



Bilan de la concertation

Modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Villebon-sur-Yvette
Parc d'activités de Courtabœuf



Conseil municipal du 4 avril 2024

Document annexé à la délibération n°DEL 2024-04-XXX

Sommaire

Sommaire	2
Introduction	3
Les modalités de la concertation	4
La mise en œuvre de la concertation.....	5
Conclusion.....	15

Introduction

Par arrêté n° ARR-2023-219 du 2 juin 2023, Monsieur le Maire de Villebon-sur-Yvette a prescrit la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) afin de procéder à l'évolution des secteurs de Courtabœuf.

L'enjeu est de réaliser une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) à l'échelle du parc d'activités de Courtabœuf, commune aux trois villes (Les Ulis, Villejust et Villebon-sur-Yvette) sur lesquelles il est implanté, afin de reprendre les principes d'aménagement de son schéma directeur, tout en préservant les spécificités de chaque secteur, ainsi que pour harmoniser les dispositions règlementaires applicables à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités.

Le parc d'activités de Courtabœuf, constitue un pôle économique d'envergure à l'échelle du territoire et fait partie intégrante du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, instaurée par l'État en 2014.

Considéré comme l'un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe avec environ 1 200 entreprises et plus de 20 000 salariés, le parc d'activités de Courtabœuf représente un pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay. Son fort enjeu de développement a incité les acteurs publics et privés à mettre en cohérence leurs actions à travers un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) cosigné le 31 août dernier, qui prévoit notamment l'harmonisation des règles d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités.

Le projet de modification, limité à l'échelle du parc d'activités de Courtabœuf situé sur le territoire de la commune, a pour objectifs de :

- **Affirmer la vocation productive et technologique du parc d'activités de Courtabœuf et accompagner de nouveaux secteurs de développement notamment en définissant des vocations d'activités à accueillir ou à proscrire, en menant une réflexion spécifique sur l'implantation de Datas Centers,**
- **Accompagner la résilience du parc d'activités de Courtabœuf et s'engager sur un aménagement durable du parc dans une démarche d'utilisation économe et durable de l'espace notamment via des outils tels que les règles de gabarit des constructions, d'emprise au sol, de traitement des espaces non bâtis et des espaces verts, la mutualisation d'équipements et de services, la mise en valeur de trames verte et bleue et la gestion des franges extérieures du parc,**
- **Améliorer l'accessibilité, la visibilité et l'image du parc d'activités de Courtabœuf, notamment via un traitement plus qualitatif des entrées de parc, de la signalétique, des espaces publics mais également des façades des constructions visibles des axes de circulation.**

La procédure de modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette engagée traduit un projet global, reprenant les principes d'aménagement du Schéma Directeur de développement et plan d'actions du parc d'activités de Courtabœuf, les enjeux de la transition écologique, tout en préservant les spécificités communales.

Les modalités de la concertation

Par délibération n° DEL 2023-06-059 du 29 juin 2023, le Conseil municipal de Villebon-sur-Yvette a acté que la procédure de modification n°2 était soumise à une évaluation environnementale et a défini des modalités de concertation avec le public.

Les objectifs poursuivis par cette concertation étaient les suivants :

- sensibiliser les publics (habitants, salariés, etc.) aux enjeux du développement durable et de résilience du parc d'activités de Courtabœuf,
- recueillir les contributions et avis des différents publics (habitants, salariés, associations, etc.) pour améliorer le projet de modification du PLU en intégrant les savoirs d'usage, en anticipant les difficultés,
- démocratiser les décisions en encourageant la participation citoyenne et en rendant transparent le débat public,
- favoriser un climat d'échanges avec le public en créant des moments de rencontre et de restitution,
- communiquer sur le contenu des évolutions projetées et leurs impacts, tant à l'échelle des PLU des communes qui constituent le parc d'activités de Courtabœuf qu'à l'échelle du PLU de Villebon--sur--Yvette,

La concertation était prévue pour une durée de 4 mois minimum, entre les mois d'août 2023 et novembre 2023. Les modalités retenues étaient les suivantes :

1. Plusieurs publications sur les supports numériques de la Commune de Villebon-sur-Yvette pour informer au préalable le public des dates de l'exposition et de/des réunion(s) publiques d'information,
2. Une exposition à l'Hôtel de ville de Villebon-sur-Yvette, sis Place Gérard Nevers, aux jours et heures d'ouverture habituels, pour présenter l'historique du parc d'activités de Courtabœuf ainsi que les modifications projetées et leurs impacts dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Villebon--sur--Yvette,
3. Un article d'information sur la procédure de modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette et ses impacts publié dans le magazine municipal de Villebon-sur-Yvette,
4. Une ou plusieurs réunions publiques d'information sur le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du parc d'activités de Courtabœuf, intégrant notamment la modification du PLU et ses impacts,
5. La mise à disposition d'un cahier d'observations destiné à recueillir les observations du public à compter du mois d'août 2023 jusqu'au mois de novembre 2023 à l'Hôtel de ville de Villebon-sur-Yvette, sis Place Gérard Nevers, aux jours et heures d'ouverture habituels,
6. La possibilité de transmettre des observations par courriel et/ou par voie postale, dont les contenus seraient annexés au fur et à mesure de leur réception dans le cahier d'observations.

La mise en œuvre de la concertation

Afin d'élaborer collectivement le projet de modification n°2 du PLU, la concertation publique s'est déroulée du **1^{er} août 2023 et au 30 novembre 2023 inclus**. L'ensemble des modalités a bien été mis en œuvre afin de permettre à tout un chacun d'apporter ses contributions.

Exposition en Mairie du projet de modification n°2 du PLU

Une exposition s'est tenue à l'Hôtel de ville de Villebon-sur-Yvette, Place Gérard Nevers, du 27 octobre au 8 novembre 2023 inclus, aux jours et heures d'ouverture habituels, pour présenter l'historique du parc d'activités de Courtabœuf ainsi que les modifications envisagées dans le cadre de la modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette et leurs impacts. Cette exposition présentait :

- **Les grands axes du 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

LA MARCHÉ ORBANE

Activités commerciales autorisées et soumises à CDAIC (sous conditions) et restauration/hôtellerie
Extensions activités techno, industrie & services entreprises
Centralités
Business center
Effet vitrine
Axe structurant
Entrées de Parc
Chemements doux
Liaisons douces
Hub multimodal
Lignes express TC
Offre de mobilité innovante
Transition paysagère

- L'évolution des PLU à l'échelle du parc de Courtabœuf



- Le projet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) générale



- Les principales évolutions réglementaires

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.

- L'évaluation environnementale relative à la modification des 3 PLU

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



Information relative à l'exposition diffusée sur le site internet de la ville :

Villebon sur Yvette.fr
MA VILLE MON QUOTIDIEN MES LOISIRS À TOUT ÂGE

Accès - Agence - Espace sur le Plan Local d'Urbanisme de Courtabœuf

EXPOSITION SUR LE PLAN LOCAL D'URBANISME DE COURTABŒUF

EXPOSITION SUR LE PLU DE COURTABŒUF

Élaborer (ou) le réviser ! Il s'agit de l'élaborer à l'Hôtel de Ville. L'exposition sur le réviser le Plan Local d'Urbanisme de la zone d'activité de Courtabœuf.

En complément avec le site de Villebon sur Yvette, l'Hotel de Ville, l'Agglomération Paris Saclay a édité en février 2023 un nouveau document d'aménagement du territoire de Courtabœuf. Afin de faciliter les consultations de ce nouveau document et d'assurer la prise en compte de l'avis des habitants, les élus ont organisé une série de réunions publiques. L'objectif est de :

- 1. Faire connaître les documents et les objectifs de ce nouveau document aux habitants de Courtabœuf.
- 2. Recueillir les avis et les propositions des habitants de Courtabœuf.

Une séance publique se tiendra le vendredi 17 novembre à 19h30 à l'Hôtel de Ville de Courtabœuf, 2 avenue de l'Indépendance à Courtabœuf.

Exposition mobile jusqu'au mercredi 8 novembre
Hôtel de Ville
100 rue de l'Indépendance

Contact
Direction de l'urbanisme et du territoire, Urbanisme, Développement économique
01 61 40 30 38
urbanisme@villebon-sur-yvette.fr

Villebon sur Yvette.fr
MA VILLE MON QUOTIDIEN MES LOISIRS À TOUT ÂGE

Recherche sur le site

EXPOSITION SUR LE PLU DE COURTABŒUF

Jusqu'au mercredi 8 novembre

DÉCOUVREZ LE PROJET DU PLU DE COURTABŒUF À L'HÔTEL DE VILLE

EN SAVOIR PLUS

Passport, carte d'identité : préparez votre demande en ligne

Avant de vous rendre en ligne pour votre passeport, il est recommandé de télécharger votre demande sur ants.gouv.fr

TOUJOURS À L'ACTUALITÉ

AGENDA

DU	JUSQU'AU	LE	LE
28 OCT	08 NOV	08 NOVEMBRE	04 NOVEMBRE
EXPOSITION SUR LE PLU DE COURTABŒUF		ATELIERS COMMUNES POUR	HALLOWEEN AU CENTRE CULTUREL

DÉMARCHES EN LIGNE
Vos formalités en 1 clic

Article dans le magazine municipal Vivre à Villebon

Un article d'information sur la concertation mise en œuvre autour de la modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette en lien avec la signature du Projet d'Aménagement Partenarial (PPA) du parc d'activités de Courtabœuf est paru dans le magazine municipal n°178 du mois octobre 2023. Un QR Code renvoyait directement à une page d'information complémentaire sur le site Internet de la Commune.



© Ménéstrel Productions

Signature du Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) le jeudi 31 août.

Concertation autour du parc d'activités de Courtabœuf

La Ville a co-engagé une modification du Plan Local d'Urbanisme spécifique au parc d'activités de Courtabœuf. Les Villebonnais sont invités à s'exprimer sur le sujet lors d'un temps de concertation jusqu'à la fin du mois de novembre.

Situé sur les villes de Villebon-sur-Yvette, Les Ulis et Villejust, le parc d'activités de Courtabœuf constitue un pôle économique d'envergure à l'échelle du territoire. Il fait partie intégrante du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, instaurée par l'État en 2014.

Un enjeu de développement

Le parc présente un fort enjeu de développement et mobilise de nombreux acteurs publics et privés. Cette mobilisation s'illustre notamment par un niveau d'investissement inédit de 100 millions d'euros en faveur de sa rénovation (pont autoroutier, réaménagement du Ring des

Ulis...). Un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) a été co-signé le 31 août dernier. Il prévoit l'harmonisation des règles d'urbanisme notamment à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités.

Avec le pilotage de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, les communes de Villebon-sur-Yvette, des Ulis et de Villejust ont entamé un travail conjoint d'harmonisation des orientations et des règlements de leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) respectifs, à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.

Une modification du PLU de Villebon

La Commune a engagé la procédure de modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette. Cette procédure est parallèle et complémentaire à la révision générale du PLU. Ses objectifs :

- affirmer la vocation productive et technologique du parc, définir les activités à accueillir ou à proscrire et mener une réflexion spécifique sur l'implantation des Data Centers et des commerces,

- favoriser un aménagement durable du parc en repensant aussi bien les règles de gabarit des constructions, la place accordée aux espaces verts que la mutualisation d'équipements et de services,
- améliorer l'accessibilité, la visibilité et l'image de Courtabœuf en repensant les entrées de parc, la signalétique, les espaces publics, les façades des constructions...

Exprimez-vous

Une exposition itinérante et des réunions publiques vous permettront de vous renseigner et d'échanger sur le projet. Un cahier d'observations est mis à votre disposition à l'accueil de l'Hôtel de ville.

Vos contributions permettront d'enrichir et guider les choix techniques et politiques de ce projet de modification du PLU.



[Relais d'information sur les supports numériques de la Commune](#)

Plusieurs supports numériques de la Commune de Villebon-sur-Yvette (site Internet, Facebook, panneaux d'affichage lumineux) ont été utilisés pour informer au préalable le public des dates des événements de la concertation, ainsi que pour contextualiser la démarche de modification du PLU.

Une page dédiée à la concertation a été créée sur le site Internet de la Commune et régulièrement mis à jour :



MA VILLE MON QUOTIDIEN MES LOISIRS À TOUT ÂGE



Accueil > Mon quotidien > Urbanisme > Concertation autour du parc d'activités de Courtabœuf

Recherchez sur le site

CONCERTATION AUTOUR DU PARC D'ACTIVITÉS DE COURTABŒUF

La Ville a co-engagé une modification du Plan Local d'Urbanisme spécifique au parc d'activités de Courtabœuf. Les Villebonnais sont invités à s'exprimer sur le sujet lors d'un temps de concertation jusqu'à la fin du mois de novembre.

LES ENJEUX

Situé sur les villes de Villebon-sur-Yvette, Les Ulis et Villejust, le parc d'activités de Courtabœuf constitue un pôle économique d'envergure à l'échelle du territoire. Il fait partie intégrante du périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, instaurée par l'État en 2014.

Le parc présente un fort enjeu de développement et mobilise de nombreux acteurs publics et privés. Cette mobilisation s'illustre notamment par un niveau d'investissement inédit de 100 millions d'euros en faveur de sa rénovation (pont autoroutier, réaménagement du Ring des Ulis...). Un Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) a été co-signé le 31 août dernier. Il prévoit l'harmonisation des règles d'urbanisme notamment à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités. Avec le pilotage de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, les communes de Villebon-sur-Yvette, des Ulis et de Villejust ont entamé un travail conjoint d'harmonisation des orientations et des règlements de leurs Plans Locaux d'Urbanisme (PLU) respectifs, à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.

La Commune a engagé la procédure de modification n°2 du PLU de Villebon-sur-Yvette. Cette procédure est parallèle et complémentaire à la révision générale du PLU.

SES OBJECTIFS

- ▶ affirmer la vocation productive et technologique du parc, définir les activités à accueillir ou à proscrire et mener une réflexion spécifique sur l'implantation des Data Centers et des commerces,
- ▶ favoriser un aménagement durable du parc en repensant aussi bien les règles de gabarit des constructions, la place accordée aux espaces verts que la mutualisation d'équipements et de services,
- ▶ améliorer l'accessibilité, la visibilité et l'image de Courtabœuf en repensant les entrées de parc, la signalétique, les espaces publics, les façades des constructions...

LES ÉVÈNEMENTS DE LA CONCERTATION

- ▶ Exposition à l'Hôtel de Ville du 27 octobre au 8 novembre - Consulter les supports d'exposition

Les indispensables



Agenda

23
NOVEMBRE

Appel à projet participatif
du Siom

24
NOVEMBRE

Don du sang

Voir tout l'agenda

Réunion publique organisée pour mieux concerter avec le public

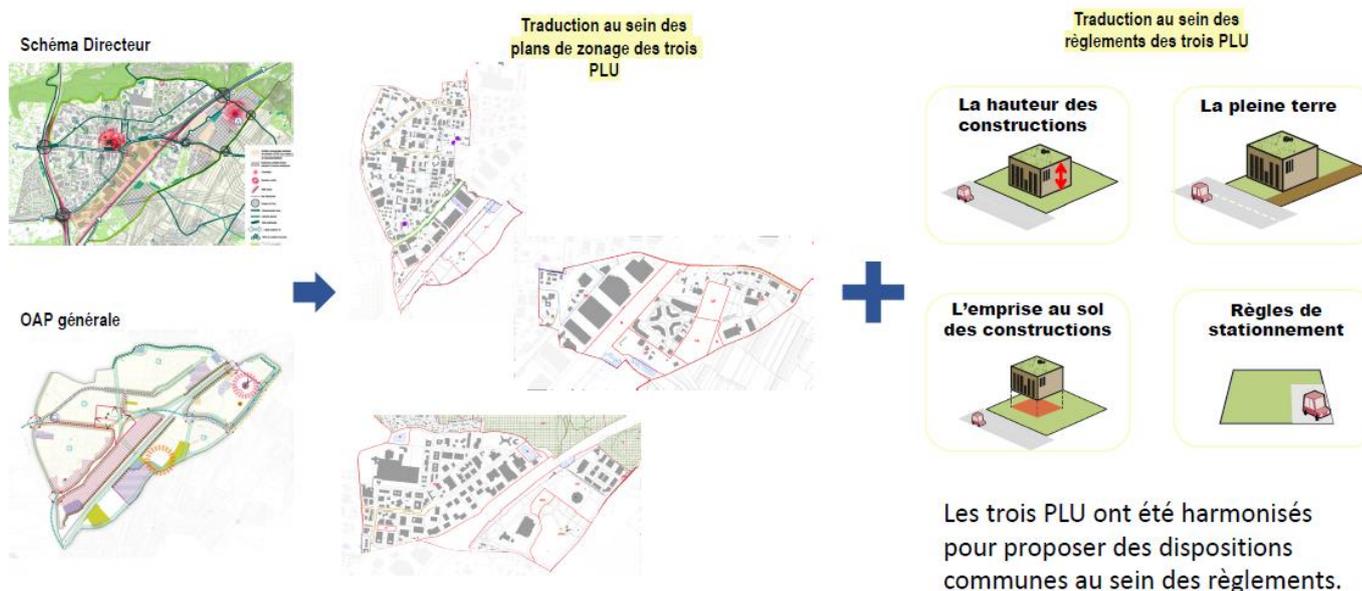
Une réunion publique d'information sur le Projet Partenarial d'Aménagement (PPA) du parc d'activités de Courtabœuf, intégrant notamment la modification n°2 du PLU et ses impacts, a été organisée le 17 novembre 2023 à la Ferme de Courtabœuf, sur le temps de la pause méridienne afin notamment de permettre aux salariés du parc d'activités de s'y rendre.

Animée par le bureau d'études Espace Ville, cette réunion d'1h30 a permis de présenter plus en détail les projets de modification des PLU des 3 communes. Une dizaine de participants étaient présents dont une large majorité d'habitants villebonnais. Les participants ont pu librement échanger avec les techniciens et les trois maires présents.

La réunion publique, au cours de laquelle ont été présentés les objectifs poursuivis par la modification n°2 du PLU, le projet d'OAP et les principales évolutions réglementaires, a permis de faire émerger un certain nombre de questions et de pistes de réflexion, notamment en termes de d'encadrement et d'installation de Data Centers, de protection des bâtiments remarquables, d'optimisation des constructions, d'encadrement du commerce, de renaturation, d'amélioration des transitions avec les espaces résidentiels, boisés et agricoles, etc.

Extrait du support réunion publique

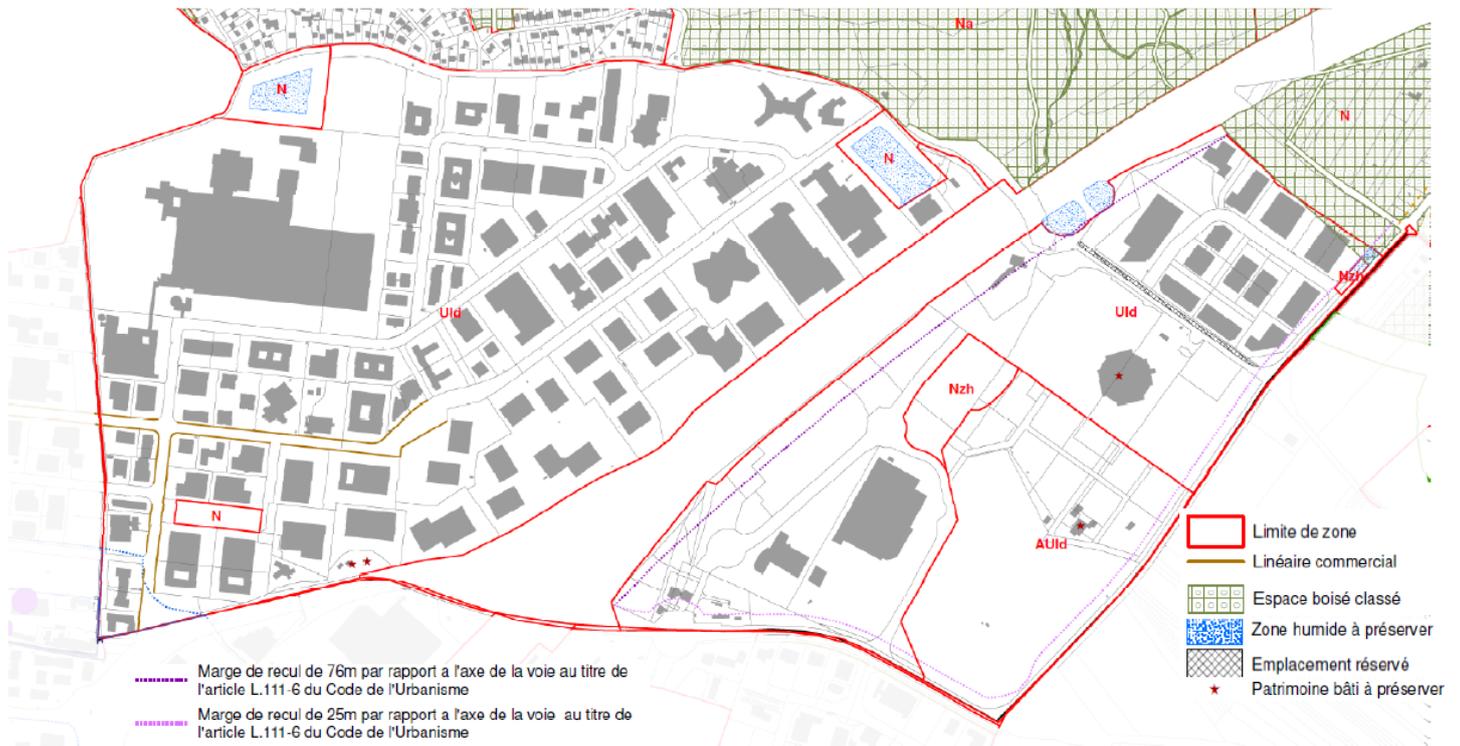
> Les principales évolutions du parc d'activité



Extrait du plan de zonage en vigueur



Projet de plan de zonage



Mise à disposition de moyens de contribution pour le public

Un registre papier visant à recueillir les avis, remarques et propositions des habitants sur le projet de modification du PLU a été mis à disposition du public en mairie du 1^{er} août au 30 novembre 2023 inclus.

Aucune observation n'a été inscrite dans ce registre.

Le public pouvait par ailleurs adresser ses observations par voie postale à l'adresse de l'Hôtel de ville, ou par voie numérique à l'adresse urbanisme@villebon-sur-yvette.fr. Aucune observation n'a été reçue à ces adresses dans les délais de la concertation.

Néanmoins, 5 contributions ont été reçues par courriel au début du mois de décembre 2023, après la clôture de la concertation. Il s'agit de contributions d'un groupe d'habitants de la rue Millet qui résident face au parc d'activités de Courtabœuf et qui ont fait transmis plusieurs observations :

- Redéfinir en augmentant la distance inconstructible des bâtiments industriels actuellement (5 m) à 30 m de la limite séparative (rue Millet),
- Limiter la hauteur des bâtiments à 9 m maximum,
- Imposer des garde-corps à barres au-dessus des bâtiments afin d'en réduire la hauteur apparente,
- Privilégier l'implantation des parkings côté rue Millet,
- Maintenir, écrans végétaux persistants, haies d'arbres de hauteur moyenne, haies paysagères, buttes ou noues paysagées,
- Éviter les activités bruyantes (dB en vigueur) (Ex : station de lavage), les niveaux et la direction des alarmes,
- Respecter l'interdiction des dépôts à ciel ouvert,
- Proscrire les clôtures barbelées ou électrifiées, sauf dans le cas d'un niveau de sécurité particulier à une hauteur supérieure à déterminer (exemple 3 m) (reformuler >PLU),
- Interdire les balcons sur les façades, terrasses aménagées,
- Ne plus autoriser les sorties piétons pour les entreprises sur la rue Millet (portillons) et de sorties automobiles ou livraisons supplémentaires.

Ces observations ayant été reçues après la phase de concertation et le projet de modification n°2 du PLU faisant l'objet d'une consultation de l'autorité environnementale, il n'était plus possible d'intégrer d'éventuelles modifications. Les contributeurs ont néanmoins été informés que leurs remarques seraient transmises au Commissaire enquêteur préalablement à la tenue de l'enquête publique qui doit se dérouler au printemps 2024, afin qu'il puisse en prendre connaissance en amont. Ils ont par ailleurs été invités à renouveler leurs observations et à rencontrer directement le commissaire-enquêteur au cours des permanences qu'il organisera.

En concertation avec les communes voisines et la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, la Commune étudiera l'ensemble des contributions et une éventuelle évolution du projet de modification n°2 de PLU à l'issue de l'enquête publique.

Conclusion

La concertation a eu pour objectif d'informer le public du projet de modification n°2 du PLU de Villebon--sur--Yvette et de lui permettre d'exprimer des observations, d'émettre un avis et/ou de formuler des propositions.

L'ensemble des modalités de concertation prévues a été mis en œuvre et a permis de garantir l'accès à une information claire sur un délai raisonnable. Les moyens de contribution ont été diversifiés afin de permettre la participation de divers publics.

La réunion publique a permis de faire émerger plusieurs remarques intéressantes dont certaines ont été réitérées dans des observations reçues à l'issue du temps de concertation. Ces observations concernent avant tout :

- La gestion des eaux,
- Les nuisances visuelles,
- Les nuisances sonores,
- L'accessibilité.

L'analyse des différentes remarques exprimées a permis d'enrichir les réflexions liées à l'élaboration du projet, permettant ainsi d'assurer une meilleure cohérence entre les objectifs poursuivis par les collectivités et les enjeux soulevés.

Le bilan de la concertation établit les conditions favorables pour passer à cette étape suivante.