



Département de l'Essonne
Commune de Villejust

Mairie de VILLEJUST
6 rue de la Mairie
91140 Villejust
Tél : 01 69 31 74 40

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

Dossier de modification de droit commun n°1 approuvé en Conseil Municipal du 8 juillet 2024



1. Rapport de présentation

- A. Introduction et choix de la procédure**
- B. Prise en compte des documents supra-communaux**
- C. Présentation et justification des modifications**

A. Introduction et choix de la procédure

A . Introduction et choix de la procédure

Contexte de la procédure :

À cheval sur les communes des **Ulis, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette**, le Parc d'activités de Courtabœuf est l'un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe avec environ 1 200 entreprises et plus de 20 000 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, et l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express.

Il s'inscrit comme **un pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay**. Il est spécialisé dans le développement des activités de production et technologiques à haute valeur ajoutée intégrant des logiques d'expérimentation et d'application. Le renforcement du dynamisme économique du Parc de Courtabœuf et de son attractivité revêt un enjeu majeur pour la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay (CPS) et les trois communes sur lesquelles se développe ce parc d'activités.

Plusieurs études et actions ont été engagées par la CPS et les communes visant à mettre en place une véritable stratégie d'optimisation et d'aménagement durable du Parc de Courtabœuf, notamment un **Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf** approuvé en 2019 et une **étude du potentiel de valorisation foncière et immobilière** réalisée en 2021.

Le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf est un outil d'orientation à la fois stratégique et opérationnel qui comprend plusieurs volets :

- renforcer l'image et l'attractivité du parc,
- déterminer son organisation,
- rénover ses infrastructures et son patrimoine bâti,
- repenser son accessibilité et sa desserte,
- développer l'offre de services aux salariés et usagers,
- structurer son animation et sa gestion.

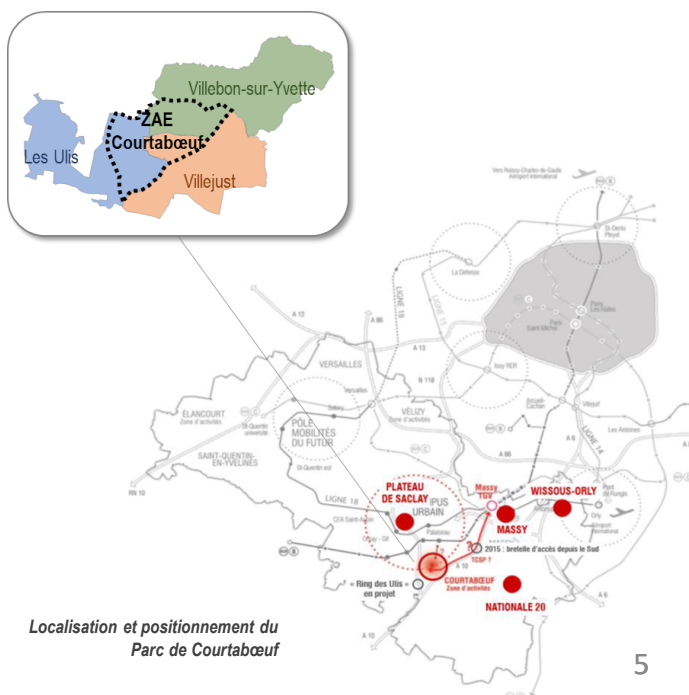
Il en ressort un besoin d'**amplifier la mutation et la densification du parc existant**.

De plus, le contexte environnemental et sociétal actuel a permis d'identifier **un enjeu fort d'améliorer la résilience face au changement climatique et d'adaptation du Parc d'activités aux enjeux de transition environnementale**, en prenant en compte les risques, nuisances et en proposant une qualité des espaces publics et bâtis. La Commune a notamment réalisé un Plan Climat, décliné du Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET), allant dans ce sens et qu'il convient de prendre en compte dans le cadre du projet de renouvellement du Parc de Courtabœuf.

Afin de mettre en cohérence les actions de développement à venir, les acteurs publics et privés ont formalisé un **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** co-signé le 31 août dernier. Ce PPA prévoit notamment l'harmonisation des règles et orientations d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités.

Sous pilotage de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, et afin de mettre en œuvre cet engagement, les Communes des Ulis, de Villejust, et de Villebon-sur-Yvette ont initié conjointement un travail d'harmonisation des orientations et règlements de leurs Plan Local d'Urbanisme (PLU) respectifs, à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.

Par arrêté du 2 juin 2023, Monsieur le Maire a engagé la procédure de modification n°2 du de Villebon-sur-Yvette afin de traduire un projet global, reprenant les principes d'aménagement du Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf, les enjeux de la transition écologique, tout en préservant les spécificités communales.



A . Introduction et choix de la procédure

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villejust a été approuvé le 26 mai 2014.

Objets de la modification du PLU :

Aujourd'hui la commune souhaite faire évoluer son PLU afin de permettre l'évolution de la ZAE de Courtabœuf, conformément aux orientations portées par le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf. La présente procédure de modification du PLU de Villejust entend mettre en œuvre les évolutions réglementaires adaptées à la bonne traduction de ces orientations.

Choix de la procédure :

Le choix de la procédure d'évolution du Plan Local d'Urbanisme est fixé par le Code de l'urbanisme.

C'est au regard de ses dispositions et notamment des articles L.151-31 et L.153-36 que la procédure de modification est mise en œuvre.

L'article L.151-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une révision lorsque la commune envisage :

- Soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- Soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- Soit de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Dans les autres cas, le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de modification en application des dispositions de l'article L.153-36 lorsque la commune envisage de « modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions. »

Ces conditions sont respectées par la présente modification, puisqu'il s'agit d'évolutions réglementaires poursuivant les objectifs du PADD, à savoir « Permettre l'évolution de la zone d'activités de Courtabœuf », et notamment « *garantir l'insertion optimale des nouvelles activités dans le tissu existant* » et « *permettre le développement des activités existantes* ». Ces évolutions sont sans impacts significatifs sur les droits à construire et visent à une meilleure préservation des espaces naturels, voire leur renforcement.

Pièces concernées par la procédure de modification :

- **Orientation d'Aménagement et de Programmation :** création d'une OAP « Courtabœuf » en lien avec le projet général sur le Parc d'activités.
- **Plan de zonage :**
 - Création d'une zone Uic
 - Création d'une zone UF
 - Création de zones N
 - Ajouts de prescriptions graphiques
- **Règlement :**
 - Création d'une zone Uic
 - Création d'une zone UF
 - Création de zones N
 - Ajout de définitions au lexique
- **Annexes :**
 - Ajout d'une pièce en annexe

B. Prise en compte des documents supra-communaux

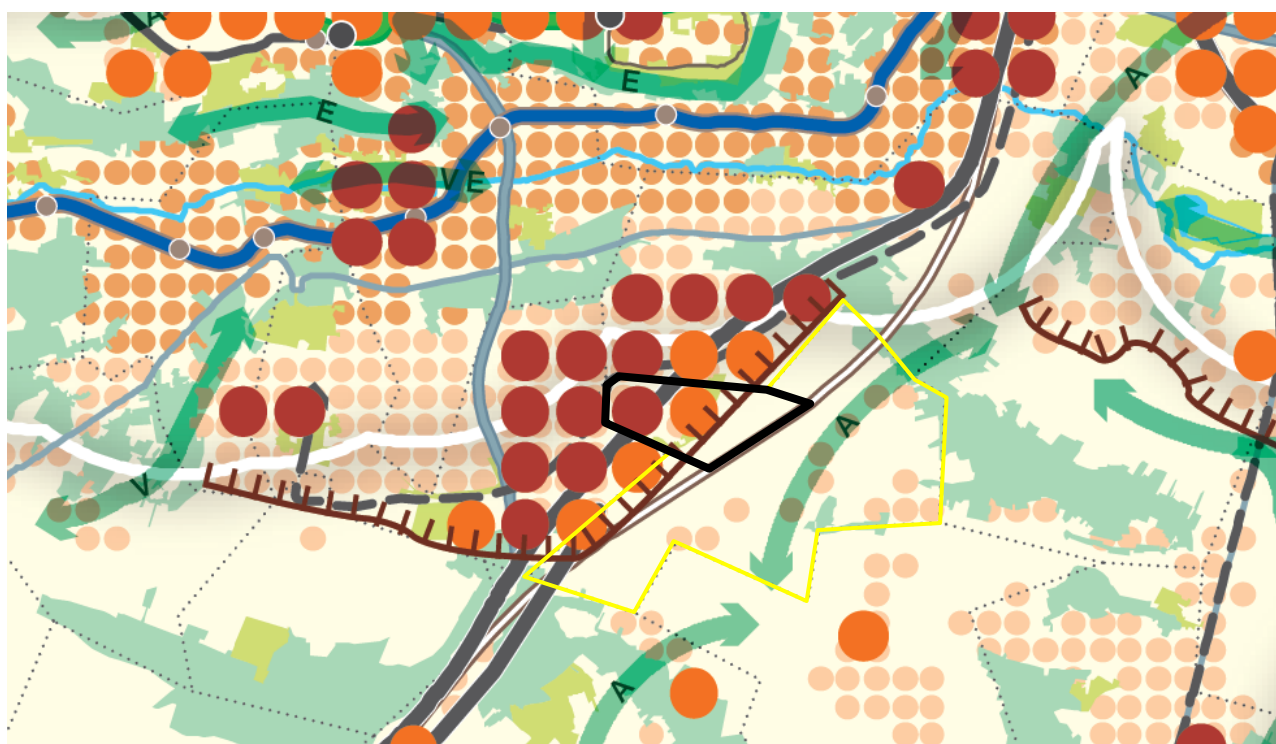
B. Prise en compte des documents supra-communaux

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) :

Le référentiel territorial du projet Île-de-France 2030 est un outil d'accompagnement de l'ensemble des acteurs franciliens (élus, associations, habitants, professionnels) à la mise en œuvre du SDRIF approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

Document d'urbanisme d'échelle régionale, il a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région Ile-de-France. En l'absence de SCoT, les autres documents d'urbanisme doivent être compatibles avec le SDRIF.

Cartographie des orientations du SDRIF



Les espaces urbanisés

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

Les nouveaux espaces d'urbanisation

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



Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares



Les fronts urbains d'intérêt régional



Les espaces agricoles



Les espaces boisés et les espaces naturels



Les espaces verts et les espaces de loisirs

B. Prise en compte des documents supra-communaux

Les espaces urbanisés

- Les secteurs à fort potentiel de densification :
Cette orientation concerne toute la partie du Parc de Courtabœuf située à l'ouest de l'A10. Il s'agit de secteurs comprenant des emprises mutables importantes ou des secteurs disposant d'un fort potentiel de valorisation. D'après les orientations réglementaires du SDRIF, ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification du tissu urbain, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat.
 - Les secteurs d'urbanisation préférentielle :
Cette orientation concerne la partie à l'est de l'A10, et poursuit des objectifs de construction de logement et de développement de l'emploi tout en limitant la consommation d'espaces. Il privilégie les secteurs offrant un potentiel de création de quartiers urbains de qualité et une forte densité, grâce notamment à leur desserte en transports collectifs et à l'accessibilité aux équipements et services.
- Le projet de modification du PLU, et plus largement le projet du Parc de Courtabœuf, s'inscrit dans les orientations du SDRIF. La constructibilité des espaces aujourd'hui urbanisés est renforcée, et vise une densification « en hauteur » des espaces bâtis. Les règles de construction entendent conforter et développer les activités de bureaux, commerciales et artisanales de la zone d'activités, tout en évitant la consommation foncière.
- À l'ouest de l'A10, le Parc est principalement concerné par un secteur de relocalisation privilégiée pour les commerces et services existants, permettant leur densification.
- À l'est de l'A10,

Les espaces à protéger

- Les fronts urbains :
Sur le front urbain identifié à l'est du Parc de Courtabœuf, aucune urbanisation nouvelle ne peut le franchir. Les limites de l'urbanisation existante, lignes de contact avec les espaces agricoles, boisés et naturels, doivent être, le cas échéant, adaptées afin de constituer un front cohérent et maîtrisées et traitées afin d'atteindre les objectifs qui sont assignés aux fronts urbains. À l'occasion des projets d'extensions, doivent être déterminés les espaces nécessaires aux développements urbains et les limites à terme de ces extensions, dans le respect de la préservation des espaces agricoles, boisés et naturels, de l'activité agricole, et l'économie d'espace.
- Le projet de modification du PLU répond aux orientations du SDRIF. La frange est du Parc d'activités est identifiée comme un espace de transition avec les espaces agricoles limitrophes à protéger. Le dispositif réglementaire associé met en place des outils permettant sa protection (OAP, règles d'implantation...).
- Des espaces agricoles sont identifiés au sud de l'A10 comme à valoriser et à préserver.
- La réalité du terrain montre que les espaces repérés au SDRIF sont davantage naturels qu'agricoles. La modification du PLU maintient les protections actuelles (zone N, espace paysager à protéger..).
- Des espaces verts et des espaces de loisirs sont identifiés, correspondant au parc des Deux Lacs, comme à valoriser et à préserver.
- La modification du PLU participe de la préservation de ce parc via une OAP vertueuse et un classement adapté au zonage (zone N). La valorisation du parc et son ouverture au public est également recherchée par le classement en zone NL d'une partie du parc, permettant l'installation d'aménagements légers.

En conclusion, le projet de modification du PLU ne remet pas en cause les orientations du SDRIF.

La Région pilote l'élaboration du nouveau Schéma directeur pour l'Île de France : le SDRIF Environnemental. Ce projet d'aménagement durable, qui concerne les plus de 12 millions de Franciliens, a pour objectif de relever les défis économiques, sociaux et environnementaux du territoire à l'horizon 2040.

La présente modification du PLU s'inscrit pleinement dans les grandes orientations connues du futur SDRIF,

B. Prise en compte des documents supra-communaux

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) :

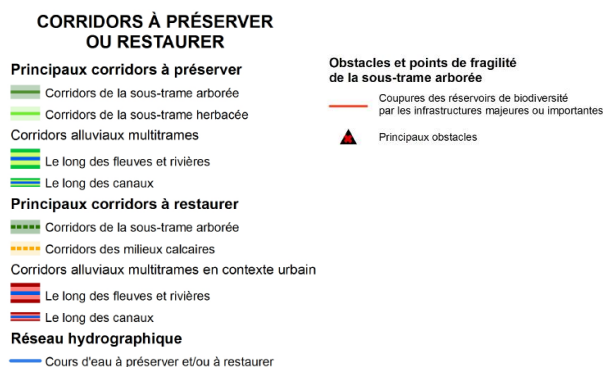
Volet régional de la Trame verte et bleue, le Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) a été adopté en 2013 avec 3 objectifs essentiels :

- Caractériser les composantes de la Trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques),
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique,
- Proposer des outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Le SRCE Île-de-France recense 4 types de sous-trames :

- la sous-trame arborée ;
- la sous-trame grandes cultures ;
- la sous-trame herbacée ;
- la sous-trame des milieux aquatiques et des corridors humides.

Le territoire de Villejust n'est concerné par aucune trame et aucun objectif du SRCE.



Carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la région Ile-de-France



B. Prise en compte des documents supra-communaux

Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) :

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises, à l'horizon 2020. Il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, intègre tous les modes de transport (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il fixe ainsi les objectifs des politiques de déplacement d'ici à 2020. Plus précisément, le PDUIF fixe des normes de stationnement à respecter dans toute traduction au sein de documents d'urbanisme, que le présent rapport de présentation détaille dans la partie sur les évolutions de règlement.

Le Code de l'urbanisme introduit une hiérarchie entre les différents documents d'urbanisme, plans et programmes, et un rapport de compatibilité entre certains d'entre eux. La notion de compatibilité n'est pas définie juridiquement. Cependant la doctrine et la jurisprudence nous permettent de la distinguer de celle de conformité, beaucoup plus exigeante. Le rapport de compatibilité exige que les dispositions d'un document ne fassent pas obstacle à l'application des dispositions du document de rang supérieur.

Le PLU doit être compatible avec le PDUIF.

La présente modification du PLU ne compromet pas la compatibilité avec le PDUIF.

Ile-de-France Mobilités (IdFM), a délibéré le 25 mai 2022 pour engager l'élaboration du plan des mobilités en Île-de-France à 2030, sur la base de l'évaluation de la mise en œuvre du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF), approuvé en 2014. Le document est en cours d'élaboration.

B. Prise en compte des documents supra-communaux

SDAGE Seine-Normandie (2022-2027) :

Le SDAGE est un document de planification décentralisé qui définit, pour une période de six ans, « les objectifs visés au IV de l'article L.212-1 du code de l'environnement, à savoir les objectifs de qualité et de quantité des eaux, et les orientations permettant de satisfaire aux principes prévus aux articles L.211-1 et L.430-1 du Code de l'environnement ».

Cette gestion prend en compte « les adaptations nécessaires au changement climatique » (Article L.211-1 du Code de l'Environnement) et « la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole » (article L.430-1 dudit Code).

Ainsi, il fixe les objectifs de qualité et quantité à atteindre pour chaque cours d'eau, plan d'eau, nappe souterraine, estuaire et secteur littoral. De plus, il détermine les dispositions nécessaires pour prévenir la détérioration et assurer l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques.

Conformément aux articles L.131-1 (8°) du code de l'urbanisme, la modification du PLU doit être compatible avec "les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par le SDAGE".

Le territoire communal est couvert par le SDAGE Seine-Normandie. Le SDAGE 2022-2027 a été adopté par le comité de bassin du 3 mars 2022. Il a ensuite été arrêté par le préfet coordonnateur du bassin Seine-Normandie, préfet de la région Ile-de-France, le 23 mars 2022.

Il trace les politiques publiques pour atteindre "le bon état" des eaux du bassin Seine-Normandie. Le cap fixé est le suivant : atteindre l'objectif de 52% des masses d'eau superficielles en bon état écologique et au moins 32% de masses d'eau souterraines en bon état chimique d'ici 2027.

Plus spécifiquement, le SDAGE demande aux PLU(i) :

- « de fixer, dans leur règlement, des objectifs de préservation et de restauration des zones humides compatibles avec les objectifs de restauration du bon état des masses d'eau accompagnés de prescriptions ;

- d'intégrer, dans le rapport de présentation, l'ensemble des données existantes sur les milieux humides (pré-localisation des zones à dominantes humides du SDAGE, inventaires des SAGE, données naturalistes, Natura 2000, bases de données nationales, régionales, inventaires des ZNIEFF,...) et de les compléter en l'absence d'inventaires existants, notamment sur les secteurs identifiés comme pouvant être ouverts à l'urbanisation ou à toute autre activité anthropique ;
- d'identifier les zones humides fortement dégradées pouvant faire l'objet de restauration (programme de restauration ou mise en œuvre de mesures compensatoires) ».

Le projet de modification du PLU tient compte des objectifs du SDAGE. Il identifie les zones humides présentes sur le territoire et met en place des outils de protection au sein du dispositif réglementaire : orientations au sein de l'OAP Courtaboeuf, classement en zone N, identification des zones humides au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme, règles de protection des zones humides...

Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

Issus de la loi sur l'eau du 3 janvier 1992, un SAGE fixe donc des objectifs généraux d'utilisation, de mise en valeur, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau à l'échelle d'un territoire cohérent au regard des systèmes aquatiques. Il s'agit donc d'une déclinaison locale du SDAGE.

Conformément aux articles L.131-1 (9°) du Code de l'Urbanisme, le PLU de Villebon-sur-Yvette doit être compatible avec "les objectifs de protection définis par les SAGE".

La commune est comprise dans le SAGE de l'Orge-Yvette approuvé par arrêté inter-préfectoral le 02 juillet 2014. Situé sur le bassin Seine-Normandie, dans les départements de l'Essonne et des Yvelines.

Le SAGE fixe 4 enjeux déclinés en 22 orientations :

- Enjeu n°1 : La Qualité des Eaux ;
- Enjeu n°2 : La fonctionnalité des Milieux Aquatiques et des Zones Humides ;
- Enjeu n°3 : Gestion Quantitative ;
- Enjeu n°4 : Sécurisation de l'alimentation en eau potable.

C. Présentation et justification des modifications

- **Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
 - **Suppression de l'OAP « Secteur Courtaboeuf 9 »**
 - **Création d'une OAP « Courtabœuf »**
 - Présentation de l'OAP générale
 - Déclinaison de l'OAP au sein du PLU de Villejust
 - Justification de la modification
- **Plan de zonage :**
 - Modifications de zonage
 - Ajouts de prescriptions graphiques
- **Règlement :**
 - Modification des dispositions générales
 - Suppression des sous-secteurs ULa, ULb, Ula et des zones AUlza et AUlzb
 - Création d'une zone Ulc
 - Création d'une zone UF
 - Modification de la zone N
- **Annexes :**
 - Ajout du Règlement d'Assainissement de la CPS en annexes sanitaires

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

a. Suppression de l'OAP « Secteur Courtaboeuf 9 »

Plan Local d'Urbanisme de Villejust
3- Orientation d'Aménagement et de Programmation

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. LES PRINCIPES DE DESSERTE

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DEVELOPPEMENT DES USAGES ALTERNATIFS LA VOITURE

Desserte en transports en commun - Réserve d'emprise pour TCSP le long de la RD 118
- Points d'accès pour les transports en commun

Continuités de circulations douces

- vers le Parc des Deux Lacs
- vers le CR3
- vers les espaces Agricoles et les itinéraires de promenades et de loisirs
- Contribution au maillage doux intercommunal existant

Une desserte interne « multi-modale »

- pour l'approche des véhicules et la desserte des futures entreprises (salariés/vistiteurs, livraisons, manoeuvres, etc.)
- pour les circulations des piétons et cycles
- pour le passage de transports en commun à terme

Intégration Urbaine et Paysagère

UN PARTI PAYSAGER FORT ET STRUCTURE SUR LES ESPACES PUBLICS DE LA RD118

Les abords de la RD 118 doivent faire l'objet d'un traitement paysager structurant et essentiel dans la façade paysagère de la ZAC sur la RD118, complétant les dispositions urbaines et durables imposées dans les parties privatives, et recommandées dans la partie III ci-après.

Les abords de la RD118 seront préservés en espaces non construits et traités en espaces verts et plantés, assurant une composition homogène.

Enfin compte des projets d'aménagement à long terme de la RD118, des exigences en matière de circulations douces et d'accès à la ZAC, le traitement de ces abords sera constitué :

- d'une emprise de 15 m de largeur depuis l'axe, dont 6,50 m au sein du périmètre de la ZAC, destinée à être cédée au Département dans la perspective de l'élargissement de la voie à terme. Préalablement à cette cession, elle sera aménagée en espaces verts simples (pelouses ou engazonnements) au-delà du fossé drainant existant
- d'une emprise de 5 m, réservée à la réalisation d'une circulation douce (piétons et cycles) répondant aux normes des schémas des circulations douces communautaires et départementales (emprise d'au moins 3 m) et bordée de plantations (alignement de haute tige côté Nord et haie bocagère côté sud). Cette emprise est destinée à être cédée à la collectivité publique

Ces emprises pourront accueillir à terme le passage d'un transport en commun en site propre (TCSP).

d'une emprise de 10 m depuis la limite d'ilot privé (correspondant à la ZNA qui sera aménagée en espaces verts plantés en respectant :

- un arbre de haute tige / 200 m² de surface couverte par la ZNA sur chaque lot ; ces plantations seront choisies parmi les essences d'arbres d'alignements ou d'arbres isolés recommandés en fin du présent document
- des massifs arbustifs ou essences bocagères choisies parmi les essences d'arbres listées en fin du présent document sur les haies, pour 1 plantation /150 m² de surface couverte par la ZNA sur chaque lot ;

les autres surfaces (hors ouvrages techniques autorisés) seront engazonnées, traitées en pelouses ou surfaces végétalisées.

15

Justification

La partie de Villejust correspondant au site du Parc de Courtaboeuf fait l'objet d'une OAP « Secteur Courtaboeuf 9 » au sein de l'OAP actuelle. Le projet de cette OAP n'est plus d'actualité, il est remplacé par le projet de requalification du Parc de Courtaboeuf porté par la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay.

Une OAP générale à l'échelle des trois communes est créée, déclinée à l'échelle de la commune des Ulis. Il faut donc supprimer l'OAP « Secteur Courtaboeuf 9 ».

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

b. Présentation de l'OAP générale

L'OAP générale, à l'échelle de la globalité du parc d'activités, est organisée en 3 axes :

1. Affirmer la vocation productive et technologique du Parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

Le Parc de Courtabœuf doit renforcer son positionnement économique : pour continuer d'attirer et ancrer les activités économiques ciblées, le Parc doit s'affirmer comme un pôle productif et technologique à haut niveau de services pour les entreprises et les usagers, en interaction avec les activités innovantes du Plateau de Saclay et les autres secteurs d'activités dont Massy situés à proximité.

Pour atteindre cet objectif, une attention particulière doit être portée sur la définition des vocations d'activités à accueillir ou à proscrire : définir les natures d'activités à privilégier/à éviter, développer une offre de restauration et hôtelière à destination des salariés et des usagers du parc, maîtriser les commerces à l'échelle du Parc, permettre la réalisation de projets d'envergures tel que la création d'un pôle de loisirs sur le site du Grand Dôme à Villebon.

Une réflexion spécifique a été menée sur l'implantation de datas centers en pleine expansion sur le territoire depuis quelques années compte tenu des besoins accrus de stockage de données. Il a notamment été identifié un déséquilibre dans l'implantation géographique de ce type d'infrastructure au sein de la région francilienne, au détriment des communes du sud de l'Île-de-France. Le Parc d'activités de Courtabœuf propose les conditions idéales pour l'accueil de nouveaux datas centers, justifiant de la nécessité d'encadrer leur implantation. Des secteurs d'accueil privilégiés ont ainsi été identifiés afin de limiter les implantations qui se feraient au détriment d'activités existantes sur le Parc, et afin de maîtriser l'impact environnemental de ces installations.

2. Accompagner la résilience du Parc et s'engager sur un aménagement durable du Parc

Le développement du parc doit se faire dans le cadre d'une démarche d'utilisation économe et durable de l'espace, les objectifs recherchés sont multiples : une réduction de la vacance du bâti, une sobriété foncière, une densification du bâti, une limitation de l'artificialisation des sols, la préservation et la valorisation des espaces naturels et boisés existants et voisins.

La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation de l'environnement et de la santé humaine s'inscrit comme un enjeu transversal de cette thématique. De la même manière, un soin particulier est demandé pour le traitement de la qualité du parc, à travers son bâti, ses franges, ses espaces publics, tant pour garantir sa durabilité que sa bonne intégration paysagère.

3. Améliorer l'accessibilité et la visibilité et l'image du Parc

Un traitement plus qualitatif des entrées de Parc, de la signalétique, des espaces publics mais également des façades des constructions visible des axes de circulation doit être entrepris.

L'amélioration de l'accessibilité du Parc a été identifiée comme un levier incontournable pour le renforcement de l'attractivité du parc.

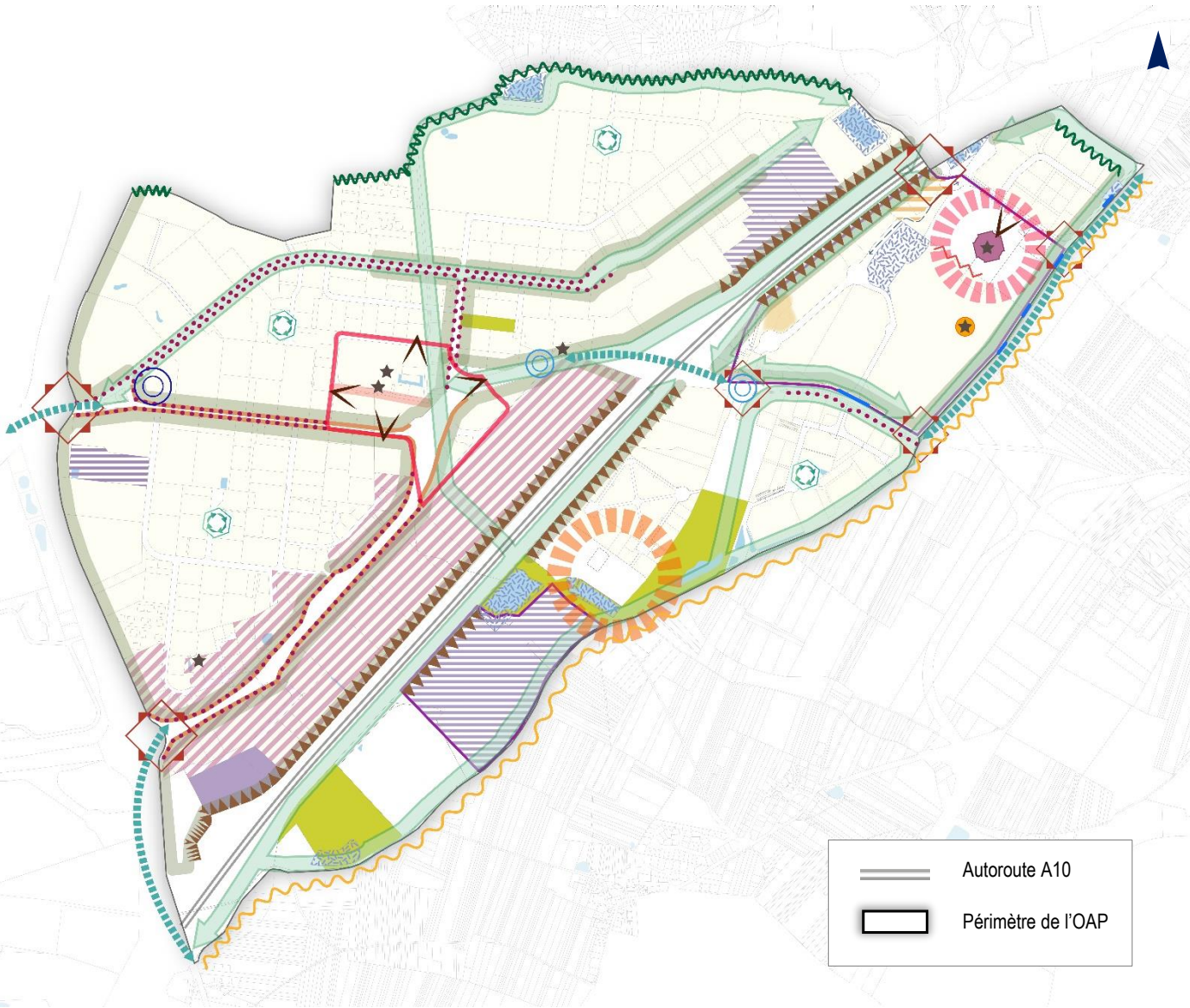
Plusieurs projets d'infrastructures vont venir améliorer la desserte du Parc : ring des Ullis et de Mondétour, poursuite de la requalification de voies de desserte internes

La création d'un pôle multimodal en entrée de Parc côté Mondétour et le renforcement des stations multimodales de proximité permettrait de réorganiser les différentes mobilités sur le Parc.

Le réseau des mobilités douces est en constante évolution et a récemment été renforcé par un ouvrage majeur, la réalisation d'une passerelle dédiée exclusivement aux piétons et cyclistes permettant le franchissement de l'A 10 et reliant les 2 parties du parc situées de part et d'autre de cette voie.

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

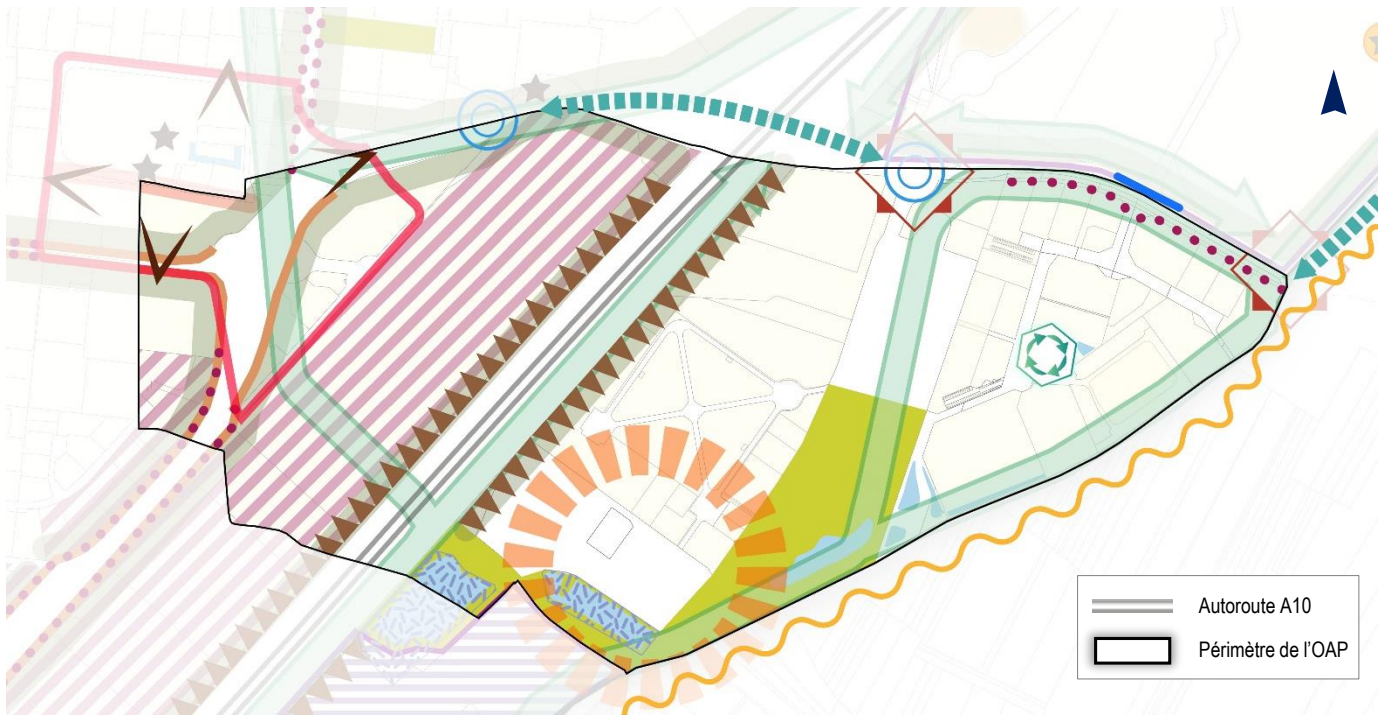
Cartographie de synthèse



1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)





c. Déclinaison de l'OAP au sein du PLU de Villejust

Cartographie de synthèse





Accompagner la résilience et s'engager sur un aménagement durable du Parc





Promouvoir les continuités écologiques et les interactions entre trames vertes et bleues

-  Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès
-  Protéger les espaces en eau du secteur
-  Préserver les zones humides identifiées par la DRIEAT, et les valoriser comme espace d'agrément
-  Préserver la trame verte

Porter le projet d'un parc d'activités vertueux, soucieux de la santé humaine

-  Favoriser les initiatives de valorisation des déchets, de réemploi et d'économie circulaire (*localisation indicative*)
-  Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A))

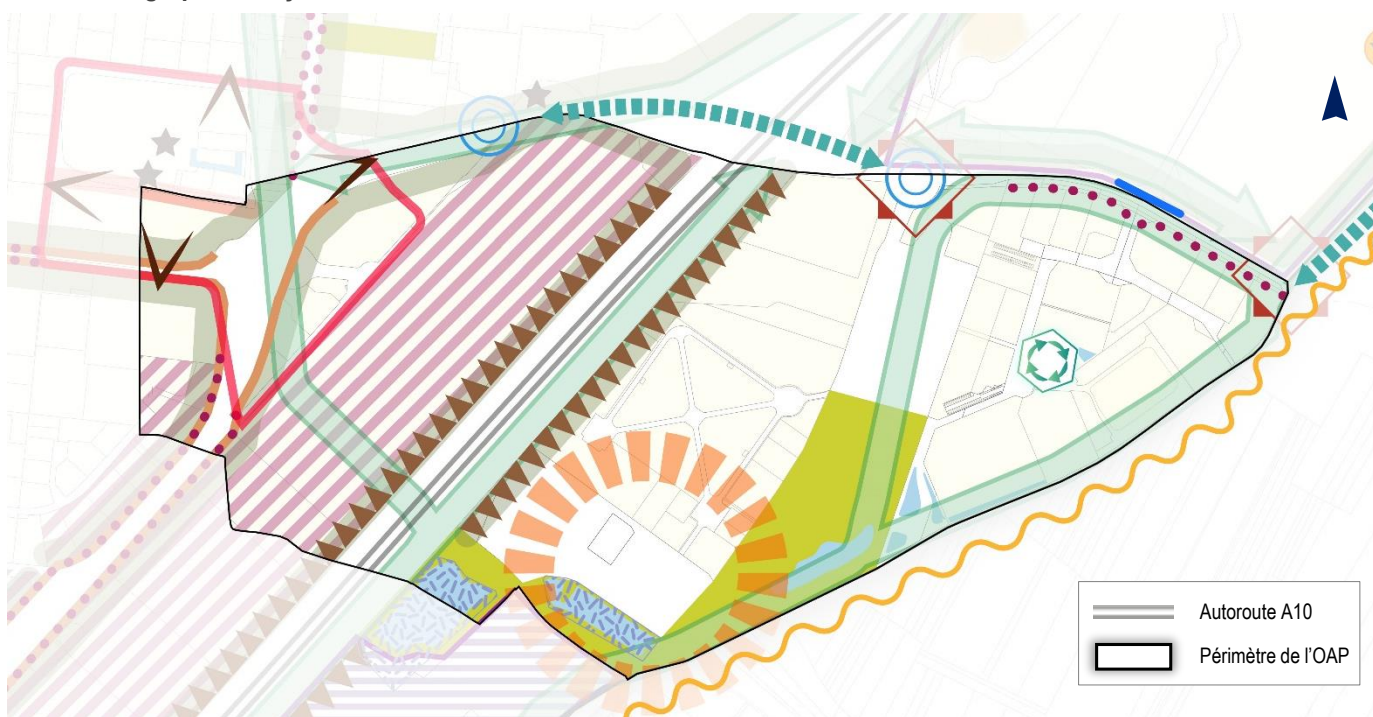
Poursuivre la requalification du parc, de son patrimoine et de ses franges

-  Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation
-  Requalifier l'avenue des Indes
-  Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage
-  Créer ou préserver les percées visuelles

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)


c. Déclinaison de l'OAP au sein du PLU de Villejust


Cartographie de synthèse




Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement


Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers


 Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité au croisement des trames vertes proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, végétalisation, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)...

 Développer le pôle secondaire du Parc des Deux Lacs

Poursuivre le développement du parc d'activités

 Accompagner le développement de nouveaux programmes


 Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²


 Favoriser l'implantation de commerces en RDC : restaurants, hôtels et services aux usagers de la zone


Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

 Renforcer les stations multimodales existantes

 Créer des liaisons douces

 Améliorer les entrées de parc

 Accompagner les réaménagements et tourner les façades principales vers l'avenue (Océanie, Tropiques)

 Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

d. Justification de la modification

L'OAP présentée précédemment a pour objectif de traduire le projet de renouvellement de la zone d'activités économiques de Courtabœuf. L'OAP communale est à lire comme un extrait d'une OAP plus générale, dont les orientations prennent sens à plus grande échelle.

- **Un projet ambitieux sur le plan de la protection de l'environnement et de la protection des usagers du Parc d'activités :**

Sur le volet environnemental, l'OAP vise à protéger l'existant, à savoir principalement les espaces verts du Parc des Deux Lacs, les zones humides inventoriées par la DRIEAT, ainsi que les transitions paysagères avec les espaces agricoles voisins. L'OAP, dans ses « Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés » précise la manière dont devront être traités les espaces de transition avec des secteurs boisés.

Le contexte dans lequel s'insère le Parc est pris en compte : des orientations de préservation de la trame verte traversent le territoire, notamment le long des axes principaux supports de végétation, pour relier les grands espaces verts alentours tels que le Bois des Gelles, le Bois Persan, l'Espace Naturel Sensible des buttes du Hurepoix et le PNR de la Haute Vallée de Chevreuse.

À l'échelle de la parcelle, l'OAP Courtabœuf vient inciter à une meilleure prise en compte des enjeux environnementaux et notamment de lutte contre l'imperméabilisation des sols, de lutte contre les îlots de chaleur urbain ou de revégétalisation d'un objet urbain laissant aujourd'hui peu de place aux espaces verts.

L'OAP Courtabœuf se saisit également des nuisances sonores et de l'exposition à la pollution de l'air engendrée par la proximité d'axes structurants tels que l'A10 et les RD 118 ou 218. Des principes d'implantation ou de construction des bâtiments d'activités le long de ces axes sont définis, afin de limiter au maximum l'ensemble des nuisances et de permettre une qualité de vie au travail décente.

- **La traduction d'une stratégie foncière d'ensemble visant la sobriété :**

La Communauté d'agglomération Paris-Saclay a réalisé en juillet 2021 une « Stratégie d'optimisation foncière et immobilière de Courtabœuf » à visée opérationnelle. L'étude identifie des gisements potentiels optimisables et valorisables (voir cartographie et extrait de l'étude ci-dessous).



Stratégie d'optimisation foncière et immobilière de Courtabœuf

1. Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

d. Justification de la modification

La notion d'optimisation peut recouvrir 3 dimension complémentaires...

- **Le niveau d'intensité d'usage du sol (gisements valorisables)**
 - Densité de l'emprise du bâti
 - Densité bâtie
 - Structure foncière
- **Le niveau d'intensité d'usage du bâti (gisements mutables)**
 - Vacance fiscale par type de produits
 - Age et obsolescence des bâtiments
 - Dynamique des transactions
- **Le niveau d'intensité des synergies (gisements optimisables)**
 - Usages extensifs
 - Équipements mutualisables

Stratégie d'optimisation foncière et immobilière de Courtaboeuf

La présente modification a pour objectif de donner un cadre de développement vertueux aux gisements fonciers identifiés dans le cadre de l'étude d'optimisation foncière, mais également au reste des fonciers qui pourraient évoluer, afin de tenir compte des enjeux environnementaux divers. L'optimisation foncière répond directement aux objectifs légaux de réduction des consommations de terrains non artificialisés, en évitant l'étalement urbain.

Parmi ces fonciers optimisables, peu sont situés à Villejust. Les grands terrains identifiés en bleu font partie du périmètre de ZAC déjà livré.

Si les possibilités d'optimisation et de mutualisation recherchées au sein des secteurs identifiés par l'étude d'optimisation foncière en « gisements optimisables » dépendent de la nature des programmes de constructions privés, l'OAP Courtaboeuf inscrit toutefois l'orientation de « Permettre l'adaptabilité des bâtiments, et l'optimisation des usages et de l'occupation » pour l'ensemble du Parc d'activités.

Il est à noter que la procédure de modification, si elle permet une constructibilité plus importante qu'au sein du PLU actuel, vient davantage contraindre les possibilités d'imperméabilisation des sols en fixant notamment des règles d'emprise au sol et de pourcentage d'espaces verts de pleine-terre ambitieux dans les zones Ulc et UF du règlement.

Les articles 12 et 13 du règlement fixent quant à eux des règles de végétalisation des espaces libres, de perméabilité des stationnements, d'optimisation du règlement, etc. Les dispositifs réglementaires mis en place sont donc bien plus vertueux et en phase avec les objectifs de la Communauté Paris Saclay et des communes de favoriser une densification « vers le haut » et limitant l'imperméabilisation des sols et la création d'îlots de chaleur urbains.

- **Des objectifs de pérennisation de la ZAE et de développement des activités :**

L'OAP encadre strictement l'implantation des constructions à destination de commerces et de services, afin de ne pas déséquilibrer la dominante d'activités artisanales et tertiaires de la zone. Les commerces drainant des usagers et créant de l'animation dans la zone d'activités sont volontairement concentrés le long des axes principaux et dans le Cœur de Parc. Les commerces plus importants sont également fléchés à l'endroit où sont situés les commerces de ce type existants, le long de l'A10 à proximité de l'échangeur.

- **L'amélioration de la visibilité du Parc de Courtaboeuf et de ses attraits :**

Le projet de renouvellement de la zone d'activités vise également à améliorer l'insertion paysagère du site au sein de son environnement. Plusieurs orientations s'inscrivent dans ce projet : il est demandé de soigner les entrées de parc ainsi que les façades visibles depuis l'A10, interfaces directes avec « l'extérieur » du Parc. Le Cœur de Parc, en tant qu'espace pratiqué par des usagers et visiteurs, nécessite aussi une attention particulière : les bâtis existants à dimension patrimoniale ont vocation à être protégés et l'avenue des Indes requalifiée. Le pôle d'équipement du Parc des Deux Lacs est identifié comme polarité secondaire à conforter afin de poursuivre l'amélioration du cadre de vie dans ce secteur.

Enfin, la zone d'activités de Courtaboeuf est à proximité de voies de communications majeures (autoroute A10, ligne 18 du métro...) au sein d'un secteur en forte mutation. Il devenait impératif de repenser les moyens de se déplacer au sein et vers du Parc au regard de ce contexte changeant et des enjeux forts de transition environnementale. C'est pourquoi le Parc de Courtaboeuf prévoit de recomposer ses mobilités par la création de pôles multimodaux, dont deux se situent à cheval entre Villebon-sur-Yvette et Villejust (au niveau du rond-point de l'avenue des deux lacs et au niveau des châteaux d'eau), et par le renforcement des itinéraires doux (vélos, piétons).

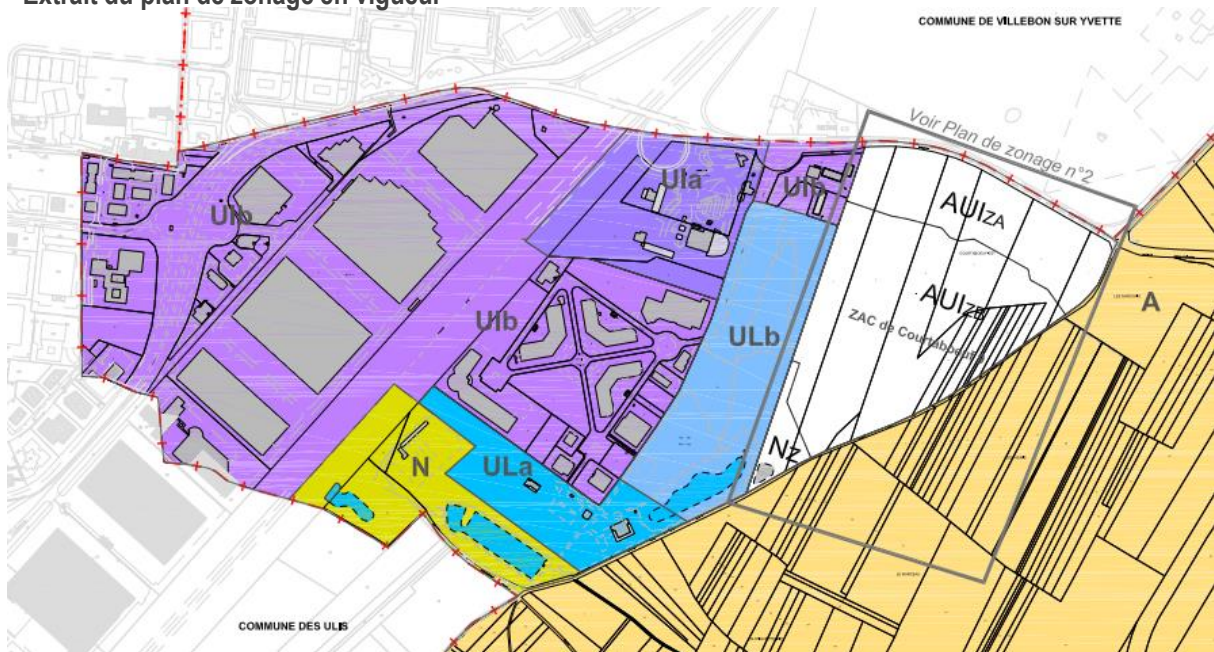
2. Plan de zonage

a. Modifications de zonage

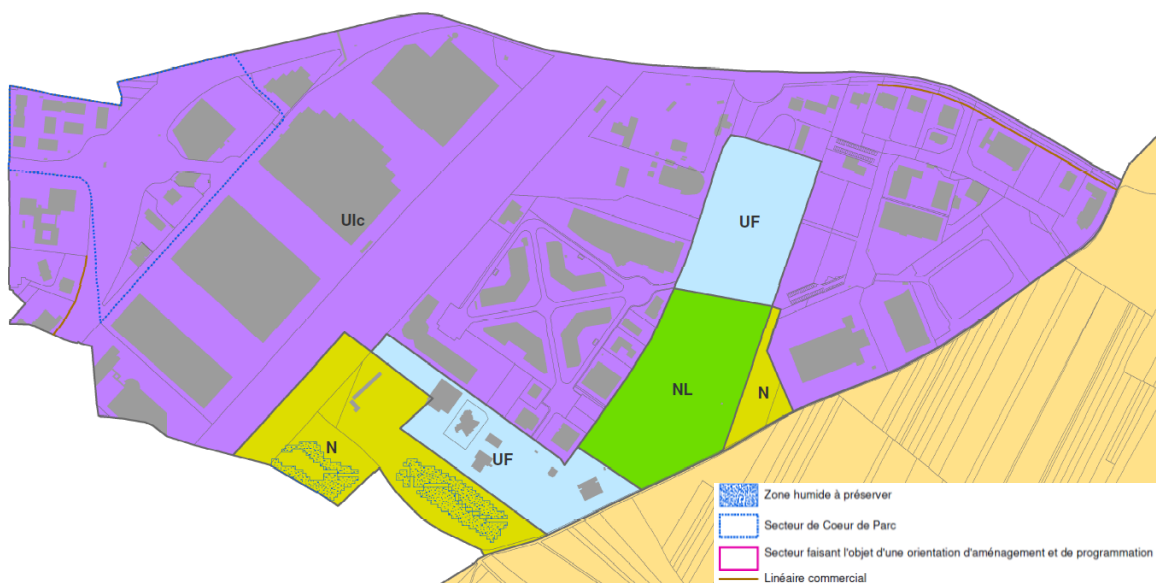
La traduction des orientations du Schéma Directeur de développement économique et de plan d'actions nécessite une évolution du dispositif réglementaire.

Le détail des évolutions de zonage est détaillé ci-après :

Extrait du plan de zonage en vigueur



Projet de plan de zonage



2. Plan de zonage

a. Modifications de zonage

Évolutions de zonage :

Zones à destination d'activités :

- Suppression du sous-secteur U1a, et classement des parcelles en zone U1c
- Suppression des sous-secteurs AU1za, AU1zb, et classement des parcelles en zone U1c

Zones à destination d'équipements :

- Suppression des sous-secteurs ULa et ULb, création d'une zone UF




Zones naturelles :

- Création d'un sous-secteur NL correspondant au Parc des Deux Lacs

Évolutions de prescriptions :

- Suppression des prescriptions relatives à la ZAC de Courtabœuf 9, et aux zones AU1za et AU1zb
- Ajout de linéaires commerciaux
- Ajout de zones humides à préserver
- Ajout du secteur de Cœur de Parc



-  Linéaire commercial
-  Zone humide à préserver
-  Secteur de Cœur de Parc

2. Plan de zonage

c. Justification de la modification

Les zones U1a et U1b actuelles ne sont plus adaptées aux ambitions portées par la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et les trois communes. Le nouveau règlement de la zone couvrant les secteurs d'activités a été élaboré à l'échelle de la globalité du Parc de Courtaboeuf, en lien avec les orientations de l'OAP et en collaboration avec les communes. Une nouvelle zone U1c, commune aux trois PLU, a donc été créée.

Les zones AU1za et AU1zb sont supprimées et classées dans la zone U1c, en raison de la finalisation de la ZAC Courtaboeuf 9 et de leur vocation d'activités.

La zone d'équipements UF a été créée pour tenir compte des caractéristiques d'équipements intégrés au sein d'une zone d'activités. Elle est également commune aux trois PLU. À ce titre, la zone U1a du PLU actuel est entièrement reclassée en zone UF. En revanche, la partie sud de l'actuelle zone U1b est reclassée en zone N (naturelle) afin de correspondre davantage à la réalité du terrain et de préserver au maximum les qualités naturelles du site.

Des prescriptions graphiques sont ajoutées au plan de zonage.

Les zones humides identifiées par la DRIEAT et de SAGE de l'Yvette sont identifiées au plan de zonage, conformément aux articles L.151-23 et R.123-11 h du Code de l'urbanisme.

Enfin, les prescriptions graphiques viennent renforcer la volonté de concentrer les activités commerciales au sein du secteur de Cœur de Parc et des axes structurants (article L.151-16 du CU), afin de créer des polarités pratiquées et animées.



Partie Sud du Parc des Deux Lacs, vue aérienne



Parc des Deux Lacs, photo amateur

3. Règlement

a. Modification des dispositions générales

La règle

Justification

Ajout d'une prescription :

3.5. LE P.L.U. PRESERVE LES ZONES HUMIDES

L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides identifiées au plan de zonage sont interdits, sauf exceptions prévues par le règlement du Schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette, si :

- 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).

Dans le cas des exceptions susmentionnées, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- 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).

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.

Ajout d'une prescription :

3.6. LE P.L.U. IDENTIFIE DES LINÉAIRES COMMERCIAUX ET ARTISANAUX À PRÉSERVER

Le plan de zonage identifie des axes où doit être préservée ou développée la diversité commerciale et artisanale au titre de l'article L. 151-16 du Code de l'urbanisme. Dans ces secteurs repérés, le changement de destination vers l'habitation des rez-de-chaussée à destination de commerce de détail et artisanat y est interdit.



Des zones humides sont identifiées au plan de zonage. Une règle de protection associée est ajoutée au sein des dispositions générales, rappelant le contexte réglementaire et les bonnes pratiques en termes de gestion des zones humides.



Des linéaires commerciaux sont identifiés au plan de zonage, afin de permettre une concentration des commerces drainant des usagers et créant de l'animation dans la zone d'activités sont volontairement le long des axes principaux.

3. Règlement

b. Suppression des sous-secteurs ULa, ULb, Ula et des zones AUza et AUzb

Justification

Le PLU actuel comprend deux zones d'équipements ULa et ULb sur le secteur du parc des Deux Lacs. Dans un souci de cohérence avec l'ensemble du projet du Parc de Courtabœuf, la plupart de ces zones sont reclassées en zone d'équipement UF. La partie de la zone d'équipements actuelle correspondant au lac et ses abords est classée en zone NL (N lac) afin de préserver le caractère naturel de la zone, mais également de pouvoir prévoir des aménagements légers visant à l'accueil du public.

Les règles de l'actuel sous-secteur Ula répondent aux spécificités de l'actuel périmètre, situé le long de l'avenue d'Océanie. Dans le cadre de la présente modification et de la traduction du Schéma Directeur du Parc de Courtabœuf, toutes les règles ont été revues à l'échelle de la globalité du Parc, et en collaboration avec les communes voisines, afin de disposer d'une traduction réglementaire de ce projet.

Les zones AUza et AUzb sont supprimées, en raison de la récente livraison du projet de ZAC de Courtabœuf 9. Il est donc nécessaire de reclasser ce secteur dans le règlement général spécifiques aux zones d'activités économiques.

c. Création d'un sous-secteur Ulc

La règle

Justification

ARTICLE 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, SAUF PRÉCISÉES À L'ARTICLE 2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les constructions à destination d'habitation à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination de commerce, de restauration et d'hébergement hôtelier à l'exception des dispositions figurant à l'article 2,
- Les constructions à destination d'exploitations agricoles et forestières,
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire un danger ou des nuisances,
- Les dépôts de toute nature sauf ceux autorisés à l'article UI 2,
- 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,
- Tous travaux publics ou privés susceptibles de porter atteinte à l'intégrité des zones humides (...)



L'objectif est de poursuivre le développement d'un quartier regroupant de grandes entreprises, en renforçant la vocation tertiaire du site et en permettant aux entreprises existantes de se maintenir et d'évoluer selon leurs besoins.

3. Règlement

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES A DES CONDITIONS PARTICULIERES

Commerces et services :

Sont autorisées :

- Les **nouvelles constructions à destination de commerce et service** sous réserve de correspondre aux conditions cumulatives ci-après :
 - D'être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²* »,
 - De constituer la **relocalisation d'un commerce et/ou service existant** dans la zone,
 - De présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction relocalisée augmentée au **maximum de 300 m² de surface de plancher**,
 - Les **extensions de constructions existantes à destination de commerce et service ayant déjà fait l'objet d'une autorisation** sous réserve de correspondre aux conditions cumulatives ci-après :
 - D'être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²* »,
 - De présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction existante augmentée au **maximum de 300 m² de surface de plancher**,
 - Les constructions (**nouvelles constructions et extension**) à destination de commerce et service sous réserve de correspondre à l'une des conditions ci-après :
 - D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « *Porter le projet de Cœur de parc (...)* »
 - De présenter une **surface de plancher totale n'excédant pas 300 m²**.
- Les **constructions à destination d'activités de services avec l'accueil d'une clientèle** sous réserve d'être situées sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
 - Les **réhabilitations de constructions existantes à destination de commerce et service**, sous réserve de ne pas augmenter la surface de vente de plus de 5% de la surface de vente existante.



La zone d'activités a vocation à développer davantage les activités tertiaires, industrielles et artisanales. Pour autant, de nombreux commerces et activités de services sont existants et nécessaires au bon fonctionnement du Parc. Le règlement doit permettre leur pérennité et leur évolution. Leur localisation et leur superficie est encadrée, en suivant les principes de l'OAP, pour permettre une implantation de qualité.

3. Règlement

Restauration :

Les nouvelles constructions et extensions de constructions existantes à destination de restauration sont autorisées sous réserve de correspondre à l'une des conditions ci-après :

- D'être situées sur les **linéaires commerciaux** identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.
- D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « Porter le projet de Cœur de parc (...) ».
- D'être intégrées **au sein du volume des constructions à destination d'hébergements hôteliers.**



La zone d'activités se structure autour du Cœur de Parc, identifié à l'OAP « Courtabœuf », et des pôles secondaires du Grand Dôme et du parc des Deux Lacs. L'objectif est de permettre une plus grande concentration de services à destination des usagers du parc d'activités, notamment de commerces de restauration, au sein de ces centralités.

Hébergement hôtelier :

Les constructions à destination d'hébergement hôtelier (nouvelles constructions et extensions de constructions existantes) sont autorisées sous réserve d'être situées sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme.



On constate un déficit d'offre actuelle en matière d'hébergement hôtelier. Cette destination est donc fléchée vers des linéaires spécifiques, afin de laisser la primauté aux activités tertiaires, industrielles et artisanales sur le reste de la zone. Il est souhaité l'implantation d'un hébergement hôtelier de qualité, visant l'hébergement d'usagers ponctuels de la zone d'activités.

Entrepôt :

Sont autorisées :

- Les constructions à destination d'entrepôt sous réserve d'être nécessaires aux activités existantes ou à créer autorisées dans la zone, dans une limite de **70% de la surface de plancher** de la construction à destination d'activité.



La surface de plancher des entrepôts est limitée afin d'éviter une prépondérance de grands locaux de stockage au sein d'un Parc à vocation productive et technologique.

(...)

3. Règlement

ARTICLE 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent :

- Dans le respect des marges de reculement ou marge de recul obligatoire inscrites aux documents graphiques.
- En l'absence de marge de reculement ou de bande d'implantation inscrite aux documents graphiques :
 - o Pour les constructions à destination de commerce : les constructions pourront être implantées à l'alignement ou en retrait de **minimum 3 mètres et maximum 5 mètres** des voies et emprises publiques. Toutefois, pour le secteur Courtabœuf 7, cette distance est portée à 10 mètres.
 - o Pour les autres constructions : les constructions devront être implantées avec un **retrait minimal de 5 mètres** des voies et emprises publiques.



Afin de conserver la cohérence avec les implantations bâties existantes, aujourd'hui implantées entre 3 mètres et 5 mètres des voies et emprises publiques, les marges de reculement précédemment inscrites au plan de zonage sont conservées.

Une marge de reculement spécifique est définie pour les constructions à destination de commerce, afin d'assurer un front bâti harmonieux et animé dans les secteurs qui seront les pratiqués par les usagers du Parc.

Les constructions s'implantent en retrait de 10 mètres par rapport aux limites des voies ou emprises publiques/privées ouvertes à la circulation publique lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone agricole,
- (...)

ARTICLE 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

Les constructions s'implantent en limite séparative ou en **retrait de 3,5 mètres minimum**.

Les constructions s'implantent en **retrait de 10 mètres** par rapport aux limites séparatives lorsque celles-ci correspondent à la limite de l'OAP dans les cas suivants :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée,
- en bordure de zone agricole.

Pour le secteur Courtabœuf 7, les constructions s'implantent en retrait des limites séparatives avec une distance de :

- 8 mètres minimum, si la façade de la construction comporte des ouvertures créant des vues
- 5 mètres minimum, si la façade de la construction ne comporte pas d'ouvertures créant des vues

(...)



Une liberté est permise en termes d'implantation par rapport aux limites séparatives, afin de ne pas bloquer les entreprises souhaitant s'installer ou se développer.

Un retrait plus important est toutefois imposé en limite d'OAP, afin de protéger les habitations voisines des nuisances éventuelles du parc, et également de préserver une transition paysagère et de biodiversité avec les espaces boisés et agricoles alentours.

3. Règlement

ARTICLE 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MÊME PROPRIÉTÉ

Il n'est pas fixé de règle.



Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions sur une même propriété, afin de garantir aux entreprises d'implanter leurs constructions de la manière la plus optimale possible pour le bon fonctionnement de leur activité.

ARTICLE 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à **75% de l'unité foncière.**



Les règlements des zones couvrant actuellement le secteur de Courtabœuf aux Ulis ne réglementaient pas l'emprise au sol des constructions et autorisaient ainsi une imperméabilisation quasi-totale des parcelles d'activités. Le présent projet de règlement fixe une emprise au sol afin de répondre aux objectifs de protection des sols, de lutte contre le ruissellement, de lutte contre les ilots de chaleur urbains et de nature en ville fixés par le Schéma Directeur de Courtabœuf ainsi que par les documents supracommunaux que sont le SDRIF et le SAGE.

ARTICLE 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

(...)

La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder **26 mètres.**



Le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf a pour double objectif de parvenir à densifier le parc d'activités existant, tout en préservant au maximum les espaces libres voire en les renaturant. La règle de hauteur proposée par le projet de modification reprend la règle de la zone Ula du règlement pour l'étendre à la globalité de la ZAE. L'actuelle zone Uld autorise une hauteur maximale de 20m. Cette augmentation de la hauteur maximale autorisée permet une densification en hauteur plutôt qu'un étalement des constructions sur les espaces libres propices à la végétalisation et à l'infiltration.

Lorsque les limites séparatives correspondent à la limite de l'OAP « ZAE Courtabœuf » et qu'elles se situent :

- en bordure d'une zone résidentielle,
- en bordure d'une zone boisée,
- en bordure de zone agricole,

la hauteur totale de la construction n'excèdera pas la distance de retrait par rapport à l'alignement (H = L).

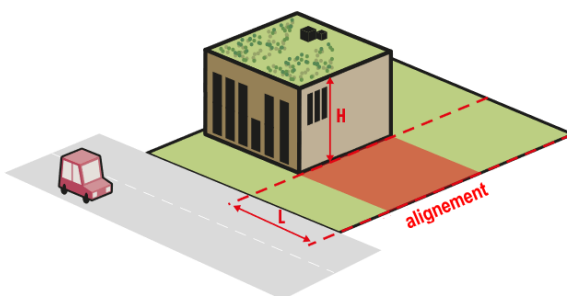


Schéma illustratif

Une règle spécifique est imposée pour les constructions donnant sur des secteurs voisins à préserver tels que les zones résidentielles, les zones agricoles ou les zones boisées, afin de minimiser l'impact bâti et visuel des constructions. Ainsi une règle de hauteur proportionnelle au retrait par rapport aux limites séparatives permet un épannelage des constructions, et une transition douce vis-à-vis de ces espaces.

3. Règlement

ARTICLE 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

LES FACADES

(...)

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :

- 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. Les couleurs criardes sont interdites au profit des teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois, etc). Les matériaux d'aspect bardage métallique, tôle ondulée ou nervurée ne pourront être utilisés sur les façades donnant sur le domaine public, ou sous réserve d'apporter au bâtiment une qualité architecturale démontrée.

Le long de l'autoroute A10, les façades des constructions visibles depuis l'autoroute devront être particulièrement soignées.

LES EXTENSIONS

Les extensions doivent présenter entre elles et avec la construction principale une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures, les revêtements de façades et doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

LES TOITURES

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites.

(...)



Le règlement est relativement souple en matière d'aspect extérieur des bâtiments, pour ne pas trop contraindre l'implantation d'activités. Un soin particulier est toutefois demandé en matière d'aspect des façades et des toitures, afin de conserver une esthétique d'ensemble et de s'inscrire dans le paysage du secteur. Il est également demandé de conserver cette harmonie d'ensemble en cas d'extension de constructions.

3. Règlement

LES CLOTURES

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres,
- Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

Les clôtures sur rue sont ajourées et/ou constituées d'une haie vive reprenant diverses essences adaptées.

Les matériaux de type barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les matériaux de type béton ou fibrociment sont déconseillés. Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur claire sont interdits.

Des clôtures permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont requises afin de favoriser les continuités écologiques.

Toutefois, ces dispositions peuvent être adaptées en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dûment justifié.

BATIMENTS, ELEMENTS TECHNIQUES ET ENSEIGNES

(...)

- Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLU, l'installation de panneaux solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement ou espace végétalisé en toiture terrasse.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Un traitement architectural soigné des façades des constructions (teintes naturelles, éléments architecturaux fondus dans le paysage environnant, végétalisation, etc.) est attendu en limite des franges de la zone d'activités, particulièrement les franges forestières et agricoles.



Un des objectifs de cette modification est d'accroître la végétation du Parc de Courtabœuf, et de favoriser au maximum la biodiversité locale. Les règles imposées relatives aux clôtures vont dans ce sens : la présence de végétaux limites séparatives ou limites sur rue permettra des continuités vertes au sein de la zone, tout comme une obligation de permettre le passage de la petite faune confortera la biodiversité locale.

Le paysage entend également être préservé à travers les règles d'aspect édictées pour l'implantation de panneaux photovoltaïques.

Une attention particulière est exigée en limite d'OAP, afin de minimiser l'impact visuel des constructions.

3. Règlement

ARTICLE UI 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

MODALITÉS DE REALISATION

(...)

Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, emprises de stationnement communicantes, autres).

Les espaces de stationnement en façade sur rue sont interdits, sauf impossibilité par exemple pour les livraisons.

1. Limitation de l'imperméabilisation du sol liée au stationnement

50% au moins des emplacements de stationnement seront créés dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2. Equipement électrique des places de stationnement

Rappel : 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 dans le respect des normes applicables.



Les règles de stationnement proposées dans le cadre de la présente modification s'inscrivent dans la logique d'éviter au maximum l'artificialisation des sols et de favoriser les modes de circulations alternatifs à la voiture. Le secteur de Courtabœuf étant encore très dépendant de l'automobile, ainsi que des poids-lourds indispensable au fonctionnement de nombreuses activités, les règles ci-contre ont aussi pour but d'améliorer l'usage des véhicules motorisés.

3. Règlement

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

1. Modalités de calcul

(...)

2. Stationnement automobile

Destinations et/ou usages	Nombre d'emplacements de stationnement (minimum)
Pour les constructions à destination/usage d'habitation	1 place par logement
Pour les constructions à destination/usage de bureaux	1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m ² de surface de plancher.
Pour les constructions à destination/usage de commerces	1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m ² de surface de plancher.
Pour les constructions à usage de restauration	1 place de stationnement minimum par tranche de 10 m ² de surface de plancher de la 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
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
Les constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés
Pour les constructions à destination/usage d'entrepôt	Nombre nécessaire au besoin de l'activité : usagers, visiteurs, employés

(...)

4. Stationnement des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Pour les vélos

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 et clos. Les emplacements devront comporter un système de fermeture sécurisé et des dispositifs fixes permettant de stabiliser et d'attacher les cycles par le cadre, et cumulativement au moins par une roue.

Rappel : Le stationnement des vélos devra être conforme à la législation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes : (...)



Les règles de stationnement automobile tiennent compte des obligations imposées par le PDUIF et des contraintes inhérentes aux différents types d'activités présents sur le Parc.

Les règles de stationnement des vélos visent à inciter, dans la mesure du possible, l'usage du vélo dans des conditions sécurisées. Les normes de stationnement proposées tiennent compte des dernières évolutions législatives.

3. Règlement

ARTICLE UI 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE VEGETALISER

1. Dispositions générales

Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé.

En plus des espaces végétalisés à créer en application des dispositions au paragraphe « 2. Obligation en matière de création d'espaces végétalisés », 50 % des marges de reculement par rapport aux voies sera planté et inaccessible aux véhicules.

Tout ou partie des toitures plates non affectées au stationnement des véhicules comportera un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, selon les modalités fixées le Code de la construction et de l'habitation. (...)

2. Obligations en matière de création d'espaces végétalisés

Une superficie équivalente à au moins **25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre.** (...)

OBLIGATION DE PLANTER

(...)

Les projets sur les terrains situés en limite du Parc devront s'accompagner d'aménagements paysagers et plantés afin de contribuer à la préservation des franges tel que repérées dans l'OAP générale.

- En limite d'espaces boisés : des végétaux caractéristiques des lisières forestières devront être plantés pour marquer la transition avec le milieu forestier limitrophe.
- En limite d'espaces agricoles : une haie bocagère devra être plantée afin de marquer la transition avec les espaces agricoles avoisinants.

(...)

AMENAGEMENT PAYSAGER DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement extérieurs pour véhicules légers sont perméables. A ce titre, ils comportent des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les zones de stationnement extérieures doivent être plantées de la façon suivante :

- Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres).
- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.
- Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux parkings couverts de plus de 1000 m² (pare-vues, pare-soleil, ombrières...) disposées en surplomb de places de stationnement.



Ces règles s'inscrivent dans l'objectif général de renforcer les dispositions de préservation environnementale, dans un cadre très urbanisé.

La présente modification introduit notamment un pourcentage de pleine-terre pour l'ensemble de la zone d'activités, fixée à minimum 60% des 25% des espaces végétalisés exigés, soit environ 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

3. Règlement

ARTICLE UI 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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).

La réduction des besoins énergétiques des constructions est encadrée par la réglementation thermique nationale en vigueur. Cette dernière réglementation intègre les principes de la construction bioclimatique et permet sa valorisation aussi bien pour diminuer les besoins de chauffage que pour assurer un meilleur confort d'été.

(...)

Rappel : Les nouvelles constructions, extensions de construction existantes ou rénovations lourdes de construction existante, devront intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Conformément à l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation, les parcs de stationnement couverts accessibles au public supérieurs 500 m² d'emprise au sol, devront intégrer :

- soit un procédé de production d'énergies renouvelables sur 50% de totalité de leur surface,
- soit un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité sur 50% de totalité de leur surface.



Il s'agit ici d'encourager la construction de bâtiments énergétiquement sobres, avec des matériaux de grande qualité et durables.

Les types de constructions implantées sur la ZAE sont également propices, de par leur forme, la nature de l'activité et les faibles nuisances qu'ils peuvent générer sur l'humain, à l'installation de dispositifs de création d'énergies renouvelables. Le présent projet de règlement impose donc d'intégrer ces dispositifs aux constructions et espaces de stationnement, dans la mesure du possible.

3. Règlement

d. Création d'une zone UF

Synthèse des principales règles de la zone UF :

Justification

ARTICLE UF 1 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL INTERDITES, SAUF PRÉCISÉES À L'ARTICLE UI2

Sont interdites les occupations et utilisations du sol suivantes :

- Les commerces :
 - o toute nouvelle construction ou installation
 - o le changement de destination vers la destination commerce
- Les exploitations agricoles et forestières : toute nouvelle construction ou installation
- L'industrie : toute nouvelle construction ou installation
- L'entrepôt : toute nouvelle construction ou installation
- L'artisanat : toute nouvelle construction ou installation
- L'hébergement hôtelier : toute nouvelle construction ou installation
- Les bureaux : toute nouvelle construction ou installation
- Les occupations et utilisations du sol susceptibles d'induire un danger ou des nuisances.
- Les dépôts de toute nature.
- 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 installations classées soumises à autorisation ou à déclaration.
- Les ouvertures et exploitations de carrières.
- Les antennes radio téléphoniques.
- Les pylônes et antennes qui ne sont pas situés en toiture.
- Les constructions dans une bande de 15 m comptée à partir de l'axe de la RD 59.

ARTICLE UF 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées :

- Sous réserve des conditions particulières suivantes :
 - Les constructions à usage d'habitation à condition qu'elles soient strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des équipements existants ou à créer dans la zone.
 - Les affouillements et exhaussements du sol, dès lors qu'ils sont liés à des travaux de constructions autorisés, ou qu'ils répondent à des enjeux paysager ou des contraintes techniques
 - Les travaux de maintenance ou de modification des ouvrages nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif sont autorisés par des exigences fonctionnelles et/ou techniques.
- Sous réserve que les mesures relatives aux protections, risques et nuisances énoncées ci-dessous soient pris en compte :
 - Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres : (...)
 - Zones identifiées comme « sensibles aux risques de retrait et gonflement de sols argileux » : (...)
 - Zones soumises au bruit des Aéronefs : (...)
 - Zones soumises aux risques d'inondations – PPRi de l'Yvette : (...)



L'objectif est d'encadrer les zones UF du règlement, pour n'autoriser que les équipements publics prévus par la municipalité. Seuls sont autorisées les constructions et/ou installations permettant le bon fonctionnement des équipements.

3. Règlement

ARTICLE UF 6 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

Les constructions s'implantent soit :

- Dans le respect des bandes d'implantation et des marges de recul obligatoire inscrites aux documents graphiques.
- En l'absence de marge de recul ou de bande d'implantation inscrite aux documents graphiques, avec un retrait de minimum 1 mètre des voies et emprises publiques.

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.), aux installations liées à la couverture des espaces de stationnement vélos, aux bâtiments, installation techniques liés au fonctionnement de l'activité, ni aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Ceux-ci pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1 m comptée à partir de l'alignement.



Afin de conserver la cohérence avec les implantations bâties existantes, les marges de reculement précédemment inscrites au plan de zonage sont conservées.

La règle de retrait est souple afin de ne pas contraindre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et général.

ARTICLE UF 7 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SÉPARATIVES

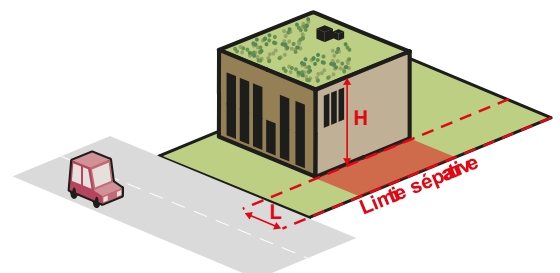
Les constructions s'implantent en limite séparative ou en retrait. En cas de retrait, la distance de celui-ci est égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$).

Toutefois, ces dispositions ne s'appliquent pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc.), aux installations liées à la couverture des espaces de stationnement vélos, aux bâtiments, installation techniques liés au fonctionnement de l'activité ni aux ouvrages électriques à haute et très haute tension faisant l'objet d'un report dans les documents graphiques et mentionnés dans la liste des servitudes. Ceux-ci pourront s'implanter à une distance comprise entre 0 et 1 m comptée à partir de l'alignement.



La règle de retrait est souple afin de ne pas contraindre l'implantation d'équipements d'intérêt collectif et général.

Il s'agit d'une règle de proportion visant à préserver une transition paysagère et de biodiversité avec les espaces boisés alentours.



3. Règlement

ARTICLE UF 8 : IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Non réglementé.



Il n'est pas fixé de règle d'implantation des constructions sur une même propriété, afin de garantir l'implantation des constructions de la manière la plus optimale possible pour le bon fonctionnement du lieu (notamment s'il s'agit d'équipements).

ARTICLE UF 9 : EMPRISE AU SOL DES CONSTRUCTIONS

L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à 75% de l'unité foncière.



Les règlements des zones couvrant actuellement le secteur de Courtabœuf aux Ulis ne réglementaient pas l'emprise au sol des constructions et autorisaient ainsi une imperméabilisation quasi-totale des parcelles d'équipements. Le présent projet de règlement fixe une emprise au sol afin de répondre aux objectifs de protection des sols, de lutte contre le ruissellement, de lutte contre les îlots de chaleur urbains et de nature en ville fixés par le Schéma Directeur de Courtabœuf ainsi que par les documents supracommunaux que sont le SDRIF et le SAGE.

ARTICLE UF 10 : HAUTEUR MAXIMALE DES CONSTRUCTIONS

La hauteur des constructions est la hauteur totale jusqu'au faitage ou à l'acrotère, 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.

La hauteur totale des constructions ne peut pas excéder 15 mètres.

L'ensemble des dispositions précédentes ne s'applique pas aux ouvrages techniques destinés aux services publics (distribution d'électricité, de gaz et de téléphone, etc).



Le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf a pour double objectif de parvenir à densifier le parc d'activités existant, tout en préservant au maximum les espaces libres voire en les renaturant. La règle de hauteur proposée par le projet de modification porte à plus du double la hauteur actuellement en vigueur sur les zones UL du PLU de Villejust. Cette augmentation de la hauteur maximale autorisée permet une densification en hauteur plutôt qu'un étalement des constructions sur les espaces libres.

3. Règlement

ARTICLE UF 11 : ASPECT EXTERIEUR DES CONSTRUCTIONS ET AMENAGEMENT DE LEURS ABORDS

(...)

LES FACADES

(...)

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction :

- 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. Les couleurs criardes sont interdites au profit des teintes plus naturelles (pierre, gris clair, bois, etc).

Les matériaux d'aspect bardage métallique, tôle ondulée ou nervurée ne pourront être utilisés sur les façades donnant sur le domaine public, ou sous réserve d'apporter au bâtiment une qualité architecturale démontrée.

Le long de l'autoroute A10, les façades des constructions visibles depuis l'autoroute devront être particulièrement soignées.

LES EXTENSIONS

Les extensions doivent présenter entre elles et avec la construction principale une unité d'harmonie en ce qui concerne le choix des matériaux, les pentes des toitures, les revêtements de façades et doivent s'inscrire dans la morphologie urbaine et le paysage proche ou lointain qui constituent leur environnement.

LES TOITURES

Pour toute construction, reconstruction et réhabilitation de construction, les toitures d'aspects tôle ondulée, ciment, et papier goudronné sont interdites.

(...)



Le règlement est relativement souple en matière d'aspect extérieur des bâtiments, pour ne pas trop contraindre l'implantation des équipements. Un soin particulier est toutefois demandé en matière d'aspect des façades et des toitures, afin de conserver une esthétique d'ensemble et de s'inscrire dans le paysage du secteur.

3. Règlement

LES CLOTURES

Les clôtures sont autorisées sous réserve de satisfaire aux conditions suivantes :

- Hauteur maximum : 2 mètres,
- Elles ne peuvent comporter de parties pleines sur plus du tiers de la hauteur.

Les clôtures sur rue sont ajourées et/ou constituées d'une haie vive reprenant diverses essences adaptées.

Les matériaux barbelés, les grillages non traités ou galvanisés, les éléments en béton ou fibro-ciment sont interdits. Les grillages devront être peints dans une couleur se fondant avec le paysage. Ainsi, les grillages de couleur blanche ou claire sont interdits.

Des clôtures permettant le passage de la petite faune, avec un espace libre de 15 à 20 cm entre le bas de la clôture et le sol, sont requises afin de favoriser les continuités écologiques.

Toutefois, ces dispositions peuvent être adaptées en cas d'implantation d'activités nécessitant un haut niveau de sécurité et à condition que cela soit dûment justifié.

BATIMENTS, ELEMENTS TECHNIQUES ET ENSEIGNES

(...)

- Pour les constructions existantes à date d'approbation du PLU, l'installation de panneaux solaires ou de tout autre type de matériaux ou d'équipements participant au développement d'énergies renouvelables en toiture ou en façade sera conçue dans le souci d'une insertion harmonieuse avec l'environnement urbain. Pour les constructions nouvelles, les panneaux solaires doivent être intégrés dans le volume du toit, incorporés dans les toitures, d'un seul tenant, et de préférence de couleur mate pour limiter leur impact réfléchissant dans le paysage. Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux ombrières photovoltaïques disposées en surplomb de places de stationnement ou espace végétalisé en toiture terrasse.

DISPOSITIONS PARTICULIERES

Un traitement architectural soigné des façades des constructions (teintes naturelles, éléments architecturaux fondus dans le paysage environnant, végétalisation, etc.) est attendu en limite des franges de la zone d'activités, particulièrement les franges forestières et agricoles.



Un des objectifs de cette modification est d'accroître la végétalisation de la zone d'activités de Courtabœuf, et de favoriser au maximum la biodiversité locale. Les règles imposées relatives aux clôtures vont dans ce sens : la présence de végétaux limites séparatives ou limites sur rue permettra des continuités vertes au sein de la zone, tout comme une obligation de permettre le passage de la petite faune confortera la biodiversité locale.

Le paysage entend également être préservé à travers les règles d'aspect édictées pour l'implantation de panneaux photovoltaïques.

Une attention particulière est exigée en limite d'OAP, afin de minimiser l'impact visuel des constructions.

3. Règlement

ARTICLE UF 12 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'AIRES DE STATIONNEMENT

MODALITÉS DE RÉALISATION

(...)

Les solutions d'optimisation du stationnement devront être privilégiées (espace de stationnement en silo, autres).

1. Limitation de l'imperméabilisation du sol liée au stationnement

50% au moins des emplacements de stationnement seront créés dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).

Cette règle ne s'applique pas pour les bâtiments identifiés comme éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme.

2. Equipement électrique des places de stationnement

Rappel : 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 dans le respect des normes applicables.

NOMBRE D'EMPLACEMENTS DE STATIONNEMENT

1. Stationnement automobile

Le nombre de places de stationnement automobile doit être défini en fonction la nature de l'équipement, son mode de fonctionnement, le nombre et le type d'utilisateurs et sa localisation dans la commune.

(...)

3. Stationnement des modes de déplacements alternatifs à la voiture

Pour les vélos

Rappel : Le stationnement des vélos devra être conforme à la législation en vigueur relative à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments. Ainsi, le nombre minimal d'emplacements destinés au stationnement sécurisé des vélos devra respecter les normes suivantes : (...)



Les règles de stationnement proposées dans le cadre de la présente modification s'inscrivent dans la logique d'éviter au maximum l'artificialisation des sols et de favoriser les modes de circulations alternatifs à la voiture. Le secteur de Courtabœuf étant encore très dépendant de l'automobile, ainsi que des poids-lourds indispensable au fonctionnement de nombreuses activités, les règles ci-contre ont aussi pour but d'améliorer l'usage des véhicules motorisés.

La règle de stationnement automobile vise à ne pas contraindre l'implantation d'équipements publics, et à veiller à prévoir le nombre de places de stationnement nécessaire selon l'activité et les ambitions d'accueil de public prévues.

Les règles de stationnement des vélos visent à inciter, dans la mesure du possible, l'usage du vélo dans des conditions sécurisées. Les normes de stationnement proposées tiennent compte des dernières évolutions législatives.

3. Règlement

ARTICLE UF 13 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE RÉALISATION D'ESPACES LIBRES, D'AIRES DE JEUX ET DE LOISIRS, ET DE PLANTATIONS

OBLIGATION DE VEGETALISER

1. Dispositions générales

Tout espace non construit ou non aménagé devra être végétalisé.

En plus des espaces végétalisés à créer en application des dispositions au paragraphe « 2. Obligation en matière de création d'espaces végétalisés », 50 % des marges de reculement par rapport aux voies sera planté et inaccessible aux véhicules.

Tout ou partie des toitures plates non affectées au stationnement des véhicules comportera un système de végétalisation basé sur un mode cultural ne recourant à l'eau potable qu'en complément des eaux de récupération, garantissant un haut degré d'efficacité thermique et d'isolation et favorisant la préservation et la reconquête de la biodiversité, selon les modalités fixées le Code de la construction et de l'habitation. (...)

2. Obligations en matière de création d'espaces végétalisés

Une superficie équivalente à au moins **25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre.** (...)

OBLIGATION DE PLANTER

(...)

Les projets sur les terrains situés en limite du Parc devront s'accompagner d'aménagements paysagers et plantés afin de contribuer à la préservation des franges tel que repérées dans l'OAP générale.

- En limite d'espaces boisés : des végétaux caractéristiques des lisières forestières devront être plantés pour marquer la transition avec le milieu forestier limitrophe.
- En limite d'espaces agricoles : une haie bocagère devra être plantée afin de marquer la transition avec les espaces agricoles avoisinants.

(...)

AMENAGEMENT PAYSAGER DES ESPACES DE STATIONNEMENT

Les espaces de stationnement en façade sur rue sont interdits, sauf impossibilité par exemple pour les livraisons. (...)

Les espaces de stationnement extérieurs pour véhicules légers sont perméables. A ce titre, ils comportent des revêtements de surface, des aménagements hydrauliques ou des dispositifs végétalisés favorisant la perméabilité et l'infiltration des eaux pluviales ou leur évaporation et préservant les fonctions écologiques des sols.

Les zones de stationnement extérieures doivent être plantées de la façon suivante :

- Des arbres de haute tige devront être plantés avec un intervalle équivalent à une largeur de quatre places de stationnement soit toutes les deux places en cas de stationnement longitudinal (distance équivalente à environ 10 mètres).
- Les passages piétons traversant auront un accompagnement végétal. Celui-ci ne devra pas nuire à la visibilité du piéton.
- Des écrans plantés et végétalisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1000 m².

Toutefois, ce paragraphe n'est pas applicable aux parkings couverts de plus de 1000 m² (pare-vues, pare-soleil, ombrières...) disposées en surplomb de places de stationnement.



Ces règles s'inscrivent dans l'objectif général de renforcer les dispositions de préservation environnementale, dans un cadre très urbanisé.

La présente modification introduit notamment un pourcentage de pleine-terre pour l'ensemble de la zone d'activités, fixée à minimum 60% des 25% des espaces végétalisés exigés, soit environ 15% de la superficie totale de l'unité foncière.

3. Règlement

ARTICLE UF 15 : OBLIGATIONS EN MATIÈRE DE PERFORMANCES ÉNERGÉTIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

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).

La réduction des besoins énergétiques des constructions est encadrée par la réglementation thermique nationale en vigueur. Cette dernière réglementation intègre les principes de la construction bioclimatique et permet sa valorisation aussi bien pour diminuer les besoins de chauffage que pour assurer un meilleur confort d'été.

(...)

Rappel : Les nouvelles constructions, extensions de construction existantes ou rénovations lourdes de construction existante, devront intégrer soit un procédé de production d'énergies renouvelables, soit un système de végétalisation, selon les modalités fixées par l'article L.171-4 du Code de la construction et de l'habitation.

Les parcs de stationnement devront intégrer des dispositifs végétalisés ou des ombrières concourant à leur ombrage sur au moins la moitié de leur surface, dès lors que l'un ou l'autre de ces dispositifs n'est pas incompatible avec la nature du projet ou du secteur d'implantation et ne porte pas atteinte à la préservation du patrimoine architectural ou paysager. Si ces parcs comportent des ombrières, celles-ci doivent intégrer un procédé de production d'énergies renouvelables sur la totalité de leur surface.



Il s'agit ici d'encourager la construction de bâtiments sobres énergétiquement, de qualité de matériaux importante et durables.

Les équipements publics étant propices à l'installation de dispositifs de création d'énergies renouvelables, le présent projet de règlement impose donc d'intégrer ces dispositifs aux constructions et espaces de stationnement, dans la mesure du possible.

3. Règlement

e. Modification de la zone N

Avant

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N1,

(...)

Après

ARTICLE 2 : OCCUPATIONS ET UTILISATIONS DU SOL SOUMISES À DES CONDITIONS PARTICULIÈRES

Sont autorisées les occupations du sol non interdites à l'article N1,

(...)

2.9 Sous réserve des conditions particulières suivantes dans la zone NL :

- Les aménagements et installations légers liés à la fréquentation sportive ou à l'accueil de public (cheminements piétonniers et cyclables, objets mobiliers, citypark...).

Justification



Il s'agit ici de permettre la réalisation d'installations légères, notamment sportives en lien avec le pôle d'équipements voisin, à destination du public. L'objectif est de renforcer la polarité du Parc des Deux Lacs, de son cadre naturel et de ses équipements publics.

3. Règlement

f. Ajout d'une définition au lexique

Définition - Espace de pleine terre :

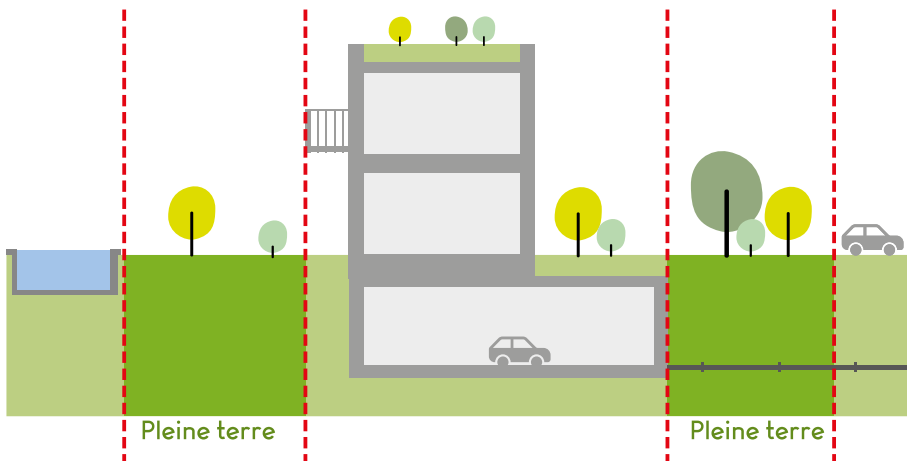
Un espace de pleine terre est un espace végétalisé à ciel ouvert ne comportant aucune construction, installation, ni aucun ouvrage, non recouverts et dont le sous-sol est libre de toute construction.

Il constitue un espace qui permet la libre et entière infiltration des eaux pluviales et qui ne dispose d'aucun traitement de sol autre que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, eaux, ou autre infrastructure souterraine...).

N'entrent pas dans la définition de la pleine terre :

- les espaces de terrasses
- les piscines
- les espaces de circulation, de stationnement des véhicules et les rampes d'accès aux sous-sols quel que soit le traitement.
- les espaces couverts tels que les espaces situés sous les balcons, débords de toitures etc.

Les ouvrages d'infrastructure profonds participant à l'équipement urbain (ouvrages ferroviaires, réseaux, canalisations...) ne sont pas de nature à déqualifier un espace de pleine terre. La surface située au-dessus des locaux souterrains attenants aux constructions en élévation quelle que soit la profondeur desdits locaux, ne peut pas être pas de la qualifiée de pleine terre.



Justification

L'ajout d'une définition de la pleine terre permet une meilleure compréhension, et *in fine* application, des règles au sein du règlement.

4. Annexes

Ajout du Règlement d'Assainissement de la CPS en annexes sanitaires

Justification

Le Règlement d'Assainissement de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay est le règlement d'assainissement en vigueur. Son ajout au sein des annexes sanitaires du PLU permet un accès facilité à ses dispositions pour les porteurs de projet.