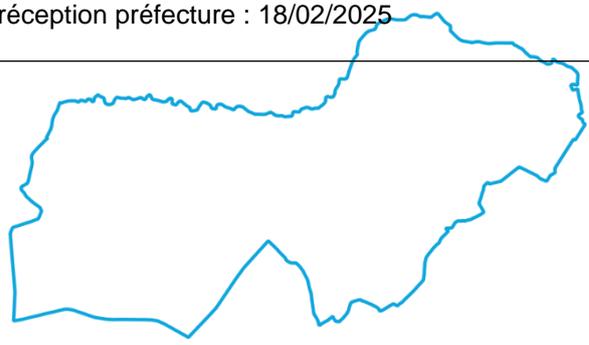




Accusé de réception en préfecture  
091-219106614-20250213-DEL\_2025\_02\_002-DE  
Date de télétransmission : 18/02/2025  
Date de réception préfecture : 18/02/2025



# RAPPORT TRIENNAL D'ARTIFICIALISATION DES SOLS

*PREVU PAR LA LOI « CLIMAT ET RESILIENCE »*

*DU 22 AOUT 2021*

**Commune de Villebon-sur-Yvette**

*APPROUVE AU CONSEIL MUNICIPAL LE 13 / 02 / 2025*

Avec les données

# TABLE DES MATIÈRES

---

TABLE DES MATIÈRES .....	2
LE RAPPORT TRIENNAL ZAN : CONTEXTE.....	3
PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL.....	4
I.    Les caractéristiques du territoire communal.....	5
1)    Une ville qui s’est développée autour de plusieurs centralités .....	5
2)    Un territoire doté d’un riche patrimoine naturel et arboré.....	6
3)    Un potentiel agricole important.....	7
II.    Occupation du sol .....	8
ANALYSE DE LA CONSOMMATION D’ESPACES NAF ET DE L’ARTIFICIALISATION DES SOLS ENTRE 2011 ET 2022 .....	10
I.    Une consommation d’espace NAF importante en 2011 mais de plus en plus maîtrisée au fil des années .....	10
1)    2011- 2022 : Une période marquée par la densification urbaine à Villebon-sur-Yvette ..	10
2)    Destination de la consommation d’espaces.....	12
II.    Mesurer l’Artificialisation et l’imperméabilisation des sols .....	15
1)    Aperçu de l’artificialisation entre 2018 et 2021 .....	15
2)    Détail de l’artificialisation entre 2018 et 2021 .....	16
3)    Aperçu et détail de l’imperméabilisation .....	18
PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ZAN DANS LE PLU DE VILLEBON-SUR-YVETTE .....	20
I.    Objectifs de réduction de la consommation d’espaces NAF et de lutte contre l’artificialisation et l’imperméabilisation des sols intégrés dans le PLU .....	20
1)    Les outils de maîtrise de l’artificialisation et l’imperméabilisation des sols de Villebon-sur-Yvette .....	20
2)    Prise en compte de la consommation des espace NAF dans le PLU .....	23
II.    Trajectoire ZAN prévue dans le PLU de Villebon-sur-Yvette .....	24
SYNTHESE.....	26

## LE RAPPORT TRIENNAL ZAN : CONTEXTE

---

La consommation d'espaces à caractère agricole, naturel ou forestier par des actions d'aménagement et d'urbanisation favorise davantage l'artificialisation des sols qui est en partie responsable du changement climatique, de l'étalement urbain, de l'imperméabilisation des sols et porte atteinte à la biodiversité.

Selon l'article L.101-2-1 du Code de l'urbanisme, introduit dans le cadre de la loi « Climat et Résilience » du 22 août 2021 : « *L'artificialisation est définie comme l'altération durable de tout ou partie des fonctions écologiques d'un sol, en particulier de ses fonctions biologiques, hydriques et climatiques, ainsi que de son potentiel agronomique par son occupation ou son usage.* ».

Consciente des conséquences de ce phénomène sur l'environnement et la production agricole, la France s'est fixé l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols » en 2050, inscrit dans la loi Climat et Résilience afin de mieux préserver ces espaces.

Ladite loi, issue des propositions de la Convention Citoyenne pour le Climat, et promulguée le 22 août 2021, précise dans son chapitre III, intitulé « *Lutter contre l'artificialisation des sols en adaptant les règles d'urbanisme* », qu'« **afin d'atteindre l'objectif national d'absence de toute artificialisation nette des sols en 2050, le rythme d'artificialisation des sols dans les dix années suivant la promulgation de la présente loi doit être tel que, sur cette période, la consommation totale d'espace observée à l'échelle nationale soit inférieure à la moitié de celle observée sur les dix années précédant cette date. Ces objectifs sont appliqués de manière différenciée et territorialisée, dans les conditions fixées par la loi.** »

Afin de mieux répondre à l'objectif d'atteindre le « zéro artificialisation nette des sols », ce rapport triennal permet de réaliser un portrait contextualisé de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers de la commune de Villebon-sur-Yvette et de pouvoir suivre l'évolution de la consommation d'espace.

Il représente pour la Commune de Villebon-sur-Yvette qui est dotée d'un PLU, une occasion de faire un bilan sur sa trajectoire territoriale qui est mesuré pour la période 2021-2031, en consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers), définie comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné ».

Conformément à l'article 194, III, 5° de la loi Climat et résilience, ce bilan de consommation d'espaces NAF (Naturels, Agricoles et Forestiers) s'effectue à l'échelle du PLU de la Ville.

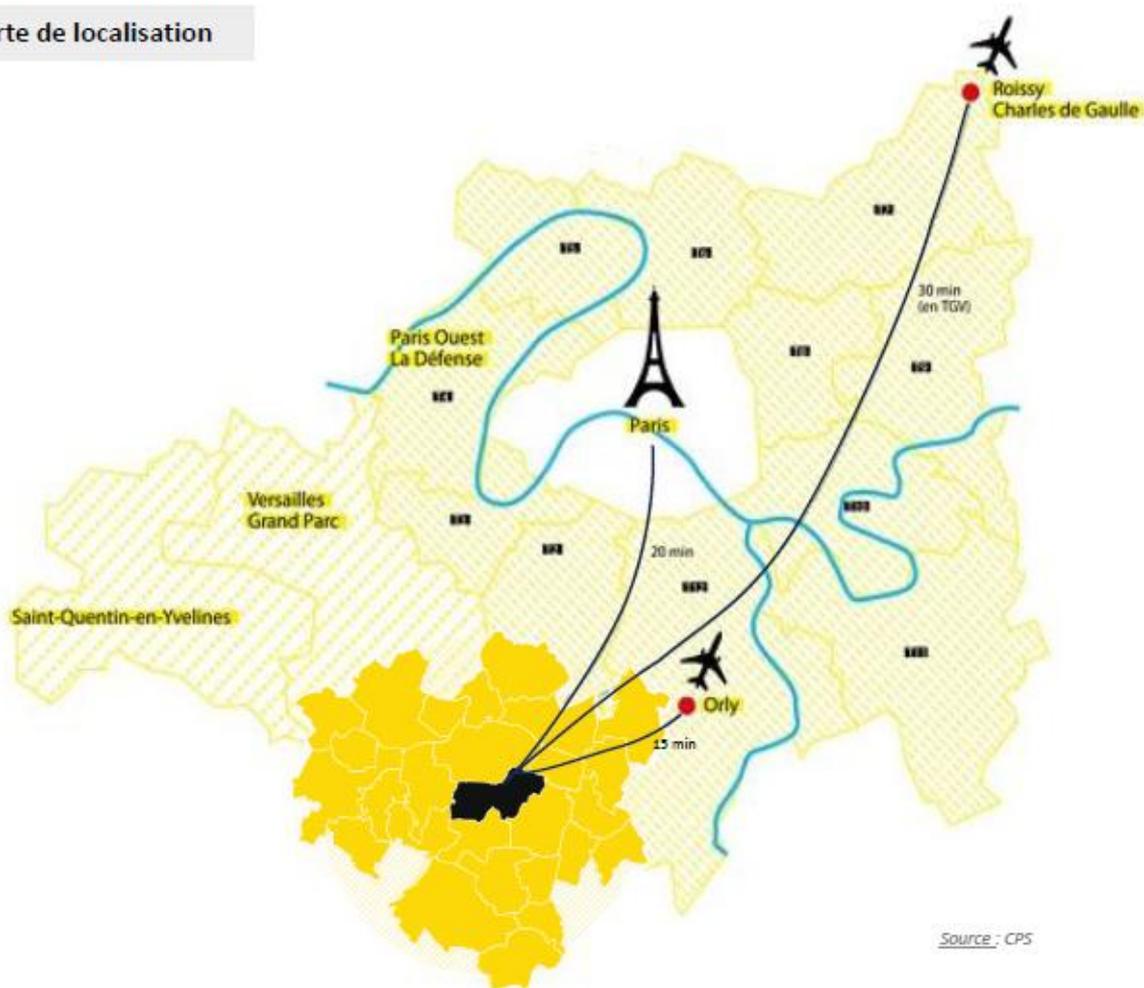
## PRESENTATION DU TERRITOIRE COMMUNAL

La commune de Villebon-sur-Yvette, d'une superficie de 751 ha pour 10 494 habitants (INSEE, 2021), est située dans le département de l'Essonne, à environ 20 km de Paris par la porte d'Italie.

Traversée par l'autoroute A10, elle dispose d'un accès facilité à la capitale ainsi qu'à l'aéroport d'Orly, à seulement 15min. Le territoire communal est bordé par les communes de Palaiseau, d'Orsay, des Ulis, de Champlan, de Saulx-les-Chartreux et de Villejust et appartient à la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.

Villebon-sur-Yvette s'intègre également dans des territoires à forts enjeux de développement dont l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay, qui couvre sur son territoire le Parc d'activités (PA) de Courtabœuf.

Carte de localisation

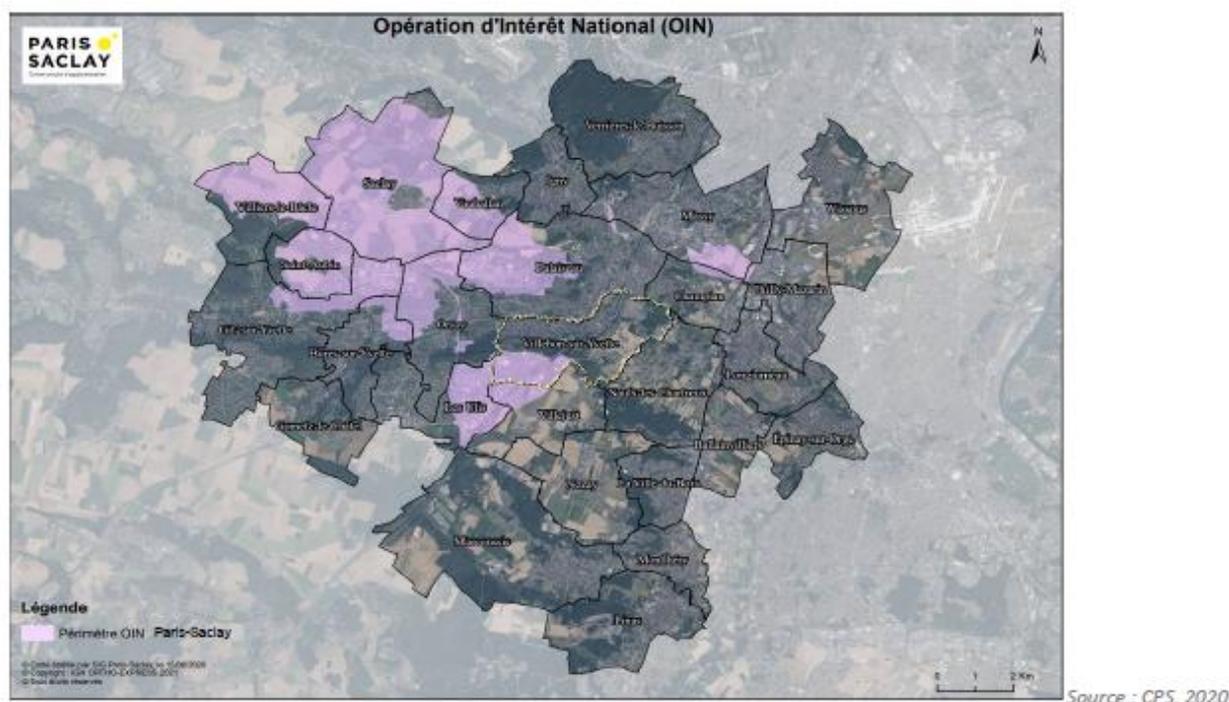


L'Opération d'intérêt national Paris-Saclay est une OIN dont le territoire s'étend sur 27 communes dans le sud-ouest de l'Île-de-France. Cette OIN est gouvernée par l'Établissement Public d'Aménagement Paris- Saclay (EPAPS).

Dès les années 1950, les acteurs publics ont souhaité donner une dimension internationale au développement du plateau de Saclay. Situé au sud de Paris, entre les vallées de l'Yvette et de la

Bièvre, l'OIN Paris-Saclay s'appuie sur les pôles urbains de Massy et Palaiseau, Saint-Quentin-en-Yvelines et Versailles.

A Villebon-sur-Yvette, le Parc d'activités de Courtabœuf est compris dans le périmètre de l'OIN notamment en tant que support au développement des activités « tecthaires ». Ces dernières résultent de la contraction de « technologique » et « tertiaire » et désignent des espaces de travail hybrides composés de bureaux et de surfaces techniques.



## I. Les caractéristiques du territoire communal

### 1) Une ville qui s'est développée autour de plusieurs centralités

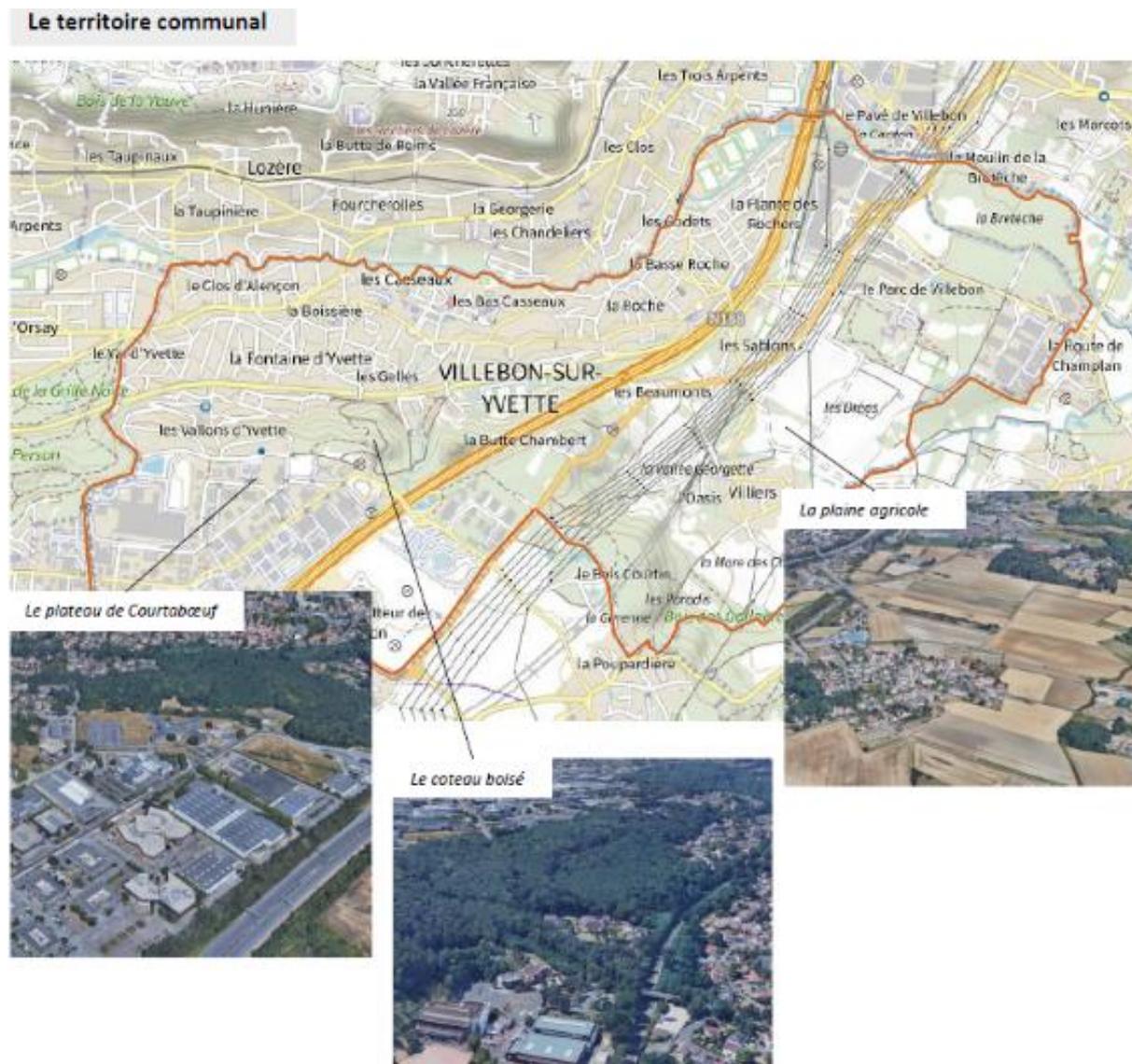
La commune de Villebon-sur-Yvette se caractérise par 3 entités paysagères et étages topographiques :

- Un plateau haut, au sud-ouest, actuellement occupé par le parc d'activités (PA) de Courtabœuf ;
- Un coteau boisé, où se trouvent le bois de Gelles, ainsi qu'une partie résidentielle (quartier Suisse) ;
- Une plaine agricole qui s'étend vers l'est du territoire.

Au-delà de ces caractéristiques morphologiques, la commune est composée de deux entités urbaines, délimitées par l'autoroute A10 qui crée une nette rupture paysagère :

- Au nord de l'A10, la partie résidentielle qui s'est urbanisée au cours du temps autour de deux centralités historiques : la Roche et les Casseaux.

- Au sud de l'A10, la partie économique portée par trois zones d'activités : le Parc d'activités de Courtabœuf, le Parc d'activités de la Prairie et le centre commercial Villebon 2.



## 2) Un territoire doté d'un riche patrimoine naturel et arboré

La commune de Villebon-sur-Yvette se distingue par sa richesse en espaces naturels. Elle dispose d'un patrimoine naturel qu'il convient de mettre en valeur et de préserver (plusieurs grands bois et cours d'eau).

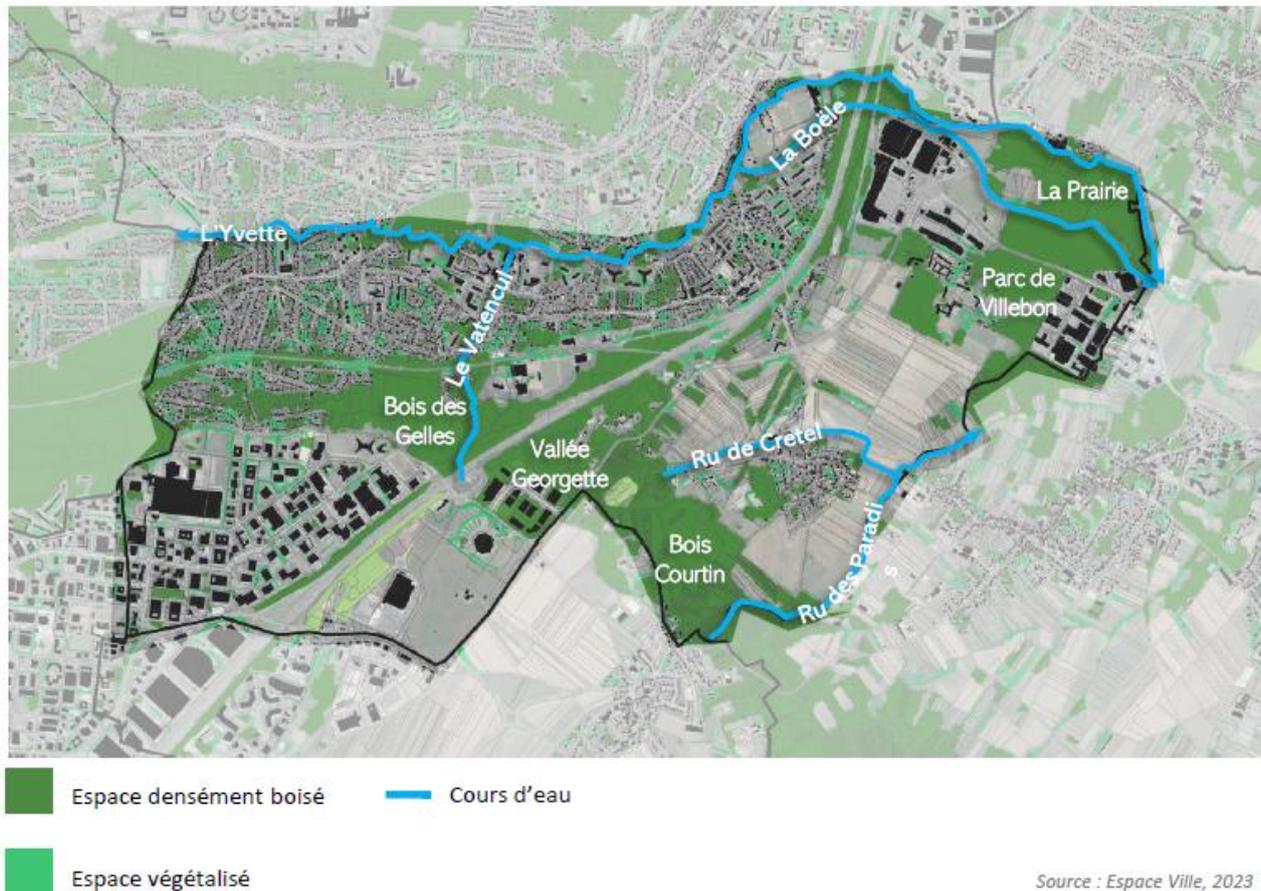
Parmi les espaces densément boisés, on retrouve :

- le Bois des Gelles
- le Bois Courtin
- le Parc de Villebon
- les abords des grands axes de transport (A10, RD988)

- des poches boisées au sein des quartiers (arrière de la MJC, jardins...)

La trame bleue est quant à elle constituée de l'Yvette, la Boële, de rus, ruisseaux et plusieurs sources, mares, fossés.

Carte des espaces verts et de l'hydrographie de Villebon-sur-Yvette



Cependant, ce patrimoine naturel ne s'arrête pas à ces principales entités et se poursuit au sein du tissu bâti de Villebon-sur-Yvette. Ces espaces verts se retrouvent sous la forme de cœurs d'îlots verts constitués par les jardins privés ou de bandes végétales aux abords des grands axes et des parcelles d'activité.

L'ensemble de ce patrimoine naturel est à valoriser, notamment au sein du tissu urbain et des zones d'activités qui se placent comme des supports intéressants pour renforcer le paysage vert villebonnais.

### 3) Un potentiel agricole important

La superficie agricole utile (SAU) déclarée par les exploitants représente environ 69 hectares selon le dernier registre parcellaire agricole de 2020. Elle s'élevait à 60 ha en 2010, 79 ha en 2000 et 128 ha en 1988 (Agreste). Après une forte décroissance de la SAU, l'activité agricole semble s'étendre de nouveau sur la commune.

Un siège d'exploitation est domicilié à Villebon-sur-Yvette, contre 3 en 2000 et 12 en 1988 (Agreste).

Les espaces cultivés se trouvent au sud du territoire, sur la Plaine agricole délimitée par l'A10 au Nord, le Bois Courtin à l'Ouest et la Parc de Villebon à l'Est. Il s'agit principalement dans la commune de cultures de blé ou maraîchères.

#### Registre parcellaire graphique (2021)



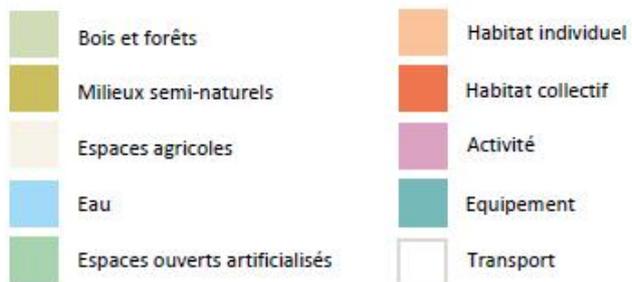
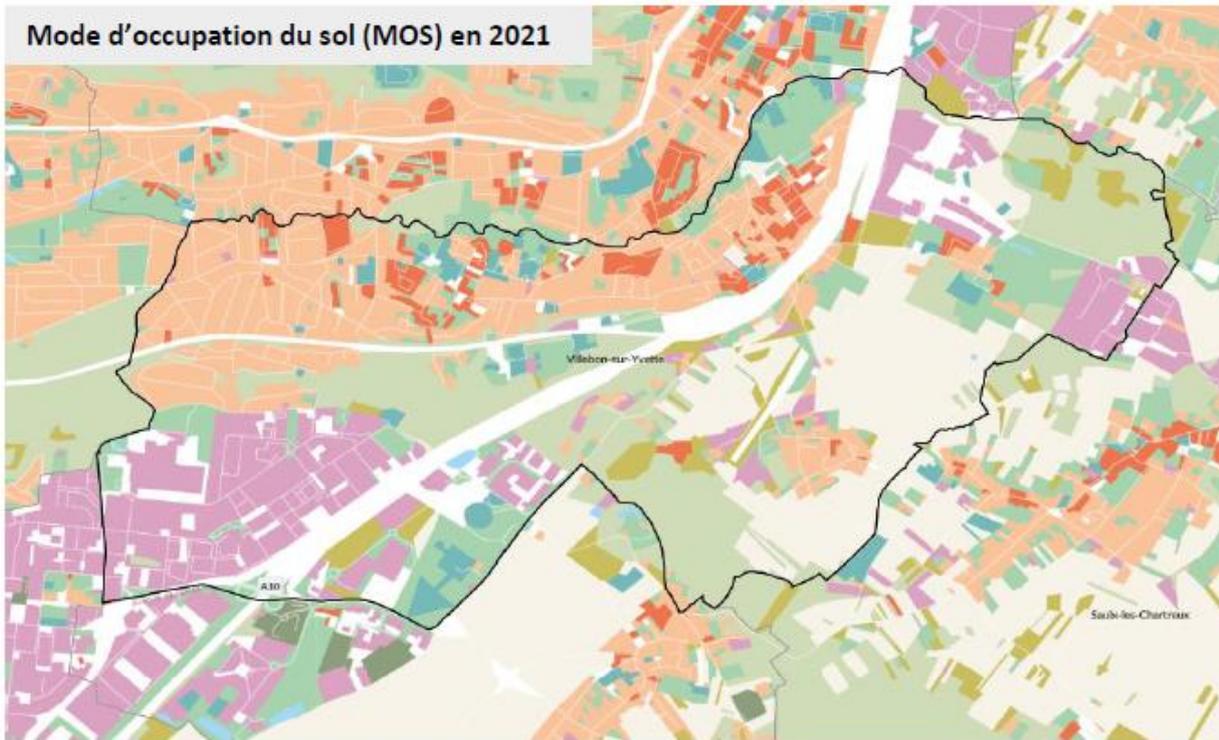
Source : Géoportail, 2020

## II. Occupation du sol

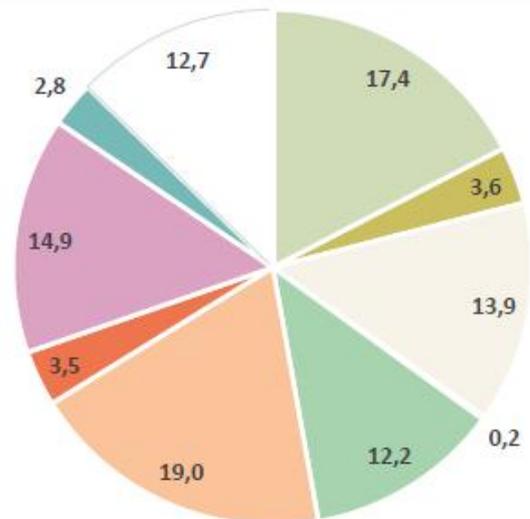
La commune de Villebon-sur-Yvette est majoritairement urbaine d'après le Mode d'Occupation des Sols (65%).

Les milieux naturels et agricoles représentent environ 35 % du territoire communal dont 14 % sont des espaces agricoles (104,25 ha) et 21% des espaces naturels (158,81ha). Les espaces agricoles se localisent autour du hameau de Villiers et sont principalement des terres de cultures céréalières.

Les milieux végétalisés identifiés sont en majorité des forêts fermées de feuillus (25,3% du territoire). Ces derniers se localisent au Nord-Est au secteur de la Prairie et à l'Est de la Zone d'Activités de Courtabœuf.



**Répartition du mode d'occupation du sol en 2021 (%)**



Source : IPR, MOS 2021

# ANALYSE DE LA CONSOMMATION D'ESPACES NAF ET DE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS ENTRE 2011 ET 2022

La consommation d'espaces Naturels, Agricoles et Forestiers (NAF) est entendue comme « la création ou l'extension effective d'espaces urbanisés sur le territoire concerné » (article 194 de la loi Climat et résilience).

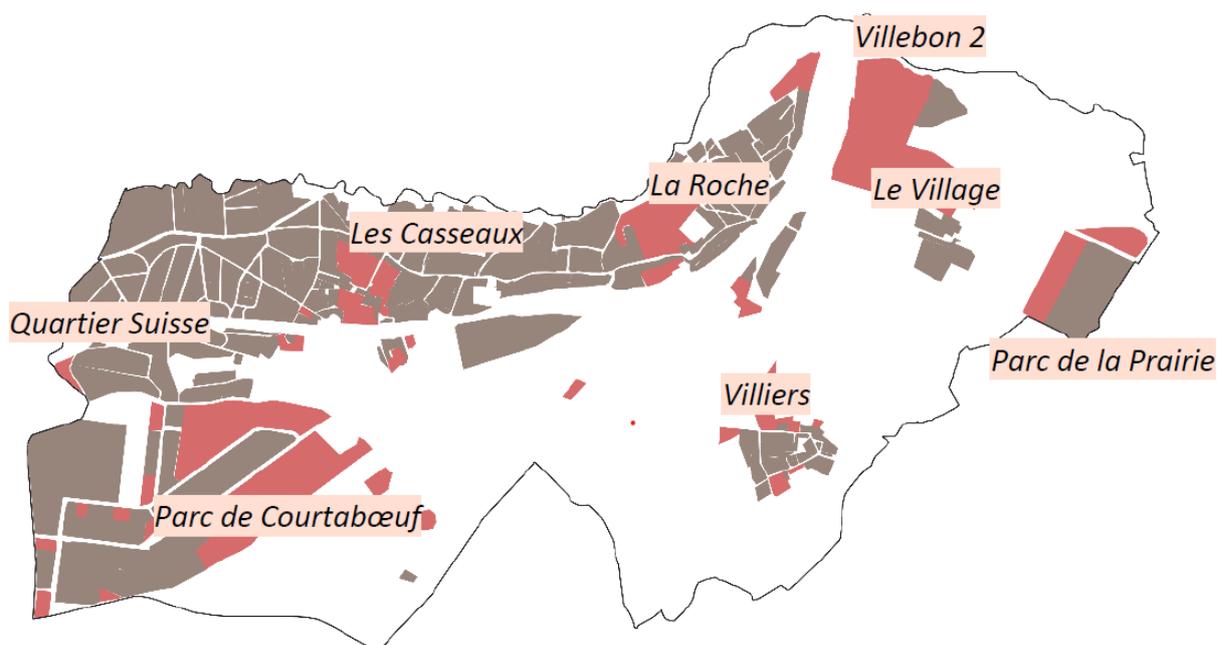
Pour mesurer sa consommation d'espaces, la commune de Villebon-sur-Yvette s'est appuyée sur les données d'évolution des fichiers fonciers produits et diffusés par le Cerema depuis 2009 à partir des fichiers MAJIC (Mise A Jour de l'Information Cadastre) de la DGFIP.

## I. Une consommation d'espace NAF importante en 2011 mais de plus en plus maîtrisée au fil des années

### 1) 2011- 2022 : Une période marquée par la densification urbaine modérée à Villebon-sur-Yvette

Les années 2010-2011 marquent une période de réalisation d'opérations d'envergure dans la partie résidentielle de Villebon-sur-Yvette permettant de répondre aux besoins identifiés, notamment en matière de rattrapage du taux de logements sociaux. Cette densification a permis de maîtriser le foncier communal et de limiter l'étalement de l'artificialisation. Néanmoins, du fait du parachèvement du Parc d'activités de Courtabœuf à l'Est de l'A10, affirmant la volonté de la commune, de la communauté d'agglomération Paris-Saclay et de l'Etat de miser sur sa puissance et son attractivité économique, la consommation d'espace était plus importante sur cette période.

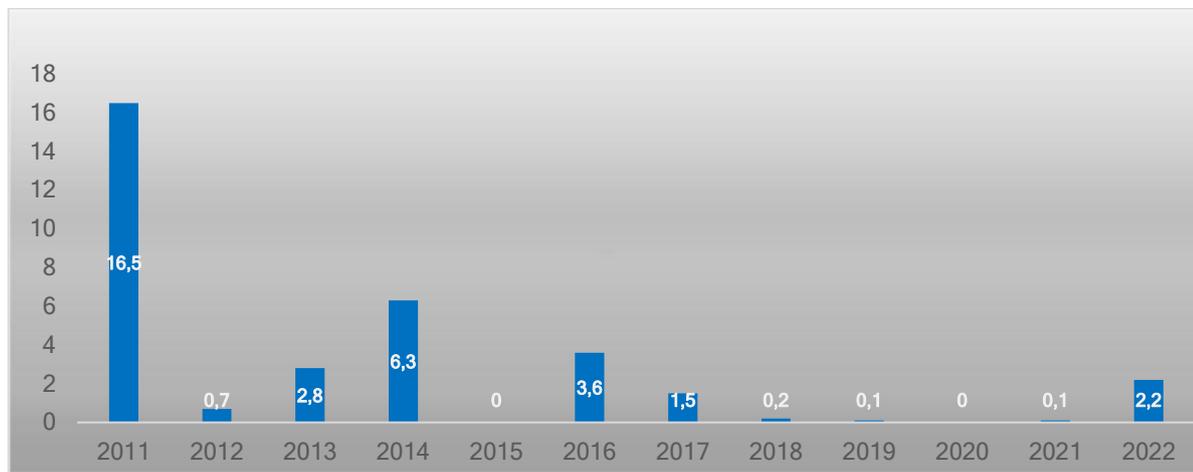
#### L'évolution de l'urbanisation



Source : IGN, Remonter le temps (19.05.2014)

D'après l'Observatoire de l'artificialisation, **entre 2011 et 2022, 34.1 ha** de nouvelles surfaces naturelles ont été consommées à Villebon-sur-Yvette, soit près de **4,5% de la surface communale**.

*Consommation d'espace annuelle sur le territoire (par ha)*



Source de données : FICHIERS FONCIERS

Cette consommation d'espace s'est majoritairement effectuée en 2011 et 2014, soient respectivement **16,5 ha et 6,3 ha**, notamment du fait du développement du parc d'activités de Courtabœuf ainsi que du projet des Coteaux de 2012 - création de 215 logements rue des Pivoines, et du projet de la Pierre Longue, construction de 51 logements situés 41 rue Eugénie Cordeau.

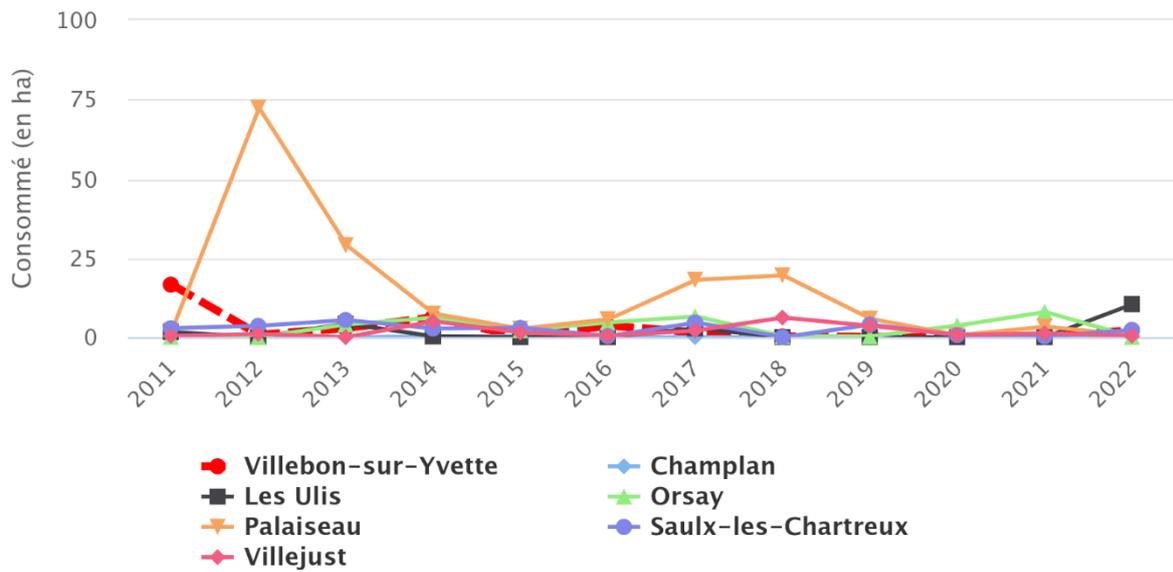
Depuis 2015, la consommation de nouveaux espaces semble ralentie, voire nulle (2015 et 2020).

En effet, cette tendance peut s'expliquer par l'organisation urbaine de Villebon-sur-Yvette qui révèle un potentiel de densification globalement faible. Cette observation est renforcée par l'existence de risques et contraintes, notamment liés à la topographie, à l'hydrographie et à la proximité à l'aéroport d'Orly, qui limitent les possibilités de densification de la commune.

De plus, la municipalité, consciente de la nécessité de tendre vers davantage de sobriété foncière, a souhaité limiter l'artificialisation des sols et par conséquent ne pas consommer d'espaces naturels à Villebon-sur-Yvette.

D'ailleurs, comparée aux autres territoires similaires au sein du Département de l'Essonne, la contribution relative de Villebon-sur-Yvette à la consommation francilienne est restée stable.

### Consommation d'espace du territoire et des territoires similaires (en ha) avec les territoires similaires

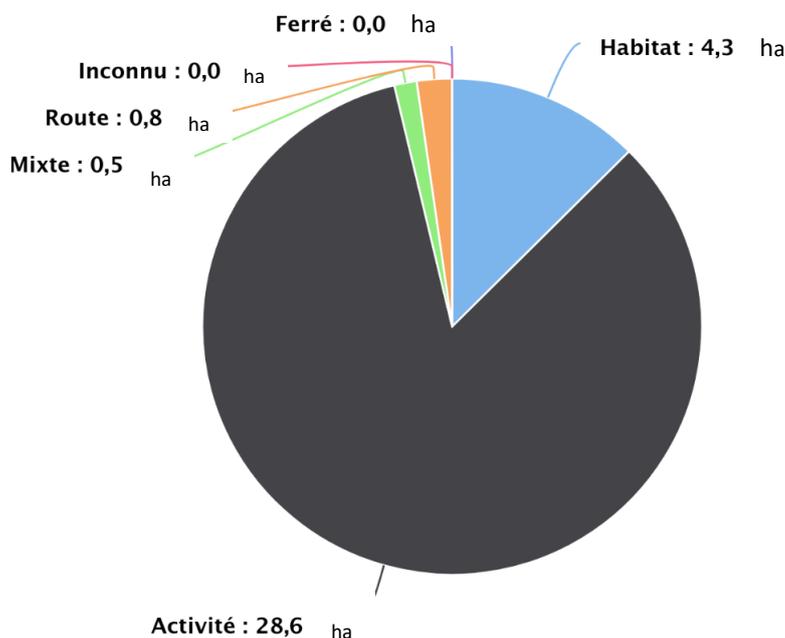


Source de données : FICHIERS FONCIERS

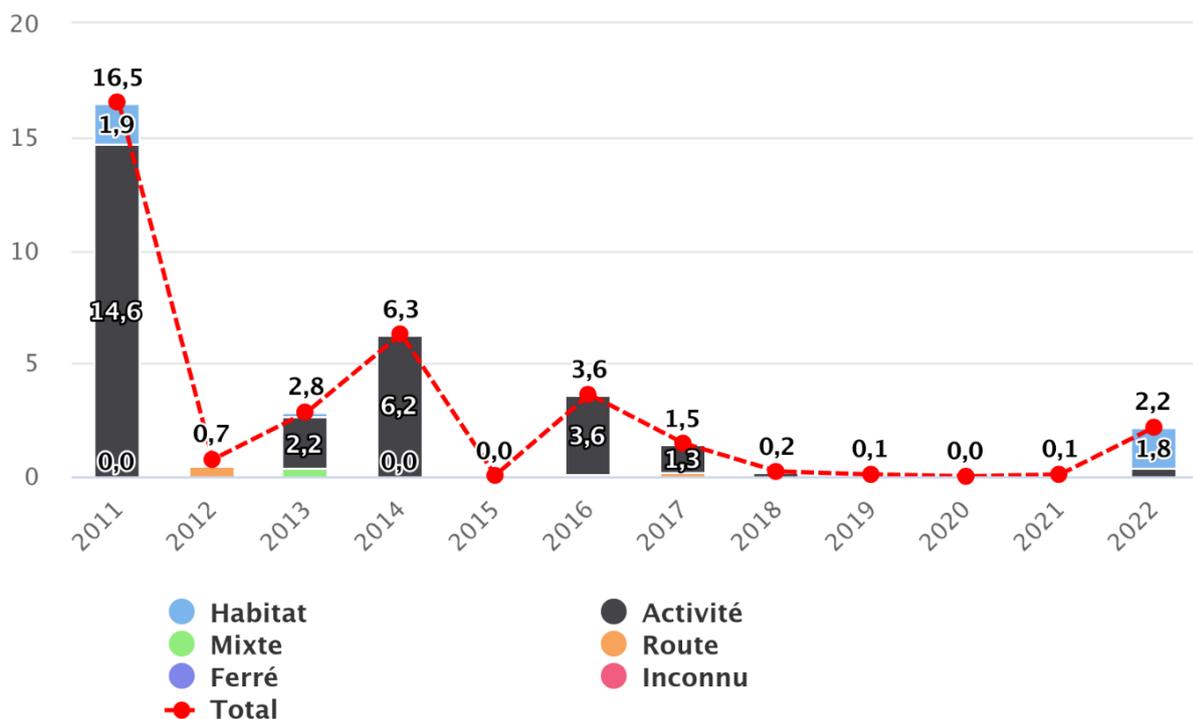
Le rythme de réduction de consommation du foncier est général pour l'ensemble des communes voisines. Néanmoins, le ralentissement de la consommation foncière de la commune est encore plus important.

## 2) Destination de la consommation d'espaces

### Consommation d'espaces totale selon la destination entre 2011 et 2022



### Consommation annuelle en (ha)

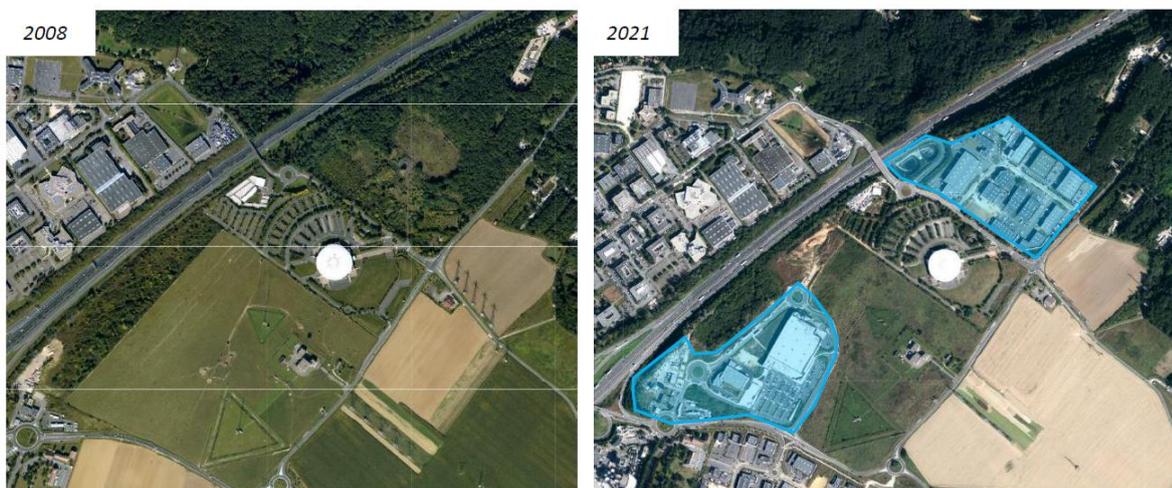


Source de données : Observatoire de l'artificialisation des sols

D'après l'observatoire de l'artificialisation des sols, la majeure partie de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à Villebon-sur-Yvette sur la période 2011-2022 est à destination d'activités (28,6 ha), notamment du fait du développement du parc d'activités de Courtaboeuf dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National de Paris Saclay qui a fortement participé au développement urbain de la Commune.

Sur cette zone sont désormais implantés la société Costco, au Sud, et le Parc de l'Atlantique, au Nord, qui accueille différentes entreprises.

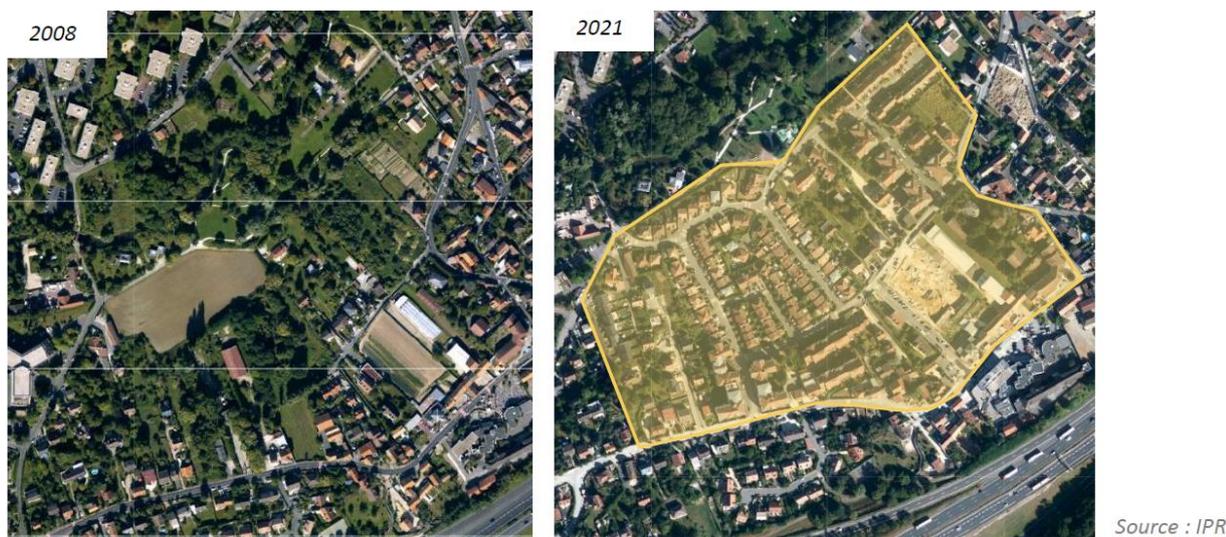
### Parc d'activités de Courtaboeuf



Source : IPR

Après les activités, c'est l'habitat qui a consommé une part importante des espaces naturels, agricoles et forestiers sur cette période (**4,3 ha**). Ces opérations de construction se sont faites en particulier dans le quartier de la Roche qui a vu apparaître plusieurs opérations de lotissements et d'habitats individuels organisés dans les années 2010. Si jusqu'à cette époque quelques rares terrains agricoles étaient encore présents au sein du tissu urbain, ils ont laissé place à un quartier urbanisé.

#### Quartier de La Roche



Le reste de la consommation d'espace est à destination ou à usage mixte (0,5 ha) et routière (0,8 ha). Il s'agit de quelques petites opérations spécifiques, qui correspondent à du bâti accueillant à la fois du logement et de l'activité. A titre d'illustration, l'EHPAD Geneviève de Gaulle-Anthonioz est l'équipement mixte le plus récent, ayant participé à la consommation d'espaces naturels agricoles ou forestiers au sein de la Commune.

#### l'EHPAD Geneviève de Gaulle-Anthonioz



## II. Mesurer l'Artificialisation et l'imperméabilisation des sols

L'artificialisation des sols qui se définit comme étant le processus par lequel des terres naturelles, agricoles ou forestières sont transformées par des actions d'aménagement, entraînant pour la majeure partie du temps leur imperméabilisation totale ou partielle, va de pair avec la consommation d'espaces NAF.

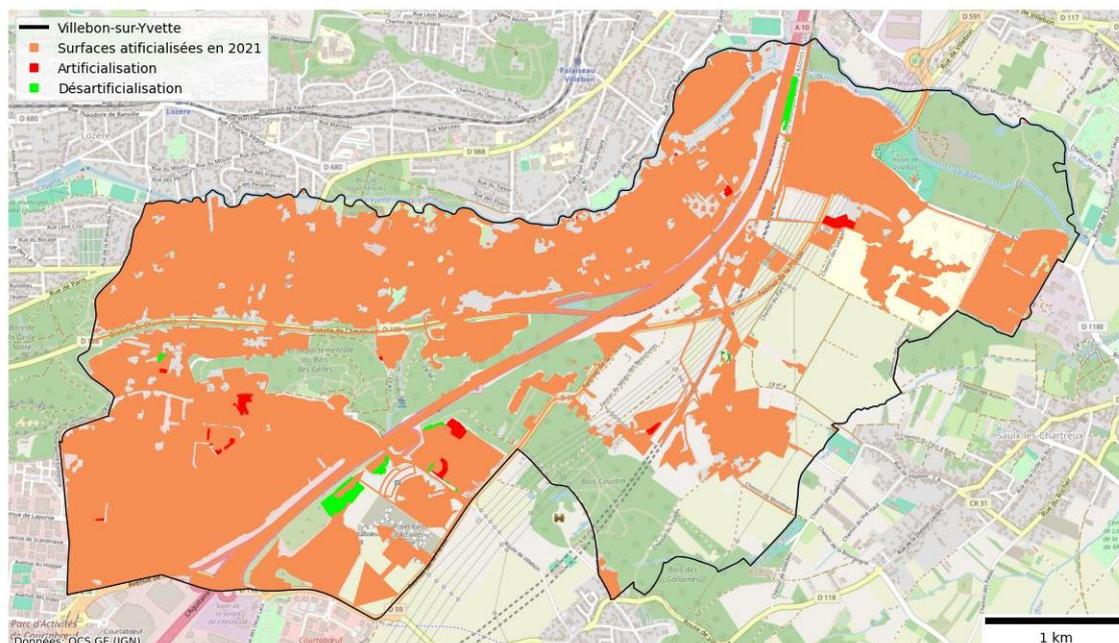
*Mais « La différence entre l'approche « artificialisation » et l'approche « consommation d'espace » réside notamment dans l'appréhension des espaces ouverts : si, dans la consommation d'espace, les espaces de pleine terre en ville (tels les jardins, parcs, etc.) sont distingués des espaces naturels, agricoles et forestiers, ce ne sera plus forcément le cas avec la notion d'artificialisation, compte tenu du fait que les fonctionnalités écologiques du sol en question peuvent être préservées. A l'inverse, si une nouvelle construction prend place dans un jardin ou tout autre espace urbain de pleine terre, elle n'est pas comptabilisée comme de la consommation d'espace mais pourra être considérée comme une artificialisation. »<sup>1</sup>.*

L'article 192 de la loi Climat & Résilience promulguée en août 2021 définit l'artificialisation comme « une surface dont les sols sont soit imperméabilisés en raison du bâti ou d'un revêtement, soit stabilisés et compactés, soit constitués de matériaux composites ».

### 1) Aperçu de l'artificialisation entre 2018 et 2021

A Villebon-sur-Yvette, la surface artificialisée correspondant à la définition de la loi Climat et Résilience et à ses décrets d'application est de **401 ha**. Elle représente **53 %** de la surface totale communale d'après l'observatoire de l'artificialisation.

#### Etat des lieux de l'artificialisation des sols du territoire de « Villebon-sur-Yvette » entre 2018 et 2021

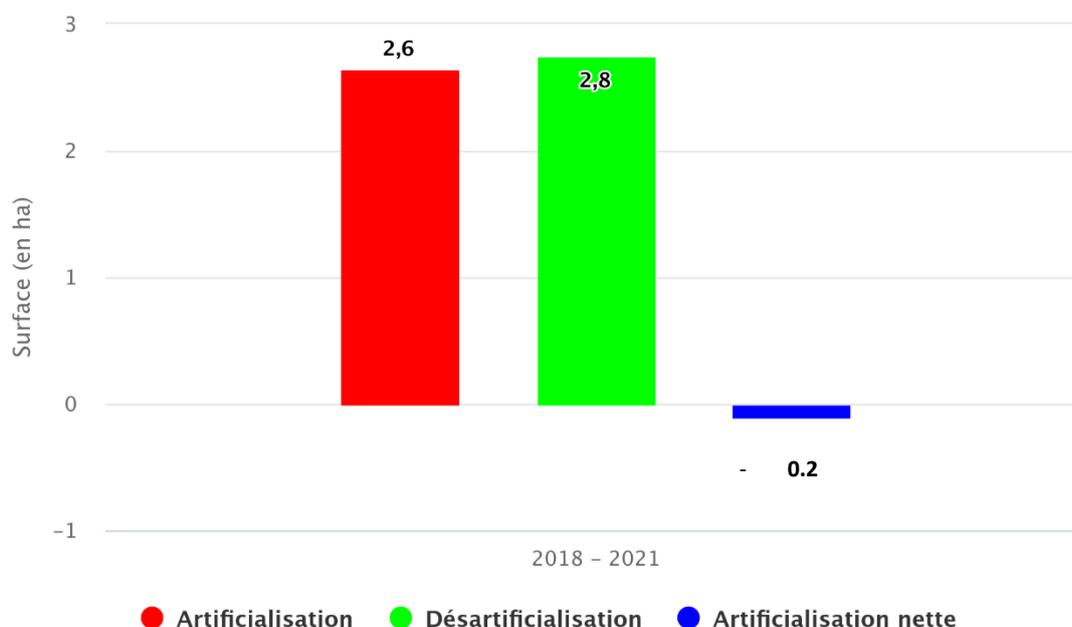


Source : OCS GE

<sup>1</sup> Institut Paris Région

Cependant, il est à noter que seuls **2,6 ha** sont passés de surfaces non artificialisées en surfaces artificialisées. Et à l'inverse, **2,8 ha** de surfaces ont été désartificialisées, ce qui revient à dire qu'au final la commune a un pourcentage d'artificialisation nette des sols qui est nul et d'une valeur estimée à **-0,2 ha** sur la période de 2018 à 2021.

### Progression de l'artificialisation nette



Source : OCS GE

## 2) Détail de l'artificialisation entre 2018 et 2021

Entre 2018 et 2021, la majeure partie de l'artificialisation s'est effectuée sur des zones bâties (0.9 ha correspondant à 35% de la surface totale artificialisée) et sur des zones non bâties mais néanmoins imperméabilisées (routes, places, parkings, ...) pour 0.8 ha correspondant à 29% de la surface totale artificialisée.

En revanche, force est de constater que dans les zones à matériaux minéraux et en formations herbacées, il y a eu moins d'artificialisation et plus de désartificialisation. Ce phénomène est en cohérence avec les volontés de la Commune qui souhaite préserver ces secteurs d'une artificialisation des sols afin de permettre une continuité écologique des sols de pleine terre comme le bois des Gelles ou le parc de Villebon (trame brune).

Cette dynamique traduit le processus bien connu qui n'est autre que la production de formes urbaines plus denses tendant à réduire la part des espaces ouverts dans les extensions.

*Grandes familles de couverture des sols des surfaces artificialisées*

Type de couverture	Artificialisation	%	Désartificialisation	%	Artificialisé en 2021
Zones bâties	0,9	35%	0,0	0%	126,4
Zones non bâties (Routes ; places ; parking...)	0,8	29%	0,0	0%	142,1
Zones à matériaux minéraux	0,6	24%	2,6	96%	10,3
Formations herbacées (Pelouses et prairies ; terres arables ; roselières ; ...)	0,3	10%	0,1	4%	122,7
<b>Total</b>	<b>2,6</b>	<b>100%</b>	<b>2,8</b>	<b>100%</b>	<b>401,4</b>

Source : OCS GE

L'usage de ces sols artificialisés varie fortement d'un territoire à l'autre, donnant à voir différents modèles de développement urbain. Les données présentées ci-après portent sur les grandes familles d'usages du sol des surfaces artificialisées bien que portant sur une période d'observation restreinte (2018-2021) en raison notamment du mode de collecte des informations de l'observatoire de l'artificialisation des sols, mais permettant néanmoins de faire un état des lieux exhaustif sur l'usage de ces sols.

*Grandes familles d'usages du sol des surfaces artificialisées entre 2018 et 2021*

Type d'usage	Artificialisation (ha)	%	Désartificialisation	%	Artificialisé en 2021 (ha)
Résidentiel	0,3	9%	0,1	3%	129,1
Autre usage	0,4	15%	1,7	60%	1,6
Production primaire	0,2	6%	0,0	0%	0,5
Tertiaire	1,8	69%	1,0	36%	148,1
Réseaux de transport logistiques et infrastructures	0,0	0%	0,0	0%	92,1
<b>Total</b>	<b>2,6</b>	<b>100%</b>	<b>2,8</b>	<b>100%</b>	<b>401,4</b>

Source : OCS GE

Sur cette période, **69 %** de ces surfaces ont été artificialisées à destination de l'activité tertiaire, **9 %** pour du résidentiel, **15 %** pour d'autres usages et **6 %** pour de la production primaire.

Bien supérieure aux autres, la surface artificialisée pour le tertiaire révèle l'importance de ce secteur dans la commune, notamment avec la présence du Parc d'activités de Courtabœuf qui est l'un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe avec environ 1 200 entreprises et plus de 25 000 salariés. Il est accessible par l'autoroute A10, la route nationale N118, et desservi par un réseau de transport connecté au pôle de multimodal de Massy. Il est également sujet ou proche de grandes mutations en cours : au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, création du pôle scientifique et technologique (cluster) Paris-Saclay, de son campus. L'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express à quelques encablures sera également l'occasion d'assurer une desserte toujours meilleure de la zone.

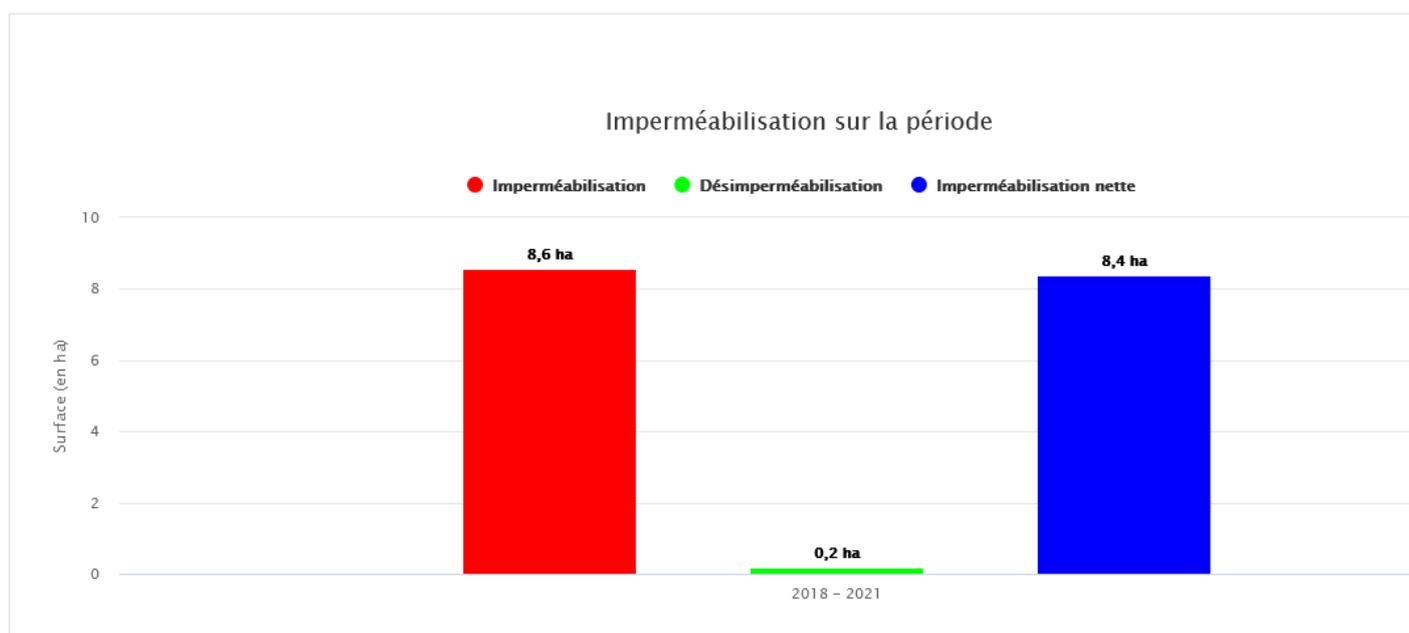
### 3) Aperçu et détail de l'imperméabilisation

On parle d'imperméabilisation des sols pour des surfaces dont les sols sont imperméabilisés en raison du bâti (constructions, aménagements, ouvrages ou installations) ou bien en raison d'un revêtement (Impericiel, asphalté, bétonné, couvert de pavés ou de dalles).

*« Au niveau national, l'imperméabilisation est mesurée par l'occupation des sols à grande échelle (OCS GE), en cours d'élaboration, dont la production sera engagée sur l'ensemble du territoire national d'ici mi 2025 ».*

Le graphique ci-après présente les dynamiques d'imperméabilisation, permettant d'observer le passage d'espaces naturels, agricoles ou forestiers entre 2018 et 2021 à des espaces urbains. Ces données permettent aussi d'observer les dés-imperméabilisations au sein des espaces urbains.

#### Evolution de l'imperméabilisation entre 2018 et 2021



Source : OCS GE

On y voit que l'imperméabilisation des sols concorde bien avec l'artificialisation et le dépasse même de loin. A l'inverse la surface désimperméabilisée sur la même période est 8 fois moins importante que celle imperméabilisée.

L'imperméabilisation est plus importante sur les zones non bâties tandis que la dés-imperméabilisations est quasi absente dans ces zones comme illustré dans le tableau ci-après.

*Familles de couverture des sols des surfaces imperméabilisées entre 2018 et 2021*

Type de couverture	Imperméabilisation (en ha)	%	Désimperméabilisations (en ha)	%
Zones bâties	3,87	45,2	0,18	94,7
Zones non bâties	4,7	54,9	0,02	5,3
<b>Total</b>	<b>8,6</b>	<b>100</b>	<b>0,2</b>	<b>100</b>

Source : OCS GE

De plus, il est à noter que le territoire de Villebon-sur-Yvette, en raison de son artificialisation et de son relief marqué, est sensible au ruissellement des eaux pluviales. Outre les problématiques liées aux inondations, ces ruissellements le long des voiries engendrent une dégradation de la qualité des eaux de surface qui se chargent de polluants.

Consciente des conséquences écologiques que cela peut engendrer, la commune de Villebon-sur-Yvette a pris des mesures favorisant la dés-imperméabilisations des sols dans le cadre des procédures d'évolution du PLU engagées ces dernières années.

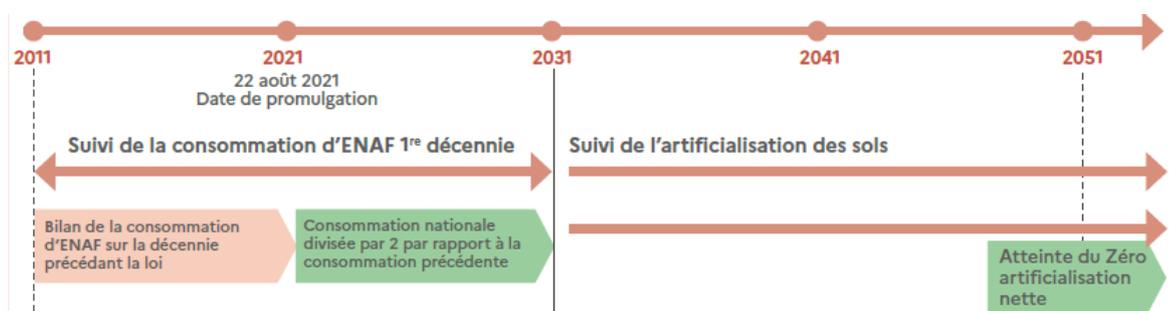
D'ailleurs, le PLU en cours de révision prévoit dans les espaces urbanisés, d'atteindre au moins 40 % de la superficie de l'unité foncière en espace de pleine terre au sein **des espaces non bâtis et abords des constructions**.

Cette règle permet de conserver une certaine aération des espaces bâtis et la présence de végétation au sein des espaces urbains. L'objectif est également de limiter fortement l'imperméabilisation des sols, de favoriser l'infiltration des eaux de pluie, de lutter contre les îlots de chaleur.

# PRISE EN COMPTE DES OBJECTIFS ZAN DANS LE PLU DE VILLEBON-SUR-YVETTE

L'objectif d'atteinte du « zéro artificialisation nette des sols » fixée par la France, dans le cadre de la loi Climat et résilience, doit en effet se décliner dans les différents documents de planification et d'urbanisme : les schémas régionaux (SRADDET, SDRIF, SAR, PADDUC), les SCoT et les PLU/Cartes communales respectivement avant le 22 février 2027 et le 22 février 2028.

Source : Ministère de la transition écologique et de la transition des territoires



## I. Objectifs de réduction de la consommation d'espaces NAF et de lutte contre l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols intégrés dans le PLU

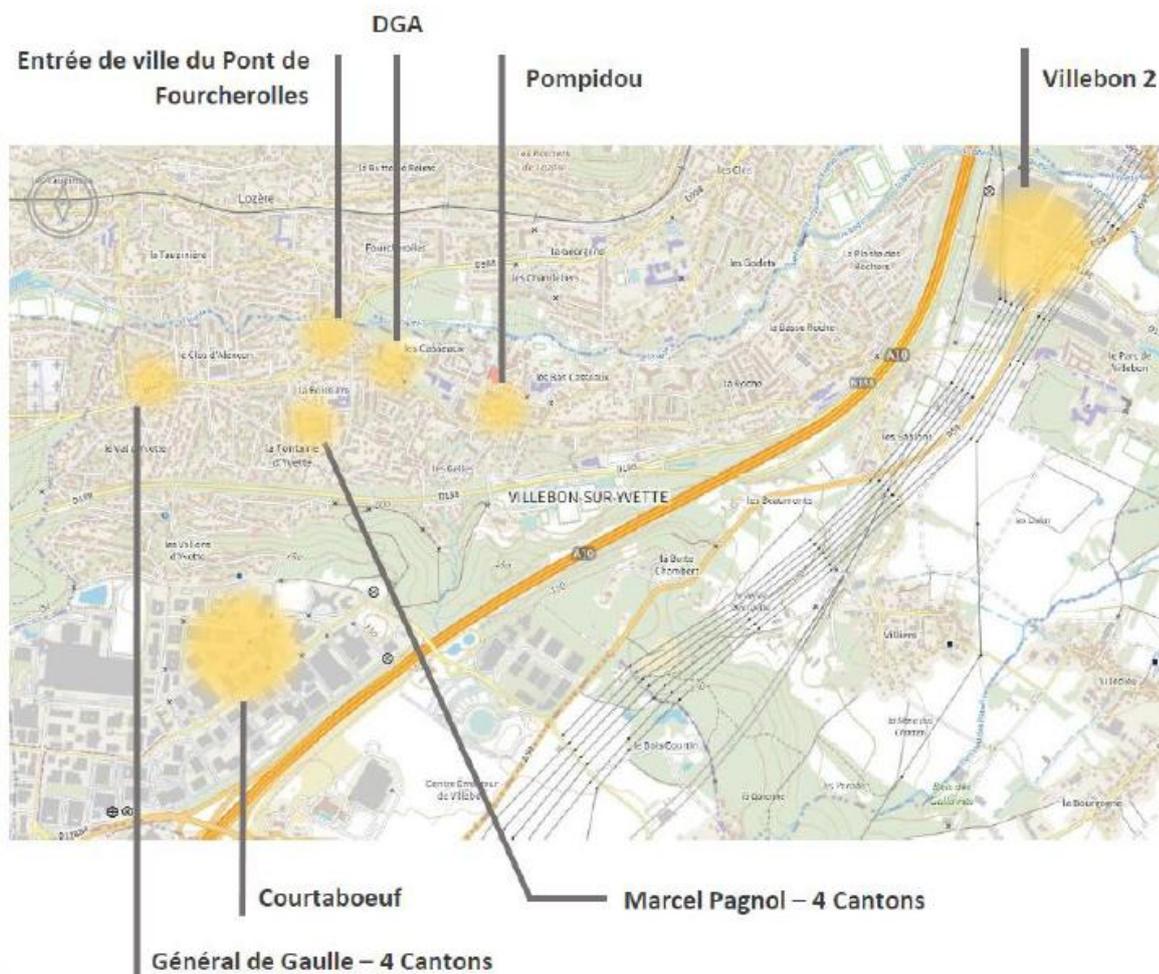
### 1) Les outils de maîtrise de l'artificialisation et l'imperméabilisation des sols de Villebon-sur-Yvette

La commune de Villebon-sur-Yvette inscrit au cœur de ses enjeux de développement urbain durable, la lutte contre l'artificialisation des sols ainsi que leur préservation, y compris au sein de l'espace urbanisé dans un souci de réduction de la consommation d'espaces NAF mais aussi de limitation des problématiques environnementales.

Le PLU en cours de révision sur la Commune est le principal outil permettant de mieux intégrer les objectifs ZAN et de les territorialiser afin d'adapter les efforts de sobriété foncière à la réalité des besoins, notamment ceux liés à la production de logements sociaux pour atteindre les objectifs de mixité sociale et ceux nécessaires au développement économique.

Plus concrètement, pour éviter l'étalement urbain, l'un des principaux enjeux de cette loi ZAN, des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sur des secteurs déjà urbanisés ont été définies dans le PLU en cours de révision, arrêté le 25 juin 2024. L'objectif est d'assurer un équilibre le plus juste possible entre les contraintes socio-économiques nécessitant la construction de logements, notamment sociaux dans un objectif de mixité sociale, et commerces pour répondre aux besoins des villebonnais et la consommation rationnelle du foncier pour protéger la biodiversité, les activités agricoles et maraîchères et les espaces naturels présents sur la commune.

*Dents creuses et sites mutables au sein de l'espace urbanisé*



Une OAP relative aux continuités écologiques a également permis d’identifier des zones de renaturation pour améliorer la qualité des espaces et favoriser la dés-imperméabilisation des sols afin qu’ils puissent être en mesure d’assurer des fonctions écologiques à nouveau.

OAP thématique



**CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES**

La présente OAP vise à protéger, valoriser, et renforcer le réseau formé par les continuités écologiques terrestres et aquatiques



- Protéger les espaces boisés et leurs lisières
- Maintenir et développer les espaces agricoles
- Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux.
- Valoriser l’Yvette et l’ensemble des cours d’eau en tant que continuités écologiques aquatiques
- Préserver les continuités vertes sur l’ensemble du territoire villebonnais et les densifier dans le tissu urbain
- Protéger et valoriser les cœurs d’îlot et espaces végétalisés du tissu urbain en tant que réels supports des continuités écologiques
- Préserver les continuités agricoles sur le territoire et vers les communes voisines

Outre les OAP, le règlement du PLU arrêté en juin 2024, sur la base des objectifs du PADD qui permet de :

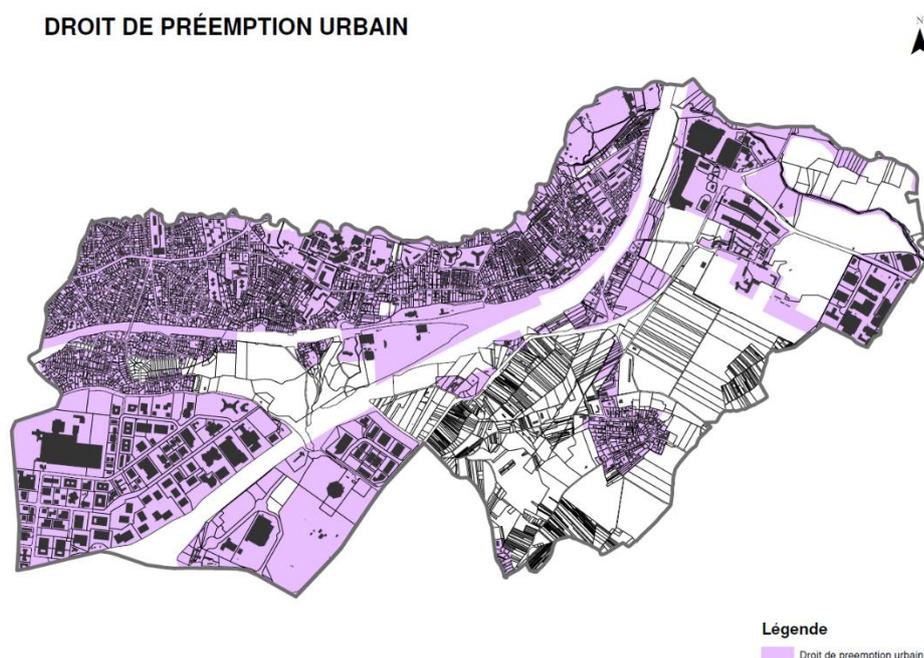
- déterminer un coefficient d'imperméabilisation du sol et les attendus en matière de plantations et de valorisation des abords de l'Yvette ;
- reprendre également les objectifs du Plan Climat Air-Énergie Territorial (PCAET) intercommunal et du Plan Climat communal, les préconisations issues du programme d'action et de prévention des inondations (PAPI) Orge Yvette ;
- définir une organisation spatiale efficiente des commerces et des services à l'échelle des quartiers, ainsi que par le développement du commerce de proximité ;
- déterminer des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions, ainsi que des règles de constructibilité permettant une adaptation aux caractéristiques naturelles
- intégrer le site de la DGA dans l'évolution urbaine du territoire ;
- identifier le patrimoine bâti remarquable à protéger et créer des surfaces de nature (EPP et EBC à la fois dans les espaces NAF mais aussi dans les zones déjà urbanisées) ;

Ces objectifs du PADD déclinés dans le règlement montrent la volonté de la Commune de parvenir à l'objectif d'absence d'artificialisation nette à terme.

Le plan de zonage qui est le document graphique réglementaire du PLU, définit entre autres une nouvelle zone à urbaniser, située dans le secteur d'activités de Courtabœuf, qui constitue une future réserve foncière. Cependant elle ne sera considérée comme une consommation d'espaces NAF qu'au moment de sa mise en œuvre effective.

Au-delà du PLU qui est le principal outil pour atteindre les objectifs ZAN, la Commune mise également sur le droit de préemption pour maîtriser son foncier et d'éviter l'étalement urbain.

#### DROIT DE PRÉEMPTION URBAIN



Ce droit permet d'être informé des ventes de biens immobiliers et d'acquiescer le cas échéant des biens ou terrains pouvant contribuer à la construction de logements au sein du tissu urbain déjà bâti, au renouvellement urbain, à la préservation ou à la restauration de la nature en ville. A cet égard, la SAFER gère les préemptions en zone naturelle et agricole, et veille au maintien des zones agricoles et maraîchères.

## 2) Prise en compte de la consommation des espace NAF dans le PLU

Par délibération en date du 29 septembre 2022, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs généraux poursuivis et mentionnés au chapitre Axes et orientations dans le PADD.

### Les 3 axes du PADD :



Prenant en compte des documents supra communaux tels que le SDRIF, le PDUIF, le PCAET, etc., le futur PADD fixe également des objectifs spécifiques de limitation de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques :

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

Plus concrètement, le seul espace en extension de l'urbanisation se situe sentier du Rocher et vise à la construction du nouveau CTM, sur un terrain d'1 ha. L'offre nouvelle de logements sera produite au sein du tissu urbain, en renouvellement urbain. Le développement de l'activité économique est ciblé sur le Parc de Courtabœuf, où les espaces ont déjà été consommés en extension et sont comptabilisés dans la consommation des dix dernières années.

A cet effet, les OAP Courtabœuf et Villebon 2 qu'on retrouve parmi les OAP du PLU en cours de révision, visent à encadrer l'évolution de l'urbanisation en plus des autres OAP thématiques et sectorielles. Une optimisation foncière et des usages des bâtiments d'activités est également exigée par ces OAP, afin de limiter la consommation et l'imperméabilisation des sols.

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

## II. Trajectoire ZAN prévue dans le PLU de Villebon-sur-Yvette

La commune de Villebon-sur-Yvette, profondément engagée dans la transition écologique, s'inscrit pleinement dans l'objectif national de « zéro artificialisation nette » (ZAN) d'ici 2050, tel qu'instauré par la loi Climat et Résilience. À l'horizon 2035, la vision communale repose sur une gestion exemplaire de son territoire, conciliant sobriété foncière et réponse aux attentes socio-économiques de sa population. La consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers sera strictement limitée, dans une démarche où chaque mètre carré compte, pour préserver un cadre de vie harmonieux et durable.

Dans cette dynamique, le Plan Local d'Urbanisme, soutenu par les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), prévoit de restreindre les nouvelles urbanisations à des projets essentiels, tels que la construction d'un centre technique municipal sur un terrain d'un hectare. L'ensemble des initiatives résidentielles et économiques sera inscrit dans une logique de renouvellement urbain, valorisant les secteurs déjà bâtis, les dents creuses et les espaces mutables. Ce choix traduit la volonté de la commune de privilégier une densification maîtrisée tout en respectant les équilibres paysagers et environnementaux.

Villebon-sur-Yvette affirme également sa détermination à protéger son patrimoine naturel et agricole, des plaines du sud aux massifs boisés comme le Bois des Gelles. Ces espaces, piliers de la biodiversité locale, seront au cœur des stratégies de renaturation et de désimperméabilisation visant à restaurer les continuités écologiques. La commune s'engage ainsi à préserver ses trames verte, bleue et brune, tout en offrant un cadre propice à une faune et une flore diversifiées.

Parallèlement, le développement économique, concentré dans des zones comme le Parc de Courtabœuf, sera encadré avec soin. Aucun espace naturel ou agricole ne sera sacrifié à cet effet.

L'effort portera sur l'optimisation des usages dans les bâtiments existants et sur l'intensification des activités dans les espaces déjà urbanisés. Cette stratégie assure un développement économique durable, tout en respectant l'objectif de sobriété foncière.

Le logement, quant à lui, fait l'objet d'une attention particulière. Villebon-sur-Yvette entend diversifier son offre en répondant aux besoins de toutes les générations et de tous les parcours résidentiels, dans une approche intergénérationnelle et inclusive. L'enjeu est également de maintenir un équilibre territorial dans la répartition des logements sociaux, en adéquation avec les exigences de la loi SRU, tout en favorisant une mixité sociale et urbaine.

Ces orientations prennent également en compte les contraintes environnementales spécifiques au territoire. Les aménagements futurs intégreront des dispositifs visant à atténuer les risques d'inondation et de ruissellement, tout en renforçant la résilience face au changement climatique. Cette approche, à la fois préventive et proactive, participe à la construction d'une ville résiliente, respectueuse de son écosystème.

## SYNTHESE

---

En définitive, la commune de Villebon-sur-Yvette s'est développée de manière très mesurée sur le plan urbanistique ces 10 dernières années. Cette dynamique d'attractivité s'est manifestée par la sortie de terre de quelques opérations qui ont contribué à la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers. Néanmoins, le rythme de cette consommation d'espaces NAF a été plutôt modéré et de plus en plus maîtrisé.

Ayant utilisé le PLU comme principal outil de réduction de l'artificialisation des sols, la commune, avec une volonté politique forte de préserver les espaces naturels, est parvenue à obtenir une artificialisation nette de ses sols nulle sur la période de 2018 à 2021 (**-0,2 ha**) en limitant la consommation d'espaces NAF et en désartificialisant des espaces à préserver.

Ainsi, la trajectoire définie par Villebon-sur-Yvette pour les dix prochaines années repose sur un équilibre subtil entre sobriété et ambition. À travers une consommation mesurée de l'espace, une densification respectueuse et une valorisation des ressources existantes, la commune s'inscrit comme un modèle d'harmonie entre développement et préservation. En conjuguant attractivité et respect des engagements environnementaux, elle entend bâtir un avenir où le progrès ne se fait jamais au détriment de la nature et du cadre de vie.

La commune de Villebon, dès l'approbation de son nouveau PLU, sera dès lors dotée d'outils propres à assurer la sobriété foncière et le respect de la loi Climat et résilience.