixtes favorable aux jeunes entreprises innovantes mais également aux petites et moyennes entreprises qui constituent la valeur ajoutée d'un écosystème de recherche et de développement à l'échelle du territoire de l'OIN Paris-Saclay.

Ce type d'offre correspond au cœur de cible du parc d'activités et doit ainsi permettre de faciliter l'accueil d'activités à plus forte valeur ajoutée. Les typologies suivantes seront privilégiées :

- Bureaux et/ou activités sur des parcelles indépendantes dans le cadre de constructions pour des programmes bâtis denses, 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.

■ **La réhabilitation du Grand Dôme de Villebon et la réalisation d'une construction attenante d'environ 10 000 m² pour accueillir les activités de la Fédération française de judo, jujitsu, kendo et disciplines associées. Il s'agit de créer une nouvelle centralité forte et reconnue au sein du parc de Courtabœuf.**

L'objectif de développement est d'ancrer cet équipement dans son contexte local en favorisant les synergies de proximité et les échanges avec le tissu économique, et notamment les salariés du parc d'activités.

■ **Une offre hôtelière en accompagnement du projet de la Fédération Française de Judo sur le Grand Dôme et en adéquation avec les besoins de fonctionnement du parc de Courtabœuf d'une manière plus générale.**

Cette offre hôtelière (moyen-haut de gamme + 1 restaurant intégré) permettra de répondre aux besoins liés à la mise en œuvre des activités de la FFJUDO. L'organisation régulière de compétitions internationales et nationales nécessite une offre en hébergement hôtelier diversifiée. Par ailleurs, l'ensemble du parc hôtelier de Courtabœuf ne permet pas de répondre à la demande des entreprises locales.

■ **Un encadrement des emprises à vocation commerciale.**

Les surfaces dédiées à la vocation « commerce » telle que définie dans le code de l'urbanisme est circonscrite :

- aux constructions déjà existantes ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avant l'approbation de la révision allégée du PLU : Costco et Bricorama.
- aux restaurants au sein du volume des constructions à destination et/ou usage hôtelier dès lors qu'ils constituent un service intégré et géré par l'établissement

hôtelier. Il est rappelé que leur implantation est encadrée par le Schéma directeur de développement du parc de Courtabœuf approuvé le 20 février 2019.

■ **La réhabilitation du bâtiment historique de Télédiffusion de France (TDF).**

Il s'agit de valoriser cette construction remarquable sur le site en y proposant des espaces partagés et mutualisés par l'ensemble des entreprises implantées sur Courtabœuf. Les surfaces existantes seront réaménagées afin de proposer des espaces de co-travail, une conciergerie, des espaces de télétravail ou encore un restaurant inter-entreprises.

■ **Un volet paysager et environnemental assurant la bonne intégration des nouveaux aménagements et la valorisation de la trame verte et bleue :**

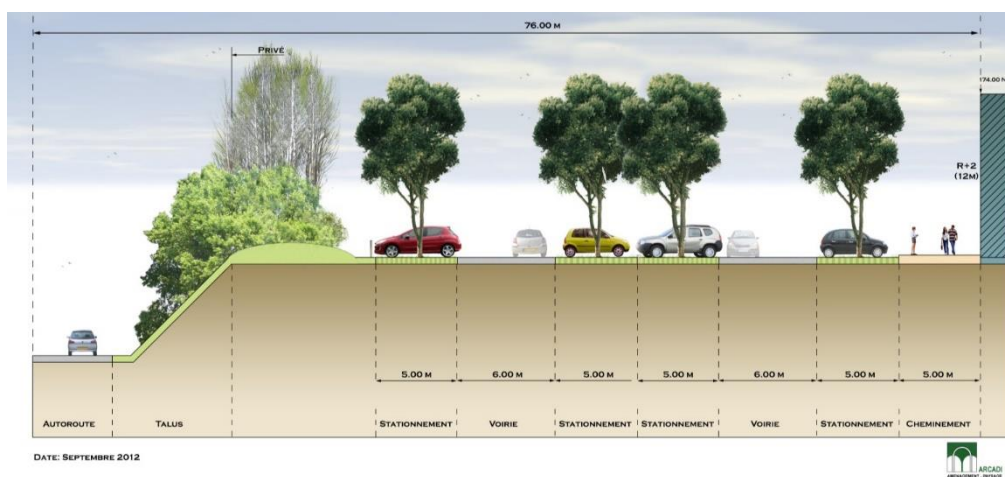
- Un traitement spécifique sur l'ensemble des marges de recul du périmètre de Courtabœuf 8.
- La préservation des zones humides.
- La préservation des massifs boisés localisés sur le périmètre de Courtabœuf 8 notamment au Nord-Est.
- L'accompagnement végétal des voies par des alignements d'arbres de haute tige assurant des liaisons cohérentes sur l'ensemble de la zone.
- La création de noues végétalisées.
- L'intégration de recommandations architecturales urbanistiques et paysagères pour l'ensemble des nouvelles constructions.

■ **Principe d'aménagement :**

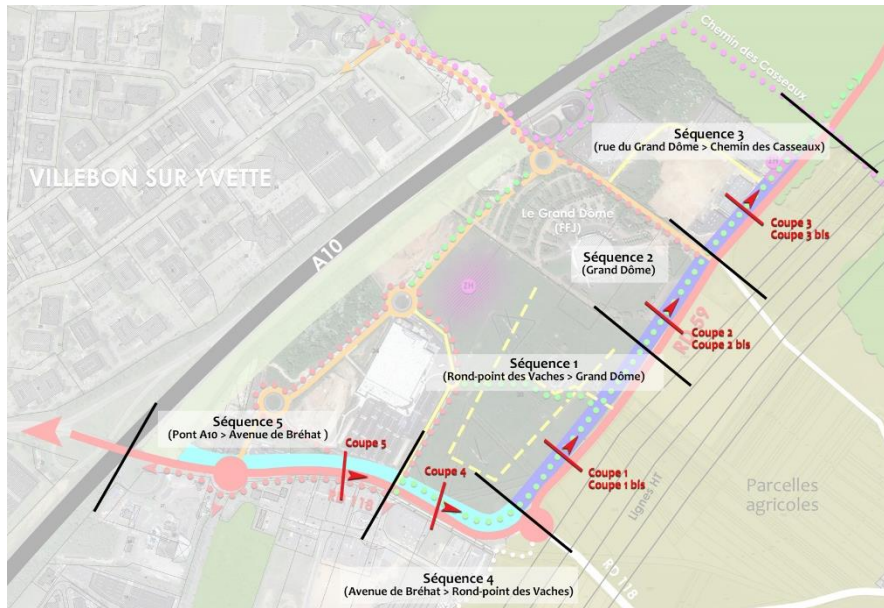
Plusieurs principes d'aménagement ont été actés dans les OAP afin de respecter les choix de développement portés sur Courtabœuf 8.

Ces principes mettent notamment en exergue l'ensemble des profils de voirie définis afin de justifier du recul imposé par l'article L111-6 du code de l'urbanisme et d'assurer une cohérence d'ensemble.

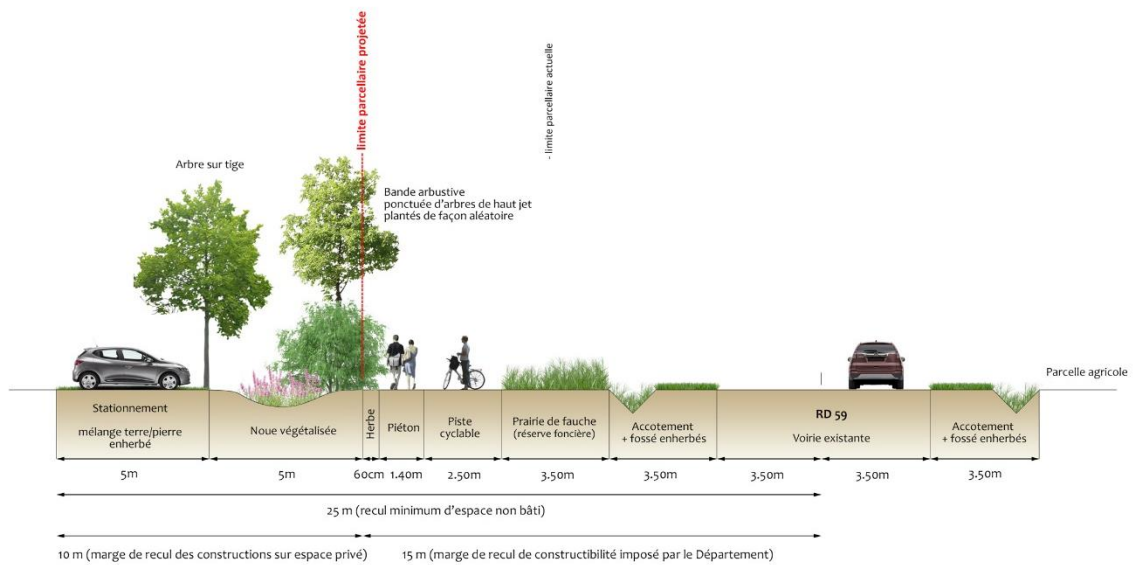
Le projet se décline en une séquence d'aménagement paysager le long de l'A10. Le principe d'aménagement paysagé n'est pas modifié par rapport à l'étude au titre du L111-8 du code de l'urbanisme incluse dans le PLU révisé de 2016 :



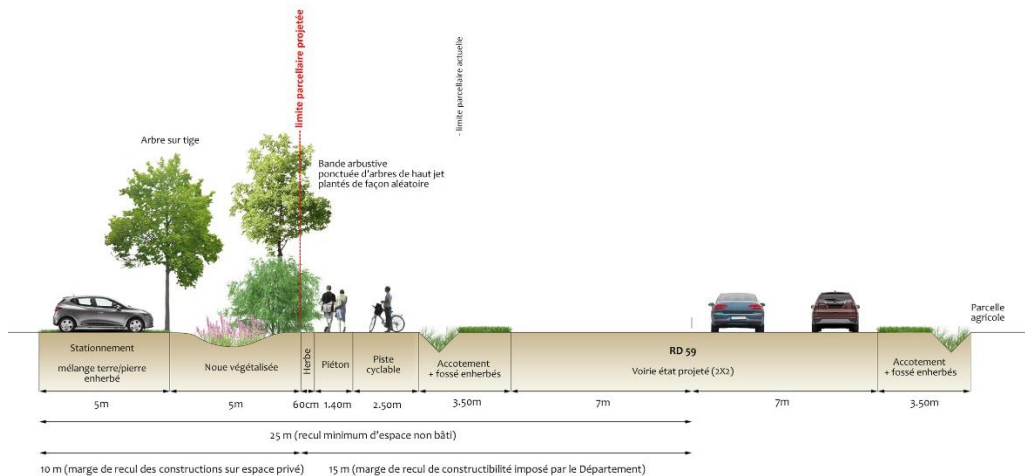
Le long des routes départementales RD 118 et RD 59, le projet paysager est diversifié mais répond néanmoins à un principe d'unité. Il se décline en 5 séquences :



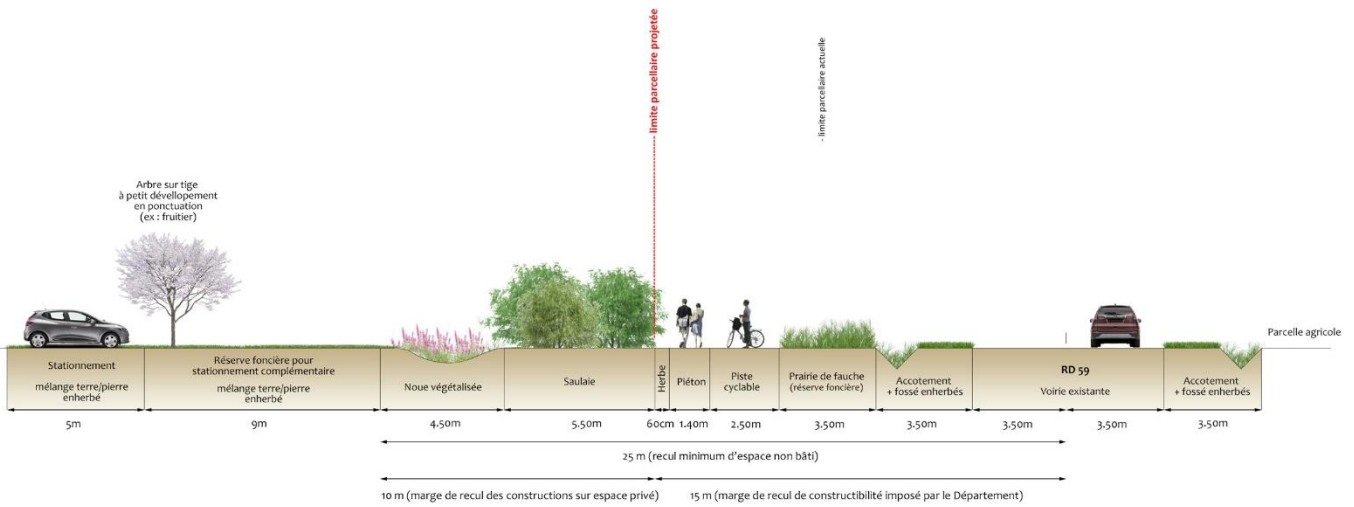
SÉQUENCE 1 : entre le rond-point dit des Vaches et la limite du site du Grand Dôme.



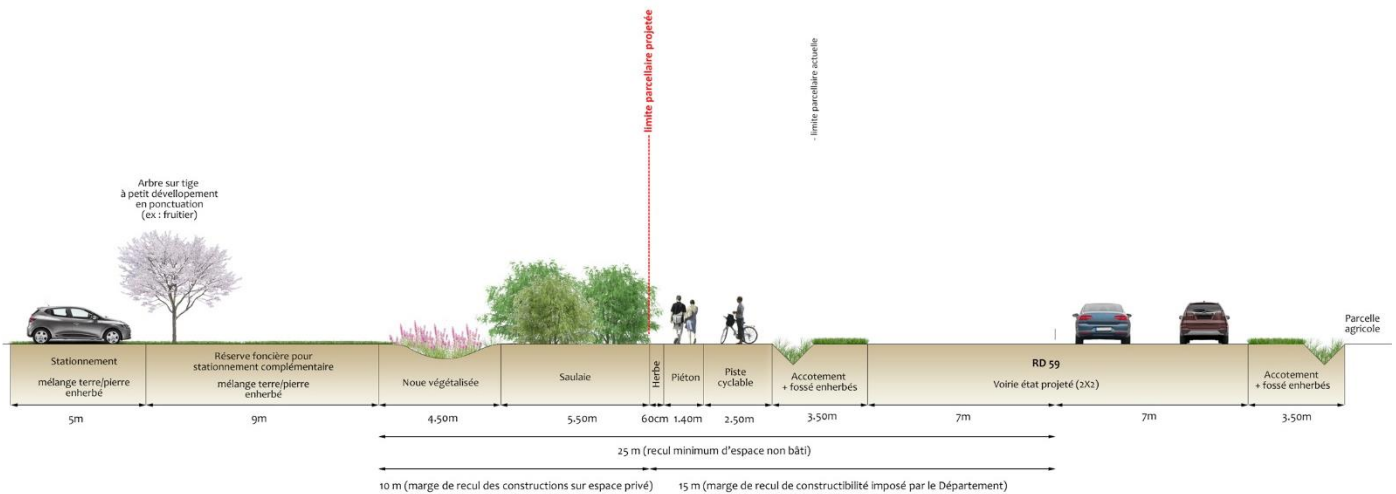
> Une **séquence 1Bis** a été prévue dans le cadre de l'éventuel élargissement de la RD59.



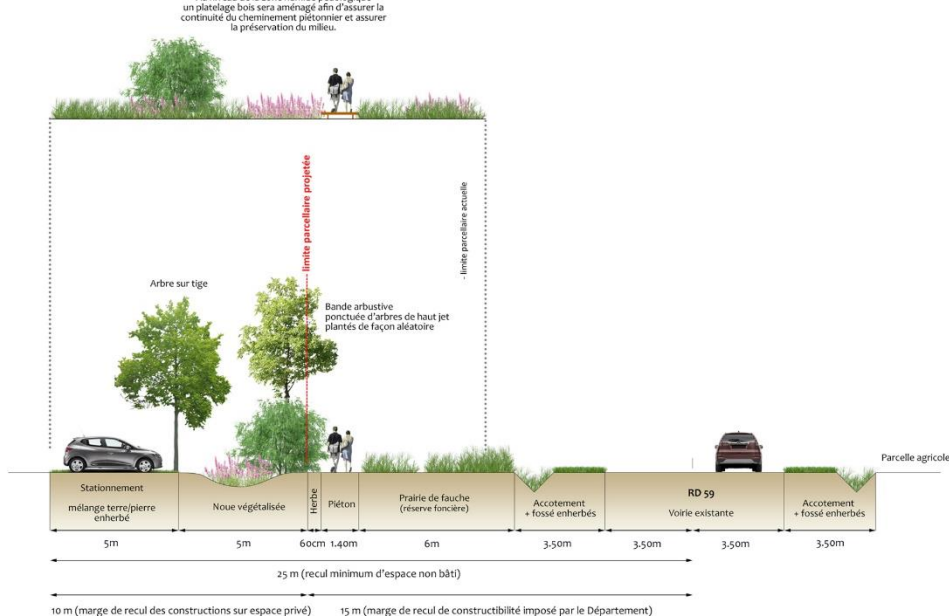
SÉQUENCE 2 : linéaire de façade du site du Grand Dôme le long de la RD 59.



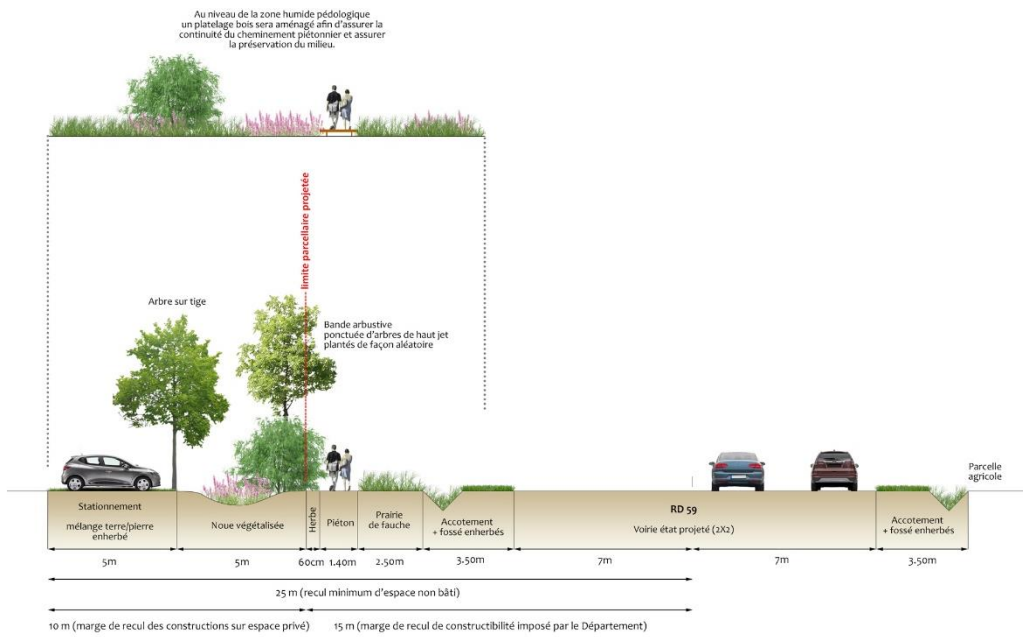
> Une **séquence 2Bis** a été prévue dans le cadre de l'éventuel élargissement de la RD59.



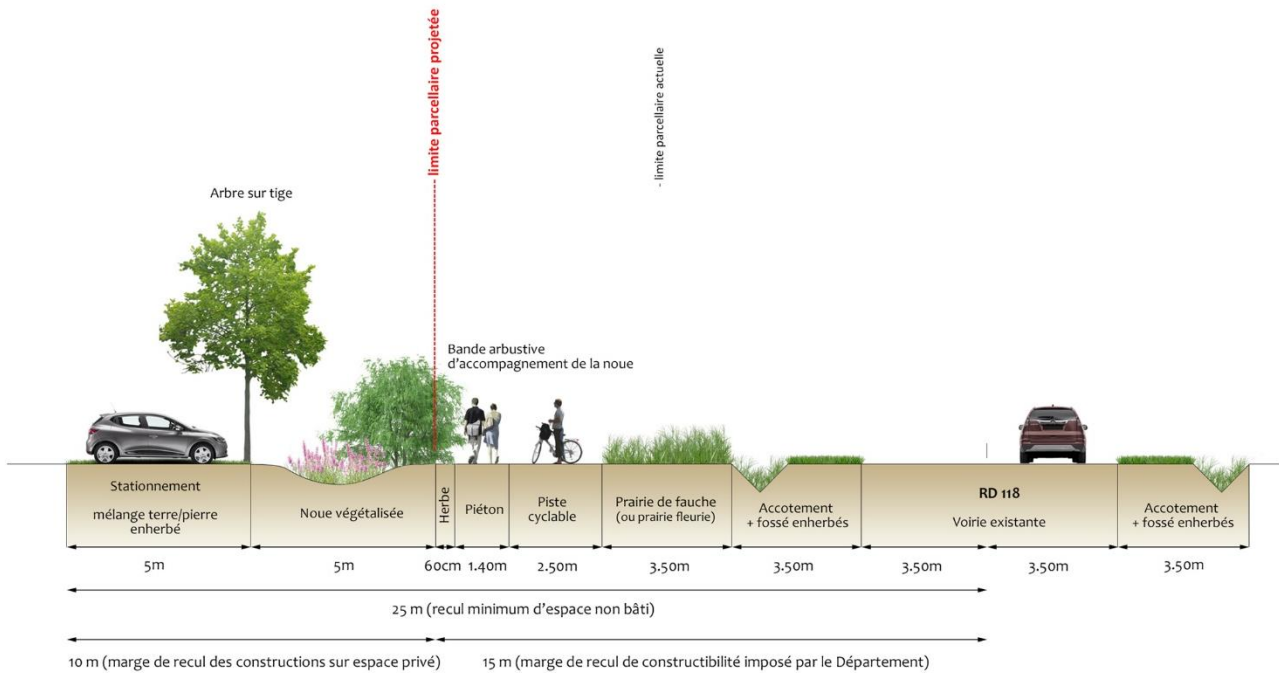
SÉQUENCE 3 : entre la rue du Grand Dôme et la lisière boisée à proximité du Chemin des Casseaux.



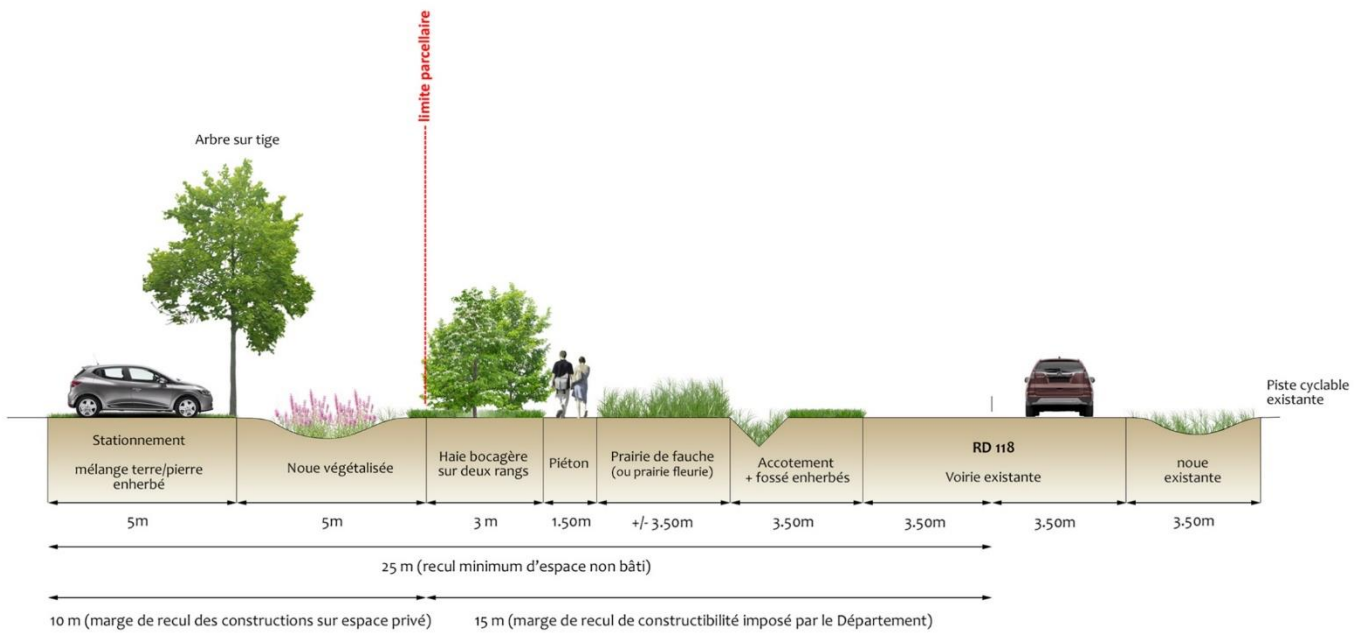
> Une **séquence 3Bis** a été prévue dans le cadre de l'éventuel élargissement de la RD59.



SÉQUENCE 4 : entre l'avenue de Bréhat et le rond-point dit des Vaches



SÉQUENCE 5 : entre l'autoroute A10 et l'avenue de Bréhat



4.2 Etude au titre de l'article L111-8 du code de l'urbanisme

Afin de justifier le recul des bandes d'inconstructibilité imposé par l'article L111-6 du code de l'urbanisme sur l'A10, la RD 59 et la RD118, l'étude urbaine initialement intégrée dans le PLU sur le secteur de Courtabœuf 8 a été revue en conformité avec les dispositions de l'article L111-8 du code de l'urbanisme.

Cette étude met en évidence les principes d'aménagement retenus et attestent de la compatibilité des choix opérationnels au vu du contexte et des impacts en termes de nuisances, de sécurité, de qualité architecturale, de qualité de l'urbanisme et des paysages.

■ Le périmètre :

Le périmètre de projet a été étendu afin de porter sur l'ensemble du périmètre de Courtabœuf 8, assurant ainsi une cohérence dans le traitement des marges de recul imposées aux abords de l'A10, RD 118 et RD59.

Le nouveau périmètre d'études intègre ainsi des sites adjacents qui étaient jusqu'alors isolés en termes de projet mais qui font bel et bien partie intégrante de cet ensemble économique. Il s'agit d'une bande bâtie le long de la route départementale RD 118 constituée notamment des emprises d'une station de lavage automobile, d'une entreprise de location automobile, des emprises accueillant plusieurs bâtiments de bureaux dont l'ancien siège du Syndicat pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY) ; du site de l'ancien refuge animalier situé le long de l'autoroute A10 ; et du site du Grand Dôme en bordure de la route départementale RD 59.

Ces sites forment une continuité de zone qu'il est nécessaire d'intégrer dans une réflexion d'aménagement globale.

■ Synthèse des principes d'aménagement :

L'étude permet de justifier :

- **Le prolongement de la bande d'inconstructibilité de 76 mètres le long de l'A10, à l'ensemble du linéaire de Courtabœuf 8 situé en bordure de l'A10.**
Pour rappel, le code de l'urbanisme prévoit une bande d'inconstructibilité de 100 mètres par rapport aux autoroutes. L'étude urbaine du PLU en vigueur avait réduit cette bande à 76 mètres depuis l'axe de la voie.
- **La création d'une bande d'inconstructibilité de 25 mètres le long de la RD59.**
Pour mémoire, ce linéaire n'avait pas fait l'objet d'une étude urbaine dans le PLU en vigueur. La révision allégée permet ainsi de réduire cette bande d'inconstructibilité à 25 mètres par rapport à l'axe de la voie en tenant compte du front bâti déjà existant sur ce linéaire et afin d'assurer une cohérence paysagère de la lisière urbaine. L'aménagement de ce linéaire se traduira pas la création d'espaces paysagers dédiés aux cycles, aux piétons et à des espaces verts de transition.
- **La modification et le prolongement de la bande d'inconstructibilité le long de la RD 118.**
Pour rappel, l'étude urbaine du PLU en vigueur réduit partiellement à 32 mètres la bande d'inconstructibilité fixée à 75 mètres par le code de l'urbanisme. Compte-tenu de l'enjeu paysager du recul instauré le long de la RD 59, la bande d'inconstructibilité de la RD 118 a été réduite à 25 mètres dans un souci de cohérence et de prolongement jusqu'à la jonction avec la RD 59. L'aménagement de ce linéaire se traduira pas la création d'espaces paysagers dédiés aux cycles, aux piétons et à des espaces verts de transition.

4.3 Traduction sur les documents graphiques réglementaires

Quatre modifications ont été apportées sur les documents graphiques :

- **La création de la zone Ulc**

Les zones UI correspondent aux secteurs d'activités de la commune de Villebon-sur-Yvette. Ils accueillent, selon les secteurs, des activités industrielles, artisanales, commerciales ainsi que des bureaux.

La présente révision impose la création d'un nouveau sous-secteur Ulc sur le secteur de Courtabœuf 8 afin d'y mettre en place des dispositions réglementaires spécifiques, adaptées aux orientations d'aménagement souhaitées.

La zone Ulc a pour vocation d'accueillir des activités principalement issues du secteur secondaire, et dans une certaine mesure des activités tertiaires en lien avec le tissu d'activités ciblé. Les activités commerciales sont notamment très limitées.

- **La création de la zone AUi**

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, intégrée dans le PLU en vigueur, nécessite la création d'une zone spécifique.

Pour rappel, le classement en zone AU stricte a gelé l'aménagement de la zone dont l'ouverture était conditionnée à la mise en œuvre d'une procédure adaptée (révision allégée dans le cas présent).

Le périmètre de la zone AUi correspond au secteur d'extension d'activités de Courtabœuf sur le secteur dénommé « La Plesse ». En cohérence avec la zone Ulc, la zone a pour vocation d'accueillir des activités principalement issues du secteur secondaire, et dans une certaine mesure des activités tertiaires en lien avec le tissu d'activités ciblé. Les activités commerciales y sont interdites afin de dédier ce secteur aux activités productives.

- **La création de la zone ULc**

Le changement de propriété du Grand Dôme et les nouvelles activités proposées imposent une modification de classement de la zone initialement classée ULb. C'est pourquoi la zone ULc a été créée.

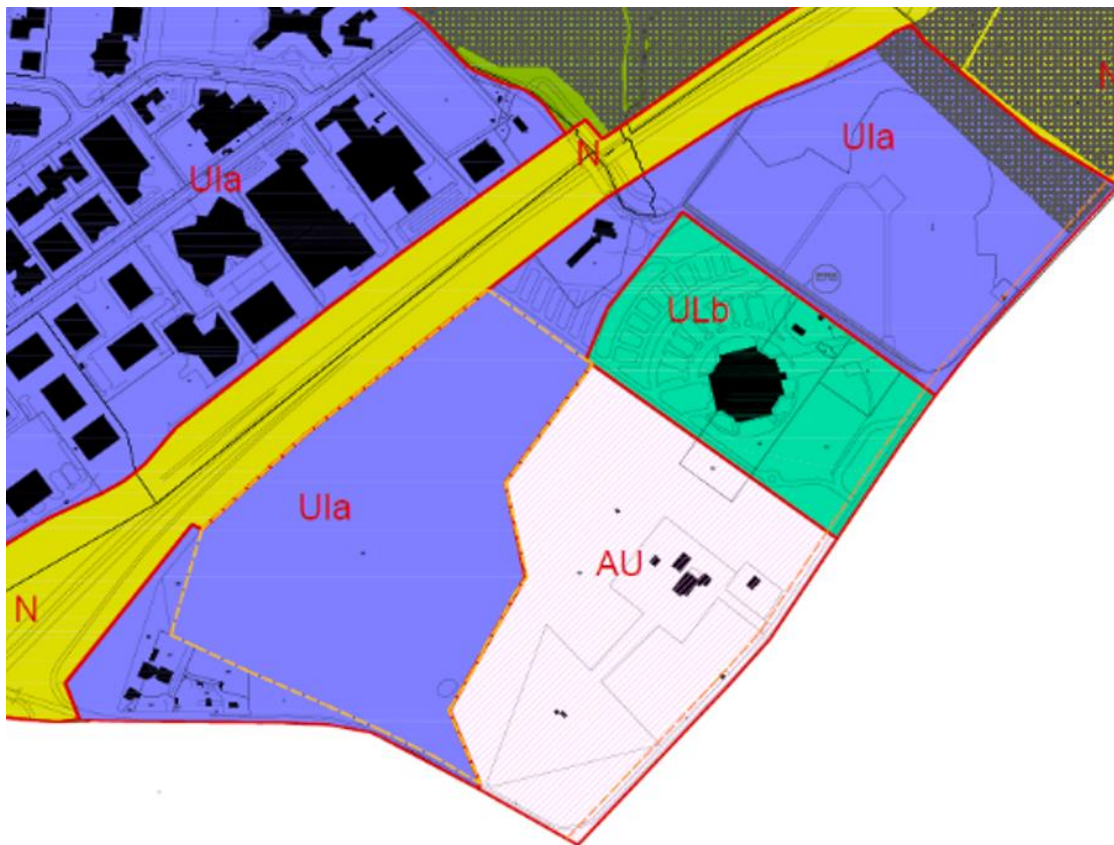
La zone ULc comprend les seules emprises du site du Grand Dôme qui accueillent des constructions et installations d'intérêt collectif ainsi que leurs activités connexes.

Ce secteur est exclusivement réservé aux équipements collectifs assurant un service public et/ou d'intérêt général tels que ceux liés à une fédération sportive.

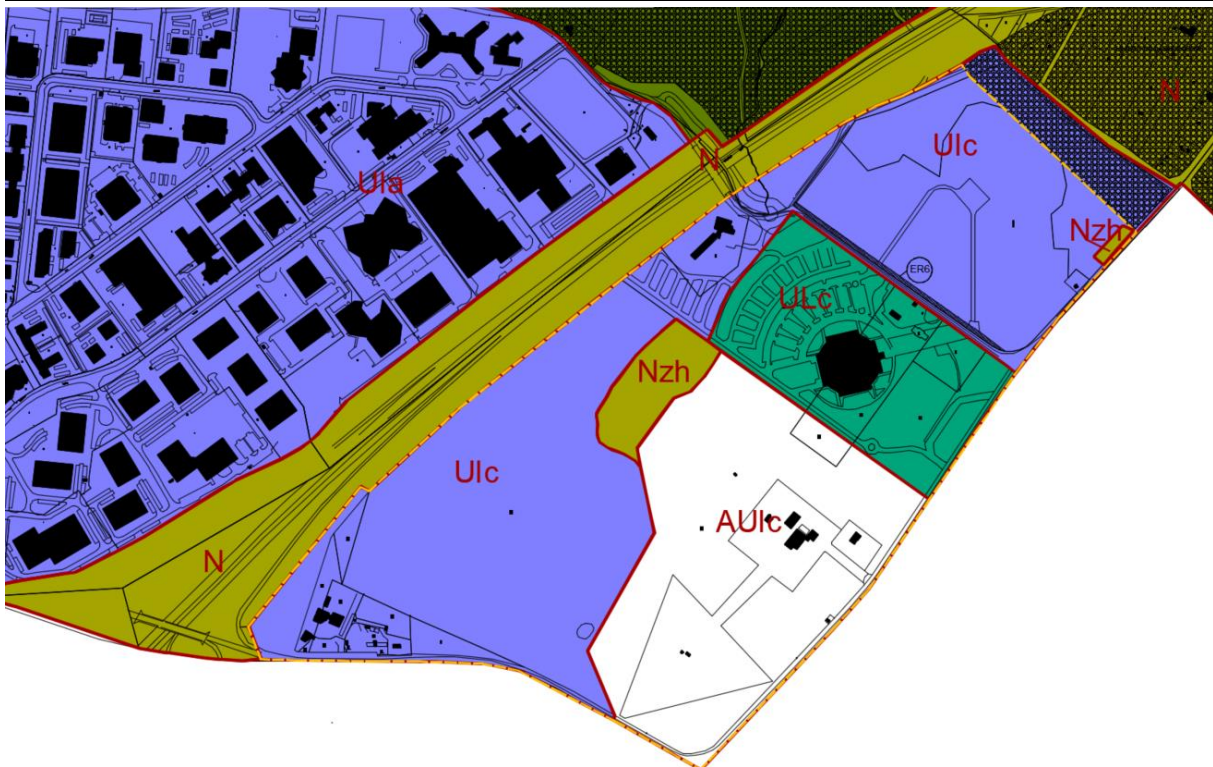
- **La création de la zone Nzh**

La création d'un nouveau zonage réglementaire Nzh est justifiée par la nécessité de préserver et de valoriser les zones humides identifiées dans le secteur de Courtabœuf 8. Compte-tenu de la pression foncière forte et de l'enjeu de préservation de ces espaces hydrauliques à valeur écologique, la création de ce nouveau zonage s'avère pertinente.

Plan de zonage en vigueur
Zoom sur Courtabœuf 8



Plan de zonage après révision allégée
Zoom sur Courtabœuf 8



4.4 Traduction dans le règlement de zones

La création de la zone Ulc

■ Composition générale et vocation :

La **création d'un nouveau zonage réglementaire Ulc** est justifiée par la nécessité de distinguer le développement urbain du secteur de Courtabœuf 8 vis-à-vis du secteur historique du parc d'activités de Courtabœuf qui n'est pas intégré au périmètre de la révision allégée du PLU. Aussi, si le zonage Ula de Courtabœuf n'est pour le moment pas modifié, les orientations d'aménagement arrêtées par le Schéma stratégique de l'offre économique de la communauté d'agglomération Paris-Saclay appellent la définition d'un nouveau cadre réglementaire plus abouti au sein de l'extension Courtabœuf 8. Au regard notamment de la pression foncière relative à l'implantation d'activités commerciales, et afin de préserver les ambitions et objectifs de développement économique de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay, la zone Ulc doit notamment permettre :

- **de répondre aux enjeux de développement économique** du territoire : interdiction de la destination « commerce » pour les nouveaux projets de construction et/ou d'implantation d'activités conformément aux orientations du Schéma stratégique de l'offre économique de la communauté d'agglomération Paris-Saclay adopté le 20 février 2019, mais également afin de répondre au besoin en foncier dédié aux activités industrielles.
- **de répondre aux objectifs nationaux de densification** des espaces urbanisés : augmentation de la hauteur maximale de construction, intégration d'incitation à la réalisation d'espaces de stationnement mutualisés,
- **de répondre aux enjeux de gestion des eaux** : protection des zones humides identifiées, intégration de prescriptions relatives au traitement des eaux de ruissellement des espaces de stationnement et aires de manœuvre, maintien d'une emprise au sol constructible maximale de 70% de la surface du terrain afin de limiter l'imperméabilisation des sols,
- **d'affiner les règles d'aménagement relatives aux espaces de stationnement** automobile : prise en compte des différentes typologies de stationnement existantes, mise à jour des règles relatives aux emplacements de stationnement dédiés aux personnes à mobilité réduite, intégration des prescriptions relatives aux systèmes de recharge électrique des véhicules,
- **de traiter les espaces de lisière urbaine** : prise en compte des marges de reculs paysagées liées à la proximité d'axes de grande circulation routière.

■ La réglementation spécifiquement proposée à la zone Ulc :

LES ZONES UI

La zone UI correspond aux secteurs d'activités de la commune de Villebon-sur-Yvette qu'il convient de conforter. Ils accueillent, selon les secteurs, des activités industrielles, artisanales, commerciales ainsi que des bureaux.

Suite à la présente révision, la zone UI comprend 3 secteurs :

- **Ula** qui correspond au parc d'activité de Courtabœuf sur le plateau en limite avec les communes des Ulis et de Villejust et au secteur bordé à l'Ouest par l'A10. Une partie de ce secteur qui reçoit une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés sont inconstructibles. Cette zone comprend également la partie du centre commercial Villebon 2 située à l'Ouest de la RD 59.
- **Ulb** qui correspond à la partie du centre commercial Villebon 2 située à l'Ouest de la RD 59,
- **Ulc** qui correspond au secteur d'extension du parc d'activités de Courtabœuf située à l'Est de l'autoroute A10 en limite de la commune de Villejust, dénommé « Courtabœuf 8 ». Ce secteur a vocation à accueillir des activités principalement issues du secteur secondaire, et dans une certaine mesure des activités tertiaires en lien avec le tissu d'activités ciblé. Elle est concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. Concernée par l'article L111-6 du code de l'urbanisme, cette zone fait également l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU. Cette étude permet notamment d'adapter les bandes de recul le long de l'autoroute A10 et des axes de grandes circulations que constituent les routes départementales RD 118 et RD 59.

	<i>Rédaction du projet arrêté de révision allégée du PLU</i>	<i>Justifications</i>
Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous réserves	<p>1.1. SONT INTERDITS dans toute la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de toutes natures. • Les constructions à vocation agricole ou forestière. • Le stationnement de caravanes isolées et immobilisées au sol. • Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire. • Les ouvertures et exploitations de carrières. • Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 59. • Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées. • Les constructions à destination et/ou usage exclusif d'entrepôt, en dehors de celles autorisées à l'article 2.3. • Les constructions à destination et/ou usage de commerce non mentionnées à l'article 2.3. • Les constructions à destination et/ou d'habitation non mentionnées à l'article 2.3. • tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide identifiée et protégée par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, 	<p>L'aménagement de la zone Ulc devra se faire dans le cadre d'un aménagement cohérent et compatible avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions.</p> <p>En cohérence avec la vocation du secteur d'activités de Courtabœuf, seules les destinations utiles au développement des activités économiques ainsi qu'à leur support, ont été autorisées.</p> <p>En synthèse, les destinations seront notamment autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'habitat sous conditions (uniquement personnes indispensable au bon fonctionnement ou au gardiennage), - les bureaux, - l'artisanat, - l'hébergement hôtelier, - l'industrie, - les entrepôts sous conditions, - les équipements publics ou d'intérêt collectif. - les commerces déjà existants et les services de restauration intégrés à l'activité hôtelière.

	<p>- création de plans d'eau, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur, etc.).</p> <p>SONT AUTORISÉS :</p> <p>2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement). ▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement. ▪ Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Paris-Orly Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU. <p>2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et Programmation ».</p> <p>2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Constructions à destination et/ou usage d'entrepôt : Les constructions mixtes à usage d'entrepôts si elles sont liées à une construction existante ou autorisée, et dès lors que l'espace dédié à l'entrepôt ne représente pas plus de 70% du volume de ladite construction. ▪ Constructions à destination et/ou usage de commerce : Les constructions à destination et/ou usage de commerce et d'activité de service sont strictement circonscrites aux constructions déjà existantes, ayant fait l'objet d'une autorisation d'urbanisme avant l'approbation de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme. Aucune nouvelle construction à destination et/ou usage commerciale et/ou d'activité de service ne sera autorisée. Des activités commerciales de type restauration pourront être autorisées au sein du volume des constructions à destination et/ou usage hôtelier dès lors qu'elles constituent un service intégré, géré par l'établissement hôtelier. ▪ Constructions à destination et/ou usage d'habitation : Les constructions à destination et/ou usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations. ▪ Constructions à destination et/ou usage d'hébergement hôtelier : Les constructions à destination et/ou usage d'hébergement hôtelier sont autorisées dans le respect des localisations précisées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du dossier de PLU. ▪ Au sein des périmètres de zone humide identifiés par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales, etc.) sous réserve d'un plan de gestion. ○ Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient 	<p>Une attention particulière a été portée sur la destination de commerce conformément aux orientations du Schéma stratégique de l'offre économique de la CPS. Seules les entités existantes (Costo) et celles autorisées en amont de l'approbation de la révision (Bricorama) ont été autorisées. Toute autre forme de commerce est proscrite afin de répondre aux orientations du projet de grand territoire et du contexte économique local.</p> <p>La très grande majorité des activités tertiaires dépend de la destination « commerce », et il n'est pas légalement possible de préciser au sein d'un règlement de zone les types de commerces autorisés ou non. Si la réforme du code de l'urbanisme en 2015 permet aujourd'hui la distinction des activités au sein d'une destination, la prise en compte de cette évolution (5 destinations générales et 20 sous-destinations) nécessite une révision globale du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre de la procédure de révision allégée, et afin de permettre le développement raisonné d'activités de services nécessaires, le règlement de zone U1c précise clairement les typologies d'activités ciblées.</p> <p>Par ailleurs, un certain nombre d'installations diverses et d'établissements particuliers sont encadrés par les articles 1 et 2 de la zone U1c. En cohérence avec les autres zones UI, les dépôts de toutes natures et les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ont été interdits dans la zone U1c.</p> <p>Des conditions particulières liées à des situations de risques ou de nuisances ont été mentionnées, notamment les zones d'isolement acoustique, les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait ou de gonflement des argiles », les zones soumises au PEB.</p> <p>Enfin, des mesures spécifiques ont été intégrées en vue de conserver ou de restaurer les zones humides prescrites dans l'arrêté préfectoral du 21 mars 2014 identifiées sur Courtabœuf 8.</p>
--	---	--

	<p>conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.).</p>	
<p>Article 3 Desserte et accessibilité des terrains</p>	<p>3.1. ACCES</p> <ul style="list-style-type: none"> Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (article R111-5 du code de l'urbanisme). Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large. La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées. Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus. <p>3.2. VOIRIE</p> <ul style="list-style-type: none"> Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large. Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme. Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus. 	<p>Les modalités d'accès et de desserte des parcelles définies pour l'ensemble des zones UI ont été reprises pour la zone Ulc afin d'assurer une cohérence d'ensemble.</p> <p>Ces règles garantissent que les nouvelles constructions soient accessibles aux services d'incendie et de secours. Et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet, dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.</p>
<p>Article 4 Dessertes en réseaux publics des terrains</p>	<p>4.1. Alimentation en eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. <p>4.2. Assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY). Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. <p>4.2.1. Eaux usées</p> <ul style="list-style-type: none"> Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire. Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) définit les conditions d'usage du réseau public. <p>4.2.2. Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY). La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures). Sur les espaces de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, d'une surface imperméabilisée cumulée supérieure à 200 m² d'un seul tenant, les eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans un réseau public d'assainissement ou dans un ouvrage d'infiltration. Le prétraitement devra être adapté et proportionné à la quantité et à la typologie des éléments polluants accumulés sur les surfaces imperméabilisées (ouvrages de dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures, autres). L'assainissement naturel 	<p>Les dispositions concernant les ouvrages techniques destinés aux services publics sont précisées, conformément au code de l'urbanisme.</p> <p>Les dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) ont été reprises en ce qui concerne les prescriptions relatives à la gestion des eaux.</p> <p>Une prescription spécifique a été intégrée afin de prévoir le prétraitement avant infiltration/déversement des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées afin de limiter l'impact d'éventuelles pollutions des eaux.</p>

	<p>des eaux de ruissellement par infiltration devra être favorisé si la nature du sol le permet et via des techniques adaptées (structure alvéolaire sur espace de stationnement enherbé, noue d'infiltration, autres). L'entretien et le nettoyage des ouvrages et structures incombent au propriétaire et devront être effectués régulièrement afin de limiter le colmatage des couches de surface.</p> <ul style="list-style-type: none"> De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.). <p>4.3. Réseaux divers</p> <ul style="list-style-type: none"> Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté. Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. 	
<p>Article 5 Superficie minimale des terrains</p>	<p>Article abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014</p>	
<p>Article 6 Implantation /voies et espaces publics</p>	<p>6.1. Le long de la RD 59, sur les unités foncières concernées par une bande d'implantation, les constructions seront implantées dans cette bande localisée aux documents graphiques. Par ailleurs, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du dossier de PLU.</p> <p>6.2. Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »).</p> <p>Par ailleurs, le long de l'A10, de la RD59 et de la RD 118, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les OAP en pièce n°3 du dossier de PLU (bande de recul inconstructible de 25 mètres depuis l'axe de la RD 118 et de la RD 59, et de 76 mètres depuis l'axe de l'A10).</p> <p>6.3. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.</p> <p>6.4. Ces dispositions (6.1 et 6.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>6.6. L'ensemble de ces dispositions précédentes (6.1 à 6.4) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies a été définie en cohérence avec les règles préexistantes dans le PLU. Aussi, les nouvelles constructions devront s'implanter à 5 m de l'alignement.</p> <p>L'article 6 intègre les principes d'aménagement imposés dans les OAP sur les bandes de recul des constructions, en cohérence avec le projet urbain établi au titre des articles L111-6 à L111-8 du CU.</p> <p>Il est rappelé qu'une bande d'inconstructibilité aux abords de la RD59 est imposée afin de prendre en compte le projet de doublement de cet axe porté par le Conseil Départemental de l'Essonne.</p> <p>Pour finir, les dispositions concernant les ouvrages techniques destinés aux services publics sont précisées, conformément au code de l'urbanisme.</p>
<p>Article 7 Implantation /limites séparatives</p>	<p>7.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.</p> <p>7.2. Cette disposition (7.1) ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 mètres comptée à partir des limites séparatives, - aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique 	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies a été définie en cohérence avec les règles préexistantes dans le PLU. Aussi, les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 m des limites séparatives.</p> <p>Les dispositions concernant les ouvrages techniques destinés aux services publics sont précisées, conformément au code de l'urbanisme.</p>
<p>Article 8 Constructions sur une même propriété</p>	<p>8.1. Les constructions doivent respecter entre elles une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.</p>	<p>L'implantation des constructions entre elles au sein d'une même parcelle a été définie en cohérence avec la règle préexistante dans les secteurs d'activités du PLU. Une marge d'isolement de 6 m a été intégrée.</p>

<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>9.1. L'emprise au sol ne peut pas excéder 70 % de la surface de terrain.</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions au sein d'une unité foncière a été définie en cohérence avec la règle préexistante dans les secteurs d'activités du PLU.</p>
<p>Article 10 Hauteurs</p>	<p>10.1. La hauteur des constructions est la hauteur totale (acrotère compris), à l'exception des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tout point de la construction et par rapport au terrain naturel.</p> <p>10.2. La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 26 m à l'acrotère.</p> <p>10.3. L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1 et 10.2) ne s'applique pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.).</p>	<p>La hauteur maximale des constructions a été fixée à 26 m sur la zone U1c alors même qu'elle est de 18 m dans les autres zones U1a. Il s'agit d'optimiser le foncier bâti sur le secteur. La hauteur maximale de constructibilité a été définie afin de répondre de permettre une densification des bâtiments plutôt qu'une expansion de leur emprise au sol.</p> <p>Dans la mesure où le périmètre de la présente révision ne porte que sur Courtabœuf 8, l'homogénéisation de la hauteur à 26 m sur les autres zones U1a pourra être faite dans le cadre d'une procédure ultérieure.</p> <p>Les dispositions concernant les ouvrages techniques destinés aux services publics ont été précisées, conformément au code de l'urbanisme.</p>
<p>Articles 11 Aspects extérieurs et aménagement des abords</p>	<p>11.1. LES EXTENSIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades. • La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier. <p>11.2. LES FACADES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. • Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction : <ul style="list-style-type: none"> ○ les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement, ○ les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent. • Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble. • La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier. <p>11.3. LES TOITURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites. • Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture. • La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier. <p>11.4. LES CLOTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement. • Les antennes radiotéléphoniques et locaux techniques doivent faire l'objet d'une étude d'intégration dans le paysage. En particulier, le support et le système antenne doivent former un tout par l'uniformité, l'unicité des matériaux et des couleurs. • La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier. <p>11.5. TRAITEMENT DES « ENTRÉES DE VILLE »</p> <ul style="list-style-type: none"> • Rond-point de la Brûlerie : s'agissant d'une entrée majeure du parc d'activités, une qualité urbaine, paysagère et architecturale homogène des façades en vis-à-vis de la 	<p>D'une manière générale, les dispositions mises en place assurent la bonne intégration des nouveaux aménagements sur le site.</p> <p>C'est pourquoi, le rappel des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) a été inscrit dans la rédaction du règlement de zone.</p> <p>Des prescriptions spécifiques aux entrées de villes ont été intégrées à la rédaction du règlement de zone afin de garantir la qualité du traitement de ces espaces qui marquent l'entrée du territoire communal et de la zone d'activités de Courtabœuf.</p> <p>Les règles générales relatives aux extensions des constructions, au traitement des façades et des toitures ont été définies à partir des règles préexistantes dans les secteurs d'activités du PLU.</p> <p>Néanmoins, la hauteur maximale des clôtures n'a pas été réglementée afin de pouvoir tenir compte des contraintes techniques de certaines activités.</p>

	<p>RD118 et du giratoire sera exigée. Le traitement des constructions et leur implantation devra constituer un ensemble harmonieux qualitatif, en respectant notamment :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe 6 du présent règlement (titre 5). <ul style="list-style-type: none"> • Linéaires des RD 118 et RD 59 : s'agissant de façades majeures du parc d'activités, une qualité urbaine, paysagère et architecturale homogène des façades sera exigée. Le traitement des constructions et leur implantation devra constituer un ensemble harmonieux qualitatif, en respectant notamment : <ul style="list-style-type: none"> - les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), - les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe 6 du présent règlement (titre 5). 	
<p>Articles 12 Stationnement</p>	<p>12.1. MODALITÉS DE REALISATION :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysager, • La gestion des eaux de ruissellement devra être effectuée conformément aux prescriptions de l'article 4.2.2 du présent règlement. • Les constructions et installations neuves équipés d'un parc de stationnement devront prévoir que ce parc de stationnement soit alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation), ○ Pour les bâtiments neufs accueillant un service public équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-1 du code de la construction et de l'habitation), ○ Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation). 	<p>Les modalités d'aménagement des places de stationnement automobiles et cycles ont été intégrées et distinguées selon la destination du code de l'urbanisme à laquelle appartient la construction. Il s'agit de permettre le développement économique du territoire tout en assurant une gestion adaptée des stationnements selon la destination de la construction (artisanat, commerce, etc.).</p> <p>Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction, établie à partir d'une étude comparative des besoins et des règles existantes dans différentes opérations de constructions ainsi que dans différents PLU.</p> <p>Les dimensions minimales des places de stationnement ont été précisées par typologie à l'appui de la norme NF P91-120 relatives aux places de stationnement privées.</p> <p>Les règles spécifiques aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, mais également relatives à l'installation de circuit permettant la recharge électrique des véhicules, ont été intégrées afin de faciliter leur prise en compte</p>

12.2. NOMBRE d'emplacements de stationnement :

12.2.1. Modalités de calcul

Toute tranche commencée est due.

12.2.2. Stationnements automobiles

Destinations et/ou usages	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à destination/usage d'habitation strictement réservées aux personnes dans la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des installations	- 1 place de stationnement minimum pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m ² . - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m ² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.
Pour les constructions à destination/usage de bureaux	1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).
Pour les constructions à destination/usage de commerces	1 place de stationnement minimum par tranche de 40 m ² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).
Pour les constructions à usage de restauration	1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m ² de surface de plancher pour les établissements de restauration (salle de restaurant).
Pour les constructions à destination/usage d'hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre.
Pour les constructions à destination/usage industriel et/ou artisanal	1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m ² de surface de plancher à aménager à l'intérieur de l'unité foncière pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnel et visiteur) ainsi que le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires, car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).
Pour les locaux d'entrepôt liés aux activités principales autorisées à destination/usage principal industriel et/ou artisanal,	1 place de stationnement minimum par tranche de 250 m ² pour les locaux d'entrepôts liés aux activités industrielles et artisanales autorisées. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	1 place minimum de stationnement par tranche de 80 m ² . Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.). Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).

12.2.3. Stationnement adapté destiné aux personnes à mobilité réduite

Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.

Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places

	<p>adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10 places, est fixé par arrêté municipal.</p> <p>12.2.4. Stationnement des cycles et/ou cycles à pédalage</p> <p>L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.</p> <p>L'espace destiné au stationnement des cycles peut être constitué de plusieurs emplacements.</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace de stationnement possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²; • pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace de stationnement possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher, • pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace de stationnement est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. • pour les bâtiments commerciaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places, ○ lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places, ○ lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places, • pour les bâtiments neufs accueillant un service public : lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage. 	
--	--	--

	<p>12.3. DIMENSIONS MINIMALES des stationnements véhicule :</p> <p>Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :</p> <table border="1" data-bbox="300 369 1010 898"> <thead> <tr> <th>Mode de stationnement</th> <th>Longueur des places</th> <th>Largeur des places</th> <th>Dégagement</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Bataille</td> <td>5,00 mètres</td> <td>2,50 mètres</td> <td>5,50 mètres si double sens de circulation, 5,00 mètres si sens unique de circulation</td> </tr> <tr> <td>Longitudinal</td> <td>5,00 mètres</td> <td>2,30 mètres</td> <td>5,50 mètres si double sens de circulation, 5,00 mètres si sens unique de circulation</td> </tr> <tr> <td colspan="4">Épis</td> </tr> <tr> <td>45°</td> <td>4,80 mètres</td> <td>2,20 mètres</td> <td>3,50 mètres</td> </tr> <tr> <td>60°</td> <td>5,15 mètres</td> <td>2,25 mètres</td> <td>4,00 mètres</td> </tr> <tr> <td>75°</td> <td>5,10 mètres</td> <td>2,25 mètres</td> <td>4,50 mètres</td> </tr> </tbody> </table> <p>Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les stationnements devront présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ longueur : 5,00 mètres, ○ largeur : 3,30 mètres, <p>Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement adaptée soit effectivement accessible :</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ la place devra respecter un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2%, ○ pour les places situées en épi ou en bataille, une surlongueur de 1,20 m devra être matérialisée sur la voie de circulation des espaces de stationnement à l'aide d'une peinture ou d'une signalisation adaptée au sol qui permette d'indiquer une zone d'accès au véhicule par l'arrière, ○ le sol devra être non meuble et non glissant, ○ les places de stationnement adaptées sont localisées à proximité d'une entrée, de la sortie accessible, du hall d'accueil ou de l'ascenseur et reliées à ceux-ci par un cheminement accessible. La borne de paiement est située dans un espace accessible. 	Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement	Bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,50 mètres si double sens de circulation, 5,00 mètres si sens unique de circulation	Longitudinal	5,00 mètres	2,30 mètres	5,50 mètres si double sens de circulation, 5,00 mètres si sens unique de circulation	Épis				45°	4,80 mètres	2,20 mètres	3,50 mètres	60°	5,15 mètres	2,25 mètres	4,00 mètres	75°	5,10 mètres	2,25 mètres	4,50 mètres	
Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement																											
Bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,50 mètres si double sens de circulation, 5,00 mètres si sens unique de circulation																											
Longitudinal	5,00 mètres	2,30 mètres	5,50 mètres si double sens de circulation, 5,00 mètres si sens unique de circulation																											
Épis																														
45°	4,80 mètres	2,20 mètres	3,50 mètres																											
60°	5,15 mètres	2,25 mètres	4,00 mètres																											
75°	5,10 mètres	2,25 mètres	4,50 mètres																											
<p>Article 13 Espaces verts</p>	<p>13.1. Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².</p> <p>13.2. Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être plantés, végétalisés et/ou paysagés.</p> <p>13.3. Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.</p> <p>13.4. Le secteur étant « assujéti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation », les aménagements devront respecter les orientations et prescriptions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et prendre en compte les recommandations urbanistiques et architecturales figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5).</p>	<p>L'aménagement de la zone est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que par les recommandations paysagères qui assurent le maintien d'espaces végétalisés ou paysagers au sein du secteur.</p> <p>Afin de favoriser la végétalisation en milieu urbain, tous les espaces libres de construction, non destinés aux voiries et aux stationnements, devront être plantés.</p> <p>Afin de limiter leur impact visuel, les éventuelles grandes surfaces de stationnements devront être masquées à la vue par l'installation d'écrans végétalisés.</p>																												

<p>Article 14 COS</p>	<p>Abrogé par la loi ALUR</p>	
<p>Article 15 Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.</p> <p>15.3. Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération (géothermie, réseau de chaleur urbain du SIOM notamment).</p> <p>15.4. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides identifiées sont interdits, sauf exceptions prévues par le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement, - ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales, - ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau). <p>Dans le cas des exceptions susmentionnées, des mesures adaptées doivent être définies pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement), - chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices), - s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié (mesures compensatoires). <p>La gestion et l'entretien des zones humides sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale, les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet.</p>	<p>Conformément à la réglementation thermique en vigueur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront respecter les prescriptions applicables.</p> <p>Des recommandations sont intégrées pour favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables notamment locales telles que le réseau de chaleur urbain dont le centre de production est situé dans la commune limitrophe de Villejust mais également la géothermie dont le potentiel du secteur est relativement fort.</p> <p>La reconnaissance des zones humides existantes ou qui seraient identifiées par arrêté préfectoral ainsi que par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, a été inscrite à la rédaction du règlement de zone afin de préserver ces espaces de biodiversité et de gestion hydraulique au sein d'un environnement urbain. La réglementation qui en découle est issue des documents supranationaux et des textes législatifs.</p>
<p>Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.</p> <p>16.2. Les constructions destinées à accueillir des activités économiques devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit, notamment à la fibre optique.</p>	<p>Les constructions devront être connectées aux réseaux de communication contemporains</p>

La création de la zone AUic

■ Composition générale et vocation :

L'ouverture à l'urbanisation de la zone AU est inscrite dans les orientations du Plan Local d'Urbanisme de la commune depuis sa révision en 2016. Sans évolution du PLU, cette zone ne pouvait être urbanisée. Compte-tenu des dynamiques observées au sein de la partie historique du parc d'activités de Courtabœuf et des besoins identifiés en foncier dédié aux activités, un **nouveau zonage AUic** a été créé afin de permettre l'ouverture à l'urbanisation et d'encadrer les formes de développement économique de ce secteur de Courtabœuf 8. Le choix de conserver la classification « AU » s'est justifié par la faible desserte en réseaux des emprises classées sous ce zonage. En termes de prescriptions, le règlement de cette zone doit notamment permettre :

- **de répondre aux enjeux de développement économique** du territoire précédemment énoncés : la destination « commerce » sera interdite pour les nouveaux projets de construction et/ou d'implantation d'activités conformément aux orientations du Schéma directeur de l'offre économique de la communauté d'agglomération Paris-Saclay adopté le 20 février 2019, mais également afin de répondre aux besoins en foncier dédié aux activités industrielles. Néanmoins, un secteur spécifique identifié dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation pourra accueillir des activités de services nécessaires au bon fonctionnement du parc d'activités. Les types d'activités sont précisément définis tels que des espaces de cotravail, des services de location de salles de réunions, un restaurant inter-entreprises, ou encore des tiers-lieux.
- **de répondre aux objectifs nationaux de densification** des espaces urbanisés : instauration d'une hauteur maximale de construction de 26 m, incitation à la réalisation d'espaces de stationnement mutualisés,
- **de répondre aux enjeux de gestion des eaux** : protection de la zone humide identifiée, intégration de prescriptions relatives au traitement des eaux de ruissellement des espaces de stationnement et aires de manœuvre, intégration d'une emprise au sol constructible maximale de 70% de la surface du terrain afin de limiter l'imperméabilisation des sols,
- **de traiter les espaces de lisière urbaine** : prise en compte des marges de reculs paysagées liées à la proximité d'axes de grande circulation routière.

■ La réglementation spécifiquement proposée à la zone AUlc :

LA ZONE AUlc

La zone AUlc correspond au secteur d'extension d'activités de Courtabœuf sur le secteur dénommé « La Plesse ». En cohérence avec la zone Ulc, la zone a pour vocation d'accueillir des activités principalement issues du secteur secondaire, et dans une certaine mesure des activités tertiaires en lien avec le tissu d'activités ciblé. Les activités commerciales y sont interdites afin de dédier ce secteur aux activités productives

Concernée par les articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme, la zone AUlc fait l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU, qui permet d'adapter les bandes recul le long de la RD118, de la RD59 et de l'A10. Elle est ainsi concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

	Rédaction du projet arrêté de révision allégée du PLU	Justifications
<p>Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous réserves</p>	<p>1.2. SONT INTERDITS dans toute la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de toutes natures. • Les constructions à vocation agricole ou forestière. • Le stationnement de caravanes isolées et immobilisées au sol. • Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire. • Les ouvertures et exploitations de carrières. • Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 59. • Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées. • Les constructions à destination et/ou usage exclusif d'entrepôt, en dehors de celles autorisées à l'article 2.3. • Les constructions à destination et/ou usage de commerce non mentionnées à l'article 2.3. • Les constructions à destination et/ou d'habitation non mentionnées à l'article 2.3. • tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide identifiée et protégée par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, - création de plans d'eau, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur, etc.). <p>SONT AUTORISÉS :</p> <p>2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire 	<p>L'aménagement de la zone AUlc devra se faire dans le cadre d'un aménagement cohérent et compatible dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions.</p> <p>En cohérence avec la vocation du secteur d'activités de Courtabœuf, seules les destinations utiles au développement des activités économiques ainsi qu'à leur support, ont été autorisées.</p> <p>En synthèse, les destinations seront notamment autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'habitat sous conditions (uniquement personnes indispensable au bon fonctionnement ou au gardiennage), - les bureaux, - l'artisanat, - l'hébergement hôtelier, - l'industrie, - les entrepôts sous conditions, - les équipements publics ou d'intérêt collectif. <p>La très grande majorité des activités tertiaires dépend de la destination « commerce », et il n'est pas légalement possible de préciser au sein d'un règlement de zone les types de commerces autorisés ou non. Si la réforme du code de l'urbanisme en 2015 permet aujourd'hui la distinction des activités au sein d'une destination, la prise en compte de cette évolution (5 destinations générales et 20 sous-destinations) nécessite une révision globale du Plan Local d'Urbanisme. Dans le cadre de la procédure de révision allégée, et afin de permettre le développement raisonné d'activités de services</p>

	<p>l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement).</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. <p>Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Paris-Orly Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU. <p>2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et Programmation ».</p> <p>2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Constructions à destination et/ou usage d'entrepôt : Les constructions mixtes à usage d'entrepôts si elles sont liées à une construction existante ou autorisée, et dès lors que l'espace dédié à l'entrepôt ne représente pas plus de 70% du volume de ladite construction. ▪ Constructions à usage de commerce : Les constructions à destination et/ou l'usage commercial ne seront autorisées qu'au sein des emprises identifiées dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU. ▪ Constructions à destination et/ou usage d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions à destination et/ou usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, ○ Les constructions à destination et/ou usage d'habitat et d'hébergement strictement liées à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment en lien avec la Fédération Française de Judo, Kendo et disciplines associées. ▪ Au sein des périmètres de zone humide identifiés par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales, etc.) sous réserve d'un plan de gestion. ○ Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.). 	<p>nécessaires aux entreprises du secteur, les Orientations d'Aménagement et de Programmation du PLU précisent les typologies des services ciblés propices à la création d'un environnement de travail dynamique et innovant pour les entreprises du secteur : location de salle de réunion, espace de cotravail, conciergerie, restaurant inter-entreprises, espace de télétravail, tiers-lieu.</p> <p>Par ailleurs, un certain nombre d'installations diverses et d'établissements particuliers sont encadrés par les articles 1 et 2 de la zone UIc. En cohérence avec les autres zones UI, les dépôts de toutes natures et les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées ont été interdits dans la zone UIc.</p> <p>Des conditions particulières liées à des situations de risques ou de nuisances ont été mentionnées, notamment les zones d'isolement acoustique, les zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait ou de gonflement des argiles », les zones soumises au PEB.</p> <p>Enfin, des mesures spécifiques ont été intégrées en vue de conserver ou de restaurer les zones humides prescrites dans l'arrêté préfectoral du 21 mars 2014 identifiées sur Courtabœuf 8.</p>
<p>Article 3 Desserte et accessibilité des terrains</p>	<p>3.1. ACCES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (article R111-5 du code de l'urbanisme). • Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large. • La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées. • Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. • Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus. 	<p>Les modalités d'accès et de desserte des parcelles définies pour l'ensemble des zones UI ont été reprises pour la zone AUIC afin d'assurer une cohérence d'ensemble.</p> <p>Ces règles garantissent que les nouvelles constructions soient accessibles aux services d'incendie et de secours. Et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importance du projet, dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.</p>

	<p>3.2. VOIRIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large. • Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme. • Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. • Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus. 	
<p>Article 4 Dessertes en réseaux publics des terrains</p>	<p>4.1. Alimentation en eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. <p>4.2. Assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY). • Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. <p>4.2.1. Eaux usées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire. • Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) définit les conditions d'usage du réseau public. <p>4.2.2. Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). • Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY). • La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. • Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures). • Sur les espaces de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, d'une surface imperméabilisée cumulée supérieure à 200 m² d'un seul tenant, les eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans un réseau public d'assainissement ou dans un ouvrage d'infiltration. Le prétraitement devra être adapté et proportionné à la quantité et à la typologie des éléments polluants accumulés sur les surfaces imperméabilisées (ouvrages de dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures, autres). L'assainissement naturel des eaux de ruissellement par infiltration devra être favorisé si la nature du sol le permet et via des techniques adaptées (structure alvéolaire sur espace de stationnement enherbé, noue d'infiltration, autres). L'entretien et le nettoyage des ouvrages et structures incombent au propriétaire et devront être effectués régulièrement afin de limiter le colmatage des couches de surface. • De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.). <p>4.3. Réseaux divers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. • Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté. • Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. 	<p>Les dispositions concernant les ouvrages techniques destinés aux services publics sont précisées, conformément au code de l'urbanisme.</p> <p>Les dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) ont été reprises en ce qui concerne les prescriptions relatives à la gestion des eaux.</p> <p>Une prescription spécifique a été intégrée afin de prévoir le prétraitement avant infiltration/déversement des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées afin de limiter l'impact d'éventuelles pollutions des eaux.</p>

<p>Article 5 Superficie minimale des terrains</p>	<p>Article abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014</p>	
<p>Article 6 Implantation /voies et espaces publics</p>	<p>6.1. Le long de la RD 59, sur les unités foncières concernées par une bande d'implantation, les constructions seront implantées dans cette bande localisée aux documents graphiques. Par ailleurs, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du dossier de PLU.</p> <p>6.2. Toute construction doit s'implanter à une distance d'au moins 5 m comptée en tous points de la construction à partir de l'alignement, sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »).</p> <p>Par ailleurs, le long de l'A10, de la RD59 et de la RD 118, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les OAP en pièce n°3 du dossier de PLU (bande de recul inconstructible de 25 mètres depuis l'axe de la RD 118 et de la RD 59, et de 76 mètres depuis l'axe de l'A10).</p> <p>6.3. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.</p> <p>6.4. Ces dispositions (6.1 et 6.2) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 5 mètres comptée à partir de l'alignement.</p> <p>6.6. L'ensemble de ces dispositions précédentes (6.1 à 6.4) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.</p>	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies a été définie en cohérence avec les règles préexistantes dans le PLU. Aussi, les nouvelles constructions devront s'implanter à 5 m de l'alignement.</p> <p>L'article 6 intègre les principes d'aménagement imposés dans les OAP sur les bandes de recul des constructions, en cohérence avec le projet urbain établi au titre des articles L111-6 à L111-8 du CU.</p> <p>Il est rappelé qu'une bande d'inconstructibilité aux abords de la RD59 est imposée afin de prendre en compte le projet de doublement de cet axe porté par le Conseil Départemental de l'Essonne.</p> <p>Pour finir, les dispositions concernant les ouvrages techniques destinés aux services publics sont précisées, conformément au code de l'urbanisme.</p>
<p>Article 7 Implantation /limites séparatives</p>	<p>7.1. Les constructions doivent être édifiées en retrait des limites séparatives avec une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.</p> <p>7.2. Cette disposition (7.1) ne s'applique pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 mètres comptée à partir des limites séparatives, - aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique 	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies a été définie en cohérence avec les règles préexistantes dans le PLU. Aussi, les nouvelles constructions devront s'implanter à 6 m des limites séparatives.</p> <p>Les dispositions concernant les ouvrages techniques destinés aux services publics sont précisées, conformément au code de l'urbanisme.</p>
<p>Article 8 Constructions sur une même propriété</p>	<p>8.1. Les constructions doivent respecter entre elles une marge d'isolement au minimum égale à 6 m.</p>	<p>L'implantation des constructions entre elles au sein d'une même parcelle a été définie en cohérence avec la règle préexistante dans les secteurs d'activités du PLU. Une marge d'isolement de 6 m a été intégrée.</p>
<p>Article 9 Emprise au sol</p>	<p>9.1. L'emprise au sol ne peut pas excéder 70 % de la surface de terrain.</p>	<p>L'emprise au sol maximale des constructions au sein d'une unité foncière a été définie en cohérence avec la règle préexistante dans les secteurs d'activités du PLU.</p>
<p>Article 10 Hauteurs</p>	<p>10.1. La hauteur des constructions est la hauteur totale (acrotère compris), à l'exception des antennes, garde-corps en toiture, cheminées, cages d'ascenseurs et autres installations jugées indispensables pour le fonctionnement des constructions, mesurée en tous point de la construction et par rapport au terrain naturel.</p> <p>10.2. La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 26 m à l'acrotère.</p> <p>10.3. L'ensemble de ces dispositions précédentes (10.1 et 10.2) ne s'applique pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.).</p>	<p>La hauteur maximale des constructions a été fixée à 26 m sur la zone AUlc en cohérence avec la zone Ulc voisine.</p> <p>Les dispositions concernant les ouvrages techniques destinés aux services publics ont été précisées, conformément au code de l'urbanisme.</p>
<p>Articles 11 Aspects extérieurs et</p>	<p>11.1. LES EXTENSIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades. 	<p>D'une manière générale, les dispositions mises en place assurent la bonne intégration des nouveaux aménagements sur le site.</p>

<p>aménagement des abords</p>	<ul style="list-style-type: none"> La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier. <p>11.2. LES FACADES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction : <ul style="list-style-type: none"> les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement, les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent. Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble. La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier. <p>11.3. LES TOITURES</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites. Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture. La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier. <p>11.4. LES CLOTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> Les clôtures sur front de rue doivent être édifiées à l'alignement. Les antennes radiotéléphoniques et locaux techniques doivent faire l'objet d'une étude d'intégration dans le paysage. En particulier, le support et le système antenne doivent former un tout par l'uniformité, l'unicité des matériaux et des couleurs. La prise en comptes des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) est à privilégier. <p>11.5. TRAITEMENT DES « ENTRÉES DE VILLE »</p> <ul style="list-style-type: none"> Rond-point de la Brûlerie : s'agissant d'une entrée majeure du parc d'activités, une qualité urbaine, paysagère et architecturale homogène des façades en vis-à-vis de la RD118 et du giratoire sera exigée. Le traitement des constructions et leur implantation devra constituer un ensemble harmonieux qualitatif, en respectant notamment : <ul style="list-style-type: none"> les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe 6 du présent règlement (titre 5). Linéaires des RD 118 et RD 59 : s'agissant de façades majeures du parc d'activités, une qualité urbaine, paysagère et architecturale homogène des façades sera exigée. Le traitement des constructions et leur implantation devra constituer un ensemble harmonieux qualitatif, en respectant notamment : <ul style="list-style-type: none"> les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), les recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe 6 du présent règlement (titre 5). 	<p>C'est pourquoi, le rappel des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) a été inscrit dans la rédaction du règlement de zone.</p> <p>Des prescriptions spécifiques aux entrées de villes ont été intégrées à la rédaction du règlement de zone afin de garantir la qualité du traitement de ces espaces qui marquent l'entrée du territoire communal et de la zone d'activités de Courtabœuf.</p> <p>Les règles générales relatives aux extensions des constructions, au traitement des façades et des toitures ont été définies à partir des règles préexistantes dans les secteurs d'activités du PLU.</p> <p>Néanmoins, la hauteur maximale des clôtures n'a pas été réglementée afin de pouvoir tenir compte des contraintes techniques de certaines activités.</p>
<p>Articles 12 Stationnement</p>	<p>12.1. MODALITÉS DE REALISATION :</p> <ul style="list-style-type: none"> Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysager, La gestion des eaux de ruissellement devra être effectuée conformément aux prescriptions de l'article 4.2.2 du présent règlement. Les constructions et installations neuves équipés d'un parc de stationnement devront prévoir que ce parc de stationnement soit alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables : <ul style="list-style-type: none"> Pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir 	<p>Les modalités d'aménagement des places de stationnement automobiles et cycles ont été intégrées et distinguées selon la destination du code de l'urbanisme à laquelle appartient la construction. Il s'agit de permettre le développement économique du territoire tout en assurant une gestion adaptée des stationnements selon la destination de la construction (artisanat, commerce, etc.).</p> <p>Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction, établie à partir d'une étude comparative des besoins et des règles existantes dans différentes</p>

	<p>ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation),</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les bâtiments neufs accueillant un service public équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-1 du code de la construction et de l'habitation), ○ Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation). <p>12.2. NOMBRE d'emplacements de stationnement :</p> <p>12.2.1. Modalités de calcul</p> <p>Toute tranche commencée est due.</p> <p>12.2.2. Stationnements automobiles</p> <table border="1" data-bbox="300 1294 1043 2058"> <thead> <tr> <th>Destinations et/ou usages</th> <th>Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pour les constructions à destination/usage d'habitation strictement réservées aux personnes dans la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des installations</td> <td>- 1 place de stationnement minimum pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m². - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.</td> </tr> <tr> <td>Pour les constructions à destination/usage de bureaux</td> <td>1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).</td> </tr> <tr> <td>Pour les constructions à destination/usage de commerces</td> <td>1 place de stationnement minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).</td> </tr> <tr> <td>Pour les constructions à usage de restauration</td> <td>1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m² de surface de plancher pour les établissements de restauration (salle de restaurant).</td> </tr> <tr> <td>Pour les constructions à destination/usage d'hébergement hôtelier</td> <td>1 place de stationnement minimum par chambre.</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations et/ou usages	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)	Pour les constructions à destination/usage d'habitation strictement réservées aux personnes dans la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des installations	- 1 place de stationnement minimum pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m ² . - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m ² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.	Pour les constructions à destination/usage de bureaux	1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).	Pour les constructions à destination/usage de commerces	1 place de stationnement minimum par tranche de 40 m ² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).	Pour les constructions à usage de restauration	1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m ² de surface de plancher pour les établissements de restauration (salle de restaurant).	Pour les constructions à destination/usage d'hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre.	<p>opérations de constructions ainsi que dans différents PLU.</p> <p>Les dimensions minimales des places de stationnement ont été précisées par typologie à l'appui de la norme NF P91-120 relatives aux places de stationnement privées.</p> <p>Les règles spécifiques aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, mais également relatives à l'installation de circuit permettant la recharge électrique des véhicules, ont été intégrées afin de faciliter leur prise en compte</p>
Destinations et/ou usages	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)													
Pour les constructions à destination/usage d'habitation strictement réservées aux personnes dans la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des installations	- 1 place de stationnement minimum pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m ² . - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m ² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.													
Pour les constructions à destination/usage de bureaux	1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).													
Pour les constructions à destination/usage de commerces	1 place de stationnement minimum par tranche de 40 m ² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).													
Pour les constructions à usage de restauration	1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m ² de surface de plancher pour les établissements de restauration (salle de restaurant).													
Pour les constructions à destination/usage d'hébergement hôtelier	1 place de stationnement minimum par chambre.													

<p>Pour les constructions à destination/usage industriel et/ou artisanal</p> <p>Pour les locaux d'entrepôt liés aux activités principales autorisées à destination/usage principal industriel et/ou artisanal,</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif</p>	<p>1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher à aménager à l'intérieur de l'unité foncière pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnel et visiteur) ainsi que le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires, car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).</p> <p>1 place de stationnement minimum par tranche de 250 m² ; les locaux d'entrepôts liés aux activités industrielles artisanales autorisées. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).</p> <p>1 place minimum de stationnement par tranche de 80 m². Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.). Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).</p>	
<p>12.2.3. Stationnement adapté destiné aux personnes à mobilité réduite</p> <p>Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.</p> <p>Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10 places, est fixé par arrêté municipal.</p> <p>12.2.4. Stationnement des cycles et/ou cycles à pédalage</p> <p>L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.</p> <p>L'espace destiné au stationnement des cycles peut être constitué de plusieurs emplacements.</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace de stationnement possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²; • pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace de stationnement possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher, • pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace de stationnement est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage. • pour les bâtiments commerciaux : <ul style="list-style-type: none"> ○ lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places, ○ lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places 		

de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places,

- lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places,
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public : lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.3. DIMENSIONS MINIMALES des stationnements véhicule :

Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
Bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,50 mètres si double sens de circulation, 5,00 mètres si sens unique de circulation
Longitudinal	5,00 mètres	2,30 mètres	5,50 mètres si double sens de circulation, 5,00 mètres si sens unique de circulation
Épis			
45°	4,80 mètres	2,20 mètres	3,50 mètres
60°	5,15 mètres	2,25 mètres	4,00 mètres
75°	5,10 mètres	2,25 mètres	4,50 mètres

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les stationnements devront présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 3,30 mètres,

Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement adaptée soit effectivement accessible :

- la place devra respecter un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2%,
- pour les places situées en épi ou en bataille, une surlongueur de 1,20 m devra être matérialisée sur la voie de circulation des espaces de stationnement à l'aide d'une peinture ou d'une signalisation adaptée au sol qui permette d'indiquer une zone d'accès au véhicule par l'arrière,
- le sol devra être non meuble et non glissant,
- les places de stationnement adaptées sont localisées à proximité d'une entrée, de la sortie accessible, du hall d'accueil ou de l'ascenseur et reliées à ceux-ci par un cheminement accessible. La borne de paiement est située dans un espace accessible.

<p>Article 13 Espaces verts</p>	<p>13.1. Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².</p> <p>13.2. Les espaces non bâtis et non destinés aux voiries et aux aires de stationnements devront être plantés, végétalisés et/ou paysagés.</p> <p>13.3. Les installations nuisantes et les dépôts à ciel ouvert doivent être masqués par des haies végétales à feuillage persistant.</p> <p>13.4. Le secteur étant « assujéti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation », les aménagements devront respecter les orientations et prescriptions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et prendre en compte les recommandations urbanistiques et architecturales figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5).</p>	<p>L'aménagement de la zone est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que par les recommandations paysagères qui assurent le maintien d'espaces végétalisés ou paysagers au sein du secteur.</p> <p>Afin de favoriser la végétalisation en milieu urbain, tous les espaces libres de construction, non destinés aux voiries et aux stationnements, devront être plantés.</p> <p>Afin de limiter leur impact visuel, les éventuelles grandes surfaces de stationnements devront être masquées à la vue par l'installation d'écrans végétalisés.</p>
<p>Article 14 COS</p>	<p>Abrogé par la loi ALUR</p>	
<p>Article 15 Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.</p> <p>15.3. Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération (géothermie, réseau de chaleur urbain du SIOM notamment).</p> <p>15.4. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides identifiées sont interdits, sauf exceptions prévues par le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement, - ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales, - ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau). <p>Dans le cas des exceptions susmentionnées, des mesures adaptées doivent être définies pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement), - chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices), - s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié (mesures compensatoires). <p>La gestion et l'entretien des zones humides sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale, les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet.</p>	<p>Conformément à la réglementation thermique en vigueur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront respecter les prescriptions applicables.</p> <p>Des recommandations sont intégrées pour favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables notamment locales telles que le réseau de chaleur urbain dont le centre de production est situé dans la commune limitrophe de Villejust mais également la géothermie dont le potentiel du secteur est relativement fort.</p> <p>La reconnaissance des zones humides existantes ou qui seraient identifiées par arrêté préfectoral ainsi que par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, a été inscrite à la rédaction du règlement de zone afin de préserver ces espaces de biodiversité et de gestion hydraulique au sein d'un environnement urbain. La réglementation qui en découle est issue des documents supranationaux et des textes législatifs.</p>
<p>Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.</p> <p>16.2. Les constructions destinées à accueillir des activités économiques devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit, notamment à la fibre optique.</p>	<p>Les constructions devront être connectées aux réseaux de communication contemporains</p>

La création de la zone ULc

■ Composition générale et vocation :

La création d'un nouveau zonage réglementaire ULc est justifiée par le nouveau statut du Grand Dôme, équipement emblématique du territoire, désormais propriété de la Fédération Française de Judo, Jujitsu, Kendo et disciplines associées. Historiquement, cet équipement dépendait du zonage réglementaire ULb du PLU, qui correspondait à des équipements publics, entendus comme étant de propriété communale.

Le statut d'une fédération sportive, qui répond à une mission d'intérêt général, répond toujours à la vocation de la zone règlementaire UL. Néanmoins, le sous zonage ULb se révèle inadapté au caractère privé de l'occupation du Grand Dôme. En effet, son règlement s'avère trop limitatif en termes de développement notamment dans la perspective d'une mixité d'usages nécessaire à l'équilibre financier d'une fédération sportive. Le sous zonage ULc créé autorisera de nouvelles destinations et de nouveaux usages, dans le respect d'un projet d'intérêt collectif et selon les objectifs suivants :

- **répondre à l'objectif d'une polarité de secteur** : les activités commerciales diverses de type service de restauration, vente de produits dérivés, ou autres, participent à l'économie général d'un grand équipement. Le développement de ces activités permettra au Grand Dôme de se maintenir comme une polarité du parc d'activités de Courtabœuf en offrant un panel de services aux salariés mais également à d'autres publics,
- **répondre au besoin en hébergements hôteliers** : dans le cadre des évènements organisés au sein d'un équipement d'intérêt collectif, l'hébergement hôtelier est une composante connexe essentielle qui permet de répondre aux besoins propres du site mais qui pourra également bénéficier au tissu local d'entreprises,
- **répondre au besoin en locaux de bureau** : un équipement d'intérêt collectif ne peut fonctionner sans le travail d'équipes administratives et techniques installées sur place et ayant besoin de locaux dédiés à leurs activités.

■ La réglementation spécifiquement proposée à la zone ULc :

LA ZONE ULc

Pour rappel, la zone UL regroupe plusieurs secteurs répartis sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette et qui sont réservés exclusivement aux équipements. Certains d'entre eux accueillent des équipements spécifiques, notamment en matière de protection de l'environnement ou de santé.

Elle comprend 8 secteurs :

- ULa, situé le long de l'A10, qui est destiné à recevoir une aire d'accueil pour les gens du voyage,
- ULb qui correspond à des équipements publics et qui sont majoritairement situés dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette. Une partie de ce secteur qui est situé en limite du centre sportif Saint-Exupéry, le long de l'A10, reçoit une protection renforcée au titre des espaces boisés classés et est inconstructible.
- **ULc qui correspond aux emprises du site du Grand Dôme qui accueillent des constructions et installations d'intérêt collectif ainsi que leurs activités connexes. Ce secteur est exclusivement réservé aux équipements collectifs assurant un service public et/ou d'intérêt général tels que ceux liés à une fédération sportive.**
- ULf, situé dans le hameau du Village, qui est destiné à recevoir des constructions mixtes à vocation d'équipements et d'habitat.
- ULg qui accueille un équipement d'enseignement secondaire privé ainsi que le centre de retraite des Lazaristes et qui est situé dans le hameau du Village.
- ULh qui correspond à des équipements publics situé le long de la voie communale n°2 de Saulx-les-Chartreux à Villebon-sur-Yvette.

Concernée par les articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme, la zone ULc fait l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU, qui permet d'adapter les bandes recul le long de la RD118, de la RD59 et de l'A10. Elle est ainsi concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

	Rédaction du projet arrêté de révision allégée du PLU	Justifications
Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous réserves	<p>1.3. SONT INTERDITS dans toute la zone :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les dépôts de toutes natures. • Les constructions à vocation agricole ou forestière. • Le stationnement de caravanes isolées et immobilisées au sol. • Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire. • Les ouvertures et exploitations de carrières. • Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la route départementale RD 59. • Les constructions soumises à autorisation préalable au titre de la législation sur les installations classées. • Les constructions à destination et/ou usage exclusif d'entrepôt, en dehors de celles autorisées à l'article 2.3. • Les constructions à destination et/ou usage de commerce non mentionnées à l'article 2.3. • Les constructions à destination et/ou d'habitation non mentionnées à l'article 2.3. 	<p>L'aménagement de la zone ULc devra se faire dans le cadre d'un aménagement cohérent et compatible dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation afin de garantir une bonne intégration des nouvelles constructions.</p> <p>En cohérence avec la vocation du site du Grand Dôme, seules les destinations utiles à l'économie générale d'un équipement d'intérêt collectif ont été autorisées.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité de la zone humide identifiée et protégée par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, notamment : <ul style="list-style-type: none"> - comblement, affouillement, exhaussement, dépôts divers, - création de plans d'eau, à l'exception des travaux nécessaires, pour des raisons impératives d'intérêt public majeur (alimentation en eau potable, infrastructure de transport de grande ampleur, etc.). <p>SONT AUTORISÉS :</p> <p>2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement). ▪ Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement. ▪ Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits de l'aérodrome Paris-Orly Les zones soumises au bruit des aéronefs sont régies par les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU. <p>2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et Programmation ».</p> <p>2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Constructions à destination et/ou usage d'habitation : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions à usage d'habitat strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des installations, ○ Les constructions à destination et/ou usage d'habitat et d'hébergement strictement liées à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment en lien avec la Fédération Française de Judo, Kendo et disciplines associées. ▪ Constructions à destination et/ou usage d'hébergement hôtelier : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les constructions à destination et/ou usage d'hébergement hôtelier strictement liées à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment en lien avec la Fédération Française de Judo, Kendo et disciplines associées. ▪ Construction à destination et/ou usage de commerce : Les constructions à destination et/ou usage de commerce si elles sont liées à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment en lien avec la Fédération Française de Judo, Kendo et disciplines associées. ▪ Construction à destination et/ou usage de bureaux : Les constructions à destination et/ou usage de bureaux si elles sont liées à l'exploitation de constructions et d'installations nécessaires aux services publics et/ou d'intérêt collectif, notamment en lien avec la Fédération Française de Judo, Kendo et disciplines associées. ▪ Au sein des périmètres de zone humide identifiés par arrêté préfectoral ou par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, sont autorisés sous réserve d'être compatibles avec la protection de la nature, des sites et paysages : <ul style="list-style-type: none"> ○ Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation 	<p>En synthèse, les destinations seront notamment autorisées :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'habitat sous conditions, - les bureaux sous conditions, - les commerces sous conditions, - l'hébergement hôtelier sous conditions, - les équipements publics ou d'intérêt collectif.
--	---	---

	<p>hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales, etc.) sous réserve d'un plan de gestion.</p> <ul style="list-style-type: none"> ○ Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.). 	
<p style="text-align: center;">Article 3 Desserte et accessibilité des terrains</p>	<p>3.1. ACCES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le permis de construire peut être refusé sur des terrains qui ne sont pas desservis par des voies publiques ou privées dans des conditions répondant à l'importance ou à la destination de l'immeuble ou de l'ensemble d'immeubles envisagé, et notamment si les caractéristiques de ces voies rendent difficile la circulation ou l'utilisation des engins de lutte contre l'incendie (article R111-5 du code de l'urbanisme). • Aucune construction ne peut prendre accès sur les parcs de stationnements publics, sur les voies publiques ou privées n'ayant pas au moins une emprise de 3,50 m de large. • La largeur des accès doit être d'au moins 3 m si la construction est située à moins de 100 m de la voie et au moins 3,50 m si elle est située au-delà. Cette disposition ne concerne pas les extensions limitées des constructions existantes autorisées. • Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc. Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. • Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus. <p>3.2. VOIRIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toute construction doit être desservie par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large. • Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du code de l'urbanisme. • Les voies se terminant en impasse doivent être aménagées de telle sorte que les véhicules puissent aisément faire demi-tour. • Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus. 	<p>Les modalités d'accès et de desserte des parcelles définies pour l'ensemble des zones UI ont été reprises pour la zone ULc afin d'assurer une cohérence d'ensemble.</p> <p>Ces règles garantissent que les nouvelles constructions soient accessibles aux services d'incendie et de secours. Et d'autre part, que les accès soient étudiés en fonction de l'importante du projet, dans un souci de sécurité des personnes et de régulation du trafic.</p>
<p style="text-align: center;">Article 4 Dessertes en réseaux publics des terrains</p>	<p>4.1. Alimentation en eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le branchement sur le réseau d'eau potable public existant est obligatoire pour toute construction qui requiert une alimentation en eau. <p>4.2. Assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Toutes les constructions doivent respecter le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY). • Les constructions doivent notamment répondre aux obligations suivantes : à l'intérieur d'une même unité foncière, les eaux usées et les eaux pluviales doivent être recueillies séparément. <p>4.2.1. Eaux usées</p> <ul style="list-style-type: none"> • Le branchement sur le réseau public d'assainissement est obligatoire. • Le règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) définit les conditions d'usage du réseau public. <p>4.2.2. Eaux pluviales</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout aménagement réalisé sur l'unité foncière ne doit pas faire obstacle au libre écoulement des eaux pluviales (articles 640 et 641 du code civil). • Toute construction ou installation devra gérer ses eaux pluviales conformément aux dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY). • La recherche de solutions permettant l'absence de rejets d'eaux pluviales dans le réseau collecteur sera à privilégier pour les constructions neuves et pour la création de nouvelles surfaces imperméabilisées. • Dans le cas où l'infiltration nécessiterait des travaux disproportionnés ou présentant un risque justifié, toute construction raccordée au réseau public d'assainissement devra faire l'objet d'une rétention à la parcelle des eaux de ruissellement, de façon à respecter un débit de fuite de 1,2 l/s/ha et une pluie de référence vicennale (50 mm en 4heures). 	<p>Les dispositions concernant les ouvrages techniques destinés aux services publics sont précisées, conformément au code de l'urbanisme.</p> <p>Les dispositions du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVVY) ont été reprises en ce qui concerne les prescriptions relatives à la gestion des eaux.</p> <p>Une prescription spécifique a été intégrée afin de prévoir le prétraitement avant infiltration/déversement des eaux de ruissellement issues des surfaces imperméabilisées afin de limiter l'impact d'éventuelles pollutions des eaux.</p>

	<ul style="list-style-type: none"> • Sur les espaces de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités, d'une surface imperméabilisée cumulée supérieure à 200 m² d'un seul tenant, les eaux de ruissellement devront faire l'objet d'un prétraitement avant déversement dans un réseau public d'assainissement ou dans un ouvrage d'infiltration. Le prétraitement devra être adapté et proportionné à la quantité et à la typologie des éléments polluants accumulés sur les surfaces imperméabilisées (ouvrages de dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures, autres). L'assainissement naturel des eaux de ruissellement par infiltration devra être favorisé si la nature du sol le permet et via des techniques adaptées (structure alvéolaire sur espace de stationnement enherbé, noue d'infiltration, autres). L'entretien et le nettoyage des ouvrages et structures incombent au propriétaire et devront être effectués régulièrement afin de limiter le colmatage des couches de surface. • De manière à limiter ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (chaussées réservoir, bassins, réutilisation de l'eau pour arrosage, toitures végétalisées, terrasses avec systèmes de rétention d'eau, etc.). <p>4.3. Réseaux divers</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les lignes de télécommunications et de distributions d'énergie électrique du réseau public doivent être installées en souterrain chaque fois que les conditions techniques le permettent. • Toutes modifications importantes des réseaux existants, tant privés que publics, doivent être conçues de manière à pouvoir être raccordés au réseau en souterrain si celui-ci existe ou si celui-ci est prévu par arrêté. • Tout constructeur doit réaliser les ouvrages de télécommunications et de distribution électrique en terrain privé : ces ouvrages comprennent les conduites en souterrain entre les constructions et jusqu'en un point de raccordement avec le réseau public situé en limite de propriété. 	
<p>Article 5 Superficie minimale des terrains</p>	<p>Article abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014</p>	
<p>Article 6 Implantation /voies et espaces publics</p>	<p>6.1. Le long de la RD 59, sur les unités foncières concernées par une bande d'implantation, les constructions seront implantées dans cette bande localisée aux documents graphiques. Par ailleurs, les constructions devront respecter les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièces n°3 dossier de PLU (bande de recul inconstructible de 25 mètres depuis l'axe de la RD 59).</p> <p>6.2. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - Soit en retrait d'au moins 1 m. <p>6.3. Le long des sentes, sentiers, chemins, passages, non ouverts à la circulation automobile, les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait, sans minimum de recul.</p> <p>6.4. Ces dispositions (6.1) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1 m comptée à partir de l'alignement.</p> <p>6.5. L'ensemble de ces dispositions précédentes (6.1 à 6.3) ne s'appliquent pas aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique.</p>	<p>L'article 6 intègre les principes d'aménagement imposés dans les OAP sur les bandes de recul des constructions, en cohérence avec le projet urbain établi au titre des articles L111-6 à L111-8 du CU.</p> <p>Il est rappelé qu'une bande d'inconstructibilité aux abords de la RD59 est imposée afin de prendre en compte le projet de doublement de cet axe porté par le Conseil Départemental de l'Essonne.</p> <p>Au vu des caractéristiques actuelles des constructions existantes (Grand Dôme de Villebon) et du projet envisagé, il est souhaitable de maintenir une certaine souplesse dans l'implantation des constructions. D'autant qu'une bande d'inconstructibilité est déjà imposée sur la façade donnant sur la RD 59.</p> <p>Pour finir, les dispositions concernant les ouvrages techniques destinés aux services publics sont précisées, conformément au code de l'urbanisme.</p>
<p>Article 7</p>	<p>7.1. Les distances minimales de retrait sont mesurées perpendiculairement au droit de chaque ouverture jusqu'à la limite séparative.</p> <p>7.2. Les constructions peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit sur une ou plusieurs limites séparatives en cas de façade aveugle, 	<p>Compte-tenu des caractéristiques actuelles des constructions existantes (Grand Dôme de Villebon) et du projet envisagé, les constructions devront respecter en limite séparative une</p>

<p>Implantation /limites séparatives</p>	<p>- Soit en retrait d'au moins 6 m des limites séparatives.</p> <p>7.3. Ces dispositions (7.1) ne s'appliquent pas :</p> <ul style="list-style-type: none"> - aux ouvrages techniques destinés aux services de distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, et aux locaux techniques qui pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 6 m comptée à partir des limites séparatives, - aux lignes de transport d'électricité « HTB » (50 000 volts) faisant l'objet d'une mention dans les servitudes d'utilité publique. 	<p>distance de 6 m en cas d'ouvertures. Dans le cas contraire les constructions pourront s'implanter en limite.</p> <p>Les dispositions concernant les ouvrages techniques destinés aux services publics sont précisées, conformément au code de l'urbanisme.</p>
<p>Article 8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>8.1. L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres une même propriété n'est pas réglementée.</p>	<p>L'implantation des constructions entre elles n'a pas été réglementée afin de permettre une constructibilité modulaire dense.</p>
<p>Article 9</p> <p>Emprise au sol</p>	<p>9.1. L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée.</p>	<p>Comme pour toutes les zones UL, l'emprise au sol n'est pas réglementée.</p>
<p>Article 10</p> <p>Hauteurs</p>	<p>10.1. La hauteur des constructions ne peut pas excéder 26 m.</p> <p>10.2. La disposition précédente (10.1) ne s'applique pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.).</p>	<p>La hauteur maximale de constructibilité a été définie afin de permettre une densification des bâtiments plutôt qu'une expansion de leur emprise au sol. En cohérence avec les autres zones de Courtabœuf 8 (Ulc et AUIc), une hauteur de 26 m a été fixée.</p>
<p>Articles 11</p> <p>Aspects extérieurs et aménagement des abords</p>	<p>11.1. LES EXTENSIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les extensions doivent présenter une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures et les revêtements de façades. <p>11.2. LES FACADES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les différents murs d'un bâtiment, y compris des annexes et locaux techniques, qu'ils soient aveugles ou non, visibles ou non de la voie publique, doivent présenter un aspect convenable et donner des garanties de bonne conservation. • Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction : <ul style="list-style-type: none"> ○ les matériaux fabriqués en vue d'être recouverts devront être enduits ou traités avec un parement, ○ les matériaux utilisés devront avoir un caractère permanent. • Les différentes teintes des façades des constructions doivent respecter une harmonie d'ensemble. <p>11.3. LES TOITURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites. • Les antennes paraboliques de télévision doivent être installées sur le toit et en recul par rapport aux bords de la toiture. <p>11.4. LES CLOTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures peuvent être édifiées soit à l'alignement ou soit en retrait de celui-ci, • La hauteur maximale des clôtures n'est pas réglementée. <p>11.5. LINÉAIRE DE LA RD 59</p> <p>S'agissant d'une façade majeure d'entrée de ville, constitutive de l'image du parc d'activités dans lequel le site du Grand Dôme s'insère, une qualité urbaine, paysagère et architecturale harmonieuse des constructions sera exigée. Leur traitement et leur implantation devra constituer un ensemble qualitatif qui respecte notamment les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du dossier de PLU.</p>	<p>D'une manière générale, les dispositions mises en place assurent la bonne intégration des nouveaux aménagements sur le site.</p> <p>C'est pourquoi, le rappel des « Recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères » en annexe 6 du présent règlement (titre 5) a été inscrit dans la rédaction du règlement de zone.</p> <p>Des prescriptions spécifiques aux entrées de villes ont été intégrées à la rédaction du règlement de zone afin de garantir la qualité du traitement de ces espaces qui marquent l'entrée du territoire communal et de la zone d'activités de Courtabœuf.</p> <p>Les règles générales relatives aux extensions des constructions, au traitement des façades et des toitures ont été définies à partir des règles préexistantes dans les secteurs d'activités du PLU.</p> <p>Néanmoins, la hauteur maximale des clôtures n'a pas été réglementée afin de pouvoir tenir compte des contraintes techniques de certaines activités.</p>

	<p>11.6. Les précédentes dispositions (11.1, 11.2, 11.3 et 11.4) ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.).</p>							
<p>Articles 12 Stationnement</p>	<p>12.1. MODALITÉS DE REALISATION :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour toute opération, des aires de stationnement doivent être réalisées sur l'unité foncière, en-dehors des voies publiques et des espaces végétalisés ou paysager, • La gestion des eaux de ruissellement devra être effectuée conformément aux prescriptions de l'article 4.2.2 du présent règlement. • Les constructions et installations neuves équipés d'un parc de stationnement devront prévoir que ce parc de stationnement soit alimenté par un circuit électrique spécialisé pour permettre la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables : <ul style="list-style-type: none"> ○ Pour les bâtiments neufs à usage principal industriel ou tertiaire équipés d'un parc de stationnement destiné aux salariés : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3 du code de la construction et de l'habitation), ○ Pour les bâtiments neufs accueillant un service public équipés d'un parc de stationnement destiné aux agents ou aux usagers du service public : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 20 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-1 du code de la construction et de l'habitation), ○ Pour les bâtiments neufs constituant un ensemble commercial ou accueillant un établissement de spectacles cinématographiques, équipés d'un parc de stationnement destiné à la clientèle : lorsque la capacité de ce parc de stationnement est inférieure ou égale à 40 places, 5 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être conçues de manière à pouvoir accueillir ultérieurement un point de recharge pour véhicule électrique ou hybride rechargeable, disposant d'un système de mesure permettant une facturation individuelle des consommations. Lorsque la capacité de ce parc de stationnement est supérieure à 40 places, 10 % des places de stationnement destinées aux véhicules automobiles et deux roues motorisés doivent être prévues. (article R111-14-3-2 du code de la construction et de l'habitation). <p>12.2. NOMBRE d'emplacements de stationnement :</p> <p>12.2.1. Modalités de calcul</p> <p>Toute tranche commencée est due.</p> <p>12.2.2. Stationnements automobiles</p> <table border="1" data-bbox="357 1704 1054 2049"> <thead> <tr> <th>Destinations et/ou usages</th> <th>Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>Pour les constructions à destination/usage d'habitation strictement réservées aux personnes dans la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des installations</td> <td>- 1 place de stationnement minimum pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m². - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.</td> </tr> <tr> <td>Pour les constructions à destination/usage de bureaux</td> <td>1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit</td> </tr> </tbody> </table>	Destinations et/ou usages	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)	Pour les constructions à destination/usage d'habitation strictement réservées aux personnes dans la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des installations	- 1 place de stationnement minimum pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m ² . - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m ² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.	Pour les constructions à destination/usage de bureaux	1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit	<p>Les modalités d'aménagement des places de stationnement automobiles et cycles ont été intégrées et distinguées selon la destination du code de l'urbanisme à laquelle appartient la construction.</p> <p>Les règles de cet article correspondent à une estimation des besoins en places de stationnement par catégorie de construction, établie à partir d'une étude comparative des besoins et des règles existantes dans différentes opérations de constructions ainsi que dans différents PLU.</p> <p>Les dimensions minimales des places de stationnement ont été précisées par typologie à l'appui de la norme NF P91-120 relatives aux places de stationnement privées.</p> <p>Les règles spécifiques aux places de stationnement destinées aux personnes à mobilité réduite, mais également relatives à l'installation de circuit permettant la recharge électrique des véhicules, ont été intégrées afin de faciliter leur prise en compte</p>
Destinations et/ou usages	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)							
Pour les constructions à destination/usage d'habitation strictement réservées aux personnes dans la présence est indispensable au fonctionnement et au gardiennage des installations	- 1 place de stationnement minimum pour une surface de plancher égale ou inférieure à 50 m ² . - 2 places de stationnement pour une surface de plancher supérieure à 50 m ² et dans tous les cas 2 places de stationnement par logement.							
Pour les constructions à destination/usage de bureaux	1 place de stationnement minimum par tranche de 55 m ² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit							

	<p>être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).</p> <p>Pour les constructions à destination/usage de commerces 1 place de stationnement minimum par tranche de 40 m² de surface de plancher. Le stationnement des véhicules légers (personnel, visiteurs) et lourds doit être aménagé à l'intérieur de l'unité foncière. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).</p> <p>Pour les constructions à usage de restauration 1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m² de surface de plancher pour les établissements de restauration (salle de restaurant).</p> <p>Pour les constructions à destination/usage d'hébergement hôtelier 1 place de stationnement minimum par chambre.</p> <p>Pour les constructions à destination/usage industriel et/ou artisanal 1 place de stationnement minimum par tranche de 100 m² de surface de plancher à aménager à l'intérieur de l'unité foncière pour le stationnement des véhicules de transport des personnes (personnel et visiteur) ainsi que le stationnement des poids lourds et divers véhicules utilitaires, car il est rappelé qu'aucun stationnement poids lourds ne sera autorisé sur les espaces public du parc d'activités. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).</p> <p>Pour les locaux d'entrepôt liés aux activités principales autorisées à destination/usage principal industriel et/ou artisanal, 1 place de stationnement minimum par tranche de 250 m² ; les locaux d'entrepôts liés aux activités industrielles artisanales autorisées. Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).</p> <p>Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif 1 place minimum de stationnement par tranche de 80 m². Ils doivent disposer d'un nombre de places de stationnement leur permettant d'assurer leurs besoins propres (capacité d'accueil, personnel, etc.). Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).</p> <p>12.2.3. Stationnement adapté destiné aux personnes à mobilité réduite</p> <p>Pour toute réalisation nécessitant des aires de stationnement, les accès et circulations pour les personnes à mobilité réduite doivent obligatoirement être prévus et aménagés suivant la réglementation en vigueur.</p> <p>Les places adaptées destinées à l'usage du public doivent représenter au minimum 2 % du nombre total de places prévues pour le public. Le nombre minimal de places adaptées est arrondi à l'unité supérieure. Au-delà de 500 places, le nombre de places adaptées, qui ne saurait être inférieur à 10 places, est fixé par arrêté municipal.</p> <p>12.2.4. Stationnement des cycles et/ou cycles à pédalage</p> <p>L'espace destiné au stationnement sécurisé des vélos prévu est couvert et se situe de préférence au rez-de-chaussée du bâtiment ou au premier sous-sol. Cet espace peut également être réalisé à l'extérieur du bâtiment, à condition qu'il soit couvert, clos et situé sur la même unité foncière que le bâtiment.</p> <p>L'espace destiné au stationnement des cycles peut être constitué de plusieurs emplacements.</p> <ul style="list-style-type: none"> • pour les bâtiments à usage principal d'habitation, l'espace de stationnement possède une superficie de 0,75 m² par logement pour les logements jusqu'à deux pièces principales, et 1,5 m² par logement dans les autres cas, avec une superficie minimale de 3 m²; 	
--	--	--

- pour les bâtiments à usage principal de bureaux, l'espace de stationnement possède une superficie représentant 1,5 % de la surface de plancher,
- pour les bâtiments à usage industriel ou tertiaire, l'espace de stationnement est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo calculé par rapport à 15 % de l'effectif total de salariés accueillis simultanément dans les bâtiments, sur déclaration du maître d'ouvrage.
- pour les bâtiments commerciaux :
 - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est inférieure ou égale à 40 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 10 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 2 places,
 - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 40 places mais inférieure ou égale à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 5 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 10 places,
 - lorsque l'ensemble commercial ou l'établissement de spectacles cinématographiques dispose d'un parc de stationnement dont la capacité est supérieure à 400 places, l'espace destiné au stationnement des vélos est dimensionné pour accueillir un nombre de places de vélos correspondant à 2 % de la capacité du parc de stationnement avec un minimum de 20 places et avec une limitation de l'objectif réglementaire fixée à 50 places,
- pour les bâtiments neufs accueillant un service public : lorsqu'ils sont équipés de places de stationnement destinées aux agents ou usagers du service public, ces bâtiments doivent être équipés d'au moins un espace réservé au stationnement des vélos. L'espace est dimensionné pour accueillir un nombre de place de vélo correspondant à 15 % de l'effectif d'agents ou usagers du service public accueillis simultanément dans le bâtiment, sur déclaration du maître d'ouvrage.

12.3. DIMENSIONS MINIMALES des stationnements véhicule :

Chaque emplacement pour le stationnement de véhicule légers (moins de 3,5 tonnes) doit présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

Mode de stationnement	Longueur des places	Largeur des places	Dégagement
Bataille	5,00 mètres	2,50 mètres	5,50 mètres si double sens de circulation, 5,00 mètres si sens unique de circulation
Longitudinal	5,00 mètres	2,30 mètres	5,50 mètres si double sens de circulation, 5,00 mètres si sens unique de circulation
Épis			
45°	4,80 mètres	2,20 mètres	3,50 mètres
60°	5,15 mètres	2,25 mètres	4,00 mètres
75°	5,10 mètres	2,25 mètres	4,50 mètres

Pour les emplacements destinés aux personnes à mobilité réduite, les stationnements devront présenter une accessibilité satisfaisante et des dimensions au moins égales à :

- longueur : 5,00 mètres,
- largeur : 3,30 mètres,

Les accès et dégagements doivent être conçus de façon à ce que chaque place de stationnement adaptée soit effectivement accessible :

	<ul style="list-style-type: none"> ○ la place devra respecter un espace horizontal au dévers près, inférieur ou égal à 2%, ○ pour les places situées en épi ou en bataille, une surlongueur de 1,20 m devra être matérialisée sur la voie de circulation des espaces de stationnement à l'aide d'une peinture ou d'une signalisation adaptée au sol qui permette d'indiquer une zone d'accès au véhicule par l'arrière, ○ le sol devra être non meuble et non glissant, ○ les places de stationnement adaptées sont localisées à proximité d'une entrée, de la sortie accessible, du hall d'accueil ou de l'ascenseur et reliées à ceux-ci par un cheminement accessible. La borne de paiement est située dans un espace accessible. 	
<p>Article 13 Espaces verts</p>	<p>13.1. La totalité des surfaces libres doit être obligatoirement traitée en espace végétalisé (pelouse, arbustes, buissons, etc.).</p> <p>13.2. Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. La végétalisation des parcs de stationnement doit être privilégiée.</p> <p>Les arbres existant abattus devront être remplacés.</p> <p>13.3. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.</p> <p>En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter sur le territoire.</p> <p>13.4. Le secteur étant « assujéti à des Orientations d'Aménagement et de Programmation », les aménagements devront respecter les orientations et prescriptions figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.</p>	<p>L'aménagement de la zone est encadré par des Orientations d'Aménagement et de Programmation ainsi que par les recommandations paysagères qui assurent le maintien d'espaces végétalisés ou paysagers au sein du secteur.</p> <p>Afin de favoriser la végétalisation en milieu urbain, tous les espaces libres de construction, non destinés aux voiries et aux stationnements, devront être plantés.</p> <p>Afin de limiter leur impact visuel, les éventuelles grandes surfaces de stationnements devront être masquées à la vue par l'installation d'écrans végétalisés.</p>
<p>Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol</p>	<p>Abrogé par la loi ALUR</p>	
<p>Article 15 Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>15.1. Les nouvelles constructions devront être conformes à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>15.2. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés (géothermie, réseau de chaleur urbain du SIOM notamment).</p> <p>15.3. Toute action ou opération d'aménagement faisant l'objet d'une évaluation environnementale doit faire l'objet d'une étude de faisabilité sur le potentiel de développement en énergies renouvelables de la zone, en particulier sur l'opportunité de la création ou du raccordement à un réseau de chaleur ou de froid ayant recours aux énergies renouvelables et de récupération.</p> <p>15.3. L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides identifiées sont interdits, sauf exceptions prévues par le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, si :</p> <ul style="list-style-type: none"> - le projet est réalisé dans le cadre d'une déclaration d'utilité publique (DUP) ou d'intérêt général (DIG) au titre de l'article L.211-7 du code de l'environnement, - ou le projet présente des enjeux liés à la sécurité ou à la salubrité publique, tels que décrits à l'article L.2212-2 du code général des collectivités territoriales, - ou le projet vise la restauration hydromorphologique des cours d'eau (travaux entraînant la perte ou l'impact de zones humides artificiellement créées par le passé par des modifications apportées à l'hydromorphologie naturelle du cours d'eau). <p>Dans le cas des exceptions susmentionnées, des mesures adaptées doivent être définies pour :</p> <ul style="list-style-type: none"> - chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement), - chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices), - s'il subsiste des impacts résiduels, ensuite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié (mesures compensatoires). 	<p>Conformément à la réglementation thermique en vigueur, les nouvelles constructions et leurs extensions devront respecter les prescriptions applicables.</p> <p>Des recommandations sont intégrées pour favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables notamment locales telles que le réseau de chaleur urbain dont le centre de production est situé dans la commune limitrophe de Villejust mais également la géothermie dont le potentiel du secteur est relativement fort.</p> <p>La reconnaissance des zones humides existantes ou qui seraient identifiées par arrêté préfectoral ainsi que par le Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, a été inscrite à la rédaction du règlement de zone afin de préserver ces espaces de biodiversité et de gestion hydraulique au sein d'un environnement urbain. La réglementation qui en découle est issue des documents supranationaux et des textes législatifs.</p>

	<p>La gestion et l'entretien des zones humides sont de la responsabilité du maître d'ouvrage et doivent être garantis à long terme. Conformément à la réglementation en vigueur et à la doctrine nationale, les mesures compensatoires sont définies par le maître d'ouvrage lors de la conception du projet et sont fixées, ainsi que les modalités de leur suivi, dans les actes administratifs liés au projet.</p>	
<p>Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.</p> <p>16.2. Les constructions destinées à accueillir des activités économiques devront intégrer la possibilité d'être reliées à un réseau haut débit, notamment à la fibre optique.</p>	<p>Les constructions devront être connectées aux réseaux de communication contemporains</p>

La création de la zone Nzh

■ Composition générale et vocation :

La création d'un nouveau zonage réglementaire Nzh est justifiée par la nécessité de préserver et de valoriser les zones humides identifiées dans le secteur de Courtabœuf 8. Compte-tenu de la pression foncière forte et de l'enjeu de préservation de ces espaces hydrauliques à valeur écologique, la création de ce nouveau zonage doit permettre :

- **de répondre à l'enjeu de gestion hydraulique** : la préservation des zones humides via leur classement dans un zonage spécifique identifié dans les documents graphiques, permet le maintien de leur vocation en tant que zone de tampon et de filtration en zone urbanisée. La gestion de eaux de ruissellement devra respecter les prescriptions issus des règlements du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et des documents cadre tels que le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette, et le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) Seine-Normandie.

- **de répondre à l'enjeu paysager** : des aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public des milieux humides pourront être envisagés, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel.

- **de répondre à l'enjeu écologique** : les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales, etc.), mais également à l'épuration des eaux, seront autorisés dans la perspective d'une valorisation de ce milieu d'accueil de la biodiversité floristique et faunistique. L'épuration des eaux de ruissellement collectées permettra la réduction de la pollution des cours d'eau en aval.

■ La réglementation spécifiquement proposée à la zone Nzh :

LA ZONE Nzh

Pour rappel, la zone N regroupe plusieurs secteurs répartis sur le territoire communal de Villebon-sur-Yvette qui correspondent à des secteurs naturels remarquables au titre de la qualité environnementale des sites et des paysages. Ce classement vise à protéger et à mettre en valeur les secteurs naturels de la commune, notamment les boisements situés sur les pentes des coteaux, les rives de l'Yvette et de la Boële, le Parc de Villebon et une partie de la zone dite de la Bretèche.

Elle comprend 4 sous-secteurs :

- Na est situé le long des rives de l'Yvette et de la Boële notamment dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette ainsi que sur les secteurs boisés situés au Sud de la RD 188 jusqu'à l'A10. Ces secteurs sont principalement destinés à recevoir des aménagements légers liés aux loisirs et à la promenade dont la nature ne remet pas en cause l'équilibre écologique actuel. Certaines parties du Parc de Villebon qui reçoivent une protection renforcée au titre de la législation sur les Espaces Boisés Classés sont inconstructible.
- Nb, situé sur le site de la Prairie. Il est destiné à accueillir des constructions légères à vocation d'équipements collectifs liées aux loisirs et à la pédagogie relative aux domaines agricoles, naturels et développement durable (type ferme pédagogique)
- Nc, situé sur le secteur de la Prairie de Villebon et de la Ménagerie, sur lesquels une opération de renaturation assure une revalorisation de l'ensemble du secteur. Cette zone est destinée à recevoir des aménagements légers liés aux loisirs et à la promenade dont la nature ne remet pas en cause l'équilibre écologique actuel.
- **Nzh, situé dans le secteur dit de « Courtabœuf 8 » au sein du Parc d'activités de Courtabœuf. Il est destiné à la protection de zones humides identifiées et protégées par l'arrêté préfectoral n°2014.PRÉF.DRCL/BEPAFI/SSPILL/175 du 21 mars 2014.**

Concernée par les articles L111-6 à L111-8 du code de l'urbanisme, la zone Nzh fait l'objet de dispositions spécifiques justifiées dans le cadre d'une étude jointe en pièce n°4 du dossier de PLU, qui permet d'adapter les bandes d'inconstructibilité le long de la RD59. Elle est ainsi concernée par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) figurant en pièce n°3 du dossier de PLU.

	Rédaction du projet arrêté de révision allégée du PLU	Justifications
Articles 1 et 2 Occupations du sol interdites ou autorisées sous réserves	<p>1.1. <u>SONT INTERDITES les destinations non mentionnées à l'article Nzh 2, à savoir :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> • Les constructions à usage d'habitat. • Les constructions destinées à l'hébergement hôtelier. • Les constructions à usage de commerce. • Les constructions à usage d'activités artisanales. • Les constructions à usage de bureaux et services. • Les établissements industriels. • Les constructions à usage d'entrepôt. • Les constructions soumises à autorisation et déclaration préalable au titre de la législation sur les installations classées. • Les stationnements de caravanes et les installations de camping, les mobil homes, les caravanes chalet et tous dispositifs de ce type avec ou sans roues utilisés en résidence principale ou secondaire. • Les ouvertures et exploitations de carrières. • Les antennes radio téléphoniques. • Les pylônes. • Les constructions à vocation agricole et forestière, • Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59. 	<p>L'éventuel aménagement de la zone Nzh devra être compatible avec la protection, la préservation et la valorisation d'une zone humide.</p> <p>Les constructions autres que celles à destination d'intérêt général et de services publics sont par conséquent exclues.</p> <p>Le périmètre de la zone Nzh correspond majoritairement à des secteurs identifiés et protégés en tant que zone humide par arrêté préfectoral.</p> <p>Les mesures relatives aux protections, risques et nuisances</p>

	<p>SONT AUTORISÉS :</p> <p>2.1. Sous réserve de la prise en compte des mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ <u>Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres</u> Dans les secteurs affectés par le bruit aux abords des voies répertoriées par arrêté préfectoral (pièce n°9b du dossier de PLU), les constructions nouvelles doivent faire l'objet d'une isolation acoustique conforme à la réglementation en vigueur (arrêté du 30 mai 1996 pour les habitations et du 9 janvier 1995 pour les bâtiments d'enseignement). ▪ <u>Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux »</u> Les zones potentiellement concernées sont identifiées à titre d'information en annexe n°5 du présent règlement et présentées dans le rapport de présentation. Dans ces zones, les constructions ou occupations des sols devront s'inspirer des informations et recommandations édictées au titre 5 du présent règlement. ▪ <u>Zones soumises au bruit des Aéronefs – Plan d'Exposition aux Bruits d'Orly</u> Les dispositions précisées en annexe n°4 du présent règlement et dans la pièce n°7 du dossier de PLU. <p>2.2. Sous réserve du respect des Orientations d'Aménagement et de Programmation figurant en pièce n°3 du dossier de PLU et de la prise en compte des recommandations architecturales, urbanistiques et paysagères figurant en annexe n°6 du présent règlement (titre 5) pour les secteurs identifiés sur les documents graphiques comme étant « assujetti à des Orientations d'Aménagement et Programmation ».</p> <p>2.3. Sous réserve des conditions particulières suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Les travaux de restauration et de réhabilitation des zones humides visant une reconquête de leurs fonctions naturelles (dessouchage, abattage, débroussaillage, élagage, modelés de terrain par terrassement et évacuation hors site, création de mares par terrassement en déblais, plantation d'espèces locales, etc.) sous réserve d'un plan de gestion. ▪ Les aménagements légers nécessaires à la gestion ou à l'ouverture au public de ce milieu humide, à condition que leur localisation et leur aspect ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et que les aménagements soient conçus de manière à permettre un retour du site à l'état naturel (cheminements piétonniers, cyclables réalisés en matériaux perméables et non polluants, etc.). <p>2.4. En raison d'une sensibilité zone humide pressentie mais non avérée au titre de l'arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L.214-7-1 et R.211-108 du code de l'environnement, il sera nécessaire, si le projet est soumis à déclaration ou à autorisation au titre de l'article L.214-1 du code de l'environnement, d'affirmer ou d'infirmer la présence de zone humide au titre de l'arrêté précédemment mentionné, afin de se conformer aux dispositions du SAGE Orge-Yvette et de la loi sur l'eau et les milieux aquatiques, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ chercher à éviter le dommage causé aux zones humides (mesures d'évitement) ; ▪ chercher à réduire l'impact sur les zones humides, leurs fonctionnalités et leurs services rendus (mesures correctrices) ; ▪ s'il subsiste des impacts résiduels, en suite et seulement, compenser le dommage résiduel identifié. 	<p>connues dans le secteur de Courtaboeuf 8 sont détaillées et trouveront à s'appliquer aux éventuels projets de constructions d'intérêt général en lien avec la mise en valeur des zones humides.</p>
<p align="center">Article 3 Desserte et accessibilité des terrains</p>	<p>3.1. ACCES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les accès doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte, et notamment pour la défense contre l'incendie, protection civile, brancardage, etc... Ils doivent être adaptés à l'opération et aménagés de façon à apporter la moindre gêne à la circulation publique et à garantir un bon état de viabilité. • Les ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone,...) ne sont pas assujettis aux règles ci-dessus. <p>3.2. VOIRIE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tout aménagement léger doit être desservi par une voie viabilisée publique ou privée, en bon état de viabilité, ayant au moins une emprise de 3,50 m de large. • Les voies doivent avoir des caractéristiques adaptées à l'approche des véhicules des services publics, conformément à l'article R111-5 du code de l'Urbanisme. 	<p>Les modalités d'accès et de desserte des parcelles définies pour l'ensemble des zones N ont été reprises pour la zone Nzh afin d'assurer une cohérence d'ensemble.</p> <p>Ces règles garantissent que la zone humide soit aisément accessible aux services d'urgences et de secours, mais également aux engins d'entretien.</p>

<p>Article</p> <p>4</p> <p>Dessertes en réseaux publics des terrains</p>	<p>4.1. Alimentation en eau potable</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet. <p>4.2. Assainissement</p> <ul style="list-style-type: none"> • Tous les aménagements devront respecter le règlement d'assainissement intercommunal en vigueur. • La conservation d'une zone humide et de son fonctionnement au sein d'un projet se traduit par le maintien de l'emprise stricte de la zone humide, mais également par le maintien de son alimentation en eaux. Les aménagements limitrophes potentiels devront permettre de conserver l'alimentation en eau de la zone humide (provenant du bassin-versant amont) via un rejet d'eaux pluviales diffus vers la zone humide après tamponnement dans les ouvrages de rétention. 	<p>L'article renvoi aux prescriptions en vigueur du règlement d'assainissement intercommunal pour le sujet de l'assainissement.</p> <p>Une prescription spécifique a été intégrée afin de garantir le maintien de l'alimentation en eau de la zone humide.</p>
<p>Article 5</p> <p>Superficie minimale des terrains</p>	<p>5.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.</p>	<p>Article abrogée par la loi ALUR du 24 mars 2014.</p>
<p>Article 6</p> <p>Implantation /voies et espaces publics</p>	<p>6.1. Le long de la RD 59, sur les unités foncières concernées par une bande d'implantation, les aménagements légers autorisés seront implantés dans cette bande localisée aux documents graphiques. Par ailleurs, les aménagements devront respecter les principes et coupes figurant dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) en pièce n°3 du dossier de PLU (bande d'inconstructibilité de 25 mètres depuis l'axe de la RD 59).</p> <p>6.2. Sauf dispositions contraires figurant aux documents graphiques (« marge de recul obligatoire »), les aménagements légers autorisés peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit en retrait d'au moins 1 m. 	<p>L'article 6 intègre les principes d'aménagement imposés dans les OAP sur les bandes de recul des constructions, en cohérence avec le projet urbain établi au titre des articles L111-6 à L111-8 du CU, qui prévoit un traitement spécifique de la zone humide située le long de la RD 59.</p> <p>Il est rappelé qu'une bande d'inconstructibilité aux abords de la RD59 est imposée afin de prendre en compte le projet de doublement de cet axe porté par le Conseil Départemental de l'Essonne.</p> <p>Compte-tenu de la typologie très spécifique et contrainte des aménagements qui pourraient éventuellement être implantés au sein d'une zone humide, les règles d'implantation par rapport aux voies et emprises publiques ont été voulues souples afin de garantir une bonne intégration.</p>
<p>Article 7</p> <p>Implantation /limites séparatives</p>	<p>7.1. Les aménagements légers autorisés doivent s'implanter en retrait des limites séparatives. Les façades des constructions implantées en retrait des limites séparatives peuvent s'implanter :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit à l'alignement, - soit en retrait d'au moins 1 m. 	<p>Compte-tenu de la typologie très spécifique et contrainte des aménagements qui pourraient éventuellement être implantés au sein d'une zone humide, les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives ont été voulues souples afin de garantir une bonne intégration.</p>
<p>Article 8</p> <p>Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>8.1. Sans objet.</p>	<p>Compte-tenu des contraintes de constructibilité en zone humide, la réglementation des distances entre constructions ne se révèle pas pertinente.</p>
<p>Article 9</p>	<p>9.1. Sans objet.</p>	<p>Compte-tenu des contraintes de constructibilité en zone humide, la</p>

Emprise au sol		réglementation de l'emprise au sol ne se révèle pas pertinente.
Article 10 Hauteurs	10.1. Sans objet.	Compte-tenu de la seule possibilité de réaliser des aménagements légers, qui ne constituent pas une construction, il n'apparaît pas pertinent de réglementer les hauteurs.
Articles 11 Aspects extérieurs et aménagement des abords	<p>11.1. LES EXTENSIONS</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet. <p>11.2. LES FACADES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet. <p>11.3. LES TOITURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sans objet. <p>11.4. LES CLOTURES</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les clôtures seront constituées d'éléments végétaux, éventuellement doublés de grilles et grillages. Elles devront permettre l'écoulement des eaux et respecter les dispositions applicables dans les zones inondables. <p>Dans le cas de terrains en pente, le lexique annexé au présent règlement précise les points d'application pour la mesure de la hauteur maximale de clôture.</p>	<p>Afin de valoriser les zones humides, le traitement des éventuelles clôtures devra intégrer des matériaux naturels et une typologie propice à leur intégration paysagère.</p> <p>Compte-tenu de la seule possibilité de réaliser des aménagements légers, qui ne constituent pas une construction, il n'apparaît pas pertinent de réglementer les hauteurs.</p>
Articles 12 Stationnement	12.1. Sans objet.	Les zones humides sont des espaces sensibles qui ne sont pas compatibles avec du stationnement. Par conséquent, il n'apparaît pas opportun de réglementer les modalités de réalisation des stationnements.
Article 13 Espaces verts	<p>13.1. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa dimension, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu privilégiant les espèces locales et en prohibant les espèces invasives.</p> <p>En annexe du présent règlement, figure une liste des espèces végétales à éviter ou à recommander sur le territoire.</p>	La zone humide étant un espace de biodiversité, le choix des essences à planter a été défini à partir d'une liste d'espèces adaptées et endémiques.
Article 14 Coefficient d'Occupation du Sol	14.1. Sans objet. Abrogé par la loi ALUR du 24 mars 2014.	Abrogé par la loi ALUR.
Article 15 Performances énergétiques et environnementales	15.1. L'emploi des dispositifs économisant l'utilisation des ressources naturelles (eau, air, sols et sous-sols, etc.), limitant les rejets (eau, déchets, pollutions), et employant des solutions énergétiques renouvelables et/ou performantes sont privilégiés.	Des recommandations sont intégrées pour favoriser l'utilisation d'énergies renouvelables notamment locales.
Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques	16.1. Les constructions pourront être raccordées aux réseaux quand ils existent.	Les éventuelles constructions devront être connectées aux réseaux de communication contemporains

PARTIE 5

SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE LIÉE À LA RÉVISION ALLÉGÉE



PARTIE 5 – SYNTHÈSE DE L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE LIÉE À LA RÉVISION ALLÉGÉE

En matière d'aménagement, les projets, quelle que soit leur nature, interfèrent avec l'environnement dans lequel ils sont réalisés. L'établissement du volet environnemental dans la procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villebon-sur-Yvette a pour objectif de fournir des éléments d'aide à la décision quant aux incidences environnementales du projet et d'indiquer les mesures correctives à mettre en œuvre par le maître d'ouvrage, afin d'en assurer une intégration optimale.

Dans le cadre de cette procédure, la méthode utilisée a consisté en la définition thématique de critères susceptibles de permettre l'appréciation progressive et objective des incidences sur l'environnement de la révision allégée du PLU.

La flore et la faune ont fait l'objet d'une description issue des données bibliographiques mais également des résultats de prospections de terrain (zones humides et corridors écologiques notamment).

Les abords des routes départementales RD 59 et RD 118 ont fait l'objet d'une étude paysagère spécifique fournissant des prescriptions, notamment au regard du Front urbain d'intérêt régional » du SDRIF, réalisées par le bureau d'études spécialisé TendreVert.

Les déplacements ont également fait l'objet d'une étude spécifique par le cabinet spécialisé CDVIA (diagnostic du fonctionnement actuel, évolution de flux suite à la révision du PLU, etc.).

Ces diverses informations ont été gérées par des spécialistes qui mènent régulièrement et de façon professionnelle, des études d'incidences. Les différents impacts ont été établis par thèmes sur l'ensemble du territoire communal, à partir de l'expérience des chargés d'études.

En conclusion, la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme a fait l'objet d'une démarche itérative de propositions de projet de territoire d'une part, de l'analyse des impacts sur l'environnement envisagés, d'un réajustement du projet de territoire aboutissant à un document final représentant un consensus entre le projet, la prise en compte de l'environnement mais aussi prise en compte des aspects sociaux et économiques.

Le contenu de l'évaluation environnementale est présenté en pièce n°2 du dossier arrêté de la révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.

	Enjeux	Impacts	Mesures réductrices d'impact
Articulations du PLU avec les autres plans et programmes	<p>Les documents de planification urbaine</p> <p>Villebon-sur-Yvette s'inscrit dans le territoire du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF), du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF), du Projet départemental Essonne 2020, du Projet de Territoire de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, du Schéma stratégique de l'offre économique de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, du Schéma directeur d'aménagement de Courtabœuf, du Schéma départemental des déplacements, du Schéma départemental de voirie de l'Essonne 2015 et du Schéma cadre des mobilités 2017-2021 du Département de l'Essonne.</p> <p>Les documents relatifs à l'environnement</p> <ul style="list-style-type: none"> - Schéma Directeur de Gestion et d'Aménagement des Eaux (SDAGE) du bassin Seine- Normandie - Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette - Plan Départemental des Itinéraires de Promenade et de Randonnée (PDIPR) Plan régional d'Elimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PREDMA) Plan de prévention et de gestion des déchets issus du bâtiment (PREDEC) Plan régional d'Elimination des Déchets Dangereux (PREDD) - Plan régional d'élimination des déchets d'activités de soins (PREDDAS) Schéma départemental des carrières - Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) - Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE) - Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) « Changeons d'air en Ile-de-France » Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay Plan Régional Santé-Environnement (PRSE) - Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) - Schéma Directeur du réseau de chaleur du SIOM de la Vallée de Chevreuse 	<p>La révision allégée du PLU de Villebon-sur-Yvette, de par la nature et la localisation des sites concernés, ne remet pas en cause les objectifs de gestion et de préservation des différents plans et programmes mentionnés précédemment.</p>	<p>Sans objet.</p>
Topographie	<p>L'emprise étudiée se trouve entre 150 et 161 m d'altitude, la topographie peu marquée des terrains (pente de 1 à 2 % vers le nord : vallée de l'Yvette) constitue un atout pour l'aménagement (peu de terrassements nécessaires).</p> <p>Cette topographie du site conditionnera les choix en termes de gestion des eaux pluviales (définition de l'axe préférentiel des écoulements).</p> <p>Enjeu de la thématique : faible</p>	<p>La topographie très peu prononcée du secteur objet de la révision du PLU permet de réaliser les aménagements au plus près du terrain naturel, sans terrassements importants.</p>	<p>Les mesures relèveront d'une adaptation optimale au terrain des projets envisagés suite à la révision du PLU.</p>
Géologie	<p>Le site étudié voit affleurer les limons de plateaux et les Sables de Lozère au sud de l'emprise, la Meulière de Montmorency / Argile à Meulière de Montmorency au centre et les Sables et grès de Fontainebleau au nord.</p> <p>Enjeu de la thématique : faible à moyen</p>		
Hydrogéologie	<p>Les principaux aquifères présents sont la nappe de Beauce, (concernée par un Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Nappe de Beauce et milieux aquatiques associés » approuvé en juin 2013) et de l'aquifère de l'éocène moyen et inférieur.</p> <p>La commune de Villebon-sur-Yvette située en Zone de répartition des eaux (ZRE) souterraines « Albien », en zone sensible au phosphore et à l'azote et en zone vulnérable à la pollution par les nitrates agricoles.</p> <p>L'emprise objet de la révision du PLU n'est concernée par aucun périmètre de protection de captage d'eau potable (aucun captage d'alimentation en eau potable destiné à la consommation humaine n'est recensé sur la commune de Villebon-sur-Yvette).</p> <p>Enjeu de la thématique : faible</p>	<p>L'aménagement potentiel de l'emprise étudiée, accompagné des mesures spécifiques en terme de gestion des eaux pluviales apparaît comme sans incidence significative sur la qualité des eaux souterraines (secteur non sujet aux débordements de nappe, pas de nappe d'eau souterraine sur le site selon l'étude pédologique menée en juillet 2018).</p>	<p>Raccordement aux réseaux publics d'eau potable et d'assainissement imposé à toute construction, conformément à l'article 4 du règlement des zones UI et UL.</p> <p>Respect du règlement d'assainissement du Syndicat Intercommunal de l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY).</p>
Hydrologie	<p>La commune de Villebon-sur-Yvette est drainée par l'Yvette, qui marque la limite nord du territoire et le site étudié est drainé par dont le ruisseau le Vatencul qui débute près de l'A10, juste au nord des parkings du Grand Dôme et rejoint l'Yvette environ 1,3 km plus au nord.</p> <p>L'Yvette correspond aux masses d'eau FRHR99A et FRHR99B. La rivière connaît une dégradation de la qualité de ses eaux d'amont en aval (pesticides, métaux et hydrocarbures). Dans sa partie aval, au droit de Villebon (masse d'eau FRHR99B), il s'agit d'un cours d'eau fortement modifié : les objectifs fixés en 2015 au titre de la Directive Cadre Européenne (DCE) sont un bon potentiel écologique d'ici 2021 et le bon état chimique d'ici 2027.</p> <p>Enjeu de la thématique : faible à moyen.</p>	<p>Les aménagements permis par la révision du PLU sont susceptibles de générer une imperméabilisation des sols, induisant une hausse des ruissellements. De plus, le développement d'activités et d'équipements sur l'emprise du parc d'activités de Courtabœuf 8 devrait accroître les risques de pollution des eaux superficielle, par les rejets d'eaux pluviales ou d'eaux usées.</p> <p>La masse d'eau concernée (milieu récepteur des eaux pluviales) est la partie aval de l'Yvette.</p>	<p>Le périmètre objet de la révision du PLU s'inscrit en continuité de la zone d'activité de Courtabœuf et de ses extensions et bénéficie déjà de la présence de canalisations d'eaux pluviales, ce qui permet d'assurer le raccordement aux réseaux existants des aménagements.</p> <p>Respect des modalités d'assainissement des eaux usées et des eaux pluviales prévues au règlement du PLU et au règlement d'assainissement du SIAHVY assurant qu'aucun rejet de flux provenant des projets ne se fera directement dans les eaux superficielles.</p> <p>Prétraitement obligatoire des eaux de ruissellement des espaces imperméabilisés de plus de 200 m² (ouvrages de dessablage, déshuilage, séparateur d'hydrocarbures...).</p>

	Enjeux	Impacts	Mesures réductrices d'impact
<p>Sites naturels sensibles Sites Natura 2000</p>	<p>Aucun site naturel sensible sur ou à proximité du site objet de la révision du PLU. En revanche, une grande partie de la commune de Villebon-sur-Yvette (dont l'emprise étudiée) est couverte par le Pôle Naturel Majeur (PNM) « des Buttes du Hurepoix » mis en place dans le cadre du Schéma Départemental des Espaces Naturels Sensibles (ENS). De plus, un massif boisé de plus de 100 ha protégé par le Schéma Directeur d'Ile-de-France recensé en bordure nord-est de l'emprise étudiée.</p> <p>Périmètre de projet situé à environ 10 km au sud-est du site Natura 2000 le plus proche (« Massif de Rambouillet et zones humides proches ») : absence d'enjeu spécifique vis-à-vis de ces sites.</p> <p>Enjeu de la thématique : faible.</p>	<p>L'emprise objet de la révision du PLU n'est inscrite au sein d'aucune zone naturelle remarquable inventoriée ou protégée (ZNIEFF, ENS, Natura 2000...) et la ZNIEFF la plus proche (« Bassin de retenue de Saulx ») située à 3 km ne sera pas affectée par les aménagements permis par la révision du PLU.</p> <p>En raison de l'éloignement du site Natura 2000 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » vis-à-vis du territoire communal de Villebon-sur-Yvette et de l'absence d'habitats spécifiquement favorables aux espèces d'intérêt communautaire identifiées au sein de cette Zone de Protection Spéciale sur l'emprise objet de la révision allégée, il est admis que la révision allégée du PLU de Villebon-sur-Yvette n'induirait pas d'incidences directes ou indirectes sur les espèces concernées, et, plus généralement, sur le site Natura 2000 évoqué.</p> <p>La révision allégée du PLU objet de la présente étude ne remet donc pas en cause l'état de conservation du site Natura 2000 FR1112011 « Massif de Rambouillet et zones humides proches » ni ses objectifs de gestion et de conservation.</p>	<p>Sans objet.</p>
<p>Trame verte et bleue, corridors écologiques</p>	<p>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France adopté en 2013 identifie deux corridors à fonctionnalité réduite traversant l'emprise objet de la révision du PLU d'Est en ouest : un corridor de la sous-trame arborée en bordure nord (fragmenté par l'A 10, obstacle à traiter prioritairement) et un corridor de la sous-trame herbacée des prairies, friches et dépendances vertes au centre.</p> <p>De plus, les vallées de l'Yvette et de la Salmouille, situées respectivement au nord et au sud de l'emprise étudiée, constituent également des corridors boisés. On identifie également un corridor boisé suit aussi l'A 10 (orientée sud-ouest / nord-est) en bordure nord-ouest de la zone étudiée, des corridors diffus de la plaine agricole au sud et à l'Est des corridors de cours d'eau à fonctionnalité réduite de l'extrémité amont de la vallée du Rouillon (au sud du site).</p> <p>Les terrains objet de la révision du PLU ne s'inscrivent pas à proprement parler dans les principaux corridors écologiques du secteur, mais en continuité.</p> <p>Enjeu de la thématique : faible à moyen.</p>	<p>Plusieurs corridors écologiques sont présents aux abords de l'emprise objet de la révision du PLU mais la zone étudiée ne s'inscrit pas à proprement parler dans les principaux corridors écologiques du secteur, mais en continuité et dans un contexte très contraint : développement urbain et fractionnement par les axes routiers et autoroutiers et la mise en place de bâtiments et de clôtures.</p>	<p>Mesures de compensation / amélioration à l'échelle des corridors écologiques proche de l'emprise étudiée : reboisement, gestion...</p> <p>Préservation voire confortement d'une zone tampon végétalisée permettant de maintenir la connectivité du site avec le corridor de l'A 10.</p>
<p>Cadre biologique</p>	<p>Située en bordure de secteurs agricoles, l'emprise objet de la révision du PLU s'urbanise progressivement (réduction des espaces végétalisés ces dernières années). Les milieux encore présents sont les suivants : pelouse urbaine et prairie de fauche au centre (terrains TDF et à l'est du Grand Dôme), prairie humide à renoncule rampante et vulpin genouillé (zone humide au nord-est des établissements Costco), boisement mixte entre l'A 10 et Costco, chênaie à Jacinthe-des-Bois subsistant en bordure nord et nord-est de la nouvelle zone d'activité de la Plesse, fourré à frêne commun et Sureau noir en bordure nord-ouest de la rue du Grand Dôme. De plus, autour du Grand Dôme, les aménagements paysagers (parkings...) ont créés plusieurs formations plantés (alignements d'arbres, bosquet ornemental, formation de Robinier, haies, jardins ornemental) et laissés des friches mésophiles et nitrophiles. De plus, quatre espèces invasives (Erable sycomore, Robinier faux-acacia, Conyze du Canada, Sénéçon sud-africain) ont été mises en évidence autour du Grand Dôme.</p> <p>Les prospections et études de la flore et des habitats réalisées en 2013 et 2019 sur l'emprise à aménager et à proximité immédiate ont permis de mettre en évidence la présence d'une flore et d'habitats communs en région Ile-de-France qui ne présentent pas d'enjeux de conservation particuliers (pas d'espèces patrimoniales), ce qui ressortait déjà de l'atlas de la biodiversité communale réalisé en 2013.</p> <p>16 espèces d'insectes (papillons et coléoptères) et 45 espèces d'oiseaux (passereaux), quelques reptiles et mammifères ont été identifiées sur l'emprise objet de la révision du PLU. Ces espèces sont toutes relativement communes dans la région Ile-de-France. Dans l'ensemble, les enjeux liés à la faune sur le site sont relativement faibles.</p> <p>Enjeu de la thématique : de plus en plus faible (avec le développement urbain).</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation résultant de la révision du PLU ne générera pas d'impact direct notable sur la flore et les habitats dans la mesure où aucun habitat sensible et/ou menacé n'a été recensé et que les milieux concernés sont occupés par une végétation qui peut être qualifiée de banale et commune en Ile-de-France.</p> <p>Concernant la faune, la modification ou la disparition des biotopes liés aux aménagements aura un impact limité dans la mesure où les espèces présentes (oiseaux, insectes, amphibiens, reptiles, mammifères) sont toutes communes à l'échelle régionale. Cette faune pourra se reporter sur des milieux similaires présents à proximité ou demeurer au sein des espaces verts arborés qui seront réalisés dans le cadre des projets (maintien de la zone humide sur la partie ouest).</p> <p>De fait, l'ouverture à l'urbanisation permise par la révision du PLU ne générera pas d'impact notable sur les milieux naturels.</p>	<p>Les aménagements qui seront réalisés sur l'emprise de la révision du PLU prévoient la création d'espaces verts végétalisés ouverts et la plantation d'arbres et d'arbustes, conformément au règlement du PLU révisé, avec des espèces végétales non invasives, non allergènes et bien adaptées au climat et au terrain. Des marges de recul plantées et des écrans végétaux seront ainsi mis en place le long de RD 59 et RD 118. Cette végétation permettra l'accueil de plusieurs espèces faunistiques.</p> <p>On veillera à limiter la propagation des espèces invasives présentes autour du Grand Dôme, notamment le Robinier faux-acacia (enlèvement des souches, pas de dissémination naturel de jeunes plants...) et la Conyze du Canada (fauche avant la montée en graine de la plante).</p>

	Enjeux	Impacts	Mesures réductrices d'impact
Zones humides	<p>Une zone humide a été identifiée lors des investigations réalisées en 2013 et 2019, au nord du magasin Costco, jusqu'aux parkings du Grand Dôme (moins de 0,2 ha). Elle présente un fonctionnement dégradé (fossé traversant favorisant le drainage plutôt que l'alimentation de la zone humide) mais possède plusieurs sources d'alimentation en eau.</p> <p>Une seconde zone d'environ 1 000 m² a été identifiée en 2013 sur la base de critères pédologiques ; elle se trouve en bordure nord-ouest de la RD 59, juste au sud des bois de la Plesse.</p> <p>Enjeu de la thématique : moyen.</p>	<p>Les terrains en zone humide situés entre le magasin Costco et les parkings du Grand Dôme (environ 0,15 ha) seront conservés en espaces verts avec possibilité de réaliser une zone de rétention et de gestion des eaux pluviales bassin, maintenant ainsi son caractère humide.</p> <p>La petite zone humide de la Plesse doit être évitée par les aménagements pour être conservée en tant que zone humide.</p>	<p>Pour la zone humide la plus importante, située à l'ouest du Grand Dôme, sa conservation et le maintien de son fonctionnement, imposés par le règlement du PLU, suppose la conservation de l'emprise stricte de la zone humide, mais également par la conservation de son alimentation en eau via un rejet d'eaux pluviales diffus (aménagements potentiels au sud de la zone humide). Afin d'augmenter le temps de séjour de l'eau ou de faire remonter le niveau relatif d'eau dans le sol, il est possible de réajuster le fil d'eau du fossé, de positionner des redents dans le fossé afin de ralentir l'évacuation des eaux voire de reméandrer le fossé afin d'augmenter son linéaire. Un nettoyage du fossé et l'enlèvement des déchets est également préconisé.</p> <p>Au niveau de la Plesse, le projet de zone d'activité évite la zone humide qui pourra être intégrées aux aménagements paysagers de bord de voirie (noues et fossés...).</p> <p>L'arrêté préfectoral du 25 mars 2014 décrit les mesures à appliquer pour conserver et restaurer les zones humides.</p>
Paysage	<p>L'emprise objet de la révision du PLU est un espace périurbain en mutation de la commune de Villebon-sur-Yvette, dédié aux grands équipements (antennes TDF, salle de sports du Grand Dôme), sur lequel se développent des activités en continuité de la zone de Courtabœuf. Il s'agit d'une zone de transition entre le parc de Courtabœuf et les espaces agricoles (grandes cultures) voir boisés de Villebon et Villejust. Les zones résidentielles les plus proches se trouvent à plus de 600 m.</p> <p>Les ambiances ouvertes des vastes prairies des terrains de TDF s'opposent à un secteur plus fermé au nord (boisements et développement des activités à la Plesse).</p> <p>Situé en entrée de ville de Villebon (via l'A 10 et la RD 118, le parc de Courtabœuf, Villejust ou les Ulis), l'emprise étudiée est également concernée par un « front urbain d'intérêt régional » du SDRIF (adopté en 2013) le long de RD 59. Aujourd'hui, les abords de la RD 59 (comme ceux de la RD 118 au sud) ne sont pas aménagés (liaisons douces, végétaux...), sauf au droit de la nouvelle zone de la Plesse.</p> <p>Enjeu de la thématique : fort.</p>	<p>La révision du PLU, en permettant le développement des activités et des équipements sur le parc d'activités de Courtabœuf 8, générera un nouveau paysage, de type urbain et relativement fermé du fait des constructions et des plantations, qui se substituera au paysage rural et ouvert (emprise TDF) actuel. Les effets sur les composantes paysagères sont donc liés de façon prépondérante au changement de vocation de cet espace (artificialisation : développement d'une zone d'activité à l'instar du parc de Courtabœuf tout proche).</p> <p>Les perceptions et les ambiances actuelles seront donc nettement modifiées, notamment pour les riverains (activités) et les utilisateurs des voiries (RD 59, RD 118 et rue du Grand Dôme notamment) : poursuite du développement urbain réalisée ces dernières années (établissements Costco et zone d'activité de la Plesse), dans le respect des grands principes du PLU (PADD notamment : emprise destinée à être urbanisée à plus ou moins long terme).</p>	<p>Réalisation d'espaces verts, plantations d'arbres et d'arbustes... afin d'intégrer au mieux les activités et les équipements au site et conformément au règlement du PLU, que la révision allégée du PLU renforce même sur ces thématiques (aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords, obligations en matière de réalisation d'espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs et de plantations).</p> <p>Surtout, l'objectif n°4 de la révision du PLU permet une meilleure prise en compte de la qualité paysagère des abords des RD 118 et RD 59 (modification du projet urbain établi au titre des articles L.111-6 à L.111-8 du code de l'urbanisme).</p>
Patrimoine culturel	<p>La commune de Villebon-sur-Yvette ne renferme aucun site ni monument historique classé ou inscrit.</p> <p>L'emprise objet de la révision du PLU n'est concerné par aucun site ou monument classé ou inscrit (pas de périmètre de protection ou de covisibilité) ni par aucun élément de patrimoine vernaculaire (petit patrimoine) ou archéologique. On note toutefois la présence d'un bâtiment de TDF, témoin de l'histoire de la diffusion télévisuelle française.</p> <p>Enjeu de la thématique : faible</p>	<p>La révision du PLU et les aménagements en résultant n'aura pas d'impact significatif sur le patrimoine culturel.</p>	<p>Toute découverte fortuite d'indices ou de vestiges archéologiques devra faire l'objet d'une déclaration auprès du maire de la commune, conformément à la réglementation.</p> <p>Le bâtiment de TDF pourra éventuellement être conservé et réhabilité (bureaux...).</p>
Pollutions de l'air des sols	<p>Aucun site de sols potentiellement pollué (BASIAS ou BASOL) sur l'emprise objet de la présente révision du PLU ou à proximité.</p> <p>Qualité de l'air est globalement satisfaisante sur l'emprise étudiée (comme sur le reste de la commune : indice CITEAIR bon à très bon 78% du temps en 2018, pas de station de mesure de la qualité de l'air à Villebon-sur-Yvette ou à proximité), avec toutefois la présence de polluants (dioxyde d'azote, hydrocarbures, monoxyde de carbone, particules...) en bordure de l'A 10.</p> <p>Enjeu de la thématique : fort</p>	<p>Le développement du parc d'activités de Courtabœuf 8 qui résultera de la révision du PLU devrait accroître les trafics routiers sur le secteur, augmentant d'autant les rejets de polluants dans l'atmosphère ou vers le sol.</p>	<p>On veillera à limiter la place de l'automobile dans les déplacements par la promotion et le développement des transports en commun (bus) et des modes doux (itinéraires pour vélos et piétons).</p> <p>Ainsi, la révision allégée du PLU promeut les véhicules électriques, moins polluants que les voitures utilisant des carburants fossiles, en imposant un nombre minimal de places de stationnement pour les véhicules électriques ou hybrides rechargeables (articles 12 des zones UI et UL).</p>

Suite du tableau page suivante.

	Enjeux	Impacts	Mesures réductrices d'impact
Nuisances sonores	<p>Emprise étudiée affectée par le bruit de l'A 10 (classement sonore des infrastructures de transports terrestres de catégorie 1 : zone de bruit de 300m de chaque côté des chaussées), de la RD 59 et de la RD 118 (toutes deux de catégorie 3, zone de 100 m) : isolement acoustique requis en fonction de l'usage des bâtiments.</p> <p>Selon les cartes des Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE) de l'Essonne, le niveau sonore moyen sur 24h de l'emprise étudiée est situé entre 55 à 70 dB(A).</p> <p>Le Grand Dôme et les terrains situés à l'Est et au nord (la Plesse...) se trouvent en zone C du Plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aéroport de Paris-Orly, entraînant notamment des restrictions pour le développement de l'habitat (logements collectifs interdits...).</p> <p>Enjeu de la thématique : fort.</p>	<p>L'ouverture à l'urbanisation découlant de la révision du PLU permettra le développement du parc d'activités de Courtabœuf 8, dont les activités ne sont pas de nature à générer des nuisances sonores particulières significatives.</p> <p>Les nuisances sonores seront surtout indirectes, liées à l'augmentation des trafics routiers induits par le développement urbain (nouvelles voiries et voies existantes donnant accès au site).</p>	<p>Isolement acoustique des bâtiments conformément aux décrets n°95-20 et n°95-21 et à l'arrêté du 30 mai 1996, relatif au classement des infrastructures de transports terrestres...</p> <p>Maîtrise de la circulation automobile par la promotion et le développement des transports en commun (bus notamment à haut niveau de services) et des modes doux (itinéraires pour vélos et piétons).</p>
Risques majeurs, déchets	<p>La commune de Villebon-sur-Yvette est classée en zone d'aléa sismique très faible. L'emprise objet de la révision du PLU est concernée par le risque de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles (aléa moyen au nord et faible au sud). Aucun risque lié aux cavités ou aux inondations (par cours d'eau ou nappe) n'y est en revanche recensé.</p> <p>Concernant les risques industriels et technologiques, le site étudié est surtout concerné par les risques liés au transport de matières dangereuses sur l'A 10 qui passe en bordure nord-ouest.</p> <p>Enjeu de la thématique : faible à moyen.</p>	<p>Les aménagements rendus possibles par la révision du PLU exposeront davantage de constructions aux risques de mouvements de terrain liés au retrait-gonflement des argiles et aux risques liés au transport des matières dangereuses sur l'A 10.</p> <p>L'ouverture à l'urbanisation de l'emprise n'est pas en soi et a priori génératrice de risques industriels ou technologiques pour les populations riveraines. Le règlement du PLU interdit en effet les installations classées en zone UIc et les établissements industriels en zone UL.</p>	<p>Pour chaque aménagement, des investigations géotechniques permettront de préciser le risque lié au retrait-gonflement des argiles, ainsi que les mesures nécessaires pour y faire face.</p> <p>Une des orientations d'aménagement du secteur concerne directement la gestion des déchets et doit notamment favoriser un circuit de recyclage et de tri tout au long des chantiers de construction.</p>
Réseaux et eaux usées	<p>L'emprise objet de la révision du PLU est desservie par les réseaux d'eau potable (réservoir du plateau de Courtabœuf alimenté par les usines de Morsang-sur-Seine et de Viry-Châtillon), d'eaux usées (effluents traités à la station d'épuration de Paris Seine-amont de Valenton), d'eaux pluviales, d'électricité et de télécommunications. Les réseaux sont notamment localisés le long des voiries, généralement en continuité du parc de Courtabœuf)</p> <p>Enjeu de la thématique : moyen.</p>	<p>Accroissement des quantités d'eaux usées à traiter suite au développement des activités rendu possible par la révision du PLU ; extension des réseaux d'eaux usées existants.</p> <p>Les eaux usées seront traitées à la station d'épuration de Paris Seine-amont située à Valenton et qui dispose encore de larges réserves de capacité et présente un bon fonctionnement.</p>	<p>Raccordement au réseau public d'eaux usées imposé à toute construction, conformément à l'article 4 du règlement des zones UI et UL.</p>
Potentiel énergétique	<p>Le solaire (photovoltaïque ou thermique), la géothermie voire le petit éolien sont les principales énergies renouvelables envisageables sur la commune de Villebon-sur-Yvette. Une extension vers l'ouest du réseau de chaleur du SIOM de Villejust pourrait aussi participer à l'alimentation énergétique du secteur étudié à partir d'énergies renouvelables (ordures ménagères et bois).</p> <p>Enjeu de la thématique : moyen.</p>	<p>Le développement urbain permis par la révision du PLU va nécessairement induire une hausse des consommations énergétiques.</p>	<p>Absence de mesures spécifiques à la date de rédaction de la présente évaluation environnementale (utilisation des énergies renouvelable encouragée conformément aux différents documents de planification et d'urbanisme, en particulier le Schéma Régional Climat-Air-Energie (SRCAE), le Plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) « Changeons d'air en Ile-de-France » ou le Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET) de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.</p>
Déplacements	<p>La zone d'étude possède des infrastructures routières performantes, avec la RD 118 (18 000 véhicules par jour) et la RD 59 (4 500 véh/jour). Elle est également connectée à l'autoroute A 10 (échangeur avec la RD118 et via un demi-échangeur avec la rue du Grand Dôme) qui permet une desserte du site à l'échelle métropolitaine.</p> <p>Au niveau des trafics aux heures de pointe, on observe en semaine, un flux pendulaire caractéristique, avec un fort mouvement vers l'ouest (A 10 et parc d'activités de Courtabœuf) le matin, entraînant des ralentissements forts sur certaines branches de la RD 118 ; et le soir un fort mouvement vers l'Est et le nord du secteur (plus étalé dans le temps que le matin, donc causant des ralentissements moins importants). En heure de pointe du samedi, le trafic sur le réseau routier est significativement plus faible qu'en heure de pointe de semaine.</p> <p>Au niveau de la desserte des transports en commun, les lignes de bus sont concentrées sur la RD 118 au sud de la commune (arrêt du giratoire avec l'avenue des Deux Lacs concentrant quatre lignes, ce qui offre une desserte du site satisfaisante aux heures de pointe, mais peu performante le reste du temps).</p> <p>Concernant les mobilités actives, le site est desservi inégalement (réseau cyclable morcelé) mais de nouvelles liaisons cyclables sont prévues sur le long terme. La place des piétons sur les axes structurant est limitée (trottoirs absents ou étroits) sauf au niveau des arrêts de bus.</p> <p>Enjeu de la thématique : fort.</p>	<p>Le bureau spécialisé CDVIA a réalisé une évaluation des flux liés aux projets rendus possibles par la révision allégée du PLU, en faisant l'hypothèse d'une faible amélioration de la desserte des transports en commun (part modales utilisées similaires aux parts modales actuelles). Concernant le trafic moyen journalier (TMJ), la circulation sur ces axes structurants subira (voir figure suivante) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • une augmentation de 6% du trafic sur la RD 118 par rapport à l'état actuel (ce qui correspond à plus de 1 000 UVP/jour supplémentaires) ; • une augmentation de 6% du trafic sur la RD 59 ; • une augmentation de 10% du trafic sur la rue du Grand Dôme. <p>On observe ainsi des phénomènes de surcharges / saturation aux heures de pointe, notamment le matin et/ou avec l'organisation d'événements au Grand Dôme, tout particulièrement sur les carrefours giratoires (surtout RD 118/RD 59 et rue du Grand Dôme/RD 59...). Les files d'attente peuvent dépasser les 200m sur la RD 118 Est au carrefour avec la RD 59 à l'heure de pointe du matin (vers l'A 10 et le parc de Courtabœuf). Par ailleurs, avec des flux exceptionnels générés par le Grand Dôme, on observe à l'heure de pointe du soir, une augmentation de trafic significative sur la rue du Grand Dôme et des difficultés sur la RD 118 avec des files d'attente remontant sur 500 m.</p>	<p>Pour limiter les effets de l'augmentation de trafic générée par les projets, le bureau spécialisé CDVIA préconise :</p> <ul style="list-style-type: none"> • la modification des temps de cycles des feux du carrefour RD 59/rue du Grand Dôme afin de donner plus de temps de vert à la RD 59 et à la route de Villebon, notamment en cas d'évènement du Grand Dôme ; • l'accès au Grand Dôme et aux terrains TDF en tourne-à-droite uniquement sur la RD 59, avec un STOP sur les sorties ; • l'augmentation de la largeur de l'anneau de circulation sur le giratoire RD 59/RD 118 ainsi que la création de surlargeurs sur les entrées/sorties de la RD 118, améliorant significativement la réserve de capacité de la RD 118 en heure de pointe du matin ; • l'élargissement de l'entrée et de la sortie de la RD 118 dans le sens Est vers ouest sur le giratoire avec l'avenue Saint-Pierre-et-Miquelon, aménagement permettra la circulation sur 2 voies à l'intérieur du giratoire, qui est suffisamment largement dimensionné pour permettre cette circulation. <p>Sous réserve de ces aménagements, les conditions de trafic demeureront satisfaisantes aux heures de pointe, avec une nette amélioration sur le giratoire RD 59/RD 118. On note toutefois un fonctionnement chargé de l'entrée RD 118 Est à l'approche du giratoire avec RD 59 en heure de pointe du matin.</p> <p>Par ailleurs, le renforcement des transports en commun (prévu), surtout en cas d'évènement par le Grand Dôme, sera nécessaire pour absorber les nouveaux flux générés par ces projets. On s'attend ainsi à long terme que les flux générés par les projets soient moins importants que ceux anticipés, suite à la mise en place d'un réseau de bus performant.</p>

ANNEXE 1 – Tableau de synthèse anonymisé des prospects (Service développement économique Communauté d'agglomération)

IMMOBILIER					
Date	Activité	Destination	Superficie recherchée (m ²)	Statut	Secteur
05 02 2015	restauration	local commercial	150	location	COURTABOEUF
04 03 2015	Artisan d'art	mixte atelier bureau	100	location	COURTABOEUF
11 03 2015	Fabrication distribution bières	mixte atelier bureau	50	location	COURTABOEUF
12 03 2015	enseigne restauration rapide salon de thé	local commercial ou industriel	200	location/achat	COURTABOEUF
20/01/2016	XXX	mixte: logistique/bureaux	6 000	achat	COURTABOEUF
20/01/2016	XXX	entrepot	150	location	COURTABOEUF
15/02/2016	XXX	mixte: logistique/bureaux	6 000		COURTABOEUF
23/02/2016	XXX	locaux commerciaux	100	location	COURTABOEUF
15/04/2016	XXX	bureaux	50	location	COURTABOEUF
16/06/2016	XXX	locaux de stockage	120	location	COURTABOEUF
16/06/2016	XXX	locaux de bureaux secteur Orsay (1h)	500	location	COURTABOEUF
14/10/2016	XXX	bureaux	65	location	COURTABOEUF
24/10/2016	XXX	emplacements		location	COURTABOEUF
14/12/2016	XXX	bureaux	800	achat/location	COURTABOEUF
30/11/2016	expertise comptable conseil	locaux tertiaires	300	location	CPS Plateau
14/12/2016	BET Analyse	locaux tertiaires	800	achat/location	MASSY CTBF
05/01/2017	BET études physiques	bureaux/labos	300	achat/location	CTBF
06/01/2017	courtage assurances	locaux tertiaires	70	location/achat	Massy/CTBF/Palaiseau
06/01/2017	Conception fabricat°Table tactile	ateliers/bureaux	2 500	achat de préférence	Massy/CTBF/Palaiseau
15/03/2017	fabrication et logistique	atelier/bureaux	3 500	acquisition en VEFA 1000 €/m ² max - 5 quais	CTBF
15/03/2017	importation et distribution de produits italiens	activité/bureaux	300	achat	Plateau Ctbf Igny
12/04/2017	entrepôt	entrepôt	1 200	location	CPS
23/05/2017	services personne	locaux d'activités	1 200	location	CPS
24/05/2017	regroupement de 2 sites dont 1 à Courtaboeuf	locaux mixtes	3 000	location	Courtaboeuf
24/05/2017	semi conducteurs	locaux mixtes	300	location	CPS
19/12/2017	electronique		2 000	location acquisition	CPS
23/01/2018	fabrication de produits de nettoyage	activités/bureaux	4 000	acquisition	COURTABOEUF
12/04/2018	XXX	locaux mixtes	50	location	COURTABOEUF
18/04/2018	XXX	atelier agro-alimentaire	350	location	COURTABOEUF
25/05/2018	XXX	locaux mixtes	15 000	location	COURTABOEUF
25/05/2018	XXX	locaux mixtes	1 000	location	COURTABOEUF
26/05/2018	XXX	locaux mixtes	4 500	location	COURTABOEUF
27/05/2018	XXX	locaux mixtes	700	location	COURTABOEUF

26/06/2018	XXX	locaux mixtes	300	location	COURTABOEUF
03/09/2018	XXX	spécialisé dans l'Etalonnage et la Vérification des Moyens de Mesure et de Contrôle	80	location	COURTABOEUF
03/01/2019	Culture du diamant	mixte: activité/bureaux	1 000	location	
15/01/2019	start up spatial défense	bureaux	50	location	
31/01/2019	Construction de laser	mixte/salles blanches	100	location	Courtaboeuf et environs
07/02/2019	robot	entrepot	150	location	courtaboeuf
06/06/2019	R&D BIOTECH	mixte	3 000	location	courtaboeuf/saclay
24/06/2019	SITE INDUSTRIEL	mixte	6 000	achat	courtaboeuf/massy
26/06/2019	APPAREIL DE METROLOGIE	mixte/salles grises/bureaux (dont 1000 d'acti)	3 000	location	plateau/ctbf/massy
17/07/2019	grossiste fenetres	activité	1 000	achat ou location	courtaboeuf
29/07/2019	Fabricant de galettes	mixte	400	location	Courtaboeuf / Massy Europe
29/07/2019	laser	Mixte	250	achat	Orsay, Courtaboeuf,
17/09/2019	menuiserie PVC	mixte	250	achat	CPS
17/09/2019	commerce de gros produits alimentaires exotiques	mixte	100	location	CPS
17/09/2019	Matériel médical	bureaux	100	location	CPS
17/09/2019	site de production de couches culottes	mixte	12 000	location/achat	CPS
17/09/2019	site de production de couches culottes: site expo/ accueil VIP	bureau/mixte	500	location/achat	CPS
17/09/2019	quantique	MIXTE	150	location	CPS
27/09/2019	fabrication kiosques, pop up	mixte	300	location	CPS
30/09/2019	composant électroniques	mixte	300	location	courtaboeuf
23/09/2019	electronique	mixte	550	location	courtaboeuf

84 935

FONCIER

14/12/2016	data center	foncier	100 000	achat	COURTABOEUF
01/06/2016	machine de fabrication de cigarettes	foncier		achat	CPS
26/04/2017	industrie	foncier	7 000	achat terrain	CPS
04/05/2017	jardinerie	foncier	15 000	CPS PLATEAU ou CTBF	Courtaboeuf (SAREAS)
04/11/2019	pharma	parkings/foncier	10 000	location	courtaboeuf

132 000

ANNEXE 2 – Étude paysagère réalisée dans le cadre de l'Évaluation environnementale



REVISION DU PLU EVALUATION ENVIRONNEMENTALE I VOLET PAYSAGER

mai 2019

Mise à jour : Décembre 2019

Agence TENDREVERT
Architectes Paysagistes & Urbanistes
4, rue des Moriers 41000 Blois

Présentation du contexte

A l'échelle du SDRIF, le front bâti longeant la RD 59 a été identifié comme « Front urbain d'intérêt régional »

A ce titre l'urbanisation à venir devra permettre de garantir une frange de transition cohérente entre la limite d'urbanisation et le grand paysage agricole.

Le volet paysager de l'étude environnementale vise à répondre à cet objectif en proposant des orientations d'aménagement capables d'assurer la comptabilité avec les prescriptions du SDRIF.

SDRIF
Front urbain d'intérêt régional



Extrait du schéma directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

On entend par front urbain la limite entre les espaces bâtis et les espaces ouverts, qui représente à la fois une ligne de contact et une épaisseur.

La maîtrise de ces fronts a pour objectifs de :



- fixer une frontière à l'urbanisation
- renforcer l'image et l'identité de l'espace urbain
- préserver les unités agricoles, boisées et naturelles
- garantir les continuités et liaisons entre ces unités
- participer à la structuration de l'espace urbain en maintenant notamment des espaces de respiration
- offrir à la ville vue et accès sur l'espace ouvert
- permettre le retour de la nature en ville.

Leur traitement doit permettre une transition entre l'espace urbain ou à urbaniser et les espaces ouverts et la valorisation réciproque de ces espaces.



- Secteur U1a
- Secteur AU (site TDF)
- Secteur ULb (Grand Dôme)








Grand paysage

-  Parcelles agricoles (espace de respiration)
-  Coteau boisé EBC

Ruptures physiques et visuelles

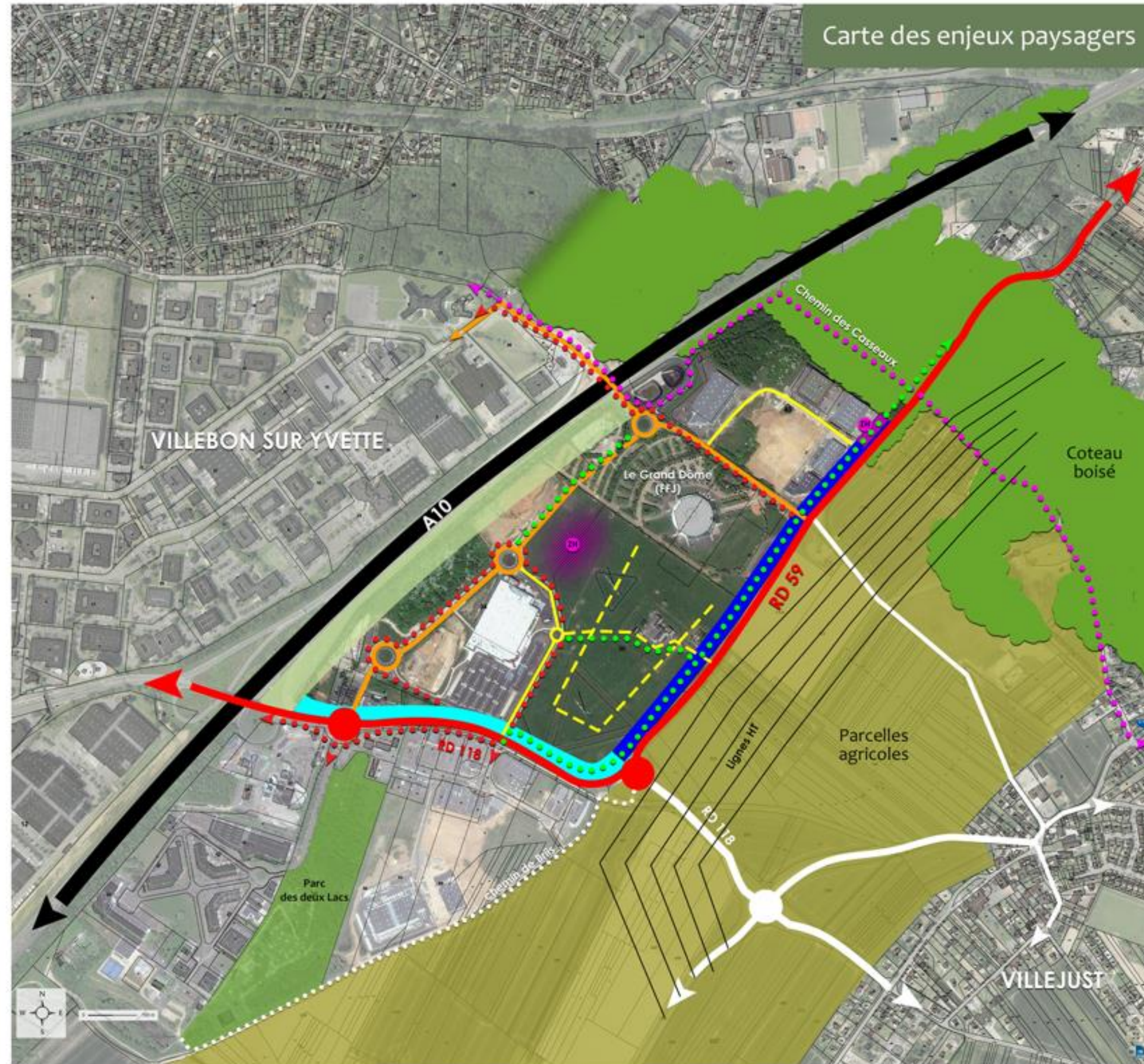
-  Autoroute A10 en tranchée
-  Lignes HT

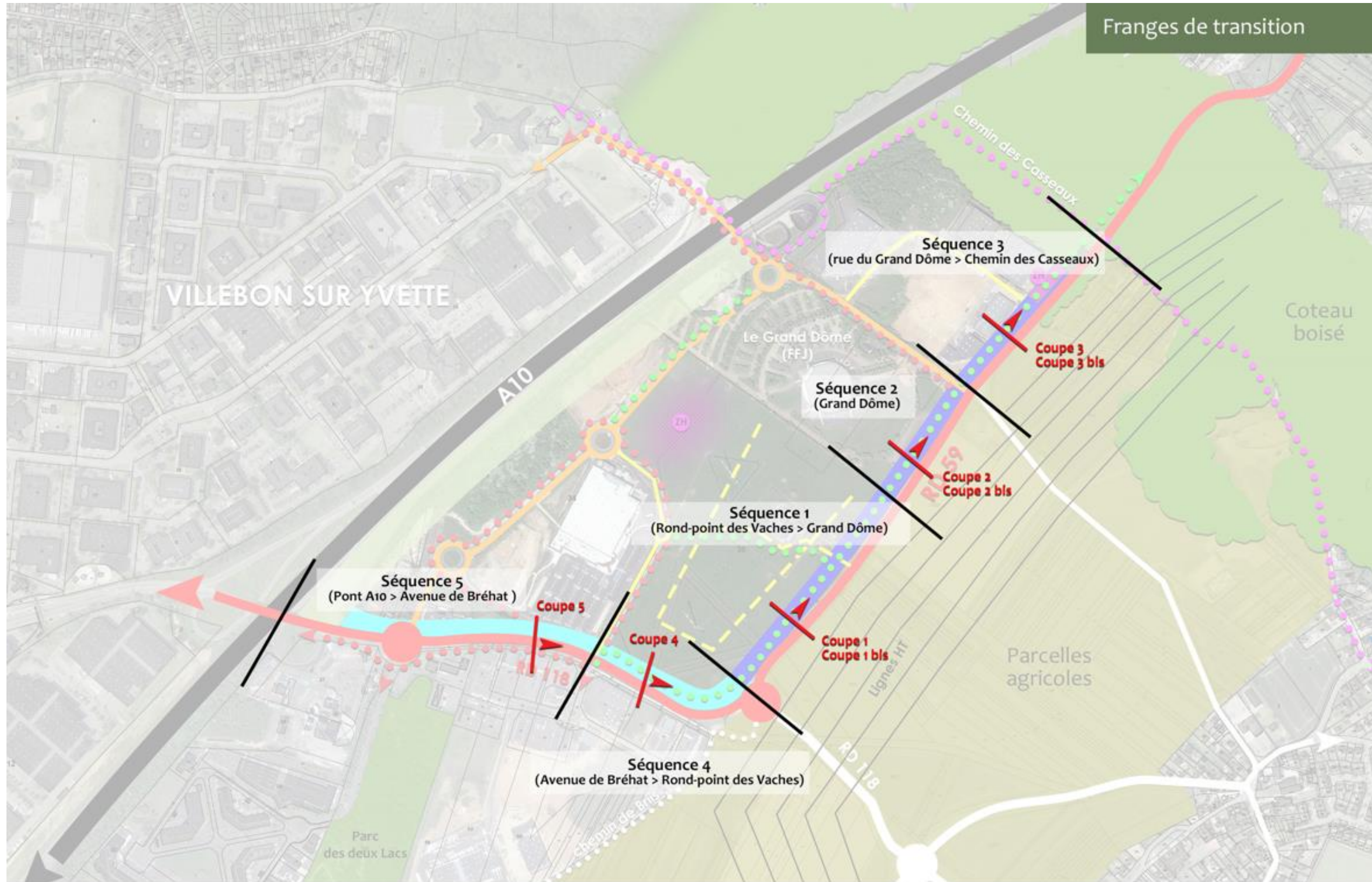
Réseau viaire

-  Voie primaire (RD 59 et 118)
-  Voie structurante de desserte
-  Voie secondaire de desserte
-  Continuité douce existante
-  Sentier de randonnée existant

Enjeux majeurs

-  Frange de transition à initier (25m) front urbain RD 59 / grand paysage (SDRIF)
-  Frange de transition à initier (25m) RD 118
-  Continuité douce à rechercher (piétons et cycles)
-  Frange de transition à initier (76m) traitement paysager des abords de l'A10
-  Zone humide à considérer



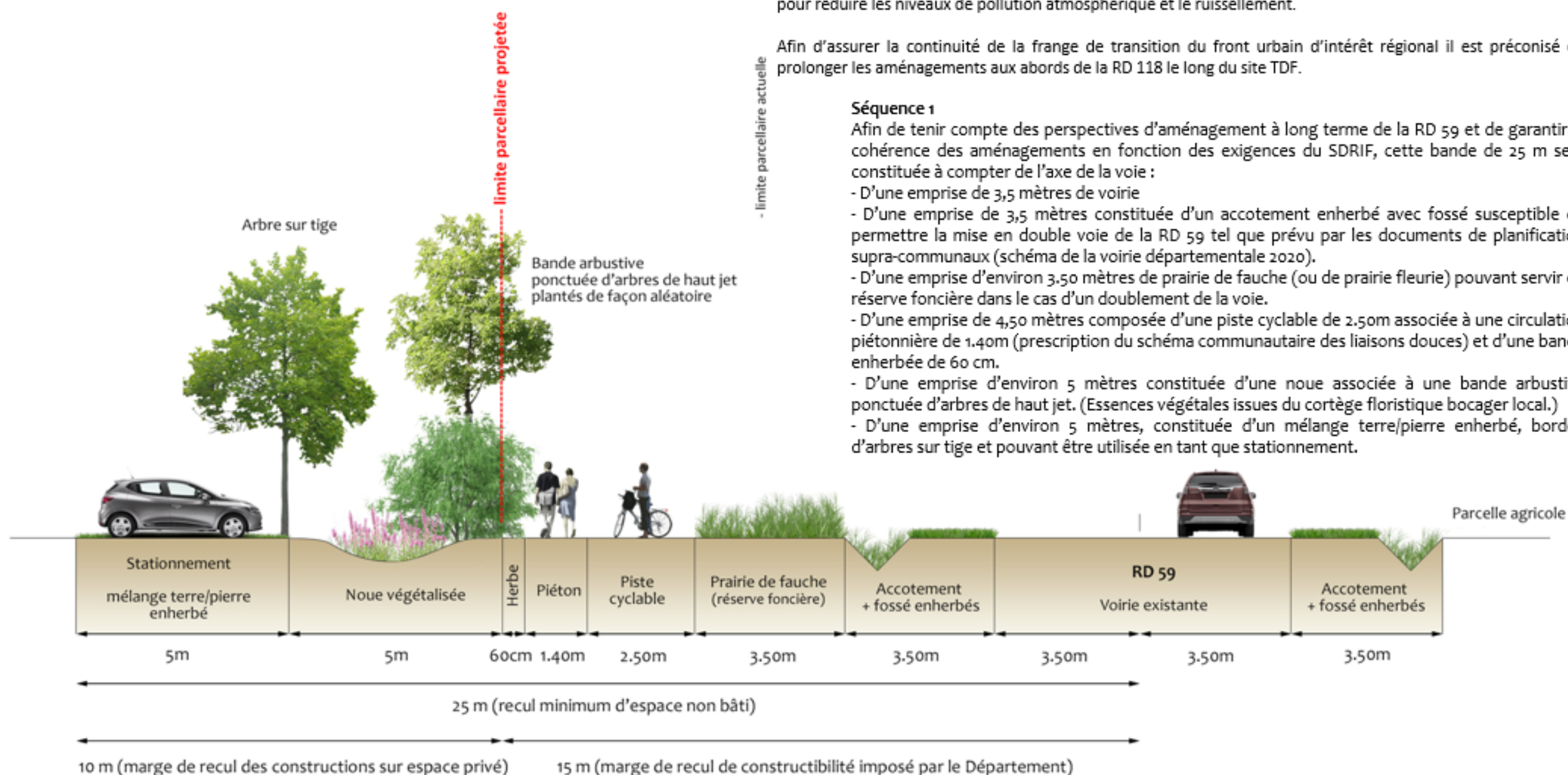


Frange de transition RD 59

En cohérence avec le Projet urbain au titre du L111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme engagé dans le cadre de la révision du PLU, une frange de transition devra être mise en place entre l'espace agricole et le front urbain du parc d'activités de l'Atlantique / Courtabœuf 8.

Séquence 1 (rond point des Vaches > Grand Dôme)

COUPE 1 - A court terme (sans doublement de la RD 59)



Cette frange de transition prendra la forme d'une bande d'au moins 25 m depuis l'axe de la route départementale RD 59 et sera préservée de toute construction bâtie. D'un point de vue paysager, ce recul doit permettre de préserver à long terme la perception sur le front urbain d'intérêt régional en instaurant un **cordons végétal en lien direct avec la frange boisée existante (EBC) et le plateau agricole**. La typologie des essences végétales sera issue du cortège floristique des boqueteaux limitrophes. Cette frange devra ainsi être prise en compte dans l'aménagement du site de TDF, du Grand Dôme et des fonciers situés entre la rue du Grand Dôme et le chemin des Casseaux. Le recul de 25 mètres tient compte de l'alignement des bâtiments déjà construits le long de la RD 59 afin de garantir une homogénéité de perception.

Par ailleurs, au regard des enjeux identifiés aux parties 2.6.1.2 et 2.6.1.3 de l'Évaluation environnementale, cette frange végétalisée fera office dans une certaine mesure d'écran de protection contre les nuisances sonores de la RD 59, étant avéré que la propagation du bruit du sol est très influencée, entre autres, par la présence du vent et des gradients de température. L'écran végétalisé constituera donc un obstacle à la diffusion du bruit. De plus, il est admis que les haies et les mix de haies et d'arbres sont des plantations qui peuvent être efficaces pour réduire les niveaux de pollution atmosphérique et le ruissellement.

Afin d'assurer la continuité de la frange de transition du front urbain d'intérêt régional il est préconisé de prolonger les aménagements aux abords de la RD 118 le long du site TDF.

Séquence 1

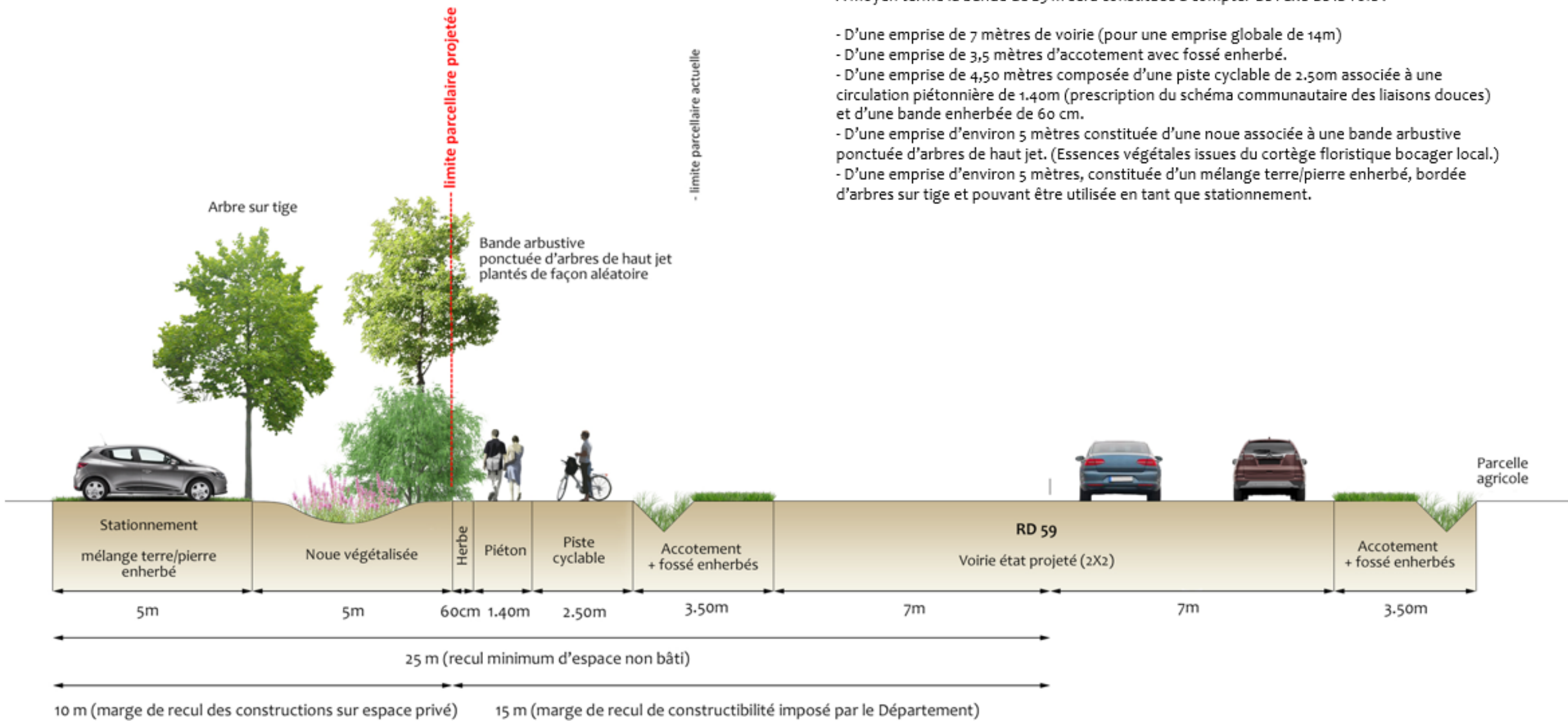
Afin de tenir compte des perspectives d'aménagement à long terme de la RD 59 et de garantir la cohérence des aménagements en fonction des exigences du SDRIF, cette bande de 25 m sera constituée à compter de l'axe de la voie :

- D'une emprise de 3,5 mètres de voirie
- D'une emprise de 3,5 mètres constituée d'un accotement enherbé avec fossé susceptible de permettre la mise en double voie de la RD 59 tel que prévu par les documents de planification supra-communales (schéma de la voirie départementale 2020).
- D'une emprise d'environ 3,50 mètres de prairie de fauche (ou de prairie fleurie) pouvant servir de réserve foncière dans le cas d'un doublement de la voie.
- D'une emprise de 4,50 mètres composée d'une piste cyclable de 2,50m associée à une circulation piétonnière de 1,40m (prescription du schéma communautaire des liaisons douces) et d'une bande enherbée de 60 cm.
- D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'une noue associée à une bande arbustive ponctuée d'arbres de haut jet. (Essences végétales issues du cortège floristique bocager local.)
- D'une emprise d'environ 5 mètres, constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement.

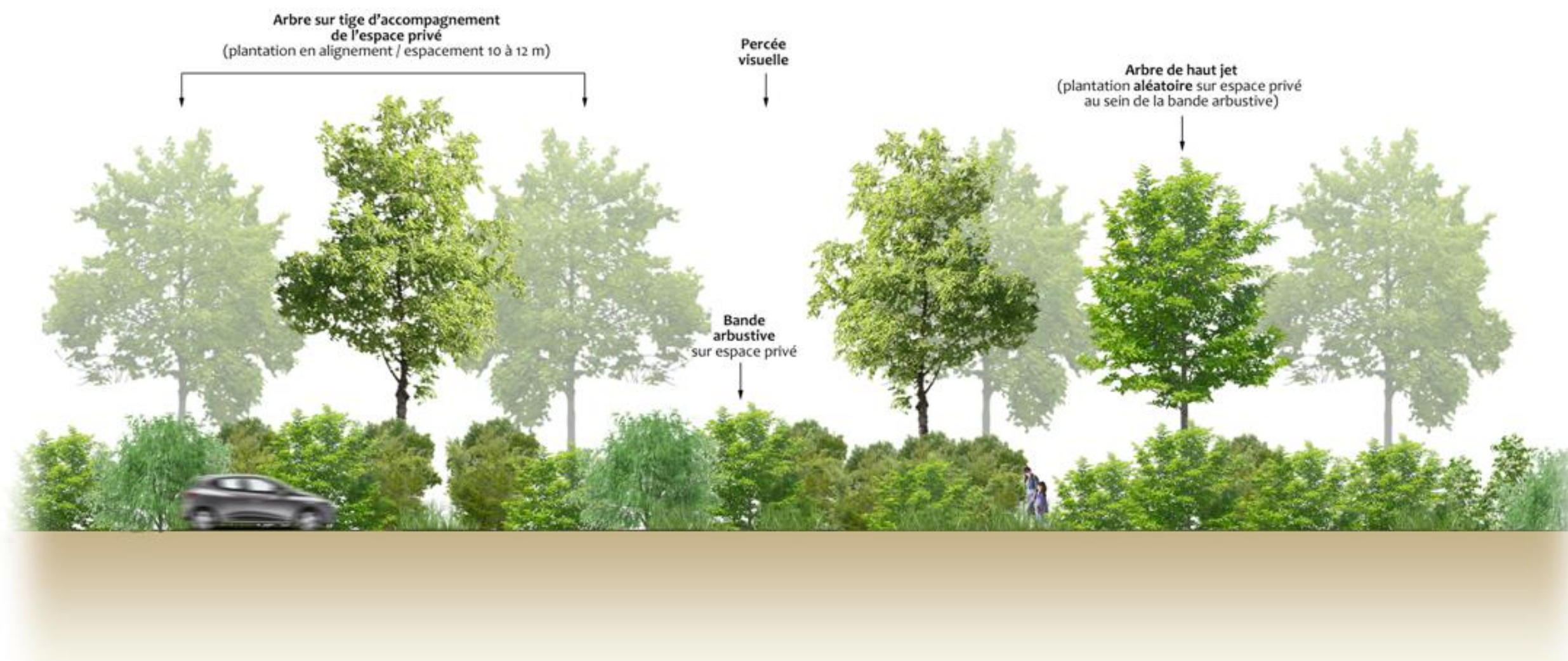
Séquence 1 (rond point des Vaches > Grand Dôme)
COUPE 1bis - A moyen terme (doublement de la RD 59)

A moyen terme la bande de 25 m sera constituée à compter de l'axe de la voie :

- D'une emprise de 7 mètres de voirie (pour une emprise globale de 14m)
- D'une emprise de 3,5 mètres d'accotement avec fossé enherbé.
- D'une emprise de 4,50 mètres composée d'une piste cyclable de 2,50m associée à une circulation piétonnière de 1.40m (prescription du schéma communautaire des liaisons douces) et d'une bande enherbée de 60 cm.
- D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'une noue associée à une bande arbustive ponctuée d'arbres de haut jet. (Essences végétales issues du cortège floristique bocager local.)
- D'une emprise d'environ 5 mètres, constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement.



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

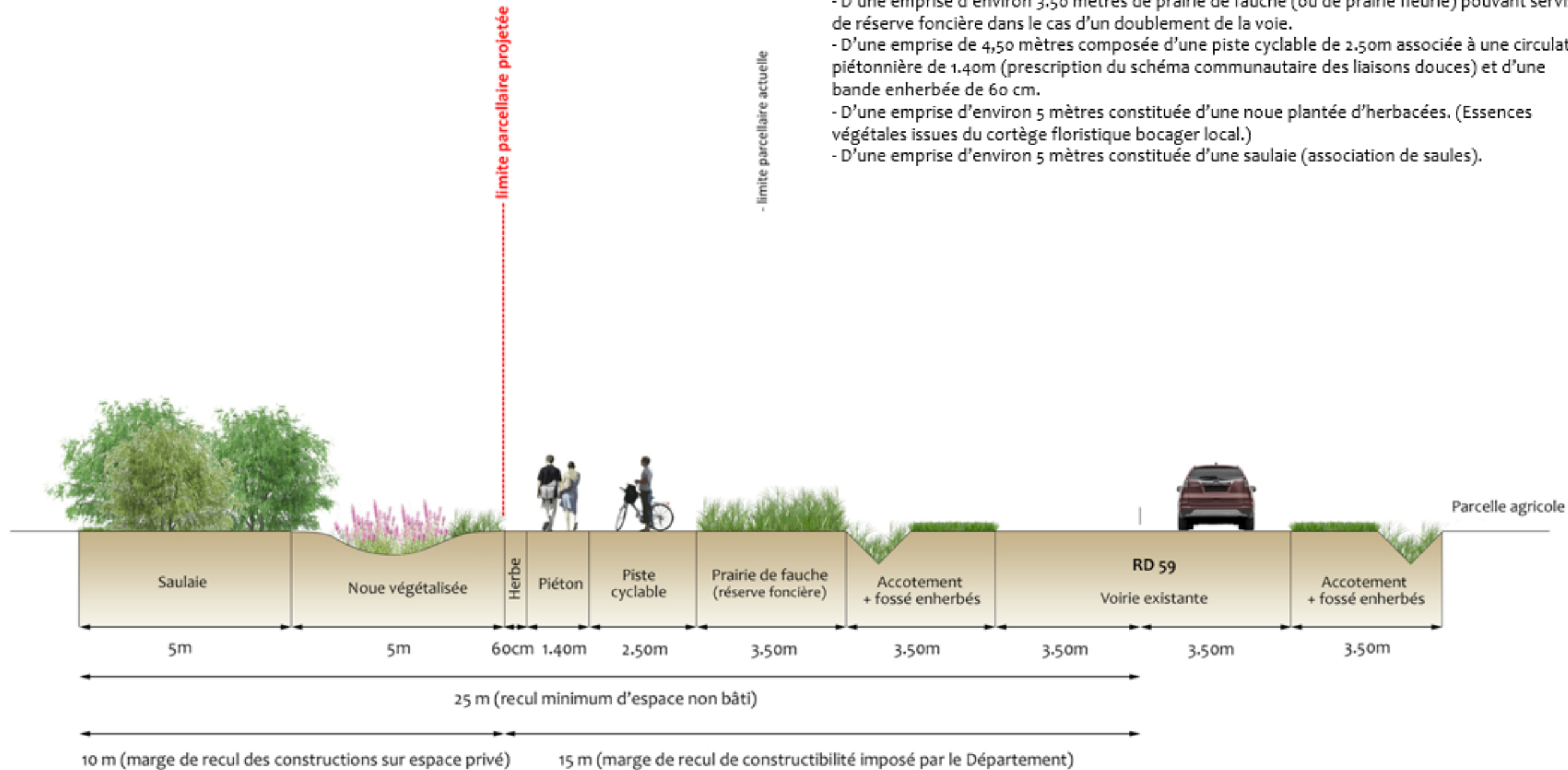


Frange de transition RD 59

Séquence 2 (Grand Dôme)
COUPE 2 - A court terme (sans doublement de la RD 59)

Séquence 2
Séquence semi-ouverte offrant une fenêtre visuelle sur le Grand Dôme, élément bâti identitaire à l'échelle du front urbain du parc d'activités de l'Atlantique. Dans la continuité de la séquence 1, une bande de 25 m préservée de toute construction sera constituée à compter de l'axe de la voie :

- D'une emprise de 3,5 mètres de voirie
- D'une emprise de 3,5 mètres constituée d'un accotement enherbé avec fossé susceptible de permettre la mise en double voie de la RD 59 tel que prévu par les documents de planification supra-communaux (schéma de la voirie départementale 2020).
- D'une emprise d'environ 3.50 mètres de prairie de fauche (ou de prairie fleurie) pouvant servir de réserve foncière dans le cas d'un doublement de la voie.
- D'une emprise de 4,50 mètres composée d'une piste cyclable de 2,50m associée à une circulation piétonnière de 1,40m (prescription du schéma communautaire des liaisons douces) et d'une bande enherbée de 60 cm.
- D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'une noue plantée d'herbacées. (Essences végétales issues du cortège floristique bocager local.)
- D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'une saulaie (association de saules).

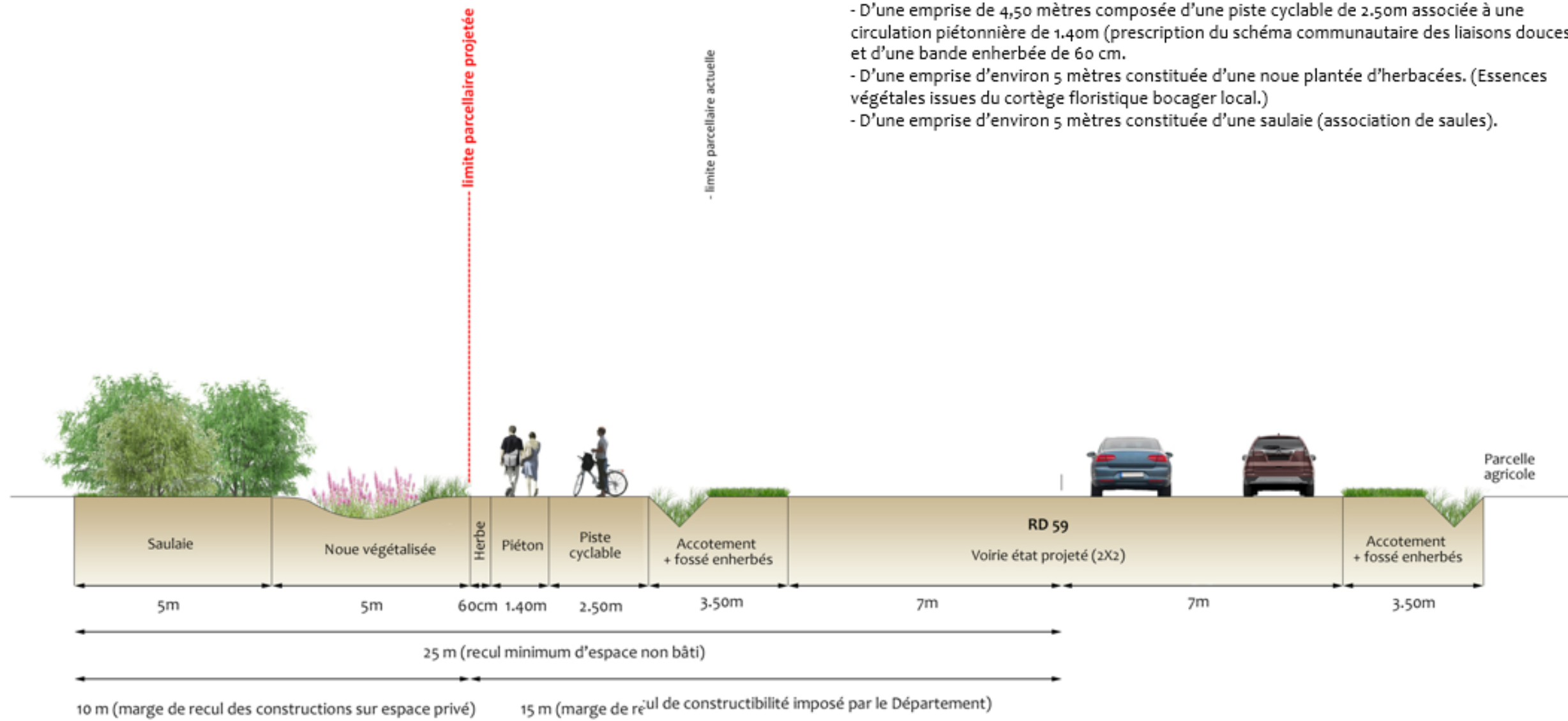


Frange de transition RD 59

Séquence 2 (Grand Dôme)
COUPE 2bis - A moyen terme (doublement de la RD 59)

A moyen terme la bande de 25 m sera constituée à compter de l'axe de la voie :

- D'une emprise de 7 mètres de voirie (pour une emprise globale de 14m)
- D'une emprise de 3,5 mètres d'accotement avec fossé enherbé.
- D'une emprise de 4,50 mètres composée d'une piste cyclable de 2.50m associée à une circulation piétonnière de 1.40m (prescription du schéma communautaire des liaisons douces) et d'une bande enherbée de 60 cm.
- D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'une noue plantée d'herbacées. (Essences végétales issues du cortège floristique bocager local.)
- D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'une saulaie (association de saules).



Principe d'implantation de la frange de transition (séquence 2) (vue de face)



Saulaie

Saulaie
d'accompagnement de la noue
(sur espace privé)



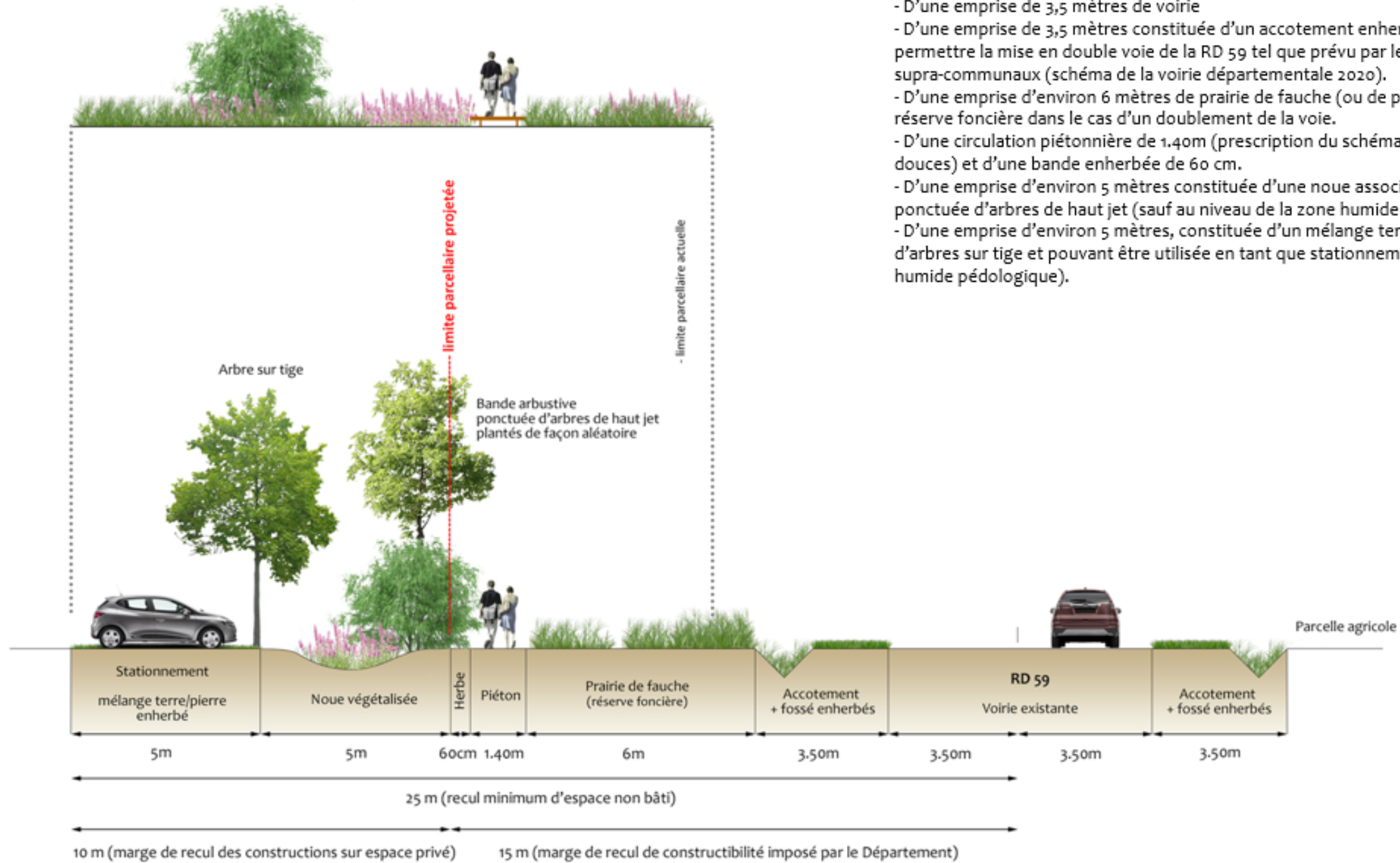
Noue végétalisée
(sur espace privé)



Frange de transition RD 59

Séquence 3 (Grand Dôme > Chemin des Casseaux)
COUPE 3 - A court terme (sans doublement de la RD 59)

Au niveau de la zone humide pédologique un platelage bois sera aménagé afin d'assurer la continuité du cheminement piétonnier et assurer la préservation du milieu.



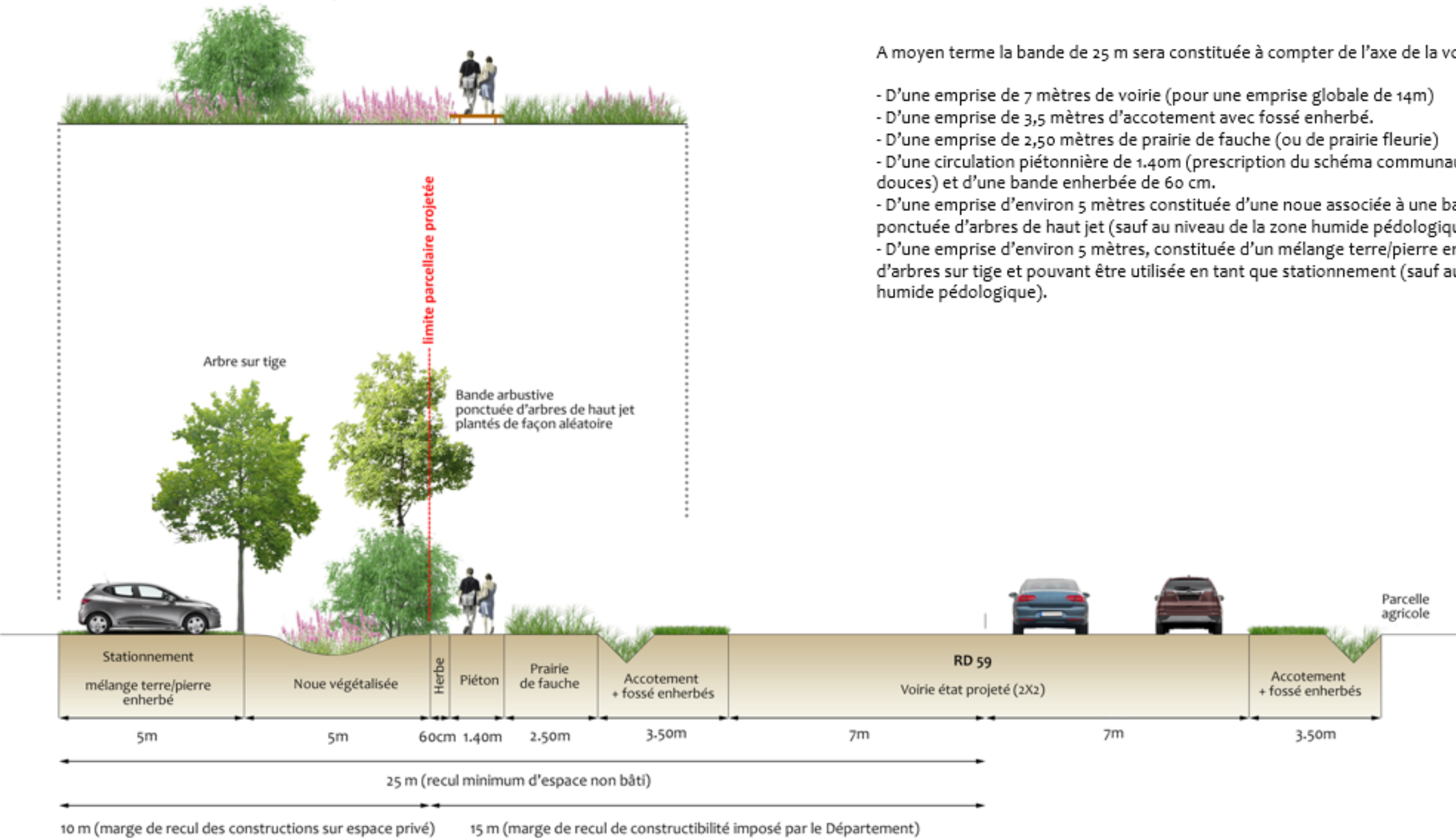
Séquence 3

Afin de tenir compte des perspectives d'aménagement à long terme de la RD 59 et de garantir la cohérence des aménagements en fonction des exigences du SDRIF, cette bande de 25 m sera constituée à compter de l'axe de la voie :

- D'une emprise de 3,5 mètres de voirie
- D'une emprise de 3,5 mètres constituée d'un accotement enherbé avec fossé susceptible de permettre la mise en double voie de la RD 59 tel que prévu par les documents de planification supra-communales (schéma de la voirie départementale 2020).
- D'une emprise d'environ 6 mètres de prairie de fauche (ou de prairie fleurie) pouvant servir de réserve foncière dans le cas d'un doublement de la voie.
- D'une circulation piétonnière de 1.40m (prescription du schéma communautaire des liaisons douces) et d'une bande enherbée de 60 cm.
- D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'une noue associée à une bande arbustive ponctuée d'arbres de haut jet (sauf au niveau de la zone humide pédologique).
- D'une emprise d'environ 5 mètres, constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement (sauf au niveau de la zone humide pédologique).

Séquence 3 (Grand Dôme > Chemin des Casseaux)
COUPE 3bis - A moyen terme (doublement de la RD 59)

Au niveau de la zone humide pédologique un platelage bois sera aménagé afin d'assurer la continuité du cheminement piétonnier et assurer la préservation du milieu.



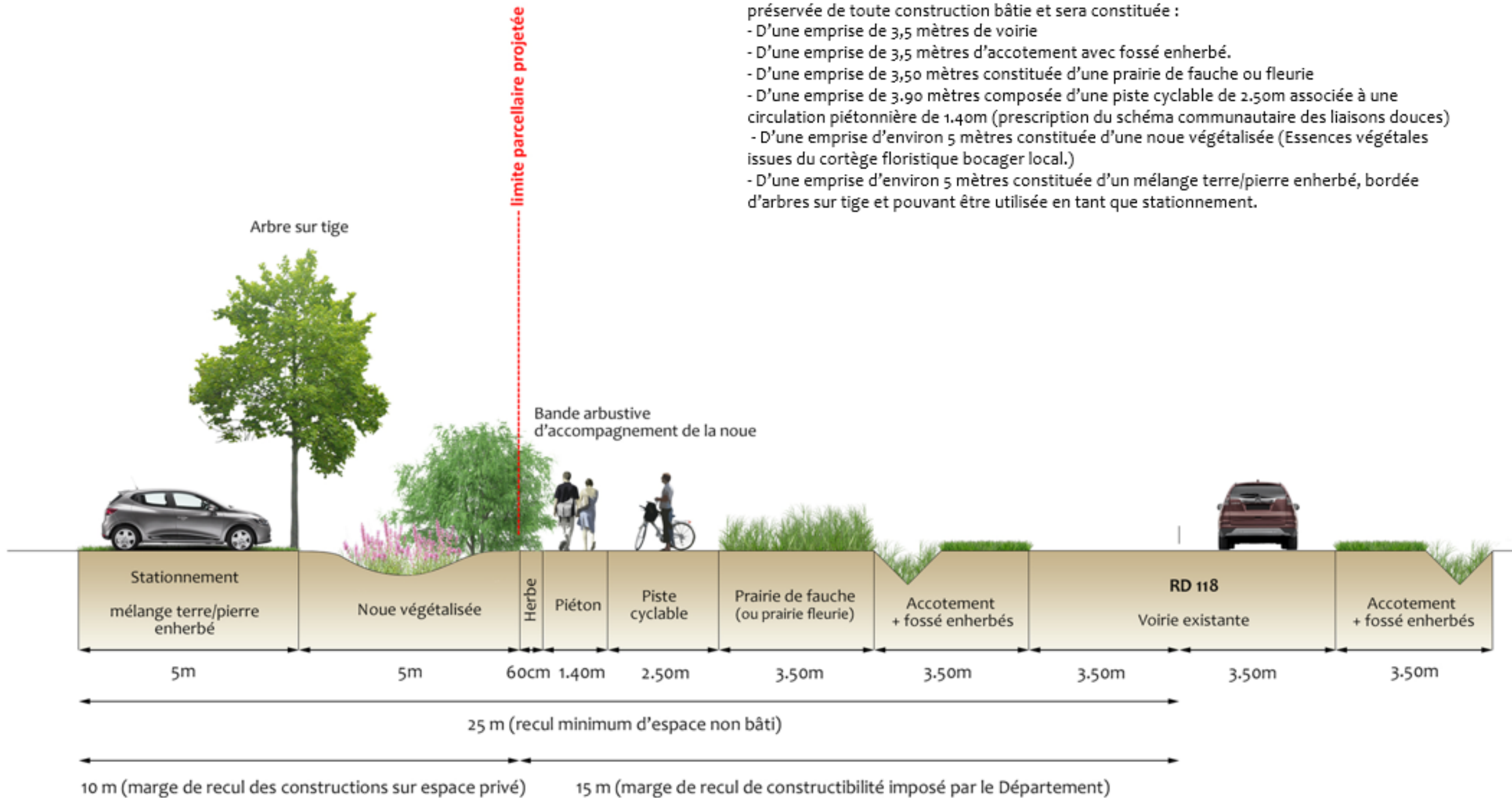
- A moyen terme la bande de 25 m sera constituée à compter de l'axe de la voie :
- D'une emprise de 7 mètres de voirie (pour une emprise globale de 14m)
 - D'une emprise de 3,5 mètres d'accotement avec fossé enherbé.
 - D'une emprise de 2,50 mètres de prairie de fauche (ou de prairie fleurie)
 - D'une circulation piétonnière de 1.40m (prescription du schéma communautaire des liaisons douces) et d'une bande enherbée de 60 cm.
 - D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'une noue associée à une bande arbustive ponctuée d'arbres de haut jet (sauf au niveau de la zone humide pédologique).
 - D'une emprise d'environ 5 mètres, constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement (sauf au niveau de la zone humide pédologique).

Séquence 4 (Avenue de Bréhat > Rond-point des Vaches) COUPE 4

Afin d'assurer la continuité de la frange de transition du front urbain d'intérêt régional il est préconisé de prolonger les aménagements aux abords de la RD 118 le long du site TDF.

En cohérence avec le Projet urbain au titre du L111-6 à L111-8 du Code de l'Urbanisme engagé dans le cadre de la révision du PLU une bande d'au moins 25 m depuis l'axe de la RD118 sera préservée de toute construction bâtie et sera constituée :

- D'une emprise de 3,5 mètres de voirie
- D'une emprise de 3,5 mètres d'accotement avec fossé enherbé.
- D'une emprise de 3,50 mètres constituée d'une prairie de fauche ou fleurie
- D'une emprise de 3,90 mètres composée d'une piste cyclable de 2,50m associée à une circulation piétonnière de 1,40m (prescription du schéma communautaire des liaisons douces)
- D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'une noue végétalisée (Essences végétales issues du cortège floristique bocager local.)
- D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement.



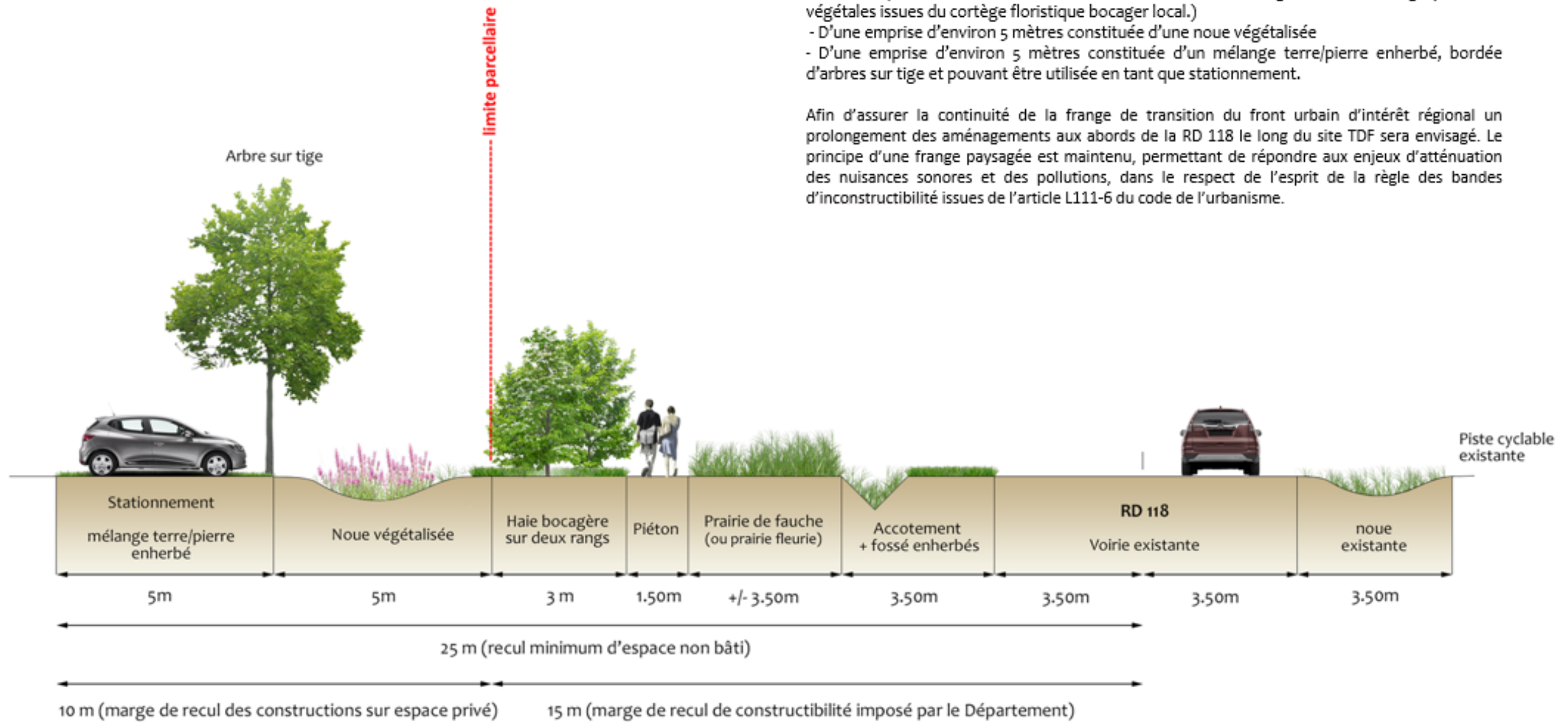
Frange de transition RD 118

Séquence 5 (Pont A10 > Avenue de Bréhat)
COUPE 5

Dans le cas de nouveaux aménagements entre le pont de l'A10 et l'avenue de Bréhat, une bande de 25 m sera également préservée de toute construction et constituée :

- D'une emprise de 3,5 mètres de voirie
- D'une emprise de 3,5 mètres d'accotement avec fossé enherbé.
- D'une emprise de plus ou moins 3,50 mètres constituée d'une prairie de fauche ou fleurie
- D'une circulation piétonnière de 1,40 mètres
- D'une emprise d'environ 3 mètres constituée d'une haie bocagère sur deux rangs (Essences végétales issues du cortège floristique bocager local.)
- D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'une noue végétalisée
- D'une emprise d'environ 5 mètres constituée d'un mélange terre/pierre enherbé, bordée d'arbres sur tige et pouvant être utilisée en tant que stationnement.

Afin d'assurer la continuité de la frange de transition du front urbain d'intérêt régional un prolongement des aménagements aux abords de la RD 118 le long du site TDF sera envisagé. Le principe d'une frange paysagée est maintenu, permettant de répondre aux enjeux d'atténuation des nuisances sonores et des pollutions, dans le respect de l'esprit de la règle des bandes d'inconstructibilité issues de l'article L111-6 du code de l'urbanisme.



Essences végétales recommandées pour la bande arborée et la haie bocagère

(liste pouvant être complétée suivant l'annexe 7 du règlement du PLU)

Strate arbustive

Amélanchier (*Amelanchier canadensis*)
Aubépine (*Crataegus monogyna*)
Bourdaie (*Frangula alnus*)
Cerisier à grappes (*Prunus padus*)
Cornouiller mâle (*Cornus mas*)
Cornouiller sanguin (*Cornus sanguinea*)
Eglantier (*Rosa canina*)
Fusain d'Europe (*Euonymus europaeus*)
Groseille à fleurs (*Ribes sanguineum*)
Groseille commun (*Ribes rubrum*)
Houx commun (*Ilex aquifolium*)
Lilas commun (*Syringa vulgaris*)
Noisetier-Coudrier (*Corylus avellana*)
Néflier (*Mespilus germanica*)
Pommier (*Malus sylvestris*)
Prunellier (*Prunus spinosa*)
Saule à oreillettes (*Salix aurita*)
Saule roux (*Salix atrocinerea*)
Seringat des poètes (*Philadelphus coronarius*)
Sureau noir (*Sambucus nigra*)
Troène commun (*Ligustrum vulgare*)
Viorne lantane (*Viburnum lantana*)
Viorne obier (*Viburnum opulus*)

Strate arborée

Alisier torminal (*Sorbus torminalis*)
Bouleau pubescent (*Betula pubescens*)
Bouleau verruqueux (*Betula verrucosa*)
Charme commun (*Carpinus betulus*)
Chêne pédonculé (*Quercus robur*)
Chêne sessile (*Quercus petraea*)
Cormier (*Sorbus domestica*)
Erable champêtre (*Acer campestre*)
Erable plane (*Acer pseudoplatanus*)
Faux mérisier (*Prunus mahaleb*)
Frêne (*Fraxinus angustifolia*)
Merisier (*Prunus avium*)
Saule marsault (*Salix caprea*)
Sorbier des oiseleurs (*Sorbus aucuparia*)
Tilleul à grandes feuilles (*Tilia platyphyllos*)
Tilleul à petites feuilles (*Tilia cordata*)
Tremble (*Popula tremula*)

Essences végétales herbacées recommandées pour la noue (liste non exhaustive)

Achillée millefeuille (*Achillea millefolium*)
Fétuque rouge (*Festuca rubra*)
Géranium sanguin (*Geranium sanguineum*)
Iris des marais (*Iris pseudacorus*)
Laiche à épis pendant (*Carex pendula*)
Salicaire (*Lythrum salicaria*)
Sauge des prés (*Salvia pratensis*)