

Lancement de la révision allégée

Délibération du Conseil municipal du 28 juin 2018



RAPPEL DES MODALITÉS DE CONCERTATION

Vous pouvez vous informer et faire vos observations en consultant ou en utilisant :

- Le site internet de la Ville www.villebon-sur-yvette.fr, rubrique : Mon Quotidien / Urbanisme / Révision allégée du Plan Local d'Urbanisme.
- L'adresse électronique du Service Urbanisme : urbanisme@villebon-sur-yvette.fr
- Le cahier d'observations, à votre libre disposition à l'Accueil de l'Hôtel de Ville aux horaires d'ouverture habituels.

RÉVISION ALLÉGÉE DU

PLAN

LOCAL D'URBANISME



COURTABŒUF 8

Par délibération du jeudi 28 juin 2018, le Conseil municipal a prescrit la révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Cette révision porte sur le périmètre de l'extension du parc d'activités de Courtabœuf, dénommé **COURTABŒUF 8**.

Réalisation - Maire de Villebon-sur-Yvette Service Communication - Avril 2019



Dans le cadre du projet de développement de l'Opération d'Intérêt National Massy - Versailles - Saclay, le territoire de Villebon-sur-Yvette est soumis à une forte pression foncière sur le secteur d'activités de Courtabœuf et tout particulièrement sur son extension « Courtabœuf 8 ».

Ce secteur est actuellement classé dans le PLU : en zone U1a pour les activités économiques, en zone AU (à urbaniser) pour les emprises foncières de Télédiffusion de France (TDF), en zone ULb pour l'emprise du Grand Dôme.

Dans ce contexte, des évolutions du PLU apparaissent nécessaires pour répondre à l'enjeu de développement économique du territoire, tout en garantissant sa pertinence au regard des besoins identifiés.

La révision du PLU a pour objet **L'ÉVOLUTION DU CONTEXTE RÉGLEMENTAIRE DU SECTEUR DE COURTABOEU F 8.**

La traduction de cette évolution ciblée répond aux 4 grands objectifs suivants :

1

Permettre l'urbanisation de la zone AU à urbaniser

- Création d'un zonage réglementaire spécifique permettant l'urbanisation sur les emprises actuellement occupées par les antennes de TDF. Seules les constructions à destination d'activités industrielles et artisanales, de bureaux, de services publics et d'intérêts collectifs, d'hébergements hôteliers, y seront autorisées. Les constructions à usage d'activités commerciales y seront interdites à l'exception d'un pôle de services aux entreprises ciblées au sein du bâtiment historique du site TDF ou sur un site voisin (espace de cotravail, restaurant inter-entreprises, salles de réunions, tiers-lieux, etc.).
- Intégration de dispositions réglementaires imposées sur les zones humides, qui seront identifiées, protégées et mises en valeur.
- Instauration d'une règle relative au prétraitement des eaux de ruissellement sur les surfaces carrossables.

2

Encadrer et adapter les possibilités réglementaires d'implantation des activités commerciales au sein d'une zone à vocation principale d'activités industrielles et tertiaires

Les nouvelles activités répondant à la destination « commerce » seront interdites. Toutefois :

- Les emprises commerciales existantes (Costco) ou autorisées par un arrêté préfectoral avant la mise en œuvre de la révision allégée seront reconnues (permis de construire d'un magasin de bricolage et d'un restaurant).
- Un pôle de services dédié à la vie des entreprises locales est prévu dans la zone AU1c.
- Au sein du site du Grand Dôme, les activités connexes de restauration, de vente de produits dérivés, propres à l'économie générale d'une fédération sportive seront autorisées.

3

Réaliser une étude « entrée de ville » pour redéfinir les reculs liés à la proximité de l'autoroute et d'axes routiers de grande circulation

- Prolongement de la bande de recul paysagée de 76 mètres le long de l'autoroute A10 jusqu'à l'échangeur autoroutier de la rue du Grand Dôme et le rond-point de la Brûlerie.
- Modification et prolongement de la bande de recul paysagée le long de la route départementale 118 (rue d'Orsay), à 25 mètres en intégrant des pistes cyclables et des voies piétonnières.
- Instauration d'une bande de recul paysagée de 25 mètres intégrant des pistes cyclables et des voies piétonnières le long de la route départementale 59 (avenue de la Plesse).

4

Modifier le zonage et le règlement du site du Grand Dôme

Autoriser la construction et/ou l'usage de locaux répondant aux destinations suivantes : bureaux, habitat, commerce, hébergement hôtelier. Et ce uniquement, s'ils sont liés à l'exploitation de constructions et d'installations d'intérêt collectif.



Zonages réglementaires envisagés :

- Zone AU1c nouvellement ouverte à l'urbanisation (terrains actuels de Télédiffusion de France)
- Zone U1c (emprises du parc d'activités déjà ouvertes à l'urbanisation)
- Zone ULc (emprises du Grand Dôme)

Aménagements paysagers spécifiques envisagés :

- Marge de recul inconstructible de 76 mètres depuis l'axe de l'autoroute A10 : >> aménagement paysager
- Marge de recul inconstructible de 25 mètres depuis l'axe des routes départementales RD 118 et RD 59 : >> aménagement paysager avec circulations piétonnières
- Marge de recul inconstructible de 25 mètres depuis l'axe des routes départementales RD 118 et RD 59 : >> aménagement paysager avec circulations piétonnières et cyclables
- Marge de recul inconstructible de 25 mètres depuis l'axe de la route départementale RD 59 : >> aménagement paysager avec circulations piétonnières et préservation d'une zone humide protégée par arrêté préfectoral

Réseaux viaires existants dont :

- Voie structurante
- Voie secondaire
- Zone humide identifiée et protégée par arrêté préfectoral
- Principe de voie structurante (hypothèse d'implantation)
- Principe de voie secondaire (hypothèse d'implantation)
- Point de raccordement à une voirie existante ou à venir (hypothèse d'implantation)