

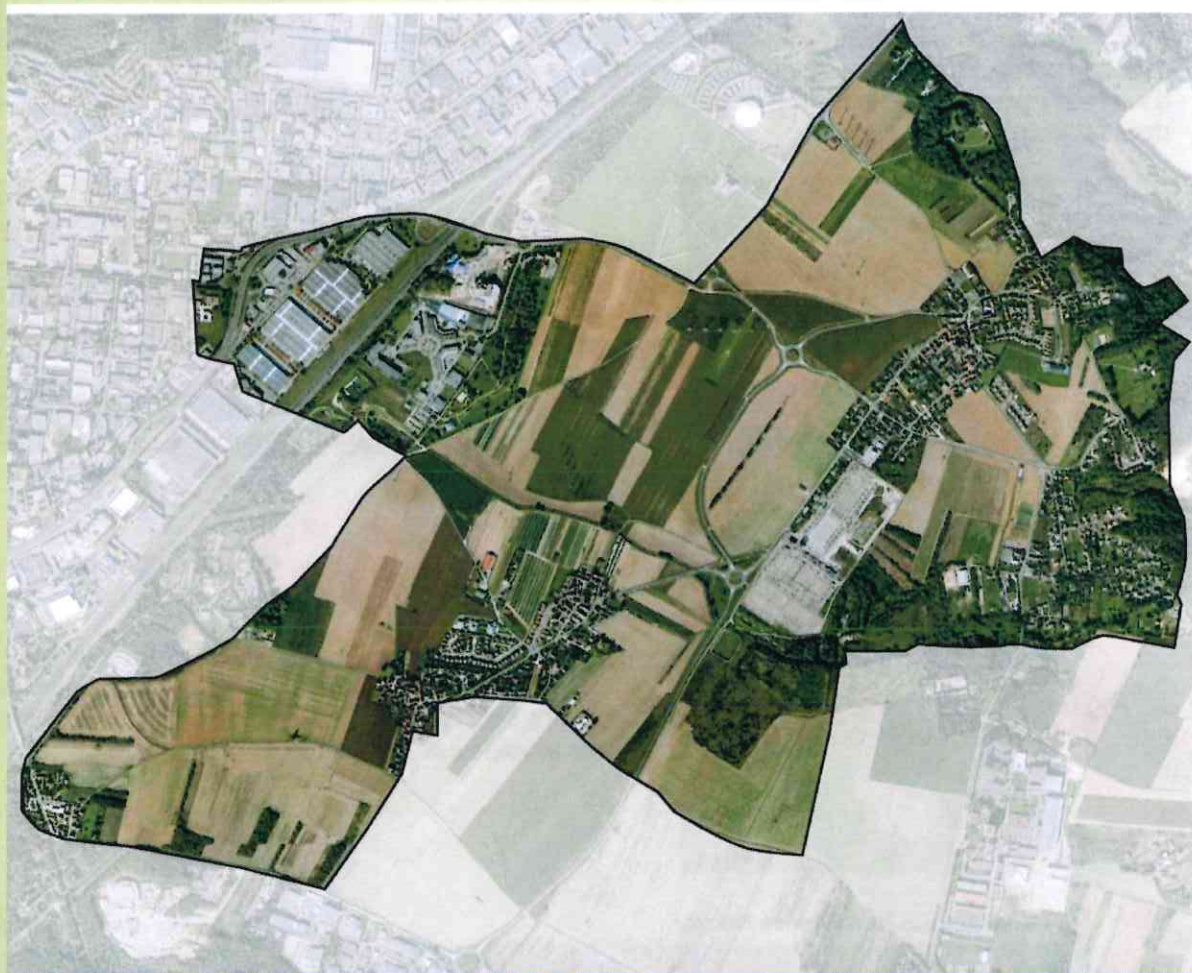
Envoyé en préfecture le 05/02/2025
Reçu en préfecture le 05/02/2025
Publié le 8/02/2025
ID : 091-219106663-20241209-20241209-DE

Département de l'Essonne
Commune de Villejust

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

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

- Elaboration PLU approuvé en CM mai 2014
- Modification simplifiée n°1 approuvé en CM le 9 décembre 2024

1 Secteur du Bois des Vignes

LE CONTEXTE

Cette zone, située sur le lieu-dit « le bois des vignes », constitue une emprise d'environ 6 000 m² dans un secteur urbain moyennement dense. Il comprend des constructions dans sa partie Sud, le long du chemin du Rocher qui ont vocation à disparaître au profit d'une opération d'ensemble permettant d'optimiser au mieux le foncier existant.

Le reste de la zone n'est pas bâti, il s'agit de parcelles inexploitées. Elles ne présentent pas d'intérêt particulier au niveau agricole ou forestier. Elles constituent en revanche, une dent creuse au sein du bâti existant à dominante pavillonnaire. En effet, la zone est entourée de constructions au Sud, au Nord et à l'Est.

Accessible depuis le chemin du Rocher et la route de Nozay, une attention particulière sera portée sur les prescriptions en matière d'accès et desserte de la zone afin de garantir un réseau sécurisé dans le secteur.



① - Vue depuis la route de Nozay



Garage automobile voisin

2 pavillons à démolir

Le projet n'inclut pas l'intégralité des parcelles N°179 et 180 longeant le chemin du rocher. En effet, une bande d'environ 5 mètres autour du garage automobile pourra servir à l'activité existante pour laquelle le stationnement des véhicules sur la voirie est une difficulté.

② - Vue depuis le chemin du Rocher



LES OBJECTIFS

Il s'agit de répondre aux besoins en termes de logement sur le territoire de Villejust en tenant compte de l'environnement du secteur étudié afin de garantir la bonne intégration des nouveaux aménagements sur le site.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

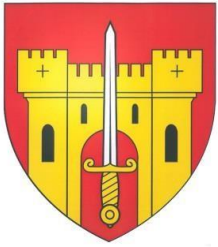
- **la réalisation d'un programme de logements diversifiés d'environ 22 logements dont au moins 45% de logements sociaux.**
- **la préservation de bandes paysagères** plantées d'essences variées et locales notamment le long de la route de Nozay. Un traitement paysager spécifique sur les franges de la zone devra être étudié afin d'assurer une intégration adaptée
- **Au vu de configuration du terrain, deux accès seront privilégiés pour desservir la zone la :**
 - un accès sur le chemin du Rocher,
 - un accès sur la route de Nozay dont la localisation sera précisé dans le cadre des études ultérieures menées sur le site.
- **un aménagement sécurisé et fonctionnel de l'intersection** des accès sur les voies existantes devra être réalisé.
- **les problématiques de stationnements** devront être abordées dans la réflexion d'ensemble d'afin d'assurer la fonctionnalité du secteur.
- **L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'Environnement** (eau, paysage, économies d'énergie, préservation des ressources ...)

Schéma de principe non contractuel



Légende

- Périimètre de la zone
- Emprise constructible
- Traitement paysager de qualité
- Principe d'accès
- Aménagements spécifiques en entrée d'opération



Département de l'Essonne Commune de Villejust

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

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme

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



1. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Courtabœuf »

**PARIS
SACLAY**
Communauté d'agglomération

Espace
ville
score

PLU approuvé en Conseil Municipal
en date du 26 mai 2014

Introduction

Contexte :

À cheval sur les communes des **Ulis, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette**, le Parc d'activités de Courtabœuf est l'un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe avec environ 1 200 entreprises et plus de 20 000 salariés. Il est accessible par l'autoroute A10, la route nationale N118, et desservi par un réseau de transport connecté au pôle multimodal de Massy. Il est également sujet ou proche de grandes mutations en cours : au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, création du pôle scientifique et technologique (cluster) Paris-Saclay, de son campus, et l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express.

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

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

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

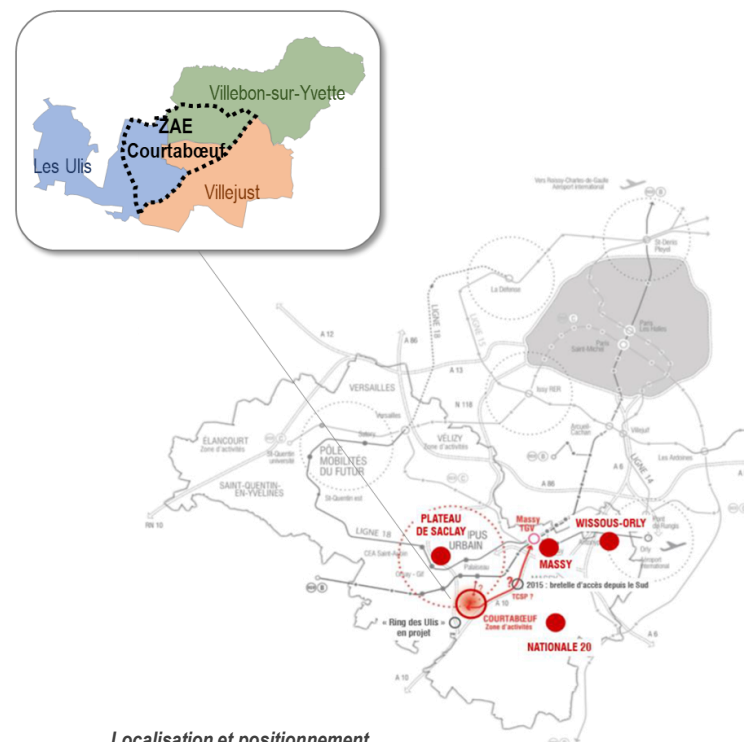
- renforcer l'image et l'attractivité du parc,
- déterminer son organisation,
- rénover ses infrastructures et son patrimoine bâti,
- repenser son accessibilité et sa desserte,
- développer l'offre de services aux salariés et usagers,
- structurer son animation et sa gestion.

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

De plus, le contexte environnemental et sociétal actuel a permis d'identifier **un enjeu fort d'améliorer la résilience face au changement climatique et d'adaptation du Parc d'activités aux enjeux de transition environnementale**, en prenant en compte les risques, nuisances et en proposant une qualité des espaces publics et bâtis.

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

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



Localisation et positionnement
du Parc de Courtabœuf

Introduction

Point méthodologique :

Afin de garantir une cohérence en termes de développement et d'aménagement de la Zone d'Activités de Courtabœuf, l'OAP a d'abord été conçue à l'échelle de l'ensemble du (cf. cartographie en page suivante). La présente OAP communale est une déclinaison locale de l'OAP générale.

Principes de l'OAP :

Cette OAP est organisée en 3 axes :

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

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

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

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

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

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

La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation de l'environnement et de la santé humaine s'inscrit comme un enjeu transversal de cette démarche.

De la même manière, un soin particulier est demandé pour le traitement de la qualité du parc, à travers son bâti, ses franges, ses espaces publics, tant pour garantir sa durabilité que sa bonne intégration paysagère.

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

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

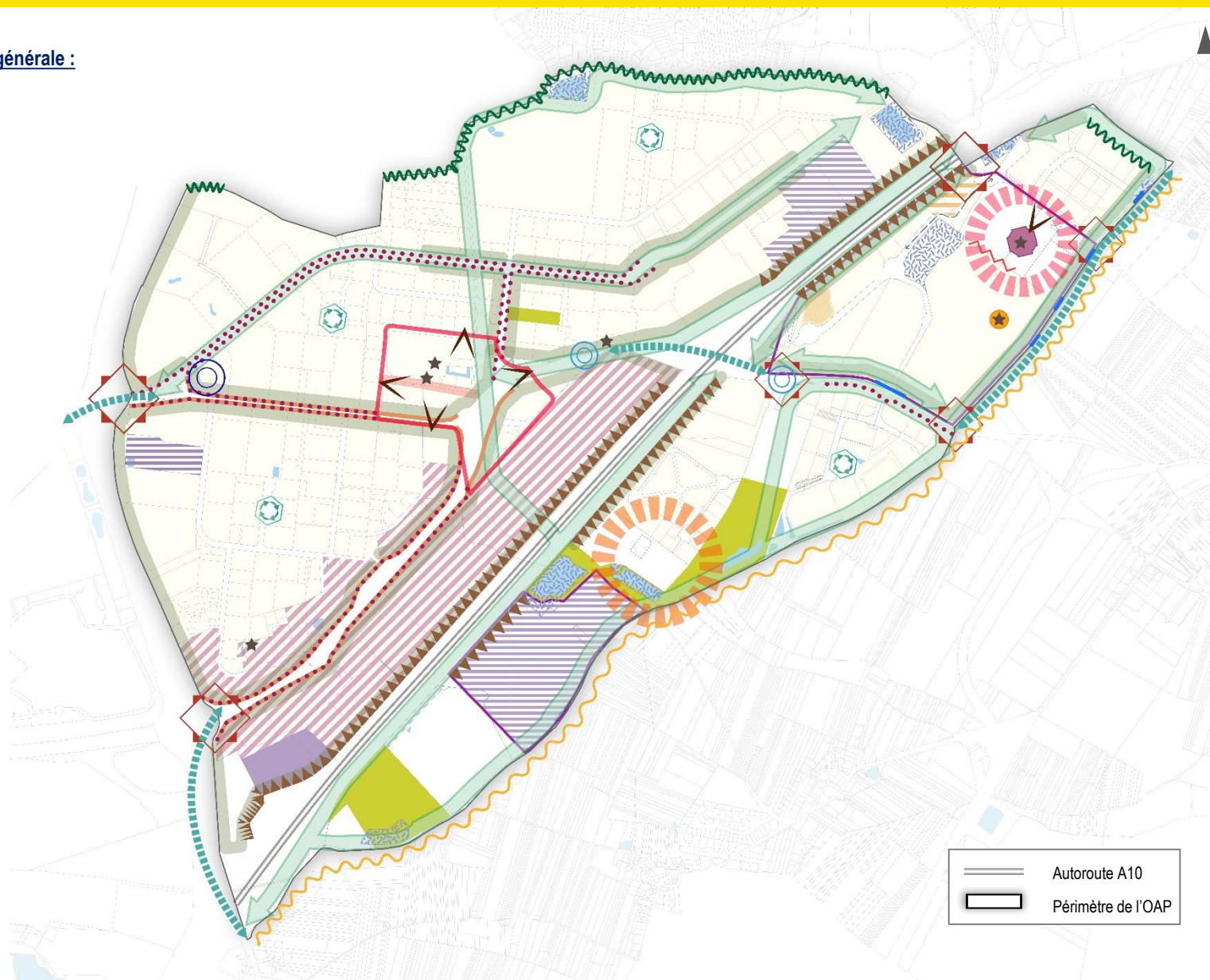
L'amélioration de l'accessibilité du Parc a été identifiée comme un levier incontournable pour le renforcement de son attractivité.

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

La création d'un pôle multimodal en entrée de Parc côté Mondétour et le renforcement des stations multimodales de proximité permettront de réorganiser les différentes mobilités au sein et en dehors du Parc. Le réseau des mobilités douces est en constante évolution et a récemment été renforcé par un ouvrage majeur, la réalisation d'une passerelle dédiée exclusivement aux piétons et cyclistes permettant le franchissement de l'A 10 et reliant les 2 parties du parc situées de part et d'autre de cette voie.

PRÉSENTATION DU PROJET GÉNÉRAL

Cartographie générale :



PRÉSENTATION DU PROJET GÉNÉRAL

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 DRIET, 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
-  Préserver et valoriser les bâtiments emblématiques du Parc
-  Requalifier l'avenue des Indes
-  Soigner les franges forestières et urbaines, pour réduire l'impact des constructions vis-à-vis des habitations et des espaces naturels
-  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 au croisement des trames vertes proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, végétalisation, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)...
-  Développer le pôle secondaire du Grand Dôme
-  Développer le pôle secondaire du Parc des Deux Lacs
-  Permettre une porosité des circulations et des usages entre le site TDF et le site du Grand Dôme

Poursuivre le développement du parc d'activités

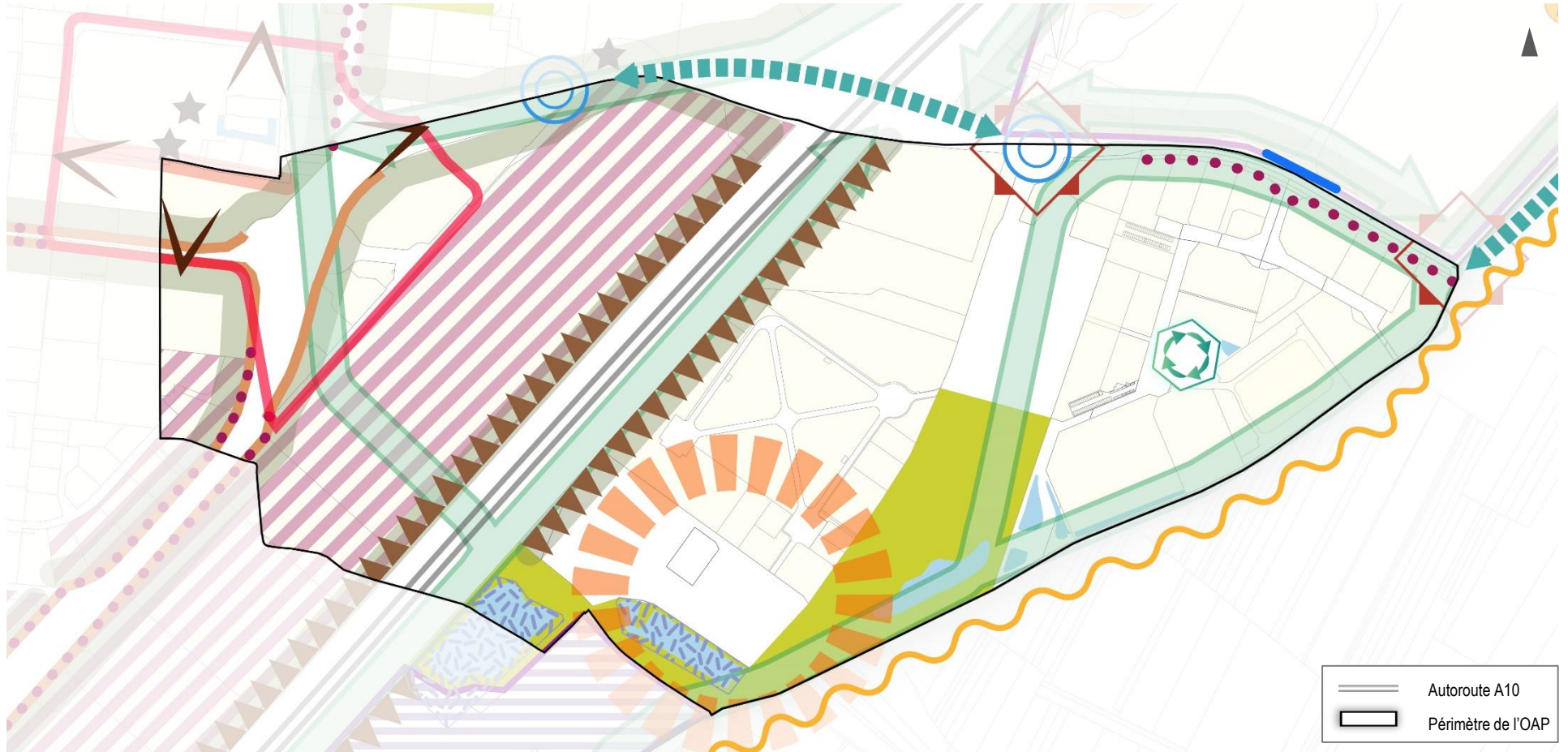
-  Accompagner le développement de nouveaux programmes
-  Permettre le développement de datacenters
-  Conforter le datacenter existant
-  Porter un projet à destination de sport, de santé et de loisirs au Grand Dôme de Villebon-sur-Yvette
-  Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents 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
-  Emprise ciblée pour la réalisation d'hébergements hôteliers et de leurs services intégrés
-  Emprise comprenant a minima un hôtel et un restaurant
-  Permettre l'implantation de tiers-lieux sur le secteur TDF à Villebon-sur-Yvette

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

-  Créer un pôle multimodal
-  Renforcer les stations multimodales existantes
-  Aménagement pour le non-franchissement de la voirie
-  Créer des liaisons douces
-  Principe de prolongement de la voie structurante (hypothèse d'implantation)
-  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

OAP COURTABOEUF

Orientations cartographiques :



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 au croisement des trames vertes proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, végétalisation, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)...
-  Développer le pôle secondaire du Parc des Deux Lacs

Poursuivre le développement du parc d'activités

-  Accompagner le développement de nouveaux programmes
-  Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m²
-  Favoriser l'implantation de commerces en RDC : restaurants, hôtels et services aux usagers de la zone

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

-  Renforcer les stations multimodales existantes
-  Créer des liaisons douces
-  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

OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs à la limitation de l'exposition au bruit et à la pollution de l'air aux abords des axes routiers :

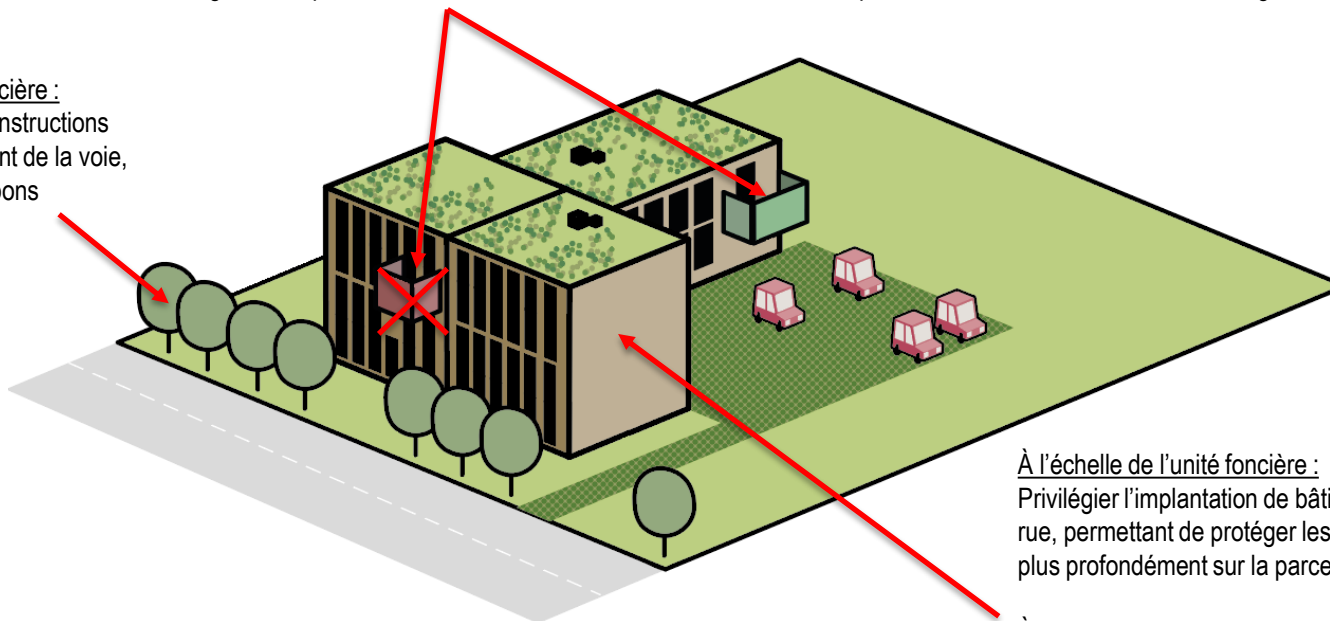
Pour les projets concernés par l'orientation « — Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A)) » sur la cartographie de l'OAP, les principes suivants s'appliquent :

À l'échelle des bâtiments :

- Éviter l'aménagement de terrasses, balcons et espaces extérieurs donnant sur des voiries classées pour l'émission de nuisances sonores
- Privilégier les espaces sans bruit, en cœur d'îlot, ou donnant sur les espaces de stationnement de véhicules légers

À l'échelle de l'unité foncière :

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, créer des espaces tampons végétalisés



À l'échelle de l'unité foncière :

Privilégier l'implantation de bâtiments « écrans » en front de rue, permettant de protéger les espaces et bâtiments situés plus profondément sur la parcelle

À l'échelle des bâtiments :

Favoriser une conception du bâti :

- permettant son isolation phonique et énergétique
- Privilégiant l'aération naturelle, ou doté de dispositifs d'aération performants en cas d'impossibilité technique.

OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés :

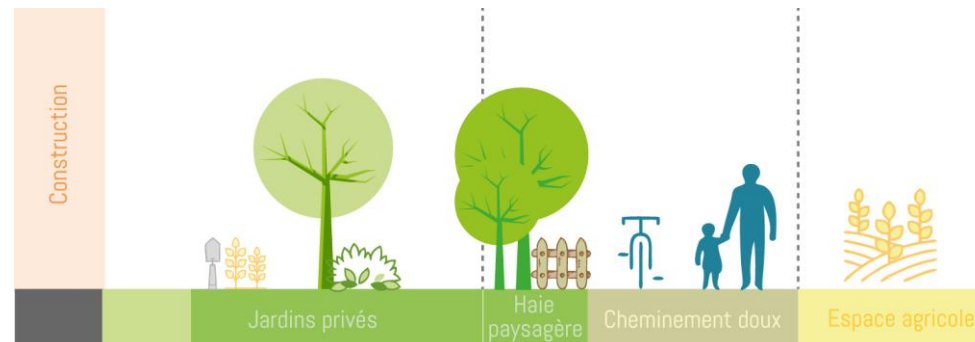
À l'échelle de la ZAE :

- Inciter à réaliser de zones de fraîcheur accessibles et utilisables par les usagers de la zone d'activités de Courtaboeuf lorsque celle-ci fait l'objet d'un réaménagement
- Veiller à aménager des lisières forestières protectrices de la biodiversité caractéristique de ces milieux en recréant différentes strates herbacées, arbustives et forestières.



Exemples

Principe de transition paysagère avec les lisières des espaces agricoles :



OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés :

À l'échelle de l'unité foncière / de la construction :

- Permettre le développement de dispositifs visant à protéger et développer la biodiversité;
- Inciter à la végétalisation à la plantation des espaces non-bâtis, en privilégiant la plantation d'espèces non-invasives, endogènes et non-allergisantes;
- Hors zones de stationnement aménagés d'ombrières : créer des espaces de stationnement pour véhicules légers perméables, végétalisés et ombragés;
- Pour les façades des constructions donnant sur des espaces végétalisés, boisés ou agricoles : éviter le recours à des matériaux vitrés ou réfléchissants pouvant conduire à des collisions d'oiseaux sur les surfaces transparentes.



Exemples

OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs au stationnement des véhicules légers au sein des espaces privés :

Optimiser le foncier en favorisant au maximum la création d'emplacements de stationnement à destination de véhicules légers dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).



Exemple : stationnement en RDC



Exemple : stationnement intégré en R+1/R+2



Exemple : doubleurs de places



Département de l'Essonne Commune de Villejust

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

P.L.U.

Plan Local d'Urbanisme



3. Orientations d'Aménagement et de Programmation

**PLU approuvé en Conseil Municipal
en date du 26 mai 2014**

Sommaire

1	Secteur du Bois des Vignes	3
2	Le bourg de Villejust	5
3	Courtabœuf 9	8
4	Rue des pavillons	19

2 Le bourg de Villejust

LE CONTEXTE

Le long de la RD 118, ce secteur, assujéti des prescriptions d'aménagement et de programmation, constitue une opportunité foncière essentielle pour permettre de répondre aux besoins de la population de Villejust.

Actuellement destinée à l'activité agricole, cette zone est enserrée par des secteurs à dominante résidentielle de type « habitat individuel ».

La proximité des équipements administratifs, scolaires et sportifs, des services (centre commercial de l'Aubépine en cours de réalisation) ainsi que la desserte de la RD 118 assurent l'attractivité de la zone.



❶ - Vue depuis la RD 118



❸ - Intersection avec la rue de la Poupardière



❷ - Vue depuis la RD 118 au niveau de l'intersection avec la rue de la Poupardière

LES OBJECTIFS

Consciente de l'importance stratégique du secteur et désireuse de garder la maîtrise des choix fondamentaux de l'aménagement, la Collectivité souhaite inscrire le développement de ce secteur dans une véritable réflexion d'ensemble, cohérente et maîtrisée afin de :

- Répondre aux besoins de logements identifiés sur la commune pour les 10-15 années à venir, en offrant un parc résidentiel mixte.
- Créer une continuité urbaine le long de la RD 118, reliant les secteurs urbanisés du bourg de Villejust.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **la réalisation d'un programme de logements diversifiés avec une densité d'environ 40 logements à l'hectare sur l'ensemble de l'opération.**

L'opération sera réalisée en 3 tranches à court terme, définies sur le schéma de principe. La tranche 1 sera réalisée dans un premier temps et la tranche 2 dans une seconde phase, puis la tranche 3.

Le nombre de logements envisagés sur chaque tranche :

- **Tranche 1 : environ 30 à 35 logements**
- **Tranche 2 : environ 35 à 40 logements**
- **Tranche 3 : environ 10 à 15 logements**

Chaque tranche sera composée d'au moins **50 % de logements sociaux**.

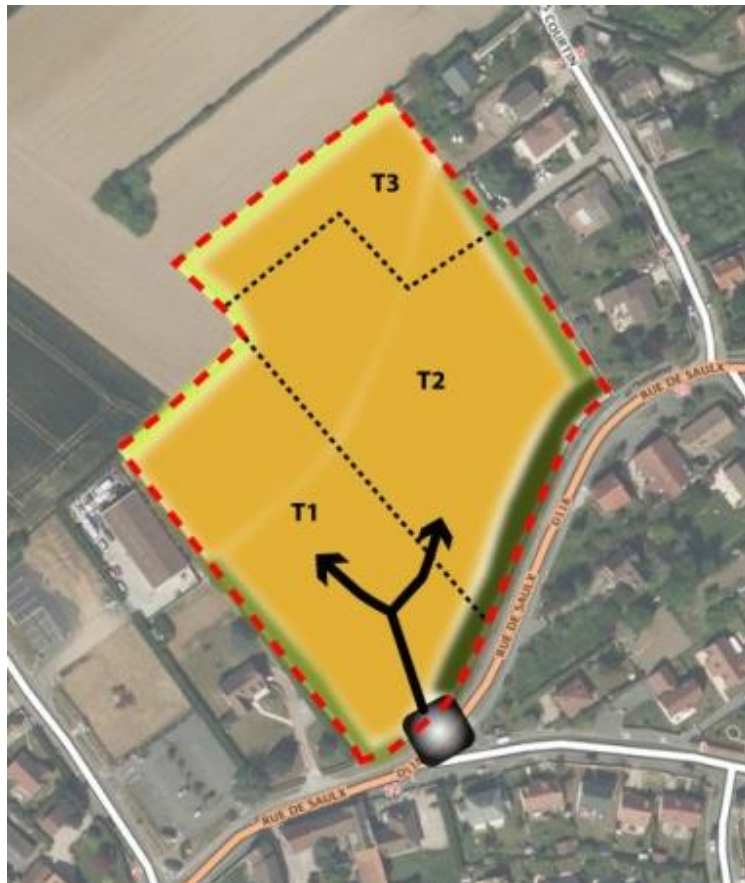
- **Une attention particulière sur le traitement des franges de l'opération de manière à assurer une bonne intégration des nouveaux aménagements dans l'environnement existant :**
 - **En contact avec les zones agricoles (limites Nord de la zone) :** Le choix des éléments de clôtures et de plantations seront réalisés de manière à assurer un aménagement qualitatif en limite des emprises dédiées à l'agriculture.
 - **Le long de la RD 118 :** un traitement spécifique sera privilégié, avec par exemple :
 - une emprise dédiée à la réalisation d'un aménagement à caractère public de type circulations douces (cyclable et/ou piétonne), accompagnée d'un alignement d'arbres,
 - ou encore un traitement des clôtures spécifiques.
 - **En contact avec les quartiers ou constructions limitrophes (à l'Est et à l'Ouest) :** les nouvelles constructions, exceptés les annexes et les garages, seront implantées en recul des limites séparatives et les fonds de jardins seront positionnés en limite.
- **la hauteur maximale des constructions admise est de 9,50 m à l'égout du toit et R+2+C.** La municipalité souhaite qu'une distinction soit faite entre les logements collectifs/intermédiaires et les logements individuels. Ainsi, la hauteur préconisée pour :
 - les logements individuels est de 7,5 m à l'égout du toit
 - les logements collectifs et intermédiaires est **9,50 m à l'égout du toit**.
- **l'aménagement sécurisé et fonctionnel de l'intersection avec la RD 118 et la rue de la Poupardière**, permettant ainsi de connecter les nouvelles voies au réseau existant : un aménagement spécifique en entrée d'opération (Rond-point) sera réalisé. L'organisation et la régulation des circulations automobiles devront être étudiées de manière à assurer des déplacements sécurisés et une fluidité des trafics. Aucun autre accès n'est autorisé sur la rue de Saulx.
- **les problématiques de stationnements** devront être abordées dans la réflexion d'ensemble d'afin d'assurer la fonctionnalité du secteur.
- **L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'Environnement** (eau, paysage, économies d'énergie, préservation des ressources ...)
 - la performance énergétique, avec le respect des normes économes en énergie et avec l'usage d'énergies renouvelables,
 - la gestion économe de l'Eau, avec la limitation des surfaces imperméabilisées et la mise en place de systèmes d'épuration ou d'infiltration des eaux de surface sur place,
 - la rationalisation des déplacements motorisés polluants,

Plan Local d'Urbanisme de Villejust

3- Orientation d'Aménagement et de Programmation

- la gestion des déchets, avec la mise en place de systèmes de collecte et de tri adaptés,
- le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.

Schéma de principe non contractuel



Légende



Périmètre de la zone



Emprises constructibles en vue d'un programme mixte

Traitement paysager spécifique de qualité



le long de la RD 118



en limite des espaces agricoles



en contact avec l'environnement bâti



Principe d'accès unique (Localisation à titre indicatif)



Aménagements spécifiques en entrée d'opération
(Rond Point)

3 Courtabœuf 9

LE CONTEXTE

Créée en juillet 2000, la ZAC de Courtabœuf 9 devrait accueillir à l'origine un programme tertiaire et de bureaux « haut de gamme ». Mais face aux exigences des négociations avec les investisseurs et à un contexte peu propice au développement d'économies tertiaires, le projet ainsi défini n'a pas pu aboutir.

A la fin des années 2000, les sollicitations d'entreprises pour s'installer en Essonne sont de plus en plus nombreuses, alors que le foncier disponible attractif fait défaut. Villejust souhaite donc relancer les demandes d'aménagement et d'extension de Courtabœuf, en adoptant l'objet et le programme de la ZAC au nouveau contexte économique.

En s'appuyant sur la création de l'EPPS et les enjeux de développement du territoire portés par l'OIN de Paris Saclay, la ZAC fait l'objet d'une nouvelle création, entérinée par arrêté préfectoral le 6 avril 2012.

Cette modification de la ZAC vise à intégrer les nouvelles dispositions relatives à :

- une réorientation du programme vers des activités diverses complémentaires aux activités technologiques du Plateau de Saclay,
- la prise en compte de l'évolution des conditions de desserte et des projets routiers sur le site,
- l'évolution du parti d'aménagement, architectural, paysager et environnemental.

D'une superficie de 14,9 ha, la ZAC Courtabœuf 9 s'inscrit dans le prolongement Est de l'ensemble du Parc d'Activités de Courtabœuf. Le terrain, est délimité :

- au Nord, par la route départementale Orsay/Athis-Mons (RD 118), qui rejoint l'autoroute A10 par l'échangeur de Courtabœuf ;
Un projet d'urbanisation économique (Courtabœuf 8) est également prévu sur le territoire de Villebon.
- au Sud et à l'Est, par le chemin rural n°3, dit « Ancien chemin de Palaiseau à Briis » ;
- à l'Ouest, par la zone d'activités de Courtabœuf 7 (où est notamment implanté le centre de traitement des déchets, qui assure l'incinération des déchets des 13 communes du SIOM de la Vallée de Chevreuse) et notamment par le parc des Deux Lacs, aménagé pour la promenade et la détente.



LES OBJECTIFS

Objectifs généraux

La ZAC doit permettre de dynamiser et de conforter le rayonnement du Parc d'activités de Courtabœuf, à travers un objectif de développement économique qualitatif portant sur 4 orientations :

- la poursuite du développement d'activités, pour mieux répondre aux besoins des entreprises dans un cadre environnemental de qualité, jouxtant les secteurs d'intérêt récréatif, paysager, écologique et agricole.
- une urbanisation axée sur la qualité des dessertes routières, la sécurité, les services, le paysagement.
- une cohérence des équipements communs, allant au-delà des limites communales, dans le cadre de la signature de la convention intercommunale pour le développement du Parc de Courtabœuf.
- une complémentarité de l'offre et de la dynamique des emplois, des activités et des services avec le futur aménagement du plateau de Saclay, dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay, dont elle fait partie.

Vocation et Programme

Conformément au dossier modificatif entériné par arrêté préfectoral du 6 Avril 2012, la ZAC Courtabœuf 9 vise à développer UNE OFFRE ECONOMIQUE permettant :

■ **l'accueil des TPE, PME et grandes entreprises** souhaitant une implantation dans un projet autonome mais au sein d'un parc d'activités cohérent et harmonieux. L'offre de lots à bâtir à partir de 2000 m² de superficie, répond à un besoin pour lequel l'offre est devenue relativement rare en Essonne.

■ **la réalisation d'un programme bâti de qualité composé de :**

- bureaux et/ou activités sur des parcelles indépendantes dans le cadre de programmes bâtis adaptables à la demande ;
- ensembles mixtes de bureaux/activités liés à des sièges sociaux et/ou des activités n'ayant pas de stocks importants, pour des programmes bâtis variables et adaptés aux demandes ;
- ensembles d'activités avec bureaux d'accompagnement, accueillant des sociétés de SAV/assemblage/distribution/entrepôts.

Les programmes à usage exclusif d'entrepôt, et de logistique ne sont pas admis.

■ **l'implantation d'activités de services et des commerces liés à la vie de la zone**

Il s'agit notamment d'activités de restauration, des services et d'hôtellerie. Ces activités seront rassemblées pour créer une zone de vie et de services aux abords de la RD 118. Cette offre constitue un complément souhaitable pour limiter les déplacements des salariés, notamment en termes de restauration. Elle vient par ailleurs compléter une offre généralement insuffisante sur l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.

La surface de plancher globale de la ZAC (57 500 m²) issue du programme global de construction est répartie en 2 zonages :

- AUIZA : 12 000 m²
- AUIZB : 45 500 m²

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

1. LES PRINCIPES DE DESSERTE

PRINCIPES DE DESSERTE ET DE DEVELOPPEMENT DES USAGES ALTERNATIFS LA VOITURE

Desserte en transports en commun

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



Continuités de circulations douces

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

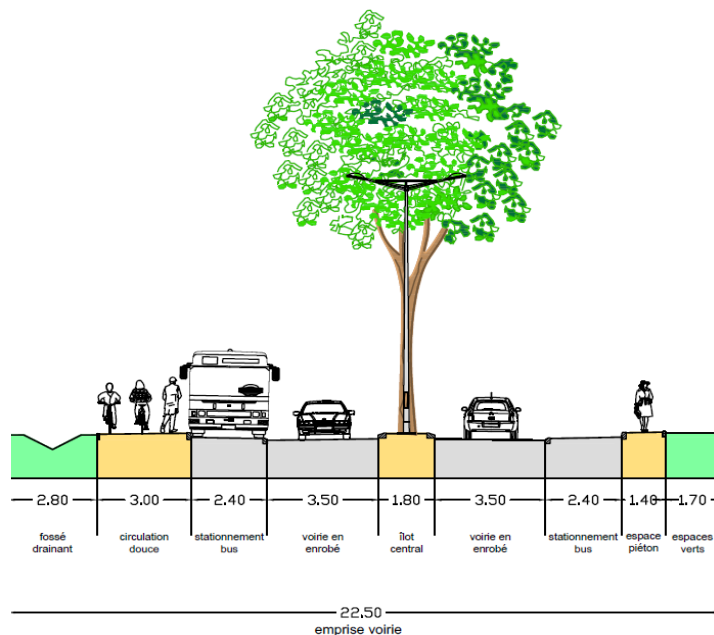
Une desserte interne « multi-modale »

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

■ UN « BOULEVARD URBAIN » AUX USAGES PARTAGES, POUR L'ACCES PRINCIPAL DEPUIS LA RD118

L'accès à la zone de Courtabœuf 9 est aménagé depuis la RD 118, grâce à un principe de bretelles de sortie et d'insertion sur la RD 118, étudié et aménagé avec les services du Conseil Général 91. Cette entrée de plus de 22,50 m de largeur aboutit sur une placette de distribution de la desserte interne.

Elle intègre les différentes circulations nécessaires à la cohabitation des futurs usagers, employés ou visiteurs : circulations automobiles, piétonnes, cyclables et transports en commun.



■ INSCRIPTION DANS UN SCHEMA DE REORGANISATION GLOBALE DES CIRCULATIONS ET DE DESENCLAVEMENT DE COURTABŒUF

Principes de réorganisation globale de circulations

L'extension de l'ensemble du Parc de Courtabœuf à l'Est de l'A10, dont Courtabœuf 9 constitue une des opérations, s'inscrit dans la poursuite de la réorganisation globale des circulations engagée depuis 2002 avec :

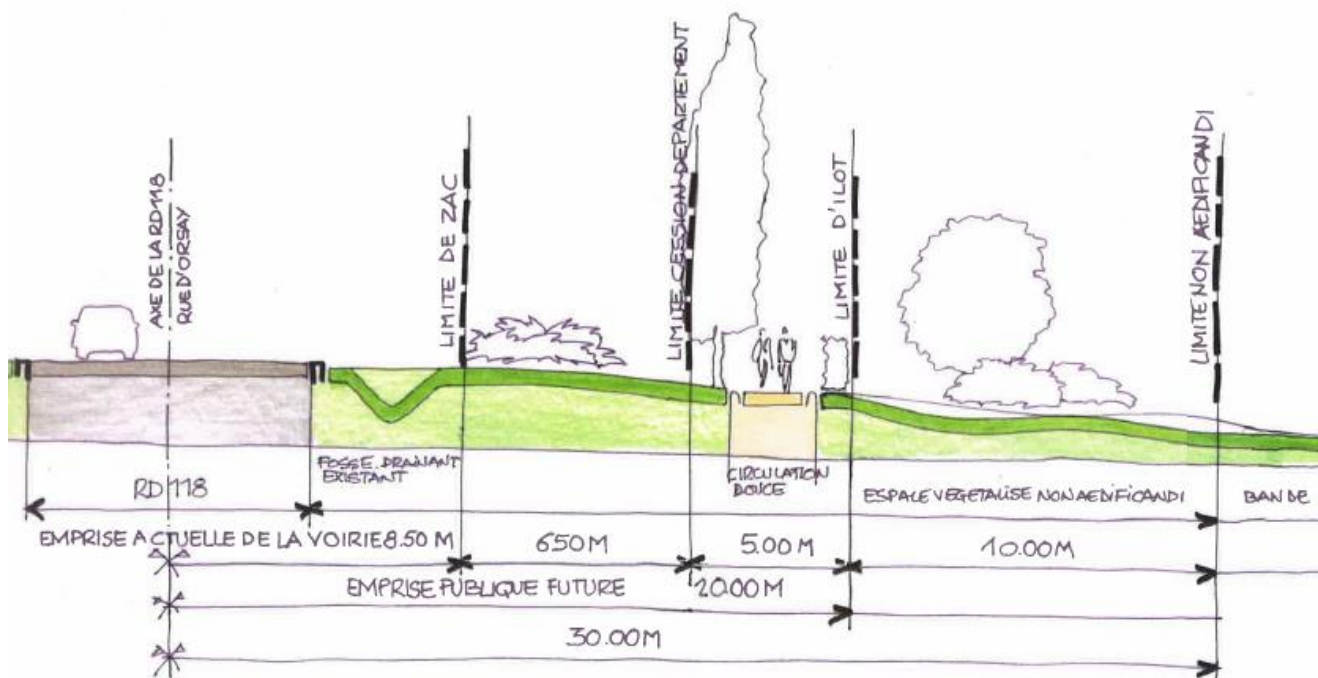
- l'aménagement de l'échangeur sur l'A10 et l'aménagement des carrefours routiers sur la RD118 (**travaux réalisés**)
- le désenclavement de Courtabœuf avec des accès directs sur l'A10 : nouvelle bretelle assurant une fonction d'échangeur complet (**en cours de réalisation**).

A terme, sont ainsi programmés l'amélioration fonctionnelle du giratoire RD118/RD59 (giratoire des « Vaches ») et l'élargissement de la RD118, pour une mise en 2*2 voies et la possibilité d'aménagement d'un transport en commun en site propre à long terme.

Intégration de la ZAC Courtabœuf 9 dans cette réorganisation

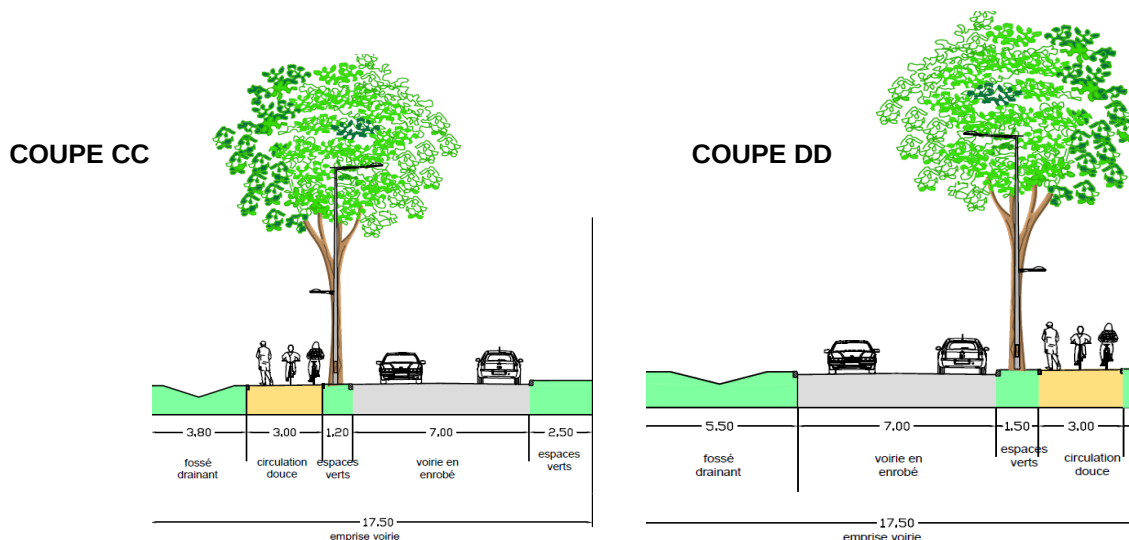
Afin de tenir compte des projets d'aménagement à long terme de la RD118, l'aménagement de la ZAC Courtabœuf 9 prévoit une zone non aedificandi (ZNA) le long de la RD118 d'une largeur de 30 m depuis l'axe. Cette ZNA se compose d'une emprise publique de 20 m permettant les aménagements de la RD118 (élargissement, mise en service d'un TCSP à terme, circulations douces et plantations) et d'une emprise privée de 10 m dédiée à des aménagements privatifs paysagers.

COUPE BB' : traitement et aménagement des abords de la RD118



■ UN SCHEMA DE VOIRIE INTERNE SIMPLE, LISIBLE POUR LES ENTREPRISES ET PRATICABLES PAR TOUS LES USAGERS

Le schéma d'organisation interne s'appuie sur la réalisation d'une voirie centrale structurante dont la largeur généreuse permet d'intégrer les circulations sécurisées pour les différents usages de déplacements (piétons, cycles, automobiles, VL/PL...) mais aussi des plantations d'alignement et d'ornement assurant la qualité de l'espace public.



■ UN RENFORCEMENT DES CIRCULATIONS DOUCES ET ALTERNATIVES A LA VOITURE PARTICULIERE

Les transports en commun

L'usage des transports en commun sera facilité dans un premier temps par des aménagements pour l'accès des transports en commun à l'entrée de la zone. Ils pourront être développés à terme, selon les besoins des futurs employés et usagers de la ZAC.

La perspective de réalisation d'un transport en commun en site propre sur la RD 118 constitue un atout indéniable pour la réduction des flux automobiles sur le secteur.

Les circulations douces

Par ailleurs, le projet développe un maillage complet de circulations douces :

- en intégrant dans les profils de toute voirie structurante, les espaces nécessaires aux circulations piétonnes et cyclables sécurisées.
- en assurant les continuités avec le Parc des Deux Lacs et les continuités vers le plateau agricole et les cheminements à grande échelle (vers CR3 et vers vallée du Rouillon), par des voies exclusivement douces.

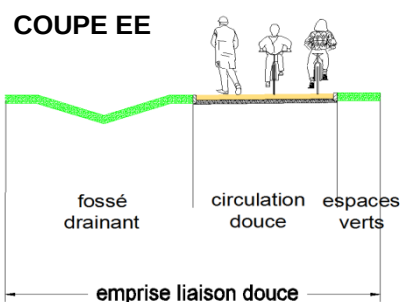


Schéma de principe de desserte de la ZAC



	Voie de desserte		Référence de coupe de voie structurante
	Circulations douces		Référence de profil de circulations exclusivement douces
	Espaces cessibles		

2. LES PRINCIPES D'INTEGRATION URBAINE ET PAYAGERE

Une façade principale, en vitrine de la RD118

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

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

Ainsi, **les abords de la RD118 seront préservés en espaces non construits et traités en espaces paysagers et plantés**, assurant une composition homogène.

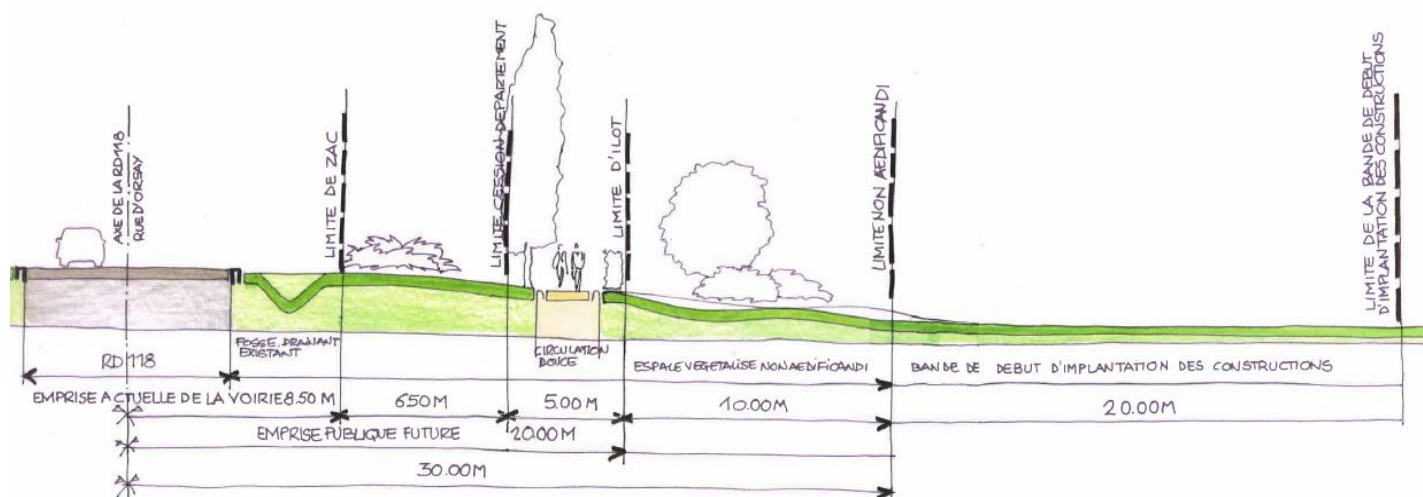
Afin de tenir compte des projets d'aménagement à long terme de la RD118, des exigences en matière de plan de circulations douces et d'accès à la ZAC, le traitement de ces abords sera constitué :

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

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

- **d'une emprise de 10 m** depuis la limite d'îlot privatif (correspondant à la ZNA) qui sera aménagée en espaces verts plantés en respectant :
 - 1 arbre de haute tige / 200 m² de surface couverte par la ZNA sur chaque lot ; ces plantations seront choisies parmi les essences d'arbres d'alignements ou d'arbres isolés recommandés en fin du présent document
 - des massifs arbustifs ou essences bocagères choisies parmi les essences d'arbres listées en fin du présent document sur les haies, pour 1 plantation /150 m² de surface couverte par la ZNA sur chaque lot.
 - les autres surfaces (hors ouvrages techniques autorisés) seront engazonnées, traitées en pelouses ou surfaces végétalisées.

COUPE BB'



▪ ... RELAYE et PROLONGE AU SEIN DES PARTIES PRIVATIVES

La qualité et l'homogénéité générales de cette « façade » est, par ailleurs, cadrée par les dispositions réglementaires imposant :

- au sein des emprises privatives, une bande de recul des constructions d'au moins 10 m traitée en espaces libres plantés devant les façades principales des bâtiments.
- une attention particulière sera portée sur l'aspect architectural et la composition des constructions bordant cette voie, de manière à assurer un traitement homogène et harmonieux des façades et volumes. Pour cela un certains nombres de prescriptions sont introduites dans le règlement du PLU : taille des bâtiments limitée (<5000 m²), hauteurs maîtrisées (entre 5 et 10 m), bande de « début d'implantation des constructions » obligatoire, nombre limité de teintes et matériaux, traitement des clôtures éventuelles imposé, etc.

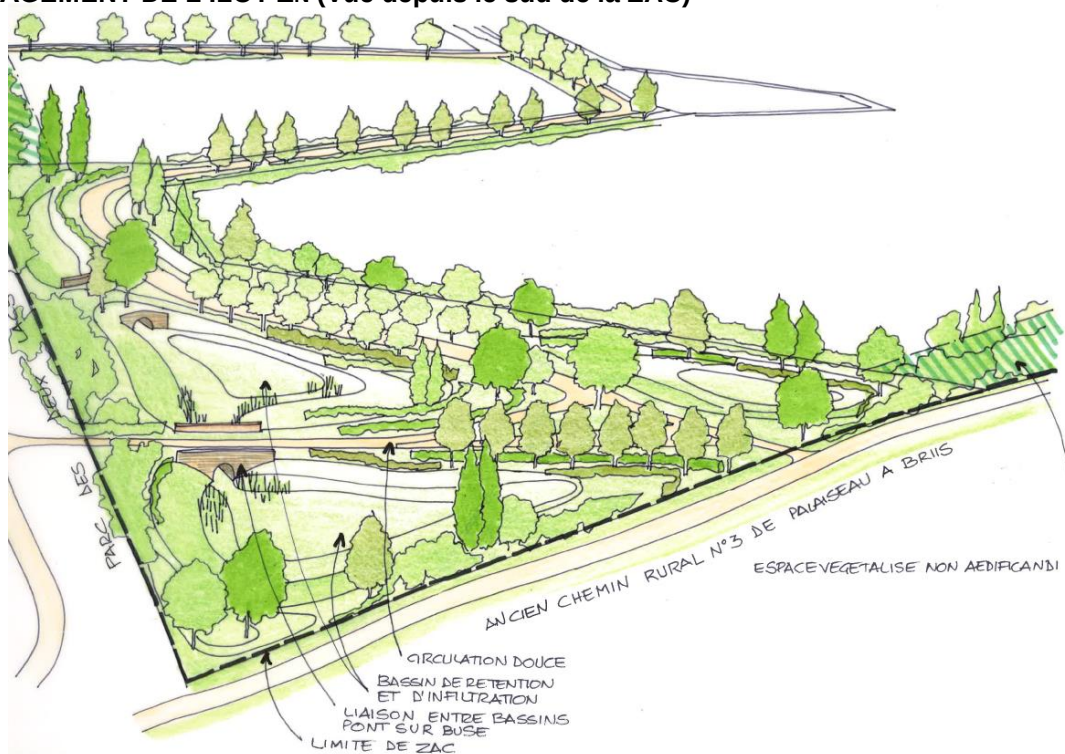
Transition vers le parc des 2 Lacs et le plateau agricole

Un espace vert, ouvert au public, sera aménagé au sud de la ZAC dans l'emprise délimitée en ZN. Le règlement de la zone Nz est spécifique : toutes les constructions, ouvrages ou installations non liées au fonctionnement de la ZAC ou aux aménagements paysagers et de parc urbain sont interdits.

Cet espace doit assurer la continuité vers le Parc des Deux Lacs et les espaces agricoles. Il sera traversé par des circulations douces en lien avec le Parc des Deux Lacs, l'ensemble de la ZAC et le chemin rural n°3. Son aménagement sera :

- structuré par un jeu des modelés de terrains et bassins de rétention (bassins secs) jouant un rôle de régulation et de gestion des eaux pluviales au point bas du site, en intégrant les milieux humides présents (conservation de la mare artificielle présente sur le site).
- mis en scène par une composition de plantations diversifiées (arbres de haute tige, massifs arbustifs, haies, plantations d'eau, pelouses ou prairies, etc.). Ces plantations seront choisies parmi les essences listées et recommandées en partie II.6.
- agrémenté d'aménagements dédiés à la promenade : sentes piétonnes ou cyclables, ouvrages et mobilier urbain (exemples : pont sur buse ou passerelle en matériaux naturels, banc, poubelles)

PRINCIPES D'AMENAGEMENT DE L'ÎLOT ZN (Vue depuis le sud de la ZAC)



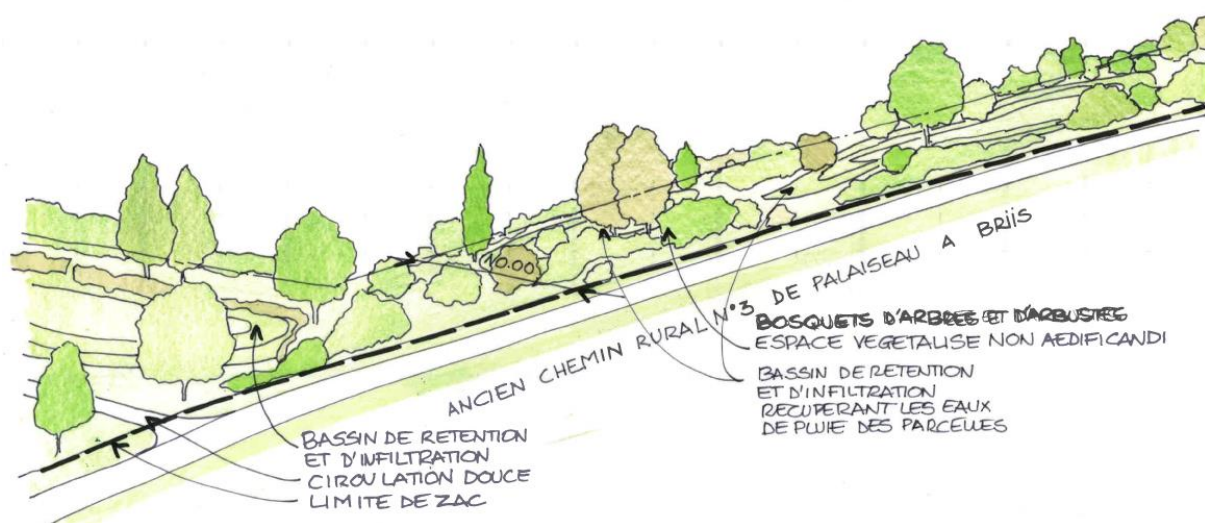
EXEMPLES D'AMBIANCES RECHERCHÉES



Le long du CR 3, une bande de 10 m de largeur sera traitée en espaces verts et espaces paysagers afin de créer une transition avec les espaces agricoles, sous forme d'espaces plantés constitués de petits massifs arbustifs et quelques plantations de haute tige disposés de manière aléatoire.

Cette emprise de 10m depuis la limite d'îlot privatif (correspondant à la ZNA indiqué au PAZ depuis le CR 3) sera aménagée en espaces verts plantés en respectant :

- 1 arbre de haute tige / 200 m² de surface couverte par la ZNA sur chaque lot ; ces plantations seront choisies parmi les essences d'arbres d'alignements ou d'arbres isolés recommandés en fin du présent document.
- des massifs arbustifs ou essences bocagères choisies parmi les essences d'arbres listées en fin du présent document sur les haies, pour 1 plantation /150 m² de surface couverte par la ZNA sur chaque lot.
- les autres surfaces (hors ouvrages techniques autorisés) seront engazonnées, traitées en pelouses ou surfaces végétalisées adaptées à leur fonction (exemples : noues ou bassins de gestion des eaux pluviales privatifs)



4 Rue des pavillons

LE CONTEXTE

Situé sur le secteur du Bois des Vignes, cet ensemble couvre d'environ 1,5 ha le long de la rue des pavillons.

Actuellement non bâti, la constructibilité du site est notamment limitée par la bande de protection de la lisière du massif boisé du Rocher de Saulx, de plus de 100 ha.



Localisation du site

Situation et occupation des sols de la zone d'études



LES OBJECTIFS

Il s'agit d'organiser les possibilités de densification de construction de ce site, en vue de la réalisation de logements diversifiés en tenant compte de l'environnement urbain.

Cet aménagement doit notamment tenir compte de la bande de protection de la lisière du massif du rocher de Saulx en limite.

LES PRINCIPES D'AMENAGEMENT

- **la réalisation d'un programme de logements diversifiés**, tant dans leur typologie que dans leur financement. Ce programme varié permettra de :

- contribuer aux besoins de logements sur la commune et sur le territoire de la Communauté d'Agglomération,
- faciliter le parcours résidentiel sur la commune avec une offre résidentielle diversifiée.

Ainsi, le site doit accueillir des logements mixtes en vue d'accueillir des personnes âgées, des jeunes ménages ou encore des ménages souhaitant s'installer sur le territoire de Villejust. Une densité **d'environ 30 logements** à l'hectare est envisagée sur ce site, **soit un maximum de 50 logements**. Par ailleurs, l'opération devra comporter au moins **40 % de logements sociaux**.

- **La desserte de la zone** sera être réalisée via la **rue des pavillons**. Un **aménagement sécurisé et fonctionnel de l'intersection** avec cette voie devra être réalisé. L'accès permettant d'accès aux constructions existantes sera maintenu.
- Des espaces urbanisables dans le cadre d'un aménagement cohérent respectueux des ambiances paysagères existantes, et de la préservation de certains arbres existants. Un traitement paysager de qualité devra être proposé le long de la rue des Pavillons. Le choix des éléments de clôtures et de plantations seront réalisés pour assurer une transition adaptée avec l'environnement existant.
- **Les problématiques de stationnements** devront être abordées dans la réflexion d'ensemble d'afin d'assurer la fonctionnalité du secteur.
- **L'inscription de cet aménagement dans le cadre de principes respectueux de l'environnement**. Les cibles poursuivies par la Municipalité :
 - la gestion économe de l'eau, avec la limitation des surfaces imperméabilisées et la mise en place de systèmes d'épuration ou d'infiltration des eaux de surface sur place,
 - la performance énergétique, avec le respect des normes économes en énergie conformément à la réglementation en vigueur,
 - le choix des matières constructives et la réalisation de chantiers propres sont préconisés sur l'ensemble des programmes.

Schéma de principe non contractuel



Légende

-  Périmètre de la zone
-  Emprise constructible en vue d'accueillir un programme mixte
-  Principe d'accès (localisation à titre indicatif)
-  Accès existant à maintenir
-  Espace bâti existant à préserver