



PLU

Plan Local d'Urbanisme

3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Plan Local d'Urbanisme révisé, approuvé par délibération du Conseil municipal en date du 10 avril 2025

Sommaire

Avant-propos **3**

Les 3 axes du PADD **4**

TRANSITION ÉCOLOGIQUE **5**

Villebon-sur-Yvette, une ville qui ambitionne de se construire avec la nature pour préserver son cadre de vie et la biodiversité

URBANISME RAISONNÉ **11**

Villebon-sur-Yvette, une ville au développement urbain maîtrisé et adapté aux besoins des Villebonnais, des nouveaux arrivants et des générations futures

ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT **18**

Villebon-sur-Yvette, une ville vivante qui accompagne son développement économique et la création d'emplois de proximité

Cartographie de synthèse **22**

Avant-propos

LE CONTENU DU PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) est l'expression de la vision politique de l'avenir du territoire communal. Établi à l'appui d'un diagnostic du territoire (forces, contraintes, enjeux, etc.) il définit les orientations générales d'urbanisme sur l'ensemble du territoire, qui serviront de fil conducteur à l'élaboration de la partie réglementaire du projet du Plan Local d'Urbanisme,

Le PADD répond aux critères du développement durable et du renouvellement urbain, tels qu'ils sont définis par le Code de l'urbanisme, c'est-à-dire la protection et la mise en valeur de l'environnement, la gestion économe de l'espace, la mixité urbaine, et la mixité sociale.

Le contenu du PADD est défini par l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme :

Le projet d'aménagement et de développement durables définit :

1° Les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de paysage, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;

2° Les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les réseaux d'énergie, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

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.
- Environ 800 m² pour l'aménagement d'un parc de stationnement rue du cimetière.

Les 3 axes du PADD



TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Villebon-sur-Yvette, une ville qui ambitionne de se construire avec la nature pour préserver son cadre de vie et la biodiversité



1



URBANISME RAISONNÉ

Villebon-sur-Yvette, une ville au développement urbain maîtrisé et adapté aux besoins des Villebonnais, des nouveaux arrivants et des générations futures

2

3

ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT

Villebon-sur-Yvette, une ville vivante qui accompagne son développement économique et la création d'emplois de proximité





TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Villebon-sur-Yvette, une ville qui ambitionne de se construire avec la nature pour préserver son cadre de vie et la biodiversité

Valoriser et protéger le patrimoine et les espaces naturels

- Maintenir la **protection des massifs boisés** (Bois des Gelles, Parc du domaine de l'Île-de-France...) qui constituent des « **lignes de force** » dans le paysage
- Préserver le **patrimoine arboré identifié comme remarquable**
- Renforcer la **valeur environnementale de la Promenade de l'Yvette**
- Participer à la **protection de l'Yvette**, notamment face aux risques de pollution
- Préserver et valoriser **les zones humides**
- Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » qui vise à préserver et valoriser certains espaces verts



Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité et lutter contre l'artificialisation des sols

- Préserver et valoriser **la trame verte au sein des zones bâties**, notamment en protégeant les cœurs d'îlots.
- Respecter un **équilibre entre emprises bâties, artificialisées et espaces verts de pleine terre**, en faveur du **maintien d'espaces perméables**, végétalisés et fonctionnels du point de vue écologique : pour cela, augmenter fortement le pourcentage **d'espaces verts de pleine terre** à l'échelle des espaces urbains.
- Préserver et valoriser les **continuités hydrauliques constituant la trame bleue** (l'Yvette, la Boële, le Vatencul, le Ru des Paradis...).
- Reconfigurer les berges de l'Yvette, dans le cadre de l'aménagement du site de la DGA dans un objectif de **restauration écologique** et de lutte contre les risques d'inondation.
- Identifier les **secteurs à préserver d'une artificialisation des sols** afin de permettre une continuité écologique des sols de pleine terre (trame brune).
- Identifier les **secteurs à préserver de toute pollution lumineuse** dans l'optique de préserver la fonctionnalité des habitats utilisés par la faune nocturne (trame noire).
- Améliorer la **qualité et la valeur écologique de l'espace compris entre l'Yvette et la Böele**, sur le secteur de la Prairie.
- Sanctuariser les **espaces de vie de la faune et de la flore**, sur la base de l'Atlas de la biodiversité communale.



Valoriser et protéger les paysages

- Préserver les **espaces et paysages agricoles**.
- Préserver et valoriser **les vues sur la Vallée de l'Yvette** depuis l'espace public.
- Ménager et prélever des **lisières et transitions** de qualité entre les différents milieux.

Faire évoluer les projets urbains et leur conception vers une approche bioclimatique et durable

- Intégrer les orientations et objectifs du **Plan Climat Air Energie Territorial (PCAET)** de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, et du **Plan Climat communal**.
- **Transformer et adapter le bâti existant**.
- Faire du **sol**, du **végétal**, de l'**eau** et de l'**air**, des **éléments structurants de la ville**.



Promouvoir une utilisation raisonnée de l'énergie

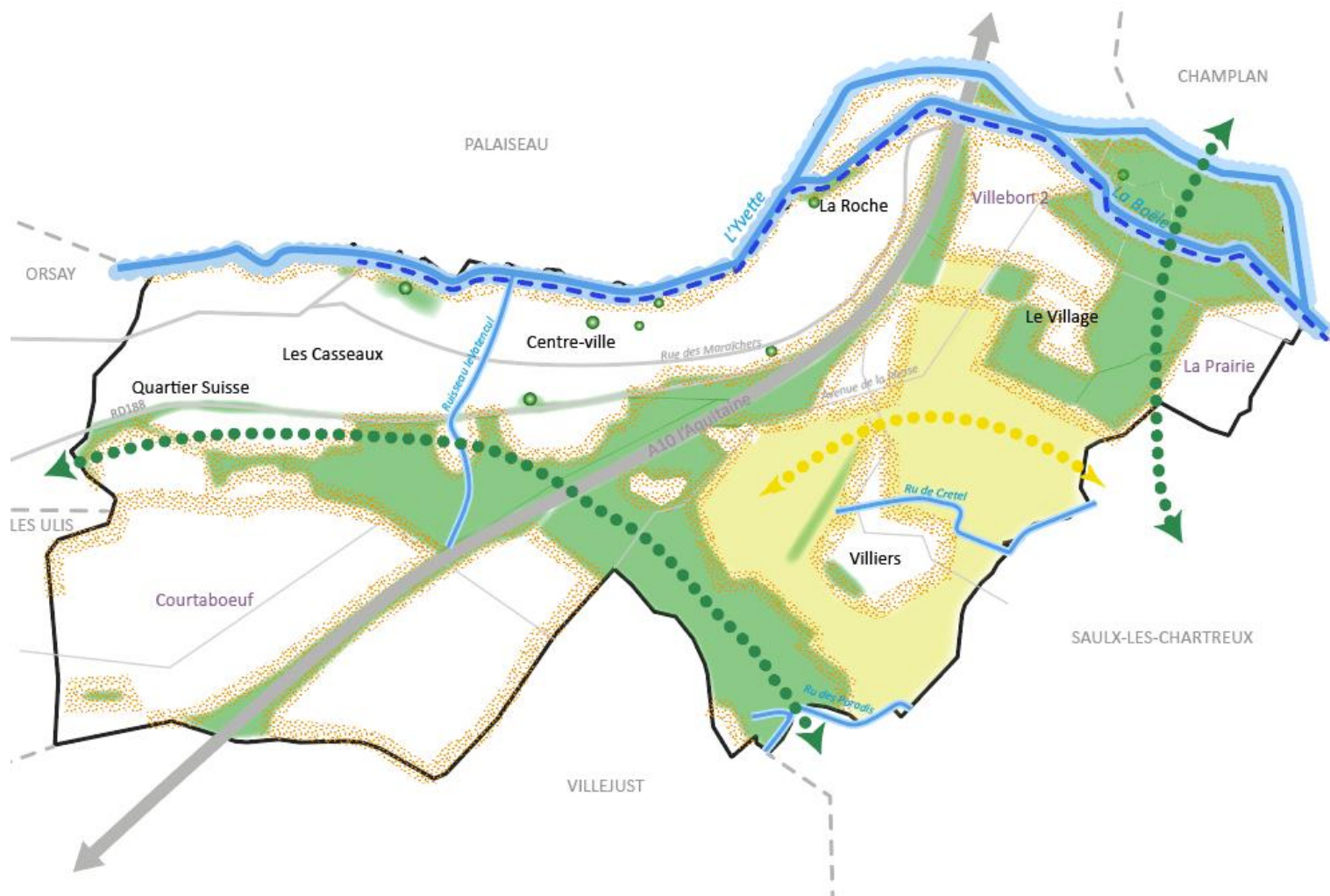
- Promouvoir l'utilisation **d'énergies renouvelables et les constructions passives**, en veillant à la qualité des matériaux et de leur usage, suivant les orientations du Schéma directeur des énergies renouvelables de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay.
- Poursuivre le **bilan énergétique et la requalification thermique** des bâtiments municipaux.
- Accompagner les propriétaires dans la **rénovation énergétique du parc de logements** actuel.
- Poursuivre la **gestion des eaux de pluie à la source** par des techniques fondées sur la nature, pour viser le **0 rejet**.

Prendre en compte les risques

- Prendre en compte, anticiper, limiter les **phénomènes liés aux différents risques** qui impactent le territoire (inondations, ruissellement et coulée de boues, remontées de nappes, mouvement des terrains argileux, etc.).
- Préserver les éléments contribuant à **réduire les phénomènes de ruissellement** (haies, mares,...)



Cartographie de synthèse



1 TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Villebon-sur-Yvette, une ville qui ambitionne de se construire avec la nature pour préserver son cadre de vie et la biodiversité

-  Maintenir la protection des espaces à forte valeur écologique
-  Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » qui vise à préserver et valoriser certains espaces verts
-  Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité
-  Préserver et valoriser les continuités hydrauliques constituant la trame bleue
-  Renforcer la valeur environnementale de la Promenade de l'Yvette
-  Préserver les continuités agricoles
-  Préserver les espaces et paysages agricoles
-  Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux.



URBANISME RAISONNÉ

Villebon-sur-Yvette, une ville au développement urbain maîtrisé et adapté aux besoins des Villebonnais, des nouveaux arrivants et des générations futures

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

- Proposer une **offre de logements adaptée** à :
 - Tous les âges
 - Toutes les typologies de ménage
 - Tous les parcours de vie
- Continuer à produire des logements sociaux et atteindre le **pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU** tout en veillant au **rééquilibrage territorial** de ces logements et à la **mixité** des nouveaux programmes de logements
- Assurer un **parcours résidentiel efficient** avec une **offre de logements diversifiée** à l'échelle de la commune et favorisant l'**intergénérationnel**



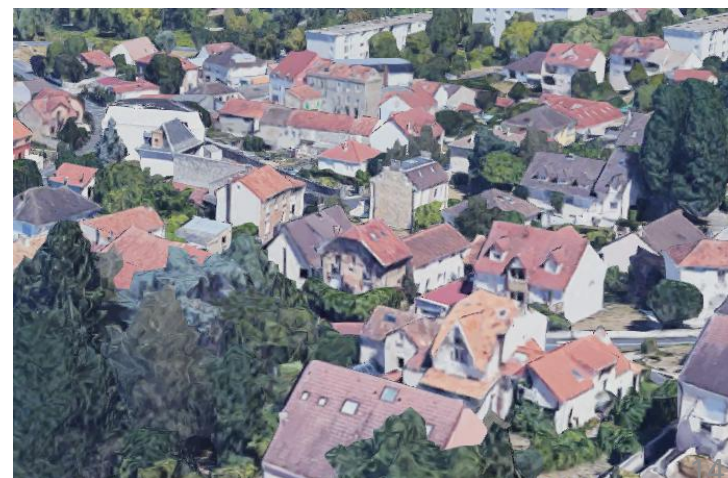
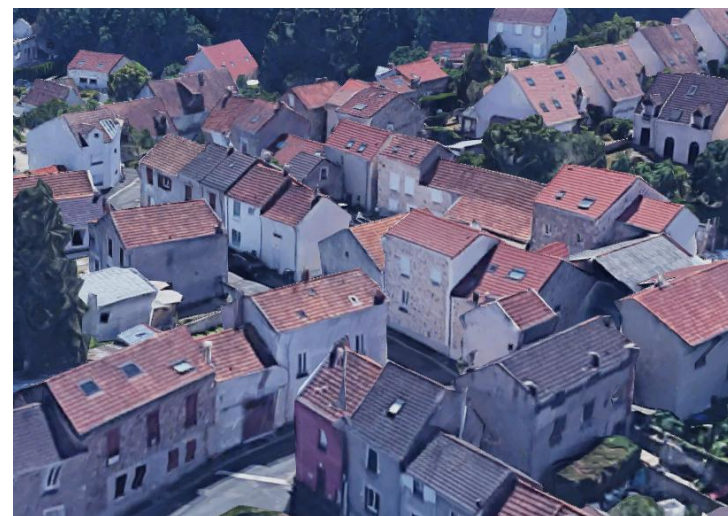
Accompagner une évolution urbaine raisonnée

- En faisant de la **prise en compte des risques et nuisances** une **priorité** dans chaque réflexion et chaque projet envisagé à Villebon-sur-Yvette
- En sanctuarisant les **zones naturelles, agricoles et forestières**
- En privilégiant un **développement au sein de l'entité urbanisée**
- En déterminant des **règles d'insertion harmonieuse** des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une **qualité urbaine, architecturale et paysagère**
- En aménageant et en valorisant le **site de la DGA**
- En proportionnant le développement urbain aux **capacités du réseau viaire**
- En respectant les **objectifs des documents cadres** (PLH, SDRIF...)
- En prenant en compte les **différentes contraintes, risques et protections** engendrant des restrictions ou des prescriptions urbaines particulières (PPRI, PEB...)
- En **harmonisant l'aménagement de la zone d'activités de Courtabœuf** en lien avec les communes des Ulis et de Villejust, en mettant en cohérence les règles d'urbanisme



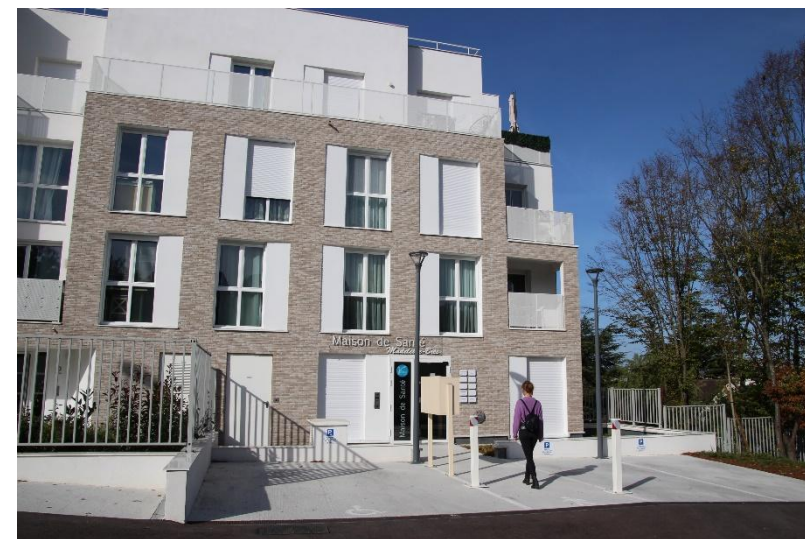
Valoriser et protéger le patrimoine bâti remarquable

- Identifier et protéger le **patrimoine bâti remarquable**
- Affirmer **l'identité et les caractéristiques des différents secteurs urbains**, notamment les plus anciens (anciens hameaux, habitat traditionnel maraîcher, cours...)



Maintenir et adapter le niveau d'offre de services aux besoins de la population

- Améliorer les services aux habitants (santé, loisirs, culture...) autour des centralités existantes, promouvant la « **ville du quart-d'heure** »* et **animant la vie locale**
- Améliorer la **qualité des espaces publics**, notamment en les déminéralisant
- Conforter les **pôles d'équipements de qualité** et permettre l'adaptation des structures existantes aux besoins socio-démographiques
- Favoriser le **développement des communications numériques**, en travaillant conjointement avec la Communauté d'agglomération Paris Saclay
- Poursuivre la **rénovation des voiries** et l'**enfouissement des réseaux**



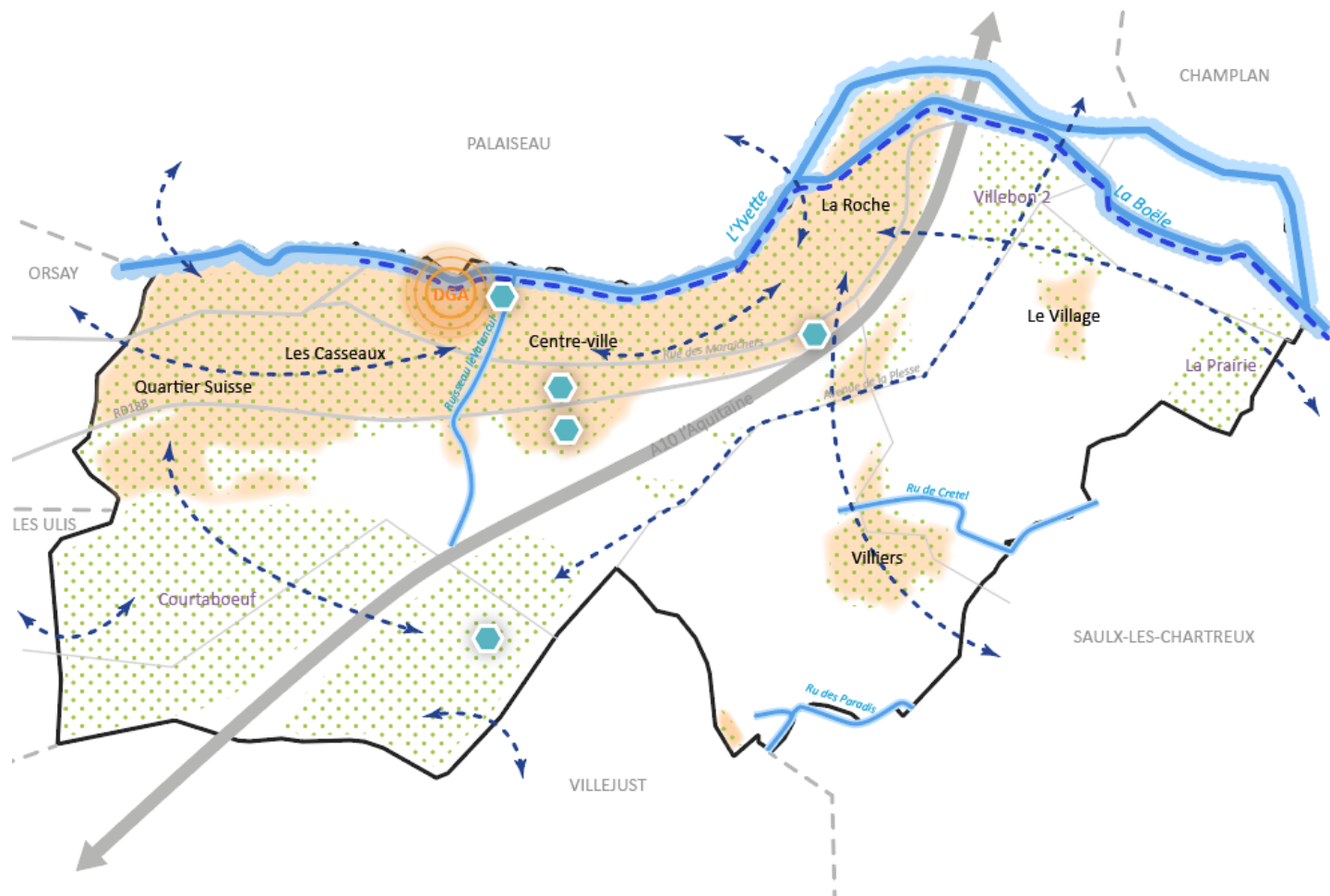
* La **ville du quart-d'heure** prône l'hyper-proximité : c'est le principe de **trouver près de chez soi tout ce qui est essentiel** pour faire ses courses, pour travailler, pour pratiquer des loisirs, pour se cultiver, pour se soigner...

Améliorer l'accessibilité et les déplacements

- Assurer des **déplacements sécurisés** pour l'ensemble des usagers, notamment pour les cyclistes et piétons
- Faciliter les **liaisons entre les quartiers et avec les communes voisines**
- Renforcer le **maillage en transports en commun** vers les pôles d'activités et notamment Courtabœuf, en travaillant conjointement avec la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et IDF Mobilités
- Garantir des **zones de circulations apaisées** afin de pacifier les usages et de faciliter les échanges entre les quartiers
- Assurer une **gestion des stationnements** optimisée et adaptée selon les secteurs
- Favoriser des **modes de transport plus économes en énergie et en émissions de gaz à effet de serre**



Cartographie de synthèse



2 URBANISME RAISONNÉ

Villebon-sur-Yvette, une ville au développement urbain maîtrisé et adapté aux besoins des Villebonnais, des nouveaux arrivants et des générations futures



Déterminer des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère



Accompagner une évolution urbaine raisonnée des secteurs résidentiels



Aménager et valoriser le site de la DGA



Faciliter les liaisons entre les quartiers et avec les communes voisines



Conforter les pôles d'équipements de qualité



ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT

Villebon-sur-Yvette, une ville vivante qui accompagne son développement économique et la création d'emplois de proximité

Favoriser le dynamisme et l'évolution des parcs d'activités existants

- Assurer une **complémentarité de l'offre économique** à l'échelle de la commune et de l'agglomération, en poursuivant le **développement des activités tertiaires, techtaires*, industrielles et artisanales**
- Valoriser le **Grand Dôme** afin d'en faire une **réelle polarité** du parc de Courtabœuf et de la commune
- Proposer une **offre d'emplois nouvelle** répondant aux besoins identifiés, notamment dans le secteur de Courtabœuf 8
- Améliorer la **qualité environnementale du Parc de Courtabœuf et de l'ensemble des zones d'activités économiques** : valorisation paysagère, utilisation et production d'énergies renouvelables, renouvellement du cadre bâti



* Contraction de technologie et tertiaire, le terme **techtiaire** désigne des **espaces de travail hybrides, accueillant des bureaux, mais aussi des plateaux techniques pour y poursuivre des tests et des expérimentations.**

Encadrer le développement commercial, en développant et soutenant le petit commerce de proximité

- Développer et soutenir les **activités commerciales, artisanales, libérales ou de services, notamment de santé**, sur les centralités de quartier déjà existantes
- Dynamiser le **commerce local et le marché du Centre-Ville**
- Intégrer les orientations et objectifs du **Schéma d'aménagement commercial de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay**



Pérenniser et valoriser l'activité agricole

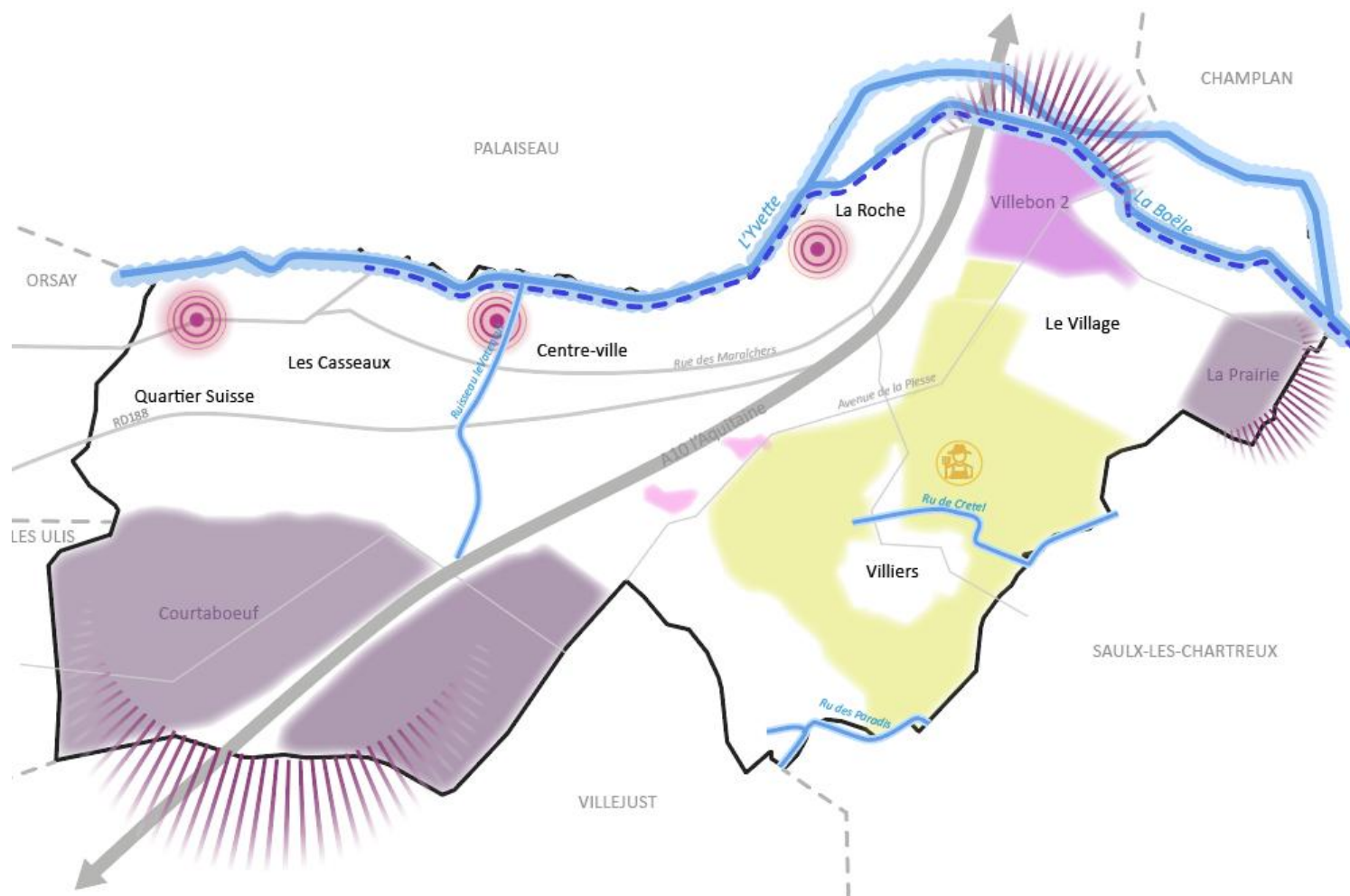
- Valoriser le **maraîchage et l'agriculture locale**
- Favoriser une **approche agroécologique**, en lien avec l'association du Triangle Vert.



Cartographie de synthèse

3 ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT

Villebon-sur-Yvette, une ville vivante qui accompagne son développement économique et la création d'emplois de proximité



Assurer un rayonnement de l'offre économique à l'échelle de la commune et de l'agglomération, en poursuivant le développement des activités tertiaires, techtières, commerciales, industrielles et artisanales

Favoriser le dynamisme et l'évolution des secteurs d'activité existants :

Industriel, tertiaire, techtière

Commercial

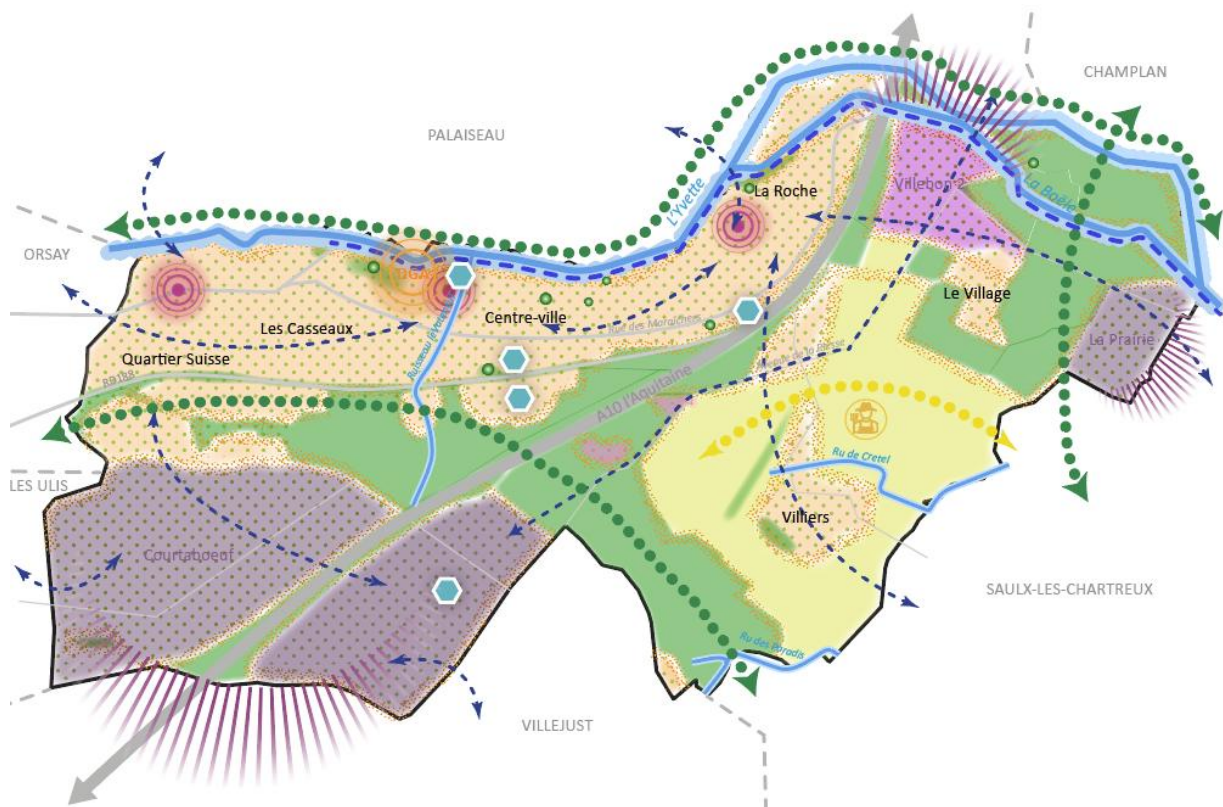
Artisanal

Développer et soutenir les activités commerciales, artisanales, libérales ou de services, notamment de santé, sur les centralités de quartier déjà existantes

Préserver les espaces et paysages agricoles

Valoriser le maraîchage et l'agriculture locale

Cartographie de synthèse



1 TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Villebon-sur-Yvette, une ville qui ambitionne de se construire avec la nature pour préserver son cadre de vie et la biodiversité

- Maintenir la protection des espaces à forte valeur écologique
- Poursuivre les actions dans le cadre de la convention « Nature en ville » qui vise à préserver et valoriser certains espaces verts
- Assurer des continuités écologiques entre les différents supports de biodiversité

- Préserver et valoriser les continuités hydrauliques constituant la trame bleue
- Renforcer la valeur environnementale de la Promenade de l'Yvette
- Préserver les continuités agricoles
- Préserver les espaces et paysages agricoles
- Ménager et préserver des lisières et transitions de qualité entre les différents milieux.

2 URBANISME RAISONNÉ

Villebon-sur-Yvette, une ville au développement urbain maîtrisé et adapté aux besoins des Villebonnais, des nouveaux arrivants et des générations futures

- Déterminer des règles d'insertion harmonieuse des nouvelles constructions dans leur contexte bâti et/ou naturel, garantissant une qualité urbaine, architecturale et paysagère
- Accompagner une évolution urbaine raisonnée des secteurs résidentiels
- Aménager et valoriser le site de la DGA
- Faciliter les liaisons entre les quartiers et avec les communes voisines
- Conforter les pôles d'équipements de qualité

3 ATTRACTIVITÉ ET RAYONNEMENT

Villebon-sur-Yvette, une ville vivante qui accompagne son développement économique et la création d'emplois de proximité

- Assurer un rayonnement de l'offre économique à l'échelle de la commune et de l'agglomération, en poursuivant le développement des activités tertiaires, techtiaires, commerciales, industrielles et artisanales
- Favoriser le dynamisme et l'évolution des secteurs d'activité existants :
 - Industriel, tertiaire, techtiaire
 - Commercial
 - Artisanal
- Développer et soutenir les activités commerciales, artisanales, libérales ou de services, notamment de santé, sur les centralités de quartier déjà existantes
- Préserver les espaces et paysages agricoles
- Valoriser le maraîchage et l'agriculture locale