

Agrandir le périmètre du projet urbain qui définit les principes d'aménagement du secteur

Dans le contexte de l'ouverture à l'urbanisation des terrains de Télédiffusion de France (TDF), il est prévu de mettre en cohérence les règles de recul par rapport aux axes routiers que constituent les routes départementales RD 118 (rue d'Orsay) et RD 59 (avenue de la Plesse), ainsi que l'autoroute A10. Un périmètre de projet urbain établi dans le PLU de 2016 intègre déjà deux principes d'aménagements le long de la RD 118 et de la RD 59. Compte-tenu de l'agrandissement du périmètre de réflexion de l'extension du parc d'activités de Courtabœuf, la révision allégée prévoit la définition d'un nouveau

projet urbain dont les principes d'aménagement préexistants seront transposés aux espaces nouvellement intégrés. Un principe d'aménagement spécifique sera défini le long de la RD 59 en intégrant des emprises dédiées aux circulations douces.

Se montrer attentif à l'écoulement des eaux pluviales

Les événements météorologiques récents doivent nous tenir en éveil sur la gestion des eaux pluviales et de ruissellement dans le cadre des aménagements projetés. Aussi, la révision du PLU doit permettre de garantir toute mesure de rétention à la parcelle ainsi que la préservation des milieux humides qui seraient identifiés.



Le secteur concerné

RAPPEL DES MODALITÉS DE CONCERTATION

Outre votre présence à la réunion publique du 18 octobre et à la permanence du 24 octobre 2018, 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.

RÉVISION ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

EXTENSION DU PARC D'ACTIVITÉS DE COURTABOEUF

Réunion publique de concertation

Judi 18 octobre 2018 à 19 h
Mairie de Villebon-sur-Yvette

Place Gérard-Nevers
Salle des Mariages

Une permanence sera assurée par Dominique Fontenaille, Maire de Villebon-sur-Yvette et le Service Urbanisme, mercredi 24 octobre 2018 de 17 h à 19 h en Mairie, salle des Mariages.

Venez librement vous informer et poser vos questions à vos élus.



Le Parc d'activités de Courtabœuf, l'un des plus importants d'Europe avec ses 376 hectares, s'étend sur les communes des Ulis, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette.

Ses **1 300 ENTREPRISES** génèrent **22 000 EMPLOIS**.

Dès sa création en 1967, des extensions avaient été prévues, notamment à l'est de l'autoroute A 10, sur Villejust et Villebon. Notre Plan Local d'Urbanisme de 2013 avait déjà intégré ces évolutions, sans toutefois pouvoir préciser dans le détail la nature des implantations envisagées.

Aujourd'hui, le «projet Villebon» de la Fédération Française de Judo autour du Grand Dôme qu'elle a acquis en février 2018 et la vente prochaine des terrains des émetteurs de TDF nous amènent à préciser les aménagements qui pourront se réaliser dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Massy – Saclay.

Par délibération du 28 juin 2018, la Municipalité a lancé une procédure de révision allégée de son Plan Local d'Urbanisme (PLU). Cette révision porte exclusivement sur le **périmètre d'extension du parc d'activités de Courtabœuf**, communément dénommé *Courtabœuf 8* ou *Parc de l'Atlantique*, et doit répondre aux **quatre objectifs suivants** :

1

Permettre l'urbanisation des terrains actuellement propriété de Télédiffusion de France (TDF) afin de répondre au besoin de développement économique du territoire dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Massy-Saclay.

Encadrer les possibilités réglementaires d'implantation des activités commerciales au sein d'un secteur économique à vocation principale d'activités industrielles et tertiaires.

2

Adapter le zonage et le règlement du site du Grand Dôme pour permettre le développement du projet d'intérêt général porté par la Fédération Française de Judo.

3

Définir à une plus grande échelle les reculs de constructibilité liés à la proximité de l'autoroute A10 et des routes départementales.

4



HISTORIQUE

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villebon-sur-Yvette a été approuvé par le Conseil municipal le 17 octobre 2013, mis à jour les 28 avril 2014 et 17 mars 2016, puis a été révisé le 30 juin 2016.

Cette dernière révision avait pour objet l'intégration d'éléments issus de documents supra-communaux, mais également la définition d'un cadre réglementaire plus précis.

Pour rappel, les principaux objets de révision approuvés en 2016 étaient les suivants :

- Prise en compte de l'entrée en vigueur de la **loi ALUR**.
- Prise en compte de l'entrée en vigueur du **champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme**.
- **Adaptation des dispositions réglementaires du PLU** en vue d'intégrer plusieurs projets notamment celui du site dit de la DGA.
- **Adaptation, clarification et reformulation de diverses dispositions des règlements de zones.**
- **Ajustement de la délimitation d'une zone classée "N"** (dite naturelle) aux abords de l'autoroute A10.

LES ENJEUX DE LA RÉVISION

Dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Massy-Saclay, le territoire de Villebon-sur-Yvette est l'un des réceptacles majeurs des entreprises qui souhaitent bénéficier de la proximité du cluster scientifique en création sur le Plateau de Saclay. C'est le cas principalement sur le secteur d'activités de Courtabœuf et tout particulièrement sur son extension « Courtabœuf 8 » communément appelée « Parc de l'Atlantique ». Ce secteur est actuellement classé en zonage Uia (activités économiques) au règlement du PLU en vigueur, et est partiellement classé au zonage AU (à urbaniser) pour les emprises foncières de Télédiffusion de France (TDF).

L'emprise du Grand Dôme, récemment acquise par la Fédération Française de Judo, est quant à elle classée en zone ULb (équipement public).

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

Poursuivre le développement du parc d'activités de Courtabœuf

L'ouverture à l'aménagement économique du dernier secteur villebonnais du Parc s'inscrit dans une continuité d'actions destinées à encourager sa revitalisation, à répondre aux besoins des entreprises en locaux d'activités diversifiés, à conforter la dynamique du territoire en matière de création d'emplois.

Préserver la vocation première de l'extension du parc d'activités de Courtabœuf

Depuis son ouverture à l'urbanisation économique, le secteur du Parc de l'Atlantique a connu une forte pression de la part de développeurs de projets commerciaux, mettant en évidence une incompatibilité manifeste avec le projet d'intérêt national acté par l'ensemble des institutions publiques. Si l'implantation d'activités commerciales de type services aux entreprises est une nécessité, elle ne peut se faire au détriment d'un développement majoritairement tertiaire et industriel, vocation première du parc d'activités de Courtabœuf et de ses extensions. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme actuel, en autorisant les activités commerciales, répond à un besoin de complémentarité avec le développement des activités industrielles et tertiaires, mais ne permet pas en l'état de définir précisément les critères d'implantation et les typologies des activités commerciales nécessaires et utiles.

La révision du PLU doit permettre de préciser, au regard des besoins établis, les activités commerciales nécessaires et les conditions de leur implantation en termes quantitatifs et qualitatifs sur ce secteur.

Développer un pôle sport et santé sur le site du Grand Dôme

Depuis le 2 février 2018, la Fédération Française de Judo et disciplines associées (FFJDA) est propriétaire de l'emblématique Grand Dôme de Villebon-sur-Yvette. Elle porte l'ambitieux projet de redonner vie à ce lieu autour de la thématique du sport et de la santé, par la construction de nouvelles infrastructures (gymnases, dojo, centre médico-sportif, espace de restauration pour les sportifs, salles de formation aux métiers du sport) ouvertes à différents publics et notamment aux salariés du parc d'activités de Courtabœuf dans lequel le site s'inscrit comme une nouvelle polarité. Dans ce contexte, le projet de développement porté par la FFJDA, à la croisée de l'économie, de la santé, du loisir, et des pratiques sportives, ne peut durablement s'inscrire dans ce cadre réglementaire. La révision du PLU doit permettre de modifier le zonage existant pour intégrer notamment de nouvelles destinations de construction, dans le cadre d'un projet d'intérêt général.