



2.3. Justifications des choix retenus et impacts sur l'environnement

Projet de PLU arrêté par le Conseil Municipal en date du 14 octobre 2024

Explication des choix retenus pour établir le PLU	P 4
1. Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU	
2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic	
3. La prise en compte des documents supra communaux	
Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques	P 15
1. Justification de la production de logements envisagée	
2. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD	
Justification des OAP	P 22
1. Les OAP thématiques	
2. Les OAP sectorielles	
Justification de la délimitation des zones et du règlement	P 33
1. Motifs de la délimitation des zones	
2. Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU	
3. Complémentarité du règlement avec les OAP	
4. Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU	
Les dispositions graphiques	P 76
1. Les emplacements réservés pour ouvrage ou construction public	
2. Les secteurs de mixité sociale	
3. Le secteur cœur de parc (Courtaboeuf)	
4. Les protections environnementales	
5. Les linéaires commerciaux et artisanaux	
Les indicateurs de suivi	P 84

INTRODUCTION

Ce document constitue la deuxième partie du rapport de présentation. Il présente les explications et justifications des différents choix retenus dans le cadre de la révision du PLU pour établir le PADD, les OAP et le dispositif réglementaire.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

1. Les objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La révision du PLU s'initie par une volonté communale d'adapter son PLU aux nouveaux objectifs municipaux. Par délibération en date du **17 décembre 2020**, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme, sur l'ensemble du territoire communal. À cette occasion, le Conseil Municipal a délibéré sur les objectifs poursuivis.

Les objectifs de la délibération de prescription pour la révision du PLU sont les suivants :

- Encadrer la constructibilité pour un développement cohérent et harmonieux des espaces urbains tout en maintenant un bon niveau d'équipement dans la commune,
- Maintenir le « jardin » en ville et préserver le paysage
- Favoriser la qualité du cadre de vie en passant notamment par la préservation de l'environnement et l'accompagnement dans la transition écologique
- Poursuivre l'accompagnement du développement économique sur le parc d'activités de Courtaboeuf, notamment en lien avec les réglementations des autres communes du Parc.

Ces objectifs ont ensuite été traduits dans le PADD qui déclinent des orientations s'articulant autour de 5 grands thèmes :

- ❖ **Orientation 1 : Aménagement**
- ❖ **Orientation 2 : Environnement**
- ❖ **Orientation 3 : Développement urbain**
- ❖ **Orientation 4 : Équipements**
- ❖ **Orientation 5 : Objectifs de modération de la consommation de l'espace**

Explication des choix retenus pour établir le PLU

2. Justification des choix retenus pour établir le PADD au regard des principales conclusions du diagnostic

Les tableaux ci-après font apparaître la synthèse des principaux éléments du diagnostic par thème et la manière dont ils sont pris en compte dans le PADD. Le diagnostic a mis en évidence les caractéristiques de la commune, ses atouts, ses faiblesses et ses besoins. Le PADD a été réalisé dans le souci constant de respecter, de protéger, de valoriser l'identité et la diversité de la commune et de mettre en œuvre les réponses nécessaires à la prise en compte des besoins de la commune et de ses habitants au regard des principes de l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme.

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
1. AMÉNAGEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> ➔ Un territoire qui s'inscrit dans la ceinture verte de la région parisienne en digne à l'avancée de l'urbanisation ➔ Organiser l'aménagement du territoire en maintenant le caractère rural ➔ Prendre en compte les nuisances et les risques ➔ Conforter la zone d'activités de Courtaboeuf 	<p><u>État initial de l'environnement :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>La commune de Villejust appartient à la ceinture verte de l'agglomération parisienne.</i> ➔ <i>Selon l'IAU, 36% du territoire communal est artificialisé, dont 10% non construits. Les espaces naturels et forestiers représentent environ 64% du territoire communal</i> ➔ <i>D'après le site d'information sur les risques de remontées de nappes, débordements, ruissellements, inondations, crues, Villejust présente une sensibilité très faible sur son territoire concernant l'aléa de remontée de nappe. En effet, seule la partie à l'extrême Est du territoire est considérée vulnérable concernant ce risque.</i> ➔ <i>La carte établit par le BRGM permet de constater que le ruissellement est majoritaire au niveau de la zone de Courtaboeuf s'expliquant par les grandes surfaces imperméabilisées pour les bâtiments d'activités et les stationnements associés. En revanche, le reste du territoire est plutôt disposé à être infiltrant, en particulier la partie au Sud-Ouest du Rouillon.</i> ➔ <i>Les études réalisées par le BRGM sur le territoire communal révèlent la présence d'un aléa variable, allant de « moyen » à « fort » (source : georisques.gouv.fr). La quasi-totalité du territoire présente un aléa fort au retrait et gonflement des argiles.</i> <p><u>Diagnostic territorialial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> ➔ <i>Le village est originellement fondé sur une activité rurale basée sur l'agriculture. Même si aujourd'hui cette activité n'est plus le principal moteur économique en termes d'emplois, elle reste le gestionnaire d'un vaste territoire et le garant du caractère et du paysage de Villejust et surtout la source des denrées alimentaires.</i> ➔ <i>Aujourd'hui le parc d'activités (Courtaboeuf) est l'un des premiers parcs tertiaires européens, accueillant plus de 1 150 entreprises représentant environ 25 000 emplois et près de 12 000 visiteurs par jour.</i>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
2. ENVIRONNEMENT	
<ul style="list-style-type: none"> → Donner toute sa place à l'agriculture → Maintenir le rôle paysager des boisements → Préserver les espaces paysagers et de loisirs → Protéger les composantes de la trame verte et bleue → Préserver et valoriser la trame verte au sein des espaces → Favoriser l'architecture bioclimatique → Encourager et réglementer l'insertion des énergies renouvelables afin de favoriser leurs recours 	<p>État initial de l'environnement :</p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>Villejust fait également partie de la région naturelle de l'Hurepoix, caractérisée par une alternance d'agriculture riche sur les secteurs recouverts de limons et de boisements sur les secteurs sableux dégagés par l'érosion, et plus particulièrement à l'unité paysagère du plateau de Nozay.</i> → <i>Le château du Bois Courtin s'accompagne d'un vaste parc arboré qui s'étend sur plusieurs hectares. Cette entité recèle des essences arborées ancestrales et remarquables qu'il convient de protéger au titre du patrimoine.</i> → <i>Protéger, valoriser et rendre accessible les éléments paysagers identitaires, remarquables et/ou patrimoniaux .</i> → <i>La Trame verte et bleue entend contribuer à enrayer la perte de biodiversité en préservant et en remettant en bon état des réseaux de milieux naturels, permettant aux individus de circuler et d'interagir. Ces réseaux d'échanges, ou continuités, sont constitués de réservoirs de biodiversité, reliés les uns aux autres par des corridors écologiques.</i> → <i>Passer de 15 à 520 MW pour le solaire photovoltaïque, équiper 10 % des logements existants en solaire thermique, faire passer de 30 % à 50 % la part de la chaleur distribuée par les réseaux de chaleur à partir d'énergies renouvelables et de récupération : Usine d'incinération d'ordures ménagères, géothermie, biomasse..., augmenter la production par pompes à chaleur de 50 %, multiplier par 7 la production de biogaz valorisé sous forme de chaleur, d'électricité ou par injection directe sur le réseau « gaz de ville ».</i> → <i>Un cadre et des orientations pour le développement de la production d'énergies renouvelables,</i> <p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none"> → <i>Selon les données du Recensement Général Agricole, en 2010, la part de la surface agricole utile (SAU) était de 37,7 %. Le recensement a identifié 3 exploitations sur le territoire en 2010.</i>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
3. DÉVELOPPEMENT URBAIN	
<ul style="list-style-type: none"> → Poursuivre une croissance maîtrisée → Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti → Œuvrer pour la mixité des types d'habitat → Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat → Préserver la spécificité de chaque secteur → Pérenniser l'activité agricole et les outils de production → Conforter la structure commerciale et de services dans le centre bourg → Accompagner le développement de Courtaboeuf en cohérence avec les communes voisines → Repenser l'aménagement de Courtaboeuf pour une meilleure qualité et une meilleure lisibilité économique → Renforcer la desserte en télécommunications numériques 	<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none"> → Les territoires de la CPS et de Villejust n'ont jamais connu de période de perte de population. Toutefois, la croissance de la population a fortement fluctué en fonction des périodes de constructions de logements. En effet, entre 1968 et 2017, le solde naturel est resté relativement stable entre 0,5 et 1,2%/an. → Entre 2007 et 2017, ce sont les logements de grande taille c'est-à-dire 5 pièces et plus qui ont été le plus développés (+ 2,2%). Toutefois, durant cette période, la proportion de logements de 3 et 4 pièces a diminué au profit des logements de 2 pièces (+ 3,2%). → A la lecture de l'enveloppe urbaine de Villejust, il est possible d'identifier de façon spatialisée les différents types de tissus urbains de la commune. Ainsi, on retrouve 5 séquences urbaines dont chacune fait référence à une typologie et à une implantation bâtie différenciable. → Maintenir la dynamique de création d'une offre de logements diversifiée : En matière de taille de logement, en matière de type d'occupation. → En réalité, d'après les données de la mairie, Villejust compte 59 logements sociaux soit 5,9 % du parc de logements (INSEE 2017). → Dans le cadre des opérations de logements en cours de réalisation, il est prévu la création de 73 logements sociaux supplémentaires portant la part de logements sociaux à 17,2% du parc. → Poursuivre une production de logements sociaux conformément aux objectifs imposés par l'état → Permettre le maintien de l'activité agricole → Le tissu économique est développé essentiellement au sein de la zone d'activité de Courtaboeuf mais très peu au sein du tissu urbain du bourg ou des hameaux. → Villejust fait partie du Cône Sud de l'Innovation (grand territoire d'envergure régionale, servant notamment d'appui au développement du Plateau de Saclay et qui doit bénéficier au parc d'activités de Courtaboeuf), ainsi que du Territoire d'Intérêt Métropolitain (TIM) du Plateau de Saclay, échelle de réflexion infrarégionale, permettant aux différents acteurs de partager une vision commune et solidaire en termes d'enjeux de développement et d'aménagement. → Favoriser la création d'emplois, notamment dans la zone d'activités → Améliorer l'adéquation entre les emplois proposés sur le territoire et les catégories d'emplois auxquelles appartiennent les Villejustiens.

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
4. ÉQUIPEMENTS	
<ul style="list-style-type: none">→ Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune→ Répartir les stationnements entre espaces privés et publics→ Développer des modes de déplacements alternatifs	<p><u>Diagnostic territorial :</u></p> <ul style="list-style-type: none">→ <i>Maintenir un bon niveau d'équipements : santé, loisirs, enseignement.</i>→ <i>S'assurer que l'offre réponde aux besoins en équipements qui seront générés par un accueil supplémentaire de population : Identifier les gisements fonciers permettant, en cas de besoin, la création de nouveaux équipements.</i>→ <i>Toutefois, le tissu pavillonnaire de Villejust compte de nombreux stationnements facilitant notamment l'accès aux équipements et services.</i>→ Développer les modes doux et proposer des alternatives à la voiture, notamment pour les déplacements domicile-travail, mais également pour les déplacements de loisirs.→ <i>Il définit les principes permettant d'organiser les déplacements des personnes, le transport des marchandises, la circulation, le stationnement. Ses orientations doivent concourir à diminuer le trafic automobile et à augmenter l'usage des modes alternatifs (transports publics, marche, vélo, etc.).</i>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

LES ORIENTATIONS DU PADD	ENSEIGNEMENTS ET ENJEUX DU DIAGNOSTIC
5. OBJECTIFS DE MODÉRATION DE LA CONSOMMATION DE L'ESPACE	
<p>→ Optimiser les capacités constructibles</p>	<p>Diagnostic territorial :</p> <ul style="list-style-type: none">→ <i>La forte pression médiatique valorisant la densification semble jouer paradoxalement un rôle de renforcement de l'attrait des villages du types de Villejust dans lesquels des habitants y espèrent un refuge à la trop grande proximité des voisins (la densité de population y est de 445 habitants/km² quand elle est de 1702 hab/km² dans la CPS et de 718 hab/km² en Essonne).</i>→ <i>Maintenir la dynamique de création de logements pour faire face au marché tendu du parc de logements</i>

Explication des choix retenus pour établir le PLU

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e

Le SDRIF-e a été arrêté en juillet 2023. Celui-ci devrait être approuvé en 2024 et se substituera au SRIDF 2013. Ce document à échéance 2040 n'est pas encore en vigueur néanmoins en anticipation, la compatibilité avec ce document peut être regardée avec le PLU révisé de Villejust.

<p>OR 17</p>  <p>1 Préserver le bois, la forêt et les autres espaces naturels</p> <p>OR 2</p>  <p>4 Préserver l'espace vert et l'espace de loisirs</p> <p>OR 2</p>  <p>2 Sanctuariser l'armature verte</p>	<p>Les unités paysagères naturelles et boisées identifiées sont préservées et confortées dans le cadre du PADD du PLU révisé.</p> <p>Les espaces boisés repérés par le SDRIF-e sont tous classés en zone N du PLU, et en grande partie protégés par des EBC.</p> <p>L'espace de loisirs correspondant au parc des Deux Lacs est identifié au PADD comme espace de loisirs à protéger et valoriser, sur l'OAP trame verte et bleue et est protégée au zonage par de la zone N et de la zone UF (qui ne permet que l'implantation d'équipements).</p> <p>La limite de l'armature verte identifiée correspond à la limite communale ouest ainsi qu'à la limite de l'OAP Courtaboeuf, qui met en place des dispositions réglementaire permettant le traitement végétal qualitatif de la transition entre les espaces urbains et les espaces naturels.</p>
<p>OR 43</p>  <p>1 Maintenir/rétablir la liaison agricole ou forestière d'intérêt régional</p>	<p>Les espaces agricoles et forestiers sont maintenus grâce à des zones A et N inconstructibles.</p>

Source : cartes du SDRIF-e arrêté – juillet 2023



Explication des choix retenus pour établir le PLU

3. La prise en compte des documents supra communaux

A. SDRIF-e

<p>OR 12</p>  <p>3 Préserver l'espace agricole</p>  <p>4 Préserver l'espace agricole</p>	<p>Les espaces agricoles sont maintenus en zones A inconstructibles.</p>
<p>OR 22</p>  <p>2 Préserver les cours d'eau et reconquérir leurs berges</p>	<p>Les espaces en eau sont préservés dans le cadre du PLU révisé. Ils sont identifiés au PADD, à l'OAP TVB et sur le plan de zonage comme des espaces à préserver, ainsi que leurs abords.</p>
<p>OR 101</p>  <p>2 Requalifier/moderniser le site économique existant</p>	<p>La zone d'activités économiques de Courtaboeuf est identifiée comme espace à requalifier et moderniser. Celle-ci fait l'objet d'une DAP créée conjointement avec les communes des Ulis et de Villebon-sur-Yvette, visant à organiser sa requalification. Elle fait également l'objet d'une zone U1a spécifique au plan de zonage et au règlement, permettant d'encadrer ce projet d'ensemble.</p>

Source : cartes du SDRIF-e arrêté – juillet 2023



Explication des choix retenus pour établir le PLU

3. La prise en compte des documents supra communaux

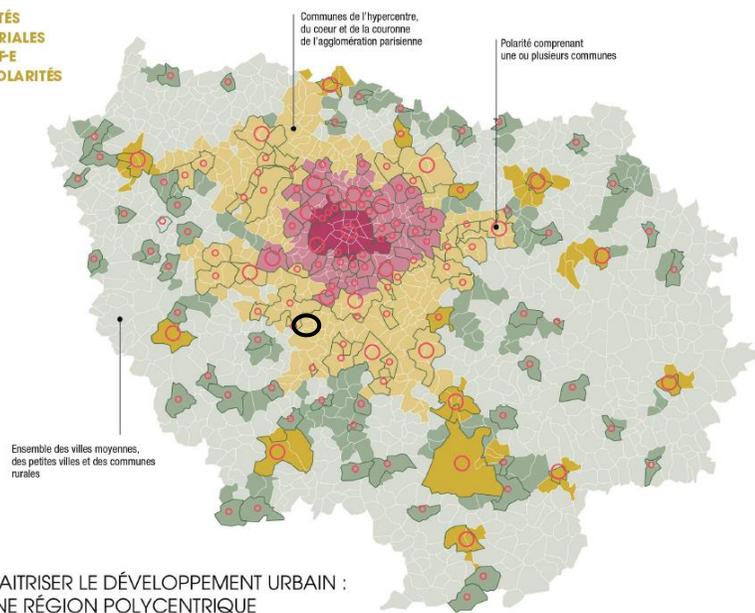
A. SDRIF-e

Objectifs de production de logements :

Le SDRIF-E vise la production de 90 % des nouveaux logements en renouvellement urbain, et porte de grands principes d'organisation du développement : renforcement des polarités et des zones les mieux desservies d'ici 2040 par les transports en commun, équilibre habitat/emploi, maîtrise de l'accroissement de la densité dans l'hypercentre. Pour s'inscrire dans ces principes et atteindre cet objectif régional, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre d'accroître significativement le nombre de logements au sein des espaces urbanisés existants.

Ainsi, le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser en moyenne de 13 %, à l'horizon 2040.

LES ENTITÉS TERRITORIALES DU SDRIF-E ET LES POLARITÉS



Cet objectif est porté à :

- 15 % dans les communes dotées d'une gare, ainsi que dans les polarités des villes moyennes, des petites villes et des communes de l'espace rural ;
- 17 % dans les polarités du cœur d'agglomération et de la couronne d'agglomération.

En 2024, le parc de logements est estimé à 1 177 (1 117 logements donnée INSEE 2020 + 60 logements réalisé sur 2020 – 2024, données Sytadel). Catégorisée par le SDRIFe comme commune de la couronne d'agglomération parisienne, elle doit ainsi poursuivre un objectif de +17% du parc de logements à horizon 2040. Cela correspond à un parc de **1 377 logements à horizon 2040, soit environ 13 par an.**

Production de logements prévue par le PLU révisé :

Le projet de PLU révisé prévoit, au sein de ses OAP, environ 140 logements supplémentaires.

Enfin, la production dans le diffus est estimée à environ 4/5 logements par an (une soixantaine à horizon 2040), soit légèrement moins, au regard des nouvelles règles, que la production moyenne de ces dernières années.

Au total, le PLU prévoit et permet la réalisation d'environ 200 logements à horizon 2040, soit **entre 10 et 15 logements par an.** Ce rythme de construction estimé et envisagé permet de respecter les objectifs fixés par le SDRIFe.

Le projet de PLU révisé est donc conforme aux objectifs du SDRIFe.

3. La prise en compte des documents supra communaux

B. 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.

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.

Pour les constructions à destination d'habitation

Recommandation : Le PLU ne peut exiger la création d'un nombre de places de stationnement supérieur à 1,5 fois le niveau moyen de motorisation des ménages constaté dans la commune, soit pour Villejust : 1,52.

$1,52 \times 1,62 = 2,4$ places par logement maximum.

- **Le PLU révisé fixe un minimum de 2 places par logement compte-tenu des conditions de transport en commun non suffisantes.**

La commune peut également, si elle le souhaite, inclure une disposition pour les places visiteurs.

- **Le PLU révisé fixe la réalisation d'une place visiteur pour les opérations d'ensemble de plus de 3 logements.**

Pour les constructions à destination de bureaux

Prescription : Il ne pourra être construit plus de 1 place pour 55 m² de surface de plancher.

- **Les prescriptions sont reprises dans le PLU révisé.**

3. La prise en compte des documents supra communaux

C. Pour les autres documents supra communaux ayant attrait à l'environnement et aux transitions écologiques et environnementales (SRCE, PCAET, SDENR...)

Voir 2.3 Evaluation environnementale

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1- Justification de la production de logements envisagée

Projections démographiques :

La croissance démographique ne cesse d'augmenter depuis la fin des années 1960, malgré des fluctuations, avec un solde naturel stable mais un solde migratoire plus variable. La commune suit également les tendances départementales et nationales avec un desserrement des ménages de l'ordre de -0,0032% annuel sur cette période.

Villejust est ainsi passée d'une ville d'environ 2 200 habitants en 2009 à environ 2 450 habitants en 2020, soit un taux d'évolution annuel moyen de 0,87 %.

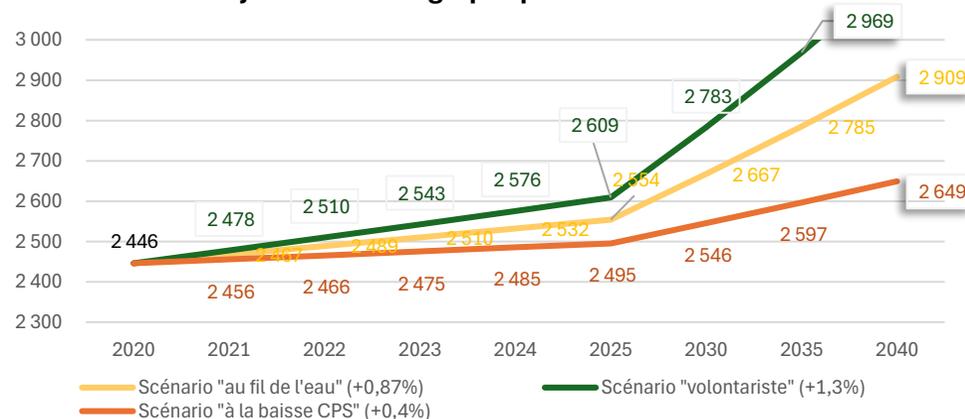
Trois scénarios d'évolution démographique ont été établis pour la période 2020-2040 :

1. **Un scénario « au fil de l'eau »**, suivant l'évolution tendancielle de la population : **+0,87 %** d'évolution annuelle
2. **Un scénario « à la baisse »**, dont le taux d'évolution annuel correspond à celui à l'échelle de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay sur la période 2014-2020, dans l'hypothèse d'une poursuite du vieillissement de la population : **+0,4 %** d'évolution annuelle.
3. **Un scénario « volontariste »**, inversement proportionnel au scénario volontariste, basé sur l'hypothèse d'une plus forte croissance démographique : **+1,3 %** d'évolution annuelle

Ces trois scénarios d'évolution projettent **entre environ 2 650 habitants** (pour le scénario « à la baisse ») **jusqu'à environ 3 000 habitants** (scénario « volontariste ») **en 2040 à Villejust**. Le gain de population annuel serait ainsi en moyenne de :

1. Scénario « au fil de l'eau » : +23 habitants
2. Scénario « volontariste » : +36 habitants
3. Scénario « à la baisse » : +10 habitants

Projections démographiques à horizon 2040



	Gain de population entre 2020 et 2040	par an
Scénario "au fil de l'eau" (+0,87%)	463	23
Scénario "volontariste" (+1,3%)	721	36
Scénario "à la baisse CPS" (+0,4%)	203	10

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

1- Justification de la production de logements envisagée

Production de logements envisagée :

En 2020, le parc de logements s'élevait à 1 117 logements à Villejust (*données Insee*).

D'après les données fournies par la base de données Syt@del, 60 logements auraient été construits entre 2020 et 2022.

Le projet de PLU révisé prévoit, au sein de ses OAP, environ 140 logements supplémentaires (voir tableau ci-dessous).

OAP	Programmation en logements prévue		Estimation
	Fourchette basse	Fourchette haute	
Centre-bourg	20	30	25
Nozay-Mairie	15	15	15
Grange	10	15	12
Rue des Coquelicots	20	20	20
Chemin des Bas Villevents	20	30	25
Bois des Vignes	22	22	22
Secteur de la Folie Bessin	15	25	20
Courtaboeuf	-	-	
TOTAL	122	157	139

Pour les OAP ne comportant pas d'objectif de production de logements chiffré, une estimation du nombre de logements à produire a été faite en respectant les objectifs de densification imposés par le SDRIF-e (20 logements / ha).

Enfin, la production dans le diffus est estimée à environ 4/5 logements par an, soit une soixantaine de logements nouveaux à horizon 2040. Ce rythme de construction estimé est légèrement moins important, au regard des nouvelles règles, que la production moyenne de ces dernières années.

Au total, le PLU prévoit et permet la réalisation d'environ 200 logements à horizon 2040 (environ 140 via les OAP et environ 60 dans le diffus), soit entre 10 et 15 logements par an.

Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

2- Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

Le PADD énonce les orientations suivantes :

« Les orientations retenues tendent vers un développement urbain moins consommateur d'espace. Il s'agit d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant en favorisant :

- le remplissage des terrains encore disponibles à l'intérieur de l'enveloppe urbaine,
- la densification sur les parties déjà bâties,
- un réaménagement global et qualitatif notamment sur le hameau de la Folie Bessin.

L'économie d'espace s'applique également à la zone d'activités de Courtaboeuf, où sera recherchée une densification et une optimisation du tissu bâti.

Conformément aux documents supra-communaux, aucune consommation nouvelle de l'espace n'est prévue sur le territoire communal à échéance de 2030.

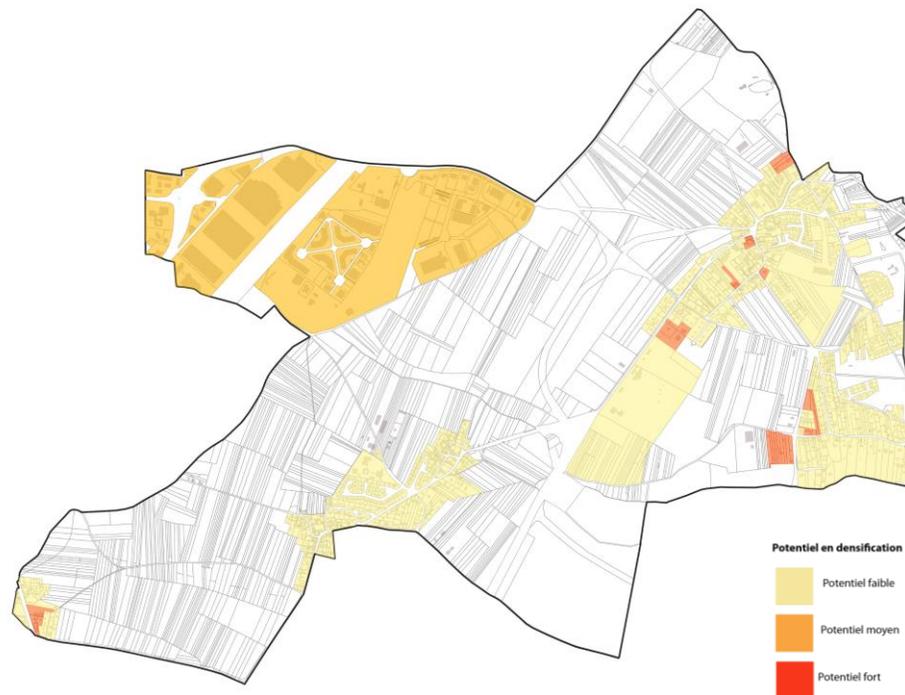
Les seules zones qui engendreront une consommation d'espaces, pour un total d'environ 4 ha, sont :

- **Les secteurs Coquelicots et Bois des Vignes pour environ 0,6 ha**
- **Le secteur d'extension des équipements du centre bourg pour environ 3 ha**
- **Le projet d'accélération du développement des énergies renouvelables pour moins de 0,5 ha**
- **Un diagnostic foncier fin, priorisant la constructibilité au sein du tissu urbain**

Au sein du diagnostic foncier, il a été réalisé un recensement fin des espaces muables prioritairement au sein de la trame urbaine, puis en extension de celle-ci. Le recensement a été réalisé en prenant en compte des éléments contextuels locaux comme la situation au sein de la commune, la qualité paysagère et environnementale des terrains, les possibilités de constructions, la présence de zones humides, les capacités des réseaux le desservant ou encore les projets d'ores et déjà connus.

Il en ressort trois niveaux de mutabilité :

- Les espaces de mutabilité faible ou nulle correspondent aux quartiers d'habitat pavillonnaire, qui ne peuvent accueillir que des constructions à la marge, des extensions ou surélévations de constructions existantes, ainsi que les quartiers d'habitat collectif qui ne seront pas ou peu amenés à évoluer pour des raisons de formes urbaines et de portage de projet.



Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

2- Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

- Un espace de mutabilité moyenne correspondant à la zone d'activités économiques de Courtaboeuf qui fait l'objet d'études par la Communauté Paris Saclay, notamment dans le cadre du schéma directeur de la ZAE, en vue d'une requalification. Les études font part d'un potentiel d'optimisation foncière, que ce soit par le comblement de dents creuses ou la densification des terrains existants.
- Les espaces de mutabilité forte correspondant à 8 secteurs situés au sein du tissu urbain existant, soit occupés par des friches, constructions dégradées, ou soit faisant l'objet d'un projet connu.

Le dispositif réglementaire du PLU révisé met en œuvre les outils permettant de mobiliser en priorité les possibilités de mutabilité fortes identifiées par le diagnostic foncier.

• Un secteur « à urbaniser » au sein de la trame urbaine : l'OAP de la rue de Coquelicots

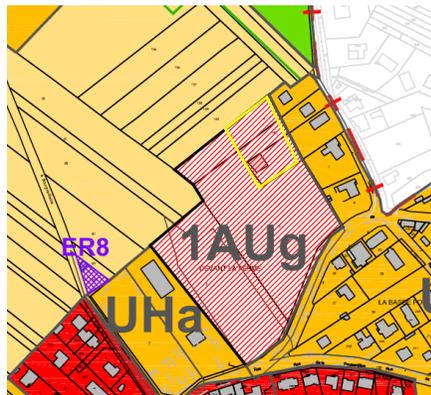
Le PLU actuel comprenait une vaste zone « 1AUg » destinée à encadrer le projet d'extension de la rue des Coquelicots, composé de logements individuels groupés. Au moment de la révision du PLU, la quasi-totalité du projet est réalisée à l'exception de la partie nord-est d'une superficie de 2 500 m². Ces terrains sont aujourd'hui occupés par un hangar délaissé dont les abords ont été artificialisés et par deux fonds de jardin. Ils sont tous desservis par les réseaux et sont situés au bout d'une voie de desserte interne, destinée à leur accès.

Au titre du MOS, le terrain est classé en « habitat individuel » au sud et en « jardins de l'habitat » au nord. La partie d'ENAF consommée par le PLU révisé ne concernerait ainsi que la partie nord, d'environ 1 250 m².

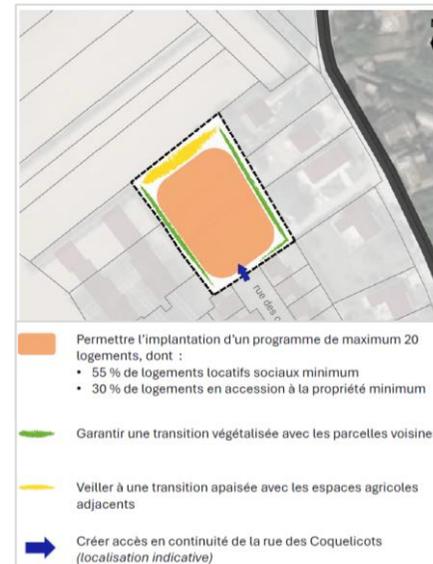
Ensuite, afin de préserver les espaces agricoles, une large bande végétale est prévue par l'OAP Rue des Coquelicots en transition des terres agricoles voisines, interdisant de fait la construction sur les espaces de jardins repérés par le MOS.

Ainsi, bien que ces terrains soient maintenus en zone AU au sein du PLU révisé dans le but de poursuivre la logique du précédent PLU, **la consommation réelle estimée de ce projet au titre du MOS ne saurait excéder environ 1 200 m².**

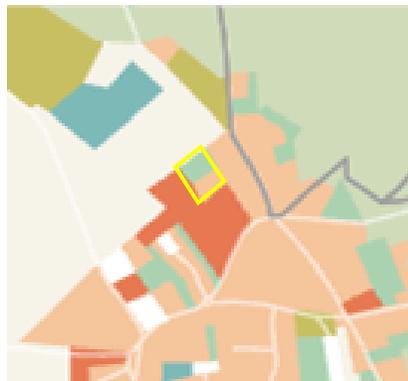
Extrait du PLU actuel



OAP rue des Coquelicots



Extrait de la cartographie du MOS (IAU)



Vue aérienne



Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

2- Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

- Un projet en dent creuse au hameau du Bois des Vignes

Le PLU actuel comprenait déjà une OAP sur le secteur du Bois des Vignes, visant à encadrer un projet de logements. L'OAP est reprise dans le PLU révisé, étendue sur sa partie sud afin d'englober un projet de renouvellement d'une construction peu qualitative. Sur sa partie nord, le périmètre de l'OAP est occupé par un espace de friche naturelle. L'évaluation environnementale et les analyses de site effectuées ne révèlent aucun intérêt botanique ou anthropique, ni pour la faune. Elles ne repèrent aucune zone humide ou entrave à un corridor écologique. Par ailleurs, le site est enclavé dans un tissu déjà urbanisé.

Si le plan de zonage actuel classe déjà ce périmètre en zone urbaine, au titre du MOS, la partie nord du terrain est classée en « milieux semi-naturels » et sa construction représenterait de la consommation. Le sud du périmètre d'OAP ne représente pas de la consommation.

Ainsi, bien que ces terrains soient maintenus en zone UG au sein du PLU révisé dans le but de poursuivre la logique du précédent PLU, **la consommation réelle estimée de ce projet au titre du MOS ne saurait excéder environ 0,5 ha.**

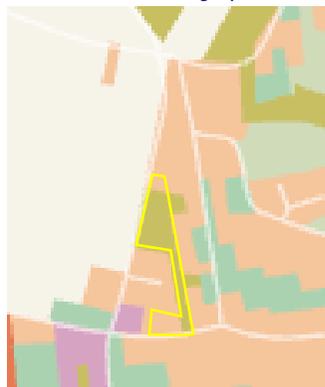
Extrait du PLU actuel



OAP Bois des Vignes



Extrait de la cartographie du MOS (IAU)



Vue aérienne



Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

2- Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

• Un emplacement réservé renouvelé à destination d'équipements

Certains emplacements réservés présents dans le PLU actuel ont été supprimés soit parce que les projets ont été réalisés ou les parcelles ont été acquises, soit parce que ceux-ci ont été abandonnés. Les emplacements réservés liés au carrefour et au stationnement sont situés sur des secteurs déjà artificialisés, et d'autres emplacements réservés ont été mis en place pour valoriser les mares et le Rouillon. Seule l'extension du complexe sportif d'environ 20 000 m² peut entraîner de la consommation d'espace. Il vise l'éventuelle extension des équipements sportifs du bourg, en continuité du tissu urbain existant.

Le projet d'extension, déjà présent au PLU actuel, a été repris dans la révision du PLU. Il est situé en zone UF, auparavant UL au PLU existant. Il ne constitue donc pas de consommation au titre de l'évolution du PLU.

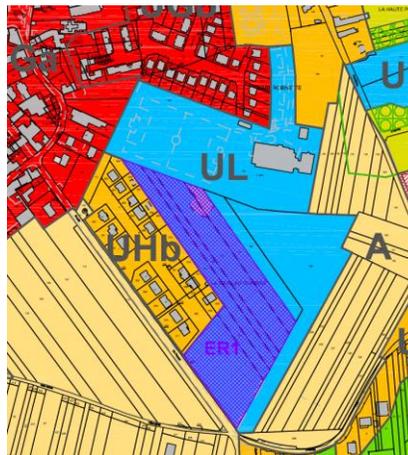
Cependant, le MOS identifie ce secteur (l'emplacement réservé mais également plus largement une partie de la zone UF pour un total d'environ 33 000m²) comme un espace à dominante agricole et semi-naturel dans le sud du secteur. L'aménagement ou la construction de cette zone représenterait ainsi de la consommation d'espaces agricoles au titre du SDRIF(e).

À noter qu'une zone humide a été identifiée sur ce périmètre d'emplacement réservé, d'une superficie de 3200 m², entraînant une inconstructibilité.

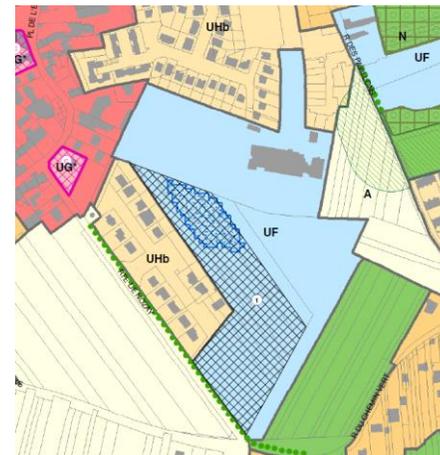
Enfin, la destination de cet emplacement réservé, et de la zone UF de manière générale, étant l'extension des aménagements sportifs du gymnase, il est peu probable que l'intégralité de la superficie de l'emplacement réservé soit urbanisée.

Ainsi, la consommation réelle estimée de cet emplacement réservé au titre du MOS ne saurait excéder environ 3 ha.

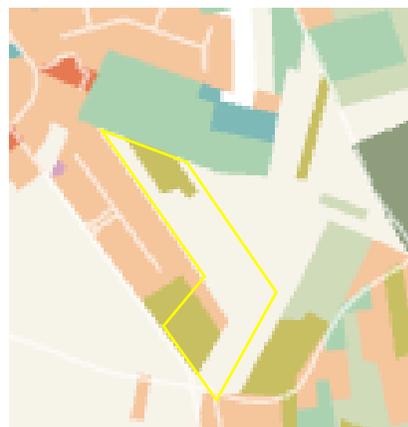
Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU révisé



Extrait de la cartographie du MOS (IAU)



Vue aérienne



Justification des objectifs de consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain au regard des dynamiques économiques et démographiques

2- Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le PADD

- **Un projet de dispositif de production d'énergie renouvelable en zone agricole**

Au sein du PLU actuel, la zone A* était destinée à recevoir des constructions est installations liées à des produits horticoles. Au sein du PLU révisé, le périmètre de la zone A* est inchangé mais le projet a évolué : la zone vise l'accueil d'un projet de type agrivoltaïsme, dans le cadre des objectifs d'accélération du développement des énergies renouvelables.

Le règlement de la zone A* fixe des règles de constructibilité, à savoir une emprise au sol maximale de 10% de l'unité foncière et une hauteur de 10 mètres max.

Au sens du MOS, la zone est comptabilisée comme des « milieux ouverts ».

Ainsi, la consommation du projet d'agrivoltaïsme ne saurait excéder 10% de la zone A*, soit moins de 0,5 ha (0,35 ha exactement).

Au total, la consommation maximale prévue par le projet de révision de PLU est d'environ 4 ha.

La consommation prévue par le dispositif réglementaire est donc bien conforme aux objectifs fixés par le PADD.

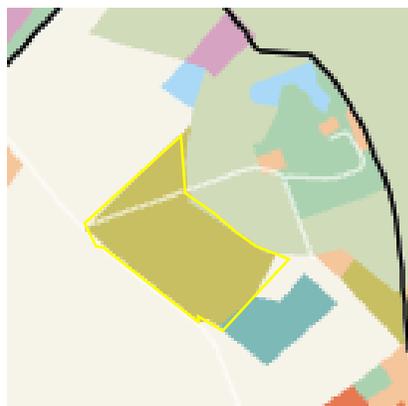
Extrait du PLU actuel



Extrait du PLU révisé



Extrait de la cartographie du MOS (IAU)



Vue aérienne



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Pour accompagner la mise en œuvre des orientations du PADD, des OAP ont été définies sur des secteurs stratégiques (OAP sectorielles) et sur des thématiques précises (OAP thématique) :

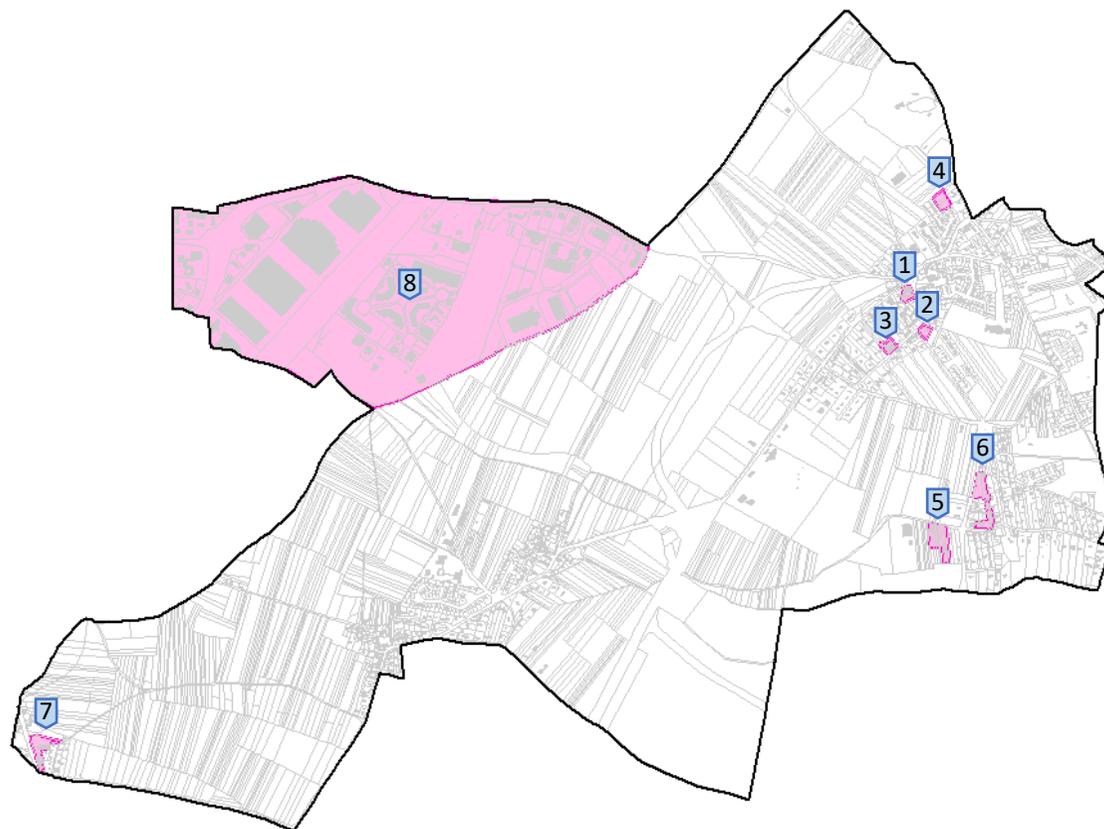
Une OAP thématique :

- OAP Trame verte et bleue

Huit OAP sectorielles :

- 1) OAP Centre-Bourg
- 2) OAP Nozay-Mairie
- 3) OAP de la Grange
- 4) OAP Rue des Coquelicots
- 5) OAP Chemin des Bas Villevents
- 6) OAP du Bois des Vignes
- 7) OAP de la Folie Bessin
- 8) OAP Courtaboeuf

Carte de localisation des OAP sectorielles



Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

1- Les OAP thématiques

L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

Orientations du PADD

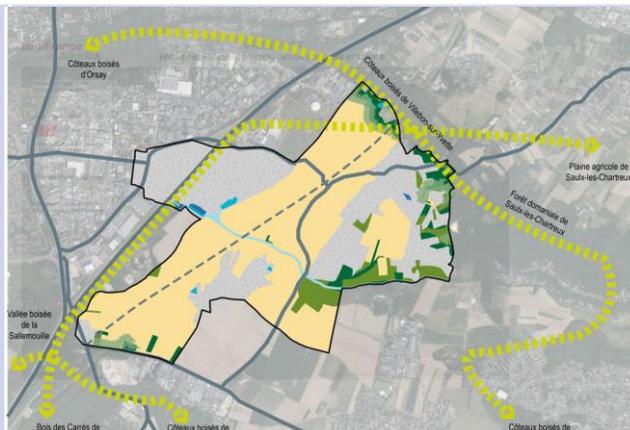
Donner toute sa place à l'agriculture

Protéger les composantes de la trame verte et bleue

Préserver et valoriser la trame verte au sein des espaces

Un territoire qui s'inscrit dans la ceinture verte de la région parisienne en digne à l'avancée de l'urbanisation

Orientations définies dans l'OAP



- Maintenir les espaces naturels structurants (milieux ouverts)
- Maintenir les espaces naturels structurants (espaces boisés)
- limiter l'impact de l'urbanisation au sein des lisières boisées
- Préserver les espaces agricoles
- Maintenir les corridors écologiques régionaux
- Préserver et valoriser le Rouillon
- Préserver les mares et les plans d'eau
- Préserver les zones humides
- Infrastructures de transport majeures
- Ligne ferroviaire souterraine
- Rendre l'espace urbain perméable

Principes de l'OAP :

Dans le prolongement de la volonté de la commune de conforter une trame verte et bleue, le PLU précise cette ambition en indiquant la nécessité de renforcer les continuités écologiques et les espaces de biodiversité par la mise en place d'une OAP Trame Verte et bleue.

L'OAP thématique trame verte et bleue vise notamment à :

- Protéger les espaces boisés importants sur le territoire, leurs lisières, ainsi que les grands espaces verts au sein de la trame urbaine (Parc du Bois Courtin...),
- Préserver les espaces agricoles, et les développer,
- Veiller à préserver les éléments de nature en ville notamment dans les quartiers pavillonnaires, les rendre perméables (cœurs d'îlots, jardins privés...),
- Protéger les espaces en eau et préserver les zones humides.

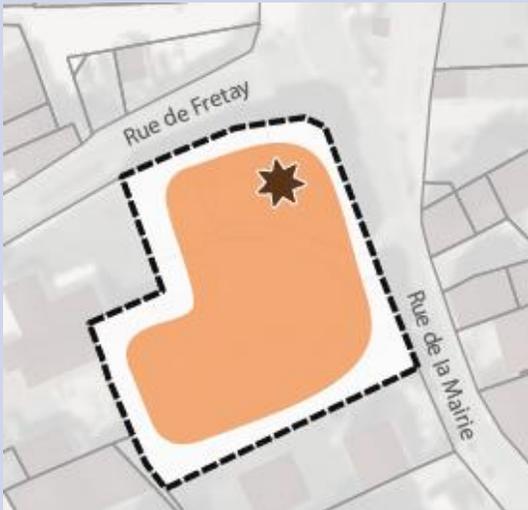
Justification de l'OAP :

Dans la continuité des orientations du PADD, cette OAP vient exprimer et développer l'ambition d'inscrire la dimension environnementale et écologique au cœur du projet communal. Les orientations de cette OAP sont par ailleurs précisées et déclinées dans les outils réglementaires du plan de zonage et du règlement écrit avec une identification plus importante des protections paysagères, le renforcement de la protection des lisières ou encore un renforcement des obligations de pleine terre.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2- Les OAP sectorielles

L'OAP Centre-bourg

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Poursuivre une croissance maîtrisée</p> <p>Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti</p> <p>Œuvrer pour la mixité des types d'habitat</p> <p>Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat</p> <p>Préserver la spécificité de chaque secteur</p> <p>Optimiser les capacités constructibles</p>	 <p>Principes de l'OAP :</p> <ul style="list-style-type: none">Permettre la redynamisation du centre-bourg, via une opération comprenant :<ul style="list-style-type: none">• Minimum 50 % de logements locatifs sociaux• Minimum 30 % de logements en accession à la propriété• Des commerces, services et / ou équipementsPrévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.Autoriser la création d'un bâtiment « signal » d'ornement, ne dépassant pas la hauteur du clocher de l'église, et s'inscrivant dans l'identité architecturale du centre-bourg (localisation indicative) <p>Justification de l'OAP :</p> <p>Il s'agit d'une OAP à destination de logements au cœur du centre-bourg, sur la place principale de la commune. En lien avec les orientations du PADD, l'OAP cherche à développer une programmation de logements accessible à tous en imposant une mixité sociale.</p> <p>Elle cherche également à renforcer la mixité fonctionnelle et à conforter l'attractivité du centre-bourg, en proposant une offre de commerces, services et équipements.</p> <p>Par ailleurs, l'OAP met l'accent sur l'ambition architecturale des futures constructions, et leur bonne insertion dans le tissu du centre bourg en permettant l'implantation d'une émergence bâtie.</p>

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2- Les OAP sectorielles

L'OAP Nozay-Mairie

Orientations du PADD

Poursuivre une croissance maîtrisée

Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti

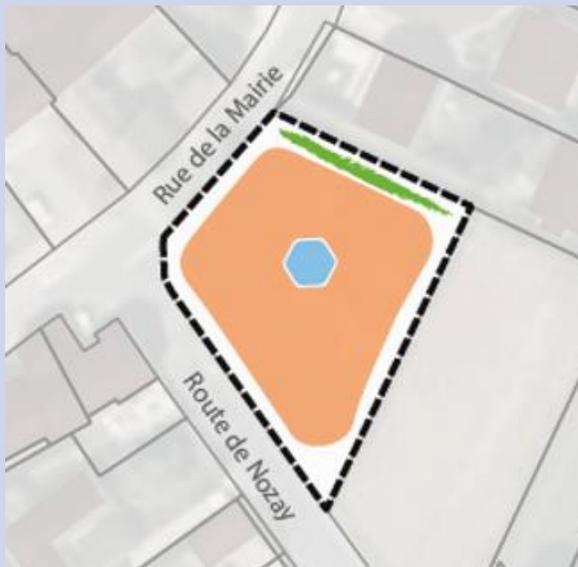
Œuvrer pour la mixité des types d'habitat

Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat

Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune

Optimiser les capacités constructibles

Orientations définies dans l'OAP



Principes de l'OAP :

-  Permettre l'implantation d'un programme de 10 à 15 logements, dont 50 % de logements locatifs sociaux minimum
- Prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.
-  Permettre l'implantation d'un équipement prioritairement à vocation médicosociale
-  Garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines

Justification de l'OAP :

Toujours dans le centre-bourg, et en lien avec la volonté du PADD de poursuivre la croissance démographique de la commune et de l'accompagner en proposant une offre de logements adaptée, la présente OAP permet l'implantation de nouveaux logements. Elle permet notamment de répondre à l'objectif de produire des logements pour tous, en proposant une mixité sociale au sein de sa programmation.

L'OAP entend également accompagner la production de logements avec une offre d'équipements dans le domaine de la santé, afin de répondre aux besoins de la population.

Enfin, afin de veiller à la tranquillité du voisinage et de permettre le passage de continuité écologiques sur le site, une transition végétalisée est imposée.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2- Les OAP sectorielles

L'OAP de la Grange

Orientations du PADD

Poursuivre une croissance maîtrisée

Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti

Œuvrer pour la mixité des types d'habitat

Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat

Préserver la spécificité de chaque secteur

Optimiser les capacités constructibles

Orientations définies dans l'OAP



Justification de l'OAP :

Il s'agit d'une OAP de requalification d'un secteur aujourd'hui occupée par une grange en mauvais état. L'OAP prévoit la réalisation d'un programme de logements locatifs sociaux, afin de répondre aux ambitions de mixité sociale de la commune, et incite à des formes urbaines respectueuses de l'environnement dans lequel elles s'insèrent. En effet, le site de projet est situé en entrée de centre-bourg, en lisière d'un quartier plus pavillonnaire. L'objectif est ainsi de proposer des formes urbaines permettant une transition douce entre ces deux tissus urbains.

Enfin, afin de veiller à la tranquillité du voisinage et de permettre le passage de continuité écologiques sur le site, une transition végétalisée est imposée.

Principes de l'OAP :



Permettre l'implantation d'un programme de 10 à 15 logements locatifs sociaux.

Privilégier des formes urbaines (de type maisons individuelles, maisons de bourg, logement intermédiaire, voir petit collectif de bourg...), qui permettent :

- de garantir une bonne intégration architecturale, paysagère et environnementale.
- et d'assurer une transition apaisée entre le tissu de centre-bourg d'une part et le tissu pavillonnaire voisin d'autre part,

Prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.



Créer accès en continuité de la rue de la mairie (*localisation indicative*)



Veiller à une transition végétalisée et apaisée avec les parcelles voisines

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2- Les OAP sectorielles

L'OAP rue des Coquelicots

Orientations du PADD

Poursuivre une croissance maîtrisée

Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti

Œuvrer pour la mixité des types d'habitat

Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat

Préserver la spécificité de chaque secteur

Optimiser les capacités constructibles

Orientations définies dans l'OAP



Justification de l'OAP :

Située au nord du centre-bourg, l'OAP a pour objectif de venir encadrer une opération de logements, dans le prolongement d'un lotissement pavillonnaire récemment réalisé. Elle permet notamment de répondre à l'objectif de produire des logements pour tous, en proposant une mixité sociale au sein de sa programmation.

L'insertion dans son environnement immédiat est soignée : il est exigé une transition végétalisée avec les parcelles habitées adjacentes afin de veiller à la tranquillité du voisinage et de permettre le passage de continuité écologiques sur le site, ainsi qu'un traitement spécifique des lisières avec les espaces agricoles.

Principes de l'OAP :

-  Permettre l'implantation d'un programme de maximum 20 logements, dont :
 - 55 % de logements locatifs sociaux minimum
 - 30 % de logements en accession à la propriété minimum
-  Garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines
-  Veiller à une transition apaisée avec les espaces agricoles adjacents
-  Créer accès en continuité de la rue des Coquelicots (*localisation indicative*)

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2- Les OAP sectorielles

L'OAP Chemin des Bas Villevents

Orientations du PADD

Poursuivre une croissance maîtrisée

Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti

Œuvrer pour la mixité des types d'habitat

Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat

Préserver la spécificité de chaque secteur

Optimiser les capacités constructibles

Orientations définies dans l'OAP



Principes de l'OAP :

-  Permettre l'implantation d'un programme de 20 à 25 logements, dont 50% minimum de logements locatifs sociaux. Les logements prendront la forme de petits collectifs, de maisons groupées, de maisons individuelles ou encore de logements intermédiaires.
-  Créer accès depuis le chemin des Bas Villevents (*localisation indicative*)
-  Renaturer le fond de parcelle en continuité avec les espaces boisés attenants et permettre la création d'un lieu ouvert au public (ex : aire de jeux pour enfants...)
-  Garantir une transition végétalisée avec les parcelles voisines
-  Veiller à une transition apaisée avec les espaces naturels adjacents
-  Préserver les continuités écologiques liées à la proximité du Rouillon

Justification de l'OAP :

Il s'agit d'une OAP à destination de logements au sud-est de la commune. En lien avec les orientations du PADD, l'OAP cherche à développer une programmation de logements accessibles à tous en imposant une mixité sociale. L'OAP entend également encadrer les formes urbaines dans un souci de préserver les espaces naturels adjacents, en n'autorisant que de petits gabarits de construction.

Enfin, l'OAP s'inscrit dans une logique de protection des espaces naturels, en cohérence avec les orientations du SDRIF et celles du PADD, en exigeant une renaturation des fonds de parcelle. L'objectif est de venir recréer une continuité écologique avec les espaces boisés voisins. Celle-ci est également renforcée par les transitions paysagères exigées par l'OAP.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2- Les OAP sectorielles

L'OAP Chemin des Bas Villevents

Orientations du PADD

Poursuivre une croissance maîtrisée

Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti

Œuvrer pour la mixité des types d'habitat

Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat

Préserver la spécificité de chaque secteur

Optimiser les capacités constructibles

Orientations définies dans l'OAP



Principes de l'OAP :

Permettre l'implantation d'un programme d'environ 22 logements, dont 45% de logements locatifs sociaux, sous forme de :

-  maisons groupées
-  petits collectifs

Prévoir des constructions dotées de dispositifs permettant de protéger les habitants des nuisances sonores et de la pollution de l'air.

-  Créer des accès depuis le chemin du Rocher et la route de Nozay (*localisations indicatives*)
-  Garantir une transition végétalisée et apaisée avec les parcelles voisines

Justification de l'OAP :

L'OAP Chemin des Bas Villevents vient encadrer une opération prévue en dent creuse de l'urbanisation actuelle. Prévue lors d'une précédente modification du PLU, l'OAP est reprise et complétée au regard de nouveaux éléments de programmation définies par la commune et les porteurs de projet.

L'OAP s'inscrit dans la logique d'accompagnement de la croissance démographique communale et cherche ainsi à réaliser une offre de logements diversifiée, tant en termes de forme urbaine que de mixité sociale.

Le site de projet étant situé au milieu de secteurs déjà urbanisés et résidentiels, des orientations visant à garantir des lisières végétalisées figurent à l'OAP.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2- Les OAP sectorielles

L'OAP Folie Bessin

Orientations du PADD

Poursuivre une croissance maîtrisée

Circonscrire le développement urbain dans les limites actuelles du tissu bâti

Œuvrer pour la mixité des types d'habitat

Élaborer une équité sociale dans les modes d'habitat

Préserver la spécificité de chaque secteur

Optimiser les capacités constructibles

Orientations définies dans l'OAP



Justification de l'OAP :

Le hameau de la Folie Bessin, organisé autour de l'axe de la RD446, est en pleine mutation et fait l'objet de plusieurs projets de rénovation d'ampleur. Le périmètre de l'OAP Folie Bessin correspond aux terrains qui n'ont pas encore muté et seraient susceptibles de l'être dans un futur proche. L'objectif de l'OAP est de garantir une cohérence d'ensemble à l'échelle du hameau, tant en termes d'implantation des futures constructions, de densité, de qualité architecturale mais aussi de prise en compte des risques et nuisances liés au passage de la RD446.

L'OAP est ainsi à destination principale de logements, et donne des orientations sur leur implantation et leur forme bâtie de manière à permettre un front urbain dense le long de l'axe et des constructions moins dense sur l'arrière du terrain, à proximité des pavillons existants.

Enfin, afin de veiller à la tranquillité du voisinage et de permettre le passage de continuité écologiques sur le site, une transition végétalisée est imposée.

Principes de l'OAP :

-  Permettre l'implantation d'un programme de logements, en respectant les prescriptions suivantes :
 - privilégier les formes bâties les moins denses en continuité du tissu pavillonnaire voisin.
 - recréer un front bâti le long de la route départementale poursuivant le rythme architectural des constructions existantes voisines.
-  Principes d'accès sécurisés (*localisations indicatives*)
-  Créer des liaisons avec l'opération de construction voisines
-  Veiller à une transition végétalisée et apaisée avec les pavillons situés en continuité
-  Travailler l'aspect extérieur des constructions ou les clôtures sur rue, de manière à créer un front de rue cohérent depuis la route D446. Limiter l'exposition des populations aux nuisances sonores et à la pollution de l'air générées par les flux automobiles.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2- Les OAP sectorielles

L'OAP Folie Bessin

Orientations du PADD

Accompagner le développement de Courtaboëuf en cohérence avec les communes voisines

Conforter la zone d'activités de Courtaboëuf

Repenser l'aménagement de Courtaboëuf pour une meilleure qualité et une meilleure lisibilité économique

Préserver les espaces paysagers et de loisirs

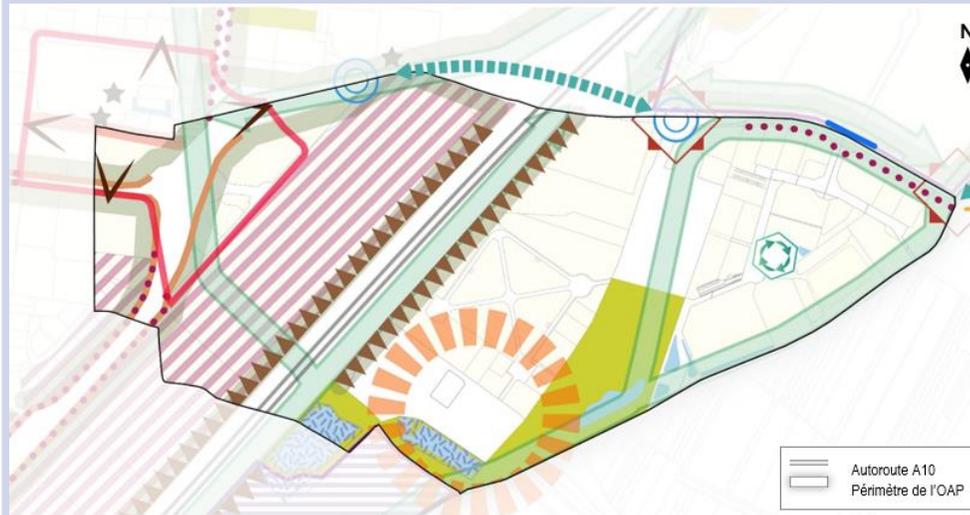
Encourager et réglementer l'insertion des énergies renouvelables afin de favoriser leurs recours

Prendre en compte les nuisances et les risques

Développer des modes de déplacements alternatifs

Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune

Orientations définies dans l'OAP



Justification de l'OAP :

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

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. 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. Une optimisation foncière et des usages des bâtiments d'activités est également exigée par l'OAP, afin de limiter la consommation et l'imperméabilisation des sols.

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
- 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 notamment depuis Villejust
- Créer ou préserver les percées visuelles

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 proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, 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
- Accompagner les réaménagements et tourner les façades principales vers l'avenue (Océanie, Tropiques)
- Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10
- Améliorer les entrées de parc

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

2- Les OAP sectorielles

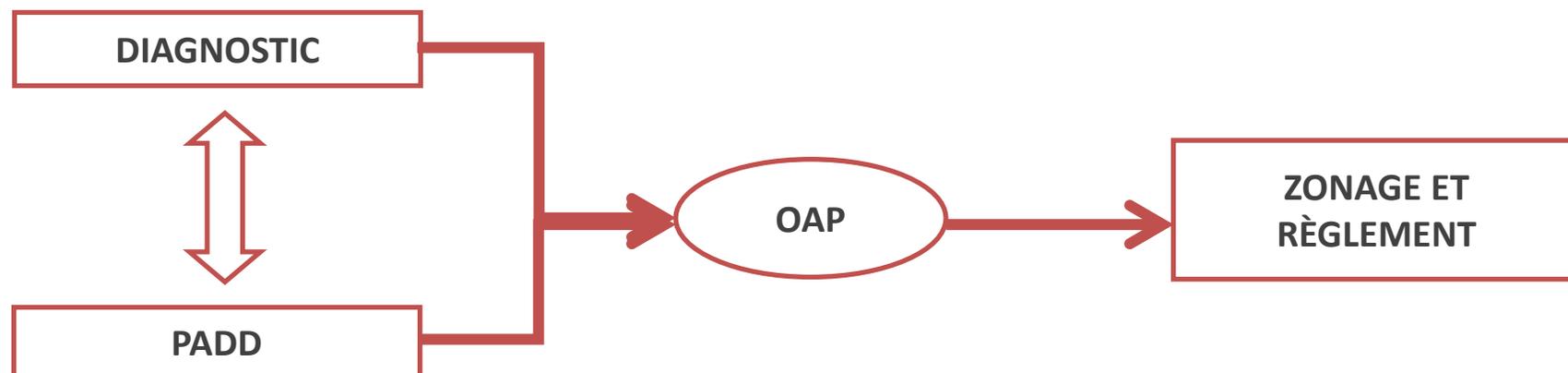
L'OAP Folie Bessin

Orientations du PADD	Orientations définies dans l'OAP
<p>Accompagner le développement de Courtaboeuf en cohérence avec les communes voisines</p> <p>Conforter la zone d'activités de Courtaboeuf</p> <p>Repenser l'aménagement de Courtaboeuf pour une meilleure qualité et une meilleure lisibilité économique</p> <p>Préserver les espaces paysagers et de loisirs</p> <p>Encourager et réglementer l'insertion des énergies renouvelables afin de favoriser leurs recours</p> <p>Prendre en compte les nuisances et les risques</p> <p>Développer des modes de déplacements alternatifs</p> <p>Maintenir un bon niveau d'équipements dans la commune</p>	<p>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.</p> <p>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.</p> <p>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 Courtabœuf 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).</p>

Justification de la délimitation des zones et du règlement

1- Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a été revu dans le cadre de la révision du PLU. Celui-ci s'appuie d'une part sur la réalité de l'occupation du sol et des formes urbaines existantes et d'autre part sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que définis dans les orientations du PADD complétées par les OAP.



Justification de la délimitation des zones et du règlement

1- Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a donc été élaboré à partir du PADD, en veillant à respecter les enseignements issus de l'analyse territoriale réalisée dans le diagnostic. Le plan de délimitation des zones du PLU se compose ainsi de trois grandes familles de zones, à savoir :

Les zones urbaines

-  **UG** – Centre ancien et cœurs de hameaux
-  **UG*** – Secteurs de projets en zone UG
-  **UHa** – Tissu résidentiel à dominante pavillonnaire
-  **Uha*** – Secteurs de projet en zone UHa
-  **Uhb** – Tissu résidentiel sous forme de lotissement
-  **Ula** – Zone d'activité artisanale
-  **Ulb** – Poste de transformation électrique
-  **Ulc** – Parc d'activité de Courtaboeuf
-  **UF** – Équipements

Les zones naturelles

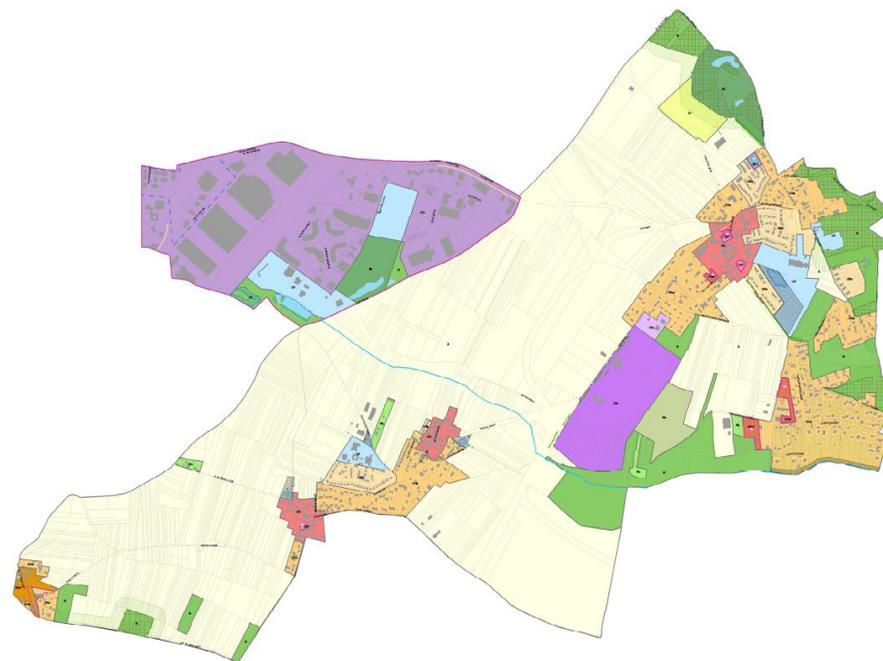
-  **N** – Espaces naturels
-  **NL** – Bois Courtin
-  **Nb** – Site du Service Départemental d'Incendie et de Secours
-  **Nc** – Reconnaissance des gens du voyage sédentarisés

Les zones agricoles

-  **A** – Espaces agricoles
-  **A*** – zone potentielle agrivoltaïque

Le secteur de projet

-  **1AU** – Secteur à urbaniser fermé à moyen ou long terme



Justification de la délimitation des zones et du règlement

2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

Les principales modifications de zonage :

Le zonage a été modifié pour **mieux prendre en compte la spécificité des quartiers résidentiels et anciens afin de mieux encadrer leurs évolutions.**

Les changements de délimitation portent sur l'ensemble du territoire.

Les zones urbaines :

Les zones de **centre-bourg et cœurs de hameaux (UG)** ont été réduites de manière à recentrer cette zone uniquement sur le tissu ancien traditionnel existant. Des sous-secteurs ont été délimités, correspondant aux sites d'OAP au sein du tissu ancien

Le **tissu pavillonnaire diffus (UH)** a été réorganisé en deux sous-secteurs

- UHa « classique » qui se caractérise par une hétérogénéité du bâti et du parcellaire. Au sein de cette zone, un sous-secteur UHa* a été créé correspondant aux sites d'OAP.
- Uhb correspondant au pavillonnaire « organisé » sous forme de lotissements déjà bâtis, constitués, qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions.

Certaines **activités économiques (UI)** ont vu leurs délimitations pour prendre en compte les différents projets en cours sur la commune.

- La zone d'activité de Courtaboeuf a été totalement revue pour correspondre au projet en cours
- La nouvelle zone U1a permet de prendre en compte une future activité artisanale

Concernant les **zones d'équipements (UF)**, les changements de délimitations opérés concernent principalement la zone d'activité de Courtaboeuf et dans un second temps une extension de la zone Chemin de Courtaboeuf. De plus leurs noms ont été simplifiés. Il n'y a plus d'indice, mais uniquement une zone UF.

Les zones naturelles et agricoles

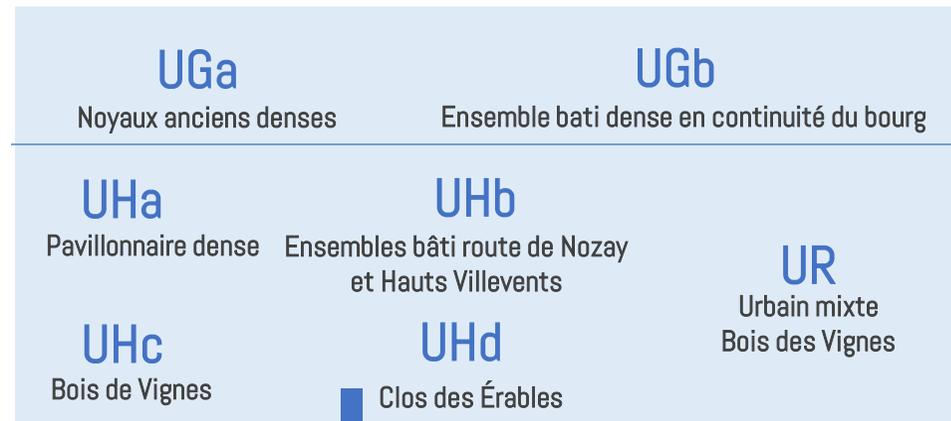
Les **zones naturelles (N) et agricoles (A)** ont évolué par rapport au PLU actuel en raison d'une meilleure prise en compte de l'occupation du sol et des projets existants

Les **zones Nc** ont également évolué pour une meilleure prise en compte de la sédentarisation des gens du voyage

De plus, une zone NL, correspondant au Bois Courtin a été créé afin d'autoriser des aménagements et installations légers liés à la fréquentation sportive ou à l'accueil de public

La zone A*, en plus de sa vocation horticole permettra la création de dispositifs de production d'énergies solaires

PLU ACTUEL



PLU REVISE



Justification de la délimitation des zones et du règlement

2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

Dans un objectif de prise en compte de l'existant et d'un urbanisme maîtrisé, le plan de zonage a été simplifié en réduisant le nombre de sous-secteurs et de zones dans le PLU révisé. Les zones UG et UH ont été redéfinies pour mieux prendre en compte les densités et formes urbaines existantes.

En termes de surface, il est noté une augmentation des naturelles N (+ 7,2 hectares) et une diminution des espaces agricoles (-4,42 ha). Cela s'explique par la redéfinition des zones naturelles et agricoles pour mieux correspondre à l'occupation du sol existante. On note aussi l'augmentation des espaces urbanisés (+15,65 ha) notamment par la diminution des zones AU passées en zone U. La conservation des équilibres entre zones naturelles et agricoles et zones urbaines du territoire inscrite dans le PADD est donc bien traduite dans le zonage du PLU révisé.

Les objectifs de préservation des caractéristiques des quartiers résidentiels définis dans le PADD sont bien retranscrits dans le zonage. Notamment les zones UHa et UHb

L'encadrement et l'urbanisme de projet souhaités dans le PADD se traduisent par la délimitation de zones 1AU encadrées par une OAP sectorielles en extension et des zones indicé « * » en zone urbaine.

PLU ACTUEL

Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
1AUc	1,59	0,30
1AUg	2,04	0,38
A	301,65	56,15
A*	3,57	0,66
AU	0,78	0,15
AUIza	4,67	0,87
AUIzb	9,83	1,83
N	39,9	7,43
N'	0,85	0,16
N**	1,5	0,28
Na	6,48	1,21
Nb	4,56	0,85
Nc	1,48	0,28
Nz	0,74	0,14
UGa	14,31	2,66
UGb	2,82	0,52
UHa	16,99	3,16
UHb	22,48	4,18
UHb1	3,64	0,68
UHC	10,98	2,04
UHD	0,83	0,15
UIa	6,07	1,13
UIb	60,25	11,21
UL	19,24	3,58

PLU REVISE

Zone	Surface (en ha)	Surface (en %)
1AU	0,25	0,05
A	297,27	55,36
A*	3,57	0,66
N	44,06	8,21
Nb	4,56	0,85
Nc	1,99	0,37
NL	11,53	2,15
UF	16,85	3,14
UG	9,65	1,80
UG*	0,32	0,06
UHa	49,2	9,16
UHa*	3,12	0,58
UHb	11,82	2,20
UIa	0,97	0,18
UIb	16,06	2,99
UIc	65,74	12,24

	PLU actuel	Projet de PLU	Évolution (en ha)
N	55,51	62,71	+7,2
A	305,22	300,8	-4,42
U	157,61	173,26	+15,65
AU	18,91	0,25	-18,66

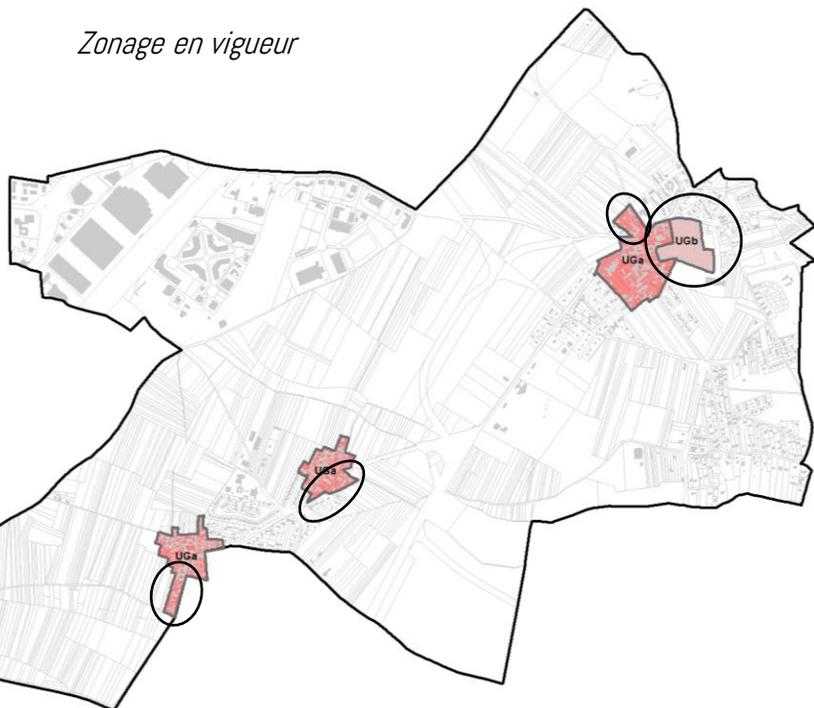
* Un delta de 0,3 ha existe entre le PLU actuel et le PLU révisé à cause du traitement SIG

Justification de la délimitation des zones et du règlement

2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

 Zone UG : centre bourg, Fretay, Poitevine

Zonage en vigueur



Zonage révisé



- Ajustement du périmètre de la zone UG, réduction de sa superficie, de manière à recentrer cette zone uniquement sur le tissu ancien traditionnel existant
- Création de secteurs UG* correspondant aux périmètres d'OAP

Justification de la délimitation des zones et du règlement

2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

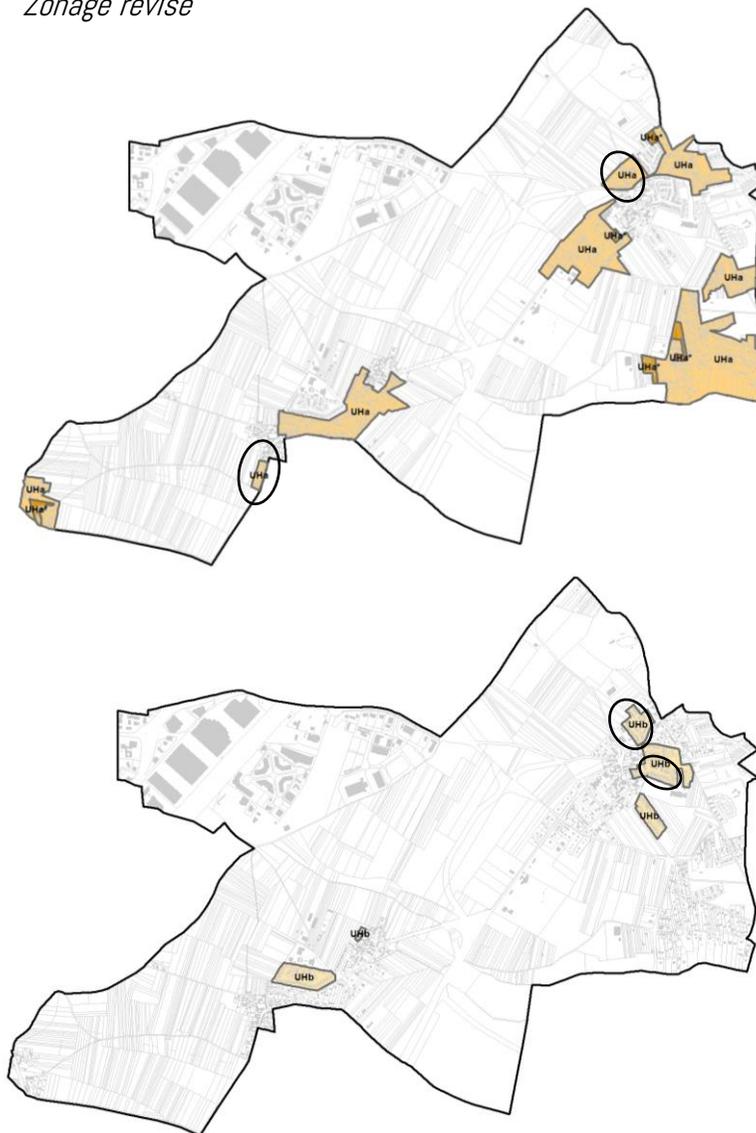
 Zone UHa : le tissu pavillonnaire diffus

Zonage en vigueur



- Réorganisation de la zone UH en 2 sous-secteurs :
 - 1 zone UHa « classique » sur le « pavillonnaire diffus » qui se caractérise par une hétérogénéité aussi bien du bâti que du découpage parcellaire.
 - 1 sous-secteur UHb sur le « pavillonnaire organisé », à savoir les lotissements déjà bâtis, constitués, qui n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions
- Création de secteurs UH* correspondant aux périmètres d'OAP

Zonage révisé

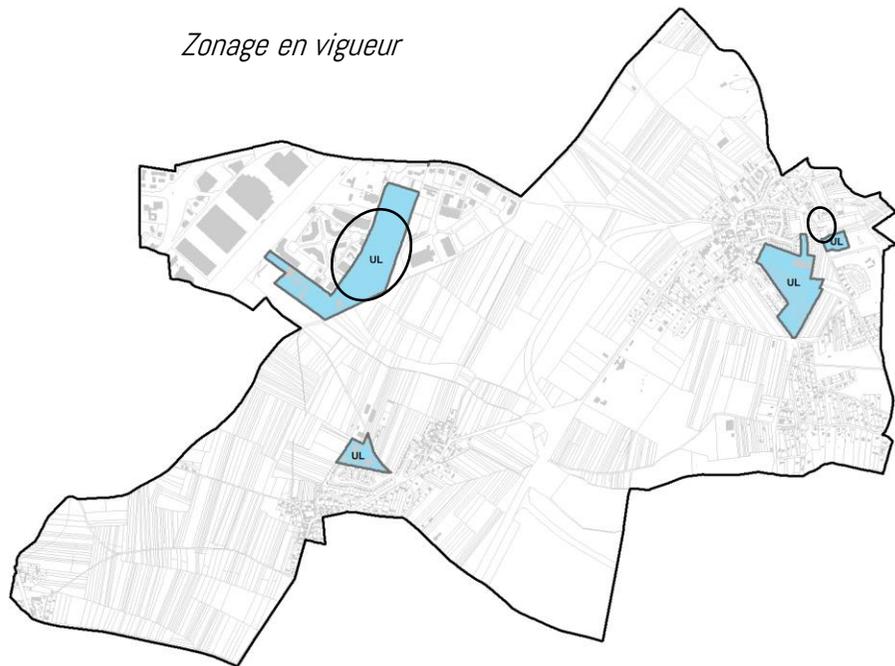


Justification de la délimitation des zones et du règlement

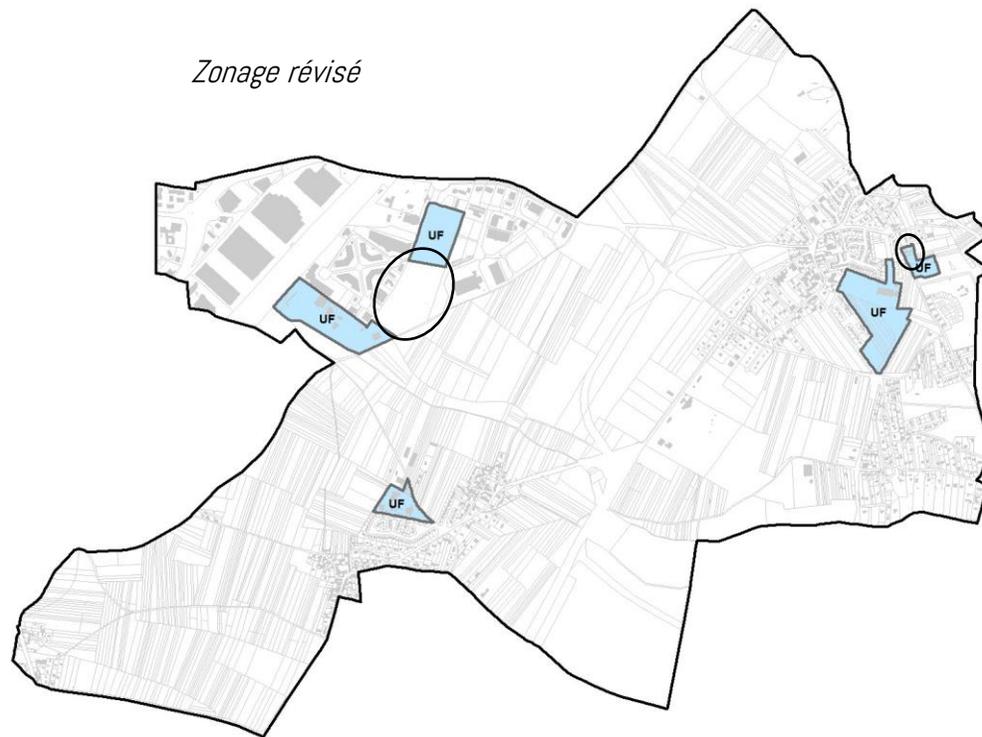
2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

Zone UF : les équipements publics

Zonage en vigueur



Zonage révisé



- Intégration des évolutions de zonage liées à la modification sur le secteur de Courtaboeuf : déclassement du parc des Deux Lacs

Justification de la délimitation des zones et du règlement

2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

 Zones UI : les zones d'activités économiques

Zonage en vigueur



Zonage révisé



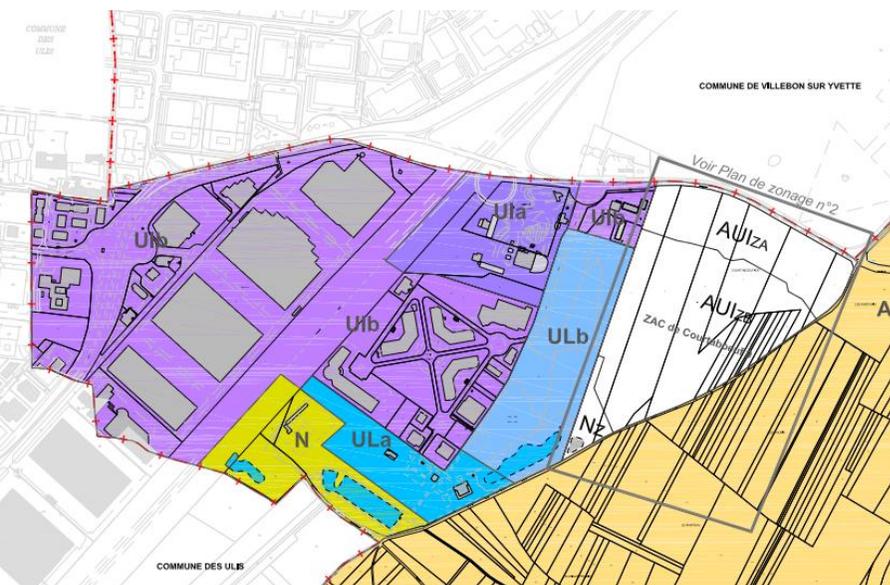
- Intégration des évolutions de zonage liées à la modification sur le secteur de Courtaboeuf : unification des zones UIa et UIb du PLU actuel en une zone Ulc
- Création d'une zone Uld pour permettre l'installation d'un village d'artisans

Justification de la délimitation des zones et du règlement

2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

FOCUS sur la zone d'activités de Courtaboeuf

Zonage en vigueur



Zonage révisé



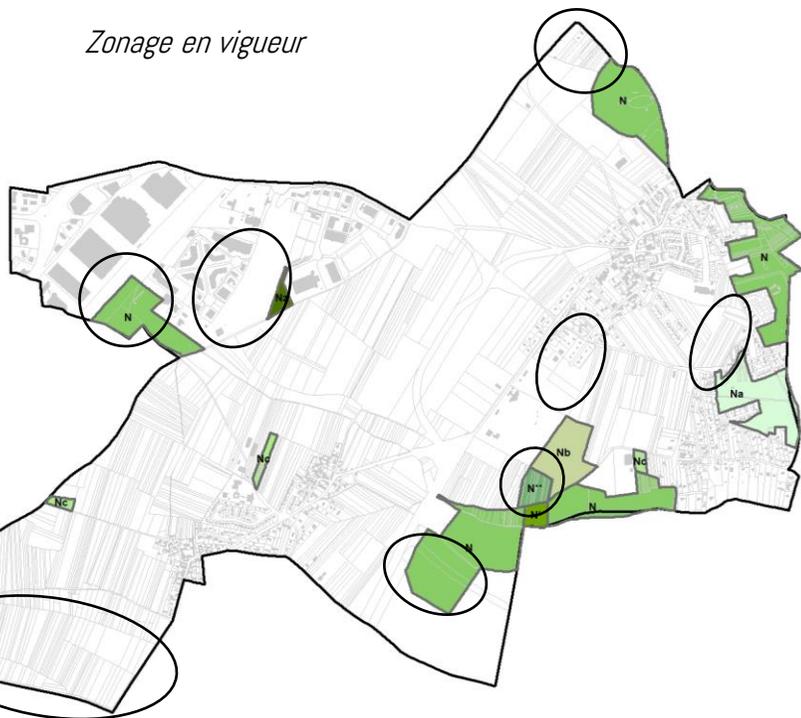
- Suppression des prescriptions relatives à la ZAC de Courtabœuf 9, et aux zones AU1za et AU1zb
- Ajout de linéaires commerciaux
- Ajout de zones humides à préserver
- Ajout du secteur de Cœur de Parc

Justification de la délimitation des zones et du règlement

2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

 Zone N : espaces naturels

Zonage en vigueur



Zonage révisé



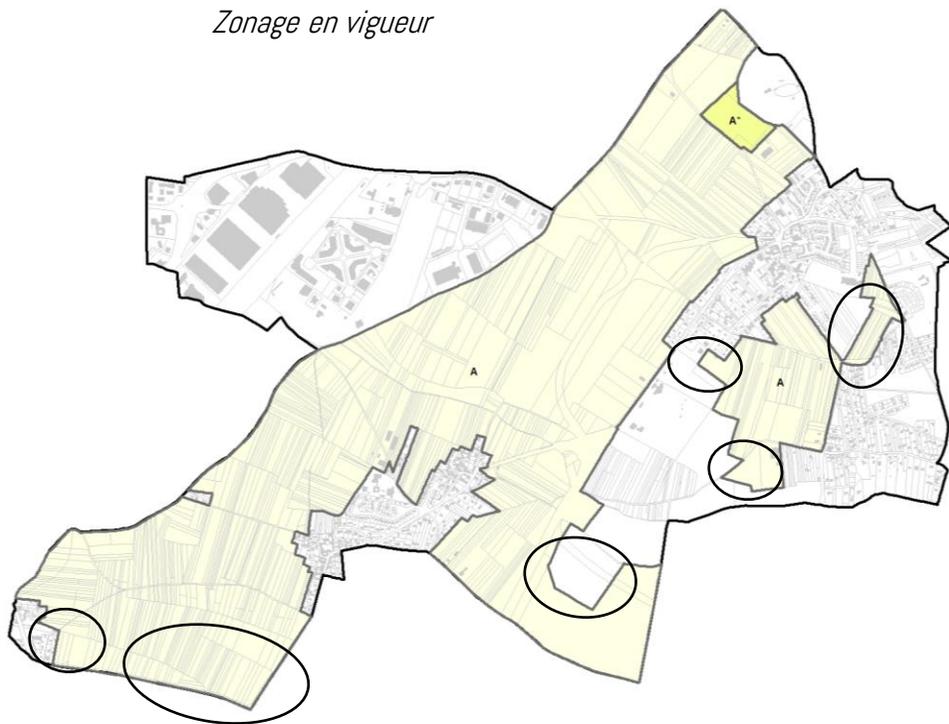
- Reclassement des zones N** et Na en zone N
- Création d'une zone NL spécifique aux espaces de loisirs : autorisation des aménagements et installations légers liés à la fréquentation sportive ou à l'accueil de public
- Quelques ajustements de reconnaissance de l'occupation du sol existante (espaces naturels)

Justification de la délimitation des zones et du règlement

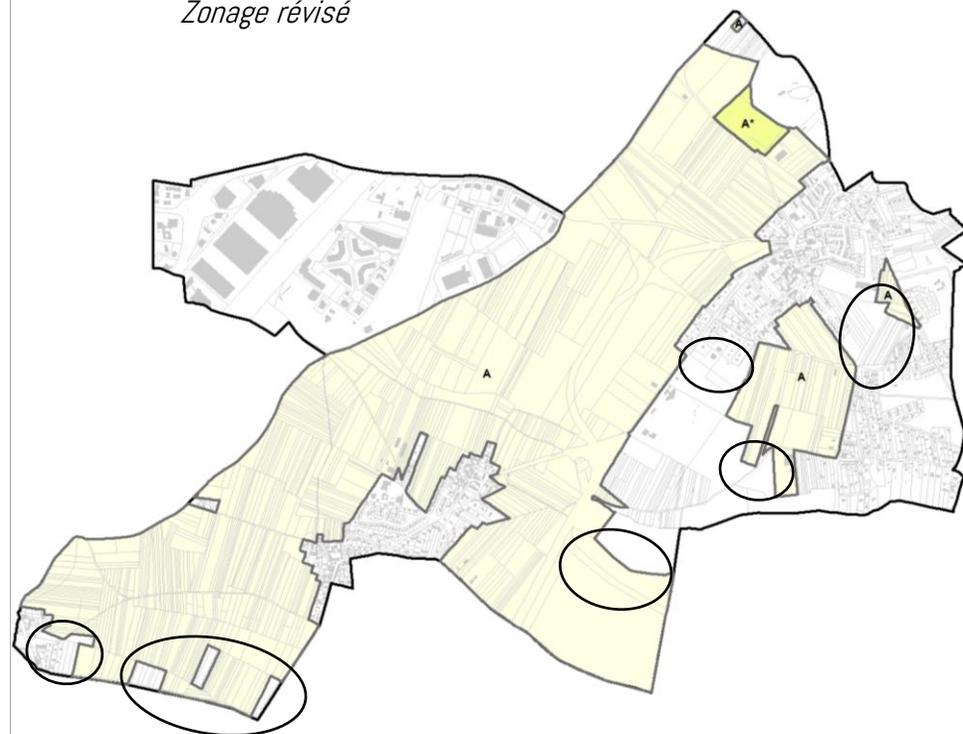
2- Les modifications de zonage instaurées par la révision du PLU

 Zone A : espaces agricoles

Zonage en vigueur



Zonage révisé



- Peu d'évolutions de zonage, seulement des ajustements afin de reconnaître l'occupation du sol actuelle

3- Complémentarité du règlement avec les OAP

Le dispositif réglementaire vient compléter les orientations écrites et graphiques du document OAP :

Certains aspects peu ou pas traités dans les OAP doivent être réglementés pour veiller à une bonne intégration des nouvelles constructions. Ces dispositions complémentaires avec les OAP portent sur les points suivants. Elles :

- Précisent les destinations et sous-destinations autorisées dans les zones afin d'éviter tout problème d'interprétation des OAP,
- Précisent les règles d'implantation par rapport aux voies et aux limites séparatives. La non-réglementation de ces aspects pourrait être source de litige avec les riverains,
- Précisent la hauteur métrée des constructions projetées au point le plus haut afin d'assurer un urbanisme de transition,
- Imposent une végétalisation des unités foncières dans le respect des objectifs de l'OAP trame verte,
- Permettent de réglementer les accès et les réseaux, d'eau, d'énergie,
- Encadrent les dispositions en faveur des énergies renouvelables compatibles avec les objectifs de l'OAP trame verte,
- Précisent le traitement de l'aspect extérieur des constructions notamment des façades, des devantures, des toitures et des clôtures,
- Précisent les exigences en matière de stationnement à réaliser par destination des constructions,
- Précisent le traitement des espaces libres et de la part de pleine terre.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UG

Les zones UG correspondent aux zones urbaines de type traditionnel de la commune. Il s'agit des noyaux anciens denses sur le bourg et les hameaux de la Poitevine et de Fretay. Ces zones sont destinées à recevoir en priorité de l'habitat, des activités compatibles avec cette dernière et des équipements. Toutes les constructions et installations nouvelles doivent se faire dans une bonne insertion paysagère du site.

Cette zone se caractérise par une organisation dense et un bâti ancien, implanté généralement à l'alignement constituant ainsi des ensembles architecturaux cohérents, continus et de qualité.

Le sous sous-secteur UG* correspond à des secteurs de projet spécifiques qui nécessitent quelques dispositions réglementaires particulières pour garantir la mise en oeuvre des projets qui sont par ailleurs encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone UG

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

L'objectif de cette zone est de protéger les tissus de bourg et de conforter les pôles de proximité qu'ils représentent en termes de services, de commerces, d'accès aux transports en commun etc.

Sont donc autorisées en zone UG toutes les constructions à destination de logements, d'équipements ou d'activités permettant l'attractivité du lieu.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone UG

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	<ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement, • soit en retrait avec un recul de 3 mètres minimum, avec maintien de la continuité bâtie (mur de clôture) 	La règle a évolué pour tenir compte de l'implantation des constructions existantes, à l'alignement pour la partie ancienne du cœur de ville et en retrait pour les constructions de type maison de ville afin de conserver une harmonie si de nouvelles constructions étaient réalisées.
Par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait avec 8m avec vues, 3m dans le cas contraire 	La règle à peu changé. Il n'y a que la distance en cas de vue qui est passé de 2,5 mètres à 3 mètres.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	8m si vues , 4m dans le cas contraire	Pas de modification
Hauteur maxi des constructions	<p>En UG : R + 2 + combles et 9 mètres à l'égout du toit et 12 mètres au faîtage.</p> <p>En UG* : Une hauteur plus importante pourra être autorisée ponctuellement pour des motifs architecturaux et sous condition de ne pas dépasser la hauteur du clocher de l'église</p>	La hauteur au faîtage n'a pas évolué, seule la hauteur à l'égout a été ajoutée en cohérence avec les autres zones du PLU pour éviter des ensembles collectifs hauts ne s'intégrant pas avec le centre-ville historique.
Emprise au sol maxi	<p>En UG :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70 % maximum pour les 300 premiers m² de l'unité foncière, • 50 % maximum pour les 300 m² suivants de l'unité foncière, • 30 % maximum au-delà de 600 m² de l'unité foncière. <p>En zone UG* : 70% de l'unité foncière.</p>	<p>Le PLU actuel ne réglemente pas l'emprise au sol. La nouvelle règle permet d'adapter l'emprise au sol en fonction de la taille des parcelles, pour permettre une évolution douce pour tout type de parcelle et préserver au maximum des espaces non-bâties.</p> <p>La zone UG* permet une emprise importante pour mettre en place les projets en densification du tissu urbain existant prévus par les OAP.</p>
Espaces verts mini de pleine terre	<p>En zone UG :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10% pour les 300 premiers m² de l'unité foncière, • 30 % minimum pour les 300 m² suivants de l'unité foncière, • 50 % minimum au-delà de 600 m² de l'unité foncière. <p>En zone UG* : La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 10% de l'unité foncière.</p>	Le PLU actuel fixait la règle suivante : « 50% au moins des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité ». Cette règle ne permettait pas de conserver efficacement des espaces de jardin dans le centre village. La règle est donc ajustée en remplaçant la notion d'espaces disponible par la notion de pleine terre, et en appliquant le principe inverse du principe de l'emprise au sol. De ce fait, l'ensemble des parcelles ont des obligations de conserver de la pleine terre en fonction de la taille de la parcelle, permettant la préservation de la nature en ville et une meilleure infiltration des eaux de pluie.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone UHa

Les zones UHa correspondent au tissu à dominante pavillonnaire qui s'est développé en périphérie des noyaux urbains anciens et denses. Elles regroupent ainsi les extensions plus ou moins récentes des secteurs urbanisés du territoire communal qui se distinguent de l'habitat traditionnel de la zone UG.

Elles sont destinées à recevoir une densification mesurée sans pour autant dénaturer les caractéristiques de ces ensembles qui ont une vocation résidentielle et qui sont marquées par des espaces verts de jardin.

Le sous-secteur UHa* correspond à des secteurs de projet spécifiques qui nécessitent quelques dispositions réglementaires particulières pour garantir la mise en oeuvre des projets qui sont par ailleurs encadrés par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).



Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone UHa

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Dans la limite de 60 m ² maximum de SDP
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

La zone UHa a une vocation résidentielle et est majoritairement composée de logements individuels érigés de manière « spontanée ».

Seules sont interdites les destinations et sous-destinations qui risqueraient de générer des nuisances au sein des quartiers résidentiels.

Les équipements publics y sont autorisés.

L'objectif de la zone UHa est de venir protéger les quartiers pavillonnaires de Villejust, conformément aux orientations du PADD.

Les zones UHa* recouvrent les secteurs concernés par une OAP.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone UHa

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>Zone UHa : recul de 6 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p> <p>Zone UHa* : recul de 5 mètres minimum par rapport à l'alignement.</p>	La distance de recul est augmentée d'1 mètre afin de mieux intégrer les nouvelles constructions à la trame bâtie existante. Seules les constructions situées dans des secteurs d'OAP conservent la règle de recul existante afin de permettre la densification de ces secteurs exigée par le SDRIFe.
Par rapport aux limites séparatives	<p>Zone UHa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une limite séparative maximum et en retrait des autres limites, • Soit en retrait de toutes les limites séparatives avec 8m si vues et 3m dans le cas contraire <p>12 mètres depuis au moins une des limites séparatives.</p> <p>Zone UHa* :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait avec 8m si vues et 2,5m dans le cas contraire 	La règle a peu évolué, seule la distance en cas de vue qui est passé de 2,5 mètres à 3 mètres en zone UHa.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	<p>Zone UHa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16m si vues et 6m dans le cas contraire <p>Zone UHa* :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 8m si vues et 4m dans le cas contraire 	La distance entre deux constructions est fortement augmentée en zone UHa, afin de préserver le cadre paysager des quartiers pavillonnaires et d'éviter les divisions parcellaires qui nuiraient à la tranquillité de ces secteurs. Dans les secteurs UHa*, les règles actuelles sont maintenues afin de permettre la densification de ces secteurs exigée par le SDRIFe.
Hauteur maxi des constructions	<p>Zone UHa :</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1 ou R + 1 + combles et 7 mètres à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère et 9 mètres au faîtage.</p> <p>Zone UHa* :</p> <p>La hauteur maximale des constructions est fixée à R + 1 ou R + 1 + combles et 7 mètres à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère et 10 mètres au faîtage.</p>	<p>Une hauteur au faîtage a été ajoutée en zone UHa, afin de mieux maîtriser la hauteur et le gabarit des constructions.</p> <p>La hauteur est légèrement augmentée en zone UHa* afin de permettre des formes urbaines plus denses mais néanmoins maîtrisées.</p>
Emprise au sol maxi	<p>Zone UHa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 30% de l'unité foncière <p>Zone UHa* :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 60% de l'unité foncière 	<p>Le PLU actuel ne réglemente pas l'emprise au sol. Il semblait primordial de fixer une règle au sein des secteurs pavillonnaires, afin d'éviter une trop forte artificialisation des sols. La règle a été définie au regard des emprises au sol existantes sur ces secteurs, afin de permettre la création de constructions d'emprises confortables à destination d'habitat.</p> <p>La zone UG* permet une emprise plus importante pour mettre en place les projets en densification du tissu urbain existant prévus par les OAP.</p>
Espaces verts mini de pleine terre	<p>Zone UHa :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 60% de l'unité foncière <p>Zone UHa* :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 25% de l'unité foncière 	La règle est ajustée en remplaçant la notion d'espaces disponible par la notion de pleine terre, et en appliquant le principe inverse du principe de l'emprise au sol. De ce fait, l'ensemble des parcelles ont des obligations de conserver de la pleine terre, permettant la préservation de la nature en ville et une meilleure infiltration des eaux de pluie.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone UHb

Les zones UHb correspondent au tissu pavillonnaire qui s'est développé en périphérie des noyaux urbains anciens et denses. Elles regroupent les extensions plus ou moins récentes des secteurs urbanisés du territoire communal qui se sont faites sous la forme de lotissements pavillonnaires relativement denses (maisons en bande, maisons groupées, maisons de ville).

Ces lotissements très structurés et entièrement bâti n'ont pas vocation à accueillir de nouvelles constructions. Le règlement prévoit et encadre uniquement des évolutions et extensions possibles des constructions existantes sans pour autant dénaturer les caractéristiques de ces ensembles.



Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone UHb

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

La zone UHb a une vocation résidentielle et est composée de logements individuels sous forme de lotissements.

Sont interdites les destinations et sous-destinations qui risqueraient de générer des nuisances au sein des quartiers résidentiels.
Les équipements publics y sont autorisés.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

4- Justification des règles d'urbanisme instituées par le PLU

→ La zone UHb

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Les extensions des constructions existantes, et légalement autorisées, à la date d'approbation du présent règlement sont autorisées uniquement dans le prolongement de la façade arrière de la construction. Dans la marge de recul existante entre l'alignement de la voie et la façade principale de la construction, sont interdites : <ul style="list-style-type: none"> • toute extension • toute implantation d'annexes 	<p>Les lotissements de logements pavillonnaires constitutifs des zones UHb sont des ensembles déjà constitués, aménagés sur de petites parcelles, et qui sont peu amenés à évoluer. Les seules évolutions envisagées pour ces constructions sont des extensions de constructions existantes ou l'implantation de petites annexes.</p> <p>Le règlement de la zone UHb a entièrement été revu afin de ne permettre que « la pièce en plus » sous forme d'extension. A ce titre, toute autre forme de construction est interdite, afin de préserver d'une part l'homogénéité urbaine et architecturale de ces ensembles et d'autre part les espaces non-bâties existants sur ces parcelles de petite taille.</p>
Par rapport aux limites séparatives	Les extensions des constructions existantes, et légalement autorisées, à la date d'approbation du présent règlement peuvent être implantées sur une des limites séparatives latérales maximum sous condition qu'elles : <ul style="list-style-type: none"> • constituent le prolongement d'une construction déjà implantée en limite séparative ; • et de ne pas comporter d'ouvertures ou de baies. <p>Si retrait : 6m si vues, 3m dans le cas contraire</p>	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	La construction de plusieurs bâtiments est interdite sur un même terrain ou un même lot hors annexes	
Hauteur maxi des constructions	La hauteur des constructions existantes doit être conservée. Aucune surélévation n'est autorisée. La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est fixée à 3,5 mètres au point le plus haut.	
Emprise au sol maxi	L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 25 m ² maximum hors annexes	
Espaces verts mini de pleine terre	Les espaces verts de pleine terre existants doivent être conservés à l'exception des espaces utilisés pour la mise en œuvre des extensions et des annexes autorisées et sous réserve de conserver au moins 30 % de la superficie du terrain.	

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone Ula

La zone Ula correspond à une petite zone d'activités artisanales qui se situe à la jonction entre le Poste de Transformation Électrique de Villejust et la partie urbanisée du bourg.

Le règlement a pour objectif de permettre le développement de petites activités artisanales tout en ayant une attention particulière à la qualité paysagère du site qui joue un rôle de transition entre le Poste de Transformation Électrique très prégnant dans le paysage et les zones d'habitat.



Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone Ula

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			d'être strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités ou équipements existant ou à créer dans la zone.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec le milieu environnant et permettre d'éviter les nuisances et les dangers éventuels, notamment sonores, olfactives, en termes d'émissions de poussières et de fumées, ou encore liés au trafic de véhicules.
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

La zone Ula a vocation à accueillir un village d'artisanat. Ainsi, sont autorisées les constructions à destination d'activités de commerces, d'artisanat, de bureau, ainsi que toutes les fonctions nécessaires à la mise en œuvre du projet. L'industrie, l'entrepôt et l'habitat ne sont pas les destinations principales du secteur mais sont autorisées sous conditions, notamment de bonne insertion environnementale, paysagère et en termes de nuisances.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone Ula

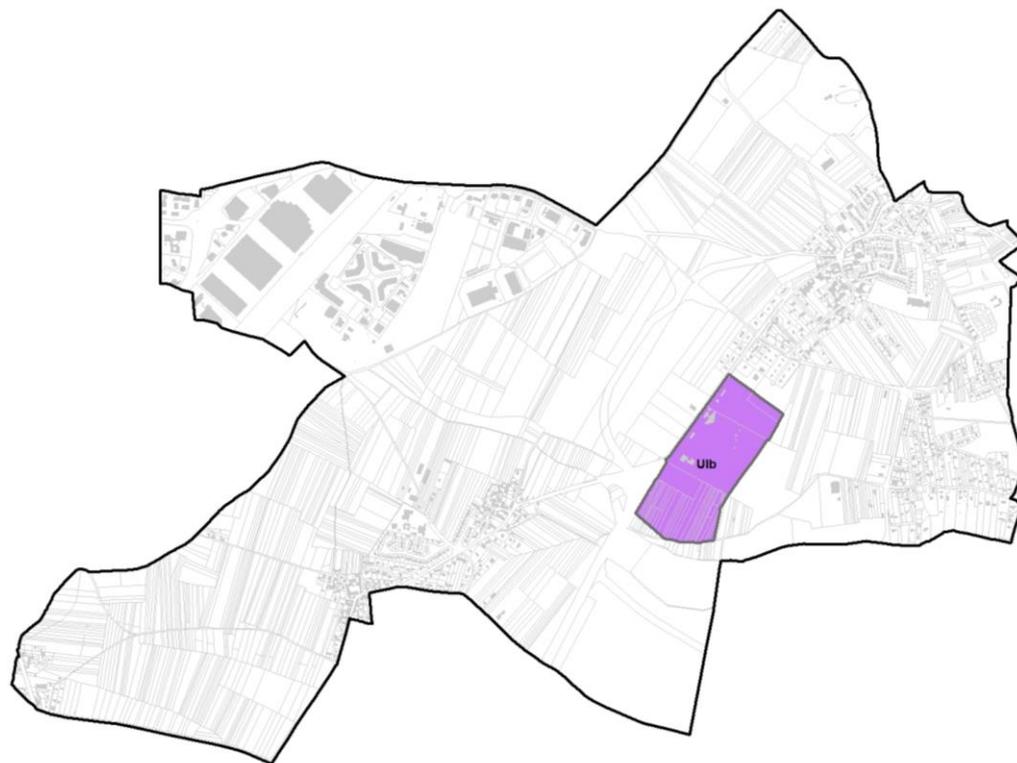
Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	En retrait de 5 m minimum de l'alignement	<p>La zone Ula est créée dans le cadre de la présente révision.</p> <p>Les règles définies pour cette zone permettent la création d'un secteur d'activités artisanales à proximité immédiate d'un tissu pavillonnaire. L'enjeu de cette zone était ainsi de ne pas contraindre l'implantation de bâtiments d'activités tout en veillant à ne pas générer trop de nuisances pour les secteurs résidentiels voisins.</p> <p>Sont ainsi fixées des règles visant à un retrait des voies publiques et des limites séparatives ou en encore à une hauteur similaire à celles des quartiers d'habitation afin de ne pas défigurer le paysage urbain. L'emprise au sol et la pleine terre définies permettent une taille de construction confortable pour des activités d'artisanat, tout en permettant des espaces dédiés aux circulations et stationnement nécessaires à ce type d'activités, et en préservant les sols d'une artificialisation massive.</p>
Par rapport aux limites séparatives	Toute construction nouvelle doit être implantée : <ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait d'au moins 4m 	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé	
Hauteur maxi des constructions	10 mètres au point le plus haut	
Emprise au sol maxi	60 % de la superficie de l'unité foncière	
Espaces verts mini de pleine terre	25% au moins des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité.	

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone Ulb

La zone Ulb correspond au Poste de Transformation Électrique de Villejust.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			D'être strictement réservées aux personnes dont la présence permanente est indispensable sur le site, pour assurer la direction, la sécurité, l'entretien ou la surveillance ou le fonctionnement des équipements.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			D'être directement et strictement liée et nécessaire à l'activité du site.
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			



Le règlement vise à permettre la poursuite et la pérennité des activités spécifiques liées à cette infrastructure tout en évitant un impact trop important sur le paysage urbain de Villejust.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone Ulb

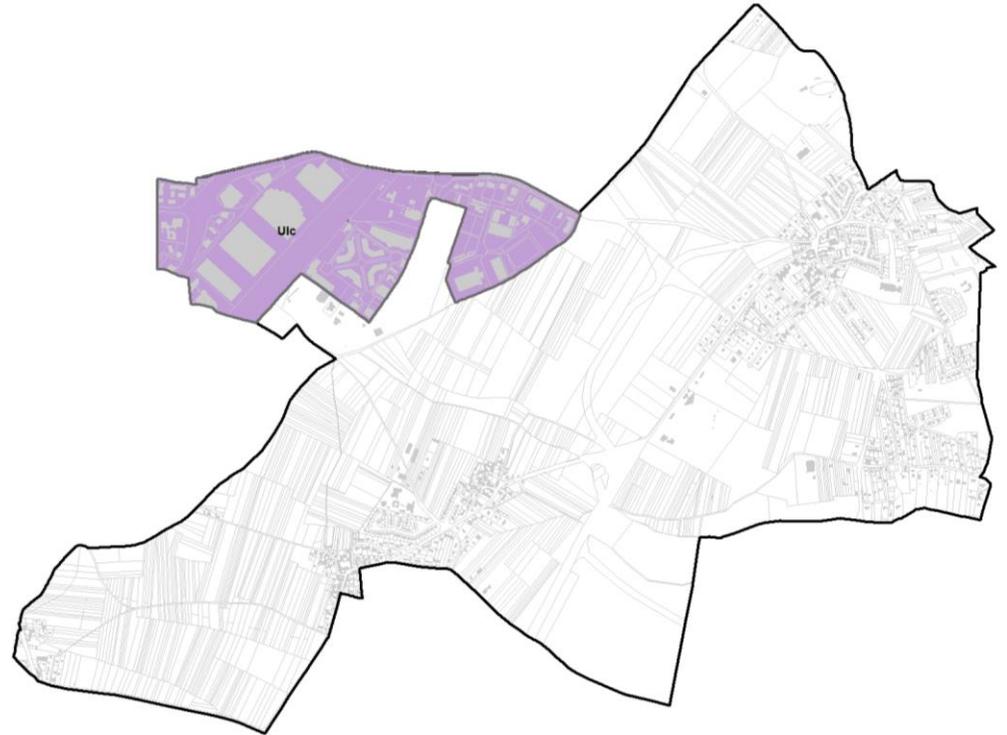
Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Recul de 10 m minimum de l'alignement	Pas de modification
Par rapport aux limites séparatives	En retrait des limites séparatives avec 8 mètres minimum si vue, 5 mètres minimum dans les autres cas.	Pas de modification
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	10m minimum	Pas de modification
Hauteur maxi des constructions	9 mètres au point le plus haut	La hauteur est abaissée à 9 mètres au lieu de 13 mètres dans le PLU actuel, afin d'éviter que les constructions viennent impacter le paysage urbain de la commune.
Emprise au sol maxi	Non réglementé	Pas de modification
Espaces verts mini de pleine terre	25% au moins des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité	Pas de modification

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone *Ulc*

La zone *Ulc* correspond au parc d'activités de Courtaboeuf, important parc tertiaire et technologique qui s'étend sur les communes des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et donc de Villejust.

Le règlement de cette zone vise à permettre le développement de ce pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay tout en prenant en compte les enjeux forts d'adaptation du Parc d'activités aux enjeux de transition environnementale.



Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone U1c

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			de respecter les conditions cumulatives suivantes : - être strictement réservées aux personnes dont la présence est indispensable au fonctionnement ou au gardiennage des activités ou équipements existant ou à créer dans la zone, - être aménagés dans le volume des bâtiments d'activités autorisés dans la zone ou que leur surface de plancher n'excède pas 100m ² et limités à 1 logement par unité foncière.
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone. de correspondre aux conditions cumulatives ci-après : - 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 300m ² », - constituer la relocalisation d'un commerce existant dans la zone, - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction relocalisée augmentée au maximum de 300m ² de surface de plancher, pour les extensions de constructions existantes ayant déjà fait l'objet d'une autorisation, de correspondre aux conditions cumulatives ci-après : - être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « Favoriser la relocalisation de commerces et services, (...) », - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction existante augmentée au maximum de 300m ² de surface de plancher.

		pour les constructions (nouvelles constructions et extension), de correspondre à l'une des conditions ci-après : - être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « Porter le projet de Cœur de parc (...) » - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas 300 m ² . pour les réhabilitations de constructions existantes, de ne pas augmenter la surface de vente de plus de 5% de la surface de vente existante à date d'approbation du présent PLU.
Restauration		que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone et de correspondre à l'une des conditions ci-après : - être situées sur les linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme. - être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « Porter le projet de Cœur de parc (...) ». - être intégrées au sein du volume des constructions à destination d'hébergements hôteliers.
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle		que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone. 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. de correspondre aux conditions cumulatives ci-après : - 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 300m ² », - constituer la relocalisation d'un service existant dans la zone, - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction relocalisée augmentée au maximum de 300m ² de surface de plancher, pour les extensions de constructions existantes ayant déjà fait l'objet d'une autorisation, de correspondre aux conditions cumulatives ci-après : - être situées dans les secteurs délimités sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « Favoriser la relocalisation de commerces et

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone Ulc

		<p>services, (...) »,</p> <ul style="list-style-type: none"> - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction existante augmentée au maximum de 300m² de surface de plancher. <p>pour les constructions (nouvelles constructions et extension), de correspondre à l'une des conditions ci-après :</p> <ul style="list-style-type: none"> - être situées dans le secteur délimité sur l'OAP « Courtabœuf » avec la légende « Porter le projet de Cœur de parc (...) » - présenter une surface de plancher totale n'excédant pas 300 m². <p>pour les réhabilitations de constructions existantes, de ne pas augmenter la surface de vente de plus de 5% de la surface de vente existante à date d'approbation du présent PLU.</p>
Hôtel		que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone et 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.
Autre hébergement touristique		
Cinéma		que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone.
Commerce de gros		
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES		
Industrie		que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone
Entrepôt		que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone et d'être nécessaire 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.
Bureau		que les nuisances et les dangers soient maîtrisés eu égard à l'environnement de la zone
Centre de congrès et d'exposition		
Cuisine dédiée à la vente en ligne		
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS		
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés		
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés		
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale		

Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

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.

Commerces et services : 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.

Restauration : La zone d'activités se structure autour du Cœur de Parc, identifié à l'OAP « Courtabœuf », et des pôles secondaires du Grand Dôme (Villebon-sur-Yvette) 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 : 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 : 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.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone U1c

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	<p>Commerce :</p> <ul style="list-style-type: none"> • soit à l'alignement, • soit en retrait avec un recul de 3 mètres minimum et 5 mètres maximum des voies et emprises publiques. Toutefois, pour le secteur Courtaboeuf 7, cette distance est portée à 10 mètres. <p>Autres constructions: Retrait de 5m minimum</p>	<p>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.</p> <p>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.</p>
Par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait d'au moins égale à 3,5 mètres. 	<p>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.</p> <p>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.</p>
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé	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.
Hauteur maxi des constructions	26 mètres au point le plus haut	<p>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 U1a du règlement pour l'étendre à la globalité de la ZAE. L'actuelle zone U1d 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.</p> <p>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.</p>
Emprise au sol maxi	75 % de la superficie de l'unité foncière	Le règlement actuel ne réglementait pas l'emprise au sol des constructions et autorisait 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 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.
Espaces verts mini de pleine terre	au moins 25% de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins 60% en espaces de pleine terre	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.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone UF

Les zones UF sont des zones destinées à accueillir des constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif et qui répondent aux besoins de la population.

Cette zone accueille donc des constructions très hétérogènes et variées dont l'architecture et la conception répond avant tout à des problématiques liées à leur fonctionnement et aux types d'activités qu'elles accueillent.

Le règlement de cette zone vise à ne pas obérer les possibilités d'évolution des constructions existantes ou d'accueil de nouvelles constructions de manière à pouvoir répondre au mieux aux besoins et à l'évolutions des besoins de la population en termes d'équipements et d'installations d'intérêt collectif.



Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone UF

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			dès lors qu'ils sont nécessaire au fonctionnement de l'équipement concerné
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			

L'objectif de la zone UF est de continuer à accueillir des équipements au service de la population et de répondre à l'évolution de leurs besoins. Sont ainsi autorisées les constructions à destination d'équipements collectifs et services publics ainsi que quelques destinations autres en lien avec ces équipements.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone UF

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Non réglementé	<p>Le règlement de la zone UF a été assoupli de manière à ne pas obérer de futurs besoins en termes d'équipements d'intérêt collectif et de garder des possibilités dans les années à venir.</p> <p>L'implantation par rapport aux voies publiques et entre deux constructions, autrefois réglementées, ne le sont plus.</p> <p>La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est modifiée afin de permettre une plus grande souplesse, tout en permettant une meilleure insertion au tissu urbain en cas de retrait.</p> <p>La hauteur maximale du bâti est augmentée de 2 mètres.</p> <p>L'emprise au sol des constructions, non réglementée au PLU actuel, est fixée à 75% afin de mieux encadrer l'implantation des équipements et préserver les espaces libres existants.</p> <p>Il est rappelé que la majeure partie des terrains aujourd'hui classés en zone UF sont de maîtrise communale. Le règlement actuel ne présente alors que peu de risque quant à la bonne insertion de futurs équipements ou d'extension des équipements existants.</p>
Par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait. <p>En cas d'implantation en retrait, la marge de retrait minimale par rapport aux limites séparatives doit être égale à la moitié de la hauteur du bâtiment ($L = H/2$).</p>	
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	Non réglementé	
Hauteur maxi des constructions	15 mètres au point le plus haut	
Emprise au sol	75 % de la superficie de la parcelle.	
Espaces verts de pleine terre	25% des espaces libres non bâtis et non occupés par des aires de stationnement	

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone 1AU

La zone 1AU correspond à la dernière tranche de l'aménagement d'un lotissement résidentiel situé rue des Coquelicots en entrée de centre bourg. Ce secteur pourra accueillir une opération d'ensemble dans la continuité du lotissement réalisé.

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			
Hébergement			
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			Dans la limite de 150 m ² maximum de SDP
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière			



L'objectif est de créer une zone d'habitat pavillonnaire dans la continuité du lotissement de la rue des Coquelicots existant. Ainsi, de la même manière, seules sont interdites les destinations et sous-destinations qui risqueraient de générer des nuisances au sein des quartiers résidentiels.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone 1AU

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	recul de 4 mètres minimum	La zone 1AU reprend les principales règles de la précédente zone 1AUg qui recouvrait ce secteur au PLU actuel.
Par rapport aux limites séparatives	<ul style="list-style-type: none"> • Soit sur une ou plusieurs limites séparatives, • Soit en retrait. <p>En cas de retrait, 8m en cas de vue / 5 m si pas de vues</p>	<p>La règle d'implantation par rapport aux limites séparatives est modifiée et impose un recul de 5 mètres lorsque la construction ne génère pas de vues, afin de limiter les impacts visuels entre plusieurs constructions.</p> <p>Une emprise au sol y est ajoutée afin de mieux encadrer l'implantation des constructions et préserver les espaces libres existants.</p>
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	En retrait des limites séparatives avec 8 mètres minimum si vue, 4 mètres minimum dans les autres cas.	La règle de hauteur est précisée avec l'ajout d'une hauteur au faîtage afin mieux encadrer les gabarits de construction et veiller à la bonne insertion des constructions dans le paysage urbain de ce secteur.
Hauteur maxi des constructions	La hauteur maximale des constructions est fixée à : <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout du toit, • 11 mètres au faîtage. 	La règle d'espaces verts est ajustée en remplaçant la notion d'espaces disponible par la notion de pleine terre, et en appliquant le principe inverse du principe de l'emprise au sol. De ce fait, l'ensemble des parcelles ont des obligations de conserver de la pleine terre, permettant la préservation de la nature en ville et une meilleure infiltration des eaux de pluie.
Emprise au sol	70% de l'unité foncière	
Espaces verts de pleine terre	<p>La superficie minimale d'espace vert de pleine terre est fixée à 25% de l'unité foncière.</p> <p>De plus, 50% au moins des espaces libres non bâtis, non occupés par des aires de stationnement ou par la voirie doivent faire l'objet d'un traitement végétalisé de qualité. Sont considérés comme espaces végétalisés</p>	

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone N

Les zones N regroupent les espaces de la commune à vocation naturelle. Le règlement a pour vocation de préserver ces secteurs de toute urbanisation en raison de leur caractère naturel, paysagé, et de l'intérêt biologique.

Les différents sous-secteurs ont pour vocation de permettre des constructions, installations, ou évolutions de constructions existantes au regard de la spécificité et de la fonction de chacun de ces sous-secteurs. Ainsi :

- Le sous-secteur NL permet des constructions et aménagements de loisirs
- Le sous-secteur Nb permet les activités liées au Service Départemental d'Incendie et de Secours.
- Le sous-secteur Nc permet la reconnaissance et l'évolution d'un habitat gens du voyage sédentarisé.



Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone N

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Hébergement			les extensions et les annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement sous réserve de ne pas être incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			
ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.

Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			
Exploitation forestière	NL, Nb, Nc	N	

L'objectif de la zone N est de venir encadrer le plus strictement la constructibilité des espaces naturels de la commune, afin de les protéger le mieux possible. La plupart des destinations sont interdites à l'exception des exploitations forestières en zone N générale. Certaines destinations sont autorisées sous condition de ne pas impacter les espaces naturels et les paysages, notamment les extensions ou annexes des bâtis d'habitations afin de ne pas contraindre les constructions existantes.

Les zones N accueillent par ailleurs des occupations d'intérêt général qu'il ne faudrait pas contraindre, à savoir le stationnement de caravanes ou encore le service d'intérêt général d'Incendie et de Secours. Des mesures sont ainsi mises en place pour permettre à ces activités d'être pérennes sans toutefois altérer l'environnement dans lequel elles sont implantées.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone N

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	Retrait de 8m minimum par rapport à l'alignement	La distance de retrait par rapport aux voies ou emprises publiques est réduite par rapport à la zone N générale du PLU actuel. Ce choix a été fait car le PLU révisé n'autorise désormais que peu de constructions, notamment à destination d'habitat, afin de leur garantir un peu de souplesse.
Par rapport aux limites séparatives	Retrait de 8m minimum de toutes limites séparatives	La règle est inchangée pour la zone N. La distance est augmentée pour les sous-secteurs.
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	L'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée. Les annexes aux logements doivent être implantées à une distance inférieure à 20 m du bâtiment principal.	La règle est renforcée afin de rendre plus stricte la constructibilité de la zone.
Hauteur maxi des constructions	Habitation : La hauteur des constructions existantes doit être conservée. Aucune surélévation n'est autorisée Exploitation forestière : 10 mètres au point le plus haut.	La hauteur est augmentée de 2 mètres pour les exploitations forestières, afin d'adapter les constructions aux besoins de l'activités.
Emprise au sol	Habitation : L'emprise au sol maximale des constructions à destination d'habitation est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 25 m ² maximum hors annexes. L'emprise au sol maximale des annexes est fixée à 20m ² . Exploitation forestière : 150 m ² par unité foncière	Seules les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation sont désormais réglementées. Pour les exploitations forestières, l'emprise au sol est réduite qu'à la superficie nécessaire pour le bon exercice de ces activités.
Espaces verts de pleine terre	-	Le règlement ne fixe pas de règle d'espace vert de pleine-terre, considérant que la pleine-terre est de fait préserver par l'ensemble des règles précédentes et par les règles de destination.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone A

Les zones A regroupent les espaces de la commune à vocation agricole. Le règlement a pour vocation de préserver ces secteurs de toute urbanisation en raison de leur potentiel agronomique, biologique ou économique et de ne permettre que des projets et constructions liés à l'activité agricole.

Le sous-secteur A* correspond à une friche agricole qui a été identifié comme un secteur potentiel pour l'accélération du développement des énergies renouvelables. Le règlement vise donc à permettre un projet de type agrivoltaïsme..



Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone A

Sous-destinations	Interdites	Autorisées	Autorisées sous conditions particulières...
HABITATION			
Logement			Conformément à l'article L.151-12 du Code de l'urbanisme, de constituer des extensions et/ou annexes des constructions à destination d'habitation existantes, et légalement autorisée, à la date d'approbation du présent règlement.
Hébergement			De constituer des constructions nouvelles sous réserve : - d'être nécessaire à l'activité agricole - de ne pas excéder 150 m ² de surface de plancher - d'être situé à moins de 50 mètres du siège d'exploitation - de justifier de la présence permanente et rapprochée à l'exploitation agricole.
COMMERCES ET ACTIVITÉS DE SERVICES			
Artisanat et commerce de détail			
Restauration			
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle			
Hôtel			
Cinéma			
Commerce de gros			
Autre hébergement touristique			
AUTRES ACTIVITÉS DES SECTEURS SECONDAIRES ET TERTIAIRES			
Industrie			
Entrepôt			
Bureau			
Centre de congrès et d'exposition			
Cuisine dédiée à la vente en ligne			

ÉQUIPEMENTS D'INTÉRÊT COLLECTIF ET SERVICES PUBLICS			
Locaux et bureaux des administrations publiques et assimilés			dès lors qu'elles ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole, pastorale ou forestière dans l'unité foncière où elles sont implantées et qu'elles ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages.
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés			Au sein du sous-secteur A*, sous réserve d'être lié à un projet de développement des énergies renouvelables et du maintien des caractéristiques agronomiques des sols.
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale			
Salles d'art et de spectacles			
Équipements sportifs			
Lieux de culte			
Autres équipements recevant du public			
EXPLOITATIONS AGRICOLES ET FORESTIÈRES			
Exploitation agricole			d'être des constructions et installations nécessaires à l'exploitation agricole ou au stockage et à l'entretien de matériel agricole par les coopératives d'utilisation de matériel agricole agréées [...] » mentionnées à l'article R.151-23 1° du Code de l'urbanisme
Exploitation forestière			

La zone A est une zone protégée où la constructibilité est limitée sauf pour les exploitations agricoles ou destinations étant nécessaire au fonctionnement de ces activités.

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone A

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Par rapport aux voies ou emprises publiques	En retrait de 8m minimum par rapport à l'alignement	La distance de retrait par rapport aux voies ou emprises publiques est réduite par rapport à la zone N générale du PLU actuel. Ce choix a été fait car le PLU révisé n'autorise désormais que peu de constructions, notamment à destination d'habitat, afin de leur garantir un peu de souplesse.
Par rapport aux limites séparatives	En retrait de 8m minimum par rapport aux limites séparatives	Conservation de la distance de retrait existante à 8 mètres
Par rapport aux autres constructions sur une même propriété	L'implantation des constructions sur une même unité foncière n'est pas réglementée. Les annexes aux logements doivent être implantées à une distance inférieure à 20 m du bâtiment principal.	La règle est renforcée afin de rendre plus stricte la constructibilité de la zone.
Hauteur maxi des constructions	<p>Habitation : La hauteur des constructions existantes doit être conservée. Aucune surélévation n'est autorisée. La hauteur maximale des extensions des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement est limitée à la hauteur à l'égout et au faîtage de la construction existante. La hauteur maximale des constructions nouvelles est fixée à R + 1 ou R + 1 + combles et :</p> <ul style="list-style-type: none"> • 7 mètres à l'égout du toit ou au point haut de l'acrotère, • 9 mètres au faîtage. <p>Exploitation agricole : En zone A : 12m au point le plus haut, serres = 4 mètres En zone A* : 10m au point le plus haut</p>	<p>Par rapport au PLU actuel, le projet de PLU distingue les hauteurs en fonction de la nature du bâti. La hauteur pour les nouvelles constructions à destination d'habitat est réduite, afin de ne pas altérer le paysage.</p> <p>La hauteur est augmentée de 2 mètres pour les exploitations agricoles en zone A, afin d'adapter les constructions aux besoins de l'activités. La notion d'acrotère est remplacée par « le point le plus haut » de la construction, afin de mieux encadrer la hauteur.</p>

Justification de la délimitation des zones et du règlement

→ La zone A

Règles	Règles dans le PLU révisé	Evolution du PLU
Emprise au sol	<p>Habitation : L'emprise au sol maximale des constructions est fixée à l'emprise des constructions existantes à la date d'approbation du présent règlement augmentée de 25 m² maximum hors annexes. En cas de construction nouvelle, l'emprise au sol maximale est fixée à 150 m².</p> <p>Exploitation agricole : En zone A : 800 m² par unité foncière. En zone A* : 10% de l'unité foncière.</p>	<p>Par rapport au PLU actuel, le projet de PLU distingue les emprises en fonction de la nature du bâti. Seules les annexes et extensions des constructions à destination d'habitation sont désormais réglementées. Pour les exploitations forestières en zone A, l'emprise au sol est maintenue à 800 m². Pour celles en zone A*, une règle est fixée là où elle n'existait pas dans le PLU actuel, afin de limiter au maximum l'artificialisation des sols.</p>
Espaces verts de pleine terre	-	Le règlement ne fixe pas de règle d'espace vert de pleine-terre, considérant que la pleine-terre est de fait préservée par l'ensemble des règles précédentes et par les règles de destination.

Les dispositions graphiques

1- Les emplacements réservés au titre de l'article L.151-41 du Code de l'urbanisme

Certains emplacements réservés présents dans le PLU actuel ont été supprimés soit par ce que les projets ont été réalisés ou les parcelles ont été acquises, soit parce que ceux-ci ont été abandonnés. Au total, le projet de PLU recense 6 emplacements réservés à destination de la commune

La numérotation des emplacements réservés à été revues pour plus de cohérence.

Numéro	Intitulé	Destinataire	Surface
1	Extension du complexe sportif	Commune	19 667 m ²
2	Aménagement des abords du Rouillon	Commune	7 217 m ²
3	Mise en valeur paysagère des abords de la mare de Fretay	Commune	3 360 m ²
4	Mise en valeur paysagère des abords de la mare de la Poitevine	Commune	2 311 m ²
5	Aménagement en vue de sécuriser le carrefour	Commune	356 m ²
6	Stationnement	Commune	956 m ²

Les emplacements réservés institués au titre de l'article L. 151-41 du Code de l'Urbanisme, sont mentionnés sur le tableau figurant sur le document graphique.

Sur les emprises foncières classées en emplacement réservé, ne sont autorisées que les occupations et utilisations du sol correspondant à la destination de cet emplacement. Toutefois, une construction à titre précaire peut exceptionnellement être réalisée conformément à l'article L. 433-1 du Code de l'Urbanisme.

Le propriétaire d'un terrain, bâti ou non, inscrit en emplacement réservé par un PLU peut :

- Conserver et jouir de son bien tant que la collectivité bénéficiaire n'aura pas l'intention de réaliser l'équipement prévu ;
- Au titre du L. 151-2 du Code de l'urbanisme, mettre en demeure le bénéficiaire de l'emplacement réservé d'acquérir son terrain dans les conditions et délais mentionnés aux articles L. 230-1 et suivants.

Les dispositions graphiques

2- Les secteurs de mixité sociaux

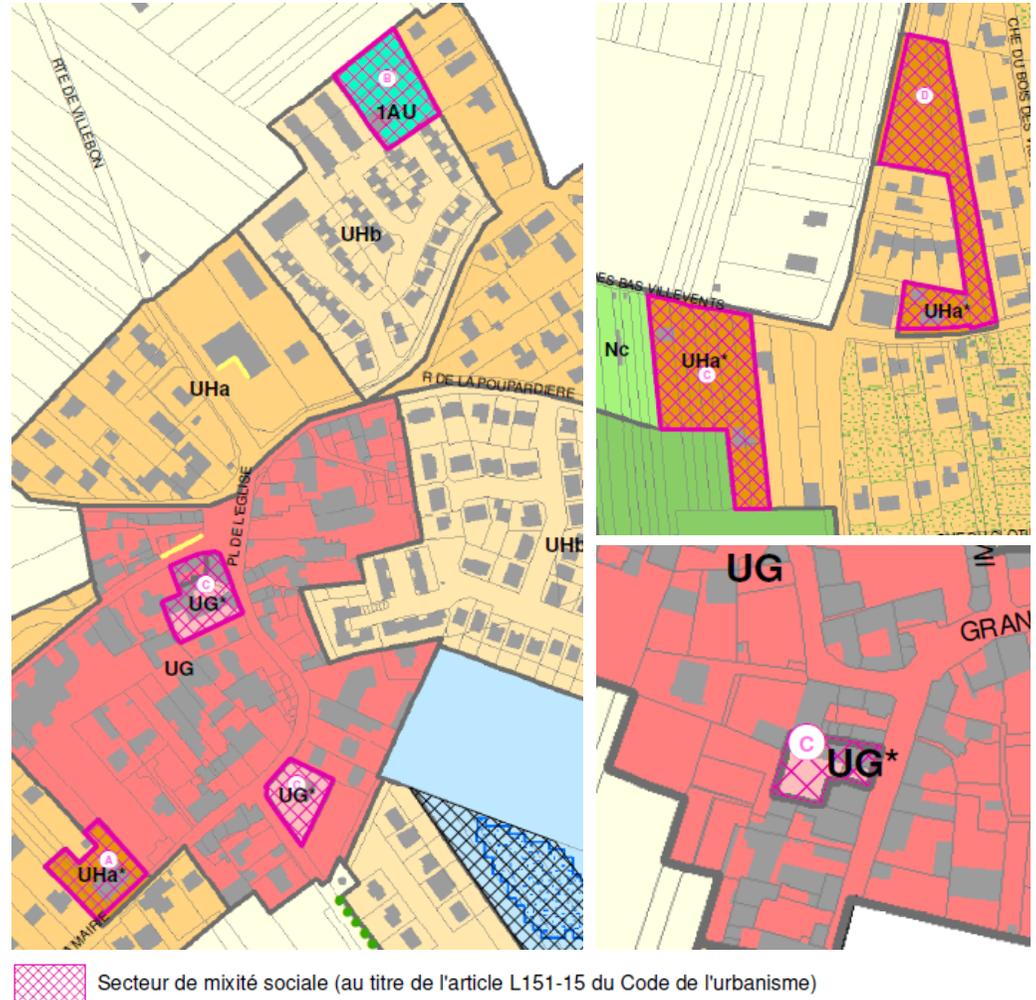
En application de l'article L151-15 du Code de l'urbanisme, toute opération (construction nouvelle ou création de logements au sein d'une construction existante) de 3 logements et plus devra comporter au moins 30% de logements sociaux financés avec un prêt aidé par l'Etat. Le nombre doit être arrondi à l'entier supérieur.

De plus, des secteurs de mixité sociale sont identifiés au plan de zonage. Au sein de ces secteurs il sera imposé une part minimum de logements sociaux, financés avec un prêt aidé par l'Etat, fixée à :

- Secteur A : 100%
- Secteur B : 55%
- Secteur C : 50%
- Secteur D : 45%

Ces secteurs de mixité sociale correspondent aux zones 1AU, UG* et UHa* sur le plan de zonage. Ils n'existaient pas au PLU actuel. Ces dispositions ont pour objectif de renforcer la mixité sociale à Villejust et permettent de tendre vers les objectifs de la loi SRU.

Au final, ces secteurs de mixité sociale permettent la réalisation de 55 à 65 logements locatifs sociaux.



3- Le secteur Cœur de Parc de la zone d'activité de Courtabœuf

Le secteur Cœur de Parc de la zone d'activité de Courtabœuf a pour but de créer une centralité proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration).

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.

Il correspond au périmètre du Projet Partenarial d'Aménagement du parc d'activités de Courtabœuf. Au sein du règlement il conditionne l'implantation de constructions à destination d'activités à une surface de plancher n'excédant pas 300 m².



Les dispositions graphiques

4- La protection environnementale des espaces paysagers, des alignements d'arbres et de la trame bleue au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Des Espaces Boisés Classés (EBC) à préserver ont été identifiés au titre des articles L.113-1 et L.113-2 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 15,19 hectares principalement le Bois Courtin, sur la forêt départementale du Rocher de Saulx et sur le Bois des Carrés. Ils participent à la préservation de la trame verte et des continuités écologiques du territoire.

Les lisières des massifs boisés de plus 100 ha, sont identifiées sur le plan de zonage hors site urbains constitués

Le règlement fixe les règles suivantes :

« Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Y sont notamment interdits, les recouvrements du sol par tout matériau imperméable : ciment, bitume ainsi que les remblais. Les accès aux propriétés et les cheminements y sont admis dans la mesure où ils ne compromettent pas la préservation des boisements existants et qu'ils sont perméables.

Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue aux chapitres Ier et II du titre Ier livre III du Code forestier.

Les coupes et abattages d'arbres sont soumis à la déclaration préalable prévue par l'article L. 421-4 du Code de l'urbanisme.»

Evolution par rapport au PLU actuel :

La surface des EBC a augmenté de 2,69 hectares par rapport au PLU actuel. Cela est due au fait d'une meilleure analyse de l'occupation du sol et une volonté plus importante de protection des espaces naturels

De plus, la limite des lisières des massifs de plus de 100ha ont été revues pour correspondre aux évolutions du massif.



-  Espace boisé classé (au titre de l'article L.113-1 du Code de l'urbanisme)
-  Bande de protection de 50m des lisières des massifs boisés hors site urbain constitué (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Les dispositions graphiques

4- La protection environnementale des espaces paysagers, des alignements d'arbres et de la trame bleue au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Des espaces paysagers protégés ont été identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme sur le plan de zonage. Ils s'étendent sur 8,45 hectares.

Il s'agit, à travers la protection de jardins, d'espaces boisés ponctuels ou encore de cœurs d'îlots, de pérenniser un paysage urbain paysager dont l'intérêt ne se situe pas dans la qualité exceptionnelle de telle ou telle parcelle isolée mais de considérer le caractère d'ensemble et le quartier défini, leurs abords, de reconnaître l'importance du paysage perçu depuis la voie publique. De plus ce secteur étant à risque à cause du relief et du cours d'eau en limite de commune, cette prescription permet de conserver un maximum d'espaces verts perméables et de limiter les risques liés au retrait-gonflement des argiles

De plus, **les alignements d'arbres** et continuités végétales identifiés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme aux documents graphiques sont à conserver ou à planter. Les symboles graphiques employés constituent un principe de repérage et non une localisation exacte des arbres à conserver ou à créer.

Les travaux ayant pour effet de modifier ou de supprimer un élément que le PLU a identifié en application de l'article L.151-23 doivent être précédés d'une déclaration préalable de travaux (art. R.421-23 CU). Les alignements d'arbres à créer peuvent, le cas échéant, être remplacés par d'autres aménagements contribuant à la végétalisation et aux continuités de nature sur l'espace public (bandes plantées, haies vives, noues).

Les accès aux propriétés devront expressément prendre en compte la présence des arbres ou plantations existantes. Toutefois s'il s'avère qu'il n'existe pas de solution alternative, même onéreuse, l'abattage pourra être autorisé par le gestionnaire du domaine public sous réserve d'une « replantation » de compensation, à hauteur de deux arbres plantés pour un arbre abattu.



-  Espace paysager protégé (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
-  Alignement d'arbres à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Evolution par rapport au PLU actuel :

Ces protections n'existaient pas dans le PLU actuel. Elles permettent de protéger des espaces verts urbains privés ou publics pour leurs qualité paysagères et/ou écologique

4- La protection environnementale des espaces paysagers, des alignements d'arbres et de la trame bleue au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme

Le Rouillon a été identifié sur le plan de zonage pour permettre sa protection et limiter l'urbanisation à ses abords. En effet, sont interdites tous les occupations ou aménagements de nature à altérer les cours d'eau repérés sur le plan de zonage au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme ou leurs berges.

Toute nouvelle construction doit être implantée à une distance minimum de retrait de 10 mètres à compter des berges des cours d'eaux repérés sur le plan de zonage.

Il en va de même pour **les mares et plans d'eau**. Ils s'étendent sur 1,61 ha. Ils doivent être préservés au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme. Leur gestion doit permettre le maintien du niveau et de la qualité de l'eau. Aucune construction ne peut être admise dans un périmètre de 10 mètres autour de ces points d'eau. Il est également interdit de créer tout remblai, comblement, au sein de ce périmètre de 10 mètres, à l'exception toutefois de ceux nécessaires aux travaux d'entretiens et d'amélioration des aménagements routiers existants.

Les zones humides recensées par la DRIEE ont été reportées sur le plan de zonage en vue de leur protection. Elles s'étendent sur 1,35 ha. En effet, L'assèchement, la mise en eau, l'imperméabilisation ou le remblaiement de zones humides avérées 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).

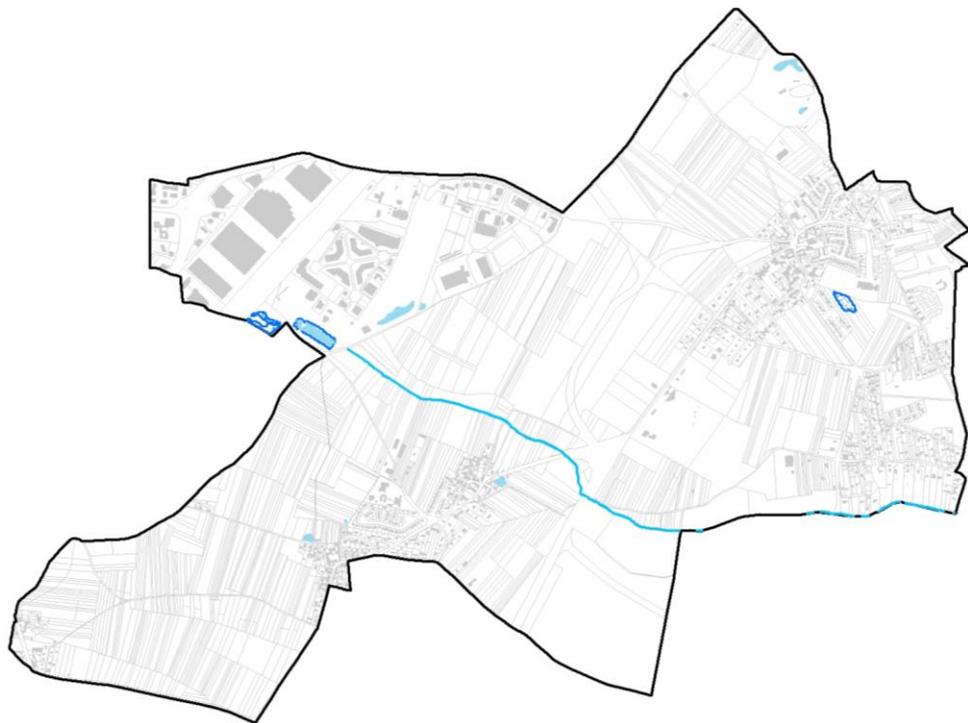
Dans le cas des exceptions susmentionnées, des mesures adaptées doivent être définies pour :

- 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

Les dispositions graphiques

4- La protection environnementale des espaces paysagers, des alignements d'arbres et de la trame bleue au titre de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme



-  Zone humide avérée à préserver (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
-  Mares et plans d'eau à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)
-  Cours d'eau à protéger (au titre de l'article L.151-23 du Code de l'urbanisme)

Evolution par rapport au PLU actuel :

Ces protections n'existaient pas dans le PLU actuel. Elles permettent de protéger les éléments de la trame bleue, peu présents sur la commune. Leur rareté en fait des éléments indispensables pour le bon fonctionnement de la trame bleue

5- La protection du commerce de proximité au titre de l'article L151-16 du Code de l'urbanisme

En application de l'article L151-16 du Code de l'Urbanisme, 4 linéaires commerciaux figurent au plan de zonage. Sur ces linéaires :

- les locaux destinés à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, existants à la date d'approbation du PLU, ne peuvent pas faire l'objet d'un changement de destination autre que pour l'une des destinations citées dans le présent paragraphe ou encore un équipement d'intérêt collectif et services publics ;
- les constructions nouvelles sont autorisées sous condition que leur rez-de-chaussée donnant sur rue, exception faite des parties communes et des accès nécessaires au fonctionnement de la construction, soit destiné à l'artisanat et commerce de détail, à la restauration, à une activité de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ou encore à un équipement d'intérêt collectif et services publics.



— Linéaire commercial à protéger (au titre de l'article L.151-16 du Code de l'urbanisme)

Evolution par rapport au PLU actuel :

Ces protections n'existaient pas dans le PLU actuel. Elles permettent de protéger le commerce de proximité, la mixité fonctionnelle et de limiter les déplacements véhiculés

Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi

Les indicateurs de suivi sont déclinés dans le document *2.3 évaluation environnementale*.