

Département de l'Essonne (91)

COMMUNE DE
LES ULIS



PLAN LOCAL D'URBANISME

3. Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) « Courtabœuf »

Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération en date du 18 mai 2017
Modification simplifiée n° 1 approuvée du 21 décembre 2017
Modification n° 2 approuvée du 14 novembre 2019
Révision allégée approuvée du 26 septembre 2019
Modification n° 3 approuvée du 2 avril 2024

Modification n°4 approuvée du 26 septembre 2024

Introduction

Contexte :

À cheval sur les communes des **Ulis, de Villejust et de Villebon-sur-Yvette**, le Parc d'activités de Courtabœuf est l'un des plus importants parcs tertiaires et technologiques d'Europe avec environ 1 200 entreprises et plus de 20 000 salariés. Il est accessible par l'autoroute A10, la route nationale N118, et desservi par un réseau de transport connecté au pôle multimodal de Massy. Il est également sujet ou proche de grandes mutations en cours : au sein de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay, création du pôle scientifique et technologique (cluster) Paris-Saclay, de son campus, et l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express.

Il s'inscrit comme **un pôle économique majeur et stratégique au sein de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay**. Il est spécialisé dans le développement des activités de production et technologiques à haute valeur ajoutée intégrant des logiques d'expérimentation et d'application. Le renforcement du dynamisme économique du Parc de Courtabœuf et de son attractivité revêt un enjeu majeur pour la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay (CPS) et les trois communes sur lesquelles se développe ce parc d'activités.

Plusieurs études et actions ont été engagées par la CPS et les communes visant à mettre en place une véritable stratégie d'optimisation et d'aménagement durable du Parc de Courtabœuf, notamment un **Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf** approuvé en 2019 et une **étude du potentiel de valorisation foncière et immobilière** réalisée en 2021.

Le Schéma Directeur de développement et plan d'actions du Parc de Courtabœuf est un outil d'orientation à la fois stratégique et opérationnel qui comprend plusieurs volets :

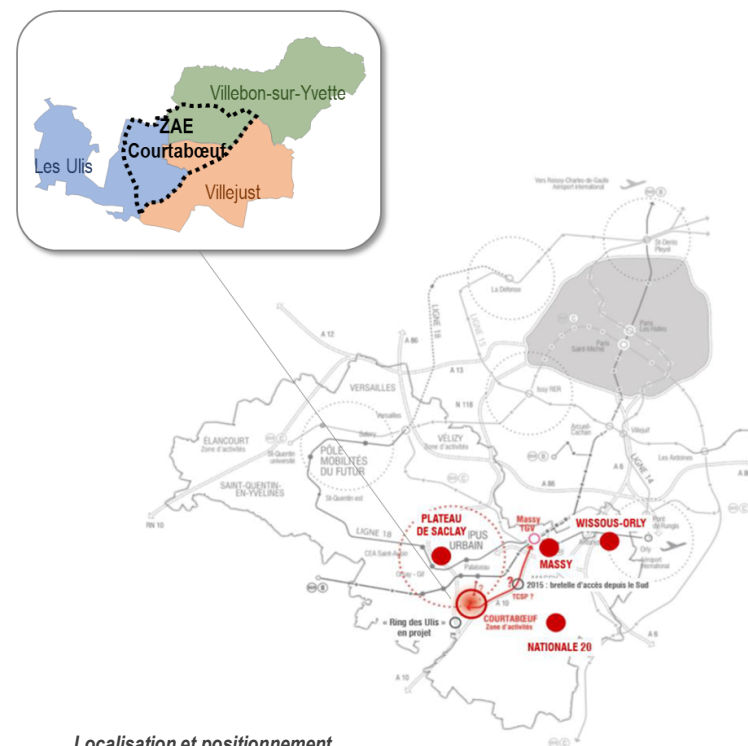
- renforcer l'image et l'attractivité du parc,
- déterminer son organisation,
- rénover ses infrastructures et son patrimoine bâti,
- repenser son accessibilité et sa desserte,
- développer l'offre de services aux salariés et usagers,
- structurer son animation et sa gestion.

Il en ressort un besoin d'**amplifier la mutation et la densification du parc existant**.

De plus, le contexte environnemental et sociétal actuel a permis d'identifier **un enjeu fort d'améliorer la résilience face au changement climatique et d'adaptation du 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.

Afin de mettre en cohérence les actions de développement à venir, les acteurs publics et privés ont formalisé un **Projet Partenarial d'Aménagement (PPA)** co-signé le 31 août dernier. Ce PPA prévoit notamment l'harmonisation des règles et orientations d'urbanisme à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités.

Sous pilotage de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, et afin de mettre en œuvre cet engagement, les Communes des Ulis, de Villejust, et de Villebon-sur-Yvette ont initié conjointement un travail d'harmonisation des orientations et règlements de leurs Plan Locaux d'Urbanisme (PLU) respectifs, à l'échelle de l'ensemble du parc d'activités de Courtabœuf.



Introduction

Point méthodologique :

Afin de garantir une cohérence en termes de développement et d'aménagement du Parc de Courtabœuf, l'OAP a d'abord été conçue à l'échelle de la totalité du parc d'activités (cf. cartographie en page suivante). La présente OAP communale est une déclinaison locale de l'OAP générale.

Principes de l'OAP :

Cette OAP est organisée en 3 axes :

1. Affirmer la vocation productive et technologique du Parc et accompagner les nouveaux secteurs de développement

Le Parc de Courtabœuf doit renforcer son positionnement économique : pour continuer d'attirer et ancrer les activités économiques ciblées, le Parc doit s'affirmer comme un pôle productif et technologique à haut niveau de services pour les entreprises et les usagers, en interaction avec les activités innovantes du Plateau de Saclay et les autres secteurs d'activités dont Massy situés à proximité.

Pour atteindre cet objectif, une attention particulière doit être portée sur la définition des vocations d'activités à accueillir ou à proscrire : définir les natures d'activités à privilégier/à éviter, développer une offre de restauration et hôtelière à destination des salariés et des usagers du parc, maîtriser les commerces à l'échelle du Parc, permettre la réalisation de projets d'envergures tel que la création d'un pôle de loisirs/sport/santé sur le site du Grand Dôme à Villebon-sur-Yvette.

Une réflexion spécifique a été menée sur l'implantation de datas centers en pleine expansion sur le territoire depuis quelques années compte tenu des besoins accrus de stockage de données et de la nécessité d'un rééquilibrage territorial des implantations de datas centers à l'échelle de la région Île-de-France. Le Parc d'activités de Courtabœuf propose les conditions idéales pour l'accueil de nouveaux datas centers, justifiant de la nécessité d'encadrer leur implantation. Des secteurs d'accueil privilégiés ont ainsi été identifiés afin de limiter les implantations qui se feraient au détriment d'activités existantes sur le Parc, et afin de maîtriser l'impact environnemental de ces installations.

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

Le développement du Parc doit se faire dans le cadre d'une démarche d'utilisation économe et durable de l'espace, les objectifs recherchés sont multiples : une réduction de la vacance du bâti, une sobriété foncière, une densification du bâti, une limitation de l'artificialisation des sols, la préservation et la valorisation des espaces naturels et boisés existants et voisins.

La prise en compte des risques et nuisances pour la préservation de l'environnement et de la santé humaine s'inscrit comme un enjeu transversal de cette démarche.

De la même manière, un soin particulier est demandé pour le traitement de la qualité du parc, à travers son bâti, ses franges, ses espaces publics, tant pour garantir sa durabilité que sa bonne intégration paysagère.

3. Améliorer l'accessibilité et la visibilité et l'image du Parc

Un traitement plus qualitatif des entrées de Parc, de la signalétique, des espaces publics mais également des façades des constructions visible des axes de circulation doit être entrepris.

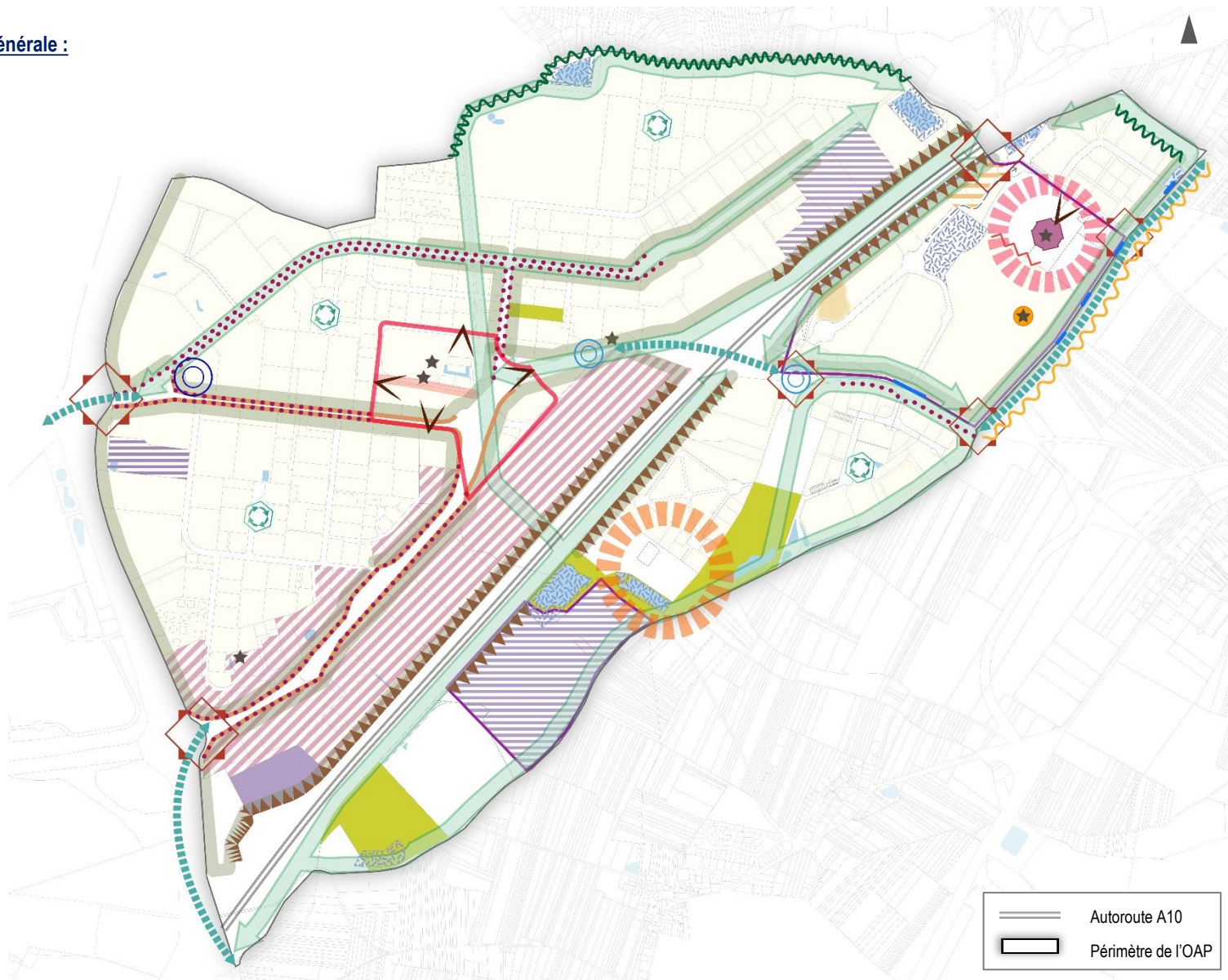
L'amélioration de l'accessibilité du Parc a été identifiée comme un levier incontournable pour le renforcement de son attractivité.

Plusieurs projets d'infrastructures vont venir améliorer la desserte du Parc : ring des Ulis et de Mondétour, poursuite de la requalification de voies de desserte internes, etc.

La création d'un pôle multimodal en entrée de Parc côté Mondétour et le renforcement des stations multimodales de proximité permettront de réorganiser les différentes mobilités au sein et en dehors du Parc. Le réseau des mobilités douces est en constante évolution et a récemment été renforcé par un ouvrage majeur, la réalisation d'une passerelle dédiée exclusivement aux piétons et cyclistes permettant le franchissement de l'A 10 et reliant les 2 parties du parc situées de part et d'autre de cette voie.

PRÉSENTATION DU PROJET GÉNÉRAL

Cartographie générale :



PRÉSENTATION DU PROJET GÉNÉRAL

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 (*localisation indicative*)
-  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

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 au croisement des trames vertes proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, végétalisation, 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

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

OAP COURTABOEUF

Orientations cartographiques :



Autoroute A10
 Périmètre de l'OAP

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
- 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 (localisation indicative)
- 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 urbaine au Nord de Courtaboeuf, pour réduire l'impact des constructions vis-à-vis des habitations et des espaces naturels
- Soigner les franges agricoles pour préserver le paysage notamment depuis Villejust
- Créer ou préserver les percées visuelles

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

Garantir une organisation du parc et un fonctionnement au service de ses usagers

- Porter le projet de Cœur de parc : créer une centralité au croisement des trames vertes proposant des services à ses usagers : requalification des espaces publics, végétalisation, amélioration de l'offre d'équipements, mise en place de services aux employés (notamment de la restauration)...

Poursuivre le développement du parc d'activités

- Accompagner le développement de nouveaux programmes
- Permettre le développement de datacenters
- Conforter le datacenter existant
- 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

Améliorer l'accessibilité et la visibilité du parc

- Créer un pôle multimodal
- Renforcer les stations multimodales existantes
- Créer des liaisons douces
- Accompagner les réaménagements et tourner les façades principales vers l'avenue (Océanie, Tropiques)
- Apporter un soin particulier aux façades visibles depuis l'A10
- Améliorer les entrées de parc

OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs à la limitation de l'exposition au bruit et à la pollution de l'air aux abords des axes routiers :

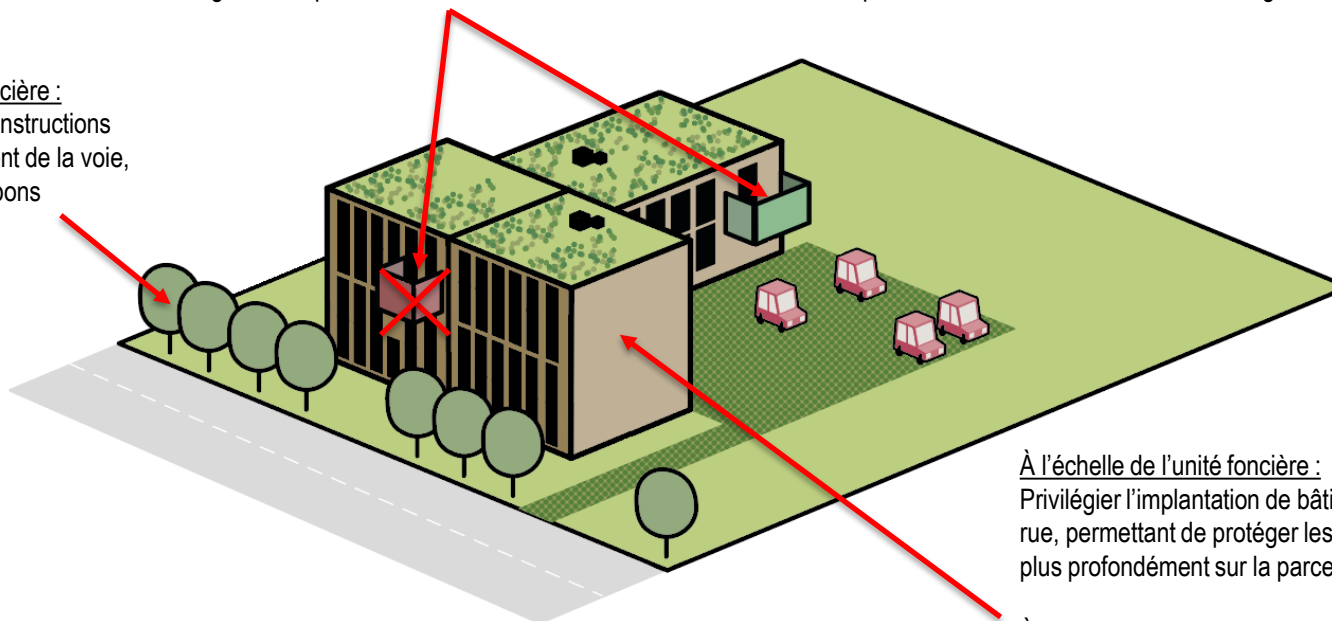
Pour les projets concernés par l'orientation « — Garantir une protection acoustique pour les constructions accueillant des salariés, ainsi que les hôtels, le long des axes bruyants (>65 dB(A)) » sur la cartographie de l'OAP, les principes suivants s'appliquent :

À l'échelle des bâtiments :

- Éviter l'aménagement de terrasses, balcons et espaces extérieurs donnant sur des voiries classées pour l'émission de nuisances sonores
- Privilégier les espaces sans bruit, en cœur d'îlot, ou donnant sur les espaces de stationnement de véhicules légers

À l'échelle de l'unité foncière :

En cas de retrait des constructions par rapport à l'alignement de la voie, créer des espaces tampons végétalisés



À l'échelle de l'unité foncière :

Privilégier l'implantation de bâtiments « écrans » en front de rue, permettant de protéger les espaces et bâtiments situés plus profondément sur la parcelle

À l'échelle des bâtiments :

Favoriser une conception du bâti :

- permettant son isolation phonique et énergétique
- Privilégiant l'aération naturelle, ou doté de dispositifs d'aération performants en cas d'impossibilité technique.

OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés :

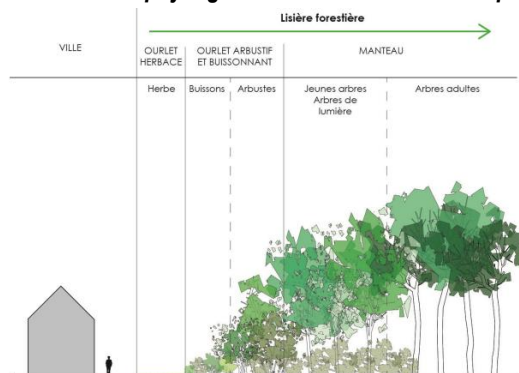
À l'échelle de la ZAE :

- Inciter à réaliser de zones de fraîcheur accessibles et utilisables par les usagers de la zone d'activités de Courtaboeuf lorsque celle-ci fait l'objet d'un réaménagement
- Veiller à aménager des lisières agricoles et forestières protectrices de la biodiversité caractéristique de ces milieux :
 - Dans le cas d'une transition avec l'espace agricole : un tampon paysager sera prévu. Il sera composé de haies et/ou d'arbustes et d'une profondeur minimale de 3 mètres.
 - Dans le cas d'une transition avec un espace boisé : en recréant différentes strates herbacées, arbustives et forestières.

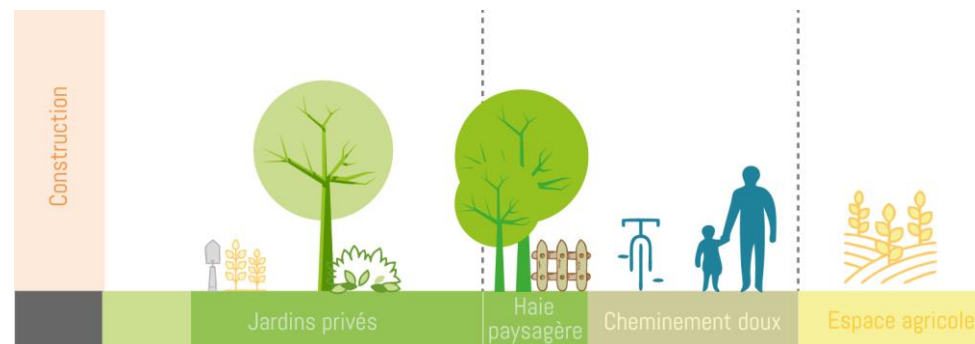


Exemples

Principe de transition paysagère avec les lisières des espaces boisés :



Principe de transition paysagère avec les lisières des espaces agricoles :



OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs au développement de la nature et de la préservation de la biodiversité au sein des espaces publics et privés :

À l'échelle de l'unité foncière / de la construction :

- Permettre le développement de dispositifs visant à protéger et développer la biodiversité;
- Inciter à la végétalisation à la plantation des espaces non-bâtis, en privilégiant la plantation d'espèces non-invasives, endogènes et non-allergisantes;
- Hors zones de stationnement aménagés d'ombrières : créer des espaces de stationnement pour véhicules légers perméables, végétalisés et ombragés;
- Pour les façades des constructions donnant sur des espaces végétalisés, boisés ou agricoles : éviter le recours à des matériaux vitrés ou réfléchissants pouvant conduire à des collisions d'oiseaux sur les surfaces transparentes.



Exemples

OAP COURTABOEUF

Orientations écrites :

Principes relatifs au stationnement des véhicules légers au sein des espaces privés :

Optimiser le foncier en favorisant au maximum la création d'emplacements de stationnement à destination de véhicules légers dans l'enveloppe des bâtiments (ex : en sous-sol, rez-de-chaussée/rez-de-jardin, en silo, sur la toiture).



Exemple : stationnement en RDC



Exemple : stationnement intégré en R+1/R+2



Exemple : doubleurs de places