



Liberté • Égalité • Fraternité

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

PRÉFET DE L'ESSONNE

SOUS-PRÉFECTURE DE L'ARRONDISSEMENT DE PALAISEAU
BUREAU DE LA COORDINATION INTERMINISTÉRIELLE
ET DE L'INGÉNIERIE TERRITORIALE

Le **19 AVR. 2019**

Affaire suivie par Nicolas LELION
☎ : 01 70 56 42 04
✉ : nicolas.lelion@essonne.gouv.fr

COMPTE-RENDU

OBJET	PROJET DE LA ZONE D'AMÉNAGEMENT CONCERTÉ (ZAC) DE CORBEVILLE: Examen conjoint relatif à la mise en compatibilité des plans locaux d'urbanisme des communes d'Orsay et de Saclay
DATE ET LIEU	Le 18 février 2019 à la Sous-Préfecture de l'arrondissement de Palaiseau Réunion présidée par Monsieur le Sous-Préfet
PARTICIPANTS	Monsieur Nicolas LELION, Chargé de Mission, Sous-Préfecture de l'arrondissement de Palaiseau Monsieur Pierre BERTIAUX, Adjoint au maire d'Orsay en charge de l'urbanisme Monsieur Patrick LE GALL, Directeur Adjoint chargé des projets urbains, CACPS Madame Nathalie PETITJEAN, CACPS Madame Marianne DESSERRIERES, EPA Paris Saclay Madame Hélène ROUTIER, EPA Paris Saclay Monsieur Clément GUZMAN, EPA Paris Saclay Monsieur Thierry MAS-MAURY, Conseil Départemental de l'Essonne Monsieur Miguel FIGUEIREDO, Conseil Départemental de l'Essonne Monsieur Ludovic De MIRIBEL, Chargé de mission du Service Territoires, CAIF Monsieur Laurent DESCOTTES, Société du Grand-Paris Monsieur David LIZION, Société CODRA-Conseil Madame Céline PLAT, Adjointe au chef de Bureau, DDT/STP Madame Isabelle BOTTREAU, Adjointe au Chef de Bureau, DDT/STP La commune de SACLAY, Absente excusée La Chambre du Commerce et de l'Industrie, absente excusée La Direction régionale et interdépartementale de l'Environnement et de l'Énergie, absente excusée

La Sous-Préfecture ouvre la séance et rappelle que l'objet de cette réunion est de recueillir les avis et observations des personnes publiques associées lors de cet examen conjoint sur la mise en compatibilité des documents d'urbanisme des communes de Saclay et d'Orsay conformément aux articles L.153-54 à 59, R.153-13 et R.153-15 à R.153-17 du code de l'urbanisme, préalablement à l'ouverture de l'enquête publique, dans le cadre de la procédure de déclaration de projet liée au projet de réalisation de la zone d'aménagement concerté (ZAC) de Corbeville. Il est conclu cette introduction en évoquant l'importance de tel projet pour le développement du plateau de Saclay.

L'Établissement Public d'Aménagement (EPA) Paris-Saclay présente le projet de création de la future ZAC de Corbeville et le replace dans son contexte à savoir que le secteur de Corbeville s'implante au sein de l'OIN Paris-Saclay entre les ZAC du Moulon et du Quartier de l'École Polytechnique sur les communes d'Orsay et de Saclay, situées dans le département de l'Essonne à environ 15km au sud-ouest de Paris. La ZAC fait partie du projet de développement du territoire sud du Plateau de Saclay comme pôle scientifique du Grand Paris. Le programme initial est d'environ 420 000 m² de surface de plancher répartis entre logements étudiants et familiaux, commerces, services et équipements (notamment un centre de secours et d'incendie et le groupe hospitalier Nord-Essonne), programmes d'enseignement supérieur et de recherche, et activités économiques. Le TCSP déjà réalisé et la future ligne 18 du Grand Paris Express, dont la mise en service est prévue à horizon 2026, assureront la desserte du quartier en transports en commun. L'accessibilité au quartier sera également renforcée par le réaménagement de l'échangeur de Corbeville, le développement de mobilités douces et le requalification des liaisons plateau vallée pour relier le quartier à la station de RER B du Guichet.

Le projet d'aménagement sur le secteur de Corbeville a fait l'objet d'un arrêté de Déclaration d'Utilité Publique (DUP) le 29 juillet 2015. L'initiative de la ZAC de Corbeville a ensuite été prise le 30 juin 2016 par délibération du Conseil d'administration de l'EPA. Par ailleurs, la délibération du 19 juin 2018 du Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay a approuvé le lancement d'une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité des PLU des communes d'ORSAY et de SACLAY. Les études de conception et de faisabilité menées (urbaines, environnementales, etc) ont permis de constituer deux dossiers : d'une part le projet de création de la ZAC de Corbeville avec son étude d'impact, et d'autre part, le dossier de mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme d'Orsay et de Saclay avec également son évaluation environnementale.

Ces deux dossiers ont fait l'objet d'une étude d'impact « Est RN 118 » unique transmise aux services de l'autorité environnementale en octobre 2018 qui a émis un avis reçu par l'EPAPS fin janvier 2019 pour lequel un mémoire en réponse est en cours de préparation. Viendra ensuite l'enquête publique sur la déclaration de projet valant mise en compatibilité des PLU et sur le projet et son étude d'impact. Enfin, le projet de mise en compatibilité des PLU sera soumis à la délibération des conseils municipaux d'Orsay et de Saclay d'ici à l'automne 2019 et l'approbation du dossier de création de ZAC par le conseil d'administration de l'EPAPS du 28 mars 2019 est prévue avec l'objectif d'obtenir l'arrêté préfectoral de création de la ZAC à l'été 2019.

Le périmètre opérationnel du projet correspond à 73,8 ha sur la commune d'Orsay et 21,1 ha sur la commune de Saclay. Aujourd'hui, il s'agit d'un périmètre occupé par des productions agricoles essentiellement et par la friche industrielle THALES, des boisements et quelques bâtiments d'activité économique en entrée de site à l'ouest, à proximité de l'échangeur de Corbeville. L'un des objectifs du projet est de pouvoir favoriser les liens entre les espaces agricoles, la ZPNAF, les coteaux boisés et le futur quartier grâce à la constitution d'une lisière. L'ambition finale est de réaliser une opération exemplaire en termes de développement durable avec un travail sur les enjeux liés à l'énergie, la gestion de l'eau, etc.

Enfin, il existe un objectif de mise en valeur du patrimoine existant : le château de Corbeville et sa longère seront conservés dans le projet, le secteur de la « Martinière » s'insérera au quartier en lien avec la lisière et la rigole de Corbeville fera l'objet d'un réaménagement qualitatif.

La société CODRA-Conseil poursuit la présentation sur la partie mise en compatibilité des PLU d'Orsay et de Saclay s'agissant :

- Du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville d'Orsay :

- Avec un chapitre 3 consacré au projet d'Orsay sur le plateau de Saclay situé sur le territoire d'Orsay ; il est proposé de préciser les objectifs du projet urbain du secteur de Corbeville déjà largement évoqué dans l'introduction de ce chapitre n°3.

- Et une autre évolution du PADD concernant l'orientation portant sur le développement de l'activité économique au sein du campus urbain ; il est proposé une évolution, plus sur le fond que sur l'intitulé, qui permette de cibler le développement de nouveaux espaces d'activité économique en plus des objectifs d'optimisation et de développement des parcs d'activité préexistants. Concernant le site Thales le projet prévoit de réinvestir les lieux en vue notamment de la réalisation d'un parc de logements et équipements.

- Du Projet d'aménagement et de Développement Durable (PADD) de la ville de Saclay :

- La révision du PLU de Saclay est en cours et que le PADD a été débattu en conseil municipal le 5 novembre 2018 dans le cadre de la révision générale du PLU engagée par la Ville de Saclay en décembre 2017. Le projet est en cohérence avec ce PADD débattu.

- De l'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) globale proposée sur les 2 communes dans lesquels se retrouveront le corridor écologique, le site de la Chataigneraie, la préservation de la rigole de Corbeville mais également un secteur de compensation pour les zones humides impactées, ainsi que le maillage des voies de circulation principales et secondaires, les projets de transports en commun (ligne 18), le tracé du TCSP et un nouveau tronçon routier. S'y retrouveront aussi les grands espaces publics, les espaces dédiés à l'activité économique ; enfin, l'aire d'accueil des gens du voyage (prévue aujourd'hui sur la ZAC) et la préservation des éléments du patrimoine.

- Des évolutions réglementaires du zonage et du règlement :

- Pour la commune d'Orsay est créée une zone AUc en remplacement de la zone AU qui est intégralement supprimée et se substituant aussi à une partie de la zone UA ; une zone urbaine UEp correspondant au projet de parc urbain délimité en lieu et place de la zone UA correspondant à la partie centrale de l'espace d'activité de la friche Thalès avec un règlement particulier créé pour cette zone ; une zone naturelle Np pour les aménagements forestiers en lien avec le parc. L'emplacement réservé destiné à la réalisation d'une aire d'accueil des gens du voyage est supprimé puisqu'elle est intégrée dans l'OAP. Des emplacements réservés sont aussi créés, comme par exemple l'ER n°19, destiné à accueillir le futur franchissement routier interquartier. Ces emplacements réservés ont engendré une évolution du périmètre des espaces boisés classés (EBC). En effet, la compensation de ces espaces réservés a amené à la création de nouveaux EBC. L'évolution de ce zonage s'accompagne d'un règlement adapté.

- Pour la commune de Saclay, il s'agit d'un secteur cultivé défini par un zonage classique (zone A) ; il est proposé la création d'une Zone AUc sur la partie Ouest et sur la partie Est, d'étendre un zonage Nc qui existait déjà sur la lisière dans le cadre de la ZAC Quartier de l'Ecole Polytechnique. Pour la Zone AUc, les modifications réglementaires sont les mêmes que pour la commune d'Orsay pour avoir une harmonie dans le projet avec des adaptations car les deux PLU ne sont pas de la même génération (2013 et 2017).

La sous-Préfecture invite les participants à entamer les discussions.

Le Conseil Départemental interroge l'EPAPS sur les moyens qui seront mis en œuvres pour assurer la continuité du réseau routier départemental.

L'EPAPS explique qu'aujourd'hui il existe le réseau RD36 ; le boulevard ouest à la frontière entre la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique et le Sud de Corbeville vient d'être constitué et il est envisagé que ce barreau devienne la nouvelle route départementale 128 et se poursuive dans la ZAC de Corbeville par la prolongation du boulevard Monge. Il faudra bien prévoir le déclassement de l'actuelle section de la RD 128 située le long de la friche Thales. L'idée est en effet de déplacer la circulation départementale sur le barreau nord du quartier afin d'optimiser les flux de circulation à l'intérieur du quartier.

Le Conseil Départemental constate l'intention de l'EPAPS de mener à terme une procédure de déclassement-reclassement de la voirie publique et fait remarquer qu'il n'y a pas eu d'échange entre le Conseil Départemental et l'EPAPS sur ce sujet.

L'EPAPS confirme l'intention à terme de demander le déclassement d'une partie de la voirie et le reclassement de la voirie située sur la partie Ouest du projet qui sera connectée au nouvel échangeur (n°9 de Corbeville) et ajoute que s'agissant de la partie Sud, le projet prévoit de rebasculer le TCSP sur l'actuelle RD 128 et de faire se déplacer la voie sur l'actuel tracé du TCSP pour éviter que les voiries du quartier sectionnent la voie de TCSP.

Le Conseil Départemental n'a pas d'objection particulière à ce nouveau tracé ; il aurait simplement apprécié être davantage sollicité pour avis sur ce sujet notamment sur l'aménagement de l'actuelle RD 128 et la future.

L'EPAPS fait savoir qu'il y aura des sollicitations plus officielles dans le cadre de l'élaboration du programme d'équipements publics qui devrait intervenir courant mars ou avril 2019.

Le Conseil Départemental demande si les études de circulation qui ont été conduites dans le cadre de ce projet notamment concernant l'aménagement du carrefour entre la RD 128 et la RD 36 au Nord ont bien pris en compte le programme immobilier de la ZAC.

L'EPAPS confirme que l'étude d'impact unique dite « Est de la RN 118 » inclue à la fois les études sur le quartier de l'Ecole polytechnique et l'ensemble de la future ZAC de Corbeville ; les études de trafic intègrent la programmation prévue dont les flux prévisionnels générés par l'hôpital. L'EPAPS ajoute qu'il existe également des études spécifiques sur ce sujet annexées à l'étude d'impact.

La Société du Grand Paris (SGP) rappelle qu'elle possède une voie d'accompagnement de la ligne 18 qui longe le viaduc et pose la question de savoir si entre la future RD128 et l'actuelle RD128, il a été prévu un accompagnement par un réseau « circulaire ».

L'EPAPS confirme que la réalisation d'une voie d'accompagnement est bien prévue dans le plan guide du projet précisant que toute la définition des espaces publics sur la partie Ouest de la ZAC n'est pas encore au stade de l'étude Avant-Projet, seul l'AVP partie Est est lancé. Il n'était pas prévu de voie « circulée » mais il y avait bien un espace public support d'une voie « pompier » potentielle pour la SGP. Toutefois, la réflexion est toujours ouverte sur le statut de cette voie d'accompagnement. L'essentiel est qu'il existe une voie provisoire pour réaliser le chantier de la ligne 18 et à terme permettre la desserte par les pompiers.

La commune d'Orsay rappelle l'enjeu majeur de ce projet pour Orsay car il constitue une extension de la ville sur un plateau sur lequel il n'existe actuellement que très peu de prégence urbaine. La réussite du projet va dépendre de deux choses d'une part d'une cohérence urbaine à constituer et réaffirmer d'Est en Ouest et d'un autre côté, d'une cohérence du Nord - Sud pour relier le quartier à la ville. Autant l'affirmation d'une identité d'Est en Ouest existe bien dans les projets, autant il est à craindre sa faiblesse dans le lien Nord - Sud. D'Est en Ouest, un certain nombre de chantiers sont attendus comme la ligne 18, l'aménagement de l'échangeur de Corbeville et franchissement au dessus de la 118 et par ailleurs, la réalisation d'un quatrième franchissement de la RN 118 permettant de relier les secteurs de Corbeville et de Moulon Est. A cette occasion, la commune souhaiterait que ce franchissement ne soit pas victime d'un bilan potentiellement défavorable mais considéré comme indispensable au fonctionnement de la zone.

La commune souhaite également réaffirmer la nécessité d'un axe Nord-Sud reliant la Vallée au Plateau. Cet axe étant la condition essentielle pour le centre d'Orsay de bénéficier, par une meilleure accessibilité, de la dynamique induite par le nouveau quartier du plateau et pour le nouveau quartier, de rester en lien avec les commerces, services et équipements qui se situent à Orsay tels que le conservatoire de musique et autres équipements de centralité culturels et sportifs. Ce lien Nord-Sud facilitera la fréquentation du nouvel hôpital par la population de la Vallée et celle des Ulis en maintenant un lien avec les deux gares RER B. La fluidité de cet axe Nord-Sud dépendra de plusieurs conditions essentielles comme

- 1°) L'aménagement du futur échangeur de Corbeville,
- 2°) L'aménagement attendu des liaisons piétonnes plateau-vallée vers le quartier du Guichet, l'aménagement d'une piste cyclable sur la route de Versailles reliant la gare du Guichet aux secteurs de Corbeville et du Moulon Est à la gare « Orsay Gif » de la ligne 18.
- 3°) La réalisation d'un téléphérique reliant la Gare RER B d'Orsay ville au secteur Moulon Est et Corbeville.

La commune insiste pour que l'opération recherche une véritable mixité des fonctions urbaines par des liens et des rapports dynamiques entre habitat et emploi. Évitant des zonages trop stricts qui pourraient participer à des ruptures dans la cohésion urbaine dues à des temporalités différentes d'usages (Baisse d'activité en fin de semaine pour les étudiants et entreprises vis à vis des attentes d'animations pour la population des logements familiaux.

Pour la commune, une plus grande perméabilité des fonctions serait vraisemblablement plus agréable à vivre. Envisager certains logements familiaux à l'Ouest, certains logements étudiants à l'Est ou des implantations de logements chercheurs dans le parc et ne pas le considérer uniquement comme un espace exclusivement consacré aux loisirs .

La commune souhaiterait donc que l'EPAPS évite de faire une partition entre une zone consacrée à l'activité économique et au logement étudiant à l'Ouest du corridor écologique, une zone réservée aux logements familiaux à l'Est et une zone de parc au Sud.

La commune souhaiterait également une meilleure appréhension globale de l'ensemble du secteur de Corbeville qui suppose que des précisions soient rapidement apportées aux modalités d'aménagement de la zone située à l'Ouest du corridor écologique. En effet aucune implantation d'équipements dont l'aire d'accueil des gens du voyage et le service d'incendie et de secours, ne peut être sérieusement envisagée sans cette vision d'ensemble. La nature et le type d'activités attendues, leur lien avec le schéma de circulation, sont des éléments indispensables à la réflexion.

Par ailleurs, pour la commune, dans l'objectif d'un juste équilibre entre la capacité d'accueil des équipements publics de superstructure et l'offre de logements, le nombre de logements devrait être limité à 1500 logements familiaux maximum et environ 1000 logements étudiants. Des équipements publics de proximité tels qu'écoles et équipements sportifs associés, crèches et centres de loisirs seront réalisés en suffisance. Une offre d'équipements publics de centralité restera disponible dans la vallée pour la population de Corbeville afin de renforcer les liens plateau-ville. Cette offre ne pourra être vraiment efficace que dans le cadre d'une amélioration notable des modes de liaisons plateau-vallée.

La commune ajoute qu'il peut également être regretté que dans l'OAP modifiée, il ne soit fait aucune mention, dans la lisière, à la nécessité de prévoir un espace consacré à l'agriculture urbaine type microferme, et à l'expérimentation agricole en collaboration avec l'INRA. (Équipements qui sont évoqués dans les discussions entre l'EPAPS et la commune au niveau de l'avant-projet mais qui au niveau de l'OAP ne sont pas évoqués). Ces aménagements paraissent être pour la commune, dans la vocation du campus universitaire et du cluster, participant à l'intérêt général de l'ensemble de l'opération. La commune ne voit pas aujourd'hui dans le projet la confirmation d'une réponse complémentaire apportée au développement du cluster autre que celle d'une simple opération d'accompagnement des deux autres ZAC. Dès lors, pour la commune, il ressort qu'une motivation de continuité urbaine justifierait pour l'essentiel l'intervention sur la zone de Corbeville ce qui en soit lui apparaît insuffisant pour justifier l'intérêt national.

Concernant la partie réglementaire, la commune déclare que si une faible contrainte réglementaire semble entendable afin de ne pas contraindre les projets au sein de la zone à l'Est du corridor écologique qui dispose de principes d'aménagement plutôt clairement définis, il n'en est pas de même à l'Ouest où cette liberté s'exercerait sans vision d'ensemble claire. Pour la commune, il apparaît donc illégitime et inopportun voire abusif d'adopter des règles identiques sur chacune des zones AU de part et d'autre du corridor écologique. Ajoutant que les représentations graphiques actuelles induisent en erreur parce qu'elles laissent supposer qu'à l'ouest il y a un projet alors qu'il n'y en a pas et que par conséquent, il aurait mieux valu ne rien dessiner.

La commune d'Orsay renvoie à sa délibération du 31 janvier 2019 faisant suite à la demande du Préfet sur l'ensemble de la déclaration de projet et à l'étude d'impact.

L'EPAPS fait remarquer que certaines observations sortent de la réunion de l'examen conjoint relatif à la mise en compatibilité du PLU de la commune d'Orsay. Toutefois, sur la question spécifique de la programmation de logements sur le quartier, elle devrait effectivement évoluer à la baisse et atterrir sur un nombre d'environ 1590 logements familiaux et 1200 logements étudiants sur la Ville d'Orsay.

L'EPAPS précise d'une part que le franchissement de la RN 118 fait l'objet d'un emplacement réservé donc d'un point de vue de la déclaration de projet de la mise en compatibilité, il n'y a aucune ambiguïté sur le fait qu'il y est prévu ainsi que dans l'OAP dans laquelle il est également figuré. Ainsi, le PLU le prévoit et le permet. D'autre part, sur la mixité programmatique, c'est tout à fait l'esprit d'avoir une zone AUc unique avec aucun sous zonage qui vienne flécher la vocation d'une ou de plusieurs parties de la ZAC. Il s'agit bien d'un principe de mixité de chacun des quartiers de la ZAC. Sur la zone Uep, cette zone n'a pas vocation de logement à ce stade mais l'EPAPS prend en considération la remarque.

L'EPAPS demande à la commune de préciser la question sur les liaisons de l'axe Nord-Sud.

La commune d'Orsay précise qu'il s'agit de tous les liens mais surtout de la vocation de la route de Versailles car la crainte de la commune est que cette route devienne l'exutoire de la RN 118 alors qu'elle devrait être pour la commune un axe fort de circulation douce entre la gare du Guichet et le plateau de Saclay. La commune vise également l'ensemble des liaisons piétonnes et la liaison téléphérique.

L'EPAPS demande également à la commune de préciser sa remarque sur le secteur Ouest à savoir si la commune aimerait y inclure une sous-zone spécifique à la partie Ouest.

La commune répond par l'affirmative puisqu'elle considère que sur la Zone AU, il n'est pas possible d'appliquer le même règlement de part et d'autre du corridor écologique, compte tenu de la spécificité de chacune des zones zone sans soulever une certaine incompréhension de la part de la population d'Orsay habituée à la pratique d'un règlement pointilleux, dans la mesure où particulièrement à l'ouest, il n'existe pour l'heure aucun projet envisagé contrairement à la partie Est.

L'EPAPS explique que le téléphérique est inscrit dans l'OAP puisqu'une station est identifiée par un symbole spécifique, au sud, à proximité du parc et qu'il est prévu la possibilité d'implanter cette station si le projet se concrétise.

La commune d'Orsay réagit en faisant part de ses inquiétudes quant à la volonté de tout le monde d'aboutir sur ce dossier mis en concurrence avec la ligne 18 qui ne réglera pas le problème de liaison Nord-Sud. Par ailleurs, la commune d'Orsay soulève la question du classement du Château de Corbeville. Le projet de mise en compatibilité du PLU ne prévoit pas de faire évoluer la réglementation, très stricte, applicable à ce bâtiment, classé comme bâtiment remarquable. Il faudra le faire évoluer si l'on souhaite y développer un projet de réaménagement.

La Communauté d'Agglomération Paris-Saclay rappelle que c'est la commune qui a la compétence en matière de PLU. L'agglomération n'intervenant que sur une opération déclarée d'intérêt communautaire comme celle de la ZAC du Moulon donc dès que le Conseil d'administration de l'EPAPS créera la ZAC, le conseil communautaire de l'agglomération délibérera pour la déclarer d'intérêt communautaire.

L'agglomération regrette dans le projet et dans l'OAP de ne pas retrouver les objectifs du cluster de l'OIN et que ce cluster est très en retrait par rapport à sa renommée tel qu'il est développé dans les autres opérations. Pour l'agglomération, il serait bon de réaffirmer les objectifs du cluster dans le projet au regard de ses justifications ; étant donné que cette opération doit parachever l'aménagement de la frange sud du plateau.

L'agglomération explique qu'il s'agit d'un périmètre dans lequel il y a des champs, une lisière et une friche industrielle. Il pourrait être intéressant par ailleurs de davantage réfléchir aux différents zonages au sein de cette friche afin d'autoriser des reconstructions qui permettraient de justifier auprès des populations qu'on reconstruit sur des endroits déjà urbanisés et pollués.

D'où l'idée pour la Communauté d'agglomération d'étendre la zone UEp à l'Ouest jusqu'au bout de la friche « Thales » tout en lui donnant un règlement permettant la construction de bâtiments emblématiques de façon ponctuelle comme par exemple un amphithéâtre ou une Maison internationale.

La Communauté d'agglomération évoque la commune de Saclay en soulignant qu'il s'agit aujourd'hui de terres agricoles, qu'on fait évoluer en les classant en zone AUc pour être en correspondance avec le règlement de la Zone d'Orsay. D'un point de vue « affichage », il pourrait être intéressant de mieux identifier les zones de transition entre la zone urbaine et la zone agricole. Pour la Communauté d'agglomération, bien qu'une zone verte soit inscrite dans l'OAP, il serait plus avantageux de faire un zonage plus explicite qui marquerait la ligne de partage entre la ZPNAF et l'opération d'urbanisme.

L'EPAPS explique avoir voulu sanctuariser cette zone verte dans l'OAP, mais, le dessin de la partie Ouest n'étant pas encore totalement défini, il est actuellement très difficile d'établir une limite de zone, qui pourrait par la suite difficilement évoluer si elle est figée dans le PLU. D'où ce choix d'inscrire une zone verte dans l'OAP qui suffit pour inscrire ce principe de lisière parmi les objectifs du projet.

Pour la Communauté d'agglomération, ce zonage pourrait être moins épais que dans le schéma de l'OAP mais pourrait en revanche bien mettre en évidence une intention ou un signe vis-à-vis de la population quant à cette transition verte entre les espaces agricoles et l'urbanisation d'autant que sur la commune de Saclay, il n'est pas question de prévoir énormément d'urbanisation en tout cas pas jusque la frange de l'espace agricole.

Le Conseil départemental demande à l'EPAPS si la question des espaces naturels sensibles a été traitée puisque cela ne ressort pas du dossier de mise en compatibilité.

La commune d'Orsay explique qu'il s'agit d'une question qui a été abordée avec la communauté d'agglomération mais qui concerne plus la ZAC du Moulon que le Secteur de Corbeville.

L'EPAPS rajoute que cela n'est pas prévu à l'occasion de cette déclaration de projet de mise en compatibilité des PLU parce que ce n'était pas l'objet mais déclare avoir des échanges réguliers avec la commune d'Orsay sur la délimitation des espaces et les légères modifications apportées par le projet notamment des échanges cartographiques sur les limites précises des espaces naturels sensibles.

La Direction Départementale des Territoires interroge l'EPAPS sur la performance énergétique notamment les niveaux de performance concernant l'habitat et aimerait savoir s'il est possible d'étendre ces niveaux de performance aux équipements ou aux bâtiments tertiaires ; ensuite, au regard de l'enjeu de préservation des

terres non-bâties il est évoqué de permettre de déroger aux règles de hauteur au droit des stations de transport en commun (particulièrement deux stations de TCSP) de façon très ponctuelle entre autre pour économiser du foncier.

La commune d'Orsay, sur ce sujet, met en évidence la méfiance de la population quant aux règles de hauteur des bâtiments ; pour la commune, les principes d'économie du foncier qui sont des principes louables amèneraient à plus de hauteur, mais la population n'y est pas favorable dans la vallée.

La SGP ajoute que la hauteur ne paraît pas très compatible avec la circulation du Viaduc puisque l'effet sonore a tendance à se propager vers le haut et qu'il y a une source sonore à 10 mètres de hauteur ; par conséquent, il est privilégié des bâtiments de faible hauteur aux abords du Viaduc.

La Direction Départementale des Territoires (DDT) remarque sur la question des hauteurs qu'il est inscrit dans l'OAP des pourcentages de répartition des hauteurs sur la partie Orcéenne de la ZAC. Cette règle est inapplicable au regard des permis de construire puisqu'il ne pourra pas être vérifié la totalité des pourcentages de construction sur les unités foncières à proximité. En revanche, pour la DDT, il est possible d'intégrer ces pourcentages dans les fiches de lot à venir avec les promoteurs/constructeurs.

De même, la DDT remarque que sur la zone Np, le règlement permet la construction d'équipements sportifs jusqu'à une limite de 60 m² de surface de plancher ou d'emprise au sol dans le corridor écologique alors que cela n'est pas possible puisque ce n'est pas l'objectif du corridor écologique d'accueillir des équipements sportifs ; dès lors, il faudrait soit que le zonage soit modifié sur le corridor écologique en compensation du quartier de l'Ecole Polytechnique pour rester en zone N stricte soit que la règle soit spécifiée pour le parc créé au Sud.

Pour l'EPAPS, il faut donc dissocier le zonage du parc et du corridor écologique.

La DDT confirme cette solution comme étant la meilleure dans la mesure où le corridor écologique a vraiment vocation à rester naturel et qu'il s'agit d'une compensation demandée dans le cadre du quartier de l'Ecole Polytechnique. Donc le corridor devrait rester en Zone N stricte sans possibilités d'aménagement.

La Communauté d'agglomération demande si cela est valable pour les deux communes.

L'EPAPS indique que sur la commune de Saclay, le corridor écologique est situé sur la Zone Nc qui permet l'aménagement de petits équipements.

La DDT confirme également cette possibilité en zone Nc. La DDT ajoute que sur la commune de Saclay, concernant la Zone Nc, pour assurer une vraie cohérence entre l'OAP, le zonage et le périmètre de la ZAC, il serait nécessaire que la zone AUc se prolonge jusqu'à la limite de la RN118 et ne s'arrête pas avant l'Echangeur de Corbeville.

La Communauté d'agglomération précise que la commune de Saclay souhaite qu'une partie des espaces longeant l'échangeur qu'un emplacement réservé soit inscrit pour la réalisation de l'échangeur.

La DDT explique que pour le projet d'échangeur de Corbeville, il n'y a pas de modification de zonage de sur les emprises concernées par le réaménagement de l'échangeur, donc il n'est pas possible d'inscrire un emplacement réservé. Dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité des PLU sur le secteur de Corbeville en revanche, comme il y a une modification de zonage, il est possible de rebasculer en zone AUc les emprises de l'échangeur avec en plus, la création d'un emplacement réservé en raison du projet de réaménagement de l'échangeur de Corbeville.

Sur ce sujet, la Chambre d'Agriculture confirme la nécessité que la zone AUc sur Saclay comprenne bien les surfaces concernées par la réalisation de l'échangeur.

Sur le PLU de la commune de Saclay, la DDT soulève une omission réglementaire à l'article 6 du règlement d'urbanisme alors qu'il s'agit d'une obligation des anciens règlements.

La DDT remarque sur la légende des OAP qu'il y a une différence de couleur entre la légende et la carte pour le patrimoine bâti à conserver. Par ailleurs, la DDT recommande qu'une attention soit portée aux termes utilisés dans la rédaction des différents articles des règlements d'urbanisme afin de ne pas créer d'ambiguïté et être le plus intelligible possible. Par exemple, à l'article 5.1.2 en zone AUc le terme « échapper » n'est pas réglementaire. Il est également relevé une incohérence à l'article 12 en zone AUC entre la règle du coefficient de biotope et celle des plantations. De plus, l'article 3 n'est pas réglementé. Il semble nécessaire de faire un renvoi vers l'OAP ou d'indiquer le nombre minimum de logements sociaux sur le secteur. Enfin, les règles liées aux "obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs" doivent être précisées notamment pour le "verdissement vertical" où la référence des 10 m est à compléter.

Pour finir, la DDT fait observer à l'EPAPS une incohérence dans son dossier sur le périmètre des 500m autour des gares TCSP : seules les gares existantes sont prises en considération pour représenter ce périmètre de 500m mais ce schéma ne prend pas en compte les futures gares de TCSP.

L'EPAPS explique que ce choix est dû au caractère incertain des futurs emplacements des gares.

Pour la DDT, il faut alors le mentionner dans le document d'urbanisme.

La Sous-préfecture, constatant l'absence de la commune de Saclay, vient préciser que ses remarques et observations seront annexées au présent compte rendu.

En l'absence de toute autre question ou observation, Monsieur le Sous-Préfet lève la séance.

Le Sous-Préfet,

Abdel-Kader GUERZA