



## Révision générale du Plan Local d'Urbanisme

# PRÉSERVONS NOTRE CADRE DE VIE

« Madame, Monsieur,

Après deux ans et demi de travail, le nouveau PLU est enfin adopté. Deux ans et demi consacrés à revoir en profondeur les règles d'urbanisme afin de mieux répondre aux attentes collectives que vous avez formulées lors des réunions publiques, ateliers de travail, forums, balade urbaine... Jamais nous n'avons autant concerté pour une révision de PLU et votre large mobilisation traduit votre attachement à la préservation de notre cadre de vie.

Ce nouveau PLU marque une étape clé pour l'avenir de Villebon-sur-Yvette. Dans un contexte où notre commune, à l'instar de nombreuses autres, doit

faire face à des enjeux majeurs (limiter les effets du changement climatique et répondre à la demande croissante de logements), ce projet nous engage résolument sur la voie d'un urbanisme à la fois responsable et durable, respectueux de notre identité de ville verte.

Ensemble, nous avons tracé les contours d'une ville durable, répondant aux besoins de ses habitants, tout en préservant son identité et ses atouts naturels. Je vous invite à découvrir les principales évolutions du PLU.

**Victor Da Silva**  
Maire de Villebon-sur-Yvette



# PLU NOUVELLE GÉNÉRATION

## TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Face à l'urgence climatique, le nouveau PLU protège les espaces naturels en ville, favorise la biodiversité et classe en zone naturelle des terrains inondables pour améliorer la résilience face aux risques climatiques, affirmant un engagement pour une ville durable.



### PRÉSERVER DES CŒURS D'ÎLOTS VÉGÉTALISÉS

Les cœurs d'îlots verts sont protégés pour éviter la division des jardins et conserver des zones de fraîcheur en ville. Une bande de constructibilité de 25 mètres est instaurée en zones pavillonnaires. Les constructions pourront se faire dans les 25 mètres depuis la chaussée mais pas au delà, limitant ainsi les nouvelles constructions (à l'exception des annexes), afin de préserver l'évolution des habitations existantes.



### RENFORCER LES PROTECTIONS PAYSAGÈRES ET ENVIRONNEMENTALES

La surface des espaces boisés classés (EBC) s'agrandit de 10,6 hectares pour inclure des boisements reconnus. De nouvelles lisières inconstructibles sont matérialisées afin de protéger les massifs boisés. Une nouvelle règle impose une lisière de 5 mètres en zone urbaine pour favoriser la transition écologique.



### PROTÉGER LES ESPACES PAYSAGERS

Les Espaces Paysagers Protégés (EPP) sont mis en place pour préserver des sites d'intérêt écologique et paysager. Toute construction y est interdite. On compte quelques exceptions sous conditions, telles que les annexes et les aménagements pour cheminements piétons. Cette mesure vise à renforcer la biodiversité et le cadre naturel urbain.



### RENFORCER LA PROTECTION DES ARBRES REMARQUABLES

125 arbres ou alignements d'arbres remarquables ont été identifiés et protégés pour leur valeur écologique, historique ou esthétique. Cette mesure vise à maintenir la biodiversité et le cadre naturel urbain, en empêchant leur abattage ou leur altération sans justification spécifique.



### ÉTENDRE LES ZONES NATURELLES SUJETTES À INONDATION

Suite aux crues d'octobre 2024, la protection contre les inondations s'intensifie. Certaines zones, même hors du Plan de Prévention des Risques d'Inondation, sont reclassées en zones naturelles pour limiter les nouvelles constructions et ne pas exposer de futurs habitants aux risques, renforçant ainsi la résilience du territoire face aux aléas climatiques.



# LUTTER CONTRE L'ARTIFICIALISATION DES SOLS DANS LES SECTEURS RÉSIDENTIELS

ESPACE CONSTRUCTIBLE  
40 % MAXIMUM

PLEINE TERRE  
40 % MINIMUM DANS LES  
QUARTIERS RÉSIDENTIELS  
(ADAPTÉ SELON LA TYPOLOGIE DU BATI)



**PLEINE TERRE** Un espace vert de pleine terre est un espace de jardin végétalisé qui doit permettre l'infiltration des eaux et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que la terre.



Sont considérées dans le calcul des espaces de pleine terre : les allées piétonnes en matériaux perméables (*pavés en joints enherbés, pas japonais, sable stabilisé, graviers, platelage bois...*)



Sont exclues : les terrasses, la circulation et le stationnement des véhicules (quel que soit leur traitement) et les rampes d'accès aux sous-sols.

## URBANISME RAISONNÉ

Dans son nouveau PLU, la Ville prend des mesures pour conserver son identité et son patrimoine tout en répondant aux besoins des parcours résidentiels et à ses obligations en matière de logements sociaux.



### PROTÉGER LES BÂTIMENTS REMARQUABLES ET LES COURS VILLEBONNAISES

109 bâtiments remarquables sont préservés et valorisés afin d'assurer leur pérennité, sans altérer leurs caractéristiques historiques. Leur démolition est interdite, sauf pour les éléments affectant leur caractère d'origine. Dans les cours villebonnaises, toute nouvelle construction est proscrite et les pavés de grès doivent impérativement être conservés.



### LA MIXITÉ SOCIALE DANS TOUS LES PROJETS COLLECTIFS

Tout projet de plus de 10 logements ou 600 m<sup>2</sup> doit inclure 30 % de logements sociaux aidés par l'État. Cette mesure impose une répartition équitable du logement social, limitant les opérations exclusivement privées et intégrant ces logements dans le tissu urbain existant.



### ASSOULPIR LES RÈGLES D'EXTENSION DES LOGEMENTS

De nouvelles règles d'évolution des constructions existantes sont mises en place afin de permettre l'adaptation des logements des familles villebonnaises.





# LA DGA, UNE EXTENSION AU CENTRE-VILLE POUR MIEUX RÉPONDRE À NOS ATTENTES

L'ancien site de la Direction Générale des Armées est au cœur d'un projet retenant toute l'attention de la Ville. Depuis plus de 10 ans, la Municipalité s'efforce d'en assurer l'acquisition et la reconversion.

L'objectif du portage communal est de faire de ce futur quartier un lieu de vie agréable et animé, où les Villebonnais pourront se retrouver au quotidien.

Ce projet prévoit un programme de logements mixtes (incluant des logements locatifs sociaux pour répondre aux obligations légales), l'installation d'une gendarmerie et l'aménagement de l'espace intégrant l'installation de commerces ou de services en pied d'immeuble, tels que restaurant et brasserie. L'objectif : créer un cadre de vie convivial, avec des services utiles et accessibles à tous, au plus près des habitants.

L'ambition est aussi de faire de ce futur quartier un lieu de vie chaleureux et animé, en complémentarité avec l'offre existante du centre-ville.

Malgré la reprise des discussions avec les services de l'État, les avancées restent lentes, et un accord définitif avec les ministères concernés sur le prix du foncier tarde à être trouvé.

Dès que cette étape sera franchie, une large concertation sera engagée avec tous les Villebonnais afin de définir collectivement les grandes orientations pour l'avenir de cette friche urbaine.

En attendant, le PLU impose à tout projet une dimension patrimoniale, à travers la préservation d'éléments bâtis ou arborés de qualité sur le site, afin de valoriser l'identité du lieu et de maintenir un lien avec son histoire.

## RENDEZ-VOUS SUR LE SITE DE LA VILLE

Rendez-vous sur le site Internet de la Commune pour retrouver l'ensemble des documents constitutifs du nouveau Plan Local d'Urbanisme.

Service Aménagement Durable, Urbanisme et Développement Économique (ADUDE)  
Tél. 01 69 93 57 30  
urbanisme@villebon-sur-yvette.fr

