

Délibération n° 2019-25

OBJET : PRÉSENTATION ET APPROBATION DU SCHÉMA DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT ET PLAN D' ACTIONS DU PARC DE COURTABŒUF

Siège social : Orsay

Nombre de délégués en exercice	:	78
Présents	:	59
Présents et représentés	:	72
Votants	:	72

Le mercredi 20 février 2019, le Conseil Communautaire dont les membres ont été légalement convoqués par lettre le 14 février 2019, s'est réuni à 20h30, sous la présidence de M. BOURNAT, à ORSAY, salle du Conseil communautaire.

DELEGUES PRESENTS

Mme. Brigitte	PUECH	Commune de Ballainvilliers
M. Jean-François	VIGIER	Commune de Bures-sur-Yvette
Mme. Irène	BESOMBES	Commune de Bures-sur-Yvette
M. Christian	LECLERC	Commune de Champlan
M. Jean-Paul	BENEYTOU	Commune de Chilly-Mazarin
M. Téli-Justin	GNADRE	Commune de Chilly-Mazarin
Mme. Rafika	REZGUI	Commune de Chilly-Mazarin
Mme. Patricia	VINCENT	Commune de Chilly-Mazarin
Madame Véronique	FRANCOIS	Commune d'Epinay-sur-Orge
M. Michel	BOURNAT	Commune de Gif-sur-Yvette
M. Yann	CAUCHETIER	Commune de Gif-sur-Yvette
M. Jean	HAVEL	Commune de Gif-sur-Yvette
M. François	ROMAIN	Commune de Gif-sur-Yvette
M. Jean-Luc	VALENTIN	Commune de Gif-sur-Yvette
M. Franck	GAUDART	Commune de Gometz-le-Châtel
M. Francisque	VIGOUROUX	Commune d'Igny
Mme. Patricia	LECLERCQ	Commune d'Igny
M. Jean-Pierre	MEUR	Commune de la Ville du Bois
Mme. Anne	BERCHON	Commune de la Ville du Bois
Mme. Françoise	MARHUENDA	Commune des Ulis
Mme. Michèle	DESCAMPS	Commune des Ulis
Mme. Ouïam	HAMMAN	Commune des Ulis
M. Paul	LORIDANT	Commune des Ulis
M. François	PELLETANT	Commune de Linas
Mme. Sandrine	GELOT	Commune de Longjumeau
M. Rémi	BETIN	Commune de Longjumeau

Délibération n° 2019-25

Mme. Florence	LORTON	Commune de Longjumeau
Madame Catherine	GAILLARD	Commune de Longjumeau
Mme. Catherine	DELAITRE	Commune de Marcoussis
M. Dawari	HORSFALL	Commune de Massy
Mme. Hella	KRIBI-ROMDHANE	Commune de Massy
M. Bernard	LAFFARGUE	Commune de Massy
M. Pierre	OLLIER	Commune de Massy
M. Nicolas	SAMSOEN	Commune de Massy
M. Claude	PONS	Commune de Montlhéry
Mme. Isabelle	KLJAJIC	Commune de Montlhéry
M. Paul	RAYMOND	Commune de Nozay
M. David	ROS	Commune d'Orsay
Mme. Marie-Pierre	DIGARD	Commune d'Orsay
M. Raymond	RAPHAEL	Commune d'Orsay
Mme. Michèle	VIALA	Commune d'Orsay
M. Grégoire	de LASTEYRIE	Commune de Palaiseau
M. Gilles	CORDIER	Commune de Palaiseau
Mme. Michelle	CHENIAUX	Commune de Palaiseau
M. Pierre	COSTI	Commune de Palaiseau
Mme. Véronique	LEDOUX	Commune de Palaiseau
M. Hervé	PAILLET	Commune de Palaiseau
M. Michel	ROUYER	Commune de Palaiseau
M. Christian	PAGE	Commune de Saclay
M. Pierre-Alexandre	MOURET	Commune de Saint-Aubin
M. Stéphane	BAZILE	Commune de Saulx-les-Chartreux
M. François	HILLION	Commune de Vauhallan
M. Thomas	JOLY	Commune de Verrières-le-Buisson
Madame Dominique	LEGOFF	Commune de Verrières-le-Buisson
Mme. Caroline	FOUCAULT	Commune de Verrières-le-Buisson
M. Dominique	FONTENAILLE	Commune de Villebon-sur-Yvette
M. Igor	TRICKOVSKI	Commune de Villejust
M. Patrice	GILBON	Commune de Villiers-le-Bâcle
M. Richard	TRINQUIER	Commune de Wissous

DELEGUES ABSENTS REPRESENTES

Mme. Martine CINOSI-GIRARD donne pouvoir à M. Jean-Paul BENEYTOU

Mme. Geneviève BESSE donne pouvoir à Madame Véronique FRANCOIS

M. Frédéric DURO donne pouvoir à M. Francisque VIGOUROUX

M. Babacar FALL donne pouvoir à Mme. Françoise MARHUENDA

Délibération n° 2019-25

M. Jean ROZNOWSKI donne pouvoir à Mme. Michèle DESCAMPS
M. Olivier THOMAS donne pouvoir à Mme. Catherine DELAITRE
M. Vincent DELAHAYE donne pouvoir à M. Nicolas SAMSOEN
Mme. Michèle FRERET donne pouvoir à M. Pierre OLLIER
M. Serge MORONVALLE donne pouvoir à Mme. Marie-Pierre DIGARD
Mme. Elisabeth PHLIPPOTEAU donne pouvoir à M. Dawari HORSFALL
Mme. Sylvianne RICHARDEAU donne pouvoir à M. Bernard LAFFARGUE
M. Gérard DOSSMANN donne pouvoir à M. Thomas JOLY
M. Patrick BATOUFFLET donne pouvoir à M. Dominique FONTENAILLE

DELEGUES ABSENTS

Mme. Sonia	DAHOU	Commune des Ulis
M. Gilles	GOBRON	Commune de Longjumeau
Monsieur Jérémy	MARTIN	Commune de Longjumeau
Mme. Bouchra	LAOUES	Commune de Massy
M. Mustapha	MARROUCHI	Commune de Massy
Mme. Chrystel	LEBOEUF	Commune de Palaiseau

DELEGUES QUI N'ONT PAS PRIS PART AUX VOTES

Secrétaire de séance : Mme Catherine DELAITRE

Délibération n° 2019-25

Objet : PRÉSENTATION ET APPROBATION DU SCHÉMA DIRECTEUR DE DÉVELOPPEMENT ET PLAN D' ACTIONS DU PARC DE COURTABŒUF

Le Conseil Communautaire,

Sur rapport de M. Jean-François VIGIER.

VU le Code général des collectivités territoriales ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 qui précise que les communautés d'agglomération sont seules compétentes en matière d'immobilier d'entreprises et d'aménagement économique des parcs d'activités ;

VU la délibération n°2016-454 du Conseil communautaire du 16 novembre 2016 portant adoption de l'orientation 1 de l'axe 1 du Projet de territoire relative aux actions visant à « attirer de nouvelles entreprises par la valorisation des pôles de développement économique » ;

VU les statuts de la Communauté d'agglomération en vigueur ;

CONSIDERANT la volonté de la Communauté Paris-Saclay de mieux définir, structurer, stimuler et programmer sa politique en matière de développement économique ;

CONSIDERANT l'avis du Bureau communautaire du 6 février 2019 ;

CONSIDERANT l'avis du Conseil de Développement du 14 février 2019 ;

CONSIDERANT l'avis de la commission n°2 « Développement économique, ZAE, Recherche, Innovation, Emploi, Insertion » du 7 février 2019 ;

APRES EN AVOIR DELIBÉRÉ ;

A la majorité absolue des suffrages exprimés,

1. APPROUVE le projet de schéma directeur du Parc de Courtaboeuf et sa feuille de route opérationnelle.

Fait et délibéré le mercredi 20 février 2019

Extrait conforme à l'original

Le Président,

Michel BOURNAT



Délibération n° 2019-25

ADOPTÉE par (72 VOIX)

72 POUR : Mme. Brigitte PUECH, M. Jean-François VIGIER, Mme. Irène BESOMBES, M. Christian LECLERC, M. Jean-Paul BENEYTOU, Mme. Martine CINOSI-GIRARD, M. Téli-Justin GNADRE, Mme. Rafika REZGUI, Mme. Patricia VINCENT, Madame Véronique FRANCOIS, Mme. Geneviève BESSE, M. Michel BOURNAT, M. Yann CAUCHETIER, M. Jean HAVEL, M. François ROMAIN, M. Jean-Luc VALENTIN, M. Franck GAUDART, M. Francisque VIGOUROUX, M. Frédéric DURO, Mme. Patricia LECLERCQ, M. Jean-Pierre MEUR, Mme. Anne BERCHON, Mme. Françoise MARHUENDA, Mme. Michèle DESCAMPS, M. Babacar FALL, Mme. Ouiam HAMMAN, M. Paul LORIDANT, M. Jean ROZNOWSKI, M. François PELLETANT, Mme. Sandrine GELOT, M. Rémi BETIN, Mme. Florence LORTON, Madame Catherine GAILLARD, M. Olivier THOMAS, Mme. Catherine DELAITRE, M. Vincent DELAHAYE, Mme. Michèle FRERET, M. Dawari HORSFALL, Mme. Hella KRIBI-ROMDHANE, M. Bernard LAFFARGUE, M. Serge MORONVALLE, M. Pierre OLLIER, Mme. Elisabeth PHILIPPOTEAU, Mme. Sylvianne RICARDEAU, M. Nicolas SAMSOEN, M. Claude PONS, Mme. Isabelle KLJAJIC, M. Paul RAYMOND, M. David ROS, Mme. Marie-Pierre DIGARD, M. Raymond RAPHAEL, Mme. Michèle VIALA, M. Grégoire de LASTEYRIE, M. Gilles CORDIER, Mme. Michelle CHENIAUX, M. Pierre COSTI, Mme. Véronique LEDOUX, M. Hervé PAILLET, M. Michel ROUYER, M. Christian PAGE, M. Pierre-Alexandre MOURET, M. Stéphane BAZILE, M. François HILLION, M. Thomas JOLY, Madame Dominique LEGOFF, M. Gérard DOSSMANN, Mme. Caroline FOUCAULT, M. Dominique FONTENAILLE, M. Patrick BATOUFFLET, M. Igor TRICKOVSKI, M. Patrice GILBON, M. Richard TRINQUIER

0 CONTRE :

0 ABST. :

ID Télétransmission : 091-200056232091-200056232-20190220-lmc125654-DE-1-1

Date AR Préfecture :

22/02/19

- Affichée / Publiée le

25/02/2019

- En application des dispositions des articles R.421-1 à R.421-5 du code de justice administrative, cette délibération peut faire l'objet d'un recours en annulation devant le Tribunal Administratif de Versailles dans un délai de deux mois à compter de son affichage ou de sa publication.

-La juridiction peut être saisie de manière dématérialisée par l'application Télérecours citoyens accessible à partir du site www.telerecours.fr.

SCHEMA DIRECTEUR



1. UNE NOUVELLE AMBITION POUR COURTABŒUF ?

Le parc d'activités de Courtabœuf est inscrit comme pôle de rayonnement dans le schéma de l'Offre économique de la Communauté Paris-Saclay (février 2019). Il s'étend sur 372 ha, accueille aujourd'hui près de 1200 établissements et plus de 20 000 salariés. Il a connu une croissance régulière en accueillant un tissu économique diversifié.

Le parc représente le ratio fiscal le plus élevé de la Communauté, il représente en 2016, 12.6 M€ de produit fiscal soit 25% du produit fiscal de la Communauté Paris Saclay.

Son positionnement géographique, au cœur de la communauté Paris-Saclay, mais aussi porte d'entrée Sud du Cluster Paris-Saclay et en complément avec le hub multimodal de Massy constitue un atout stratégique pour le territoire. En effet, le développement de ces deux pôles économiques majeurs représente une opportunité pour ce parc, inscrit dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National depuis 2009.

SCHEMA DIRECTEUR DE L'OFFRE ECONOMIQUE

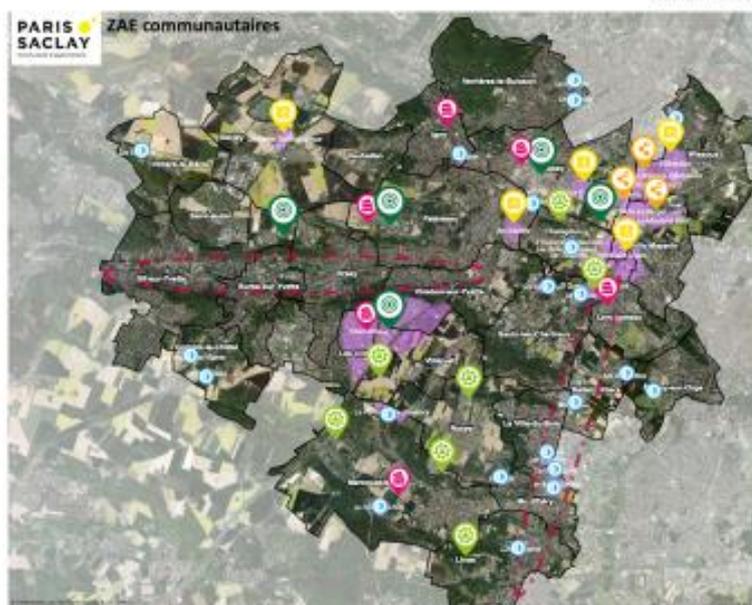
Le panel d'offres

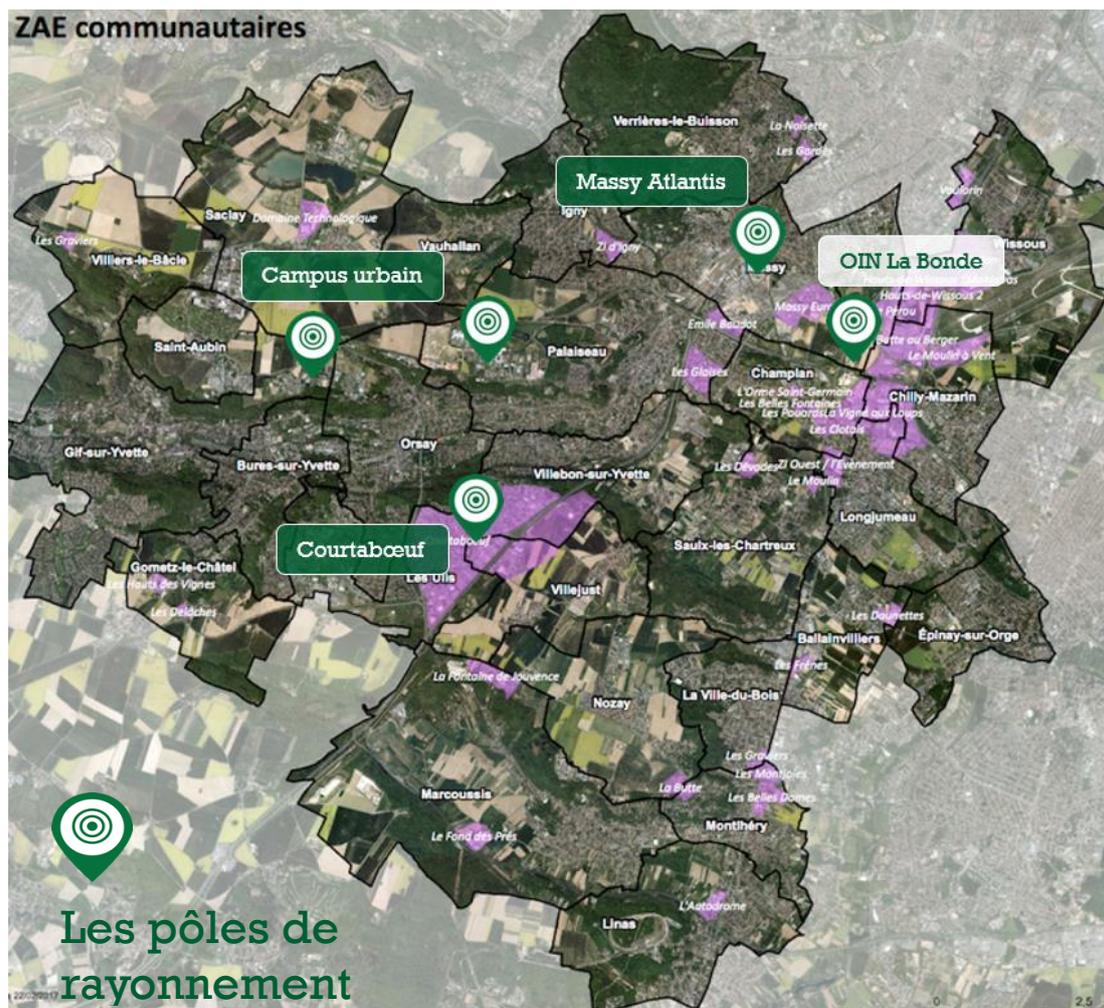
Les types de sites économiques

-  Les pôles de rayonnement
-  Les parcs productifs
-  Les parcs logistiques
-  Les pôles dédiés
-  Les sites de proximité
-  Les offres urbaines intégrées

Les types de produits à développer

- Villages artisans
- Hôtels technologiques
- Petites surfaces de bureaux
- Bâtiments mixtes en milieu urbain
- Tiers-lieux: maison de l'entrepreneuriat Longjumeau...





Ainsi, le Parc de Courtabœuf dont l'aménagement a débuté il y a près de 50 ans présente aujourd'hui un enjeu majeur de développement, de l'échelle régionale à l'échelle européenne.

Le dynamisme économique du parc reste affirmé avec des implantations de qualité et de renom comme la Fédération Française de Judo qui vient de s'installer au Grand Dôme avec un projet de développement de niveau international, General Electric est venu occuper les anciens locaux de Microsoft, l'appétence des opérateurs pour commercialiser les extensions de Courtabœuf 8, 9 et 10, et l'intérêt que suscite l'opération dite cœur de Parc.

Pour autant, ce parc qui accueille des entreprises de rang international dans les domaines de l'informatique, des industries pharmaceutiques et de la santé ainsi que des technologies de l'information nécessite de relever de nouveaux défis et notamment de :

- d'améliorer son image et sa notoriété pour éviter que le départ de grands établissements et de l'accueil d'activités commerciales, logistiques et de garages automobiles ne nuisent à sa lisibilité économique,
- rénover ses infrastructures et son patrimoine bâti en l'adaptant aux nouvelles demandes d'équipements industriels quelque soit leur importance, pour éviter l'apparition de friches sur les secteurs les plus anciens,
- renforcer son offre de services aux salariés et visiteurs nombreux du parc, en améliorant la qualité des lieux de vie des entreprises et des usagers du parc.

- repenser sa desserte en transports en communs en fonction des nouveaux modes de mobilité pour assurer une meilleure connexion au bassin d'emploi francilien et vers le pôle multimodal de Massy et le Campus urbain Paris-Saclay.
- Repenser l'accessibilité automobile en portant une vision d'aménagement en lien avec les infrastructures de transport, de stationnement dans le cadre de l'OIN, afin d'améliorer la circulation sur l'A10 et la RN118
- mettre en place une signalétique directionnelle et interne au Parc efficace et cohérente

Porté initialement par les 3 communes des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust, le parc de Courtabœuf est désormais géré par la Communauté Paris-Saclay qui, dans le cadre de son schéma directeur de l'offre économique, souhaite affirmer en cohérence avec les communes, une nouvelle ambition pour Courtabœuf et définir des moyens et des modes opératoires innovants, performants et efficaces.

Du fait de son histoire, de sa localisation et de son poids économique, le parc de Courtabœuf doit être envisagé comme un pôle économique d'envergure « pôle de rayonnement », dédié prioritairement à l'accueil et au développement des activités de production et technologiques à valeur ajoutée intégrant des logiques d'expérimentation et d'application.

Il s'agit donc de renforcer l'attractivité et la notoriété de Courtabœuf en agissant autour de 2 orientations principales :

- Passer du « parc » au « pôle » :
Le parc de Courtabœuf doit se connecter plus efficacement à l'écosystème de l'innovation et de la recherche du cluster, ce qui suppose de développer de nouveaux équipements structurants (centre de congrès / auditorium supports d'événements et de rencontres), de nouvelles solutions de mobilité, mais aussi travailler sur de nouvelles formes de synergies et partenariats avec les acteurs de l'innovation
- « Monter en gamme » :
Pour continuer d'attirer et ancrer les activités économiques ciblées, le parc de Courtabœuf doit s'affirmer comme un pôle productif et technologique à haut niveau de services pour les entreprises et les usagers. D'une part, les aménités et les facilités offertes sur le site doivent contribuer au renforcement de la qualité d'usage à travers la convivialité et la vie sociale et sportive au quotidien, condition de réussite pour permettre aux entreprises de recruter les meilleurs collaborateurs. D'autre part, le pôle doit offrir de nouvelles solutions adaptées aux besoins et attentes des entreprises, ce qui suppose dialoguer ou de faciliter la mise en réseau de nouvelles formes de collaborations et coopérations interentreprises et de le faire savoir.

Ces deux orientations devraient permettre, à terme, de faire du parc de Courtabœuf un site d'accueil privilégié pour les entreprises innovantes issues de l'écosystème du plateau de Saclay mais aussi la vitrine productive et technologique du territoire, notamment en permettant aux acteurs économiques d'expérimenter in situ leurs propres innovations.

2. LE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE DE COURTABŒUF

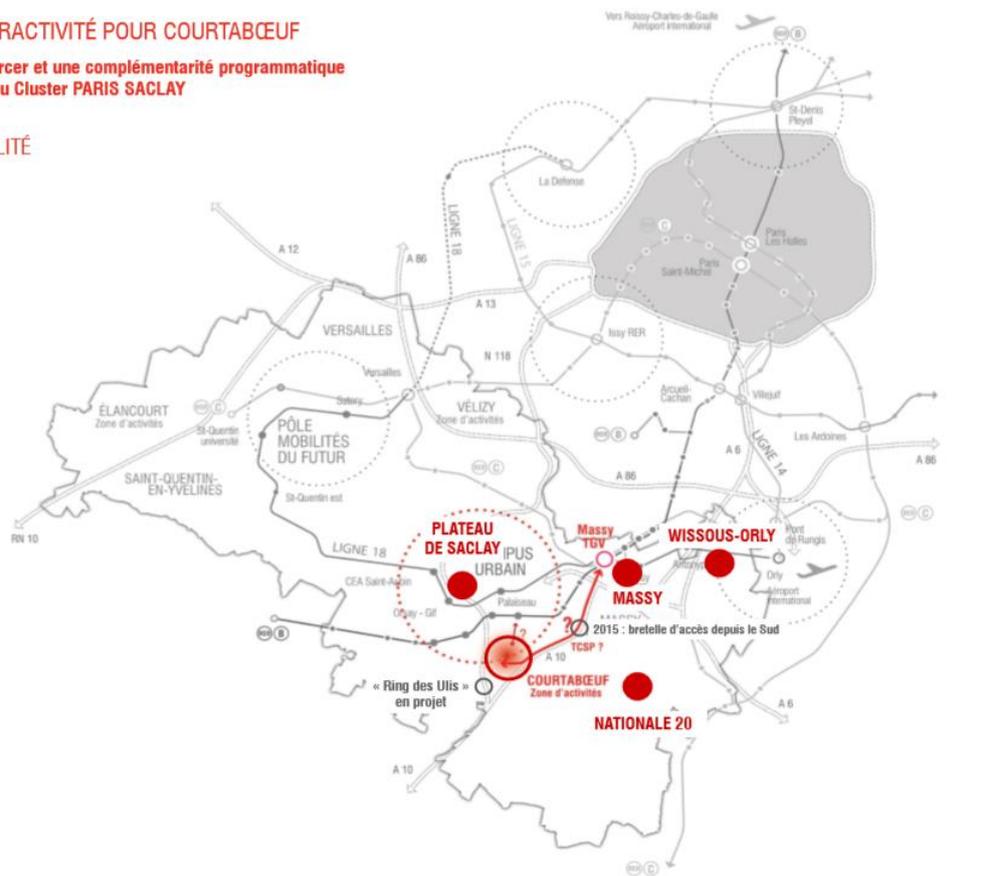
Le Schéma de l'offre économique de la Communauté Paris-Saclay identifie clairement le parc de Courtabœuf comme un pôle de rayonnement pour le territoire, au même titre que le cluster et le pôle Massy Atlantis. Alors que Massy Atlantis a vocation à accueillir des sièges sociaux, activités de services, le campus urbain se destinerait à des activités de très haute valeur ajoutée orientées Recherche & Développement en lien avec l'écosystème de l'innovation.

Le parc de Courtabœuf a également une vocation d'accueil d'activités productives et technologiques à haut niveau de services, il est en complète interaction avec ceux de Massy Atlantis et le Campus Urbain. Les coopérations entre les entreprises de ces pôles doivent être renforcées, c'est là un défi majeur pour les prochaines années.

UNE NOUVELLE ATTRACTIVITÉ POUR COURTABŒUF

Une accessibilité à renforcer et une complémentarité programmatique à trouver dans le cadre du Cluster PARIS SACLAY

- ACCESSIBILITÉ
- IMAGE
- SERVICES



Cette nouvelle ambition pour le parc de Courtabœuf suppose donc de définir clairement le positionnement économique du pôle économique, c'est-à-dire les cibles économiques principales, les cibles acceptables sous conditions et celles à exclure.

Cibles principales	<p>Activités innovantes et/ou technologiques</p> <p>Ingénierie / applications / laboratoires</p> <p>Services aux entreprises</p> <p>Services et commerces de proximité au sein des centralités définies et dédiés aux usagers du parc d'activités</p> <p>Sièges</p>
Cibles acceptables sous conditions*	<p>Activités productives <i>générant de l'emploi et/ou de la ressource fiscale</i></p> <p>Logistique à <i>valeur ajoutée</i> / <i>messagerie fonctionnant avec l'écosystème économique local</i></p> <p>Fonctions supports (ou fonctions « aval » : réparation, maintenance, nettoyage, stockage,...) <i>sous condition de s'inscrire dans des formats et des fonctionnements optimisés au niveau foncier et immobilier</i></p> <p>Commerces et services de proximité <i>localisés dans les pôles de services (cœur de parc, grand dôme et ponctuellement le long des axes structurants) et répondant aux besoins des usagers du pôle économique</i></p>
Cibles à exclure	<p>Commerce de détail dans les secteurs de l'équipement de la maison ou de la personne</p> <p>Les grandes surfaces alimentaires (+ 1 000 m² SFV)</p> <p>Les activités industrielles et TP/BTP qui nécessitent un entreposage extérieur nuisant à la qualité paysagère du parc</p> <p>Activités de logistique à faible valeur ajoutée</p>

*Sont indiquées en italique les conditionnalités à intégrer

3. LES GRANDS AXES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE COURTABŒUF

Cette nouvelle ambition pour Courtabœuf suppose également de définir de manière précise les grands objectifs opérationnels à poursuivre :

Renforcer la structuration du pôle économique

Le parc d'activités de Courtabœuf a été aménagé par des tranches successives d'aménagement. Il est primordial de repenser son organisation pour redonner du sens et structurer les différents espaces qui le composent.

Courtabœuf peut ainsi se structurer de la manière suivante :

- deux polarités majeures (le Cœur de Parc et le Grand Dôme) autour desquelles doivent être favorisées la densification du foncier afin de renforcer l'intensité d'usage à proximité des équipements et des services,
- des points de connexion principaux situés sur la N118 (Mondétour et ring des Ulis) et l'A10 (grand Dôme et châteaux d'eau/cœur de parc) qui doivent assurer une fluidité des principaux flux routiers d'entrées et de sorties du parc,
- des axes viaires structurants (avenue des tropiques, avenue de la Baltique et axe Québec / Canada, avenue de la Plesse) qui doivent bénéficier d'une fonctionnalité et d'une fluidité à même d'assurer une bonne desserte des grands secteurs du parc d'activités,
- un maillage secondaire composé de voiries de desserte et de liaisons douces qui doivent assurer la desserte fine des entreprises mais aussi une mobilité apaisée et qualifiée au sein du parc et notamment vers les deux polarités (Cœur de Parc et Grand Dôme).
- des effets vitrines le long de la N118, de l'A10, mais aussi de la RD 118 (Océanie) qui contribuent à la mise en scène du parc et qui doivent faire l'objet de prescriptions architecturales et paysagères spécifiques ainsi qu'un plan de signalétique directionnelle et interne au parc adapté et cohérent,
- une rationalisation et une circonscription de l'appareil commercial sur les secteurs dédiés. En particulier, les concessions automobiles mériteraient d'être rassemblées dans un pôle profitant de l'effet vitrine de l'avenue de l'Océanie et de l'A10, à l'instar d'INOVEL Parc (Vélizy).

Cette restructuration uniquement liée aux voiries et espaces publics est aujourd'hui en cours avec :

- un programme de requalification en cours porté par la Communauté Paris-Saclay pour un budget de 19 M€ cofinancé par la Région et le Département (CPRD),
- le demi échangeur A10 livré récemment par la DIRIF et un site propre partiel de transport en commun vers le pôle de Massy,
- la réalisation programmée du réaménagement du ring de Mondétour et des Ulis et l'accès à la RD118 par le Département pour un budget confirmé de 50 M€ TTC



Restructuration de l’Axe Nord inscrit au CPRD – début des travaux février 2019

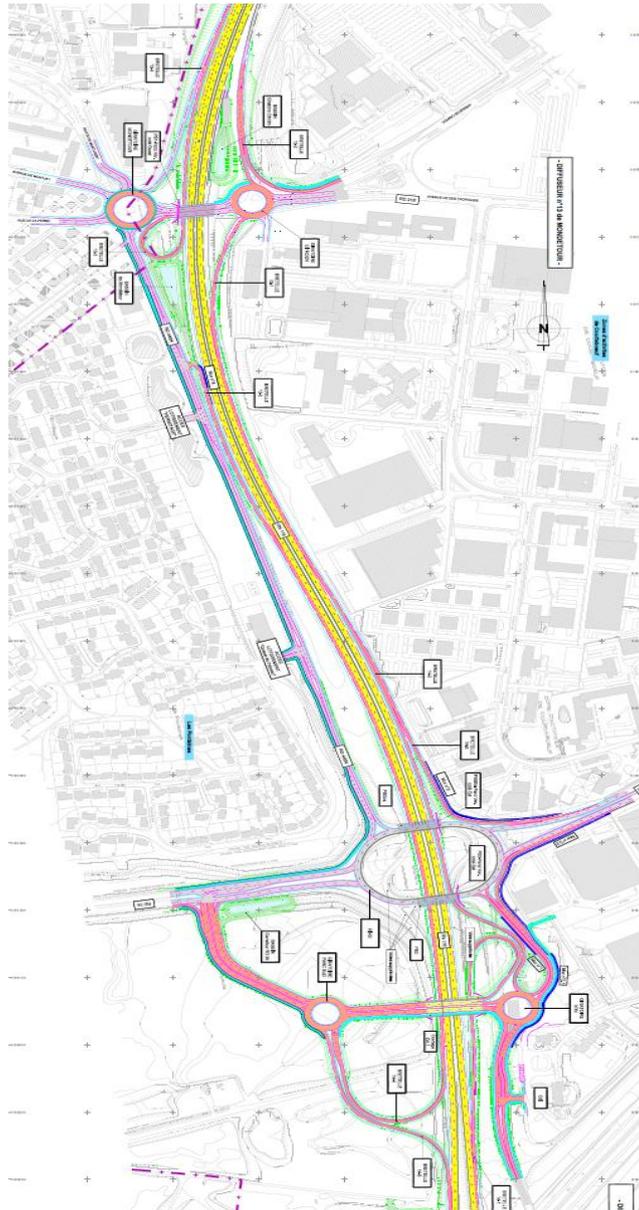
Renforcer l’accessibilité du parc de Courtabœuf

Un des premiers facteurs d’attractivité du parc de Courtabœuf concerne son accessibilité pour les différents types d’usagers. C’est un facteur clé pour les entreprises ciblées qui doivent être en capacité de recruter à l’échelle de l’ensemble du bassin d’emploi francilien. Mais c’est aussi un enjeu pour la Communauté Paris-Saclay qui doit favoriser l’accès à l’emploi pour les populations locales peu qualifiées, et notamment pour la commune des Ulis.

La création d’une bretelle d’accès autoroutière de l’A10 sur Courtabœuf dans le sens Massy-Provence : finaliser le demi-échangeur du Grand Dôme



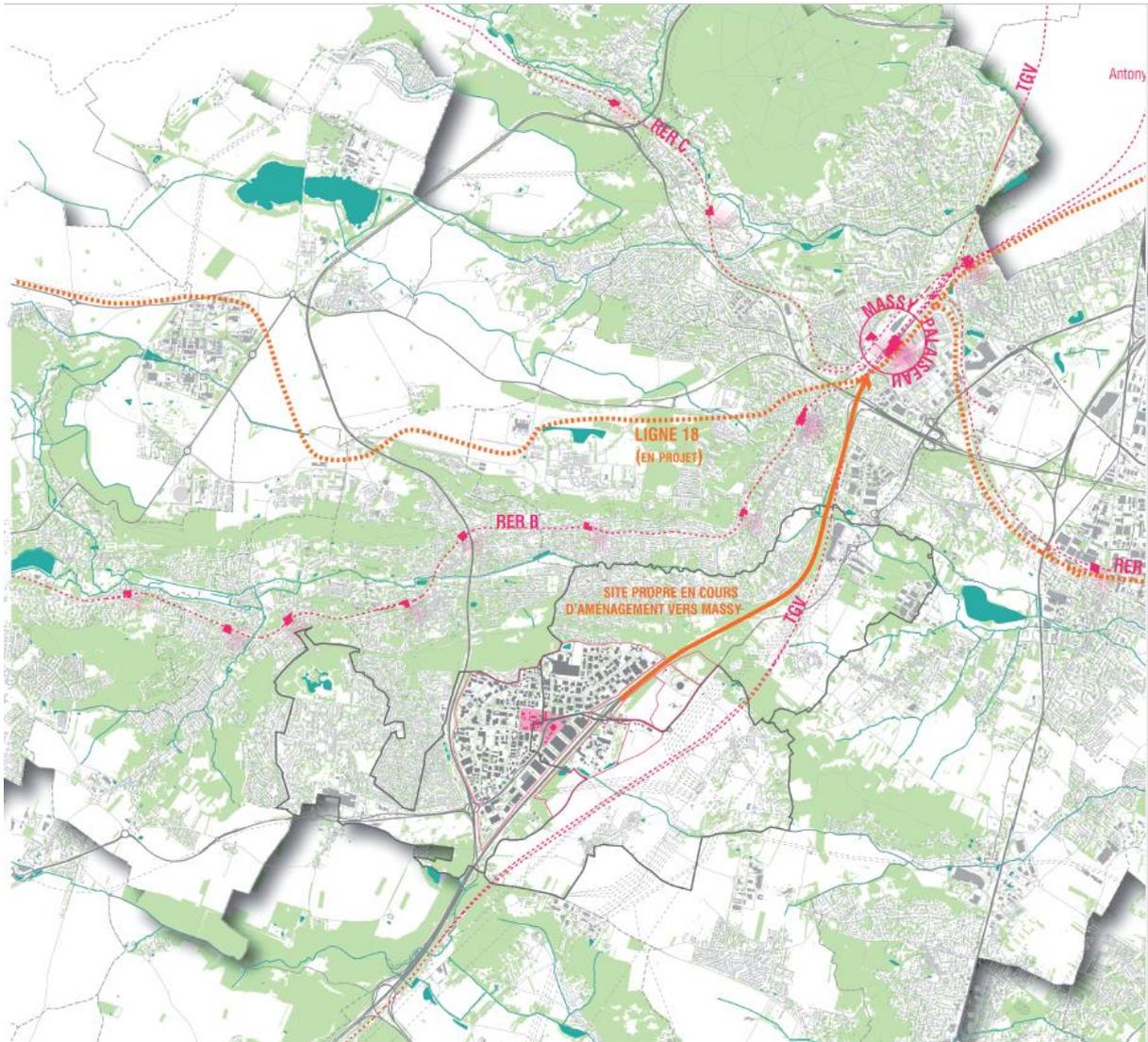
*Accès Mondétour et Ring des Ulis –
Aujourd’hui*



Accès Mondétour et Ring des Ulis - Réaménagements prévus par le CD 91 – (2019 -2023)

Renforcer la desserte de Courtabœuf et sa mobilité interne

Par ailleurs, l'accessibilité en transports collectifs doit être repensée et renforcée. Il est donc envisagé de créer une plateforme d'échanges qui concentrera les arrêts des principales lignes structurantes de bus reliant le plus efficacement possible le site aux gares ferroviaires du territoire (Massy, Orsay, Palaiseau,...) et à l'aéroport. Puis, un système de desserte locale (Bus, TAD...) pourra permettre de diffuser les usagers sur l'ensemble du parc.



Desserte du Parc de Courtabœuf en Transport en communs (mode lourd) - 2019

Le développement en cours de la plateforme de mobilités « Move in Saclay » peut par ailleurs permettre de développer in situ de nouvelles formes d'expérimentations de mobilités, en coopération avec les entreprises et notamment les grands comptes qui disposent déjà de solutions internes.

La capacité à renforcer la qualité d'usage au quotidien au sein de Courtabœuf nécessite de repenser les modalités de déplacement au sein du site. A cet effet et de manière globale, une démarche de co-construction de la desserte transport pourrait être envisagée par la création de groupes de travail réunissant les grands comptes, les entreprises, les services des Communes, les associations d'entreprises et d'usagers, les décideurs et opérateurs de mobilités. La finalité des travaux sera :

- de partager un diagnostic de la desserte actuelle et de définir conjointement les scénarios d'amélioration,
- de définir une nouvelle organisation de la desserte au sein du site et de ses accès et d'offrir un meilleur service par un nouveau maillage des lignes existantes et l'optimisation de l'offre bus actuelle,

- de rationaliser l'offre de navettes privées,
- de compléter l'offre bus par des solutions alternatives, (Transport à la Demande), co-voiturage, navette interne...), pour les derniers kilomètres où les besoins spécifiques,
- de réfléchir avec les acteurs concernés à l'amélioration de l'accès au Parc sur la RN118 et l'A10 depuis la province et depuis Paris (dont Pont de Sèvres)

Expérimenter de nouvelles solutions de mobilités



Si les grands axes routiers (principalement orientés Est-Ouest) permettent d'assurer la desserte depuis l'extérieur (notamment les accès du matin et du soir), il est nécessaire également de proposer, durant la journée et notamment le midi, une offre alternative de déplacements qui pourrait s'appuyer sur :

- Des navettes internes privées ou un TAD qui sont demandés par les entreprises le midi pour desservir les polarités du « cœur de parc » et du Grand Dôme mais dont le montage y compris financier reste à étudier,
- Un maillage de liaisons douces plutôt orienté Nord-Sud (maillage complémentaire) et une qualité des espaces dédiés aux piétons au sein des pôles de services

Ce modèle permet de dissocier les flux routiers de ceux liés à la mobilité douce en proposant des parcours dissociés, notamment en recréant des pistes cyclables et des venelles entre les grandes parcelles privées.

En outre, le pôle de Courtabœuf devra être en capacité de permettre l'expérimentation de nouvelles solutions de mobilité (ex des véhicules autonomes, du TAD, des navettes partagées,...).

Un groupe de travail spécifique à ce sujet a été mis en place et a déjà validé le lancement d'une mission d'AMO pour repenser la desserte de Courtabœuf depuis les pôles extérieurs mais aussi avec une refonte de la desserte fine à l'intérieur du parc avec une meilleure lisibilité des lignes, leurs appellations, leur fréquence et leurs itinéraires.

Développer une nouvelle offre de services

A l'instar des grands parcs d'activités européens, Courtabœuf doit offrir à ses utilisateurs une large gamme « d'aménités » et de « facilités ».

- Des équipements et services aux entreprises :
 - Le bureau du gestionnaire (potentiellement occupé par le manager territorial),
 - Des bureaux à disposition des acteurs économiques du territoire (consulaires, clubs d'entreprises, acteurs de l'enseignement et de la recherche,...),
 - Des espaces VIP pour recevoir des clients avec une offre de restauration adaptée (petits déjeuners, collations, plateaux repas,...),
 - Des salles de réunion et de formation modulables,
 - Un centre d'affaires (bureaux en location courte durée),
 - Un espace de co-working,
 - Des services d'accompagnement de type pépinière,
 - Un espace « Point presse et multimédia »,
 - Un espace d'exposition de type showroom pour valoriser les entreprises et les savoir-faire du parc d'activités,
 - Un espace « ressources » numérique pour permettre aux entreprises et aux usagers de mieux appréhender la richesse de l'écosystème d'innovation sur le territoire (structures, thématiques, contacts, projets de recherche, acteurs en soutien à la création et à l'innovation,...).

- Des espaces de vie et d'échanges pour les salariés et les usagers
 - des cafés / brasseries / restaurants sur Cœur de Parc
 - des services de proximité pour les usagers : conciergerie, offre de soins...
 - des équipements sportifs et bien être,
 - des animations contribuant à la vie sociale sur le parc d'activités (cross, mini-concerts, bien être, course vélo...).

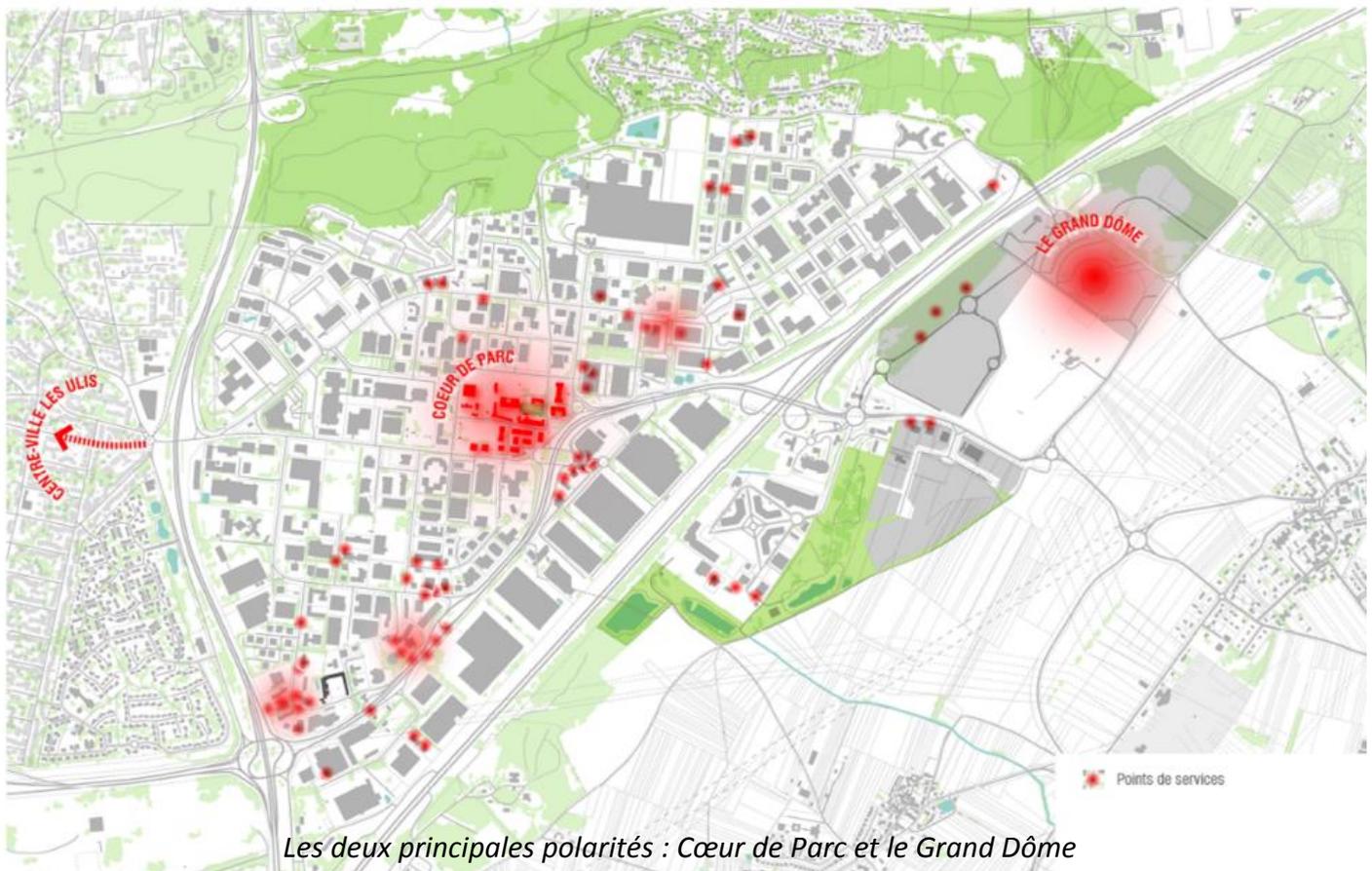
- Des espaces extérieurs modulables
 - Un espace démonstrateur pour mettre en scène les innovations et productions locales,
 - Des espaces de convivialité paysagers pour la détente et les déjeuners.



Pour assurer sa lisibilité et son efficacité, cette offre de services et d'équipements a vocation à s'organiser autour de deux grandes polarités :

- Le cœur de parc autour de la ferme de Courtabœuf,
- Le site du Grand Dôme à l'Est de Courtabœuf.

Par ailleurs, des services de proximité (dont la restauration) pourront être accueillis de manière ponctuelle et de manière intégrée à l'offre de locaux d'activités le long des grands axes structurants pour assurer un maillage de proximité à l'ensemble des usagers.



« Cœur de Parc »

Un lieu :

7 400 m² de parc paysager

1 hectare d'activités sportives et de loisirs

3 300 m² de terrasses et espaces publics

552 places de stationnement (parking sika, avenue des Indes, ...)

8 lignes de bus avenue des Indes



« Le Grand Dôme »



Régénérer l'offre économique

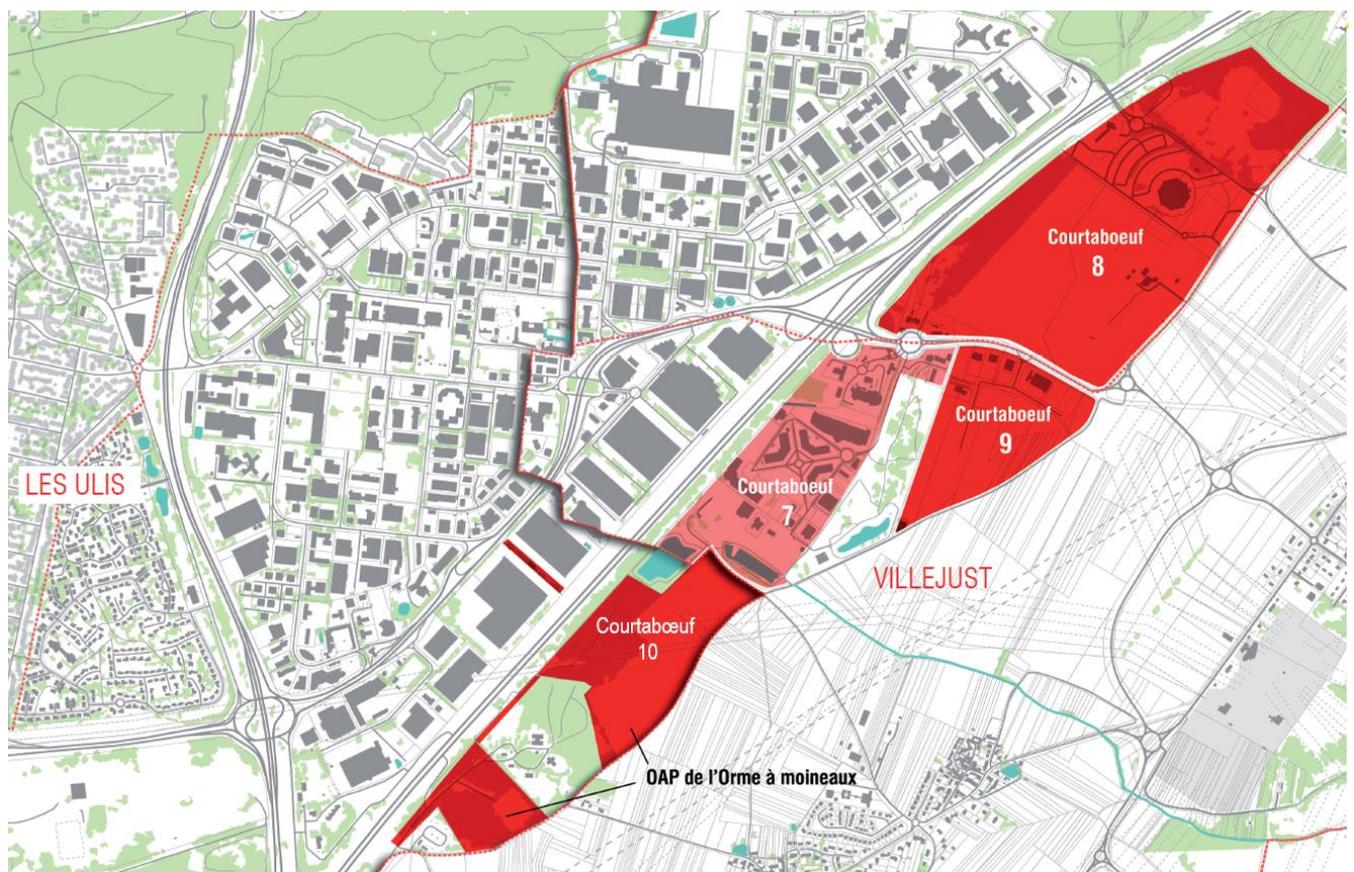
A l'instar des voies et équipements publics, une grande partie du parc immobilier vieillit et peine à se rénover. Pour garantir la capacité à pouvoir continuer à accueillir les activités économiques ciblées au sein de produits adaptés à leur besoin, il faut donc engager une stratégie de reconquête, de régénération et de diversification de son offre.

Courtabœuf doit offrir un panel d'offres diversifié et évolutif. La Communauté Paris-Saclay doit donc orienter cette stratégie de reconquête par la mobilisation de foncier / bâti hors marché en vue de développer de nouveaux types de produits tels que des hôtels d'entreprises (activités / tertiaire / technologiques), des équipements partagés, des espaces de coworking, etc...

Mais il faut également sensibiliser les propriétaires sur l'optimisation de leur foncier et sur le renouvellement de l'immobilier. La modernisation / requalification des espaces et équipements publics doit donc être orientée en priorité sur les secteurs offrant des capacités de régénération ou de diversification de l'offre économique (ex du cœur de parc).

Maîtriser et cadrer les derniers secteurs de développement

Le parc d'activités dispose encore de quelques réserves foncières, notamment au Sud de l'A10. Si l'aménagement de ces secteurs peut permettre de contribuer au dynamisme du parc et à l'accueil de nouvelles entreprises, il est nécessaire de bien cadrer leur développement. Ces secteurs peuvent certes permettre de réaliser des « opérations tiroirs » pour faciliter la régénération des secteurs plus anciens mais ils ne doivent ni générer une concurrence directe, ni affaiblir la dynamique de renforcement de la lisibilité économique du parc d'activités. Ses extensions sont néanmoins nécessaires au parachèvement du projet de parc, notamment en réponse aux besoins fonciers identifiés pour le développement des activités économiques mixtes.



Les extensions du Parc de Courtabœuf

Il est donc proposé de définir des vocations et des objectifs précis à chaque secteur, en lien avec la vocation économique exposée précédemment :

- Courtabœuf 8 :

Ce secteur a vocation à accueillir des produits immobiliers mixtes (ateliers / bureaux) à destination de PME/PMI, type campus, issues de la sphère productive (industrie et services à l'industrie. Ce type d'offre correspond au cœur de cible du parc d'activités et doit permettre de faciliter l'accueil d'activités à plus forte valeur ajoutée.

Une offre hôtelière (moyen-haut de gamme + 1 restaurant intégré) est d'ores et déjà programmée en accompagnement du projet de la Fédération Française de Judo sur le Grand Dôme. Hormis le transfert d'une unité commerciale de bricolage, l'accueil de toute nouvelle activité commerciale et de restauration est proscrit, en effet, l'offre de services de proximité prévue sur le site du Grand dôme permet d'apporter à ce secteur une réelle qualité d'usage.

Une attention sera portée sur la compacité des produits immobiliers, l'optimisation foncière et la qualité de l'intégration paysagère, notamment vis-à-vis de l'A10 et des 2 routes départementales.

- Courtabœuf 10 : secteur des Ulis au Sud de l'A10

Ce secteur reste aujourd'hui relativement enclavé. C'est pourquoi il a vocation à accueillir des projets d'équipements nécessaires au développement du parc d'activités mais accueillant peu d'usagers (ex : data center).

Conformément à l'OAP Orme à Moineaux des activités d'intérêt collectif peuvent aussi être réalisées mais aussi des activités en lien avec le cimetière et l'activité funéraire.

- Secteur compris entre l'avenue de l'Océanie et l'A10 :

Ce secteur accueille aujourd'hui une majorité d'activités commerciales (restauration, équipement de la maison,...) ainsi que des bâtiments logistiques. Le vieillissement général de l'offre et la faible qualité de l'image de ce secteur nécessitera de travailler à sa régénération.

Cela pourra passer par une revalorisation de l'offre commerciale dans une logique de compacité, d'optimisation et de qualité architecturale mais sans accroître l'offre commerciale. Cette dynamique devra donc permettre de libérer de nouveaux espaces pour accueillir des nouveaux programmes immobiliers dédiés aux activités de la sphère productive.

Par ailleurs, le sous-secteur situé face au futur cœur de parc devra constituer, à terme, un site d'extension de la dynamique générée par le cœur de parc en apportant une nouvelle offre de services à destination des usagers.

Assurer une gestion durable du parc / Vers un parc d'activité durable

L'attractivité du parc de Courtabœuf et la valorisation de ses entreprises passeront également par une amélioration de sa qualité environnementale.

L'amélioration de la desserte en transport en commun et en modes doux et le développement d'offre de mobilité durable au sein du parc vont contribuer à limiter les émissions de gaz à effet de serre et la pollution dues au transport. L'amélioration de la qualité environnementale des sites existants à travers une meilleure gestion de l'eau, de l'énergie et des déchets est également un enjeu majeur sur le parc.

Il s'agit d'inciter les entreprises du parc à engager des programmes de rénovation des sites en tenant compte de ses enjeux et qui permettent un gain de compétitivité et la valorisation de leur image. Concernant l'approvisionnement en énergie, par exemple, la CPS encouragera dès que possible le raccordement au réseau de chaleur du SIOM distribuant une énergie renouvelable. Les synergies inter-entreprises et les projets collectifs seront encouragés : échanges de chaleur, autoconsommation collective d'électricité solaire, achat groupé d'énergie verte...

La Communauté Paris-Saclay et les 3 communes seront également attentives au respect de l'obligation de gestion de l'eau à la parcelle, qui sera imposée prochainement dans une charte de la gestion durable des eaux. En complément l'agglomération s'est engagée dans un programme de renouvellement des réseaux d'eau afin de réduire les pertes.

Concernant les déchets, plusieurs entreprises du parc expérimentent leur gestion mutualisée sous l'impulsion de la Communauté Paris-Saclay, de la CCI et de l'ADEZAC. Cette expérimentation est vouée à s'étendre.

Enfin, grâce aux partenariats qu'elle a noués avec les acteurs du cluster Paris-Saclay, la Communauté Paris-Saclay souhaite accompagner les entreprises de la zone dans des projets innovants et exemplaires en matière de transition énergétique et d'économie.

Favoriser la mise en réseau et les nouvelles formes de coopération

Un des principaux atouts du Parc de Courtabœuf réside dans son poids économique. La présence de près de 1200 établissements est sans conteste un élément clé dans l'attractivité du pôle économique. Il existe depuis maintenant plus de 50 ans, une association d'entreprises l'ADEZAC, qui est le partenaire historique des collectivités sur le parc de Courtabœuf, véritable point d'appui pour favoriser les coopérations. Cette force n'est réelle, en effet, que si le pôle économique favorise la mise en réseau et les synergies interentreprises et si et seulement si, les objectifs sont posés, les moyens définis et l'image clarifiée.

Cela suppose donc renforcer la qualité de l'accueil, l'information et l'animation économique au quotidien pour permettre à chacun de mieux appréhender son environnement économique. Les synergies interentreprises ne se décrètent pas ; elles se développent par les rencontres et l'émergence d'une culture du collectif.

De même, le parc de Courtabœuf pourra favoriser des échanges et des synergies avec d'autres parcs d'activités d'envergure à l'échelle nationale et européenne pour partager des retours d'expériences et des bonnes pratiques.

Des supports d'échanges et d'animations nouveaux sont envisagés et portés par un manager territorial qui a une présence effective sur le parc. Les supports de communication sont proposés via internet mais aussi sur le terrain.

Promouvoir le pôle économique

Enfin, pour rayonner pleinement et renforcer son attractivité, le pôle de Courtabœuf doit renforcer la valorisation et la promotion des entreprises qui y sont implantées de manière à en faire de véritables ambassadeurs.

Le pôle économique doit être pensé comme un showroom des innovations locales à travers le développement des expérimentations in situ et l'émergence d'espaces vitrines.

Cette promotion doit s'accompagner de multiples événements à destination tant des entreprises (colloques, symposium, conférences, speed meeting, rencontres d'affaires, démonstrations, événements sportifs, etc...) que des usagers pour renforcer la convivialité et l'attachement au pôle économique.

Revoir l'image et la signalétique du parc

Un schéma directeur de signalétique de Courtabœuf a été proposé par la Communauté Paris-Saclay aux 3 communes avec une refonte de la signalisation routière et de la signalétique interne avec un nouvel adressage de chaque entreprise. Ce projet de signalétique s'inscrit dans la charte graphique de signalétique de la Communauté Paris-Saclay avec une réflexion qui sera menée sur le design des totems d'entrées de parc en accompagnement du réaménagement paysager des entrées du parc prévu au programme de requalification CPRD porté par la Communauté Paris-Saclay.

4. LES CONDITIONS ET FACTEURS DE REUSSITE

Pour réussir à atteindre les objectifs et l'ambition affichée, certaines conditions de réussite doivent néanmoins être remplies :

La gouvernance locale

La gouvernance du Parc de Courtabœuf a beaucoup évolué durant les années et a pu sembler confuse . L'objectif de la Communauté Paris-Saclay et des trois communes est de faire de Courtabœuf un pôle économique attractif, connu et reconnu, ce qui suppose d'être en capacité d'associer l'ensemble des acteurs économiques dans une gouvernance élargie.

Pour cela, il est nécessaire d'instituer un « comité de parc », lieu de co-décision et de co-construction du projet et de sa mise en œuvre.

Les représentants des entreprises et des usagers (notamment les clubs d'entreprises mais également des CE interentreprises) pourraient ainsi siéger dans cette instance qui permettrait de :

- Mieux connaître les problématiques, les besoins, les attentes, les projets, les opportunités,
- Explorer des nouvelles pistes d'intervention,

- Construire une feuille de route opérationnelle,
- Définir qui fait quoi et répartir les rôles,
- Suivre et évaluer régulièrement les actions engagées.

Au-delà de cette instance de gouvernance pourront se mettre en place des groupes de travail thématiques (en s'appuyant notamment sur les ressources humaines des grands comptes).

Par ailleurs, il est également nécessaire d'impliquer les opérateurs fonciers et immobiliers de manière à favoriser leur implication dans la régénération du pôle économique.

L'entretien et la gestion

Du fait de la prise de compétence de la Communauté Paris-Saclay issue de la loi NOTRe, il est important de veiller à assurer le maintien d'un bon niveau de qualité de l'entretien du parc d'activités. Cela suppose donc d'assurer une parfaite coordination des différents moyens mobilisés à travers :

- L'organisation d'un entretien homogène à l'échelle du parc d'activités
- Des procédures de traitement des dysfonctionnements ponctuels,
- Des dispositifs permettant aux entreprises et usagers d'exprimer leurs demandes et d'avoir une réactivité et un suivi,
- Une parfaite coordination avec les communes sur l'application du pouvoir de police du maire,
- Des outils de suivi et d'évaluation dans une logique d'efficacité et d'amélioration continue,
- La sécurisation du parc, en lien avec la Police nationale et la gendarmerie.

L'implication des entreprises et des usagers

La capacité à assurer un accueil, un accompagnement et une mise en réseau des entreprises suppose la création d'un poste de manager dédié au pôle économique. Ce manager sera l'interlocuteur privilégié des entreprises et assurera un rôle de chef d'orchestre vis-à-vis des différents services internes impliqués sur le pôle économique (entretien, urbanisme, mobilité, environnement,...).

Pour réussir à renforcer l'implication des entreprises et des usagers, le manager devra pouvoir s'appuyer sur différents outils d'information et de communication tels que :

- Télégramme (infos travaux),
- Lettre d'information,
- Guide pratique,
- Livret d'accueil,
- Site internet actualisé [www.Courtabœuf .paris-saclay.com](http://www.Courtabœuf.paris-saclay.com),
- Réseaux sociaux,
- ...

Adapter les règlements des PLU et les RLP aux axes de développement de Courtabœuf

Le parc de Courtabœuf étant situé sur 3 communes, il est préconisé dans un premier temps d'uniformiser les règlements de zones entre les 3 communes à minima sur les gabarits, les prospects, le stationnement, les règles de densité et le traitement des limites séparatives. L'objectif poursuivi est de favoriser la constructibilité et le renouvellement du patrimoine bâti, avec une augmentation de la valeur du patrimoine bâti ; et ce, simultanément sur les 3 communes avec une uniformisation du traitement des limites avec le domaine public participant à une qualité paysagère homogène

Ensuite, commune par commune, les destinations de l'usage des sols est à mettre en adéquation avec les cibles sélectionnées, et leur localisation préférentielle, afin de créer une synergie plus efficiente sur le terrain au regard de l'ambition fixée pour Courtabœuf. En phase opérationnelle cela nécessite un échange régulier entre les communes et la CPS sur les prospects, les PC, les DIA pour conforter l'adéquation de chaque implantations avec les objectifs de développement du parc.

Enfin, une réflexion peut être entamée sur les règlements de publicités locaux, en poursuivant un double objectif de qualité urbaine sur l'espace public (lutte contre la publicité sauvage, la multiplication des panneaux de commercialisateurs, etc...) et de fiscalité pour chaque commune.

Le Droit de Prémption Urbain pourrait être transféré à la Communauté Paris-Saclay afin de pouvoir assurer une réactivité commune sur les DIA et assurer ainsi un respect de l'ambition en termes de vocation économique toujours en lien resserré avec les communes concernées.

5. LES POINTS DE VIGILANCE

Interdire une évolution vers une zone mixte

Face à la pression foncière sur le logement en Région Ile-de-France, il y aurait la tentation, tout à fait irresponsable, de vouloir faire muter certains îlots de Courtabœuf en quartiers d'habitat. Des tentatives de transformation en logements d'urgence ou hôtel social ont été empêchées par les communes qui restent très vigilantes sur ces questions. Il apparait donc encore nécessaire de réaffirmer la vocation exclusivement économique du parc compte tenu des enjeux et du rôle que joue le parc de Courtabœuf en matière de structuration de l'offre économique à l'échelle de la Région Ile-de-France et surtout du territoire communautaire. C'est la raison pour laquelle, le parc de Courtabœuf a été inscrit de façon très volontariste dans l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay et a fait l'objet d'une contractualisation en 2016 dans le cadre du CDT.

Lutter contre les stationnements illégaux des gens du voyage

Comme beaucoup de Parcs d'activités, Courtabœuf connaît très souvent des occupations illégales sur des espaces privés et publics par des Gens du voyage. Outre des problèmes de légalité, ces occupations perturbent fortement l'activité économique et induisent un fort déficit d'image. Il est réaffirmé la volonté des pouvoirs publics de lutter contre ces occupations illégales, et, compte tenu de la pression foncière économique sur le parc et de sa non mixité, décrite ci-dessus, de lutter contre ces implantations illégales. La réalisation d'une aire de grand passage sur le territoire pourra accélérer l'éviction des stationnements illégaux.

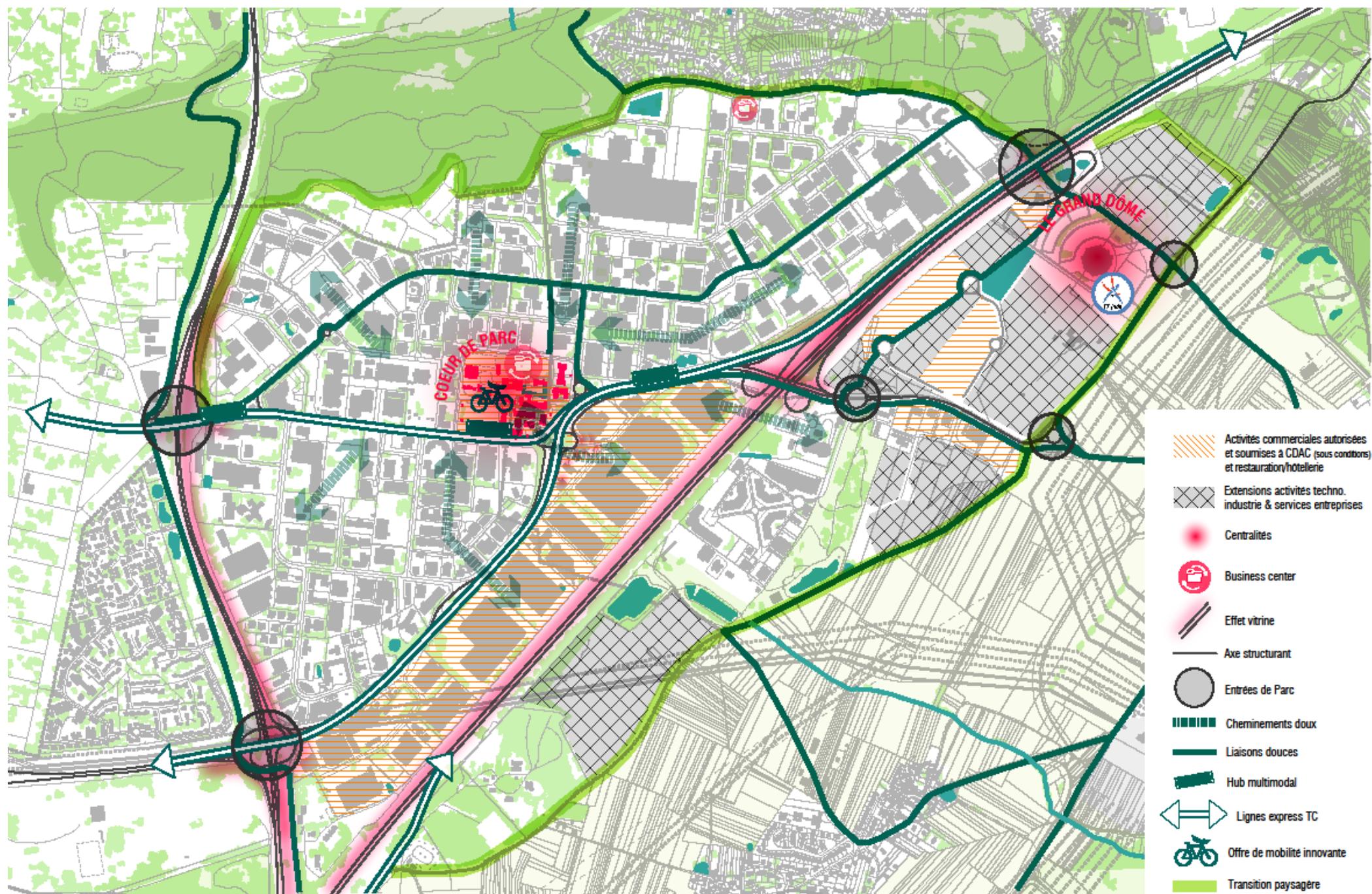
Observer et évaluer

Considérant les enjeux de Courtabœuf et la sensibilité des évolutions et mutations économiques, il apparaît indispensable de mettre en place très rapidement un observatoire mutualisé avec les communes concernées. Il permettra d'évaluer et suivre : les implantations et départs d'entreprises, les créations et suppression d'emplois, les évolutions fiscales, les mutations immobilières et foncières, les mobilités....

6. LA TRADUCTION SPATIALE DU SCHEMA DIRECTEUR

L'ensemble des préconisations présentées précédemment sont déclinées dans le schéma directeur spatial présenté ci-après :

Schéma directeur du Parc d'Activités de Courtaboeuf



SCHEMA DIRECTEUR



1. UNE NOUVELLE AMBITION POUR COURTABŒUF ?

Le parc d'activités de Courtabœuf est inscrit comme pôle de rayonnement dans le schéma de l'Offre économique de la Communauté Paris-Saclay (février 2019). Il s'étend sur 372 ha, accueille aujourd'hui près de 1200 établissements et plus de 20 000 salariés. Il a connu une croissance régulière en accueillant un tissu économique diversifié.

Le parc représente le ratio fiscal le plus élevé de la Communauté, il représente en 2016, 12.6 M€ de produit fiscal soit 25% du produit fiscal de la Communauté Paris Saclay.

Son positionnement géographique, au cœur de la communauté Paris-Saclay, mais aussi porte d'entrée Sud du Cluster Paris-Saclay et en complément avec le hub multimodal de Massy constitue un atout stratégique pour le territoire. En effet, le développement de ces deux pôles économiques majeurs représente une opportunité pour ce parc, inscrit dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National depuis 2009.

SCHEMA DIRECTEUR DE L'OFFRE ECONOMIQUE



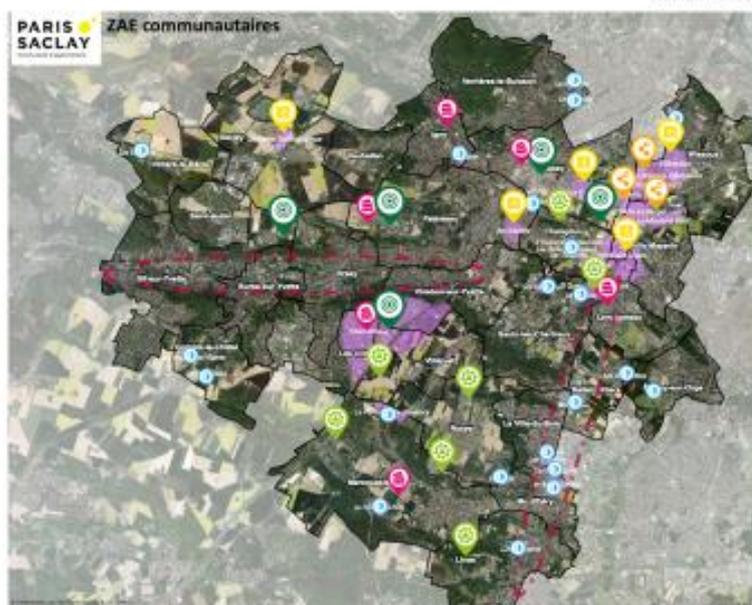
Le panel d'offres

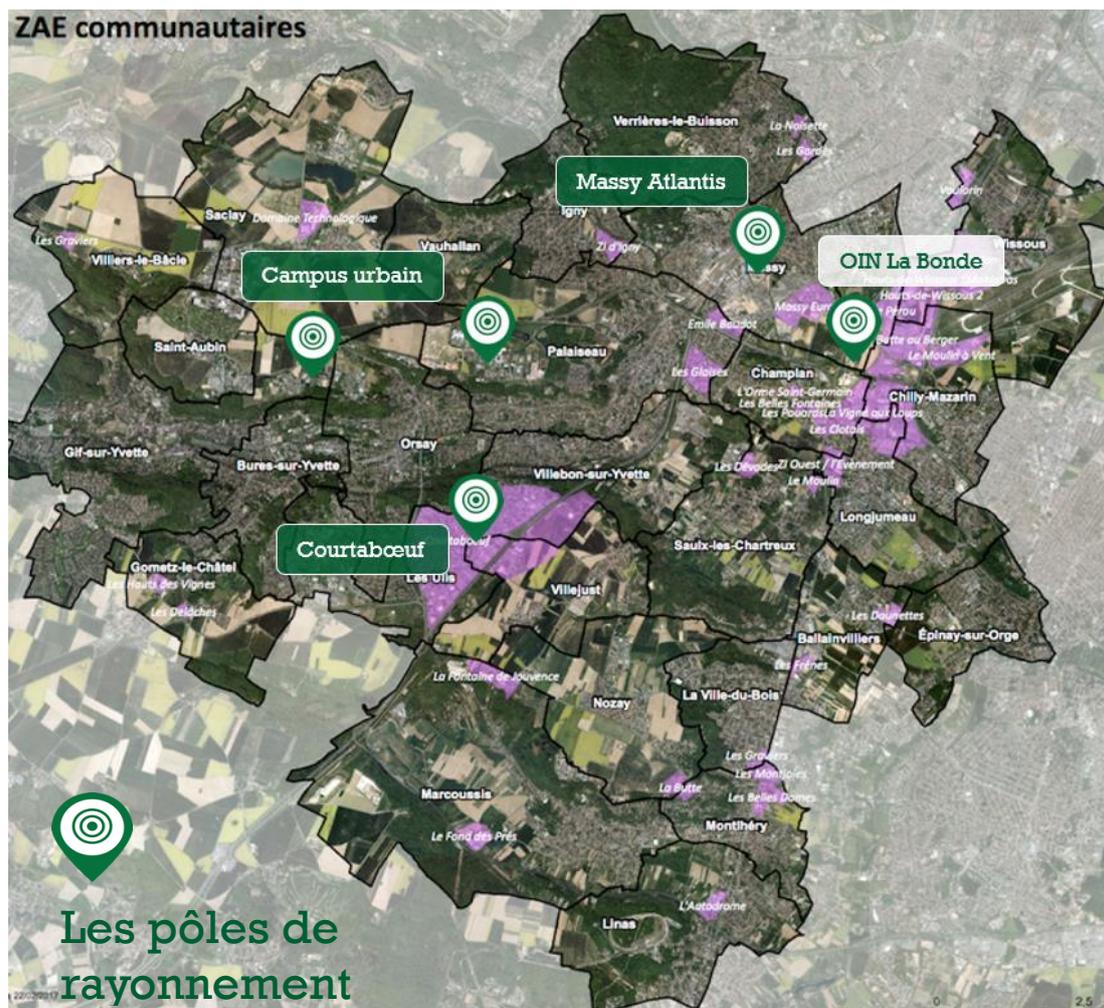
Les types de sites économiques

-  Les pôles de rayonnement
-  Les parcs productifs
-  Les parcs logistiques
-  Les pôles dédiés
-  Les sites de proximité
-  Les offres urbaines intégrées

Les types de produits à développer

- Villages artisans
- Hôtels technologiques
- Petites surfaces de bureaux
- Bâtiments mixtes en milieu urbain
- Tiers-lieux: maison de l'entrepreneuriat Longjumeau...





Ainsi, le Parc de Courtabœuf dont l'aménagement a débuté il y a près de 50 ans présente aujourd'hui un enjeu majeur de développement, de l'échelle régionale à l'échelle européenne.

Le dynamisme économique du parc reste affirmé avec des implantations de qualité et de renom comme la Fédération Française de Judo qui vient de s'installer au Grand Dôme avec un projet de développement de niveau international, General Electric est venu occuper les anciens locaux de Microsoft, l'appétence des opérateurs pour commercialiser les extensions de Courtabœuf 8, 9 et 10, et l'intérêt que suscite l'opération dite cœur de Parc.

Pour autant, ce parc qui accueille des entreprises de rang international dans les domaines de l'informatique, des industries pharmaceutiques et de la santé ainsi que des technologies de l'information nécessite de relever de nouveaux défis et notamment de :

- d'améliorer son image et sa notoriété pour éviter que le départ de grands établissements et de l'accueil d'activités commerciales, logistiques et de garages automobiles ne nuisent à sa lisibilité économique,
- rénover ses infrastructures et son patrimoine bâti en l'adaptant aux nouvelles demandes d'équipements industriels quelque soit leur importance, pour éviter l'apparition de friches sur les secteurs les plus anciens,
- renforcer son offre de services aux salariés et visiteurs nombreux du parc, en améliorant la qualité des lieux de vie des entreprises et des usagers du parc.

- repenser sa desserte en transports en communs en fonction des nouveaux modes de mobilité pour assurer une meilleure connexion au bassin d'emploi francilien et vers le pôle multimodal de Massy et le Campus urbain Paris-Saclay.
- Repenser l'accessibilité automobile en portant une vision d'aménagement en lien avec les infrastructures de transport, de stationnement dans le cadre de l'OIN, afin d'améliorer la circulation sur l'A10 et la RN118
- mettre en place une signalétique directionnelle et interne au Parc efficace et cohérente

Porté initialement par les 3 communes des Ulis, de Villebon-sur-Yvette et de Villejust, le parc de Courtabœuf est désormais géré par la Communauté Paris-Saclay qui, dans le cadre de son schéma directeur de l'offre économique, souhaite affirmer en cohérence avec les communes, une nouvelle ambition pour Courtabœuf et définir des moyens et des modes opératoires innovants, performants et efficaces.

Du fait de son histoire, de sa localisation et de son poids économique, le parc de Courtabœuf doit être envisagé comme un pôle économique d'envergure « pôle de rayonnement », dédié prioritairement à l'accueil et au développement des activités de production et technologiques à valeur ajoutée intégrant des logiques d'expérimentation et d'application.

Il s'agit donc de renforcer l'attractivité et la notoriété de Courtabœuf en agissant autour de 2 orientations principales :

- Passer du « parc » au « pôle » :
Le parc de Courtabœuf doit se connecter plus efficacement à l'écosystème de l'innovation et de la recherche du cluster, ce qui suppose de développer de nouveaux équipements structurants (centre de congrès / auditorium supports d'événements et de rencontres), de nouvelles solutions de mobilité, mais aussi travailler sur de nouvelles formes de synergies et partenariats avec les acteurs de l'innovation
- « Monter en gamme » :
Pour continuer d'attirer et ancrer les activités économiques ciblées, le parc de Courtabœuf doit s'affirmer comme un pôle productif et technologique à haut niveau de services pour les entreprises et les usagers. D'une part, les aménités et les facilités offertes sur le site doivent contribuer au renforcement de la qualité d'usage à travers la convivialité et la vie sociale et sportive au quotidien, condition de réussite pour permettre aux entreprises de recruter les meilleurs collaborateurs. D'autre part, le pôle doit offrir de nouvelles solutions adaptées aux besoins et attentes des entreprises, ce qui suppose dialoguer ou de faciliter la mise en réseau de nouvelles formes de collaborations et coopérations interentreprises et de le faire savoir.

Ces deux orientations devraient permettre, à terme, de faire du parc de Courtabœuf un site d'accueil privilégié pour les entreprises innovantes issues de l'écosystème du plateau de Saclay mais aussi la vitrine productive et technologique du territoire, notamment en permettant aux acteurs économiques d'expérimenter in situ leurs propres innovations.

2. LE POSITIONNEMENT ECONOMIQUE DE COURTABŒUF

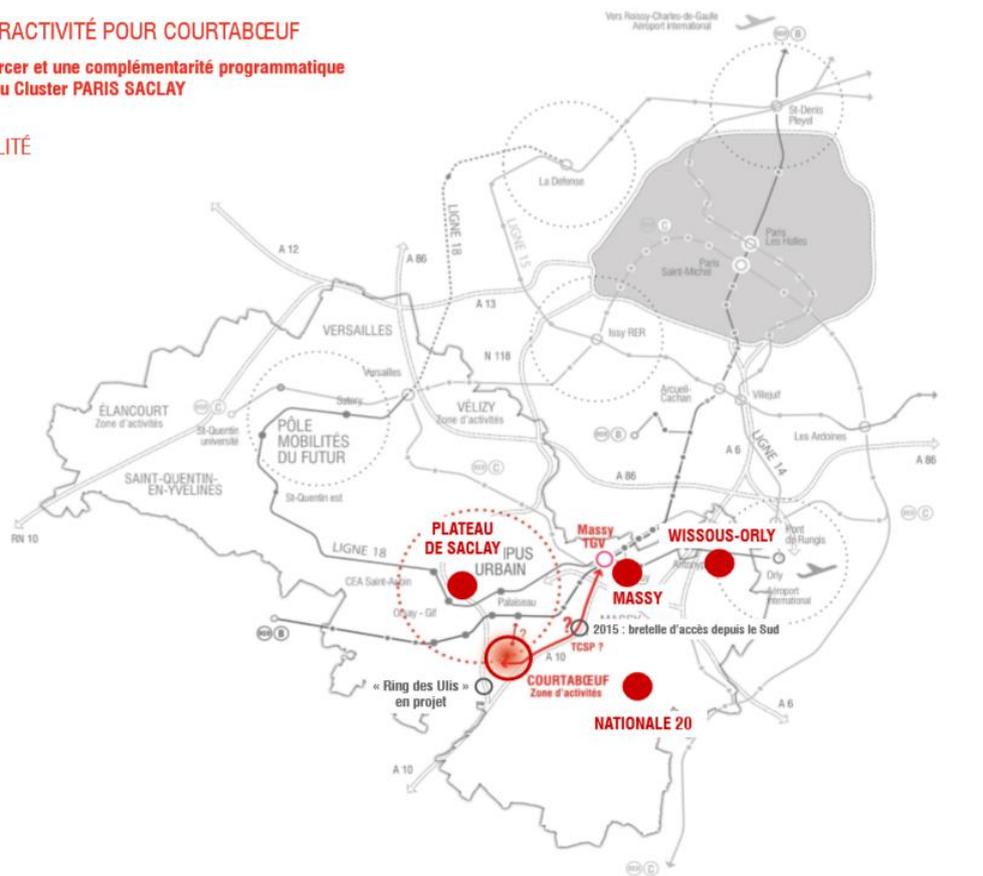
Le Schéma de l'offre économique de la Communauté Paris-Saclay identifie clairement le parc de Courtabœuf comme un pôle de rayonnement pour le territoire, au même titre que le cluster et le pôle Massy Atlantis. Alors que Massy Atlantis a vocation à accueillir des sièges sociaux, activités de services, le campus urbain se destinerait à des activités de très haute valeur ajoutée orientées Recherche & Développement en lien avec l'écosystème de l'innovation.

Le parc de Courtabœuf a également une vocation d'accueil d'activités productives et technologiques à haut niveau de services, il est en complète interaction avec ceux de Massy Atlantis et le Campus Urbain. Les coopérations entre les entreprises de ces pôles doivent être renforcées, c'est là un défi majeur pour les prochaines années.

UNE NOUVELLE ATTRACTIVITÉ POUR COURTABŒUF

Une accessibilité à renforcer et une complémentarité programmatique à trouver dans le cadre du Cluster PARIS SACLAY

- ACCESSIBILITÉ
- IMAGE
- SERVICES



Cette nouvelle ambition pour le parc de Courtabœuf suppose donc de définir clairement le positionnement économique du pôle économique, c'est-à-dire les cibles économiques principales, les cibles acceptables sous conditions et celles à exclure.

Cibles principales	<p>Activités innovantes et/ou technologiques</p> <p>Ingénierie / applications / laboratoires</p> <p>Services aux entreprises</p> <p>Services et commerces de proximité au sein des centralités définies et dédiés aux usagers du parc d'activités</p> <p>Sièges</p>
Cibles acceptables sous conditions*	<p>Activités productives <i>générant de l'emploi et/ou de la ressource fiscale</i></p> <p>Logistique à <i>valeur ajoutée</i> / <i>messagerie fonctionnant avec l'écosystème économique local</i></p> <p>Fonctions supports (ou fonctions « aval » : réparation, maintenance, nettoyage, stockage,...) <i>sous condition de s'inscrire dans des formats et des fonctionnements optimisés au niveau foncier et immobilier</i></p> <p>Commerces et services de proximité <i>localisés dans les pôles de services (cœur de parc, grand dôme et ponctuellement le long des axes structurants) et répondant aux besoins des usagers du pôle économique</i></p>
Cibles à exclure	<p>Commerce de détail dans les secteurs de l'équipement de la maison ou de la personne</p> <p>Les grandes surfaces alimentaires (+ 1 000 m² SFV)</p> <p>Les activités industrielles et TP/BTP qui nécessitent un entreposage extérieur nuisant à la qualité paysagère du parc</p> <p>Activités de logistique à faible valeur ajoutée</p>

*Sont indiquées en italique les conditionnalités à intégrer

3. LES GRANDS AXES DE DEVELOPPEMENT DU PARC DE COURTABŒUF

Cette nouvelle ambition pour Courtabœuf suppose également de définir de manière précise les grands objectifs opérationnels à poursuivre :

Renforcer la structuration du pôle économique

Le parc d'activités de Courtabœuf a été aménagé par des tranches successives d'aménagement. Il est primordial de repenser son organisation pour redonner du sens et structurer les différents espaces qui le composent.

Courtabœuf peut ainsi se structurer de la manière suivante :

- deux polarités majeures (le Cœur de Parc et le Grand Dôme) autour desquelles doivent être favorisées la densification du foncier afin de renforcer l'intensité d'usage à proximité des équipements et des services,
- des points de connexion principaux situés sur la N118 (Mondétour et ring des Ulis) et l'A10 (grand Dôme et châteaux d'eau/cœur de parc) qui doivent assurer une fluidité des principaux flux routiers d'entrées et de sorties du parc,
- des axes viaires structurants (avenue des tropiques, avenue de la Baltique et axe Québec / Canada, avenue de la Plesse) qui doivent bénéficier d'une fonctionnalité et d'une fluidité à même d'assurer une bonne desserte des grands secteurs du parc d'activités,
- un maillage secondaire composé de voiries de desserte et de liaisons douces qui doivent assurer la desserte fine des entreprises mais aussi une mobilité apaisée et qualifiée au sein du parc et notamment vers les deux polarités (Cœur de Parc et Grand Dôme).
- des effets vitrines le long de la N118, de l'A10, mais aussi de la RD 118 (Océanie) qui contribuent à la mise en scène du parc et qui doivent faire l'objet de prescriptions architecturales et paysagères spécifiques ainsi qu'un plan de signalétique directionnelle et interne au parc adapté et cohérent,
- une rationalisation et une circonscription de l'appareil commercial sur les secteurs dédiés. En particulier, les concessions automobiles mériteraient d'être rassemblées dans un pôle profitant de l'effet vitrine de l'avenue de l'Océanie et de l'A10, à l'instar d'INOVEL Parc (Vélizy).

Cette restructuration uniquement liée aux voiries et espaces publics est aujourd'hui en cours avec :

- un programme de requalification en cours porté par la Communauté Paris-Saclay pour un budget de 19 M€ cofinancé par la Région et le Département (CPRD),
- le demi échangeur A10 livré récemment par la DIRIF et un site propre partiel de transport en commun vers le pôle de Massy,
- la réalisation programmée du réaménagement du ring de Mondétour et des Ulis et l'accès à la RD118 par le Département pour un budget confirmé de 50 M€ TTC

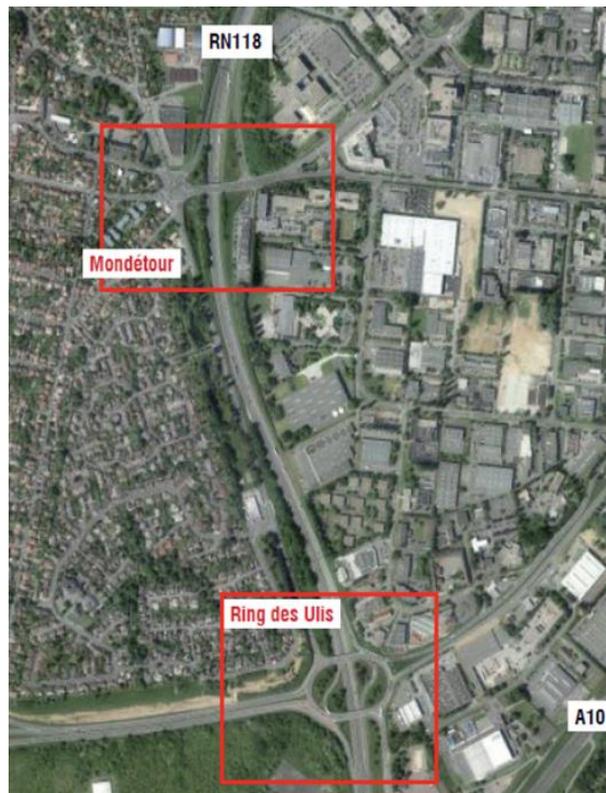


Restructuration de l’Axe Nord inscrit au CPRD – début des travaux février 2019

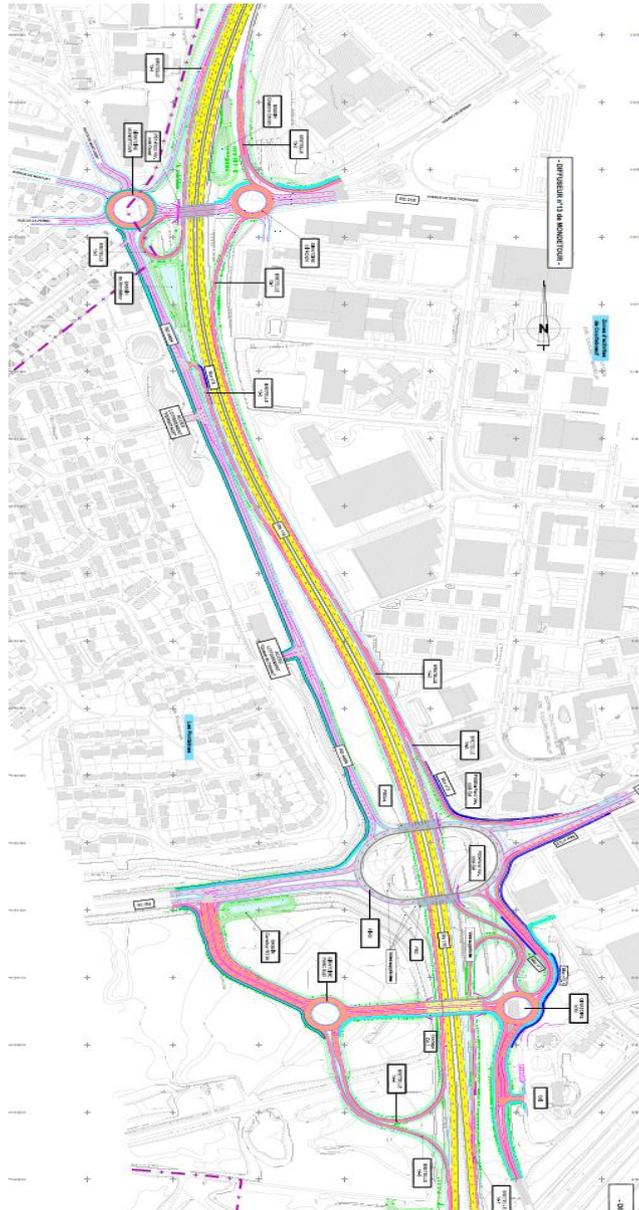
Renforcer l’accessibilité du parc de Courtabœuf

Un des premiers facteurs d’attractivité du parc de Courtabœuf concerne son accessibilité pour les différents types d’usagers. C’est un facteur clé pour les entreprises ciblées qui doivent être en capacité de recruter à l’échelle de l’ensemble du bassin d’emploi francilien. Mais c’est aussi un enjeu pour la Communauté Paris-Saclay qui doit favoriser l’accès à l’emploi pour les populations locales peu qualifiées, et notamment pour la commune des Ulis.

La création d’une bretelle d’accès autoroutière de l’A10 sur Courtabœuf dans le sens Massy-Provence : finaliser le demi-échangeur du Grand Dôme



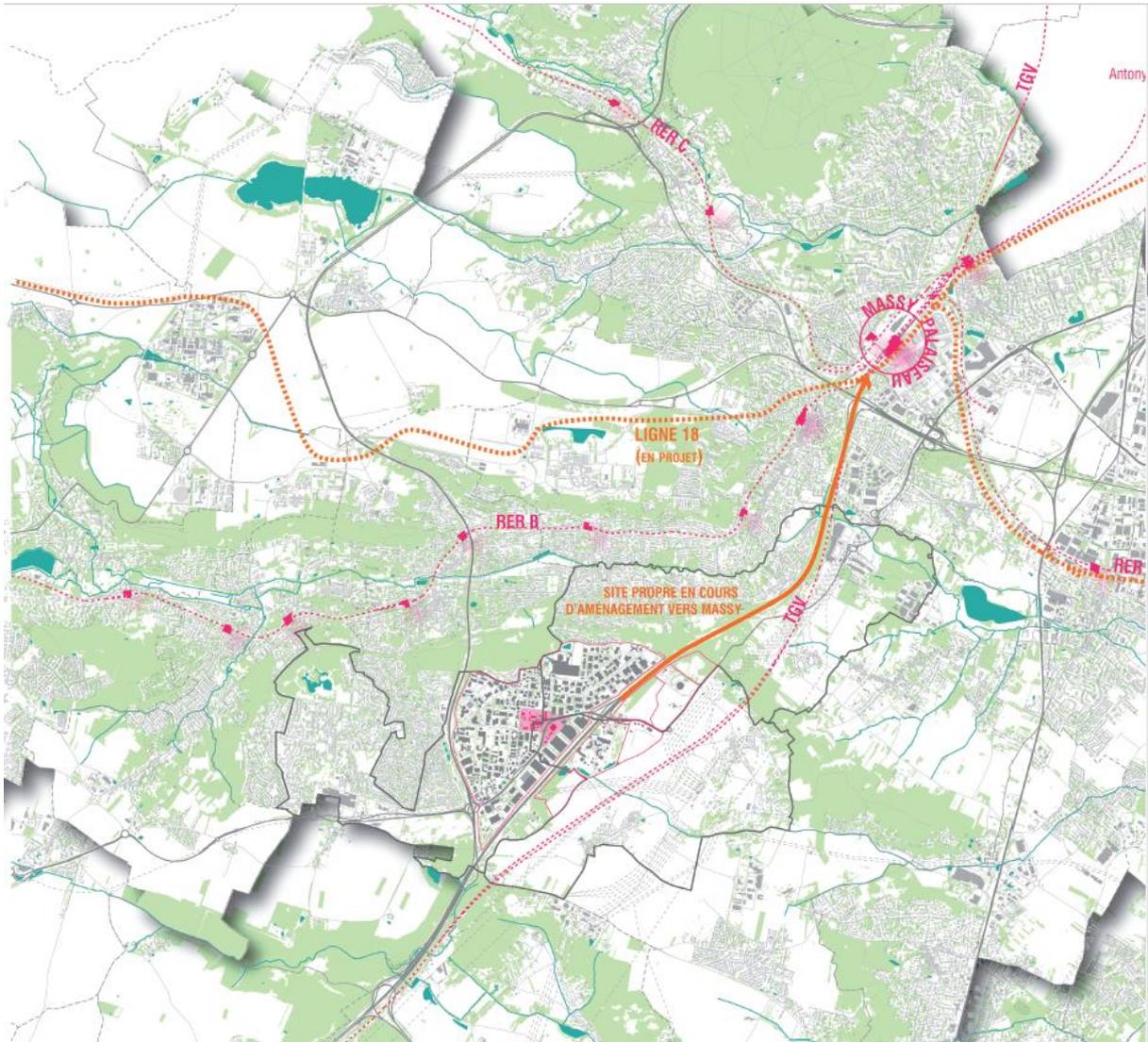
*Accès Mondétour et Ring des Ulis –
Aujourd’hui*



Accès Mondétour et Ring des Ulis - Réaménagements prévus par le CD 91 – (2019 -2023)

Renforcer la desserte de Courtabœuf et sa mobilité interne

Par ailleurs, l'accessibilité en transports collectifs doit être repensée et renforcée. Il est donc envisagé de créer une plateforme d'échanges qui concentrera les arrêts des principales lignes structurantes de bus reliant le plus efficacement possible le site aux gares ferroviaires du territoire (Massy, Orsay, Palaiseau,...) et à l'aéroport. Puis, un système de desserte locale (Bus, TAD...) pourra permettre de diffuser les usagers sur l'ensemble du parc.



Desserte du Parc de Courtabœuf en Transport en communs (mode lourd) - 2019

Le développement en cours de la plateforme de mobilités « Move in Saclay » peut par ailleurs permettre de développer in situ de nouvelles formes d'expérimentations de mobilités, en coopération avec les entreprises et notamment les grands comptes qui disposent déjà de solutions internes.

La capacité à renforcer la qualité d'usage au quotidien au sein de Courtabœuf nécessite de repenser les modalités de déplacement au sein du site. A cet effet et de manière globale, une démarche de co-construction de la desserte transport pourrait être envisagée par la création de groupes de travail réunissant les grands comptes, les entreprises, les services des Communes, les associations d'entreprises et d'usagers, les décideurs et opérateurs de mobilités. La finalité des travaux sera :

- de partager un diagnostic de la desserte actuelle et de définir conjointement les scénarios d'amélioration,
- de définir une nouvelle organisation de la desserte au sein du site et de ses accès et d'offrir un meilleur service par un nouveau maillage des lignes existantes et l'optimisation de l'offre bus actuelle,

- de rationaliser l'offre de navettes privées,
- de compléter l'offre bus par des solutions alternatives, (Transport à la Demande), co-voiturage, navette interne...), pour les derniers kilomètres où les besoins spécifiques,
- de réfléchir avec les acteurs concernés à l'amélioration de l'accès au Parc sur la RN118 et l'A10 depuis la province et depuis Paris (dont Pont de Sèvres)

Expérimenter de nouvelles solutions de mobilités



Si les grands axes routiers (principalement orientés Est-Ouest) permettent d'assurer la desserte depuis l'extérieur (notamment les accès du matin et du soir), il est nécessaire également de proposer, durant la journée et notamment le midi, une offre alternative de déplacements qui pourrait s'appuyer sur :

- Des navettes internes privées ou un TAD qui sont demandés par les entreprises le midi pour desservir les polarités du « cœur de parc » et du Grand Dôme mais dont le montage y compris financier reste à étudier,
- Un maillage de liaisons douces plutôt orienté Nord-Sud (maillage complémentaire) et une qualité des espaces dédiés aux piétons au sein des pôles de services

Ce modèle permet de dissocier les flux routiers de ceux liés à la mobilité douce en proposant des parcours dissociés, notamment en recréant des pistes cyclables et des venelles entre les grandes parcelles privées.

En outre, le pôle de Courtabœuf devra être en capacité de permettre l'expérimentation de nouvelles solutions de mobilité (ex des véhicules autonomes, du TAD, des navettes partagées,...).

Un groupe de travail spécifique à ce sujet a été mis en place et a déjà validé le lancement d'une mission d'AMO pour repenser la desserte de Courtabœuf depuis les pôles extérieurs mais aussi avec une refonte de la desserte fine à l'intérieur du parc avec une meilleure lisibilité des lignes, leurs appellations, leur fréquence et leurs itinéraires.

Développer une nouvelle offre de services

A l'instar des grands parcs d'activités européens, Courtabœuf doit offrir à ses utilisateurs une large gamme « d'aménités » et de « facilités ».

- Des équipements et services aux entreprises :
 - Le bureau du gestionnaire (potentiellement occupé par le manager territorial),
 - Des bureaux à disposition des acteurs économiques du territoire (consulaires, clubs d'entreprises, acteurs de l'enseignement et de la recherche,...),
 - Des espaces VIP pour recevoir des clients avec une offre de restauration adaptée (petits déjeuners, collations, plateaux repas,...),
 - Des salles de réunion et de formation modulables,
 - Un centre d'affaires (bureaux en location courte durée),
 - Un espace de co-working,
 - Des services d'accompagnement de type pépinière,
 - Un espace « Point presse et multimédia »,
 - Un espace d'exposition de type showroom pour valoriser les entreprises et les savoir-faire du parc d'activités,
 - Un espace « ressources » numérique pour permettre aux entreprises et aux usagers de mieux appréhender la richesse de l'écosystème d'innovation sur le territoire (structures, thématiques, contacts, projets de recherche, acteurs en soutien à la création et à l'innovation,...).

- Des espaces de vie et d'échanges pour les salariés et les usagers
 - des cafés / brasseries / restaurants sur Cœur de Parc
 - des services de proximité pour les usagers : conciergerie, offre de soins...
 - des équipements sportifs et bien être,
 - des animations contribuant à la vie sociale sur le parc d'activités (cross, mini-concerts, bien être, course vélo...).

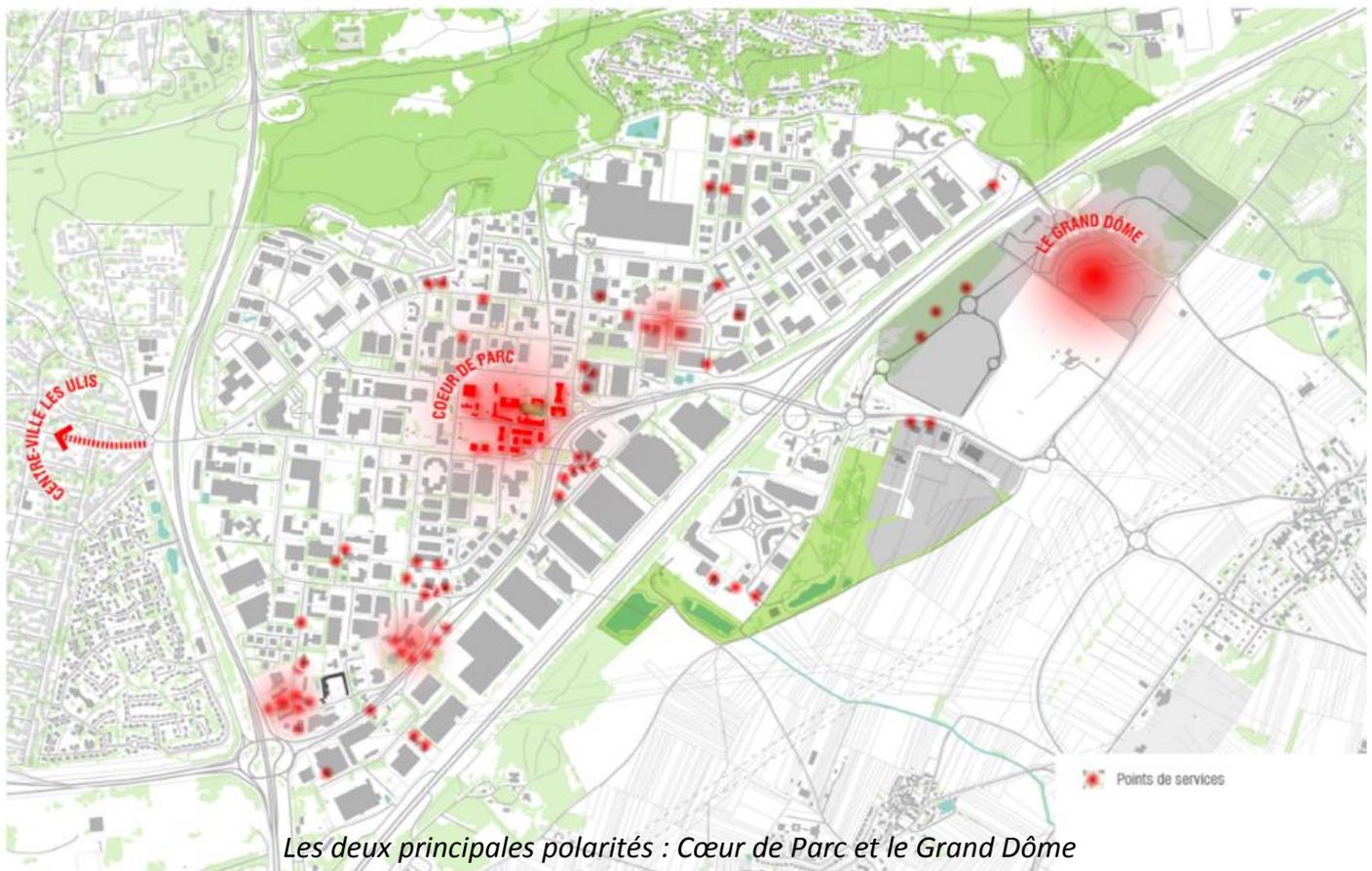
- Des espaces extérieurs modulables
 - Un espace démonstrateur pour mettre en scène les innovations et productions locales,
 - Des espaces de convivialité paysagers pour la détente et les déjeuners.



Pour assurer sa lisibilité et son efficacité, cette offre de services et d'équipements a vocation à s'organiser autour de deux grandes polarités :

- Le cœur de parc autour de la ferme de Courtabœuf,
- Le site du Grand Dôme à l'Est de Courtabœuf.

Par ailleurs, des services de proximité (dont la restauration) pourront être accueillis de manière ponctuelle et de manière intégrée à l'offre de locaux d'activités le long des grands axes structurants pour assurer un maillage de proximité à l'ensemble des usagers.



« Cœur de Parc »

Un lieu :

7 400 m² de parc paysager
1 hectare d'activités sportives et de loisirs
3 300 m² de terrasses et espaces publics
552 places de stationnement (parking sika, avenue des Indes, ...)
8 lignes de bus avenue des Indes



« Le Grand Dôme »



Régénérer l'offre économique

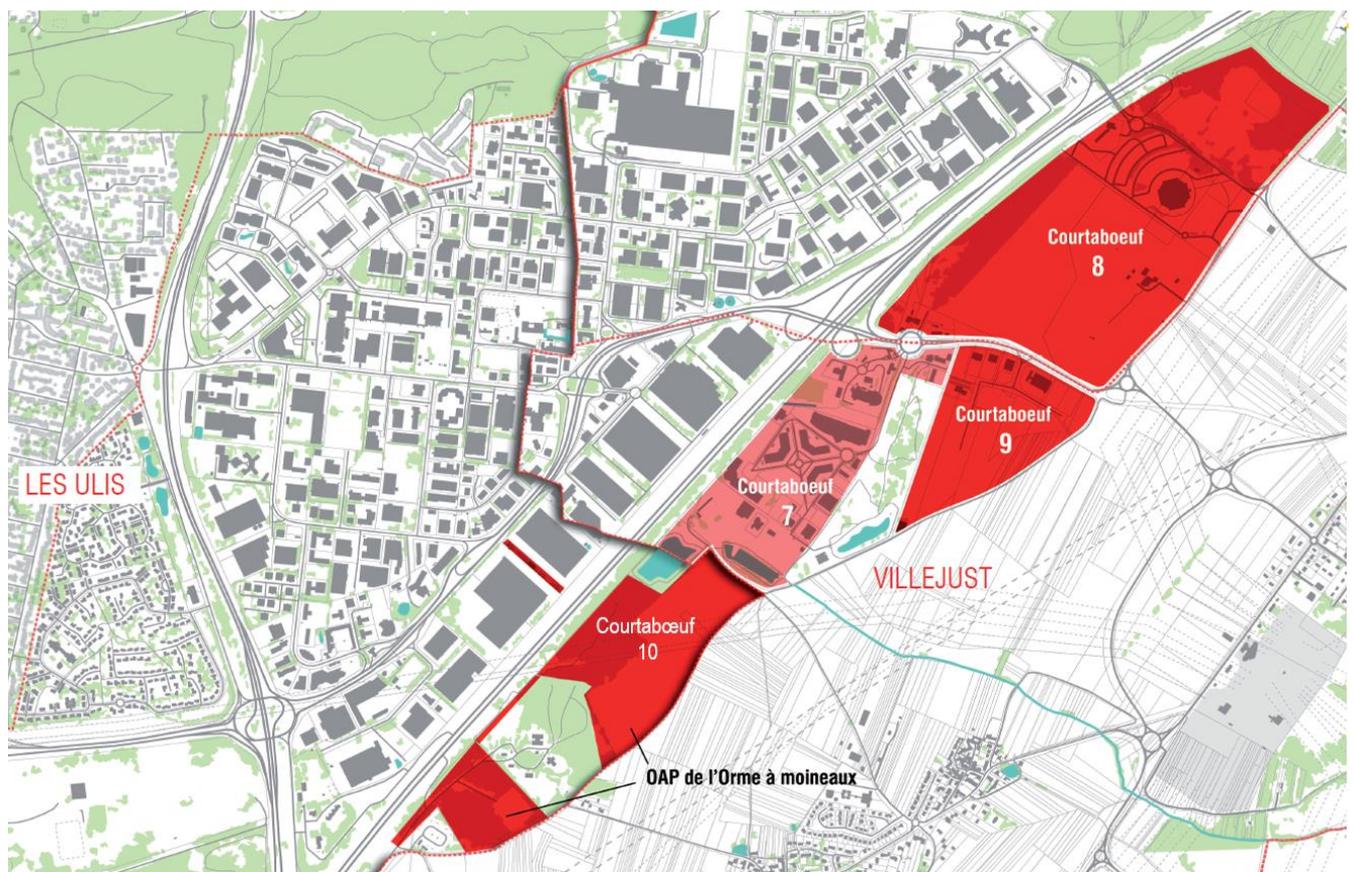
A l'instar des voies et équipements publics, une grande partie du parc immobilier vieillit et peine à se rénover. Pour garantir la capacité à pouvoir continuer à accueillir les activités économiques ciblées au sein de produits adaptés à leur besoin, il faut donc engager une stratégie de reconquête, de régénération et de diversification de son offre.

Courtabœuf doit offrir un panel d'offres diversifié et évolutif. La Communauté Paris-Saclay doit donc orienter cette stratégie de reconquête par la mobilisation de foncier / bâti hors marché en vue de développer de nouveaux types de produits tels que des hôtels d'entreprises (activités / tertiaire / technologiques), des équipements partagés, des espaces de coworking, etc...

Mais il faut également sensibiliser les propriétaires sur l'optimisation de leur foncier et sur le renouvellement de l'immobilier. La modernisation / requalification des espaces et équipements publics doit donc être orientée en priorité sur les secteurs offrant des capacités de régénération ou de diversification de l'offre économique (ex du cœur de parc).

Maîtriser et cadrer les derniers secteurs de développement

Le parc d'activités dispose encore de quelques réserves foncières, notamment au Sud de l'A10. Si l'aménagement de ces secteurs peut permettre de contribuer au dynamisme du parc et à l'accueil de nouvelles entreprises, il est nécessaire de bien cadrer leur développement. Ces secteurs peuvent certes permettre de réaliser des « opérations tiroirs » pour faciliter la régénération des secteurs plus anciens mais ils ne doivent ni générer une concurrence directe, ni affaiblir la dynamique de renforcement de la lisibilité économique du parc d'activités. Ses extensions sont néanmoins nécessaires au parachèvement du projet de parc, notamment en réponse aux besoins fonciers identifiés pour le développement des activités économiques mixtes.



Les extensions du Parc de Courtabœuf

Il est donc proposé de définir des vocations et des objectifs précis à chaque secteur, en lien avec la vocation économique exposée précédemment :

- Courtabœuf 8 :

Ce secteur a vocation à accueillir des produits immobiliers mixtes (ateliers / bureaux) à destination de PME/PMI, type campus, issues de la sphère productive (industrie et services à l'industrie). Ce type d'offre correspond au cœur de cible du parc d'activités et doit permettre de faciliter l'accueil d'activités à plus forte valeur ajoutée.

Une offre hôtelière (moyen-haut de gamme + 1 restaurant intégré) est d'ores et déjà programmée en accompagnement du projet de la Fédération Française de Judo sur le Grand Dôme. Hormis le transfert d'une unité commerciale de bricolage, l'accueil de toute nouvelle activité commerciale et de restauration est proscrit, en effet, l'offre de services de proximité prévue sur le site du Grand dôme permet d'apporter à ce secteur une réelle qualité d'usage.

Une attention sera portée sur la compacité des produits immobiliers, l'optimisation foncière et la qualité de l'intégration paysagère, notamment vis-à-vis de l'A10 et des 2 routes départementales.

- Courtabœuf 10 : secteur des Ulis au Sud de l'A10

Ce secteur reste aujourd'hui relativement enclavé. C'est pourquoi il a vocation à accueillir des projets d'équipements nécessaires au développement du parc d'activités mais accueillant peu d'usagers (ex : data center).

Conformément à l'OAP Orme à Moineaux des activités d'intérêt collectif peuvent aussi être réalisées mais aussi des activités en lien avec le cimetière et l'activité funéraire.

- Secteur compris entre l'avenue de l'Océanie et l'A10 :

Ce secteur accueille aujourd'hui une majorité d'activités commerciales (restauration, équipement de la maison,...) ainsi que des bâtiments logistiques. Le vieillissement général de l'offre et la faible qualité de l'image de ce secteur nécessitera de travailler à sa régénération.

Cela pourra passer par une revalorisation de l'offre commerciale dans une logique de compacité, d'optimisation et de qualité architecturale mais sans accroître l'offre commerciale. Cette dynamique devra donc permettre de libérer de nouveaux espaces pour accueillir des nouveaux programmes immobiliers dédiés aux activités de la sphère productive.

Par ailleurs, le sous-secteur situé face au futur cœur de parc devra constituer, à terme, un site d'extension de la dynamique générée par le cœur de parc en apportant une nouvelle offre de services à destination des usagers.

Assurer une gestion durable du parc / Vers un parc d'activité durable

L'attractivité du parc de Courtabœuf et la valorisation de ses entreprises passeront également par une amélioration de sa qualité environnementale.

L'amélioration de la desserte en transport en commun et en modes doux et le développement d'offre de mobilité durable au sein du parc vont contribuer à limiter les émissions de gaz à effet de serre et la pollution dues au transport. L'amélioration de la qualité environnementale des sites existants à travers une meilleure gestion de l'eau, de l'énergie et des déchets est également un enjeu majeur sur le parc.

Il s'agit d'inciter les entreprises du parc à engager des programmes de rénovation des sites en tenant compte de ses enjeux et qui permettent un gain de compétitivité et la valorisation de leur image. Concernant l'approvisionnement en énergie, par exemple, la CPS encouragera dès que possible le raccordement au réseau de chaleur du SIOM distribuant une énergie renouvelable. Les synergies inter-entreprises et les projets collectifs seront encouragés : échanges de chaleur, autoconsommation collective d'électricité solaire, achat groupé d'énergie verte...

La Communauté Paris-Saclay et les 3 communes seront également attentives au respect de l'obligation de gestion de l'eau à la parcelle, qui sera imposée prochainement dans une charte de la gestion durable des eaux. En complément l'agglomération s'est engagée dans un programme de renouvellement des réseaux d'eau afin de réduire les pertes.

Concernant les déchets, plusieurs entreprises du parc expérimentent leur gestion mutualisée sous l'impulsion de la Communauté Paris-Saclay, de la CCI et de l'ADEZAC. Cette expérimentation est vouée à s'étendre.

Enfin, grâce aux partenariats qu'elle a noués avec les acteurs du cluster Paris-Saclay, la Communauté Paris-Saclay souhaite accompagner les entreprises de la zone dans des projets innovants et exemplaires en matière de transition énergétique et d'économie.

Favoriser la mise en réseau et les nouvelles formes de coopération

Un des principaux atouts du Parc de Courtabœuf réside dans son poids économique. La présence de près de 1200 établissements est sans conteste un élément clé dans l'attractivité du pôle économique. Il existe depuis maintenant plus de 50 ans, une association d'entreprises l'ADEZAC, qui est le partenaire historique des collectivités sur le parc de Courtabœuf, véritable point d'appui pour favoriser les coopérations. Cette force n'est réelle, en effet, que si le pôle économique favorise la mise en réseau et les synergies interentreprises et si et seulement si, les objectifs sont posés, les moyens définis et l'image clarifiée.

Cela suppose donc renforcer la qualité de l'accueil, l'information et l'animation économique au quotidien pour permettre à chacun de mieux appréhender son environnement économique. Les synergies interentreprises ne se décrètent pas ; elles se développent par les rencontres et l'émergence d'une culture du collectif.

De même, le parc de Courtabœuf pourra favoriser des échanges et des synergies avec d'autres parcs d'activités d'envergure à l'échelle nationale et européenne pour partager des retours d'expériences et des bonnes pratiques.

Des supports d'échanges et d'animations nouveaux sont envisagés et portés par un manager territorial qui a une présence effective sur le parc. Les supports de communication sont proposés via internet mais aussi sur le terrain.

Promouvoir le pôle économique

Enfin, pour rayonner pleinement et renforcer son attractivité, le pôle de Courtabœuf doit renforcer la valorisation et la promotion des entreprises qui y sont implantées de manière à en faire de véritables ambassadeurs.

Le pôle économique doit être pensé comme un showroom des innovations locales à travers le développement des expérimentations in situ et l'émergence d'espaces vitrines.

Cette promotion doit s'accompagner de multiples événements à destination tant des entreprises (colloques, symposium, conférences, speed meeting, rencontres d'affaires, démonstrations, événements sportifs, etc...) que des usagers pour renforcer la convivialité et l'attachement au pôle économique.

Revoir l'image et la signalétique du parc

Un schéma directeur de signalétique de Courtabœuf a été proposé par la Communauté Paris-Saclay aux 3 communes avec une refonte de la signalisation routière et de la signalétique interne avec un nouvel adressage de chaque entreprise. Ce projet de signalétique s'inscrit dans la charte graphique de signalétique de la Communauté Paris-Saclay avec une réflexion qui sera menée sur le design des totems d'entrées de parc en accompagnement du réaménagement paysager des entrées du parc prévu au programme de requalification CPRD porté par la Communauté Paris-Saclay.

4. LES CONDITIONS ET FACTEURS DE REUSSITE

Pour réussir à atteindre les objectifs et l'ambition affichée, certaines conditions de réussite doivent néanmoins être remplies :

La gouvernance locale

La gouvernance du Parc de Courtabœuf a beaucoup évolué durant les années et a pu sembler confuse . L'objectif de la Communauté Paris-Saclay et des trois communes est de faire de Courtabœuf un pôle économique attractif, connu et reconnu, ce qui suppose d'être en capacité d'associer l'ensemble des acteurs économiques dans une gouvernance élargie.

Pour cela, il est nécessaire d'instituer un « comité de parc », lieu de co-décision et de co-construction du projet et de sa mise en œuvre.

Les représentants des entreprises et des usagers (notamment les clubs d'entreprises mais également des CE interentreprises) pourraient ainsi siéger dans cette instance qui permettrait de :

- Mieux connaître les problématiques, les besoins, les attentes, les projets, les opportunités,
- Explorer des nouvelles pistes d'intervention,

- Construire une feuille de route opérationnelle,
- Définir qui fait quoi et répartir les rôles,
- Suivre et évaluer régulièrement les actions engagées.

Au-delà de cette instance de gouvernance pourront se mettre en place des groupes de travail thématiques (en s'appuyant notamment sur les ressources humaines des grands comptes).

Par ailleurs, il est également nécessaire d'impliquer les opérateurs fonciers et immobiliers de manière à favoriser leur implication dans la régénération du pôle économique.

L'entretien et la gestion

Du fait de la prise de compétence de la Communauté Paris-Saclay issue de la loi NOTRe, il est important de veiller à assurer le maintien d'un bon niveau de qualité de l'entretien du parc d'activités. Cela suppose donc d'assurer une parfaite coordination des différents moyens mobilisés à travers :

- L'organisation d'un entretien homogène à l'échelle du parc d'activités
- Des procédures de traitement des dysfonctionnements ponctuels,
- Des dispositifs permettant aux entreprises et usagers d'exprimer leurs demandes et d'avoir une réactivité et un suivi,
- Une parfaite coordination avec les communes sur l'application du pouvoir de police du maire,
- Des outils de suivi et d'évaluation dans une logique d'efficacité et d'amélioration continue,
- La sécurisation du parc, en lien avec la Police nationale et la gendarmerie.

L'implication des entreprises et des usagers

La capacité à assurer un accueil, un accompagnement et une mise en réseau des entreprises suppose la création d'un poste de manager dédié au pôle économique. Ce manager sera l'interlocuteur privilégié des entreprises et assurera un rôle de chef d'orchestre vis-à-vis des différents services internes impliqués sur le pôle économique (entretien, urbanisme, mobilité, environnement,...).

Pour réussir à renforcer l'implication des entreprises et des usagers, le manager devra pouvoir s'appuyer sur différents outils d'information et de communication tels que :

- Télégramme (infos travaux),
- Lettre d'information,
- Guide pratique,
- Livret d'accueil,
- Site internet actualisé [www.Courtabœuf .paris-saclay.com](http://www.Courtabœuf.paris-saclay.com),
- Réseaux sociaux,
- ...

Adapter les règlements des PLU et les RLP aux axes de développement de Courtabœuf

Le parc de Courtabœuf étant situé sur 3 communes, il est préconisé dans un premier temps d'uniformiser les règlements de zones entre les 3 communes à minima sur les gabarits, les prospects, le stationnement, les règles de densité et le traitement des limites séparatives. L'objectif poursuivi est de favoriser la constructibilité et le renouvellement du patrimoine bâti, avec une augmentation de la valeur du patrimoine bâti ; et ce, simultanément sur les 3 communes avec une uniformisation du traitement des limites avec le domaine public participant à une qualité paysagère homogène

Ensuite, commune par commune, les destinations de l'usage des sols est à mettre en adéquation avec les cibles sélectionnées, et leur localisation préférentielle, afin de créer une synergie plus efficiente sur le terrain au regard de l'ambition fixée pour Courtabœuf. En phase opérationnelle cela nécessite un échange régulier entre les communes et la CPS sur les prospects, les PC, les DIA pour conforter l'adéquation de chaque implantations avec les objectifs de développement du parc.

Enfin, une réflexion peut être entamée sur les règlements de publicités locaux, en poursuivant un double objectif de qualité urbaine sur l'espace public (lutte contre la publicité sauvage, la multiplication des panneaux de commercialisateurs, etc...) et de fiscalité pour chaque commune.

Le Droit de Prémption Urbain pourrait être transféré à la Communauté Paris-Saclay afin de pouvoir assurer une réactivité commune sur les DIA et assurer ainsi un respect de l'ambition en termes de vocation économique toujours en lien resserré avec les communes concernées.

5. LES POINTS DE VIGILANCE

Interdire une évolution vers une zone mixte

Face à la pression foncière sur le logement en Région Ile-de-France, il y aurait la tentation, tout à fait irresponsable, de vouloir faire muter certains ilots de Courtabœuf en quartiers d'habitat. Des tentatives de transformation en logements d'urgence ou hôtel social ont été empêchées par les communes qui restent très vigilantes sur ces questions. Il apparait donc encore nécessaire de réaffirmer la vocation exclusivement économique du parc compte tenu des enjeux et du rôle que joue le parc de Courtabœuf en matière de structuration de l'offre économique à l'échelle de la Région Ile-de-France et surtout du territoire communautaire. C'est la raison pour laquelle, le parc de Courtabœuf a été inscrit de façon très volontariste dans l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay et a fait l'objet d'une contractualisation en 2016 dans le cadre du CDT.

Lutter contre les stationnements illégaux des gens du voyage

Comme beaucoup de Parcs d'activités, Courtabœuf connaît très souvent des occupations illégales sur des espaces privés et publics par des Gens du voyage. Outre des problèmes de légalité, ces occupations perturbent fortement l'activité économique et induisent un fort déficit d'image. Il est réaffirmé la volonté des pouvoirs publics de lutter contre ces occupations illégales, et, compte tenu de la pression foncière économique sur le parc et de sa non mixité, décrite ci-dessus, de lutter contre ces implantations illégales. La réalisation d'une aire de grand passage sur le territoire pourra accélérer l'éviction des stationnements illégaux.

Observer et évaluer

Considérant les enjeux de Courtabœuf et la sensibilité des évolutions et mutations économiques, il apparaît indispensable de mettre en place très rapidement un observatoire mutualisé avec les communes concernées. Il permettra d'évaluer et suivre : les implantations et départs d'entreprises, les créations et suppression d'emplois, les évolutions fiscales, les mutations immobilières et foncières, les mobilités....

6. LA TRADUCTION SPATIALE DU SCHEMA DIRECTEUR

L'ensemble des préconisations présentées précédemment sont déclinées dans le schéma directeur spatial présenté ci-après :

Schéma directeur du Parc d'Activités de Courtaboeuf

