

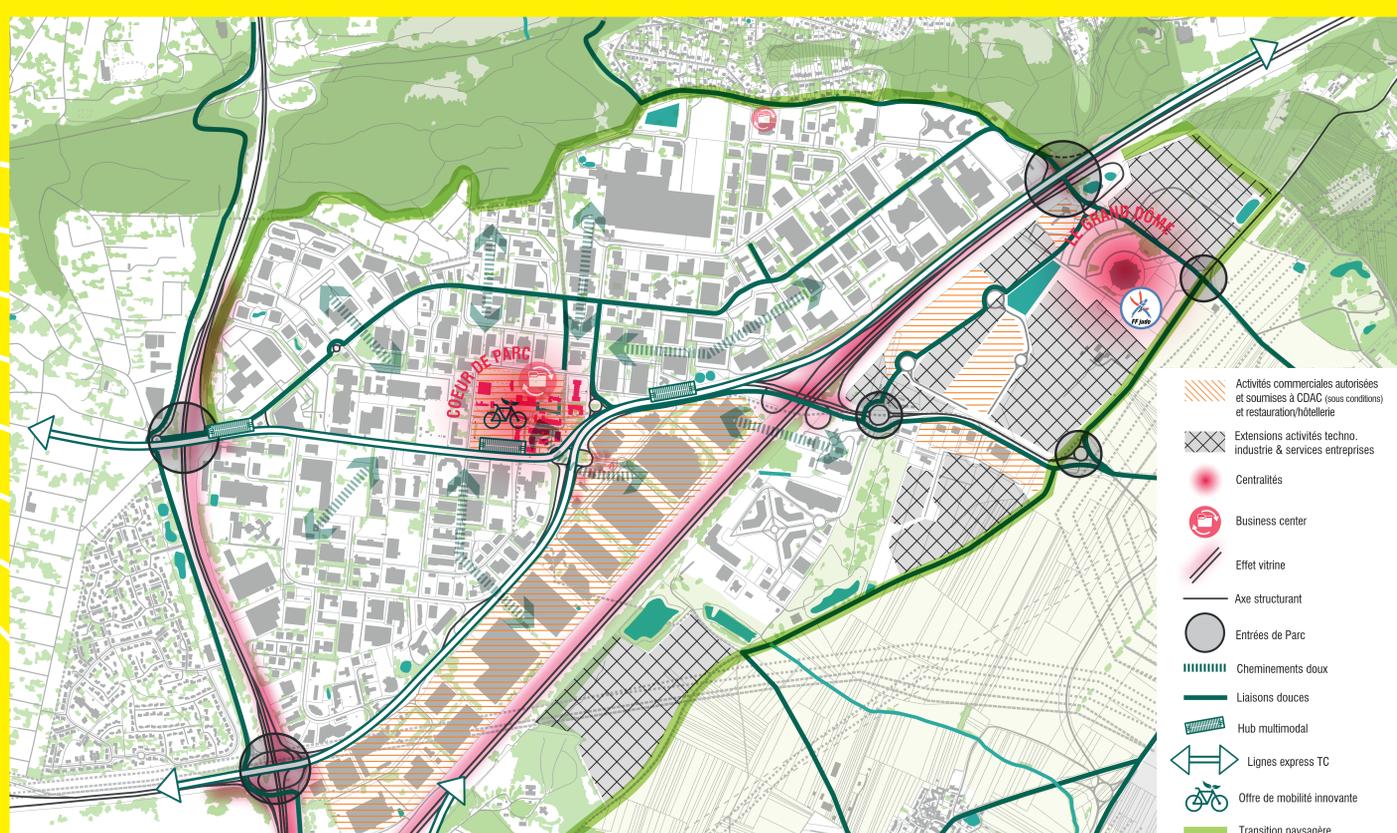
1

Le schéma directeur du parc d'activités de Courtabœuf

L'agglomération Paris-Saclay,
en partenariat avec les villes de Villebon-sur-Yvette,
Villejust et Les Ulis, a adopté en février 2019
un schéma directeur d'aménagement
du parc de Courtabœuf.

Les grands axes du schéma directeur

- Renforcer la structuration du pôle économique
- Renforcer l'accessibilité du parc de Courtabœuf
- Renforcer la desserte et la mobilité interne
- Développer une nouvelle offre de services
- Régénérer l'offre économique
- Maîtriser et cadrer les derniers secteurs de développement
- Favoriser la mise en réseau et les nouvelles formes de coopération
- Promouvoir le pôle économique
- Revoir l'image et la signalétique du parc



2

Évolution des plans locaux d'urbanisme (PLU) à l'échelle du parc de Courtabœuf

Afin de traduire les orientations du schéma directeur d'aménagement du parc et d'harmoniser les règles d'urbanisme à l'échelle du parc, des procédures conjointes d'évolution des PLU des 3 communes ont été mises en œuvre.



Un dossier général de présentation du projet



Décliné en 3 dossiers de modification de PLU, contenant chacun :

- 1 rapport de présentation
- 1 Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle communale
- 1 évaluation environnementale issue d'une OAP générale
- 1 règlement d'urbanisme modifié
- 1 plan de zonage modifié

3 objectifs issus du schéma directeur

1

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

2

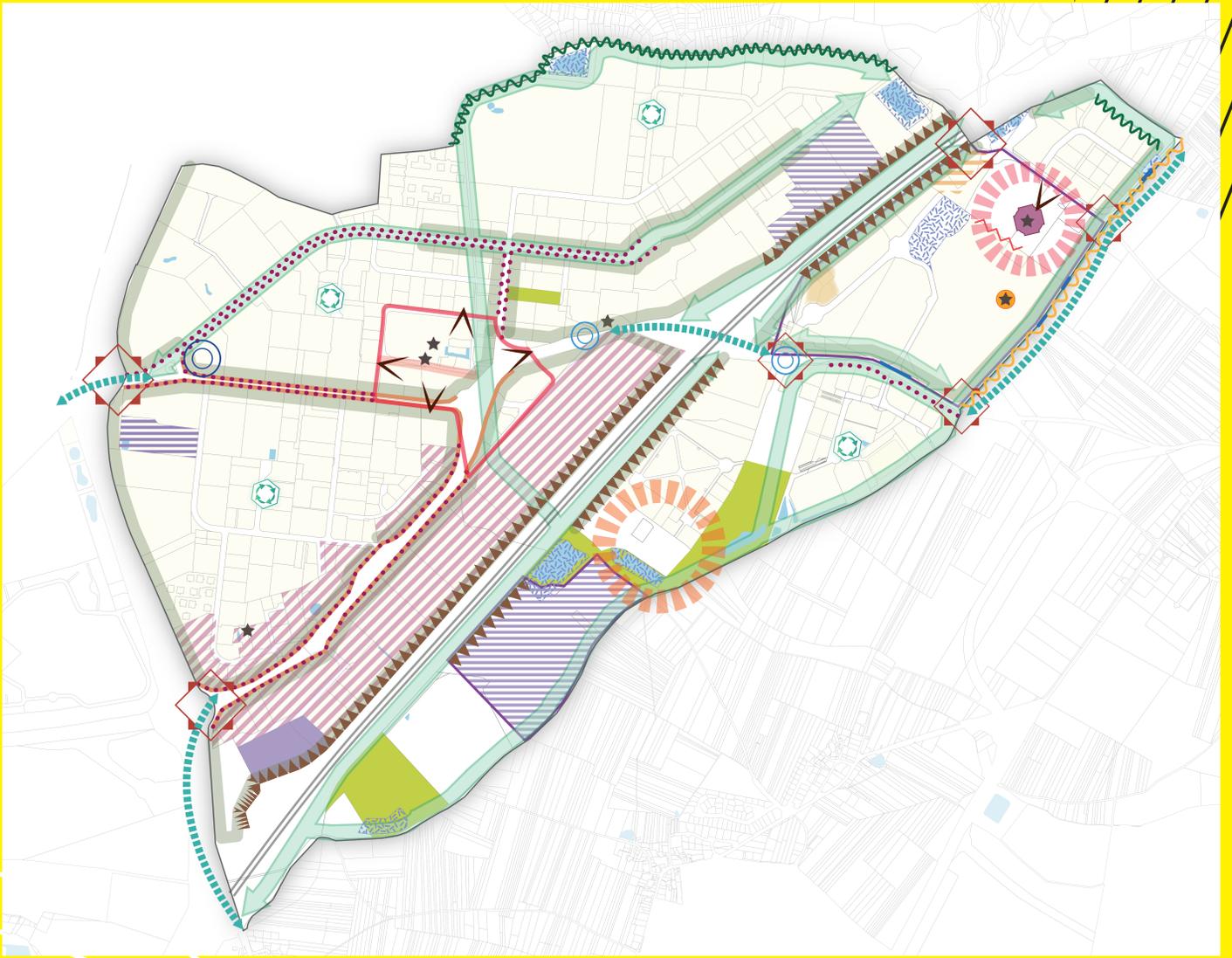
Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

3

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

Présentation de l'OAP générale

Au sein d'un PLU, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) expriment de manière qualitative les ambitions et la stratégie des collectivités territoriales en terme d'aménagement.



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
-  Sauvegarder 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

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 urbaine au Nord de Courtabœuf, 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 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 Grand Dôme
-  Développer le pôle secondaire du Parc des Deux Lacs
-  Permettre une porosité 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 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
-  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

4

Les principales évolutions réglementaires au sein des 3 PLU

Les règlements d'urbanisme et les plans de zonage communaux

Évolutions projetées par les procédures de modification des PLU :

- Création d'une **zone UF** à destination d'équipements
- Création d'une **zone UI** à destination principale d'activités industrielles, technologiques et artisanales
- Création d'une **zone N** permettant notamment la protection du parc des Deux Lacs
- Création d'une **zone Nzh** visant à protéger les zones humides avérées identifiées par la DRIEE et la DRIEAT
- Ajouts de **protections patrimoniales**

Bon à savoir

Les 3 règlements de PLU seront harmonisés afin de contenir les mêmes dispositions concernant, par exemple, la hauteur des bâtiments, les possibilités d'emprise au sol bâtie, la part d'espaces verts exigée par parcelle, ou encore les obligations de stationnement.

Une attention particulière sur des sujets spécifiques

Le cœur de Parc
L'encadrement de l'installation de Data Center
Le Grand Dôme
Le parc des Deux Lacs

La protection des bâtiments remarquables
L'optimisation des constructions
L'encadrement du commerce

Favoriser la nature en ville
Améliorer les transitions avec les espaces résidentiels, boisés et agricoles
L'intégration architecturale et paysagère

Évaluation environnementale et concertation

L'évaluation environnementale permet...

... de décrire et d'apprécier de manière appropriée, en fonction de chaque cas, les incidences notables directes et indirectes de la modification d'un PLU sur les facteurs suivants :

- La population et la santé humaine
- La biodiversité, en accordant une attention particulière aux espèces et aux habitats protégés
- Les terres, le sol, l'eau, l'air et le climat
- Les biens matériels, le patrimoine culturel et le paysage

L'évaluation environnementale relative à la modification des PLU du parc de Courtabœuf a identifié des enjeux spécifiques à la zone d'activité :

- Enjeux et risques propres à l'alimentation et à la consommation énergétique des Data Center (perte de chaleur fatale et émission de CO₂)
- Prise en compte des nuisances sonores dans les choix d'implantation
- Traitement des risques sanitaires en matière de pollution de l'air (renforcement des transports et des liaisons douces) et de pollution de l'eau (qualité des rejets industriels et performance de l'assainissement)
- Renforcement de la trame verte : prise en compte des corridors écologiques le long des axes routiers et à l'intérieur du parc, préservation des zones humides, des douves de la ferme...
- L'enjeu de la gestion de l'eau, et notamment du ruissellement et de l'infiltration
- Décliner le Plan Climat-Air-Energie Territorial (PCAET) à l'échelle du parc



6

Calendrier de la concertation

Dans le cadre de ces procédures de modification des PLU, une large concertation est mise en place dans les 3 communes afin de recueillir l'avis du public.

1

Cette exposition itinérante sera installée dans chacune des 3 communes afin de présenter la démarche d'harmonisation des règles d'urbanisme pour un aménagement durable du parc.

2

Une réunion publique d'information sur le Projet Partenarial d'Aménagement du parc de Courtabœuf (PPA), intégrant notamment la modification des 3 PLU et ses impacts, aura lieu : **vendredi 17 novembre à 12h30, salle des fêtes de Courtabœuf, salle n°1, Avenue de Madagascar, Les Ulis.**

3

Un cahier destiné à recueillir les observations du public est mis à disposition en Mairie de chacune des 3 communes de Villebon-sur-Yvette, Villejust et Les Ulis.

Vous pouvez déposer vos observations par courrier ou par mail auprès de chaque Mairie.
urbanisme@villebon-sur-yvette.fr
urbanisme@villejust.fr
urbanisme@lesulis.fr



Calendrier et prochaines étapes

Octobre - Décembre 2023

Concertation du public et recueil des observations

Février 2024

Enquête publique dans chacune des 3 communes avec un commissaire enquêteur dédié

Avril - Mai 2024

Approbation par chaque Conseil municipal de la modification du PLU de la commune qui entrera en vigueur un mois plus tard