

CONSEIL MUNICIPAL DE VILLEBON-SUR-YVETTE SEANCE DU 28 JUIN 2018

NOTE DE SYNTHESE 2018-06-079

PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DITE ALLÉGÉE DU PLAN LOCAL D'URBANISME, DÉFINITION DES OBJECTIFS POURSUIVIS ET DES MODALITÉS DE CONCERTATION

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 (intégration du décret n°DEFD1238070D du 26 novembre 2012, relatif à l'étendue des zones et les servitudes de protection contre les obstacles applicables autour des centres-radioélectriques et sur le parcours d'un faisceau hertzien) et 17 mars 2016 (institution d'une servitude d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé, d'hydrocarbures et de produits chimiques, issue d'un arrêté préfectoral du 4 décembre 2015), puis a été révisé par le Conseil municipal 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 approuvée en 2016 sont les suivants :

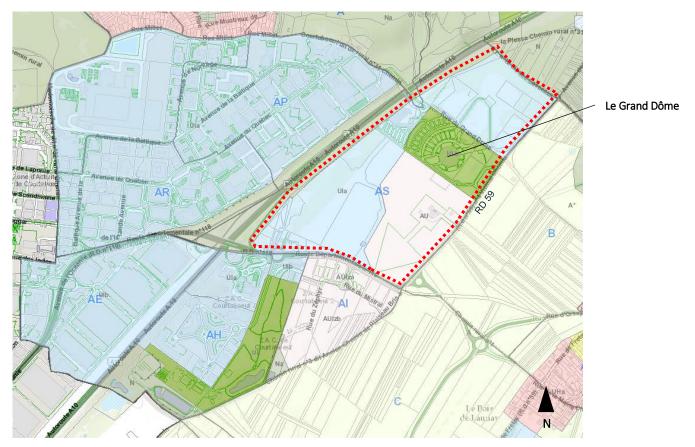
- Prise en compte de l'entrée en vigueur de la loi ALUR,
- Prise en compte de l'entrée en vigueur du champ d'application de l'évaluation environnementale des documents d'urbanisme,
- Adaptation des dispositions réglementaires du PLU en vue d'intégrer plusieurs projets notamment celui du site dit de la 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.

Dans le cadre du projet de développement de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay, le territoire de Villebonsur-Yvette est soumis à une forte pression foncière sur le secteur d'activités de Courtabœuf et tout particulièrement sur son extension « Courtabœuf 8 » communément appelée « Parc de l'Atlantique ». Ledit secteur est actuellement classé au zonage UIa (activités économiques) au règlement du Plan Local d'Urbanisme 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 est classée en zone ULb. Dans ce contexte, des évolutions du document apparaissent nécessaires pour répondre à l'enjeu de développement du territoire, tout en garantissant sa pertinence aux regards des besoins identifiés.



Le périmètre concerné par la présente révision allégée du Plan Local d'Urbanisme est le suivant :





LE CONTEXTE

L'objectif de développement poursuivi par l'État au sein de l'OIN Paris-Saclay est de créer sur ce vaste territoire un pôle de synergies multi-acteurs de dimension internationale. Pour cela, l'opération s'appuie sur les infrastructures récentes et existantes telles que les universités, les grandes écoles, les pôles d'activités économiques, les laboratoires de recherche publics et privés, *etc.* afin de favoriser les échanges d'expertises et d'innovations. Le parc d'activités de Courtabœuf s'inscrit pleinement dans ce schéma et a été pensé comme l'un des lieux d'ancrage économique de la recherche académique du campus du Plateau de Saclay qualifié de « cluster Paris-Saclay ».

La communauté d'agglomération de la Communauté Paris-Saclay (CPS), compétente en matière de développement économique depuis sa création, accompagne les porteurs de projets et planifie le développement économique sur le territoire. Afin d'identifier les besoins et les enjeux économiques, elle mène diverses études stratégiques dont la dernière en date est celle du Schéma de l'offre économique dans lequel un schéma directeur de développement pour Courtabœuf a été intégré. Plusieurs études avaient par ailleurs été menées par différentes institutions locales au sujet du parc d'activités de Courtabœuf afin de mieux appréhender cet espace économique et concevoir un développement pertinent :

- Étude TECSA commandée par la DRIEA (ex. DREIF) et la DDE en 2002 portant sur un « projet de développement du Parc »
- Étude GAUDRIOT portant sur « la requalification et le développement du Parc » financée par les 3 villes et le conseil général de l'Essonne en 2004

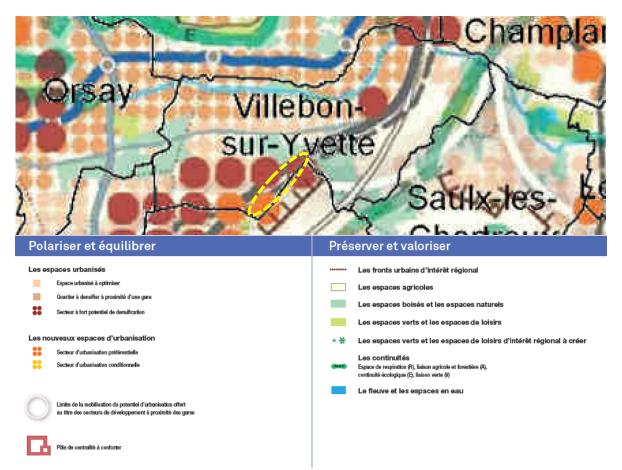


- Etude ERNST and YOUNG menée conjointement par la Communauté d'Agglomération Paris Saclay et la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne en 2013 visant à définir une « stratégie économique et urbaine des territoires limitrophes du cœur du cluster Paris-Saclay »
- Etude CMN PARTNERS en 2014 commandé par le préfet de l'Essonne et portée par l'EPAPS (ex. EPPS) visant à positionner l'offre économique du parc.

Les orientations mettent en évidence la nécessité d'encadrer le développement économique sur le secteur de Courtabœuf, notamment au regard de la pression commerciale, et d'assurer la vocation dudit secteur en tant que polarité mixte industrielle et tertiaire favorable aux jeunes entreprises innovantes mais également aux petites et moyennes entreprises qui constituent la valeur ajoutée d'un écosystème de recherche et de développement à l'échelle du territoire de l'OIN Paris-Saclay. La montée en gamme et la diversification de l'offre économique apparaît également comme un enjeu majeur pour répondre aux problématiques de l'emploi, de création de ressources et de recherche d'un équilibre territorial.

La formalisation d'un Schéma de l'offre économique, qui ne se veut pas être une énième étude économique, témoigne d'une véritable volonté partagée de mise en cohérence planifiée et spatialisée du développement économique du territoire communautaire, et notamment celui du parc d'activités de Courtabœuf dont l'extension est actée par tous les documents supra-communaux :

> Extrait de la carte de destination générale du Schéma directeur de la région Île-de-France adopté par la délibération du conseil régional n°CR97-13 du 18 octobre 2013 et approuvé par le décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 : des secteurs à fort potentiel de densification sur le parc d'activités de Courtabœuf et des secteurs d'urbanisation préférentielle en continuité (parc de l'Atlantique et secteur de la Plesse), avec un front urbain d'intérêt régional en limite de Villejust.





> Périmètre de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay qui intègre le parc d'activités de Courtabœuf et ses extensions à Villebon-sur-Yvette et Villejust :

PARIS
BOULONE
BILLANCOURT
SI-Quentin
SI-Quen

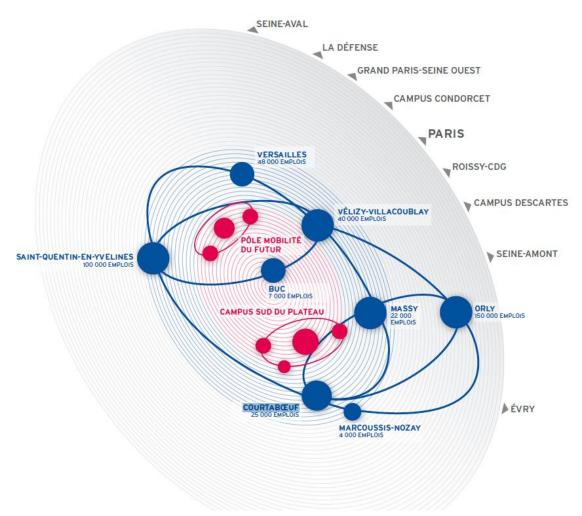
Périmètre d'intervention de l'établissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS)

Source : établissement public d'aménagement Paris-Saclay

> Projet d'intérêt départemental (PID) Essonne 2020 « Massy – Saclay – Courtabœuf » qui acte la requalification du parc d'activités de Courtabœuf et reconnait le principe d'un aménagement et d'une commercialisation du parc d'activités à l'Est de l'autoroute A10.



Schéma de l'innovation sur le grand territoire tel qu'issu du Schéma de développement territorial adopté par le Conseil d'administration de l'Etablissement Public Paris-Saclay le 13 janvier 2012, incluant le secteur de de Courtabœuf.





La couronne des zones d'activité

C'est à cette échelle que s'applique l'objectif de diffusion de l'innovation ouverte par une intensification des relations entre les acteurs économiques et par une meilleure valorisation du potentiel scientifique et technologique du cœur du territoire. C'est dans cette couronne que devra être accueillie une part essentielle des nouvelles entreprises attirées par le cluster ou créées en son sein. Cela suppose la construction d'une identité commune, une visibilité internationale partagée et la mise en cohérence d'une offre territoriale (immobilier d'entreprise, transports, services partagés, conditions d'accueil des salariés) de haute qualité.



Le reste de la métropole parisienne





OBJETS ET MOTIFS DE LA RÉVISION

Compte-tenu du contexte énoncé et afin de répondre de manière pertinente aux enjeux précités, la révision du PLU prévoit les évolutions suivantes :

1. Ouverture à l'urbanisation de la zone AU telle qu'identifiée au PLU approuvé en 2013 :

L'industrie francilienne, première nationale en termes d'effectifs avec près 460 000 emplois en 2015, possède une forte composante tertiaire avec de nombreux sièges, des centres de recherche de niveau mondial, etc. Elle continue d'accueillir de nombreuses activités de production dans quelques grands établissements emblématiques mais surtout au sein de très nombreux petits établissements qui constituent l'essentiel de son tissu d'entreprises industrielles. Dans ce contexte, l'extension du parc d'activités de Courtabœuf a été pensée de façon à pouvoir accueillir cette myriade de petits établissements qui ont des difficultés à trouver des points d'ancrage au sein du territoire. Le foncier mixte industriel-tertiaire disponible dans l'agglomération parisienne se réduit en effet au profit des logements, des bureaux et des équipements publics.

Pourtant, selon la Chambre de Commerce et de l'Industrie (CCI) de Paris Île-de-France, les industriels ont un besoin croissant d'être bien connectés au cœur du bassin économique francilien. Pour poursuivre leur montée en gamme et innover, les entreprises industrielles franciliennes doivent disposer d'un accès aisé à leur marché, à des ressources humaines qualifiées, et à des partenaires d'innovation dans de multiples secteurs. Aussi, la mise à disposition de foncier dans un secteur innervé tel que Courtabœuf répond aux besoins économiques. Parmi les propositions pour la prise en compte des besoins des entreprises industrielles adressées par la CCI aux pouvoirs publics, figurent la mobilisation du foncier en faveur de l'activité productive, la construction d'un partenariat gagnant-gagnant entre les entreprises et les territoires, et la prise en compte réelle des besoins des petites et moyennes entreprises. Les extensions du parc d'activités de Courtabœuf sont des réponses claires à ces préconisations et marquent la volonté politique partagée d'accompagner et d'encadrer spatialement le développement économique qui contribue au bon fonctionnement du territoire.

Selon un rapport de janvier 2018 de la CCI Paris Île-de-France, les besoins en foncier industriel augmentent en Île-de-France alors que l'offre se réduit. Au cours des trente dernières années, la fonction d'activités dites productives a enregistré un solde moyen net de 207 hectares de foncier par an alors que les deux scénarios prospectifs font état d'un besoin plus important à moyen terme à l'échelle de l'Île-de-France. Dans le bassin d'emplois Versailles-Saclay, un premier scenario met en évidence à l'horizon 2030 un besoin annuel en foncier de 31 hectares par an et un besoin annuel en immobilier de 206 000 m², dont 66% en neuf. Le second, sur la base d'un nouvel essor de l'industrie en tenant compte de critères tels que le télétravail, la mécanisation, l'organisation du temps de travail, prévoit un besoin annuel en foncier de 40 hectares et un besoin annuel en immobilier de 271 000 m² dont 66% de locaux neufs. Cette demande s'explique par plusieurs facteurs dont l'un des principaux est le besoin des entreprises d'occuper des locaux plus grands et adaptés à l'évolution de leurs activités sans s'éloigner du bassin d'emploi initial. Les estimations font apparaitre un renforcement de la demande en zone centrale dense ce qui est difficilement réalisable compte-tenu de la pression foncière liée aux logements. Les zones moins centrales comme Courtabœuf, à l'interface de l'intra et du hors agglomération parisienne, seront les secteurs d'accueil privilégiés de ces entreprises.



Estimation des besoins quantitatifs en foncier à horizon 2030 pour le bassin Versailles-Saclay : scénario 1

Territorialisation des besoins en foncier : résultat des estimations

	Besoin annuel total (milliers de m²/an)				Dont besoin annuel en neuf (milliers de m²/an)				Besoins annuels en foncier (ha/an)			
Bassin	Immobilier de locaux d'activité	Immobilier de locaux technologi ques	Immobilier d'entrepôts	Total	Immobilier de locaux d'activité	Immobilier de locaux technologi ques	Immobilier d'entrepôts	Total	Foncier - locaux activité (ha)	Foncier - locaux technologi ques (ha)	Foncier - entrepôts (ha)	Total (ha)
Versailles Saclay	72	66	68	206	48	44	45	136	10	6	15	31

Source : « Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles franciliennes ? » rapport de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Île-de-France adopté à l'Assemblée générale du 11 janvier 2018

Estimation des besoins quantitatifs en foncier à horizon 2030 pour le bassin Versailles-Saclay : scénario 2

Territorialisation des besoins en foncier : résultat des estimations

	Besoin annuel total (milliers de m²/an)				Dont besoin annuel en neuf (milliers de m²/an)				Besoins annuels en foncier (ha/an)			
Bassin	Immobilier de locaux d'activité	Immobilier de locaux technologi ques	Immobilier d'entrepôts	Total	Immobilier de locaux d'activité	Immobilier de locaux technologi ques	Immobilier d'entrepôts	Total	Foncier - locaux activité (ha)	Foncier - locaux technologi ques (ha)	Foncier - entrepôts (ha)	Total (ha)
Versailles Saclay	166	36	68	271	110	24	45	179	22	3	15	40

Source : « Quels besoins en foncier pour les entreprises industrielles franciliennes ? » rapport de la Chambre de Commerce et de l'Industrie de Paris Île-de-France adopté à l'Assemblée générale du 11 janvier 2018

Le Parc d'activités de Courtabœuf, qui comptabilise près de 25 000 salariés, forme l'un des premiers parcs d'activités européen et constitue le premier pourvoyeur d'emploi de la commune. Il forme une polarité économique indéniable dont la revitalisation se poursuit de façon visible.

Bien que la reprise économique et l'émergence du cluster Paris-Saclay soient très certainement à l'origine de l'intérêt croissant d'investisseurs et d'aménageurs-constructeurs pour le parc d'activités de Courtabœuf, l'ouverture à l'urbanisation au Plan Local d'Urbanisme de 2013 du secteur dit du parc de l'Atlantique apparaît également comme l'un des principaux éléments déclencheurs de la dynamique de renouvellement du parc d'activités de Courtabœuf constaté ces dernières années. L'ouverture de près de 26 hectares de terrains constructibles a permis de répondre à un besoin fort en locaux d'activités mixtes de type bureaux-entrepôts pour des petites et moyennes entreprises, offre qui faisaient défaut sur la partie historique du parc d'activités de Courtabœuf. L'ouverture à l'urbanisation permet de proposer une diversité de produits immobiliers adaptée aux besoins du marché.

Cette nouvelle ouverture à l'urbanisation permet de répondre à un besoin en foncier libre et attractif qui ne trouve pas de réponse au sein des quelques secteurs d'activités de Villebon-sur-Yvette, ni à l'échelle du bassin d'emploi local notamment celui de Massy dont l'offre foncière n'est pas satisfaisante pour le développement des petites et moyennes entreprises.

Le foncier disponible sur le territoire communal pour l'implantation de locaux et d'emprises à vocation d'activités industrielles et tertiaires est circonscrit aux zones déjà classée UIa au Plan Local d'Urbanisme. Ces zones correspondent à des secteurs d'activités destinés à accueillir des activités artisanales, commerciales ainsi que des bureaux (site historique de Courtabœuf, parcs d'activités de la Prairie et de la Bretèche, 3 zones classées UE dédiées à l'activité artisanale ou de micro-entreprise). Elles sont limitées car intégrées à un écosystème urbain constitué de zones dédiées à l'habitat, au commerce, à la préservation de la nature, à l'agriculture, aux équipements publics et aux axes structurants. Ces fonctions urbaines sont fractionnées au sein de zones fixes dont l'évolution est très limitées comptetenu des nombreuses servitudes et périmètres particulier qui grèvent le territoire. Il apparaît que les capacités d'urbanisation pour le développement économique sont très faibles au sein des secteurs d'activités existants dédiés.



Les potentialités de densifications des parcs d'activités ont été atteintes au cours de ces dernières années notamment par des démarches de divisions parcellaires et/ou de densification. A titre d'exemples :

- Laboratoire GlaxoSmithKline : extension achevée en 2011 pour la création de 4 416 m² de surface de plancher de surface hors d'œuvre nette au 25 avenue du Québec.
- GEMFI: permis de construire délivré en 2017 pour la création de 3 412 m² de surface de plancher au 31 avenue de la Baltique (12 227 m² de Bureaux et 741 m² d'entrepôt),
- SCI BAGAN : permis de construire délivré en 2016 pour la construction de 3 290,9 m² de surface de plancher au 29 avenue de la Baltique (359,8 m² de Bureaux et 2931,1 m² de locaux industriels),

Au sein du projet d'aménagement porté actuellement par le groupe SPIRIT, le long de la rue du Grand Dôme,

A ce jour, l'opérateur SPIRIT qui commercialise les lots issus de l'un des deux permis d'aménager accordés par les services de la Direction Départementale des Territoires de l'Essonne en 2014 dans le cadre de la première extension de Courtabœuf, affiche un taux de commercialisation de 77% en 4 ans, preuve de l'intérêt pour la gamme de locaux professionnels nouvellement proposés sur le secteur. L'ensemble du site est en voie d'achèvement avec les programmes suivants :

- Le bâtiment de la société TEDIS, distributeur pharmaceutique français en gros à l'export, en entrée de la nouvelle bretelle d'accès depuis l'autoroute A10 (Province->Paris), est achevé et accueille 120 salariés sur le site.
- Des bâtiments à caractère mixte (20 % bureaux et 80 % entrepôts d'activité) en phase d'achèvement ou en cours de réalisation :
 - o Le bâtiment GAMA: 3 728 m² de surface de plancher développée, 6 sociétés et 50 emplois au total,
 - o Le bâtiment VEGA : 3 940 m² de surface de plancher développée,
 - o Le bâtiment NORMA : 2 161 m² de surface de plancher développée,
 - o Le bâtiment OMEGA: 3 045 m² de surface de plancher développée,
 - La société des Charpentiers de France, a obtenu un permis construire pour son nouveau siège et ateliers de 2 698 m².
- Le dépôt d'une nouvelle demande d'autorisation d'urbanisme est prévu au cours de l'été 2018.

Sur les terrains de l'aménageur Art de construire, issus également de la première phase du programme d'extension de Courtabœuf, les lots sont en cours de vente et les premiers permis de construire ont été accordés (siège social et magasin COSTCO France, *etc.*) ou en cours d'instruction auprès des services de la Direction départementale des territoires dans le cadre de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay.

En termes de faisabilité opérationnelle du secteur, les projections établies font état d'un potentiel de développement foncier de près de 60 000 m² de locaux d'activités sur une superficie d'environ 14 hectares, ce qui répondra aux besoins déjà exprimés et à venir. L'insertion du site dans le maillage urbain existant, la qualité des réseaux de dessertes (autoroutes, routes départementales, proximité du pôle multimodale de Massy, réseau de pistes cyclables, *etc.*), la proximité immédiate de projets de développement connexes en phase d'achèvement, contribuent à la faisabilité d'un projet d'aménagement à vocation d'activités économiques.

Concomitamment, l'ouverture à l'urbanisation a permis de recréer une dynamique d'investissements sur le parc immobilier ancien où plusieurs actions connexes en faveur de la réhabilitation-rénovation des bâtis existants, sontn cours :

- SAREAS : réhabilitation d'un bâtiment de 3330 de surface de plancher au 19 avenue du Québec,
- DATALOGIC (activités) réhabilitation intégral du bâtiment au 13 avenue de Norvège,

L'analyse des Déclarations d'Intention d'Aliéner sur le secteur du parc d'activités, qui sont des obligations déclaratives en cas de vente sur un territoire couvert par un droit de préemption urbain, illustre parfaitement cet intérêt des



investisseurs. En effet, plus de 2/3 de la superficie du parc existant à Villebon-sur-Yvette a fait l'objet d'une Déclaration d'Intention d'Aliéner depuis 2015 ; à titre d'exemple :

- Une des opérations remarquables est le rachat en 2017 des 75 000 m² surface de plancher du Parc ICADE (renommé Mozaïc Parc) par la société AEW (ex. GVIO – promoteur/aménageur), appuyée par l'opérateur SEPTEAM, constitue un élément clé dans la mutation du parc d'activités de Courtabœuf,
- La société GE ENERGY Power Conversion France s'installe en 2015 sur Courtabœuf-Villebon avec 1 200 salariés,

Entre 2017 et 2018, le Pôle développement économique et innovation de Communauté Paris-Saclay a par ailleurs recensé plusieurs demandes d'entreprises en recherche de foncier d'implantation. Les besoins exprimés font état d'une demande de plus de 600 000 m² dédiés à de l'activité économique, sans que cela ne puisse être exhaustif tant les interlocuteurs sur le territoire sont multiples.

Parallèlement, un projet annexe vient nourrir cette dynamique. Il s'agit de la reprise en février 2018 de l'équipement public Le Grand Dôme par la Fédération Française de Judo et sports associés (FFJDA). La salle de spectacle pouvant accueillir 6 400 spectateurs, implantée au cœur de l'ensemble de l'extension projetée de Courtabœuf, deviendra un centre national et international de compétition, de formation et d'entrainement pour la FFJDA mais également pour le compte d'autres fédérations sportives. Le site sera transformé et agrandit, notamment sur le foncier voisin, selon un projet de création d'un « pôle sports et santé », qui sera en lien direct avec le tissu d'entreprises alentours.

Enfin, l'ouverture à l'urbanisation des dernières emprises foncières disponibles du parc d'activités de Courtabœuf sur le territoire de Villebon-sur-Yvette s'inscrit dans un contexte d'investissement public fort pour le développement du parc d'activités. De nombreux financements publics ont été déployés pour mailler l'ensemble du parc et ces extensions. En 2015 un nouveau pont traversant l'autoroute A10 Nord-Sud a été construit pour relier l'extension du parc d'activités de Courtabœuf à sa partie historique incluant de nouveaux accès autoroutiers.

A l'échelle de l'ensemble du parc d'activités, une étude de requalification importante, le Contrat Particulier Région-Département (CPRD) de Courtabœuf, en cours de réalisation mobilise plus de 19 millions d'euros apportés par la Communauté d'agglomération, la Commune, la Région et le Département. Ces investissements visent à repositionner le parc parmi les leaders européens en élevant le niveau d'équipement du parc. De plus, le réaménagement du « Ring des Ulis » (et le carrefour de Mondétour), attendus depuis plusieurs années, fait également l'objet d'une autorisation de programme avec un financement partagé : 50 % par le Conseil départemental de l'Essonne, l'État et la Région finançant le reste à parts égales dans le cadre du Contrat de Plan État-Région (CPER) 2015-2020. Les travaux estimés à près de 50 millions d'euros (TTC) doivent démarrer fin 2019. Ces investissements justifiés par une vision d'avenir du développement de Courtabœuf s'appuie notamment sur les extensions du parc telles qu'elles ont été actées.

Afin de poursuivre la politique menée en faveur de la revitalisation du parc et de répondre aux besoins en locaux d'activités diversifiés, tels que rappelés dans le Schéma de l'offre économique et les différentes études, l'ouverture à l'urbanisation du dernier secteur villebonnais du parc d'activités s'inscrit dans une continuité logique d'actions qui vise à créer une nouvelle polarité d'ancrage économique nécessaire à la vitalité et l'équilibre de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf. Le Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2013 et révisé en 2016 actait déjà l'ouverture à l'urbanisation future de l dernère extension de Courtabœuf :



Plan Local d'Urbanisme 2-Projet d'Aménagement et de Développement Durables



3

Préserver la puissance économique de Villebon-sur-Yvette

✓ Accompagner le développement des parcs d'activités existants

Forte d'un tissu économique attractif et dynamique, Villebon se caractérise par un taux d'emplois très supérieure à la moyenne départementale (12 400 emplois recensés en 2012) et d'un panel d'activités variés. Les parcs d'activités à large rayonnement et de typologies complémentaires implantés sur le territoire (Parc d'activités de Courtabœuf, Parc de la Prairie, Centre commercial Villebon 2, Parc La Bretèche) sont les composantes de la puissance économique de Villebon.

Le maintien et le développement d'un tissu économique diversifié et des activités complémentaires sur le territoire sont primordiaux pour garantir de multiples opportunités d'emplois sur le territoire.

Accompagner le développement des parcs d'activités existants

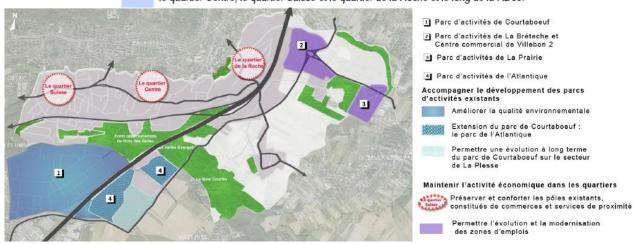
Pôle d'envergure régionale et véritable moteur économique pour le Nord-Ouest du département, des réflexions sont engagées en vue d'améliorer la qualité environnementale du Parc de Courtabœuf (valorisation paysagère, gestion raisonnée de l'éclairage, optimisation des réseaux existants par exemple).

Afin de dynamiser et de conforter le rayonnement de ce parc d'activités et de proposer des emplois diversifiés pour des actifs de qualifications diverses, des extensions sont prévues sur le territoire de Villebon avec la réalisation du parc de l'Atlantique et une évolution à long terme sur le secteur de La Plesse, pour accueillir des activités économiques, ou des établissements d'intérêt collectif et des équipements divers.

Sur les parcs de la Prairie, de la Bretèche et le centre commercial de Villebon 2, les dispositions réglementaires mises en place permettront également l'évolution et la modernisation des zones existantes.

Maintenir un tissu de petites activités dans les différents quartiers

Dans une optique d'assurer une mixité des fonctions dans les zones urbaines, la Municipalité souhaite maintenir des activités commerciales, artisanales, libérales ou de services, compatibles avec un environnement résidentiel, sur les pôles existants : le quartier Centre, le quartier Suisse et le quartier de la Roche et le long de la RD59.





Cette poursuite des orientations prises, confortées par les études réalisées et les besoins identifiés du marché, est un signal fort qui marque la volonté constante des collectivités à accompagner et conforter le développement. La stratégie de développement économique menée jusqu'à présent sur le parc d'activités de Courtabœuf doit être parachevée et permettre d'atteindre l'objectif de structuration du réseau de synergies nécessaire à la réussite de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay, tel que souligné par la Cour des Comptes dans son rapport annuel de février 2017.

Ce motif de révision entrainera une adaptation des pièces réglementaires écrites et graphiques du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

2. modification et précision des règles de constructibilité pour les bâtiments à destination d'activités commerciales au sein du parc d'activités de Courtabœuf dont la vocation principale est l'accueil d'activités industrielles et tertiaires :

Au regard du contexte précédemment énoncé, la vocation du parc d'activités de Courtabœuf et de ces extensions est clairement établie comme le support de développement d'un tissu économique mixte industriel et tertiaire. Ce tissu a néanmoins besoin d'activités supports qui sont nécessaires à la vie des entreprises. Souvent regroupées selon une logique de polarité, les services destinés aux salariés peuvent être très variés : commerces de proximité, salle de sport, crèche, restaurants, restaurant inter-entreprises, service de location de véhicules, *etc.* Ils contribuent directement à l'animation de la zone.

Il apparaît que les entreprises ne se concentrent pas uniquement sur les services propres à leurs performances directes mais qu'elles attachent une grande importance aux services destinés à leurs salariés.

Aussi, pour rester compétitifs en termes de développement économiques, les territoires se doivent de répondre efficacement à ces besoins. L'intégration de services constitue un levier d'amélioration de l'image et de l'attractivité de la zone. Les services concourent non seulement à la pérennisation des implantations, mais aussi au développement d'entreprises locales, à l'attraction d'entreprises exogènes, ainsi qu'aux performances même des entreprises dont les salariés peuvent en bénéficier.

Le choix des services à développer est donc essentiel pour la collectivité et doit dépendre de la vocation de la zone d'activités, de la taille des entreprises qui induisent des besoins spécifiques. Une stratégie de planification et de programmation est particulièrement nécessaire.

Le Plan Local d'Urbanisme actuellement en vigueur sur le territoire communal, classe en zone Ula le secteur de Courtabœuf, tant la partie historique que ses extensions. La zone Ul correspond aux secteurs d'activités de la commune qu'il convient de conforter. Ils accueillent selon les secteurs des activités industrielles, artisanales, commerciales ainsi que des bureaux pour la sous-catégorie « a » (Ula).

Depuis le développement de l'extension du parc d'activités de Courtabœuf, le secteur ouvert à l'urbanisation 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 industriel et tertiaire. Le règlement du Plan Local d'Urbanisme, 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.

En cohérence avec les enjeux de développement définis et en attente de l'approbation définitive du schéma de l'offre économique menée par la Communauté Paris-Saclay, un arrêté préfectoral portant instauration d'un périmètre de



prise en considération sur les terrains du secteur de Courtabœuf situés sur la commune de Villebon-sur-Yvette a été pris le 28 juillet 2017 et permet aujourd'hui de sursoir à statuer pour un temps donné les décisions d'urbanisme sur ce secteur.

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.

Ce motif de révision entrainera une adaptation des pièces réglementaires écrites et graphiques du Plan Local d'Urbanisme en vigueur.

3. modification et précision des règles de constructibilité liées aux parcelles de l'ancien équipement public du Grand Dôme :

Depuis le 2 février 2018, la commune n'est plus propriétaire du Grand Dôme, équipement public emblématique de son territoire. La Fédération Française de Judo et disciplines associées (FFJDA), nouveau propriétaire, prévoit d'y développer un projet ambitieux autour des thématiques du sport et de la santé. Elle y établira son centre d'entrainements, de compétitions et de formation, et constituera une véritable opportunité pour le territoire en termes d'économie locale, d'emploi et d'attractivité.

Inclus dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay, ce projet s'inscrit également dans le renouveau du parc d'activités de Courtabœuf ciblé par l'Etat comme enjeu national. Si cet équipement a été conçu pour recevoir des compétitions et manifestations sportives, les impératifs des compétitions nationales et internationales de la fédération nécessitent un renforcement de la structure existante. C'est ainsi qu'une extension du bâtiment du Grand Dôme sera réalisée sur la partie de terrain compris entre la construction existante et la RD 59 pour une surface totale d'environ 10 000 m² de surface de plancher. Afin de préserver la visibilité de la coupole du Dôme, qui constitue l'identité du site, l'extension projetée sera semi-enterrée par rapport à la construction existante. Grace à des liaisons directes entre la salle du Dôme et les nouvelles infrastructures construites, les sportifs et visiteurs pourront accéder facilement aux nouveaux aménagements complémentaires : gymnase, dojo, centre médico-sportif, espace de restauration pour les sportifs, salles de formation aux métiers du sport, avec le soutien du Conseil régional. Ce projet complet intéresse déjà d'autres fédérations sportives.

Dans une seconde phase opérationnelle, un pôle « sport santé, balnéothérapie » sera intégré à la nouvelle enveloppe bâtie. Ce projet s'inscrit dans la continuité du partenariat déjà établi avec le Comité National Olympique et Sportif Français (CNOSF) et le MEDEF sur les enjeux de la Responsabilité Sociale des Entreprises (RSE). Cette seconde phase opérationnelle est projetée en extension du site historique, ce qui n'est pour le moment pas envisageable comptetenu du caractère « à urbaniser » de la zone AU voisine et de l'absence de grand foncier disponible aux alentours. De plus, la FFJDA a exprimé un besoin important en établissements hôteliers à proximité du site afin de loger les visiteurs du futur pôle. Ces établissements serviront également aux entreprises du parc d'activités.

Dans ce contexte, le zonage règlementaire ULb du Plan Local d'Urbanisme, « qui correspond à des équipements publics [...] », n'est plus adapté à la réalité de la propriété puisqu'il ne s'agit plus d'un équipement public, bien que son propriétaire soit une fédération sportive reconnue d'utilité publique. 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.

Ce motif de révision entrainera une adaptation des pièces réglementaires écrites et graphiques du Plan Local d'urbanisme en vigueur.

4. modification d'une protection édictée en raison des risques de nuisances, relative à la proximité d'axes routiers de grande circulation :



L'article L 111-6 du Code de l'urbanisme dispose qu'« en dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande de cent mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du code de la voirie routière et de soixante-quinze mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation. Cette interdiction s'applique également dans une bande de soixante-quinze mètres de part et d'autre des routes visées à l'article L. 141-19. ».

Conformément à l'article L 111-8 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme peut néanmoins fixer des règles d'implantation différentes de celles prévues par l'article L 111-6 précité, lorsqu'il comporte une étude justifiant, en fonction des spécificités locales, que ces règles sont compatibles avec la prise en compte des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages.

Dans le contexte de l'ouverture à l'urbanisation de la zone AU, il est prévu de mettre en cohérence les règles de recul par rapport aux axes routiers de grande circulation que constituent les routes départementales RD 188 et RD 59. Une diminution partielle de ces bandes de recul sera justifiée à l'appui d'une étude dite d' « entrée de ville » spécifiant la prise en compte des bandes de recul déjà existantes et modifiées sur les parcelles limitrophes du parc d'activités, ainsi que la mise en continuité des aménagements paysagers prévus au PLU actuel pour les secteurs déjà ouverts à l'urbanisation.

Cette mise en cohérence sera également effectuée à l'échelle de l'ensemble de l'extension du parc d'activités de Courtabœuf en y intégrant des sites adjacents qui étaient jusqu'alors isolés en termes de projet mais qui font bel et bien partie intégrante de cet ensemble économique. Il s'agit d'une bande bâtie le long de la route départementale RD 188 constituée notamment des emprises d'une station de lavage automobile, d'une entreprise de location automobile, des emprises accueillant plusieurs bâtiments de bureaux dont l'ancien siège du Syndicat pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY); du site de l'ancien refuge animalier situé le long de l'autoroute A10; et du site du Grand Dôme en bordure de la route départementale RD 59. Ces sites forment une continuité de zone qu'il est nécessaire d'intégrer dans une réflexion d'aménagement globale.

Ce motif de révision entrainera une adaptation des pièces réglementaires écrites et graphiques du Plan Local d'urbanisme en vigueur.



SYNTHÈSE DES ÉVOLUTIONS DU PLU

Synthèse des évolutions qui seront apportées aux documents du PLU dans le cadre de sa révision

Le Rapport de présentation	Son contenu sera complété avec : Le contenu du Schéma de l'offre économique approuvé par la Conseil communautaire de la communauté d'agglomération Communauté Paris-Saclay.				
Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable	Son contenu ne sera pas modifié: Les évolutions apportées dans le cadre de la révision ne remettent pas en cause les orientations du PAAD mais s'inscrivent directement dans la 3ème: « Préserver la puissance économique de Villebon-sur-Yvette: accompagner le développement des parcs d'activités existants; maintenir les activités économiques au sein des quartiers; pérenniser l'activité agricole »				
Les Orientations d'Aménagement et de Programmation	Son contenu est complété: L'OAP relative au Parc de l'Atlantique sera complétée pour intégrer le dernier secteur à urbaniser sur les emprises de TDF mais également les sites adjacents tels que les emprises de l'ancien refuge animalier, le Grand Dôme, le site d'entrée du parc d'activités le long de la RD 188. Les objectifs et principes d'aménagement seront actualisés et complétés.				
Les dispositions réglementaires	Le contenu du Règlement sera modifié : Le règlement de la zone Ula sera modifié à l'appui du Schéma de l'offre économique De nouveaux zonages ou sous-zonages réglementaires pourront être créés La réalisation d'une étude relative à l'article L111-8 du Code de l'Urbanisme				

CADRE LÉGAL

Conformément à l'article L 153-34 du Code de l'urbanisme, le Plan Local d'Urbanisme communal fait l'objet d'une procédure de révision dite « allégée », pour la distinguer de la révision générale, lorsque la commune envisage « [...] de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou est de nature à induire de graves risques de nuisance, sans qu'il soit porté atteinte aux orientations définies par le plan d'aménagement et de développement durables, le projet de révision arrêté fait l'objet d'un examen conjoint de l'Etat, de l'établissement public de coopération intercommunale compétent ou de la commune, et des personnes publiques associées [...] ».



LES MODALITÉS DE LA CONCERTATION

Conformément à l'article L 103-4 du Code de l'Urbanisme, la révision du Plan Local d'Urbanisme devra faire l'objet d'une concertation avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées dès sa prescription et ce pendant toute la période d'élaboration du projet de PLU.

Les modalités de concertation proposées sont les suivantes :

- Dès publication de la présente et pendant toute la durée de la concertation, un cahier destiné à recueillir les observations sera mis à la disposition du public en Mairie aux jours et heures d'ouverture de celle-ci.
- Un ou plusieurs article(s) d'information sur l'état d'avancement de la procédure et du projet dans le bulletin municipal ou dans un bulletin spécial,
- Une ou deux réunion(s) publique(s),
- Une information sur le site Internet de la ville de Villebon-sur-Yvette : http://www.villebon-sur-yvette.fr/
- Une communication sur les panneaux d'affichage électronique, Facebook,
- Une ou deux permanence(s) assurée(s) par le Maire et le service urbanisme,

LA CONSULTATION DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET ASSOCIATIONS

L'association et la consultation des Personnes Publiques Associées (PPA) tout au long de la procédure de révision du PLU est prévue par le Code de l'urbanisme.

Ainsi, sont associés:

- L'Etat,
- La Région,
- Le Département,
- Île-de-France Mobilités (ex. STIF),
- Les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat,
- Les chambres de commerce et d'industrie territoriales,
- Les chambres de métiers, des chambres avec les organisations professionnelles intéressées.

Sont consultés au cas par cas :

- La Commission Départementale de la Consommation des Espaces Agricoles lorsque le projet a pour conséquence la réduction des surfaces des zones agricoles,
- La Commission Départementale de la nature, des paysages et des sites.

Sont consultés à leur demande :

- Les maires des communes limitrophes : Les Ulis, Villejust, Orsay, Palaiseau, Champlan et Saulx-les-Chartreux,
- Les associations locales d'usagers agréées,
- L'établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre dont la commune en charge de l'élaboration du plan est membre, lorsque cet établissement n'est pas compétent en matière de plan local d'urbanisme,
- Les établissements publics de coopération intercommunale voisins compétents,
- Le représentant de l'ensemble des organismes mentionnés à l'article L. 411-2 du code de la construction et de l'habitation propriétaires ou gestionnaires de logements situés sur le territoire de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent,
- Les représentants des professions et des usagers des voies et modes de transport ainsi que les associations de personnes handicapées ou dont la mobilité est réduite lorsque le plan local d'urbanisme tient lieu de plan de déplacements urbains.



A noter que dans le cadre des procédures de révision du PLU (article L 132-2 du Code de l'urbanisme), le Préfet porte à la connaissance de la commune un certain nombre d'informations, notamment :

- le cadre législatif et réglementaire à respecter : les directives territoriales d'aménagement et de développement durables, les dispositions relatives aux zones de montagne et au littoral, les servitudes d'utilité publique, le schéma régional de cohérence écologique, le plan régional de l'agriculture durable et le plan pluriannuel régional de développement forestier lorsqu'ils existent ;
- les projets des collectivités territoriales et de l'Etat en cours d'élaboration ou existants, notamment les projets d'intérêt général et les opérations d'intérêt national;
- à titre d'information, l'ensemble des études techniques nécessaires à l'exercice de sa compétence en matière d'urbanisme dont dispose l'Etat, notamment les études en matière de prévention des risques et de protection de l'environnement.

La durée de la procédure est estimée à 10 mois.

Il est donc proposé au Conseil d'approuver, au regard des éléments développés ci-dessus, le lancement de la procédure de révision allégée du Plan Local d'Urbanisme, les objectifs poursuivis, et la définition des modalités de la concertation.



LES ÉTAPES DE LA PROCÉDURE DE RÉVISION ALLÉGÉE DU PLU

