



ZAC DU QUARTIER DE L'ECOLE POLYTECHNIQUE

Palaiseau et Saclay

DOSSIER DE CREATION MODIFICATIF n°2

Mars 2019

SOMMAIRE

A.	RAPPORT DE PRESENTATION	5
1.	Le contexte de l'opération	6
2.	Le cadre administratif et réglementaire de la ZAC	13
3.	Les documents d'urbanisme	24
4.	Le périmètre de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique	25
5.	Description du site et de son environnement	28
6.	Le programme global prévisionnel des constructions à édifier	40
7.	Inscription du dossier dans les dispositions d'urbanismes et l'environnement naturel et urbain	43
B.	PLAN DE SITUATION.....	46
C.	PLAN DE DELIMITATION.....	48
D.	REGIME FISCAL AU REGARD DE LA PART COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT	50
E.	ETUDE D'IMPACT	52





A. RAPPORT DE PRESENTATION



1. Le contexte de l'opération

La ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique, objet du présent dossier de création modificatif, s'inscrit dans le cadre d'un projet du campus urbain, pièce maîtresse du cluster Paris-Saclay.

1.1. Présentation du projet Paris-Saclay

S'appuyant sur un ensemble scientifique et économique exceptionnel, pleinement intégré dans la métropole parisienne, le projet de Paris-Saclay entend faire émerger un écosystème de l'innovation de rayonnement mondial. Il s'agit aussi de réussir ce développement en harmonie avec un territoire, ses habitants, ses collectivités, son patrimoine tant urbain que paysager, en valorisant et en mobilisant les ressources de ce territoire.

Le territoire de Paris-Saclay s'inscrit, au sud de Paris, autour d'un vaste espace agricole et naturel : le plateau de Saclay. Il s'appuie sur les pôles urbains de Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, Massy et Palaiseau, quatre agglomérations dépassant chacune 100 000 habitants, à proximité directe de l'aéroport d'Orly. Il recouvre une superficie trois fois et demie plus vaste que celle de Paris. Cette « aire urbaine », à la taille comparable à une grande ville de province, présente des traits bien spécifiques : une structure polycentrique, la proximité de Paris, un territoire peu équipé au regard de son poids démographique, une forte identité agricole.

Outre sa vocation agricole préservée, le plateau de Saclay et ses abords rassemblent au-jour d'hui 13% des effectifs de la recherche française, ce qui fait de ce territoire, après Paris-Centre, la plus grande concentration nationale de chercheurs, étudiants et entreprises de hautes technologies.

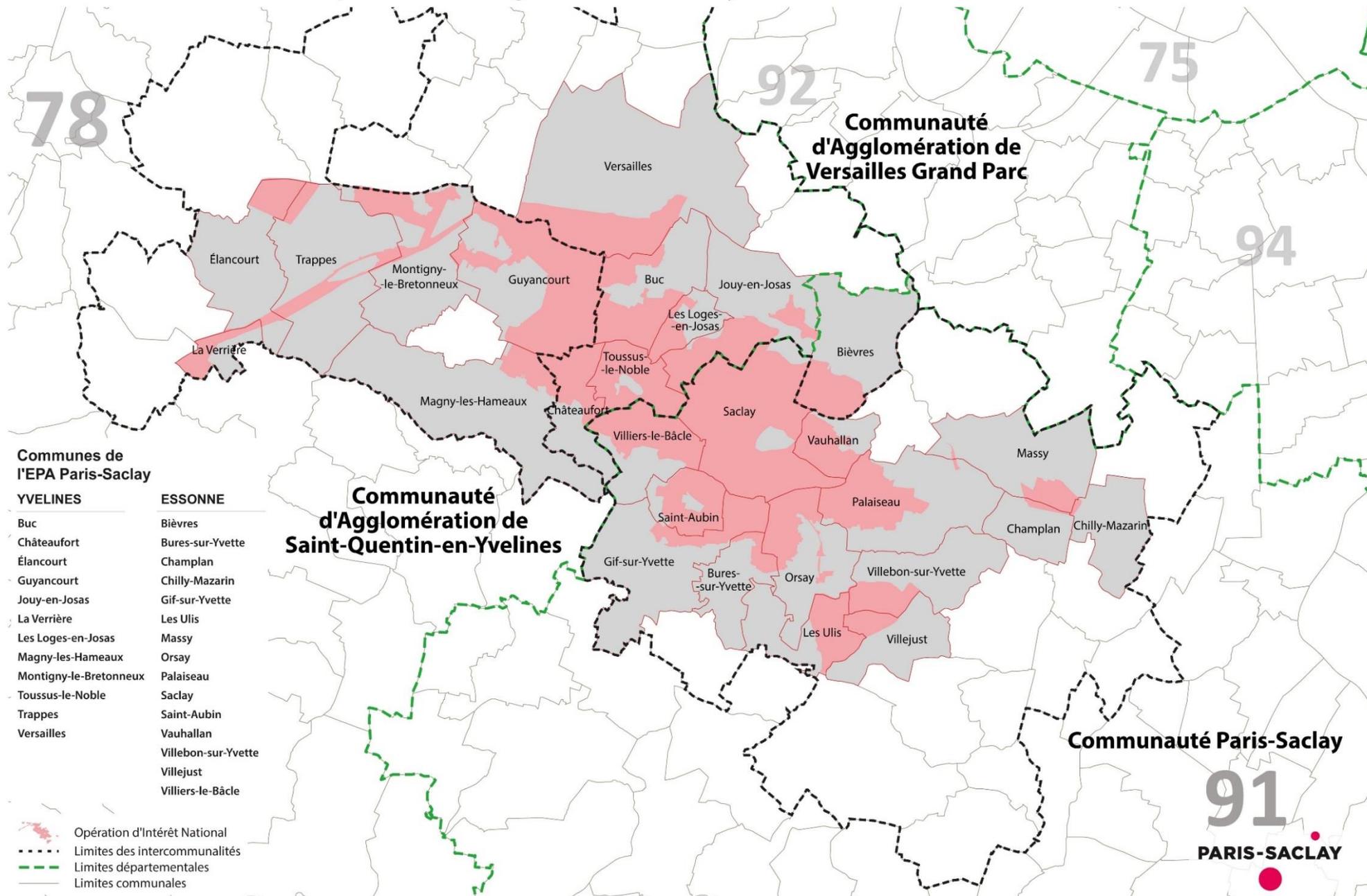
Le plateau de Saclay s'inscrit dans une plus vaste région de plateaux appartenant à la région naturelle du Hurepoix, s'étendant au sud-ouest de Paris entre Beauce et Brie, Seine et Yvelines. Le plateau de Saclay est délimité par

les cours d'eau de la Bièvre au nord et de l'Yvette au sud. Ces deux vallées marquent fortement le paysage du plateau puisqu'elles l'entailent de denses coteaux boisés. Ce territoire est caractérisé par un patrimoine naturel très riche (forêts et réseau hydraulique) qui offre de nombreuses opportunités pour offrir une grande qualité de vie aux futurs habitants.

Le projet Paris-Saclay est une opération d'intérêt national (OIN), c'est à dire qu'un régime juridique particulier s'applique en raison de son intérêt majeur. Afin de permettre l'opération d'aménagement, la loi numéro 2010-597 dite "Loi du Grand Paris" en date du 3 juin 2010, est venue créer l'Etablissement public de Paris-Saclay (EPPS), ayant pour l'impulsion et la coordination du pôle scientifique et technologique du plateau de Saclay.

Afin de rapprocher son fonctionnement de celui d'un établissement public d'aménagement classique, la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique procède à la création de « l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay » (EPA Paris-Saclay) en lieu et place de l'EPPS. L'Etablissement conserve ses missions d'impulsion et de coordination du développement du pôle scientifique et technologique de Paris-Saclay et est chargé de réaliser des opérations d'aménagement du pôle scientifique et technologique. Le décret n°2015-1927 du 31 décembre 2015 précise les modalités et le fonctionnement de l'EPA Paris-Saclay.

Périmètre de l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay - Communes et intercommunalités



Communes de l'EPA Paris-Saclay

YVELINES

- Buc
- Châteaufort
- Élancourt
- Guyancourt
- Jouy-en-Josas
- La Verrière
- Les Loges-en-Josas
- Magny-les-Hameaux
- Montigny-le-Bretonneux
- Toussus-le-Noble
- Trappes
- Versailles

ESSONNE

- Bièvres
- Bures-sur-Yvette
- Champlan
- Chilly-Mazarin
- Gif-sur-Yvette
- Les Ulis
- Massy
- Orsay
- Palaiseau
- Saclay
- Saint-Aubin
- Vauhallan
- Villebon-sur-Yvette
- Villejust
- Villiers-le-Bâcle

Communauté d'Agglomération de Saint-Quentin-en-Yvelines

Communauté d'Agglomération de Versailles Grand Parc

Communauté Paris-Saclay



- Opération d'Intérêt National
- Limites des intercommunalités
- Limites départementales
- Limites communales

Source : BD Cartho/IGN©-Paris-2007
 Réalisation : EPA Paris-Saclay - T.Duhamel / Février 2016. Réf : 1183-2016-02-03-GC-V1



1.2. Une opération urbaine pour un cluster scientifique et industriel

Peu de territoires français et européens possèdent des atouts équivalents à ceux de Paris-Saclay. Doté d'un pôle culturel de rayonnement mondial, avec Versailles, d'un pôle scientifique et technologique exceptionnel, qui s'organise autour de l'Université de Paris-Saclay, première université française, et enfin d'un tissu remarquable d'entreprises à haute valeur ajoutée, notamment à Saint-Quentin-en-Yvelines et à Vélizy-Villacoublay, Paris-Saclay se situe à l'avant-garde des agglomérations françaises et européennes. Avec ses 650 000 habitants et ses 370 000 emplois, la proximité du cœur de l'agglomération parisienne, un cadre de vie et de travail remarquable, Paris-Saclay est susceptible d'attirer les talents du monde entier, et de rivaliser avec les grands pôles mondiaux où se forge l'avenir scientifique, technique et culturel de la planète.

Le projet Paris-Saclay est concentré sur cet objectif : conforter un pôle scientifique, technologique et industriel en y structurant un **cluster de l'innovation**.

L'ambition de Paris-Saclay se décline à trois échelles : la métropole parisienne, le grand territoire, les villes et les sites de projet.

- **Un projet métropolitain** : le développement de Paris-Saclay constituera un apport essentiel au Grand Paris de la science, de la technologie et de la culture, tout en s'appuyant en retour sur l'ensemble des ressources de la métropole parisienne.
- **Un projet du « grand territoire »** : pour valoriser plus efficacement son énorme potentiel, Paris-Saclay devra décloisonner, multiplier les échanges entre les acteurs, publics et privés, universités, entreprises grandes et petites, mieux relier les sous-ensembles territoriaux, susciter une identité commune, et améliorer les conditions de base du développement (logement, transports, équipements, infrastructures)
- **Un projet urbain et écologique** : la conception des sites de projet se fera dans une approche attentive du rapport ville / nature, pour assurer une meilleure qualité de vie, en intelligence avec l'environnement.

Ce territoire francilien possède des atouts pour répondre aux enjeux d'une économie mondiale en profonde mutation :

- L'excellence **académique** et la renommée de ses établissements d'enseignement supérieur
- La **force industrielle** de ses pôles d'activité majeurs de l'Essonne et des Yvelines que sont Courtaboeuf, Massy, Saint-Quentin-en-Yvelines, Vélizy-Villacoublay
- Sa **concentration d'activités** de recherche et développement autour des filières stratégiques de l'énergie, des mobilités, des TIC, de la santé, de l'aérospatiale-défense-sécurité.

Le renforcement de ce pôle scientifique et économique complémentaire de Paris et des autres pôles d'innovation franciliens comme le Génopôle d'Évry ou la vallée scientifique de la Bièvre, place Paris et la France parmi les premiers hubs de l'économie de la connaissance prépondérant pour la compétitivité de la France et la pérennisation de ses emplois industriels.

L'État engage à Paris-Saclay un effort sans précédent avec :

- La **ligne 18 du métro automatique** du Grand Paris qui doit relier Orly à Versailles, en desservant notamment Satory ;
- Les **investissements immobiliers** pour rapprocher les établissements de recherche et d'enseignement supérieur dans un campus commun ;
- La **mobilisation du foncier public** disponible, mis à disposition gratuitement pour la réalisation des projets urbains
- Les **multiples investissements dans la recherche et la technologie** prévus dans le cadre du programme des investissements d'avenir.



1.3. Les défis à relever pour le projet Paris-Saclay

Pour conforter cette ambition le projet Paris Saclay doit répondre à plusieurs défis **sociaux, environnementaux** et **territoriaux**. Parmi eux, quatre questions interdépendantes sont particulièrement vitales pour l'attractivité de Paris-Saclay.

Mobilité - Garantir l'accessibilité du cluster

Renforcer la desserte du plateau en transports en commun de manière à **limiter l'utilisation de la voiture individuelle**, grâce à la réalisation de la ligne 18 du métro du Grand Paris qui permettra de connecter le territoire de Saclay à la métropole et aux portes d'entrée du Grand Paris que sont les aéroports et les gares TGV. À cela doivent s'ajouter de nombreuses **actions complémentaires** sur le reste du système de mobilité : densification du réseau de bus, reconfiguration du réseau routier, aménagement en faveur des modes doux, alternatifs et innovants.

Vie - Aménager des quartiers mixtes et vivants

Concevoir un réseau de **lieux de vie** assurant des conditions attractives d'habitat avec des services de haute qualité, qui ne sont pas exclusivement faits pour travailler, étudier, chercher, mais également pour vivre, se distraire, se cultiver ou faire du sport.

Qualité - Pour une très haute qualité environnementale et urbaine

Limiter les impacts environnementaux du développement du cluster en mettant en œuvre un **aménagement de très grande qualité**, tant d'un point de vue environnemental que d'un point de vue urbain:

- Limiter l'**étalement urbain** en confortant les centralités urbaines existantes et en concevant de nouveaux quartiers exemplaires et compacts
- **Sanctuariser** le cœur naturel et agricole du plateau
- Porter le projet à la pointe de l'innovation et du développement durable : systèmes innovants pour **valoriser les services rendus par la nature en ville** (épuration de l'eau ou de l'air, régulation thermique ou

hydrique), développement de **synergies fonctionnelles** (déchets, recyclage, valorisation) et **sociales** (circuits courts, jardins partagés, animations), exploitation d'**énergies renouvelables** et **mutualisation énergétique**.

Équilibre - Repenser la relation ville, nature, agriculture

- Inventer de nouvelles formes de **coopération entre le monde agricole et urbain**, et travailler à une nouvelle alliance entre la ville, l'agriculture et le vivant.
- Appuyer le projet d'aménagement sur les qualités de l'ensemble remarquable constitué du plateau de Saclay et des vallées qui l'entourent, accorder une attention particulière aux **transitions** : prévoir l'aménagement de l'espace intermédiaire entre la ville compacte et le grand paysage du plateau. Le paysage intermédiaire a vocation à assurer une **pluralité de fonctions**, notamment pour la gestion de l'eau.
- Préserver et **accroître la biodiversité des sites** (protection des espaces remarquables, pépinières d'essences indigènes du plateau, etc.).



1.4. Le campus urbain de Paris-Saclay

Au cœur du projet Paris-Saclay, se développe le projet du campus urbain qui, situé sur la frange sud du plateau de Saclay, s'étend sur plus de sept kilomètres entre l'École polytechnique à l'Est et le Commissariat d'énergie atomique (CEA) à l'Ouest. Cinq communes sont concernées : Palaiseau, Orsay, Saclay, Gif-sur-Yvette et Saint-Aubin. Le campus urbain intègre également le campus de l'Université Paris Saclay dans la vallée de l'Yvette à Orsay et à Bures-sur-Yvette.

Historiquement, les arrivées des établissements d'enseignement supérieur et des centres de recherche sur le sud du plateau de Saclay se sont faites au coup par coup. Les premiers arrivés ont fait le choix d'organiser l'espace de leur campus autour de leurs seules implantations. Chaque établissement a donc été pensé de manière autonome et a anticipé la totalité de ses besoins sur sa parcelle. Ainsi, la concentration d'entités scientifiques n'était une réalité que sur les cartes. Dans les faits, la dispersion dans l'espace et le fonctionnement autarcique des établissements ne permettait pas des échanges aussi nourris qu'attendus.

La stratégie d'aménagement mise en œuvre par l'EPA Paris-Saclay et les collectivités locales propose de rompre avec la logique historique de dispersion, d'inconfort et d'isolement. Il s'agit de transformer ce qui forme un agrégat d'instituts, d'universités, d'écoles et d'entreprises en un véritable campus urbain.

Depuis fin 2009, l'équipe pluridisciplinaire conduite par Michel Desvigne Paysagiste (paysagiste) en groupement avec Xaveer de Greyter-Floris Alkemade (architectes-urbanistes) et Concepto (concepteur lumière) est chargée d'accompagner l'EPA Paris-Saclay dans la définition et le suivi de la stratégie spatiale à l'échelle de l'O.I.N. L'équipe est également urbaniste-conseil de la ZAC du quartier de l'École polytechnique.

Le schéma d'aménagement conçu avec l'équipe à l'échelle du campus urbain propose une réponse innovante aux situations urbaines et paysagères rencontrées sur le plateau de Saclay, tout particulièrement dans le traitement des infrastructures et des franges urbaines et agricoles. Il se structure autour de trois orientations :

- **Les lisières** : A l'échelle du campus urbain, il s'agit de concevoir un système de parcs qui s'appuie sur les éléments formant le paysage (topographie, limites ...) pour constituer le cadre physique dans lequel s'installeront les différents quartiers du campus. Ce système de parcs est conçu pour organiser la transition entre les espaces agricoles et les futurs quartiers, et accueille un ensemble d'entités paysagères contiguës comme les dispositifs nécessaires à la gestion de l'eau et à la protection de la biodiversité, des équipements techniques et sportifs, des espaces récréatifs, des activités agricoles et des terres dédiées à la recherche agronomique.
- **Des quartiers mixtes et compacts** : La dispersion des bâtiments et le manque d'espaces publics ont conduit à concevoir à contrario des quartiers compacts avec une diversité des fonctions garantissant l'animation du campus et son attractivité et permettant la proximité des usages et d'ouvrir l'accès aux équipements à tous. Ainsi, les quartiers regrouperont à la fois des espaces universitaires, des bureaux, des logements (pour les familles comme pour les étudiants), des équipements et des commerces, dans une logique de mixité.
- **Une chaîne des lieux majeurs** : Le campus urbain se structure autour d'un tracé linéaire constitué de séquences de lieux publics très variés. Condensateur d'usages, cet espace public représentatif du campus a une double fonction : à une échelle large, cette chaîne constitue une centralité et un repère spatial pour les usages et à une échelle rapprochée, chacun des espaces est un lieu de rencontres et d'échanges, à proximité des lieux de densité. Cette chaîne des lieux majeurs est fortement connectée aux polarités existantes dans la vallée



(centre-ville de Palaiseau, Orsay, Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette)
grâce au développement des liaisons plateau/vallée.

Au cœur de la stratégie d'aménagement, les transports en commun structurent et donnent sa cohérence au territoire du campus urbain. Le schéma d'aménagement s'organise autour d'un large spectre de mobilités au premier rang duquel la ligne 18 du métro du Grand Paris Express, sous maîtrise d'ouvrage de la Société du Grand Paris, dont trois gares sont prévues sur le sud du plateau de Saclay (dans le quartier de l'Ecole polytechnique, de Moulon et au CEA). De plus, le campus est desservi depuis mars 2016 par les lignes de bus Express 91-06 et 91-10 via le prolongement du Transport en Commun en Site Propre (TCSP), sous maîtrise d'ouvrage d'Ile-de-France Mobilités, depuis l'Ecole polytechnique jusqu'au Christ de Saclay. Enfin, les parcours de mobilités douces sont développés sur l'ensemble du site, en lien avec la vallée. Cette amélioration de la desserte en transport en commun du site permettra une véritable transformation des pratiques et évolution des parts modales en reliant les quartiers à leur environnement immédiat, aux villes existantes et aux pôles du Grand Paris.

Le programme prévisionnel du campus urbain sur les secteurs de Moulon et du quartier de l'Ecole polytechnique prévoit la réalisation d'environ 1 700 000 m² SDP à l'horizon 2030.

Il est réparti de la manière prévisionnelle suivante :

- environ 30% dédiés aux programmes d'enseignement supérieur et de recherche ;
- environ 35% dédiés aux activités économiques ;
- environ 25% dédiés aux logements (familiaux + étudiants) ;
- environ 10% dédiés aux commerces, équipements et services.

Concernant la ZAC de Corbeville, le programme prévisionnel prévoit une dominante de logements (familiaux et étudiants) avec les équipements publics correspondants et de développement économique. L'implantation du grand hôpital Nord Essonne est également prévue



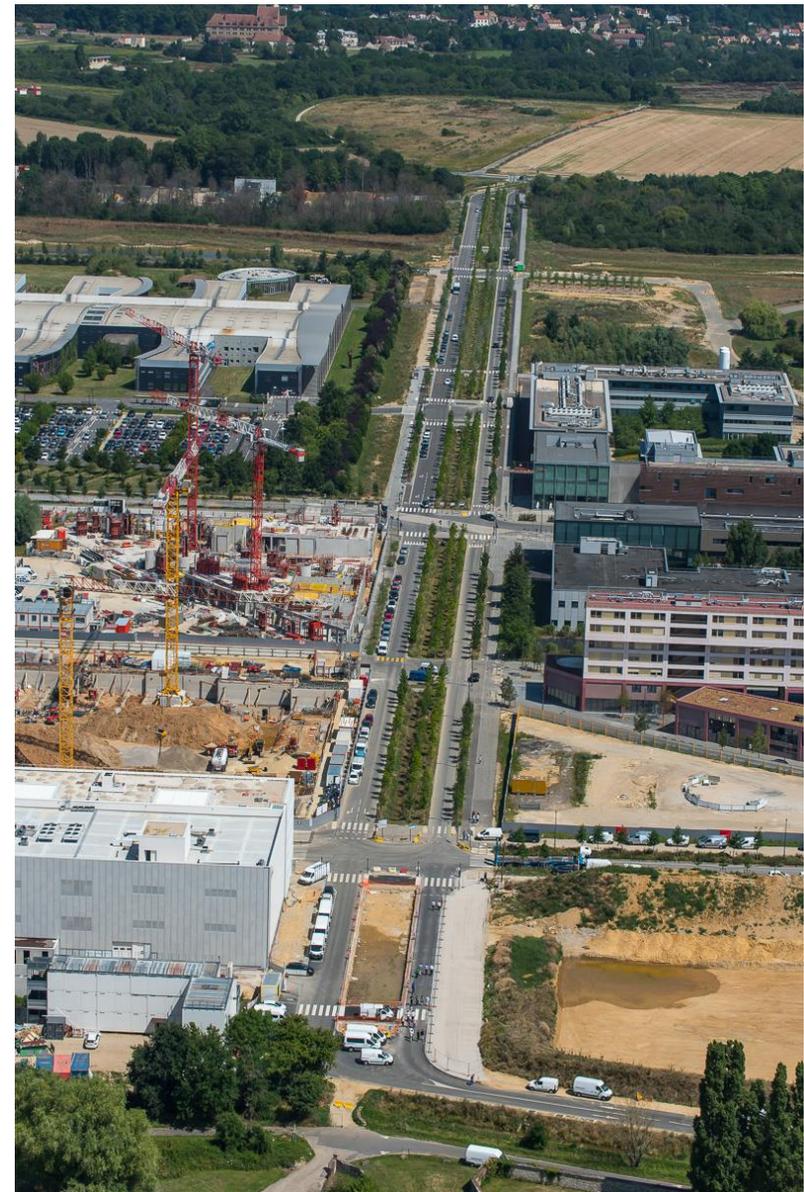
1.5. La ZAC du quartier de l'École polytechnique

La ZAC du quartier de l'École polytechnique constitue un pôle important du territoire de la frange sud du plateau de Saclay.

Cette ZAC comprend deux secteurs principaux (l'École polytechnique et son quartier ouest) destinés à devenir un seul quartier mixte, tourné vers l'enseignement et la R&D. Il s'agit de permettre d'une part l'ouverture du site et d'autre part la restructuration de l'École polytechnique et le développement du quartier alentour. Ce projet participe à l'écosystème de l'innovation mis en place à l'échelle de Paris-Saclay. Il permet d'améliorer le cadre de vie des étudiants, salariés et habitants présents et à venir en créant des logements, des pôles de services, commerces, restauration qui seront de véritables lieux de vie. Le site sera mieux relié à la vallée et au reste du plateau par les transports en commun et des modes innovants de déplacement. Caractérisé par des espaces publics de qualité, ce quartier s'inscrit dans son environnement urbain et naturel proche en s'articulant notamment avec les développements du quartier Camille Claudel et les développements à venir du quartier de Corbeville.

Les pages qui suivent présentent le cadre administratif et réglementaire de la ZAC, la description du site et de son environnement, les objectifs du projet d'aménagement, le programme global de l'opération et les raisons pour lesquelles le projet faisant l'objet du dossier de création modificatif a été retenu.

L'avenue de la Vauve – ZAC du quartier de l'École polytechnique





2. Le cadre administratif et réglementaire de la ZAC

2.1. La création de la ZAC en 2011-2012

Une première initiative de ZAC a été prise en 2009 par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP), à la demande de l'Etat, sur 35 hectares à l'ouest du campus actuel de l'Ecole polytechnique. Concomitamment, sur le secteur de l'Ecole polytechnique, plusieurs projets d'implantation d'établissements d'enseignement supérieur et de recherche sont engagés. Afin d'éviter que ces différents établissements s'installent sans aucune cohérence globale et réflexion d'ensemble, il est proposé que le projet de ZAC soit repris par l'EPA Paris-Saclay, conformément à la pertinence du territoire de projet.

A. Concertation préalable à la création de la ZAC

Dans ce contexte, l'EPA Paris-Saclay a sollicité un premier avis des communes de Palaiseau et de Saclay sur les modalités de concertation suivantes :

- Parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux ;
- Affichage de la délibération d'engagement de la concertation préalable en mairie de Palaiseau et de Saclay et dans les locaux de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS) ;
- Parution d'articles dans les publications communales et intercommunales, ainsi que sur les sites internet de la ville et de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS) ;
- Mise en place d'un site internet dédié au projet ;
- Organisation de réunions publiques ;
- Organisation d'une exposition publique sur le projet ;
- Ouverture d'un registre d'observations mis à la disposition du public en mairie de Saclay et dans les locaux de la sous-préfecture de Palaiseau.

Ces registres ont été accompagnés des documents d'études relatifs à l'opération, au fur et à mesure de leur élaboration.

Le Conseil Municipal de Saclay a, le 28 février 2011, considéré les objectifs de l'opération, donné un avis favorable aux modalités de la concertation.

Le Conseil Municipal de Palaiseau a délibéré le 10 mars 2011 sur les objectifs, le périmètre et les modalités de concertation de l'opération d'aménagement et a donné un avis défavorable sur les modalités de concertation.

B. La prise d'initiative

Prenant acte de l'avis défavorable de la Commune de Palaiseau, il a été proposé au Conseil d'Administration de l'EPA Paris-Saclay de modifier les supports de la concertation. L'initiative de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique a donc été prise par le Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay le 30 mars 2011. Suite aux votes des conseils municipaux de Palaiseau et de Saclay, les modalités de la concertation suivantes ont été adoptées par le Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay :

- Parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux ;
- Affichage de la délibération d'engagement de la concertation préalable en mairie de Saclay et dans les locaux de la sous-préfecture de Palaiseau ;
- Parution d'articles dans les publications communales de Saclay ainsi que sur les sites internet de l'EPPS et de la sous-préfecture de Palaiseau ;
- Mise en place d'un site internet dédié au projet ;
- Organisation de réunions publiques ;
- Organisation d'une exposition publique sur le projet ;
- Ouverture d'un registre d'observations mis à la disposition du public en mairie de Saclay et dans les locaux de la sous-préfecture de Palaiseau. Ces registres ont été accompagnés des documents d'études relatifs à l'opération, au fur et à mesure de leur élaboration.



C. Mise en œuvre de la concertation préalable

Cette concertation, organisée par l'EPA Paris Saclay s'est déroulée du 6 avril au 21 décembre 2011.

- L'avis d'engagement de la concertation préalable a été publié dans le Républicain Essonne et dans l'édition Essonne du Parisien.
- La parution d'articles annonçant la concertation a eu lieu dans les publications communales de Saclay (Saclay Infos de mars 2011 et le Saclaysien de mai 2011), ainsi que sur les sites internet de l'EPPS et de la préfecture de l'Essonne.
- Une exposition publique présentant les grandes lignes du projet a eu lieu :
 - o en mairie de Saclay, du 8 au 22 avril 2011
 - o en mairie annexe de Saclay, du 26 avril au 7 mai 2011
 - o en sous-préfecture de Palaiseau, du 27 avril au 20 mai 2011
- Des registres ont été tenus à la disposition du public en mairie de Saclay et en sous-préfecture tout au long de la concertation.
- Un site internet dédié (www.qox-concertation.fr) a été ouvert tout au long de la concertation. Présentant les grandes lignes du projet, il a été complété par les comptes-rendus des réunions publiques, ainsi que par les réponses apportées par l'Etablissement Public aux questions posées par le public.
- Des réunions publiques ont été organisées :
- Deux réunions publiques d'information générale
- Trois réunions thématiques, en fonction des attentes exprimées par le public : mobilité, programmation et hydrologie / gestion des eaux.

Le bilan de la concertation a été tiré par l'aménageur et est présenté au Conseil d'Administration de l'EPA Paris-Saclay du 13 janvier 2011.

D. Le dossier de création

Rappel des lois :

Article L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Des études préalables (circulaire n°77-42 du 03.03.77) ont été réalisées :

- Etude de maîtrise d'œuvre paysagère et urbaine : équipe pilotée par l'agence Michel Desvigne associée à Xaveer de Gayter/Floris Alkemade, AREP, Alto, Sogreah, Setec International
- Etude de programmation : Acadie/ Katalyse / Attitudes urbaines
- Etude de circulation : MVA
- Etudes acoustiques : Impedance
- Etude faune-flore : Ecosphère.

La concertation préalable (article L.300-2 du Code de l'Urbanisme) a été mise en place et le bilan de la concertation a été tiré.

Un dossier de création (article R311-2 du Code de l'Urbanisme) a été élaboré.

Il comprend :

- Le rapport de présentation,
- Le plan de situation,
- Le plan de délimitation,
- Le mode de réalisation envisagé et le régime financier auquel la zone est soumise,
- L'étude d'impact de la ZAC.

Cette étude d'impact, définie aux articles L. et R 122-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, a été réalisée tout au long de l'élaboration du projet d'aménagement par Egis Aménagement sur la base des études préalables.

Cette étude d'impact a été transmise au préfet de l'Essonne le 28 juillet 2011 lequel a saisi l'autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable le 5 août 2011. L'Autorité environnementale a rendu son avis le 9 novembre 2011. L'Etablissement Public



Paris Saclay a apporté les compléments nécessaires pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale.

L'EPA Paris-Saclay a ensuite procédé à une mise à disposition du public cette étude d'impact accompagnée de l'avis de l'autorité environnementale et des compléments du 21 novembre au 21 décembre 2011 en mairies de Saclay et en sous-préfecture de Palaiseau ainsi que sur le site internet de la concertation (QOX+X). Des annonces légales ont été faites dans le Parisien de l'Essonne et le Républicain de l'Essonne du 10 novembre 2011 ainsi que sur le site internet de la concertation pour faire part au public de cette mise à disposition. Des registres ont été mis à disposition du public en mairie de Saclay et en sous-préfecture de Palaiseau.

Suite à une remarque du STIF à propos du positionnement des stations du Transport en Commun en Site Propre (TCSP) et à une remarque d'un habitant sur un manque d'illustration graphique des mesures environnementales, un second complément à l'étude d'impact abordant ces deux points a été joint dans le dossier de création.

Suivant la délibération du Conseil d'administration du 13 janvier 2012, l'EPA Paris-Saclay a décidé d'approuver le dossier de création de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique et de l'adresser à la Ville de Palaiseau, à la Communauté d'agglomération du Plateau de Saclay (CAPS), autorité compétente en matière d'aménagement communautaire, en vue de recueillir son avis puis de transmettre le dossier au Préfet de l'Essonne, autorité compétente pour créer la ZAC.

Le dossier de création ainsi approuvé a reçu

- Un avis de la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay suivant délibération n°2012-93 du 29 mars 2012 émettant plusieurs observations sur le dossier de création.

Suite à ces avis, **la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique a été créée, par arrêté délivré par le Préfet de l'Essonne n°2012-DDT-STANO-165 en date du 12 avril 2012.**

La programmation prévisionnelle était d'environ 700 000 m² de surface de plancher, répartis de la manière suivante :

- **300 000 m² SDP de programmes scientifiques et équipements liés**
- **200 000 m² SDP de programmes d'activités économiques**
- **167 000 m² SDP de logements familiaux et étudiants**
- **33 000 m² SDP d'équipements, commerces et services**



2.2. La création modificative n°1 de la ZAC en 2012-2013

A. Justification du dossier de création modificatif de la ZAC

En 2011, le décret du Conseil d'Etat (n°2011-1011) conduit à la décision d'implanter trois nouvelles gares du Grand Paris Express sur la frange sud du plateau au lieu d'une gare comme prévu initialement. Dès lors, le quartier de l'Ecole polytechnique bénéficie d'une desserte considérablement améliorée avec l'implantation à terme d'une gare de métro dans le quartier. Cette nouvelle donne a impliqué une évolution des orientations d'aménagement et de la programmation du quartier.

- En outre, suite aux échanges entre l'EPA Paris-Saclay et les collectivités, la programmation initiale de la ZAC a évolué avec une part plus importante de logements et d'activités économiques dans le quartier.

Par ailleurs, la programmation en enseignement supérieur et recherche a été réajustée suite à des précisions sur le programme des établissements à venir.

Cette nouvelle programmation s'est accompagnée d'une évolution des emprises urbanisées dans le périmètre de la ZAC, notamment au nord du lac de l'Ecole polytechnique.

Ainsi, pour tenir compte de l'évolution du schéma d'aménagement et de la programmation de la ZAC, le dossier de création a fait l'objet de modifications conduites conformément à l'article R.311-12 du Code de l'urbanisme.

B. Les modalités de la concertation de la création modificative de la ZAC

L'EPA Paris-Saclay a soumis pour avis, le 4 juin 2012, aux communes de Palaiseau et de Saclay les modalités de concertation suivantes :

- Annonce de la concertation par voie de presse et sur Internet
- Organisation de réunions publiques,
- Mise à disposition du public de registres d'expression,

- Organisation d'une exposition,
- Parutions d'articles.

Le Conseil Municipal de Saclay a, le 03 juillet 2012 (délibération n° 2012-07-03-52), considérant l'intérêt majeur de l'opération et les évolutions du projet, donné un avis favorable aux modalités de la concertation.

Le Conseil Municipal de Palaiseau a délibéré le 05 juillet 2012 (délibération n°2012-07-05) sur les modalités de concertation de la création modificative et a donné un avis favorable.

C. L'initiative de la ZAC

L'initiative de la modification de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique a été prise par le Conseil d'Administration de l'Etablissement public Paris-Saclay le 05 octobre 2012.

Suite aux votes des conseils municipaux de Palaiseau et de Saclay, les modalités de la concertation suivantes ont été adoptées par le Conseil d'Administration de l'EPPS :

- Annonce de la concertation par voie de presse et sur Internet
- Organisation de réunions publiques,
- Mise à disposition du public de registres d'expression,
- Organisation d'une exposition,
- Parutions d'articles

D. Mise en œuvre de la concertation préalable

Cette concertation, organisée par l'Etablissement Public Paris Saclay s'est déroulée du 05 octobre 2012 au 11 mars 2013.

- L'avis d'engagement de la concertation préalable a été publié dans le Républicain Essonne et dans l'édition Essonne du Parisien du 11 octobre 2012.



- La parution d'articles annonçant la concertation a eu lieu dans les publications communales de Saclay (Saclay Infos de décembre 2012) et Palaiseau (Palaiseau Mag d'octobre 2012), ainsi que sur les sites internet de l'Etablissement public et de la commune de Palaiseau.
- Une exposition publique présentant les grandes lignes du projet a eu lieu en mairie principale et en mairie annexe de Saclay, au service urbanisme de la mairie de Palaiseau et dans les locaux de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay de décembre 2012 à mars 2013.
- Des registres ont été tenus à la disposition du public en mairie de Saclay, en mairie de Palaiseau et à la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay tout au long de la concertation.
- Une page internet sur le site internet de l'EPPS dédiée à la concertation (<http://www.media-paris-saclay.fr/concertations-debats>) a été ouverte tout au long de la concertation. Présentant le projet, elle permet d'être une plate-forme d'échanges avec le public en publiant les réponses apportées par l'Etablissement Public aux questions posées par le public.
- Une réunion publique a été organisée le 21 novembre 2012 à l'Institut d'Optique Graduate School. Réunissant à la tribune Claire Robillard, Maire de Palaiseau et Pierre Veltz, Président-Directeur général de l'Etablissement public, ainsi que des représentants de l'Etablissement public et des équipes de maîtrise d'œuvre, elle a permis une présentation du projet et des échanges avec le public. Lors de cette réunion, des bulletins ont été mis à disposition, pour permettre aux participants de faire part des questions et avis qu'ils n'auraient pas eu l'occasion de formuler en réunion. Quatre bulletins ont été remis : les avis et questions exprimés ont été mis en ligne avec les réponses qui y ont été apportées.
- Des réunions ont également été organisées avec les entreprises présentes sur le site, pour présenter le projet aux usagers les plus directement concernés par les évolutions du quartier. Ces réunions ont eu lieu :
 - o Dans les locaux de Thalès, le 11 septembre 2012, devant environ 50 salariés
 - o Au centre de recherche Danone, le 6 novembre 2012 devant environ 100 salariés
 - o Au centre de recherche HORIBA Jobin Yvon, le 22 janvier 2013 devant environ 50 salariés
- Les équipes de la direction de l'Aménagement ont reçu le 19 octobre 2012 les associations (GRAAL, UASPS, VIVA, COLOS, VBGP, ASEOR) ayant signifié leur souhait de se voir présenter le projet plus en détail : cette réunion de travail a permis une présentation du projet et des échanges plus approfondis.
- Suite à une demande formulée en réunion publique, les équipes de la direction de l'Aménagement ont rencontré le 12 février 2013 les représentants des étudiants de l'Ecole polytechnique et de l'ENSTA pour échanger sur le projet.

Le bilan de la concertation a été tiré par l'aménageur et est présenté au Conseil d'Administration de l'EPA Paris-Saclay du 22 mars 2013.

E. Le dossier de création modificatif de la ZAC n°1

Rappel des lois

Article L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Des études préalables (circulaire n°77-42 du 03.03.77) ont été réalisées :

- Etude de maîtrise d'œuvre paysagère et urbaine : équipe pilotée par l'agence Michel Desvigne associée à Xaveer de Gayter/Floris Alkemade, AREP, Alto, Sogreah, Setec International



- Etude de maîtrise d'œuvre technique : équipe pilotée par Ingérop associée à Sol Paysage et Confluences
- Etude de programmation : Acadie/ Katalyse / Attitudes urbaines
- Etude équipement public : Filigrane Programmation & Partenaires Finances Locales
- Etude faune-flore : Ecosphère, Sol Paysage
- D'autres études sont en également en cours (ESSP...)

La concertation préalable (article L.300-2 du Code de l'Urbanisme) a été mise en place et le bilan de la concertation a été tiré.

Un dossier de création modificatif (article R311-2 du Code de l'Urbanisme) a été élaboré. Il comprend :

- Le rapport de présentation,
- Le plan de situation,
- Le plan de délimitation,
- Le mode de réalisation envisagé et le régime financier auquel la zone est soumise,
- L'étude d'impact mise à jour de la ZAC.

Cette mise à jour de l'étude d'impact, définie aux articles L. et R 122-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, a été réalisée sur la base de l'étude d'impact du dossier de création et des études préalables mises à jour par Ingérop. Elle intègre trois variantes de tracé du métro du Grand Paris dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Société du Grand Paris. La solution retenue par le Comité opérationnel des Gares du Sud du Plateau qui s'est réuni le 12 février 2013 en présence des élus et des acteurs concernés est une synthèse de deux d'entre elles, privilégiant la gare au cœur du quartier.

L'étude d'impact mise à jour a été transmise au préfet de l'Essonne le 1er octobre 2012. Celui-ci a saisi l'autorité environnementale du Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable qui a rendu son avis le 19 décembre 2012. L'EPA Paris Saclay a apporté les compléments nécessaires pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale.

L'EPA Paris-Saclay a mis à disposition du public cette étude, l'avis de l'autorité environnementale et les compléments du 08 février 2013 au 08 mars 2013 en mairies de Saclay et en mairie de Palaiseau ainsi que sur le site internet de l'EPA Paris-Saclay. Des annonces légales ont été faites dans le Parisien de l'Essonne du 31 janvier 2013 et le Républicain de l'Essonne du 31 janvier 2013 ainsi que sur le site internet de la concertation pour faire part au public de cette mise à disposition. Des registres ont été mis à disposition du public en mairies de Saclay et en mairie de Palaiseau.

L'ensemble des avis et observations du public sur l'étude d'impact du projet ont été intégrés au bilan de la concertation.

Suivant délibération du Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay du 22 mars 2013, l'EPA Paris-Saclay a décidé d'approuver le dossier de création modificatif de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique et de l'adresser pour avis, à la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay, compétente en matière d'aménagement puis de transmettre le dossier au Préfet de l'Essonne, autorité compétente pour créer la ZAC.

Le dossier de création modificatif ainsi approuvé a reçu un avis favorable assorti d'observations de la communauté d'agglomération du Plateau de Saclay suivant délibération n°2013-174 du 27 juin 2013.

En suite de cet avis et du courrier en date du 15 juillet 2013 de l'EPA Paris-Saclay apportant des compléments concernant l'évolution du programme global des constructions de la ZAC, **le dossier modificatif de création de la ZAC du quartier de l'Ecole a été approuvé aux termes d'un arrêté préfectoral n°2013-DDT-STANO-295 en date du 29 juillet 2013.**

La programmation prévisionnelle était d'environ 870 000 m² de surface de plancher, répartis de la manière suivante :

- **196 000 m² SDP de programmes scientifiques et équipements liés**
- **360 000 m² SDP de programmes d'activités économiques**
- **278 000 m² SDP de logements familiaux et étudiants**
- **36 000 m² SDP d'équipements, commerces et services**



2.3. La création modificative n°2 de la ZAC en 2018-2019

A. Justification du dossier de création modificative n°2

La décision d'implanter de nouveaux grands équipements publics dans la ZAC non envisagés initialement dans la programmation globale en 2013, modifie les équilibres programmatiques de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique. Ces nouveaux équipements sont :

- L'arrivée d'un lycée international
- L'implantation de la sous-préfecture de Palaiseau
- La création du centre d'exploitation de la ligne 18 du Grand Paris Express

Ces nouvelles données ont conduit à l'élaboration de nouvelles orientations d'aménagement pour la ZAC et avaient notamment conduit en 2016 à la signature d'un accord entre l'EPA Paris-Saclay, la ville de Palaiseau et l'Etat le 13 décembre 2016 qui prenait acte des évolutions du projet et notamment de l'implantation sur le secteur Est de la ZAC du Centre d'exploitation de la ligne 18 (« *Protocole entre l'EPA Paris-Saclay, la ville de Palaiseau et l'Etat relatif à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique* »). L'annonce en février 2018, par le gouvernement, d'un nouveau calendrier de réalisation de la ligne 18 a conduit les parties à retravailler le phasage de réalisation de la ZAC. Un avenant au protocole a été signé le 28 janvier 2019 en conséquence pour tenir compte du calendrier de réalisation des infrastructures de transport.

De plus, pour veiller à l'intégration paysagère de la Ferme de la Vauve dans son environnement immédiat, afin de promouvoir et de préserver le caractère agricole et naturel du site, l'EPA Paris-Saclay a souhaité envisager d'étudier l'opportunité d'intégrer la Ferme de la Vauve dans le périmètre de la zone d'aménagement concerté.

B. Les modalités de la concertation de la création modificative

L'EPA Paris-Saclay a soumis pour avis aux communes de Palaiseau et de Saclay les modalités de concertation suivantes :

- Parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux ;
- Affichage en mairie de la délibération d'engagement de la concertation préalable ;
- Mise à disposition sur le site internet de l'EPA Paris-Saclay d'une présentation et d'un registre dématérialisé afin que le public puisse donner son avis sur le projet ;
- Organisation d'une réunion publique sur le projet

Le Conseil Municipal de Saclay, le 28 mai 2018 (délibération n° 2018-05-28/44), a donné un avis favorable aux modalités de la concertation.

Par courrier du 18 juin 2018, le Maire de Palaiseau a donné un avis favorable à ces modalités de concertation. Le Conseil Municipal de Palaiseau a ensuite délibéré le 24 septembre 2018 (délibération n°2018-09-17) sur les modalités de concertation de la création modificative et a donné un avis favorable.

C. L'initiative de la ZAC

L'initiative de la modification du dossier de création de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique a été prise par le Conseil d'Administration de l'EPA Paris-Saclay le 19 juin 2018 (délibération n°2018-85).

Les modalités de la concertation suivante ont été adoptées par le Conseil d'Administration de l'EPA Paris-Saclay :

- Parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux ;
- Affichage en mairie de la délibération d'engagement de la concertation préalable ;



- Mise à disposition sur le site internet de l'EPA Paris-Saclay d'une présentation et d'un registre dématérialisé afin que le public puisse donner son avis sur le projet ;
- Organisation d'une réunion publique sur le projet

D. La mise en œuvre de la concertation préalable

La concertation préalable, organisée par l'EPA Paris-Saclay, s'est déroulée à compter du 3 octobre 2018 :

- La parution de l'avis d'engagement annonçant la concertation préalable a été publié dans le journal Les Echos et dans le Journal Le Parisien le vendredi 19 octobre.
- L'avis d'engagement de la concertation préalable a été affiché en mairies de Saclay et de Palaiseau le mercredi 17 octobre 2018.
- Une page sur le site internet de l'EPA Paris-Saclay dédiée à la concertation (www.epaps.fr) a été ouverte tout au long de la concertation. Présentant le projet, elle permet d'être une plate-forme d'échanges avec le public.
- Deux réunions publiques ont été organisés le 11 octobre et le 20 décembre 2018 afin de présenter et d'échanger sur les modifications du dossier de création

Le bilan de la création a été tiré par l'aménageur et est présenté au Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay le 28 mars 2019.

E. Le dossier de création modificatif n°2

Rappel des lois :

Article L.311-1 et suivants et R.311-1 et suivants du Code de l'urbanisme.

Des études préalables (circulaire n°77-42 du 03.03.77) ont été réalisées :

- Etudes de maîtrise d'œuvre paysagère et urbaine : équipe pilotée par l'agence Michel Desvigne associée à Xaveer de Gayter/Floris Alkemade et Concepto
- Etudes de maîtrise d'œuvre technique : équipe pilotée par Ingerop associé à Sol Paysage et Confluences, puis par Tugec associé à Sol Paysage et Confluences
- Etude équipements publics : Filigrane Programmation & Menighetti Programmation
- Etude faune-flore : Sol Paysage

Comme indiqué au paragraphe précédent, la concertation préalable (article L.103-2 du Code de l'Urbanisme) a été mise en place et le bilan de la concertation a été tiré.

Le présent dossier constitue le dossier de création modificatif (article R311-2 du Code de l'Urbanisme). Il comprend :

- le rapport de présentation,
- le plan de situation
- le plan de délimitation,
- le mode de réalisation envisagé et le régime financier auquel la zone est soumise,
- l'étude d'impact mise à jour de la ZAC.

Cette mise à jour de l'étude d'impact, définie aux articles L. et R 122-1 et suivants et R. 311-1 et suivants du Code de l'urbanisme, a été réalisée sur la base de l'étude d'impact initiale, mise à jour en 2013, et de l'intégration des évolutions de la programmation prévisionnelle et du périmètre de la ZAC. Elle s'inscrit dans une étude d'impact globale portant également sur le quartier de Corbeville, dans le cadre de la procédure de création de la ZAC de Corbeville, les deux ZAC constituant un ensemble cohérent.

L'étude d'impact mise à jour a été transmise au préfet de l'Essonne le 26 octobre 2018. Celui-ci a saisi la Mission Régionale d'Autorité environnementale qui a rendu son avis le 29 janvier 2019. L'EPA Paris Saclay a apporté les



compléments nécessaires pour tenir compte de l'avis de l'autorité environnementale.

Le présent dossier de création modificatif n°2 est présenté au Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay du 28 mars 2019.

L'EPA Paris Saclay adressera le dossier de création modificatif au Préfet, dès approbation par le Conseil d'Administration.

L'EPA Paris-Saclay l'adressera également, pour avis, à la collectivité compétente.

L'étude d'impact, avec l'avis de l'autorité environnementale et les compléments apportés suite à cet avis, seront portés à la connaissance du public conformément aux dispositions du Code de l'Environnement.

La création modificative de la ZAC sera effective après l'arrêté du Préfet approuvant le dossier de création modificatif.

2.4. La réalisation de la ZAC en 2013

Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay le 13 décembre 2013.

Le Programme des Equipements Publics a été approuvé par arrêté préfectoral n°2014-DDT-STANO-138 le 24 mars 2014.

2.5. La réalisation modificative n°1 de la ZAC en 2015

Le dossier de réalisation a fait l'objet d'une première modification en 2016.

L'inscription au programme des équipements publics de la ZAC de nouvelles infrastructures routières desservant le territoire est à l'origine de la rédaction du dossier de réalisation modificatif n°1.

Celui-ci a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay le 8 juillet 2015. Le Programme des Equipements Publics a été approuvé par arrêté préfectoral n°2016-DDT-STP-672 du 13 juillet 2016.

2.6. La réalisation modificative de la ZAC n°2 en 2019

La présente modification n°2 du dossier de création permet de mettre à jour la programmation prévisionnelle de la ZAC pour tenir compte de l'arrivée de nouveaux programmes. En parallèle, une modification du dossier de réalisation de la ZAC est lancée pour permettre notamment la mise à jour du Programme des Equipements publics de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique.

Le dossier de réalisation modificatif n°2 sera présenté au Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay du 28 mars 2019

L'EPA Paris-Saclay adressera le Programme des Equipements Publics au Préfet, dès approbation par le Conseil d'Administration

L'EPA Paris-Saclay l'adressera également, pour avis, à la collectivité compétente.

Le Programme des Equipements publics modifié de la ZAC sera effectif après l'arrêté du Préfet approuvant le programme.

2.7. Déclaration d'utilité publique

Le projet d'aménagement de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique, ainsi que la création de voiries et de mesures écologiques compensatoires hors du



périmètre de la ZAC, sur le territoire des communes de Palaiseau, Orsay et Saclay a fait l'objet d'une Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 24 mars 2014.

2.8. Demande d'autorisation au titre de la loi sur l'eau

Le projet a été soumis à la réalisation de deux dossiers de demande d'autorisation au titre des articles L.241-1 et L.214-6 du code de l'environnement.

Le premier rapport a été établi par Artelia-SOGREAH et déposé en décembre 2011. Il a été mis à jour par Confluences en septembre 2012. L'installation du centre de recherche et développement d'EDF au sein du périmètre de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique a fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre des articles L.241-1 et L.214-6 du code de l'environnement, et a été délivré le 9 mai 2012.

Le dossier d'autorisation Loi sur l'eau a reçu l'avis favorable du CODEREST le 19 septembre 2013. Le Préfet a rendu un arrêté n°2013. PREF. DRCLIBEAPF I/SSPILL/479, le 7 octobre 2013.

2.9. Dossier de dérogation Espèces protégées

Après avis favorable du Centre National de Protection de la Nature (CNPN) en commission faune et en commission flore, le Préfet de l'Essonne a rendu un arrêté portant dérogation à l'interdiction d'atteinte à plusieurs espèces ou habitats d'espèces protégées, n°2012-DRIEE-132, le 21 décembre 2012

SYNTHESE DES PROCEDURES REGLEMENTAIRES
ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique

Création de la ZAC

CA EPA, 30 mars 2012

Approbation du dossier de création
CA EPA du 13 janvier 2012
Arrêté préfectoral n°2012-DDT-STANO-165, du 12 avril 2012

Etude d'impact

Saisi du Préfet, le 28 juillet 2011
Avis de l'AE, le 9 novembre 2011

**Création modificative n°1
de la ZAC**

CA EPA, 05 octobre 2012

Approbation du dossier de création modificatif
Arrêté préfectoral n°2013-DDT-STANO-295, du 29 juillet 2013

Etude d'impact

Saisi du Préfet, le 01 octobre 2012
Avis de l'AE, le 12 décembre 2012

Dossier dérogation Espèces protégées

Arrêté préfectoral n°2012-DRIEE-132, le 21 décembre 2012

Dossier autorisation Loi sur l'eau

Avis favorable du CODEREST le 19 septembre 2013
Arrêté préfectoral n°2013.PREF.DRCLIBEAPFI/SSPILL/479, le 7 octobre 2013.

Réalisation de la ZAC

Approbation du dossier de réalisation
CA EPA du 23 décembre 2013
Arrêté préfectoral n°2014-DDT-STANO-138, du 24 mars 2014

Obtention de la Déclaration d'utilité publique
Le 24 mars 2014

**Réalisation modificative n°1
de la ZAC**

Approbation du dossier de réalisation modificatif
CA EPA du 08 juillet 2015
Arrêté préfectoral n°2016-DDT-STP-672, du 13 juillet 2016

Création modificative n°2 de la ZAC

CA EPA, 19 juin 2018

Réalisation modificative n°2 de la ZAC



3. Les documents d'urbanisme

3.1. Le Plan Local d'Urbanisme de Palaiseau

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Palaiseau, actuellement en vigueur, a été approuvé en Conseil municipal le 25 juin 2018. Ce PLU révisé intègre notamment :

- Les dispositions de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme portée par l'Etat dans le cadre du projet de la ligne 18
- Les ajustements réalisés en concertation avec la Ville de Palaiseau et l'EPAPS suite à l'usage du PLU dans la zone UX dans le cadre de la procédure de révision générale
- Les dispositions issues du protocole signé entre la Ville de Palaiseau, l'EPAPS et la préfecture de Région Signé le 13 décembre 2017

La ZAC du Quartier de l'Ecole polytechnique est située en zone UX. La ZAC est séparée en plusieurs sous-secteurs faisant l'objet de règles différentes : UX1, UX2a, UX2agp, UX2b, UX3. L'ensemble de la ZAC du Quartier de l'Ecole Polytechnique répond aux différents règlements (hauteurs des constructions, emprises au sol, retrait par rapport aux limites séparatives, etc.). Le projet de création modificative de la ZAC est compatible avec le PLU.

3.2. Le Plan Local d'Urbanisme de Saclay

Le Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saclay a été approuvé par délibération du Conseil municipal du 3 septembre 2013. Il a fait l'objet de deux évolutions :

- Une révision allégée approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 novembre 2015 ;
- Une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 27 mars 2017 afin d'ajuster le dispositif réglementaire pour répondre aux besoins en construction d'antenne relais dans la zone Nord de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique et pour permettre la réalisation d'un équipement public en zone UCB.

Par délibération du 18 décembre 2017, le Conseil municipal de la commune de Saclay a décidé de prescrire la révision de son PLU. Cette révision est en cours. La ZAC du Quartier de l'Ecole polytechnique est située en zone Nc sur le PLU de Palaiseau modifié le 27 mars 2017. Cela permet de construire les ouvrages techniques nécessaires à la réalisation de la ZAC, ainsi que des équipements liés à la gestion des déchets, à la production d'énergie. La surface construite au sol doit être au maximum de 10% de la totalité de la zone Nc. Les orientations d'aménagement du présent dossier de création modificatif respectent ce règlement.



4. Le périmètre de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique

4.1. Evolutions du périmètre

Le périmètre prévisionnel de la ZAC a évolué à deux reprises :

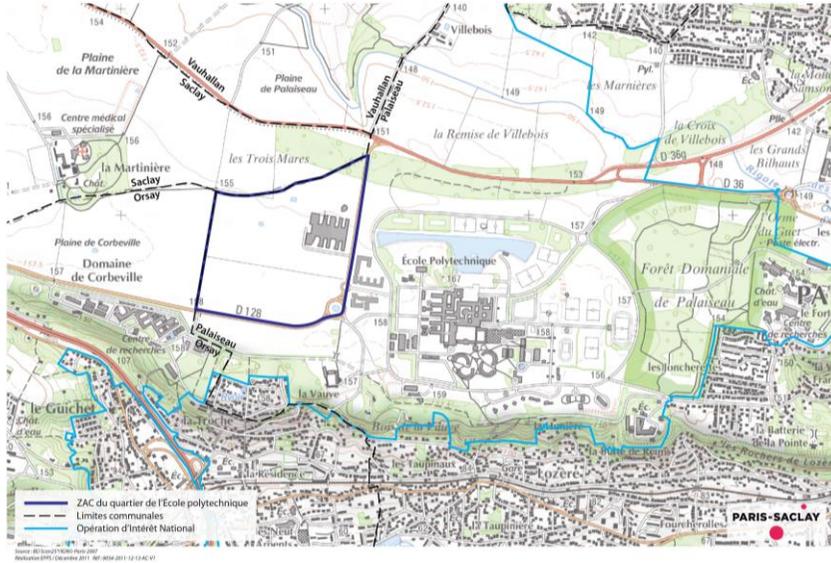
- L'élargissement du périmètre, du quartier Ouest au quartier de l'Ecole polytechnique dans son ensemble. A la prise d'initiative de la ZAC par l'EPPS, il a été proposé d'élargir le périmètre de la ZAC dont l'initiative avait été prise par l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne (AFTRP) sur le quartier Ouest de l'Ecole polytechnique (42 ha) à l'Ecole polytechnique. En effet seul ce périmètre élargi permettait de raisonner à la bonne échelle. Il s'agissait d'être non seulement dans une logique d'extension mais aussi de densification du site actuel de l'Ecole polytechnique. Les programmes Campus s'implantant aussi bien sur le quartier Ouest que sur le site de l'Ecole polytechnique, les équipements, les stationnements, les espaces publics, et l'ensemble de l'aménagement ne peuvent être définis qu'à cette échelle. Cet élargissement permettait aussi d'aborder les questions de l'ouverture du site actuel de l'Ecole et sa transformation.
- L'exclusion de la forêt domaniale. Suite à l'avis de l'autorité environnementale et à des remarques émises dans le cadre de la concertation, il a été décidé d'exclure la forêt domaniale de Palaiseau du périmètre de la ZAC. Le périmètre prévisionnel de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique intégrait une partie de la forêt domaniale de Palaiseau pour des raisons foncières qui n'ont plus lieu d'être. Puisque dans tous les cas, il n'est pas prévu de construire dans la forêt domaniale mais seulement de réaliser des aménagements liés à la faune- flore (mouillères...), le périmètre de la ZAC a finalement exclu la forêt domaniale.

4.2. Un périmètre inchangé

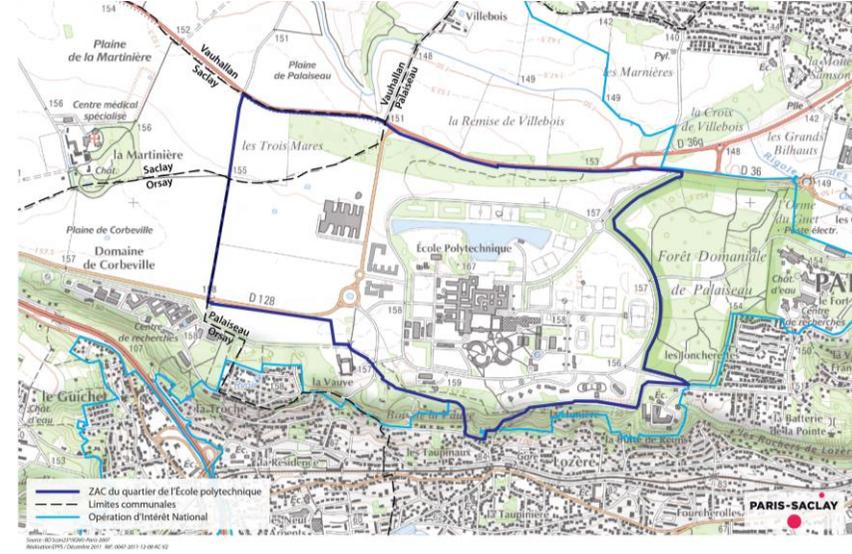
L'initiative de la création modificative de la ZAC envisageait de proposer une modification de périmètre actuel de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique, en intégrant les terrains de la Ferme de la Vauve situés au sud. Il s'agissait de veiller à la cohérence de son évolution potentielle avec le reste de l'opération d'aménagement. Sa position charnière à l'entrée sud de la ZAC, dans le coteau boisé, en fait en effet un élément particulièrement sensible.

Compte tenu des nombreuses contributions sur ce sujet lors de la concertation préalable et de l'avis négatif de la Ville de Palaiseau à ce sujet, le périmètre de la ZAC n'est pas modifié.

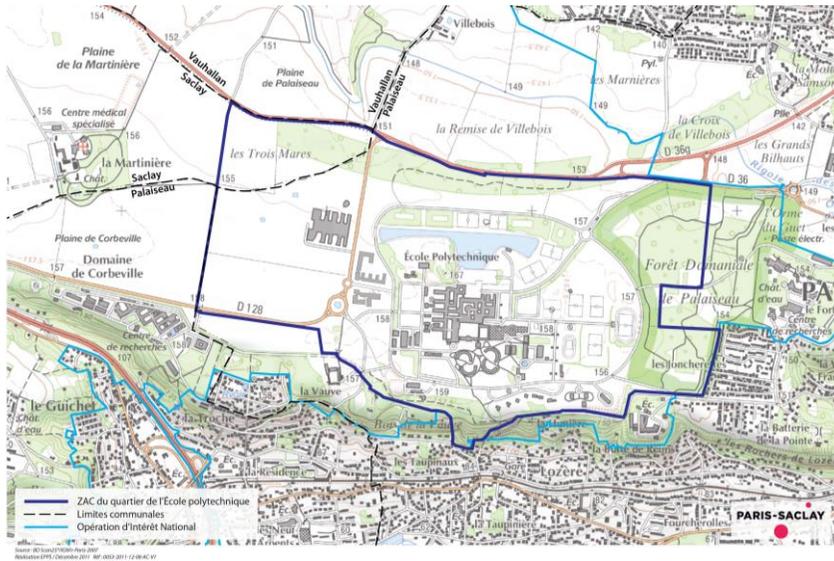
Périmètre prévisionnel de la ZAC à l'initiative de l'AFTRP (2009)



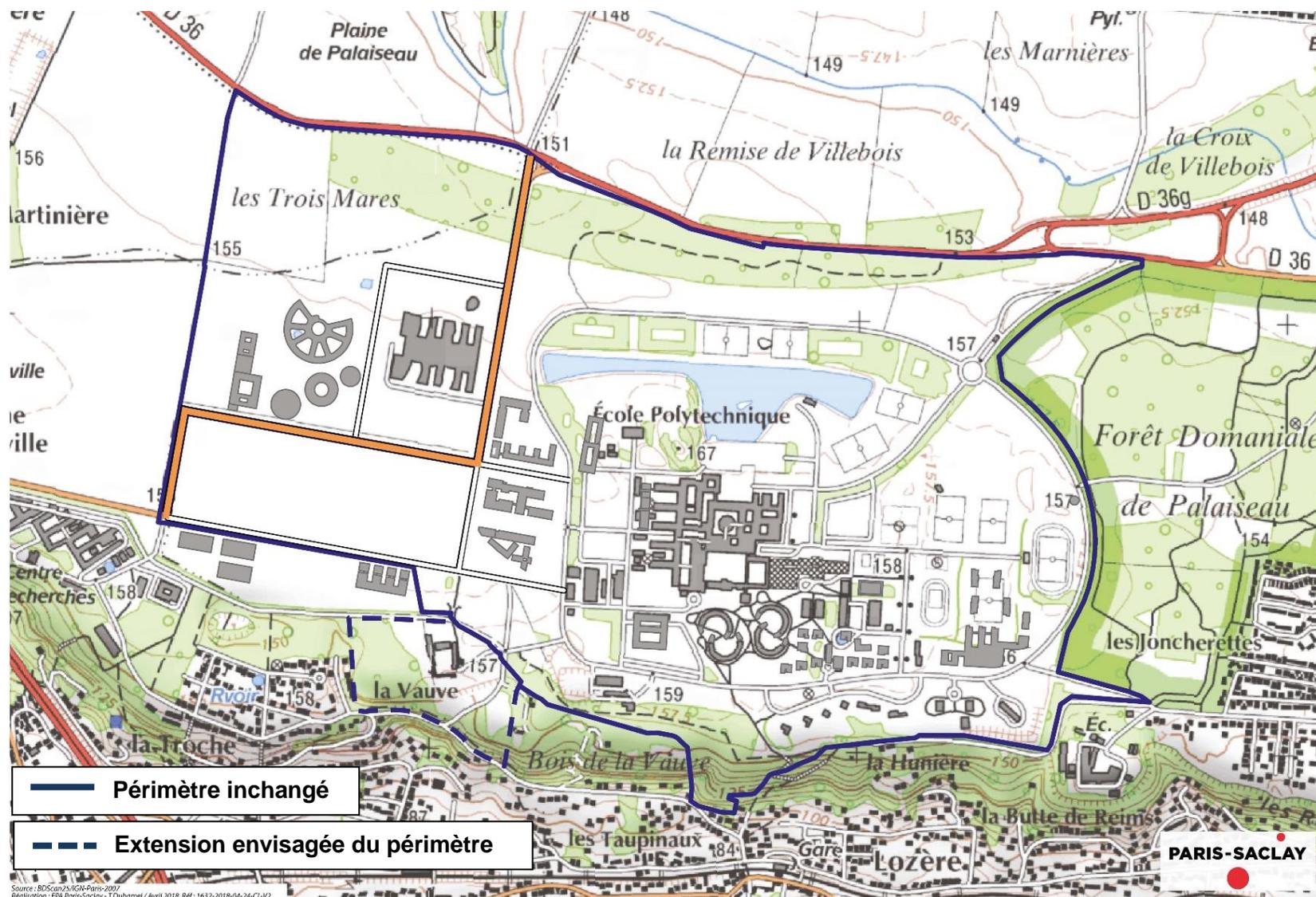
Périmètre de la ZAC (arrêté du 12 avril 2012)



Périmètre prévisionnel de la ZAC à l'initiative de l'EPPS (30 mars 2011)



Extension de périmètre initialement envisagée dans le cadre de la création modificative n°2, mais abandonnée suite à la concertation préalable : en pointillé bleu



5. Description du site et de son environnement

5.1. Les opérations du campus urbain

Le campus urbain prend aujourd'hui forme à travers l'émergence de trois quartiers :

- **La ZAC du quartier de Moulon** : ce secteur s'étend sur 337 hectares situé sur les communes de Gif-sur-Yvette, Orsay et Saint-Aubin. Le site présente une forte occupation avec près de 20 000 personnes qui travaillent, étudient ou habitent d'ores et déjà dans le périmètre de ZAC. Le quartier accueille aujourd'hui le Synchrotron Soleil, le site du CEA, Centrale-Supélec, une partie de l'Université Paris-Sud, Digitéo Labs, l'INRA, le pôle commun de recherche informatique. La livraison des premiers espaces publics, l'arrivée de l'ENS Paris-Saclay, du redéploiement d'une partie des activités de l'Université Paris-Sud, du logement familial, de commerces ainsi que le développement des transports en commun et modes doux offrent une opportunité d'améliorer le cadre de vie et de constituer un campus ouvert et animé.
- **La ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique** : Objet du présent dossier dont la description est présentée *au point 1.6* et *au point .5*
- **La ZAC de Corbeville** : ce secteur s'étend sur 94 hectares sur les communes d'Orsay et de Saclay. Il occupe une position clé pour l'articulation du campus urbain Paris-Saclay. Le secteur est avant tout un projet de ville, car l'ambition est d'y faire émerger un nouveau quartier mêlant habitations et développement économique, en lien avec la ville d'Orsay situé au pied du coteau et sur l'autre rive de la RN118, mais aussi avec la ville de Saclay, dont la jonction principale est la Martinière, attenante directement à Corbeville et enfin, en continuité avec le quartier de l'Ecole polytechnique. Le quartier doit être

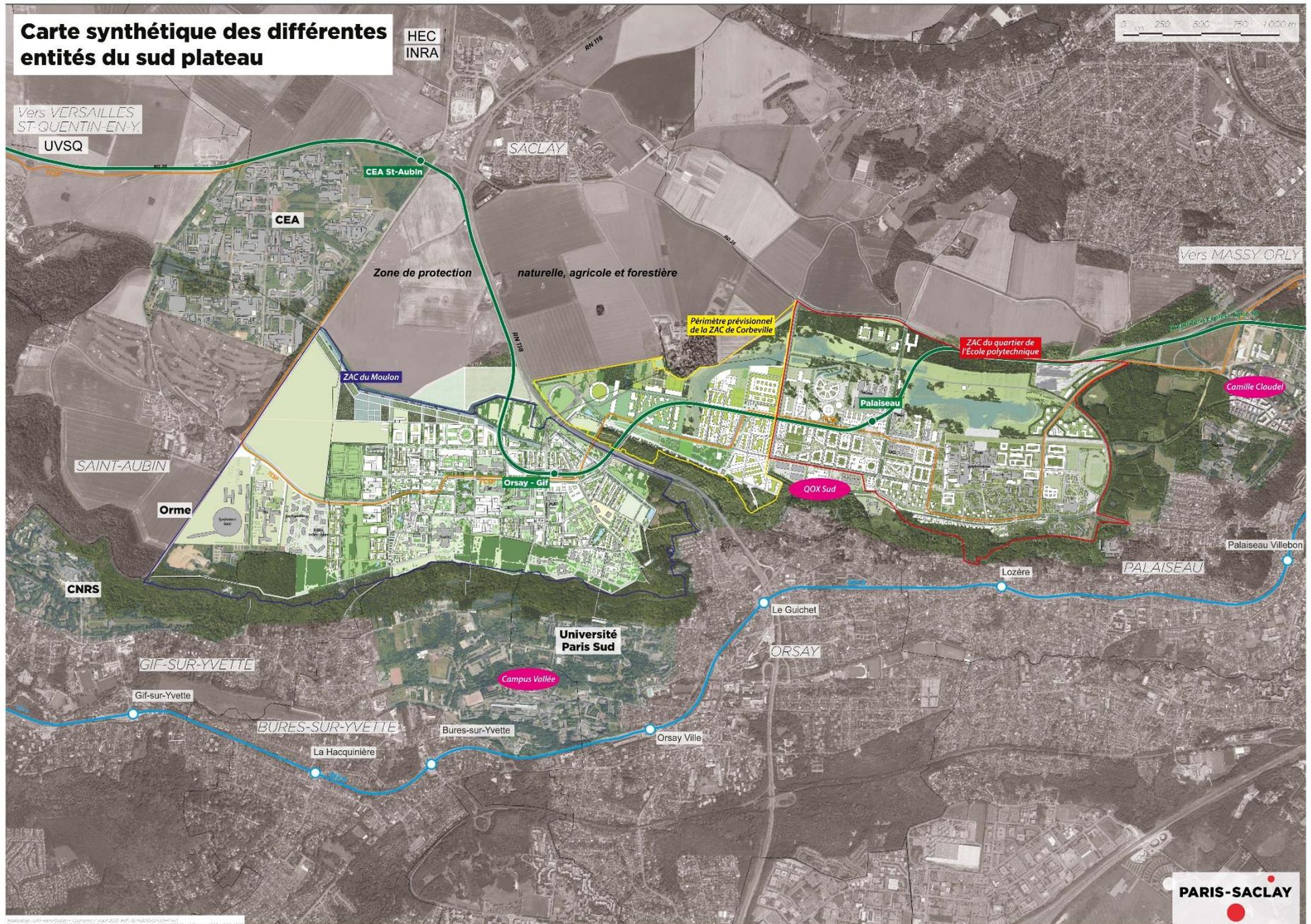
développé sous forme de ZAC dont la prise d'initiative a été effectuée en juin 2016.

5.2. Les abords du campus urbain

Aux abords immédiats du campus urbain, d'autres opérations en dehors des périmètres de ZAC garantissent un développement des aménagements :

- **Campus-vallée** : situé au pied du Plateau de Saclay, le site historique de l'Université Paris Sud est amené à évoluer. L'Université s'est dotée d'un schéma directeur « Devenir du Campus Vallée » qui lui permettra d'organiser la restructuration de son site. Certains programmes ont vocation à être relocalisés sur le Plateau laissant des emprises disponibles dans la vallée. Une réflexion est menée actuellement pour intégrer des logements, notamment étudiants, sur ce site.
- **Le quartier de Camille Claudel** : Situé en limite nord-est du quartier de l'Ecole polytechnique, celui-ci s'étend sur 22 hectares intégrant des équipements et services ouverts à l'ensemble des habitants. Il est également prévu à terme environ 1 500 logements familiaux, dont 40% sociaux, et 500 logements pour les étudiants. La première phase de réalisation de ce quartier est achevée.
- **« QOX Sud »** : En limite sud du quartier de l'Ecole polytechnique, ce secteur accueille aujourd'hui trois implantations dédiées à l'innovation et la recherche scientifique : Nano-Innov (et son extension programmée Digihall), Horiba et le centre de nanosciences (C2N).
- **Le site du CEA** : L'opération, étendue au nord de la Zac du quartier du Moulon, a fait l'objet d'une redéfinition stratégique d'aménagement permettant de repenser l'organisation du site notamment du point de vue de la mobilité, des limites et de sa densification. L'objectif était de pouvoir intégrer ce site scientifique avec celui de la ZAC du Moulon.

Carte synthétique des différentes entités du sud plateau



Modération: L'Etat a financé la construction de la ZAC de Corbeville. L'Etat a financé la construction de la ZAC de Corbeville. L'Etat a financé la construction de la ZAC de Corbeville.



5.3. Les projets d'infrastructures à l'échelle du campus Paris-Saclay

- La route départementale 36

La RD36 est un axe structurant qui assure d'une part le trafic de transit régional entre les pôles économiques de Saint-Quentin-en-Yvelines (Yvelines) et de Massy-Palaiseau mais également vers les autoroutes A6 et A10 et l'aéroport d'Orly et d'autre part, la desserte locale des communes et du campus urbain.

Pour alléger les conditions de circulation, la RD 36 fait l'objet de différents projets de restructuration autour du Christ de Saclay et des entrées de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique (carrefour de la Vauve et carrefour de Limon). L'objectif est de créer de nouveaux carrefours à feux, de nouvelles voies réversibles et d'aménager des espaces dédiées aux modes doux.

Les travaux aux abords du Christ de Saclay sont sous maîtrise d'ouvrage du département et les travaux aux abords de la ZAC sont sous maîtrise d'ouvrage de l'EPA Paris-Saclay.

- L'échangeur de Corbeville

L'échangeur de Corbeville actuel est l'échangeur n°9 de la RN118. Il est situé sur les communes d'Orsay et de Saclay, dans le département de l'Essonne. L'un des giratoires actuels est également situé en partie sur la commune de Gif-sur-Yvette. Construit il y a plus de quarante ans, en 1977, il est en voie d'obsolescence et ne satisfait plus aux usages automobiles actuels ni aux prévisions de trafics générées par le campus urbain. La sécurité de sa pratique dans les meilleures conditions qui soient n'est plus assurée.

Le réaménagement de ce carrefour est en cours d'étude par l'EPA Paris-Saclay.

- La ligne 18 du Grand Paris Express

Dès 2026, la ligne 18 du Grand Paris Express, un métro automatique hautement performant, reliera entre eux les pôles urbains existants et le plateau de Saclay aux hubs stratégiques du Grand Paris. Etape clé et nécessaire du développement de Paris-Saclay, cette ligne de métro répond à des besoins réels de développement du territoire et à la prise en compte des problématiques de déplacement, tout en accompagnant la fabrique de véritables lieux de vie.

Avec 10 gares prévues sur un tracé de 35 km, dont 14 km en aérien, la ligne 18 changera durablement la desserte du territoire de Paris-Saclay.

Le campus Paris-Saclay recevra trois gares : Gare Palaiseau, Gare Orsay/Gif et Gare CEA

5.4. Présentation du quartier de l'École polytechnique

La ZAC du quartier de l'École polytechnique située à l'ouest de la commune de Palaiseau et au sud-est de la commune de Saclay. Elle couvre une surface de 232 hectares : 217 hectares sur Palaiseau et 15 hectares sur Saclay. Le périmètre de la ZAC est de 232 hectares.

Avant la création de la ZAC, le site était constitué d'espaces peu denses ponctués de grands ensembles bâtis. Le secteur est du quartier correspond historiquement au site d'implantation de l'École polytechnique, qui a ouvert ses portes en 1976. Le Digitéo Lab Alan Turing et l'ENSTA Paris Tech s'y sont également récemment implantés. Le secteur ouest du quartier a connu une urbanisation progressive, avec l'arrivée de l'Institut d'Optique Graduate School (IOGS), le Centre R&D de Thalès puis celui de Danone et la réalisation de l'opération « QOX Sud » aménagée par l'AFTRP. Le site est longé au nord par la RD 36 et la Zone Protégée Naturelle Agricole et Forestière (ZPNFA), et bordé à l'est par la Forêt Domaniale de Palaiseau, au sud par le coteau boisé et à l'ouest par le futur quartier de Corbeville.

Au moment de leur implantation, chacun des établissements a été pensé de manière autonome et a anticipé la totalité de ses besoins sur sa parcelle. Le schéma directeur, confié au groupement Michel Desvigne Paysagiste associé à l'agence d'architectes Xaveer de Greyter et Floris Alkemade, repose sur l'ouverture du campus actuel de l'École polytechnique avec la création d'un nouveau maillage, l'implantation de programmes mixtes et la réalisation d'espaces publics confortables pour tous.

Le quartier de l'École polytechnique en 2018

ZAC du quartier de l'École polytechnique



Le quartier de l'École polytechnique en 2013

Le quartier de l'École polytechnique





Les objectifs du projet d'aménagement sur le quartier de l'Ecole polytechnique sont les suivants :

- Créer un quartier ouvert, composante du Sud du plateau : il s'agit en effet de transformer ce qui est actuellement un site dédié à l'Ecole polytechnique en un quartier ouvert à tous. Ce quartier s'inscrit en lien d'une part avec le reste du Sud du plateau et notamment Corbeville et il est d'autre part étroitement articulé avec les villes existantes (quartiers des Joncherettes, Camille Claudel, la Troche...)
- Intégrer les nouveaux programmes à l'existant dans un ensemble urbain : il s'agit en effet d'intégrer dans le projet les bâtiments existants de l'Ecole polytechnique, Thalès, Danone, IOGS, Digitéo, l'ENSTA... afin de les valoriser et d'y articuler les nouveaux développements.
- Permettre l'accueil des établissements d'enseignement supérieur et de recherche et de l'ensemble des activités économiques liées dans de bonnes conditions : cette vocation restera première dans le quartier et l'objectif est d'augmenter les synergies notamment entre recherche publique et recherche privée.
- Améliorer la desserte en transports en commun du site et remailler l'ensemble du quartier au niveau des circulations routières et douces : le prolongement du site propre de transport commun jusqu'au Christ de Saclay et sa mise en service en 2016 et l'implantation prévue d'une gare de métro du réseau du Grand Paris (ligne 18) renforceront la transformation des pratiques en reliant le quartier en transport en commun au reste du campus et aux pôles de la métropole francilienne. La mise en service de la ligne 18 à l'horizon 2026 nécessite de renforcer le développement des mobilités douces et des transports en commun sur le quartier. Les parcours de mobilités douces doivent être développés sur l'ensemble du site et en lien avec les vallées et le parc du campus au Sud du plateau.
- Créer un cadre de vie animé grâce à une compacité, à une mixité de programmes (activités économiques et scientifiques, logements,

commerces-services, équipements publics) et au développement de lieux d'intensité urbaine. Il s'agit par la diversité de programmes de permettre des proximités d'usages et d'ouvrir l'accès des équipements à tous.

- Restructurer, développer les espaces publics et mettre en place une trame paysagère importante requalifiant le quartier. Ces espaces publics doivent constituer des espaces partagés favorisant la pratique des mobilités douces et créant des lieux de rencontre.



5.6. Les enjeux du projet d'aménagement

L'aménagement de la ZAC du Quartier de l'Ecole polytechnique soulève plusieurs enjeux présentés au sein de l'étude d'impact qui sont les suivants.

- L'hydrologie

La zone d'aménagement est à cheval sur plusieurs bassins-versants naturels et le sol est composé d'argiles ce qui en fait un sol imperméable. De plus, la zone surplombe la vallée urbanisée où le risque d'inondation est très présent. La gestion des eaux pluviales est un des enjeux premiers pour l'EPA afin de réduire les risques d'inondation et la stratégie se décline à deux échelles de travail :

- À l'échelle de la parcelle, avec la mobilisation des opérateurs immobilier pour que soit privilégié une rétention douce et naturelles des eaux en favorisant l'épuration naturelle des eaux de pluie ;
- À l'échelle du quartier avec la création de bassins et de noues pour les événements pluvieux exceptionnels ;
- À l'échelle du plateau avec la reconnexion des rigoles.

- L'écologie

L'EPA Paris-Saclay a défini et déploie une politique pour la protection et la valorisation du patrimoine écologique du plateau avec :

- La délimitation d'une zone de protection naturelle, agricole et forestière sanctuarisée sur le plateau de Saclay par le décret du 27 décembre 2013
- Une politique d'évitement et de compensation de l'impact du projet sur l'environnement validée par l'arrêté portant dérogation à l'interdiction d'atteinte aux espèces protégées publié par la préfecture de l'Essonne en décembre 2012.
- La création d'un corridor écologique de plus de 9ha articulant des zones humides, bassins de rétention des eaux pluviales, mares et mouillères. Ces espaces font l'objet d'un aménagement hydro-écologique : talus, zones inondables plantées, dispositifs anti-érosion, plages de gravier, prairies humides ... formant autant d'habitats pour les espèces.





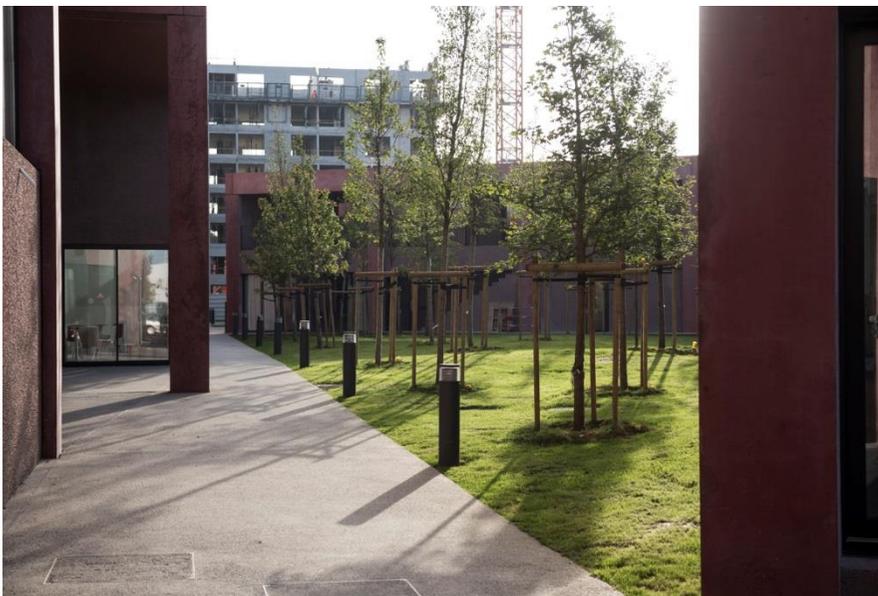
- La mobilité

Le secteur est actuellement desservi par deux voies majeures : la RD36, prolongement de l'A6/A10 qui mènent à l'est vers Massy et Palaiseau et la RD128 qui rejoint le quartier du Moulon, le reste du campus urbain et la RN118. Au sein même du campus, de nombreuses voiries ont été réalisées et viennent compléter les circulations pré-existantes du site. Le quartier est également accessible par voies secondaires, reliant le plateau à la vallée. La desserte en transport en commun s'effectue par le biais de plusieurs types de mobilités : une desserte principale depuis les gares de Orsay Ville, Massy Palaiseau, Lozère et Le Guichet sur le RER B et un déplacement secondaire en site propre depuis 2015. Celui-ci permet le développement des circulations vers le Moulon et le CEA ainsi que le rabattement vers Massy et le RER B, principaux moyens de desserte du plateau

Les enjeux de la mobilité sont de développer une offre multimodale sur le plateau pour se déplacer de façon efficace et de multiplier les possibilités de mobilités entre les plateaux et la partie de la vallée immédiatement mitoyenne.

Les objectifs sont de :

- Garantir l'accès routier aux quartiers (réaménagement de l'échangeur de Corbeville et des carrefours de la RD36) ;
- Favoriser l'utilisation des transports collectifs (mise en service en 2015 du bus en site propre depuis Massy et arrivée en 2026 de la ligne 18 du Grand Paris Express) ;
- Développer les services de partage de véhicules et de rendre lisible les services de mobilité ;
- Favoriser l'usage des modes doux avec l'aménagement de pistes cyclables.





- **L'intégration paysagère du projet**

Au-delà de l'ancrage géographique à l'échelle du cluster, l'une des missions premières de l'aménagement paysager est de définir une identité propre à chaque quartier. La qualification paysagère repose alors sur l'environnement préexistant du site ainsi que les espaces interstitiels qui renforcent la qualité paysagère du secteur.

On identifie trois catégories de paysages définissant le quartier de l'Ecole polytechnique :

- La géographie amplifiée des coteaux boisés et du vallon de la RD36
- Le parc naturaliste au nord qui rattache le quartier à la géographie amplifiée
- Le paysage du cœur du campus, lieux d'intensité urbaine, comprenant la promenade centrale

Ces catégories de paysage ne composent pas une succession de paysages accolés mais bien un ensemble riche et complexe. L'enjeu majeur est de préserver une continuité paysagère et de présenter une unité au sein du quartier.

5.7. Etat d'avancement de la ZAC

A. Bâtiments déjà existants

La zone d'étude comptait déjà des équipements d'enseignements supérieurs ou des centres de recherche de premier ordre :

- L'École Polytechnique et ses laboratoires de recherche,
- Le centre de recherche privé de Danone,
- Le centre de recherche privé de Thalès,
- L'Institut d'Optique Graduate School (IOGS)
- Le laboratoire de recherche Digitéo (INRIA),
- L'École Nationale Supérieure des Techniques Avancées (ENSTA).

Au sud du site, en dehors de la ZAC, le site dit « QOX Sud » accueille plusieurs établissements scientifiques (un total à terme de 70 000 m² SHON) :

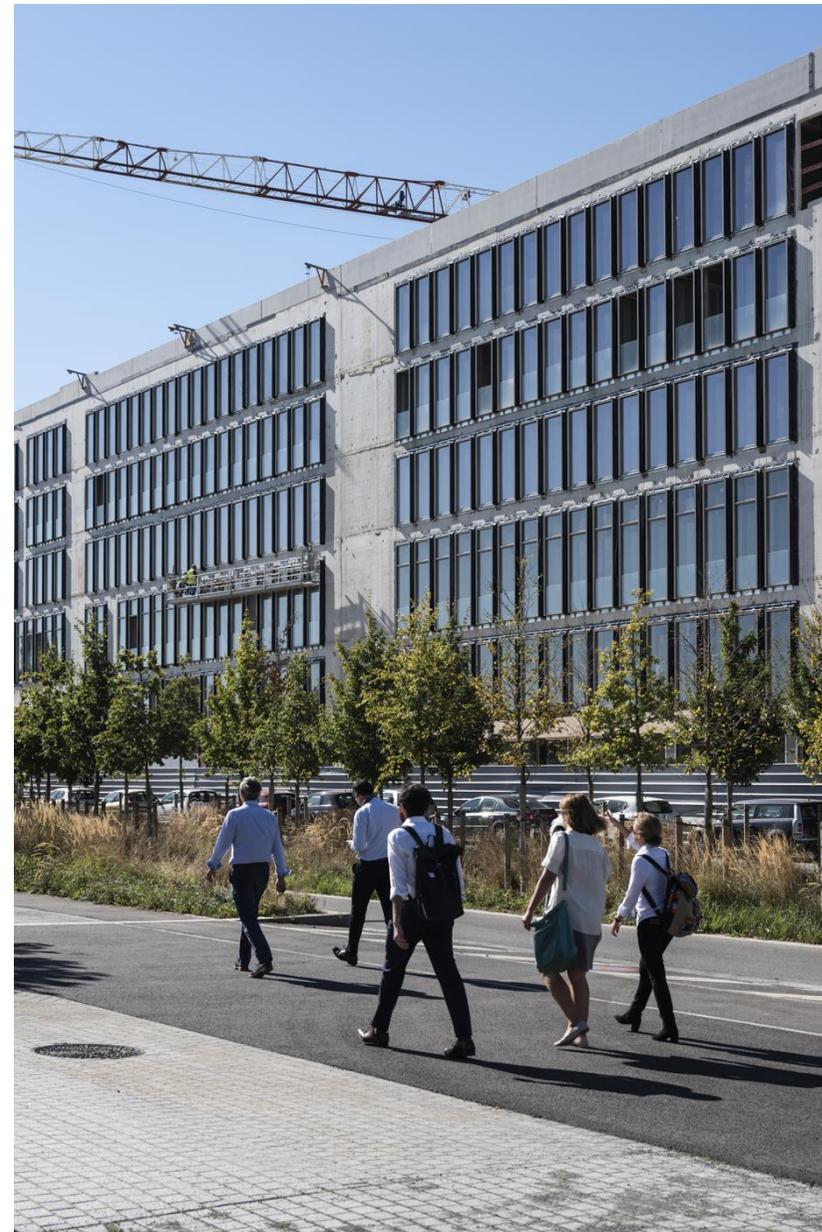
- Nano-Innov, une plate-forme technologique du CEA constituée de trois bâtiments ;
- Horiba Jobin-Yvon, une entreprise tournée vers l'optique a fait sa rentrée en septembre 2012 ;
- C2N, un projet porté par le CNRS et l'université Paris 11 a ouvert fin 2018.

Le périmètre comprend 1 930 logements existants dédiés aux étudiants de l'École polytechnique et de l'ENSTA. Il accueille également quelques logements permanents réservés au personnel de l'École.

B. Opérations réalisées depuis 2014

EDF Lab a ouvert les portes de son centre de recherche et de son centre de formation en 2016.

L'École Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique (ENSAE) a accueilli l'ensemble de son personnel et ses étudiants à la rentrée scolaire de septembre 2017.





L'Institut photovoltaïque d'Ile de France a accueilli ses salariés en septembre 2017.

Trois résidences étudiantes ont ouvert leurs portes, représentant environ 1 000 lits :

- La résidence Alexandre Manceau, résidence sociale de 330 lits, en 2016
- La résidence Kley, résidence privée de 400 lits
- La résidence Jean d'Ormesson, résidence sociale, de 300 lits

Des commerces et services ont aussi été livrés (ou en cours) :

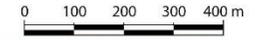
- Une résidence hôtelière, d'Adagio, d'environ 100 chambres
- Un restaurant universitaire de 1 000 couverts au rez de chaussée de la résidence Alexandre Manceau
- Un restaurant inter-entreprise de 800 couverts au rez de chaussée de la résidence Alexandre Manceau
- Un ensemble de 400 m² SDP de commerces au pied de la résidence Alexandre Manceau avec un restaurant et une conciergerie.
- Un ensemble de 1 500 m² SDP de commerces au pied de la résidence Kley avec une boulangerie, un restaurant, un supermarché, un tabac/presse et une banque.

En 2019, de nouvelles résidences étudiantes ouvriront leurs portes (environ 600 lits), ainsi que l'Institut Mines Telecom et un parking public de 425 places.

En ce qui concerne les travaux d'infrastructures, les boulevards structurants du quartier ont été réalisés : l'avenue de la Vauve, le boulevard Monge, le boulevard Thomas Gobert et le cours Gilbert Simondon.

En 2019, seront engagés les premiers travaux de la place centrale du quartier, Marguerite Perey, des voiries de la bande centrale pour desservir les résidences étudiantes et le parc au nord du quartier.

Carte de programmation du Sud du plateau de Saclay



Source : Groupement CASOY CAPS CAEF Orthophoto Airbus - Juillet 2013-2014, Brest Delmas JAM, MDP
Réalisation : EPA Paris-Saclay - T.Duhameil / Septembre 2018 - Réf : 1558ZoomGEP-2017-10-26-1D-14



6. Le programme global prévisionnel des constructions à édifier

6.1. Evolution de la programmation globale

Le programme de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique a fait l'objet d'un arrêté préfectoral n°2013-DDT-STANO-295, le 29 juillet 2013, portant sur la création modificative n°1 de la ZAC affichant une nouvelle programmation de 870 000 m² de surface de plancher.

La décision d'implanter de nouveaux grands équipements publics dans la ZAC non envisagés initialement dans la programmation globale en 2013, modifie les équilibres programmatiques de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique. Ces nouveaux équipements sont :

- L'arrivée d'un lycée international
- L'implantation de la sous-préfecture de Palaiseau
- La création du centre d'exploitation de la ligne 18 du Grand Paris Express

Ces nouvelles données d'entrée conduisent à faire évoluer les orientations d'aménagement de la ZAC ainsi que la programmation globale.

Cette programmation globale comprend à la fois des programmes d'enseignement supérieur et de recherche, de l'activité économique, des logements familiaux, des logements étudiants, des équipements publics, des équipements techniques et des services et commerces.

6.2. Le développement de la vocation scientifique et technologique

L'objectif est d'accueillir, au sein de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique, les établissements d'enseignement supérieur et de recherche définis dans le cadre du Plan Campus :

- Etablissement National Supérieur de Techniques Avancées (ENSTA), en 2013
- Digitéo 1 et 2, en 2008 et en 2016
- Ecole Nationale de la Statistique et de l'Administration Economique (ENSAE) en 2017
- Institut Mines Télécom (IMT) en 2019
- AgroParis Tech/INRA en 2021

Ces programmes sont accompagnés d'un ensemble d'équipements mutualisés qu'il s'agisse d'équipements sportifs, de restauration, d'enseignement... La mutualisation doit permettre un brassage des étudiants et des économies financières. Par exemple, le BEM (Bâtiment d'Enseignements Mutualisés), dont l'ouverture est prévue en 2020, est un équipement mutualisé qui regroupe des salles d'enseignement communes. On note également d'autres équipements mutualisés comme l'ouverture d'un restaurant universitaire au rez-de-chaussée de la résidence étudiante Alexandre Monceau, ouvert en 2016.

Par ailleurs, la programmation d'enseignement et de recherche comprend l'extension prévisionnelle de l'Ecole polytechnique au sein de son campus. Les réflexions en cours sur les perspectives de développement de l'Ecole et de ses partenaires (groupement provisoirement nommé « New Uni ») conduisent à prévoir dans la programmation de la ZAC une augmentation des surfaces prévisionnelles dédiées à l'enseignement supérieur et à la recherche.

6.3. L'activité économique

Il est prévu dans la programmation globale, l'accueil de programmes d'activités économiques à forte valeur ajoutée. Il peut s'agir à la fois de grands comptes (telle l'implantation de Danone, Thalès, du centre d'EDF Lab) et de petites entreprises technologiques (pépinières, hôtels d'entreprises, PME...) qui viendront interagir avec les établissements d'enseignement et de recherche.

La programmation d'activité économique a augmenté du fait :

- De l'arrivée du centre d'exploitation et de maintenance de la ligne 18 du Grand Paris Express dans le secteur Est de la ZAC modifiant les orientations programmatiques originellement envisagées : réduction du



nombre de logements familiaux et augmentation des terrains dédiés à l'activité économique.

- De la prise en compte des possibilités de densification de parcelles existantes.

Le programme d'activité économique a été modifié.

6.4. Le logement

Afin de développer un campus résidentiel pour rendre le quartier urbain, vivant et attractif, il est prévu la programmation suivante.

A. Le logement étudiant

Afin de répondre aux besoins des établissements d'enseignement supérieur présents dans le Campus urbain, il est nécessaire de développer une offre de logements diversifiée.

La programmation en logement étudiant est de 77 000 m² de surface de plancher, représentant environ 3 080 lits. Cette programmation comprend une répartition équilibrée entre logements sociaux et logements libres.

B. Le logement familial

Afin de répondre aux besoins résidentiels des usagers du site ainsi qu'aux besoins locaux très importants, la programmation globale prévoit la réalisation de logements familiaux. L'ensemble des logements familiaux prévus favorise l'émergence un quartier vivant au quotidien.

La programmation du logement familial a diminué du fait de l'arrivée du centre d'exploitation et de maintenance de la ligne 18 du Grand Paris Express dans le secteur Est de la ZAC modifiant les orientations programmatiques originellement envisagées.

Ces évolutions ont fait l'objet de validation avec les collectivités et ont été actés dans le cadre du Contrat de Développement Territorial « Paris-Saclay Territoire Sud » et dans le *Protocole d'accord entre l'EPA Paris-Saclay, la ville de Palaiseau et l'Etat* relatif à la mise en œuvre opérationnelle de la ZAC du quartier

de l'Ecole polytechnique » signé le 13 décembre 2016 et ayant fait l'objet d'un avenant signé le 17 décembre 2018.

La programmation en logement familial évolue à 105 000 m² de surface de plancher (soit environ 1 500 logements) au lieu de 200 000 m². Cette programmation comprend une répartition équilibrée entre les logements sociaux, les logements en accession et les logements libres.

6.5. Les commerces

Il est prévu de développer des commerces et services à la fois pour les étudiants, les salariés et les habitants. Les principales polarités commerciales sont envisagées à proximité de la future gare du métro et au sein de la bande centrale à proximité d'AgroParisTech.

La programmation en commerces et services n'a pas évolué.

6.6. Les équipements publics et techniques

Comme indiqué au paragraphe 6.1, la programmation des équipements publics et techniques a évolué.

La programmation envisagée est donc la suivante :

- Un groupe scolaire comprenant un gymnase de type B
- Un pôle sportif
- Une crèche
- Des locaux associatifs et techniques
- Des terrains de sports
- Un pôle culturel
- Un lycée international (non prévu initialement)
- Une sous-préfecture (non prévu initialement)
- Le centre d'exploitation de la ligne 18 du métro express (non prévu initialement)
- Le poste source Enedis
- L'installation centralisée du réseau de chaleur et de froid de la ZAC
- Une déchetterie -ressourcerie



6.7. Synthèse programmatique prévisionnelle

Le programme global de construction est d'environ 877 800 m² de surface de plancher (SDP) de construction. La répartition proposée est la suivante :

- 216 800 m² de programme d'enseignement supérieur et de recherche dont les équipements mutualisés (restaurant, salle d'enseignement...)
- 403 000 m² de programmes d'activités économiques
- 182 000 m² de logements étudiants et familiaux
- 76 000 m² d'équipements, commerces et services.

Cette programmation s'inscrit bien dans le cadre de l'étude d'impact mise à jour, réalisée sur la base d'un programme d'environ 910 000 m² de surface de plancher. En effet, au regard de l'envergure du projet, l'EPA Paris-Saclay a souhaité prendre une marge de sécurité à plus ou moins 10% de la programmation dans l'étude afin de permettre des ajustements de la programmation le cas échéant.

7. Inscription du dossier dans les dispositions d'urbanisme et l'environnement naturel et urbain

7.1. Les dispositions d'urbanisme en vigueur

Le projet faisant l'objet du présent dossier de création s'inscrit dans le cadre des orientations définies dans le PADD du PLU de Palaiseau approuvé le 25 juin 2018 par la ville de Palaiseau.

Le PADD du PLU de Palaiseau met en exergue trois objectifs majeurs :

- Préserver l'identité des quartiers et le cadre de vie de Palaiseau. L'objectif est d'assurer le maintien d'un tissu urbain cohérent intégrant une grande proportion d'espaces verts et protégeant le bâti existant tout en assurant la poursuite des projets sur la ZAC. Le quartier de l'Ecole Polytechnique s'inscrira donc comme un ensemble intégré au reste de la commune et assurant les continuités urbaines et écologiques.
- S'inscrire dans un urbanisme durable. La ville de Palaiseau inscrit son développement au sein d'un cadre naturel riche en préservant les continuités écologiques et adopter une position forte en matière de transition écologique. Le projet de la ZAC s'inscrit pleinement dans cet objectif de par son ambition environnementale forte et ses projets de compensation écologique et de maintien de la biodiversité.
- Affirmer l'attractivité du territoire : La ville de Palaiseau souhaite inscrire son territoire dans un maillage urbain plus large en renforçant la multimodalité et en favorisant le développement économique des zones existantes ainsi que le développement du campus urbain. La ZAC du quartier de l'Ecole Polytechnique s'inscrit dans une visée de dimension internationale en créant un pôle d'excellence et un quartier de vie attractif donnant de la visibilité au territoire et renforçant son attractivité.

En ce qui concerne l'orientation d'aménagement du PLU "Quartier Ouest de Polytechnique", celui-ci a pour ambition de créer un site dédié à la science et à la recherche en s'appuyant notamment sur le potentiel de l'Ecole :

- "créer des espaces publics et des centralités nouvelles
- accueillir des entreprises innovantes dédiées à la recherche
- répartir les flux de circulation"

Ainsi, le projet de ZAC répond aux orientations générales du PADD de la ville de Palaiseau en proposant de développer la vocation scientifique du quartier, des aménagements compacts et une mixité de programme.

Le PADD du PLU de Saclay met lui en avant plusieurs objectifs compatibles avec le projet d'aménagement de la ZAC du Quartier de l'Ecole polytechnique. Ce PLU a été approuvé le 27 mars 2017 par la ville de Saclay. Ces objectifs sont les suivants :

- Un territoire habité : la commune de Saclay souhaite accompagner la croissance démographique en favorisant une urbanisation qui réponde aux besoins des habitants. Le projet Paris-Saclay est en lien avec cet objectif dans la mesure où il s'assure d'une grande mixité de logements et permet de répondre aux besoins de logement des chercheurs, étudiants et salariés travaillant sur le plateau.
- Un territoire cultivé : deux objectifs sont détaillés par la commune de Saclay qui souhaite protéger les espaces naturels et agricoles et préserver les continuités écologiques. La ZAC du Quartier de l'Ecole polytechnique prévoit dans son projet d'aménagement de nombreuses mesures compensatoires et l'aménagement d'un corridor écologique permet d'assurer une continuité écologique.
- Un territoire intégré en mouvement : La ville de Saclay souhaite s'inscrire dans le mouvement de mutation actuel du territoire sur lequel elle se trouve. Cela passera notamment par l'accessibilité mais aussi par la participation au développement du cluster scientifique. La ZAC du Quartier de l'Ecole polytechnique accueillera une gare de la ligne 18 du Grand Paris Express à horizon 2030 et aménage des axes de circulation routiers et doux pour favoriser l'accessibilité. La ZAC du



Quartier de l'Ecole polytechnique répond aux enjeux d'intégration du territoire de Saclay au mouvement global de mutation du territoire.

Ainsi, le projet de ZAC répond aux orientations générales du PADD de la ville de Saclay.

Par ailleurs, le projet de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique est compatible avec les deux PLU concernant leurs zonages, leurs règlements et leurs orientations d'aménagement.

Le projet décrit dans le présent dossier de création modificatif est également compatible avec les documents de planification suivants :

- Le Schéma Directeur de la Région île-de-France : ce SDRIF adopté le 27 décembre 2013 privilégie une densification des territoires tout en respectant le cadre naturel et environnemental local. Le projet d'aménagement de la ZAC du Quartier de l'Ecole polytechnique favorise un urbanisme dense et respectueux des équilibres écologiques et paysagers. Le projet présenté dans ce dossier de création modificatif est compatible avec le SDRIF.
- Le Contrat de Développement Territorial « Paris-Saclay Territoire Sud » validé le 5 juillet 2016. La ZAC du Quartier de l'Ecole polytechnique répond aux objectifs fixés dans le CDT en proposant un projet d'aménagement d'un quartier mixte, ouvert et durable. Ce projet permettra de créer une continuité urbaine dense au sein du projet de cluster scientifique tout en s'intégrant dans le territoire intercommunal plus large. Cela permettra de répondre aux axes développés dans le CDT visant à favoriser le développement économique, la qualité de vie, le rayonnement communautaire.
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile de France adopté le 21 octobre 2013.
- Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eaux côtiers Normands
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre et de l'Yvette



7.2. Insertion du projet dans son environnement naturel ou urbain

Le projet faisant l'objet du présent dossier de création modificatif a été retenu pour les raisons suivantes :

- La densité du projet qui permet à la fois de limiter la consommation des terres agricoles du plateau, mais aussi de créer un véritable quartier vivant par un environnement urbain, la création d'équipements, de transports mutualisés. Cette densité réduit également les coûts d'aménagement et de gestion (moindre longueur des réseaux, meilleure rentabilité des équipements...) et les déplacements. Elle réduit la pollution atmosphérique par des bâtiments plus compacts et la réduction des déplacements motorisés.
- L'intégration paysagère du parti d'aménagement au sein de son environnement, par le confortement des coteaux boisés grâce à de nouvelles plantations, les espaces de transition végétalisés vers les espaces agricoles, l'importance des nouvelles masses végétales, la prise en compte de l'ensoleillement et des courants aérauliques dans l'implantation des bâtiments et des plantations...
- La prise en compte de la caractéristique hydraulique du plateau : son sol peu perméable, ses rigoles et drains existants... Le projet s'est basé dès le début sur une gestion alternative des eaux pluviales, respectant le milieu existant et limitant l'imperméabilisation et les rejets.
- Le souci de développer des liaisons douces vers l'environnement naturel et urbain, en particulier vers la vallée.

Le projet permet de répondre à de nombreux enjeux environnementaux locaux à travers plusieurs projets d'aménagement tels que :

- Le corridor écologique qui permettra de maintenir une continuité écologique au sein de la ZAC du Quartier de l'Ecole polytechnique. Ce corridor répond notamment aux prescriptions du SRCE et aux orientations du PADD de Saclay.

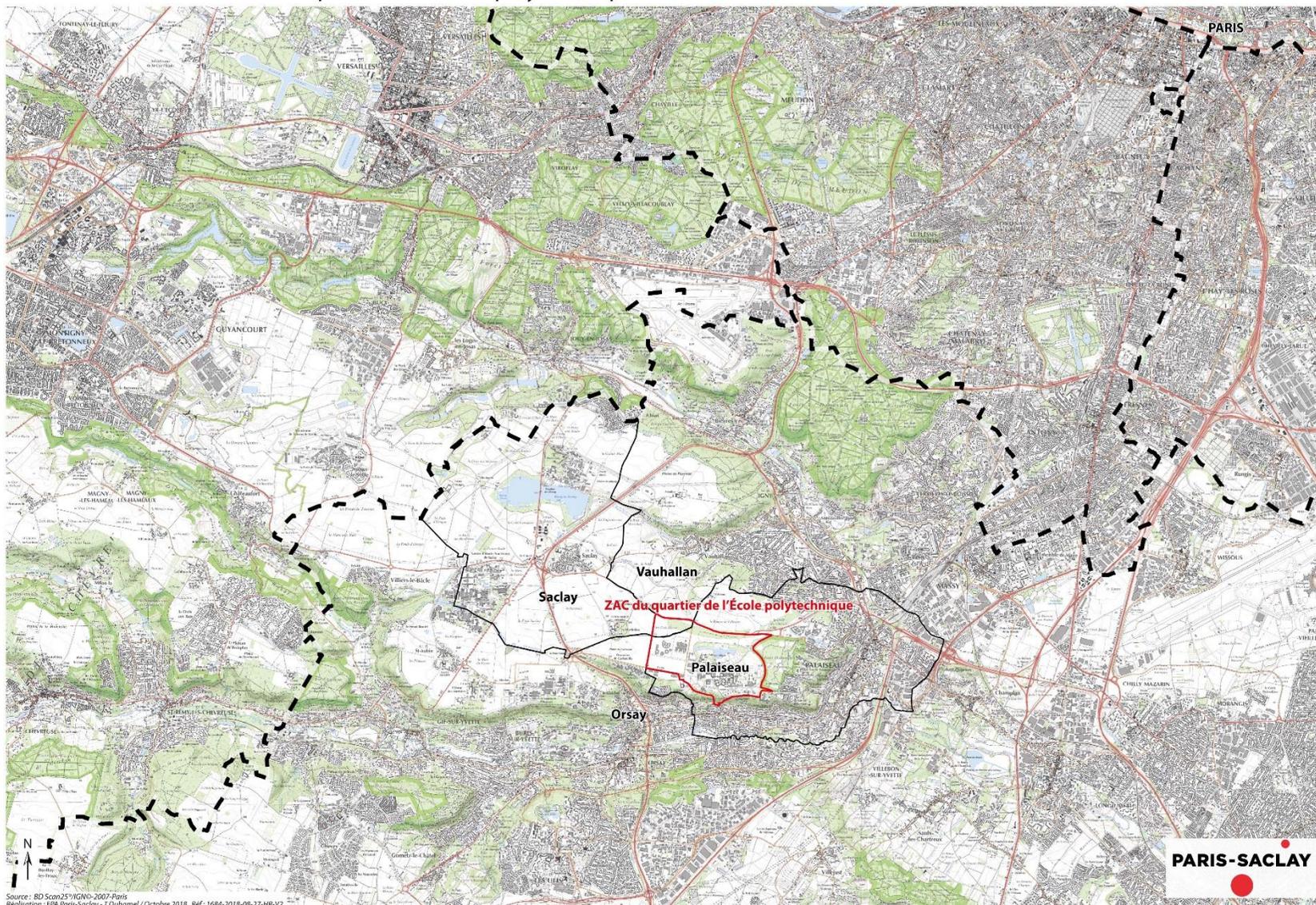
- La lisière Nord et le parc naturaliste qui accueilleront des espèces protégées ainsi que des zones humides au titre des mesures compensatoires.
- Les mares et bassins créés sur la ZAC du Quartier de l'Ecole polytechnique qui auront une fonction à la fois récréative pour assurer une grande qualité de vie aux habitants et usagers du plateau et une fonction technique pour recueillir les eaux de pluie ruisselant vers le Nord du plateau.



B. PLAN DE SITUATION

Plan de situation de la ZAC du quartier de l'École polytechnique

0 0,5 1 1,5 2 km



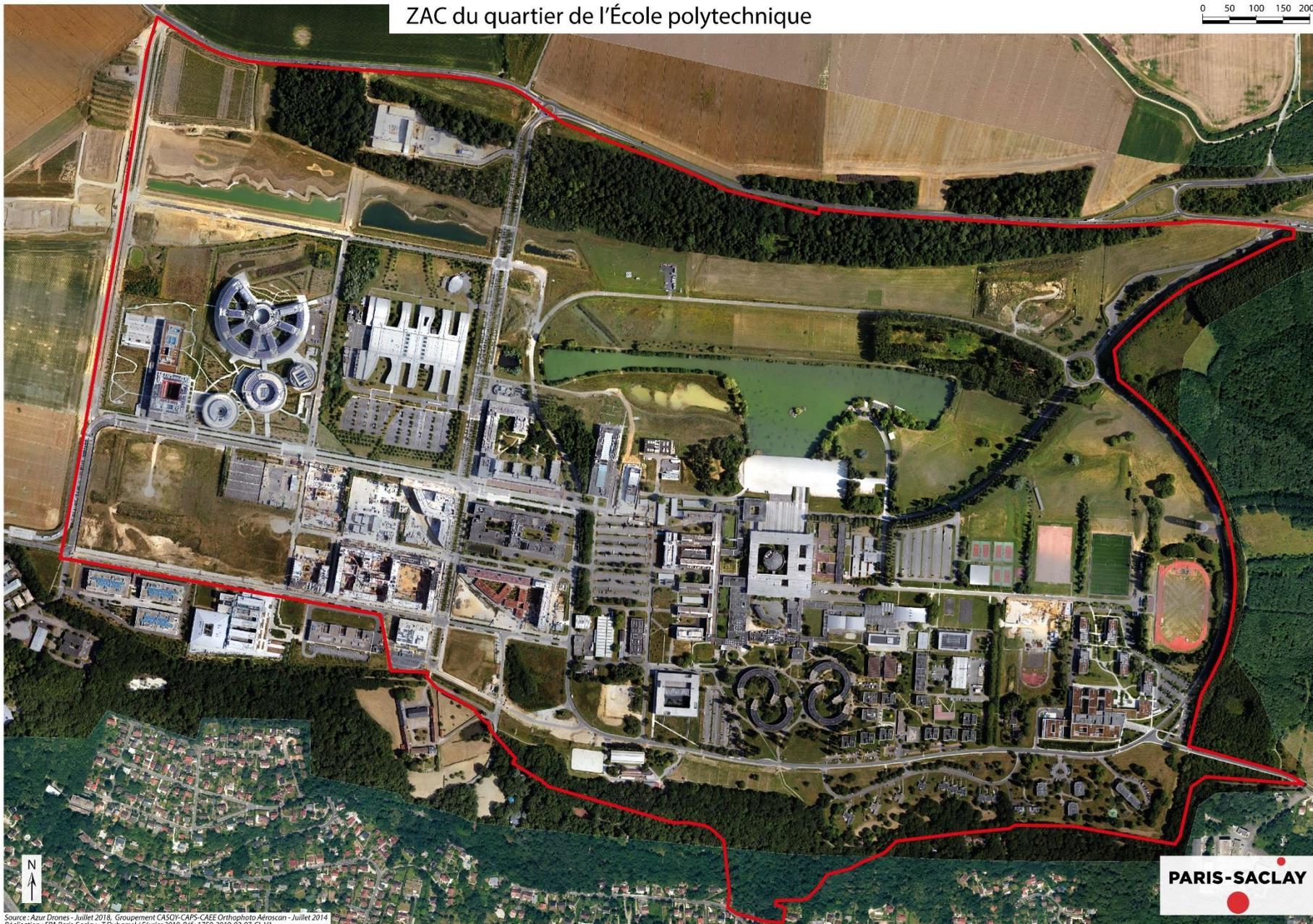
Source : BD Scan25°IGN®-2007-Paris
Réalisation : EPA Paris-Saclay - T.Dihamel / Octobre 2018 Ref: 1684-2018-06-27-HR-V2



C. PLAN DE DELIMITATION

ZAC du quartier de l'École polytechnique

0 50 100 150 200 m



PARIS-SACLAY

Source : Azur Drones - Juillet 2018, Groupement CASQI-CAPS-CAE Orliphoto Aéroscan - Juillet 2014
Réalisation : EPA Paris-Saclay - T.Duhamel / Février 2019 Ref.: 1750-2019-02-07-CL-V1



D. REGIME FISCAL AU REGARD DE LA PART COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT



Sera mis à la charge des constructeurs au moins le coût des équipements visés à L. 331-7 5° et R. 331-6 du Code de l'urbanisme :

En application du 1° de l'article R331-6 du code de l'urbanisme, l'aménageur prend en charge le coût des voies et réseaux publics intérieurs à la zone, des espaces verts et aires de stationnement correspondant aux seuls besoins des futurs habitants ou usagers de la zone.

En conséquence de l'article L 331-7 5 et L 331-7 4° du Code de l'urbanisme, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre de la ZAC sont exclus du champ d'application de la part communale ou intercommunale de la taxe d'aménagement.



E. ETUDE D'IMPACT



Dans un souci de cohérence des logiques d'aménagement d'ensemble, de phasage opérationnel et de cohérence programmatique, écologique et urbaine locale, l'EPA Paris-Saclay a souhaité travailler à une étude d'impact unique sur le périmètre appelé « Est-RN 118 ». Cette étude d'impact couvre à la fois le secteur de Corbeville et le secteur de la ZAC du Quartier de l'Ecole Polytechnique.

Elle est rédigée par le groupement Une Autre Ville / Transfaire / Amoès / Transitec.

Elle fait partie du présent dossier de création modificatif.

La Mission régionale d'autorité environnementale d'Île-de-France a rendu son avis le 29 janvier 2019 sur l'étude d'impact et des compléments ont été apportés par l'EPA Paris-Saclay dans un mémoire en réponse annexé à l'étude.