

ZAE DE COURTABOEUF

Modification des PLU de Villebon-sur-Yvette, Villejust et Les Ulis

REUNION PUBLIQUE

17 NOVEMBRE 2023



ORDRE DU JOUR

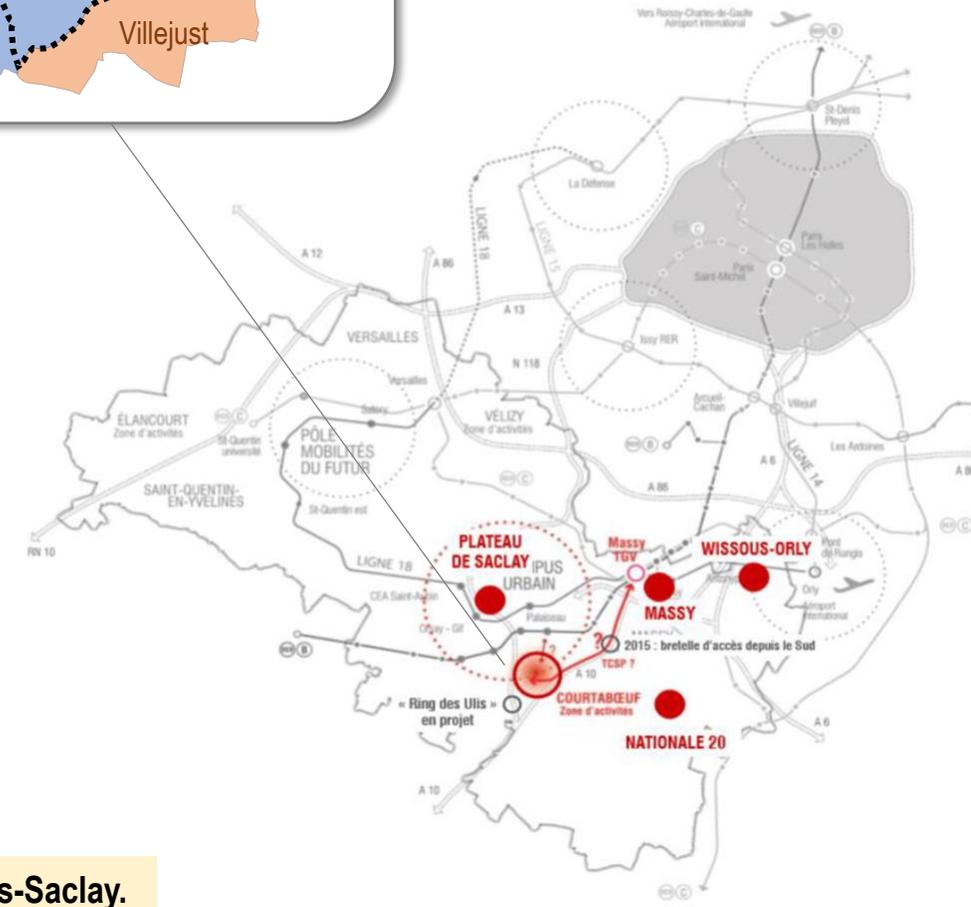
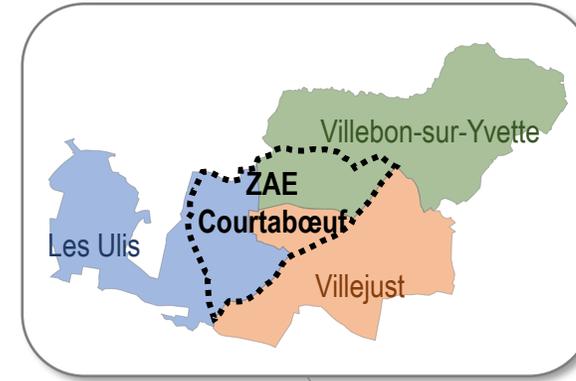
- **Le contexte et le projet global**
- **Présentation du projet d'OAP générale**
- **Présentation des principales évolutions réglementaires**
 - Plan de zonage
 - Règlement
- **Focus sur les spécificités du projet**
 - Le cœur de Parc
 - L'encadrement de l'installation de Data Center
 - Le Grand Dôme
 - 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
- **Le calendrier & les étapes à venir**

Le projet de requalification de la zone d'activités économiques

Le projet de requalification de la zone d'activités économiques

État des lieux de la ZAE de Courtabœuf

- Une zone d'activités économiques ancienne, **créée en 1960**.
- Situé sur les trois communes des Ulis, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette.
- **Un positionnement géographique**, au cœur de la communauté Paris-Saclay, au sein du Plateau de Saclay, à proximité immédiate du pôle multimodal de Massy, accessible par l'A10 et la N118...
- ...et sujet ou **proche de grandes mutations en cours** : au sein de l'OIN Paris-Saclay, création du Cluster Paris-Saclay, de son campus, et l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express.
- Un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe :
🪑 Environ **1 200 entreprises** / 📁 plus de **20 000 salariés**
- Spécialisé dans le développement des **activités de production et technologiques à haute valeur ajoutée**, en accueillant des entreprises de rang international dans les domaines de l'informatique, des industries pharmaceutiques et de la santé ainsi que des technologies de l'information



→ Un pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay.

Le projet de requalification de la zone d'activités économiques

État des lieux de la ZAE de Courtabœuf

Le parc d'activité étant **ancien**, ayant un **positionnement stratégique** et une **envergure internationale**, et devant prendre en compte les enjeux de la **transition environnementale**, **des évolutions sont nécessaires**.

Plusieurs enjeux ont été identifiés :

- **Améliorer son image et sa notoriété**,
- **Rénover ses infrastructures et son patrimoine bâti** en l'adaptant aux nouveaux besoins et en améliorant leur qualité environnementale,
- **Renforcer son offre de services aux salariés** et visiteurs nombreux du parc,
- **Améliorer la résilience face au changement climatique** et adapter le 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.
- **Repenser sa desserte en transports en communs** en fonction des nouveaux modes de mobilité pour assurer une meilleure connexion au bassin d'emploi francilien et vers le pôle multimodal de Massy et le Campus urbain Paris-Saclay,
- **Repenser l'accessibilité automobile** en portant une vision d'aménagement en lien avec les infrastructures de transport, de stationnement dans le cadre de l'OIN, afin d'améliorer la circulation sur l'A10 et la RN118,
- **Mettre en place une signalétique** directionnelle et interne au Parc efficace et cohérente.

Le projet de requalification de la zone d'activités économiques

Le Schéma Directeur de développement et d'actions du Parc 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.

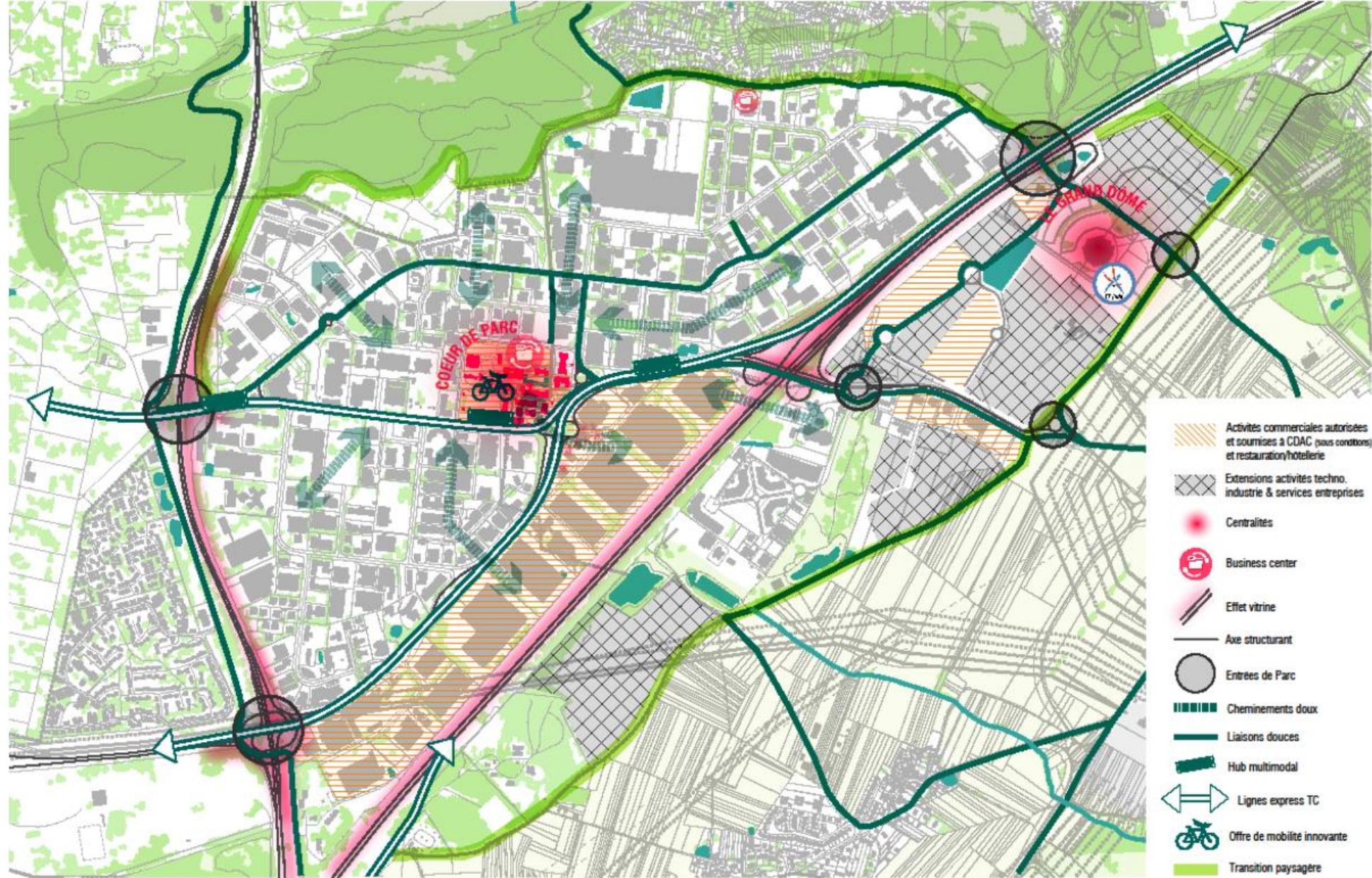
Les grands axes du Schéma Directeur :

- Renforcer la structuration du pôle économique
- Renforcer l'accessibilité du parc de Courtabœuf
- Renforcer la desserte de Courtabœuf et sa 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

→ L'objectif des procédures de modification est de **traduire réglementairement le Schéma Directeur** au sein des 3 PLU communaux.

Le projet de requalification de la zone d'activités économiques

Le Schéma Directeur

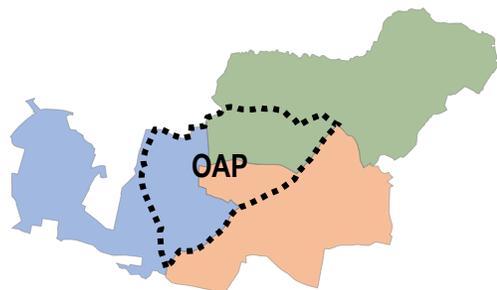


Carte de synthèse

Un projet d'ensemble traduit dans chacun des PLU communaux

Un projet d'ensemble traduit dans chacun des PLU communaux

Un dossier général de présentation du projet, contenant une OAP à l'échelle du site de Courtaboeuf



Les Ulis



Villebon-sur-Yvette

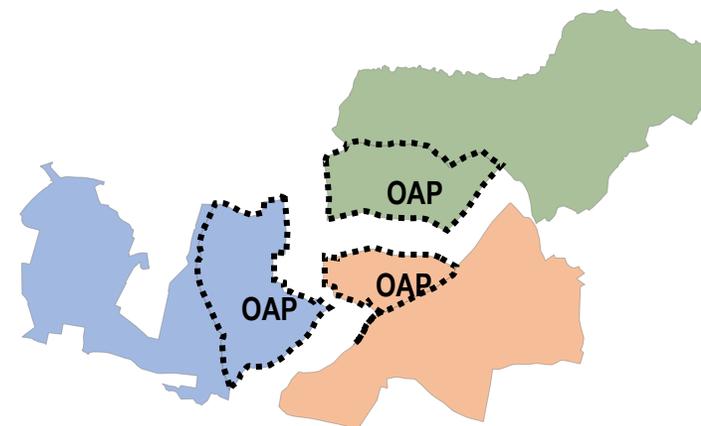


Villejust



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

- 1 rapport de présentation
- 1 évaluation environnementale
- 1 OAP à échelle communale
- 1 règlement modifié
- 1 plan de zonage modifié



Présentation de l'OAP générale

Présentation de l'OAP générale

Reprise des orientations du Schéma Directeur en renforçant les ambitions environnementales du projet

Les grands axes du Schéma Directeur :

- Renforcer la structuration du pôle économique
- Renforcer l'accessibilité du parc de Courtabœuf
- Renforcer la desserte de Courtabœuf et sa 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



3 axes :

- 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

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

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

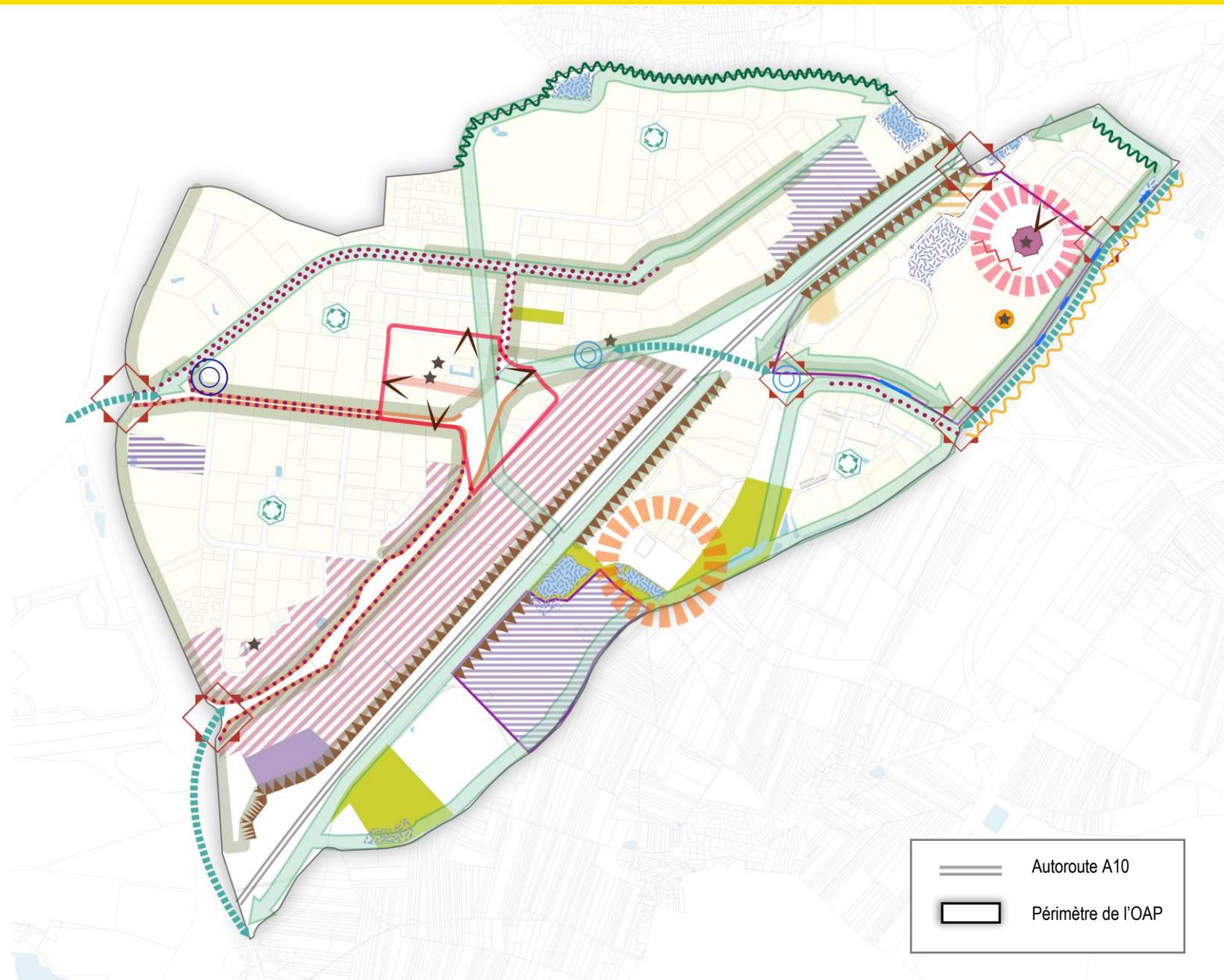
-  Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès
-  Protéger les espaces en eau du secteur
-  Préserver les zones humides identifiées par la DRIEAT, et les valoriser comme espace d'agrément
-  Préserver la trame verte

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
-  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



Présentation de l'OAP générale

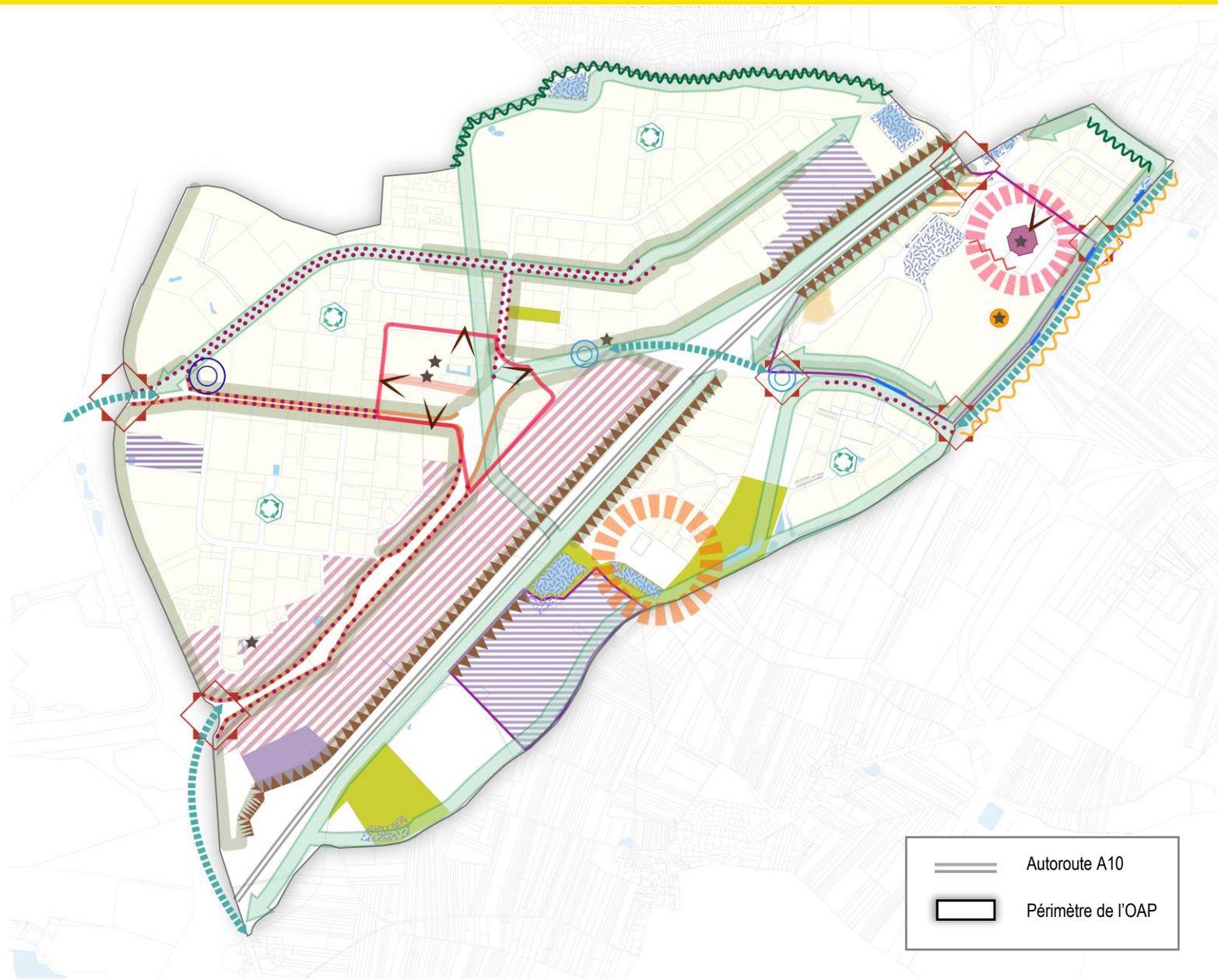
Affirmer la vocation productive et technologique du parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

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 circulations et des usages entre le site TDF et le site du Grand Dôme

Poursuivre le développement du parc d'activités

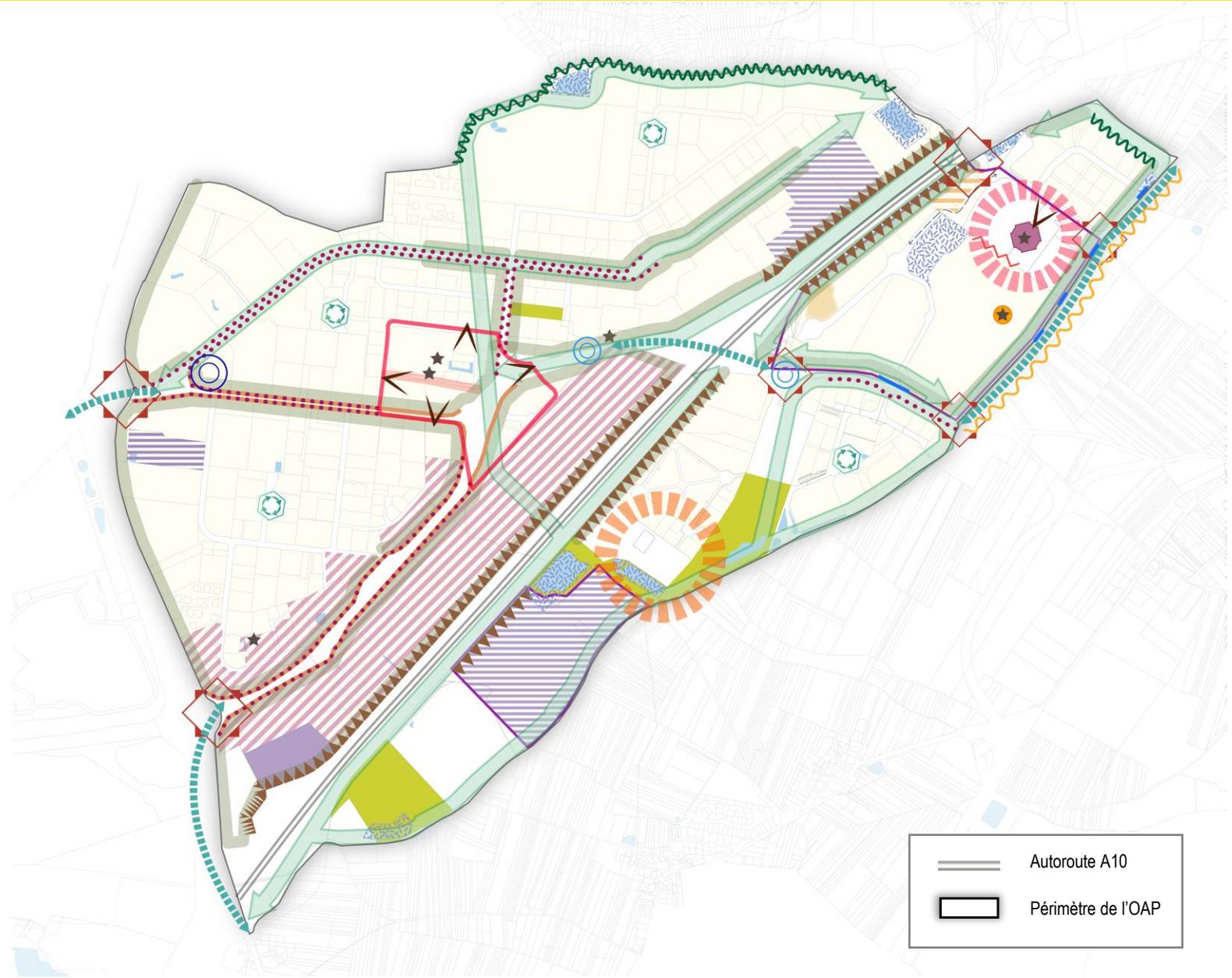
-  Accompagner le développement de nouveaux programmes
-  Permettre le développement de datacenters
-  Conforter le datacenter existant
-  Porter un projet à destination de sport, de santé et de loisirs au Grand Dôme de Villebon-sur-Yvette
-  Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents 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



Présentation de l'OAP générale

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



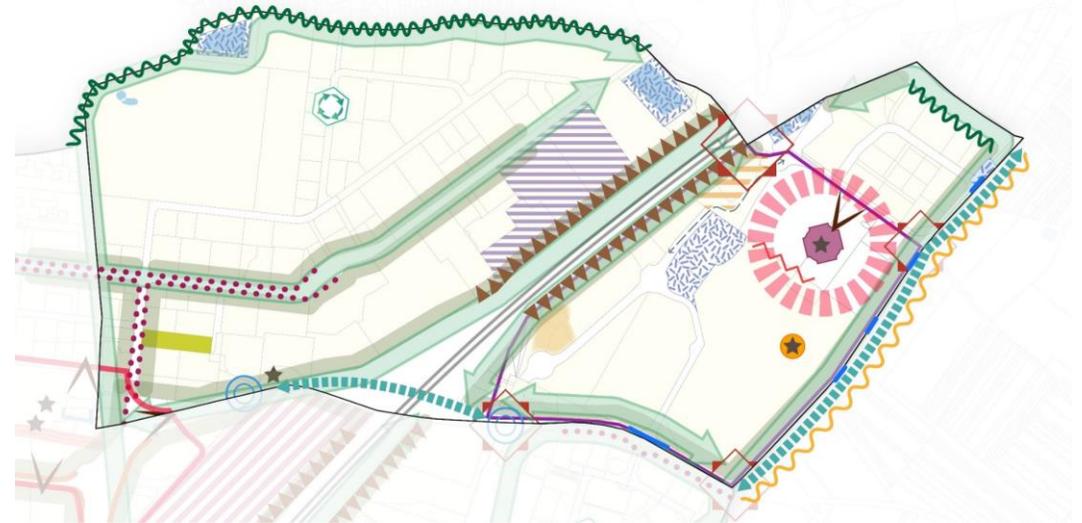
Les déclinaisons dans les PLU communaux

Déclinaison de l'OAP générale en 3 OAP communales

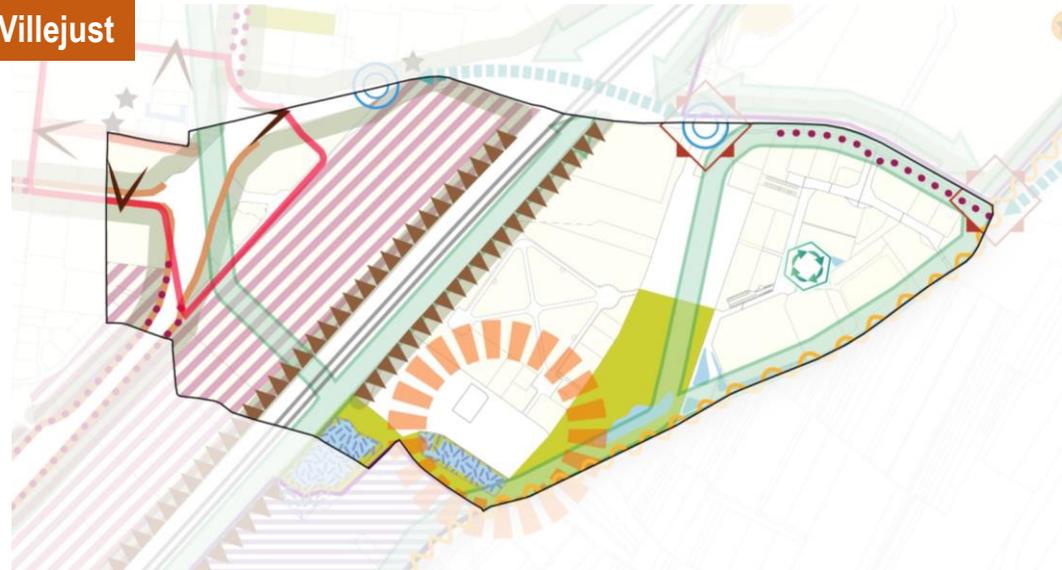
Les Ulis



Villebon-sur-Yvette



Villejust



Présentation des principales évolutions réglementaires

Présentation des principales évolutions réglementaires

Schéma Directeur

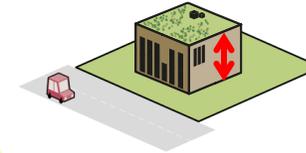


Traduction au sein des plans de zonage des trois PLU



Traduction au sein des règlements des trois PLU

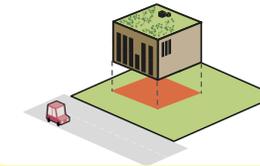
La hauteur des constructions



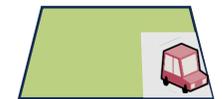
La pleine terre



L'emprise au sol des constructions



Règles de stationnement



Les trois PLU ont été harmonisés pour proposer des dispositions communes au sein des règlements.

Présentation des principales évolutions réglementaires

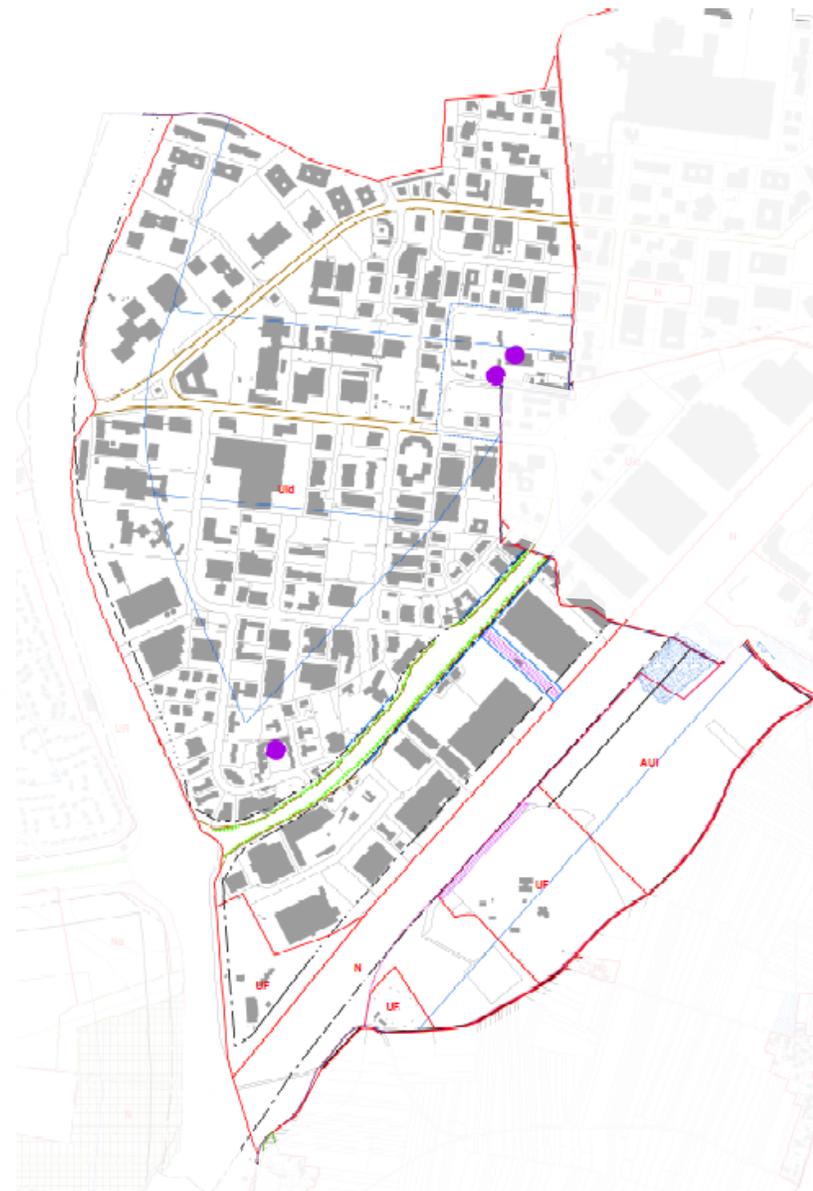
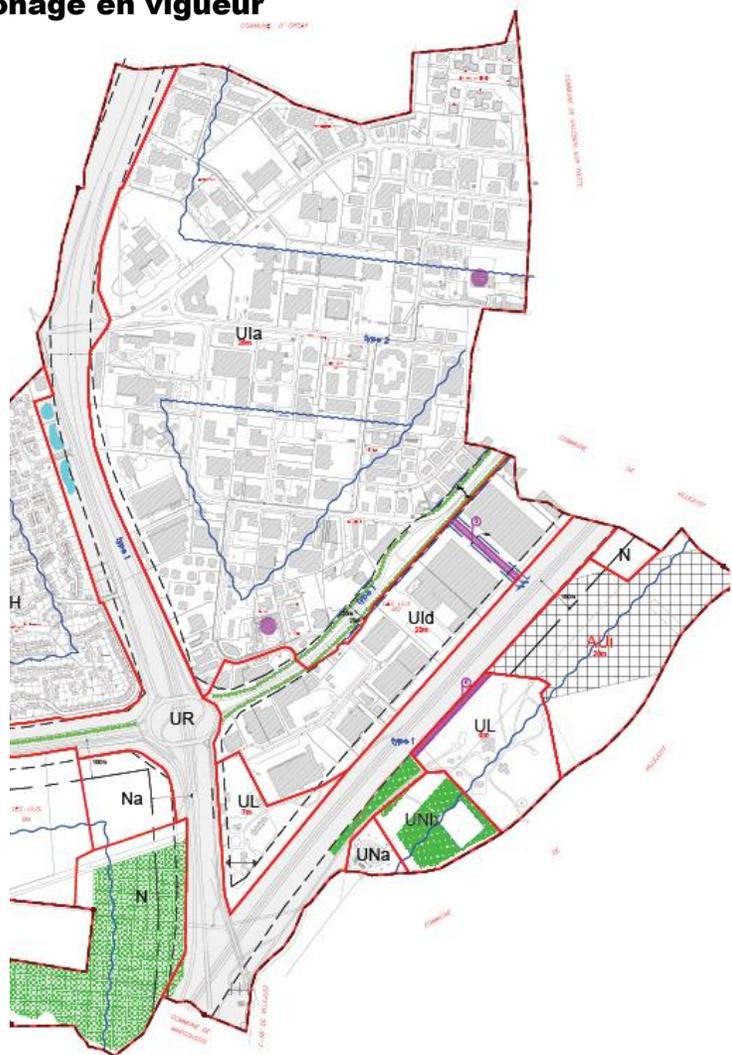
Les plans de zonage communaux

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 d'activités
- 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
- Ajouts de **protections patrimoniales**

Les plans de zonage communaux

Plan de zonage en vigueur



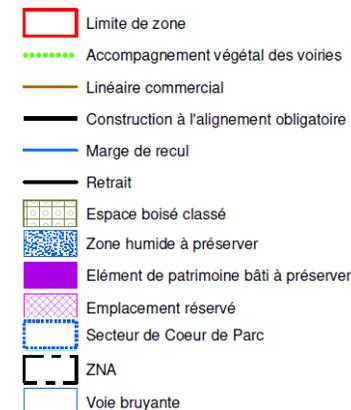
Évolutions de zonage :

Zones à destination d'activités :

- Actualisation de la nomenclature :
 - Ula en Uld
 - UL en UF
- Classement de la zone UNa en zone UF
- Classement de la zone UNb en zone N
- Classement des voies autoroutières en zone N

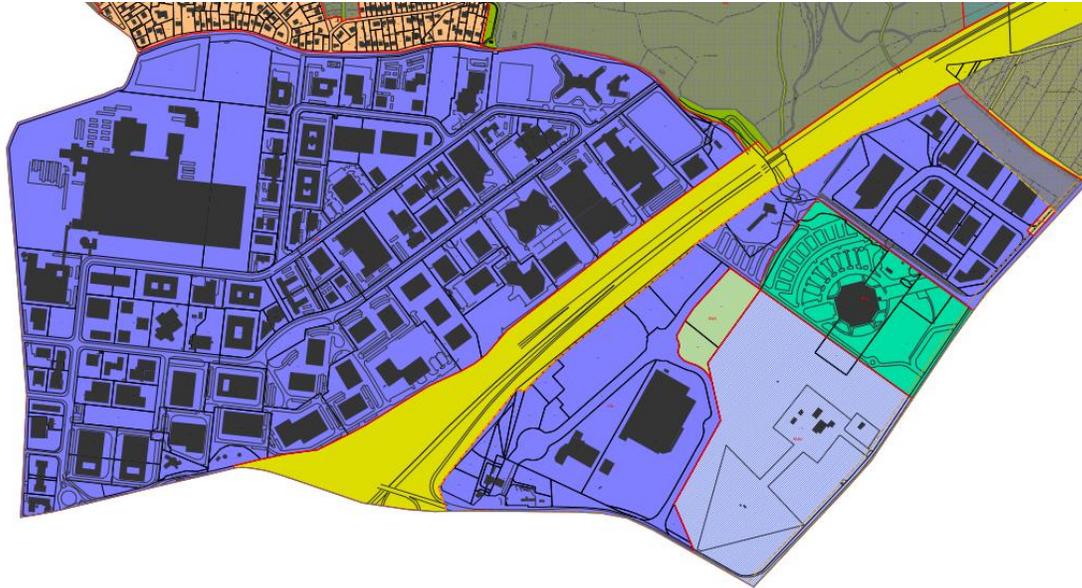
Évolutions de prescriptions graphiques :

- Conservation des prescriptions graphiques existantes
- Ajout d'un élément de patrimoine bâti à protéger
- Ajout de linéaires commerciaux
- Ajout d'un secteur de Cœur de Parc
- Ajout de secteurs de zones humides à préserver



Les plans de zonage communaux

Plan de zonage en vigueur



Projet de plan de zonage



Évolutions de zonage :

- Création d'une zone Uld
- Suppression de la zone ULc (équipements) et classement des parcelles en zone Uld
- Classement des parcelles AUlc en AUld
- Création de nouveaux sous-secteurs N pour la préservation des zones humides identifiées par la DRIEAT/SAGE Yvette et d'un espace naturel en cœur de Parc
- Extensions d'une zone Nzh pour tenir compte de la

surface totale d'une zone humide avérée

Évolutions de prescriptions :

- Ajouts d'éléments de patrimoine bâti à protéger
- Ajouts de linéaires commerciaux
- Ajouts de secteurs de zones humides à préserver
- Ajout de marges de recul de 25m depuis l'axe de l'avenue de la Plesse et de la rue d'Orsay, et de 76m depuis l'axe de l'A10

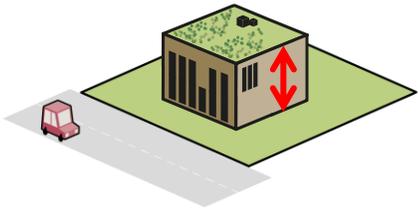
- Limite de zone
- Linéaire commercial
- Espace boisé classé
- Zone humide à préserver
- Emplacement réservé
- Patrimoine bâti à préserver
- Marge de recul de 76m par rapport à l'axe de la voie au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme
- Marge de recul de 25m par rapport à l'axe de la voie au titre de l'article L.111-6 du Code de l'Urbanisme

Présentation des principales évolutions réglementaires

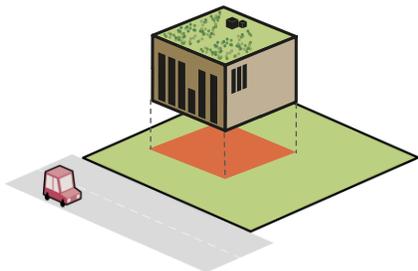
Le règlement

Les PLU ont été harmonisés pour proposer des dispositions communes au sein des règlements :

La hauteur des constructions :



L'emprise au sol des constructions :



En zone UI

- Maximum **26 mètres**.
- Lorsque les limites séparatives correspondent à la limite de l'OAP « Courtabœuf » et qu'elles se situent :
 - en bordure d'une zone résidentielle,
 - en bordure d'une zone boisée,
 - en bordure de zone agricole,la hauteur totale de la construction n'excèdera pas la distance de retrait par rapport à l'alignement ($H = L$).

En zone UF

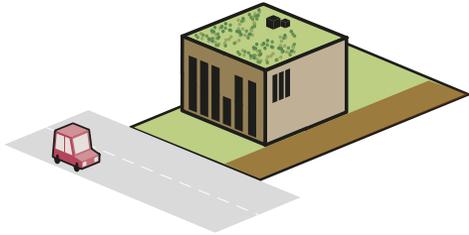
- Maximum **15 mètres**.
- **75%** de l'unité foncière

Présentation des principales évolutions réglementaires

Le règlement

Les PLU ont été harmonisés pour proposer des dispositions communes au sein des règlements :

La pleine terre :



En zone UI

- Une superficie équivalente à au moins **25%** de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins **60% en** espaces de pleine terre. (...)
- Et 50 % des marges de reculement par rapport aux voies sera planté et inaccessible aux véhicules.

En zone UF

- Une superficie équivalente à au moins **25%** de la surface totale du terrain devra être traitée en espaces végétalisés dont au moins **60%** en espaces de pleine terre. (...)
- Et 50 % des marges de reculement par rapport aux voies sera planté et inaccessible aux véhicules.

Règles de stationnement automobile :



- Prise en compte des normes du PDUIF et harmonisation des règles. Exemples :
 - Bureaux : **1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher.**
 - Commerces : **1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher.**

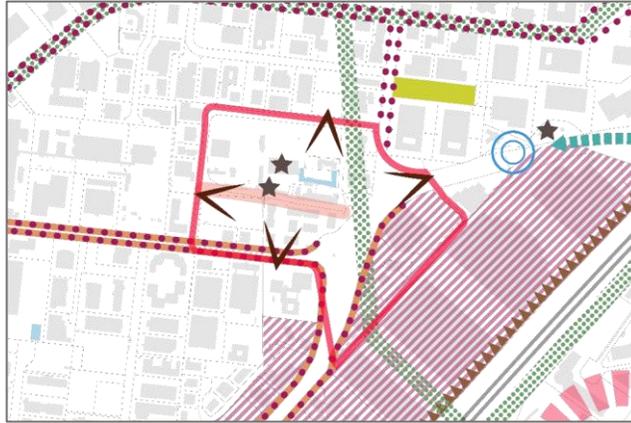
- Prise en compte des normes du PDUIF et harmonisation des règles. Exemples :
 - Bureaux : **1 place de stationnement maximum par tranche de 55 m² de surface de plancher.**
 - Commerces : **1 place de stationnement minimum par tranche de 60 m² de surface de plancher.**

Focus sur les spécificités du projet

Focus sur les spécificités du projet

Le Cœur de Parc

OAP



 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)...

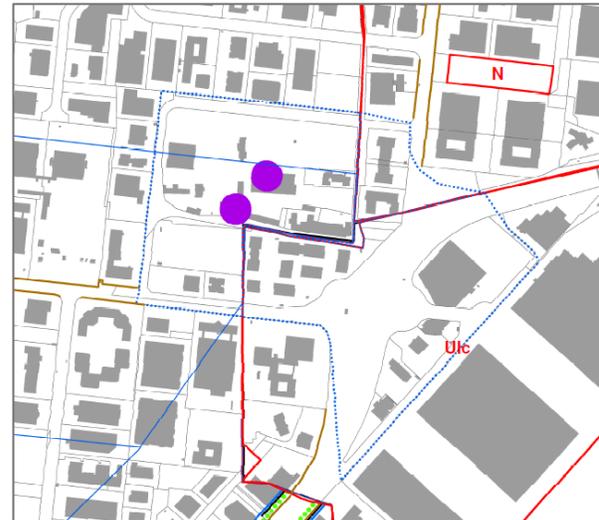
 Protéger les espaces en eau du secteur

 Préserver et valoriser les bâtiments emblématiques du Parc

 Requalifier l'avenue des Indes

 Créer ou préserver les percées visuelles

Traduction réglementaire



 Secteur de Cœur de Parc

 Éléments de patrimoine bâti à préserver

 Limite de zone

Zonage :

→ Classement en zone UI

→ Identification du secteur de Cœur de Parc

Règlement :

→ Destinations commerces, restauration et services autorisées uniquement sur le secteur identifié

Focus sur les spécificités du projet

L'encadrement de l'installation de Data Center

OAP



-  Permettre le développement de datacenters
-  Conforter le datacenter existant

Traduction réglementaire

Zonage :

→ Pas de classement spécifique

Règlement :

- Zone UI : Autorisation de entrepôts de stockage de données uniquement si :
 - Implantés dans les zones définies à l'OAP
 - Prévoient un dispositif en limite de l'espace public pour récupérer la chaleur fatale générée par les installations

Focus sur les spécificités du projet

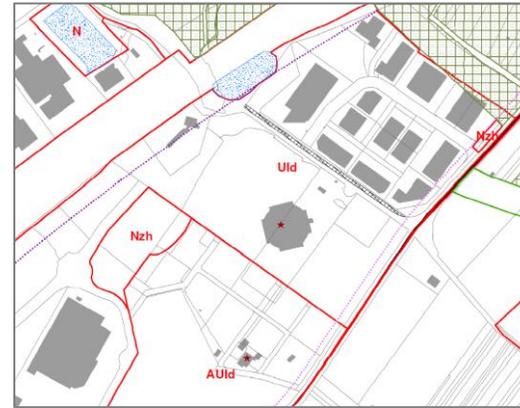
Le Grand Dôme

OAP



- ★ Préserver et valoriser les bâtiments emblématiques du Parc
- Porter un projet à destination de sport, de santé et de loisirs au Grand Dôme de Villebon-sur-Yvette
- ◀ Créer ou préserver les percées visuelles
- ⊙ Développer le pôle secondaire du Grand Dôme

Traduction réglementaire



Zonage : protection de la structure bâtie du Grand Dôme

★ Élément de patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du CU

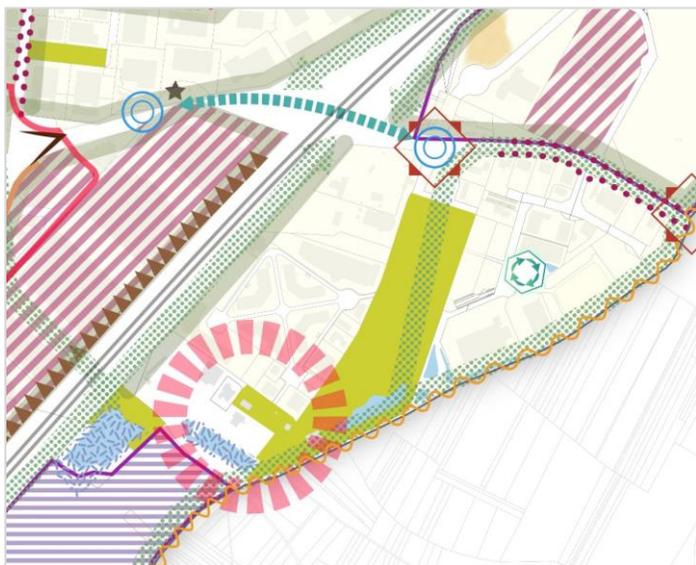
Règlement :

- Autorisation des constructions (nouvelles constructions et extensions de constructions existantes) à destination de **commerce, de services** sous réserve d'être implantées au sein des secteurs « Cœur de Parc » et « **Grand Dôme** » tels que représentés sur l'OAP
- **Autorisation des constructions (nouvelles constructions et extensions de constructions existantes) à destination de restauration** sous réserve d'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP avec la légende « Développer le pôle secondaire du Grand Dôme » et sous réserve **d'être intégrés dans le volume de la construction existante**, dans le cadre d'un **projet d'ensemble** du Grand Dôme.

Focus sur les spécificités du projet

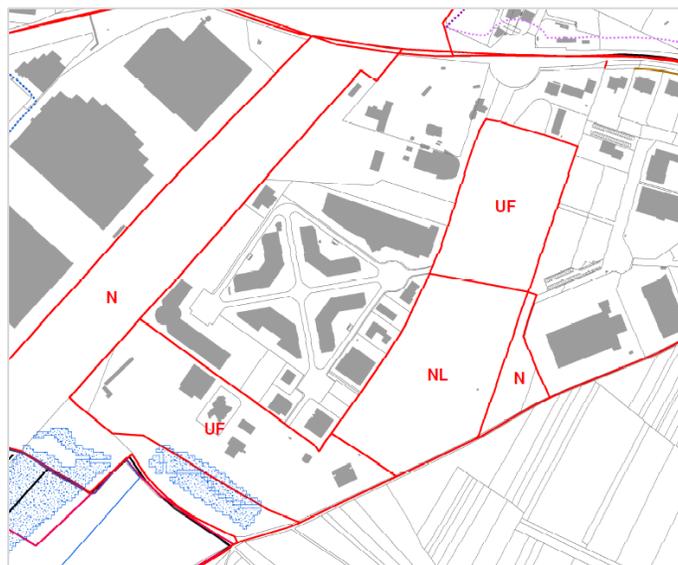
Le Parc des Deux Lacs

OAP



-  Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès
-  Protéger les espaces en eau du secteur
-  Préserver la trame verte
-  Développer les pôles secondaires du Grand Dôme et du Parc des Deux Lacs

Traduction réglementaire



Zonage : Classement en zones NL (lac), N et UF

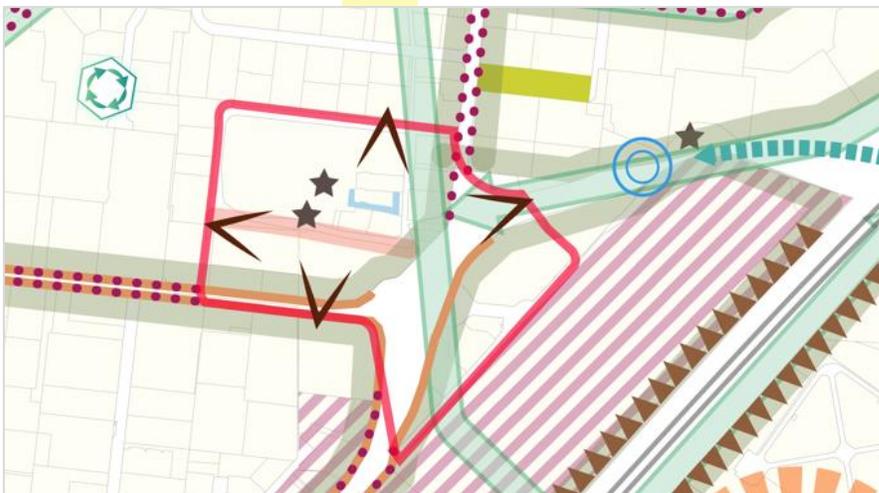
Règlement :

- Zone NL : autorisation des installations légères, notamment sportives en lien avec le pôle d'équipements voisin
- Zone N : interdiction des constructions
- Zone UF : interdiction de l'habitat, commerces, artisanat, services

Focus sur les spécificités du projet

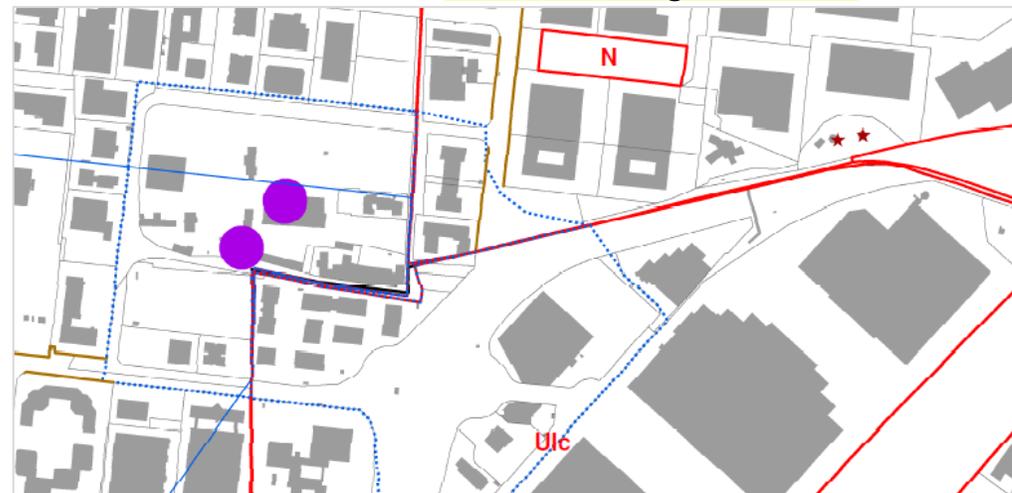
La protection des bâtiments remarquables

OAP



- ★ Préserver et valoriser les bâtiments emblématiques du Parc

Traduction réglementaire



- Élément de patrimoine bâti à préserver
- ★ Patrimoine bâti à préserver

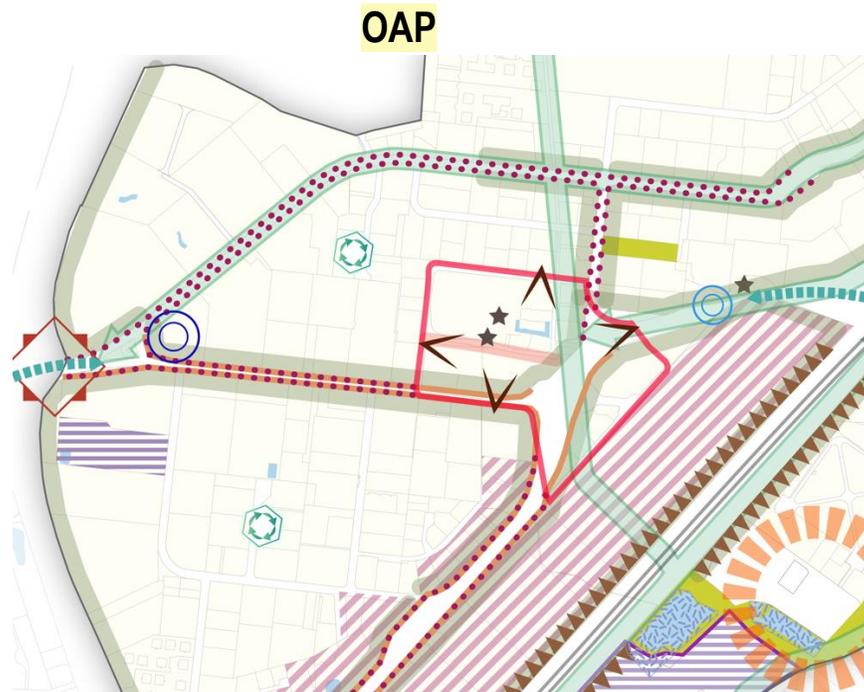
Zonage : Identification des bâtiments remarquables au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme

Règlement :

→ Règles de protection propres à chaque PLU (interdiction de démolir, rénovation dans le respect de l'architecture d'origine...)

Focus sur les spécificités du projet

L'encadrement du commerce



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

//// 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

Traduction réglementaire



Linéaire commercial

Zonage :

- Linéaires commerciaux identifiés
- Secteurs de relocalisation de commerces classés en zone Uld

Règlement :

- Autorisation des commerces, services, restauration et hébergements hôteliers uniquement le long des linéaires identifiés
- Autorisation des nouvelles constructions, des extensions de constructions existantes à destination de commerce et service sous réserve de correspondre aux conditions cumulatives ci-après :
 - D'être **situées dans les secteurs délimités sur l'OAP** avec la légende « Favoriser la relocalisation de commerces et services, présents dans d'autres secteurs en permettant une augmentation de la surface de plancher dans la limite de 300 m² »,
 - De constituer la **relocalisation d'un commerce et/ou service existant** dans la zone (hors extension),
 - De présenter une surface de plancher totale n'excédant pas celle de la construction relocalisée augmentée au **maximum de 300 m² de surface de plancher**,

Focus sur les spécificités du projet

L'encadrement du commerce

OAP



 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

Traduction réglementaire

Zonage : inscription du Cœur de Parc

Règlement :

- Zone Uld : Autorisation des nouvelles constructions et extension à destination de **commerce et service ou de restauration** sous réserve de correspondre à l'une des conditions ci-après :
- D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP avec la légende « Porter le projet de **Cœur de parc** (...) » (et de présenter une surface de plancher totale n'excédant pas **300 m²** pour les commerces).
 - D'être situées dans le secteur délimité sur l'OAP avec la légende « Développer le **pôle secondaire du Grand Dôme** » et d'être **intégrées dans le volume de la construction existante, dans le cadre d'un projet d'ensemble.**
- Zone NL : autorisation des installations légères, notamment sportives

Focus sur les spécificités du projet

Favoriser la nature en ville & améliorer les transitions avec les espaces résidentiels, boisés et agricoles

OAP



- Garantir le maintien des espaces verts existants et faciliter leur accès
- 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

Traduction réglementaire



Zonage :
classement en zone N des espaces verts et naturels existants et des abords végétalisés de l'autoroute

Règlement :

- Implantation des constructions à minimum 10m par rapport aux limites séparatives lorsque qu'elles correspondent à la limite de l'OAP dans le cas de bordure de zone résidentielle, de zone agricole ou de zone boisée.
- Obligation de 50% des marges de reculement planté

Focus sur les spécificités du projet

L'intégration architecturale et paysagère

OAP



◁ Créer ou préserver les percées visuelles

▲▲▲▲ Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10

Traduction réglementaire

Zonage : pas de traduction graphique

Règlement :

- Règles d'implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques permettant la création d'un front bâti harmonieux (entre 3m et 5m pour les commerces / 5m mini pour les autres destinations)
- Règles d'aspect extérieur des constructions ambitieuses : recherche d'harmonie à l'échelle de la construction et de ses extensions, obligations de végétalisation des toitures, de végétalisation des clôtures...
- « Le long de l'autoroute A10, les façades des constructions visibles depuis l'autoroute devront être particulièrement soignées. »

Calendrier & prochaines étapes

Calendrier & prochaines étapes

