

ZAC Corbeville à Orsay et Saclay (91)

Dossier d'enquête publique – Mai-Juin 2019

Pièce C – Dossier de création de la ZAC de Corbeville

1. Rapport de présentation



ZAC DE CORBEVILLE ORSAY ET SACLAY

DOSSIER DE CREATION

Mars 2019





Table des matières

A. RAPPORT DE PRESENTATION	5
1. Le contexte de l'opération	6
1.1. Présentation du territoire de Paris-Saclay	6
1.2. Le projet Paris-Saclay : une opération urbaine pour un cluster scientifique et industriel.....	8
1.3. Les défis à relever pour le projet Paris-Saclay.....	9
1.4. Le campus urbain de Paris-Saclay	10
1.5. La ZAC de Corbeville	14
1.6. Justifications de la création de la ZAC de Corbeville	14
2. Le cadre administratif et règlementaire de la ZAC.....	16
2.1. La déclaration d'utilité publique de la ZAC de Corbeville	16
2.2. L'initiative de la ZAC	16
2.3. La procédure de concertation préalable	17
2.4. La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme.....	18
2.5. Les documents d'urbanisme	20
3. Description du secteur de projet.....	25
3.1. Les limites du secteur et la situation existante	25
3.2. Le milieu physique.....	27
3.3. Présentation du paysage	32
3.4. Occupation humaine et activités.....	34
4. Les objectifs du projet urbain.....	38
4.1. Les orientations d'aménagement.....	39
4.2. La définition du plan guide	41
4.3. Les secteurs du projet.....	43
5. Le programme global prévisionnel	45
5.1. L'offre résidentielle	45
5.2. Le développement économique : autre axe central du quartier	45
5.3. L'enseignement supérieur et la recherche publique	45
5.4. Le programme prévisionnel des équipements publics	46
5.5. Synthèse programmatique prévisionnelle	46
6. Raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu	47
6.1. Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur	47
6.2. Justification de l'insertion du projet dans son environnement naturel ou urbain	55
B. PLAN DE SITUATION	57
C. PLAN DE DELIMITATION	59
D. REGIME FISCAL AU REGARD DE LA PART COMMUNALE OU INTERCOMMUNALE DE LA TAXE D'AMENAGEMENT.....	61
E. ETUDE D'IMPACT.....	63
F. TABLE DES ILLUSTRATIONS	65





A. RAPPORT DE PRESENTATION



1. Le contexte de l'opération

La ZAC de Corbeville, objet du présent dossier de création s'inscrit dans le cadre du projet de campus urbain, pièce maîtresse du cluster Paris-Saclay.

Le secteur de Corbeville, qui s'étend sur la partie nord de la commune d'Orsay et sur la partie sud de la commune de Saclay, occupe une position centrale dans l'aménagement du campus urbain de Paris-Saclay : le site se trouve entre les deux opérations d'urbanisme d'envergure, déjà engagées, du sud du plateau de Saclay relevant de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay. Ces deux opérations, la ZAC de Moulon et la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique, contribuent notamment à créer sur le plateau un pôle d'enseignement supérieur et de recherche de dimension internationale.

La ZAC de Corbeville a vocation à constituer un quartier urbain mixte et éco-innovant, dans la continuité de la dynamique déjà impulsée sur les quartiers voisins et faire du campus urbain de Paris-Saclay un véritable lieu de vie.

1.1. Présentation du territoire de 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 ses ressources.

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 notamment sur les pôles urbains de Versailles, Saint-Quentin-en-Yvelines, Massy et Palaiseau. Il recouvre une superficie trois fois et demie plus vaste que celle de Paris. Cette « aire urbaine », dont la taille est comparable à une grande ville de province (650 000 habitants et 370 000 emplois), 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.

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'entaillent de denses coteaux boisés. Ce territoire est caractérisé par un patrimoine naturel très riche (forêts et réseau hydraulique) qui offre une grande qualité de vie aux habitants.

Outre sa vocation agricole préservée, le plateau de Saclay et ses abords rassemblent aujourd'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.

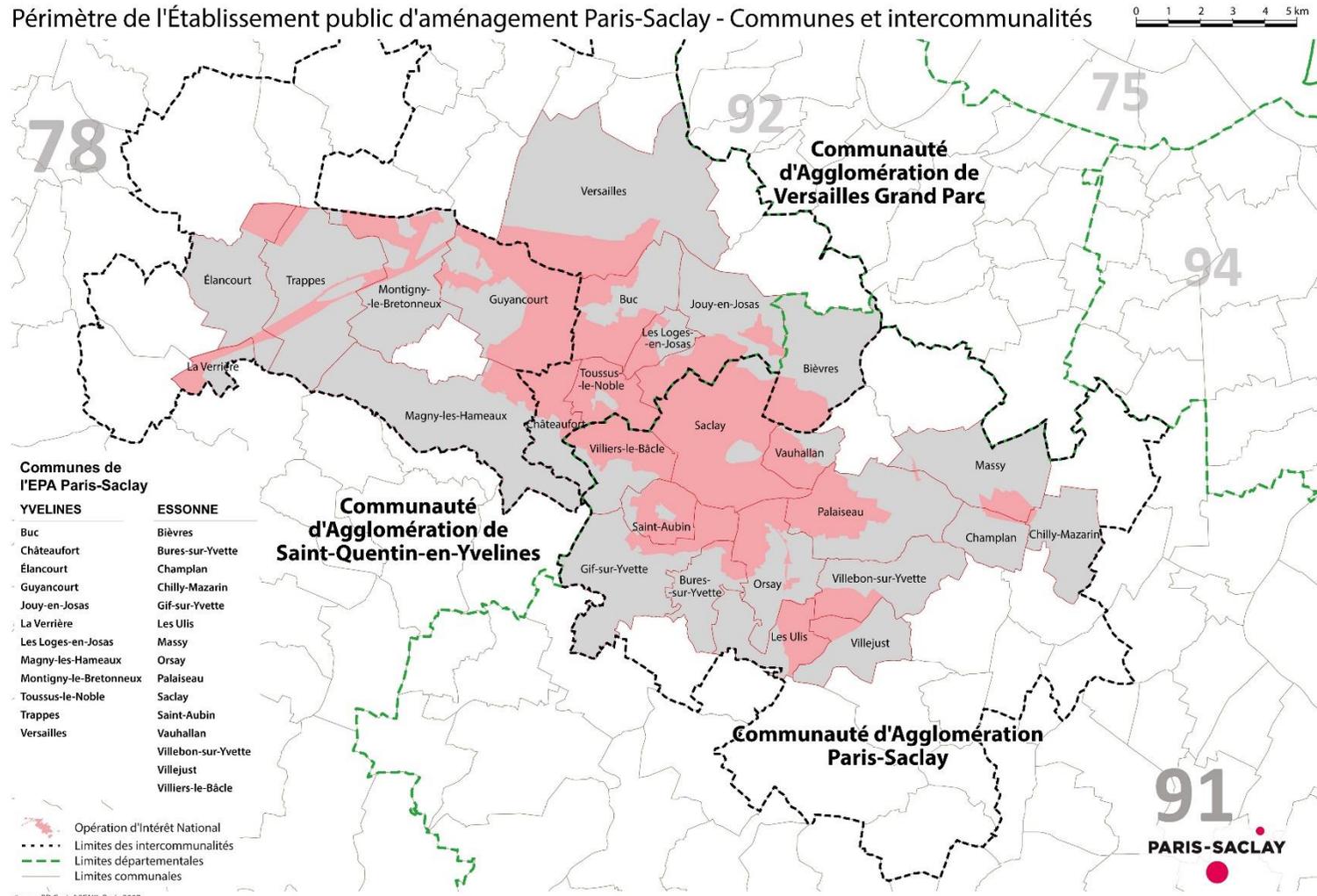
L'opération Paris-Saclay est une Opération d'Intérêt National (OIN), c'est à dire qu'un régime juridique particulier s'applique en raison de son intérêt majeur. Afin de permettre l'opération d'aménagement, la loi numéro 2010-597 dite "Loi du Grand Paris" en date du 3 juin 2010, est venue créer l'Etablissement public de Paris-Saclay (EPPS), ayant pour missions 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.



Figure 1/ Périmètre de l'Établissement public d'aménagement Paris-Saclay – Communes et intercommunalités



Source : BD Cartho /IGN©-Paris-2007
 Réalisation : EPA Paris-Saclay - TSD/Inamet / Février 2016. Ref : 1183-2016-02-03-GC-V2



1.2. Le projet Paris-Saclay : 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 Paris-Saclay, première université française, et enfin d'un tissu remarquable d'entreprises à haute valeur ajoutée, notamment à Saint-Quentin-en-Yvelines, Vélizy-Villacoublay et Courtaboeuf, 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 avec le 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 :

- **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 prudente du rapport ville / nature, pour assurer la 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.

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 Orsay grâce à la création d'une station Gif-Orsay sur la ZAC de Moulon ;
- 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 répondre à 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. La réalisation potentielle d'un transport par câble pourrait également permettre de relier la gare RER d'Orsay-Ville aux quartiers de Moulon et Corbeville et participer à l'amélioration des liens plateau-vallée.

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: en développant des systèmes innovants pour **valoriser les services rendus par la nature en ville** (épuration de l'eau ou de l'air, régulation

thermique ou hydrique), par le développement de **synergies fonctionnelles** (déchets, recyclage, valorisation) et **sociales** (circuits courts, jardins partagés, animations), et l'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'Ecole polytechnique à l'Est et le Commissariat d'énergie atomique et aux énergies alternatives (CEA) à l'Ouest. Six communes sont concernées : Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Orsay, Palaiseau, Saclay 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, l'arrivée des établissements d'enseignement supérieur et des centres de recherche sur le sud du plateau de Saclay s'est faite 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'est une réalisation que sur les cartes. Dans les faits, la dispersion dans l'espace et le fonctionnement autarcique des établissements ne permettent 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.

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** : à 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 *a contrario* des quartiers compacts avec une diversité de fonctions garantissant l'animation du campus et son attractivité, et permettant la proximité des usages et 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 ; à une échelle rapprochée, chacun des espaces est un lieu de rencontres et

Figure 2/ Campus urbain de Paris-Saclay et projets alentours





d'échanges, à proximité des lieux d'intensité. Cette chaîne des lieux majeurs est fortement connectée aux polarités existantes dans la vallée (centres villes de Palaiseau, Orsay, Bures-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette) grâce au développement des liaisons piétonnes entre le plateau et la vallée ou à travers les coteaux boisés.

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 desquelles 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'École polytechnique, de Moulon et au Christ de Saclay). 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 Mobilités¹, depuis l'École 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 une évolution des parts modales en reliant les quartiers à leur environnement immédiat, aux villes existantes et aux pôles du Grand Paris. La réalisation éventuelle d'un téléphérique entre le RER B (Oray-Ville), le quartier de Moulon est et Corbeville participerait à l'amélioration des liens entre le campus vallée et le plateau et plus spécifiquement, à la cohérence urbaine à l'échelle de la Ville d'Orsay. La faisabilité du déploiement de ce transport par câble est aujourd'hui à l'étude.

Le programme prévisionnel du campus urbain sur les secteurs de Moulon et du quartier de l'École polytechnique prévoit la réalisation d'environ 1 739 000 m² SDP à l'horizon 2030.

Il est réparti de la manière suivante :

- environ 30% dédiés aux programmes d'enseignement supérieur et de recherche ;
- environ 37% dédiés aux activités économiques ;

¹ Anciennement Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF)

- environ 28% dédiés aux logements (familiaux et étudiants) ;
- environ 5% dédiés aux commerces, équipements et services.

La ZAC de Corbeville dont le programme sera présenté ci-après viendra s'insérer dans le développement de ce campus urbain.

A. 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 quartier s'étend sur 337 hectares situés sur les communes de Gif-sur-Yvette (169 hectares), Orsay (80 hectares) et Saint-Aubin (88 hectares). Le site présente une forte occupation avec près de 12 400 personnes qui travaillent, étudient ou habitent d'ores et déjà dans le périmètre de la ZAC. Le quartier accueille aujourd'hui le Synchroton Soleil, un site du CEA, CentraleSupélec, une partie de l'Université Paris-Sud, Digitéo Labs, l'INRA, le pôle commun de recherche informatique. La livraison des premiers espaces publics, des premiers logements et commerces, l'arrivée de l'ENS Paris-Saclay, le redéploiement d'une partie des activités de l'Université Paris-Sud, 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'École polytechnique** : ce quartier s'étend sur une surface de 232 hectares sur les communes de Palaiseau et Saclay. Bordée au nord par le boisement de la Croix de Villebois, à l'est par la Forêt domaniale de Palaiseau, au sud par les coteaux boisés et à l'ouest par le site de Corbeville, elle est déjà en partie urbanisée : plusieurs établissements d'enseignement supérieur y sont installés (l'École polytechnique, l'ENSAE, l'ENSTA, l'IOGS), des centres de recherche (EDF Lab, Nano Innov, Digiteo) et des activités économiques (Danone, Thalès, Horiba) et d'autres vont bientôt être



livrés comme AgroParistech et l'Institut Mines Télécom. Ce projet doit participer à l'écosystème de l'innovation mis en place à l'échelle de Paris-Saclay. La livraison des premiers logements familiaux et étudiants doit permettre l'ouverture du site et la création de réelles synergies entre tous les usagers.

- **La ZAC de Corbeville** : Objet du présent dossier dont la description est présentée *au point 1.5*.

B. 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 sur les communes d'Orsay et de Bures-sur-Yvette aux pieds du plateau de Saclay, le site historique de l'Université Paris-Sud d'environ 110 hectares doit évoluer dans les années à venir. Plusieurs programmes ayant vocation à être déplacés sur le plateau, certains bâtiments et emprises foncières du Campus-vallée vont être libérés à court et moyen terme. Afin d'anticiper la restructuration du Campus-vallée, l'Université Paris-Sud en partenariat avec l'EPA Paris-Saclay et les collectivités concernées a élaboré un Schéma de cohérence urbaine et paysagère définissant les principales orientations pour le développement du site : il s'agit notamment d'améliorer la lisibilité du campus, de mettre en valeur les berges de l'Yvette, de conforter les polarités universitaires au nord de l'Yvette, d'ouvrir le site sur les centres-villes d'Orsay et de Bures-sur-Yvette, tout en préservant le patrimoine paysager de grande qualité (le Campus-vallée est situé en partie dans le site classé de Launay). Un réseau de liaisons douces au départ des gares de RER d'Orsay et de Bures-sur-Yvette est à l'étude avec des premiers travaux courant 2019 afin de faciliter les déplacements piétons entre la vallée et le plateau de Moulon. Un éventuel transport câblé entre la gare du RER B d'Orsay-Ville et le

plateau pourrait à terme compléter ce dispositif et permettre de renforcer le développement du Campus-vallée.

- **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 comprend également environ 1 200 logements familiaux, dont 40% sociaux, et 300 logements pour les étudiants. Une seconde phase de développement de ce quartier est envisagée, sans définition de sa programmation à ce jour.
- **« QOX Sud »** : en limite sud du quartier de l'Ecole polytechnique, ce secteur accueille aujourd'hui trois projets dédiés à l'innovation et la recherche scientifique : Nano-Innov, Horiba et le Centre de Nanotechnologies du CNRS (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 lier ce site scientifique à celui de la ZAC de Moulon.



1.5. La ZAC de Corbeville

Dans la poursuite du développement du campus urbain, en complémentarité avec les ZAC de Moulon et du quartier de l'Ecole polytechnique, la ZAC de Corbeville a vocation à devenir un quartier urbain mixte, mêlant notamment logements, développement économique, commerces et équipements publics, dont un hôpital de dimension départementale. Sur une surface de 94 hectares, dont 20 hectares sur la commune de Saclay et 74 hectares sur la commune d'Orsay, le quartier de Corbeville constitue un élément d'articulation majeur à l'échelle du campus urbain de Paris-Saclay.

Le projet s'appuie sur un impératif de mixité, mais également une volonté d'intégrer le quartier à son environnement et de travailler les liens plateau-vallée.

La stratégie de l'opération d'aménagement repose sur les principes suivants :

- Intégrer des infrastructures de desserte améliorées : TCSP, échangeur de Corbeville, réaménagement de la RD 128, métro Grand Paris Express, étude de la faisabilité d'un téléphérique reliant Orsay-Ville (RER B), Moulon et Corbeville ;
- Atteindre la taille critique d'un véritable quartier urbain mixte : offrir des quartiers vivants et équipés tout au long de sa constitution, répondant aux besoins des usagers actuels et futurs ;
- Aménager un quartier bien intégré au cœur du campus urbain en s'appuyant sur les éléments existants, notamment la frange boisée, les éléments patrimoniaux (château, communs, rigole), la reconversion de la friche industrielle ;
- Concevoir une opération d'aménagement d'ensemble, équilibrée financièrement en dépenses et en recettes.

Depuis février 2017, le groupement de maîtrise d'œuvre uapS - Biotope - BASE - TPF-Ingénierie – ON mène les études de conception du plan guide et des espaces publics.

1.6. Justifications de la création de la ZAC de Corbeville

Le quartier de Corbeville se trouve à l'articulation entre la ZAC de Moulon et la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique et complète le cluster économique et scientifique de Paris-Saclay. Par sa situation, ce site a vocation à incarner un lien majeur de la cohésion sur la frange sud du plateau de Saclay et à poursuivre l'ambition programmatique et urbaine du campus urbain.

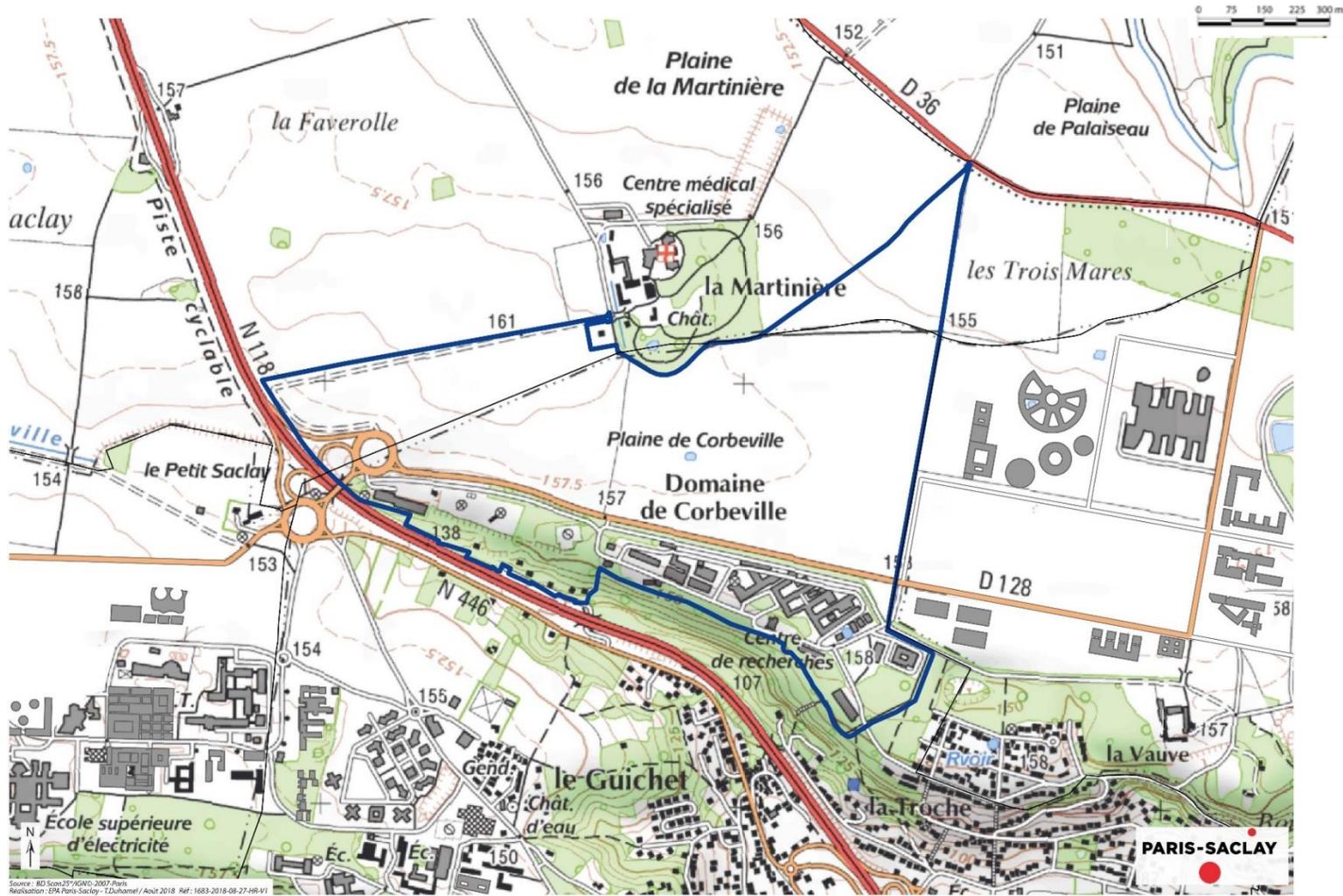
En effet, le futur quartier est à l'interface de deux opérations majeures du campus urbain dont l'évolution et le développement n'ont cessé de s'accélérer depuis 2016. Si aucune gare n'est prévue sur le quartier de Corbeville, il sera cependant traversé par la future ligne 18 du Grand Paris Express et la proximité aux gares de Palaiseau et d'Orsay-Gif en fait une destination privilégiée pour accueillir de nouveaux usagers et habitants. Le quartier de Corbeville profitera de cette nouvelle desserte structurante et son accessibilité sera plus largement améliorée puisqu'en parallèle les études ou les travaux pour le réaménagement d'autres infrastructures, tels que l'échangeur de Corbeville en entrée de ZAC et de l'échangeur du Christ de Saclay ont d'ores et déjà été lancés.

Un arrêté préfectoral du 29 juillet 2015 avait par ailleurs permis de déclarer d'utilité publique l'aménagement du secteur de Corbeville sur le territoire d'Orsay et de Saclay, en vue de créer une réserve foncière sur ce périmètre dont le développement à terme constitue un enjeu urbain majeur pour assurer la cohérence de l'aménagement de la frange sud du plateau de Saclay.

C'est donc en toute logique que le développement du quartier participe au développement global du projet urbain du sud plateau grâce à une programmation mixte et complémentaire aux autres opérations qui s'intègre harmonieusement à l'environnement du plateau de Saclay et qui favorise en particulier les liens physiques et programmatiques avec la vallée.

Les pages suivantes 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 a été retenu.

Figure 3/ Périmètre de la ZAC de Corbeville





2. Le cadre administratif et réglementaire de la ZAC

2.1. La déclaration d'utilité publique de la ZAC de Corbeville

Plusieurs Zones d'Aménagement Différé (ZAD) ont été instaurées par décret sur le sud du plateau de Saclay couvrant notamment le secteur de Corbeville. Elles ont permis de maîtriser les prix du foncier.

En vue de l'expiration de ces ZAD le 25 septembre 2015 et face à l'augmentation importante de la pression foncière sur l'ensemble du plateau de Saclay, l'EPPS (Etablissement Public Paris Saclay) a décidé de mener une procédure de dossier simplifié de déclaration d'utilité publique sur le secteur de Corbeville. Cette procédure a été choisie car, bien que les études pour l'aménagement du secteur n'avaient pas encore démarré à cette époque, sa localisation au sein du campus urbain du plateau de Saclay, à l'interface de deux ZAC déjà déclarées d'utilité publique, faisait de Corbeville un enjeu crucial de cohésion territoriale.

Aussi, l'obtention le 29 juillet 2015 d'un arrêté préfectoral de déclaration d'utilité publique (DUP) sur les communes d'Orsay et de Saclay pour le projet d'aménagement du secteur de Corbeville vient conforter l'idée que le secteur occupe une position-clé dans le projet Paris-Saclay. Désigné titulaire de cette DUP, l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF), permet à l'EPPS de s'assurer de la maîtrise foncière sur le secteur, majoritairement constitué de foncier privé.

En effet, une convention foncière a été signée en date du 13 octobre 2014 entre l'EPPS, l'EPFIF, les communes d'Orsay et de Saclay et la communauté d'agglomération du plateau de Saclay (CAPS). Au titre de cette convention, l'EPFIF est chargé de réaliser les acquisitions, les évictions et le portage du foncier pour le compte des collectivités et de l'EPPS, en parallèle à l'élaboration du projet d'aménagement par l'Etablissement public Paris-Saclay.

2.2. L'initiative de la ZAC

Il a été décidé d'engager la prise d'initiative pour la création de la ZAC de Corbeville. Le périmètre envisagé pour la ZAC est délimité par la ZAC du quartier de l'École polytechnique à l'est, par la RN 118 à l'ouest et par le périmètre de l'OIN au sud-est. Au Nord, le périmètre de la ZAC s'arrête en limite de la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF), espace non-constructible de 4115 hectares et sanctuarisé par le décret du 27 décembre 2013.

Cette prise d'initiative vient marquer le point de départ d'un travail d'élaboration du projet en lien avec les collectivités et d'une concertation menée avec les habitants, usagers et associations du territoire.

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

- Parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux ;
- Affichage en Mairies d'Orsay et Saclay 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 de plusieurs réunions publiques sur le projet.

Le Conseil Municipal de Saclay a, le 14 avril 2016, considérant les objectifs de l'opération, donné un avis favorable aux modalités de la concertation tout en formulant la demande qu'au moins une des réunions publiques soit organisée à Saclay.

Le Conseil Municipal d'Orsay a, le 17 mai 2016, considérant les objectifs de l'opération donné un avis favorable aux modalités de concertation proposées, et il a également demandé :



- d'organiser des réunions spécifiques avec les associations du territoire du Plateau de Saclay sur les dossiers en cours ;
- de présenter sur le site des études relatives à l'hydrologie, à la circulation et à l'accessibilité et d'apporter des réponses précises aux différentes demandes liées à ces dossiers ;
- de présenter sur le site internet de l'EPA Paris-Saclay une vision d'ensemble et l'articulation des différentes zones d'aménagement concerté afin de permettre un débat non tronqué ;
- d'échanger et de prendre en compte les conclusions de groupes de travail thématiques éventuels mis en place pour ce projet.

A la suite des votes des conseils municipaux d'Orsay et de Saclay, l'initiative de la ZAC a été prise par l'EPA Paris-Saclay lors de son Conseil d'administration du 30 juin 2016. Les modalités de la concertation suivantes ont par ailleurs été adoptées :

- parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux ;
- affichage en Mairie d'Orsay et Saclay 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 de plusieurs réunions publiques sur le projet et mise en place de groupes de travail thématiques ;
- organisation de réunions spécifiques avec les associations du territoire ;
- présentation sur le site internet dans le cadre de l'étude d'impact des études relatives à l'hydrologie, à la circulation et à l'accessibilité ainsi que d'une vision d'ensemble du sud du plateau de Saclay (articulation des différentes ZAC).

Le dossier de création sera soumis à l'approbation du Conseil d'Administration de l'EPA Paris-Saclay en mars 2019.

2.3. La procédure de concertation préalable

Dans l'objectif d'assurer la cohérence et la lisibilité du projet pour tous les acteurs du territoire, et conformément aux conditions fixées à l'article L103-2 du Code de l'urbanisme et à l'article L.121-16 du Code de l'environnement, une procédure de concertation préalable à la création de la ZAC a été menée sur l'ensemble de la ZAC.

La concertation préalable s'est déroulée du 30 juin 2016 jusqu'à la fin de l'année 2018 conformément aux modalités définies dans la délibération du Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay du 30 juin 2016, à savoir :

- la parution d'un avis d'engagement de la concertation préalable dans deux journaux locaux (*Le Parisien* et *Le Républicain*) le 13 octobre 2016 ;
- l'affichage en mairie d'Orsay et de Saclay de la délibération d'engagement de la concertation préalable en septembre 2016 ;
- l'organisation de trois réunions publiques :
 - le 30 mars 2017 au siège de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay à Orsay ;
 - le 12 février 2018 en mairie de Saclay ;
 - le 15 février 2018 à l'EPA Paris-Saclay à Orsay.
- La mise en ligne sur le site internet de l'EPA Paris-Saclay de la présentation de la première réunion publique ainsi que d'une plateforme de participation ;
- l'organisation de visites du Château de Corbeville en septembre 2017 à l'occasion des Journées du Patrimoine ;
- l'organisation de trois groupes de travail thématiques, des ateliers « Cartes sur table » sur des sujets spécifiques du territoire (mobilité, environnement et paysage, hydrologie) avec les associations du Plateau de Saclay ;
- la réalisation d'une brochure, support de présentation du projet, mise en ligne le 6 février 2018 ;
- la présentation dans le cadre de l'étude d'impact sur le site internet des études techniques relatives à l'hydrologie, à la circulation et à l'accessibilité.



Le bilan de la concertation sera tiré par l'aménageur au Conseil d'administration du printemps 2019 et annexé au présent dossier de création.

2.4. La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme

Afin de permettre la mise en œuvre du projet sur le secteur de Corbeville, l'EPA Paris-Saclay a lancé par délibération de son Conseil d'Administration du 19 juin 2018 une procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité des Plans Locaux d'Urbanisme d'Orsay et de Saclay. En effet, sur le fondement de l'article L.300-6 du Code de l'Urbanisme, l'Etat et ses établissements peuvent se prononcer par déclaration de projet sur l'intérêt général d'une action ou d'une opération d'aménagement au sens de l'article L.300-1 du même code.

Cette procédure de déclaration de projet permet de procéder aux adaptations nécessaires s'agissant des documents d'urbanisme en vigueur sur le territoire concerné. Il s'agit alors d'une procédure de mise en compatibilité des documents d'urbanisme.

2.4.1. Evaluation environnementale

L'EPA Paris-Saclay a pris l'initiative de soumettre le dossier de mise en compatibilité des PLU à une évaluation environnementale, sans réaliser au préalable d'examen au « cas par cas ». En effet, sur le fondement de l'article L.122-14 du Code de l'Environnement, l'EPA Paris-Saclay a choisi de recourir à une procédure commune pour l'évaluation environnementale du PLU et du projet.

Ainsi, au titre de l'application combinée des articles R104-34 du Code de l'Urbanisme et R.122-27 du Code de l'Environnement, l'étude d'impact du projet de ZAC de Corbeville (étude d'impact du projet Est-RN118) comprend l'ensemble des éléments constitutifs du rapport de présentation au titre de l'évaluation environnementale des mises en compatibilité des PLU d'Orsay et de Saclay.

2.4.2. Les modalités de concertation

Les modalités suivantes de concertation de la procédure de mise en compatibilité du PLU ont été approuvées en même temps que le lancement de la déclaration de projet :

- publication d'un avis d'engagement de la concertation préalable sur le site internet de l'EPA Paris-Saclay ;
- affichage en Mairie d'Orsay et de Saclay de l'avis 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 l'évolution du Plans Locaux d'Urbanisme d'Orsay et de Saclay ;
- organisation d'une réunion publique sur la mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme.

La déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU est soumise à enquête publique sous l'autorité du Préfet et porte à la fois sur la justification de l'intérêt général du projet et sur la modification du PLU. Cette enquête publique sera réalisée au printemps 2019.



2.4.3. La procédure d'enquête publique

La modification du PLU dans le cadre de la procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU est soumise à enquête publique. Le projet de ZAC et la mise en compatibilité du PLU ayant fait l'objet d'une évaluation environnementale commune, l'EPA Paris-Saclay a volontairement choisi de mener également une enquête publique unique pour le dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU et le dossier de création de ZAC, au titre de l'article L.122-14 du code de l'environnement. Celle-ci sera organisée par le Préfet au printemps 2019. Ainsi, le public pourra s'exprimer sur les évolutions du PLU proposées et le projet de création de ZAC.



2.5. Les documents d'urbanisme

Les documents d'urbanisme actuellement applicables au périmètre de la ZAC de Corbeville sont les PLU d'Orsay et de Saclay.

2.5.1. Le PLU d'Orsay

Le PLU d'Orsay a été approuvé le 6 novembre 2010, et modifié le 28 septembre 2011, le 14 novembre 2012 ; il a ensuite été révisé et approuvé le 28 mars 2017. Suite au contrôle de légalité de cette dernière révision, le dossier a été modifié par une délibération du Conseil municipal de la Ville d'Orsay du 26 septembre 2017.

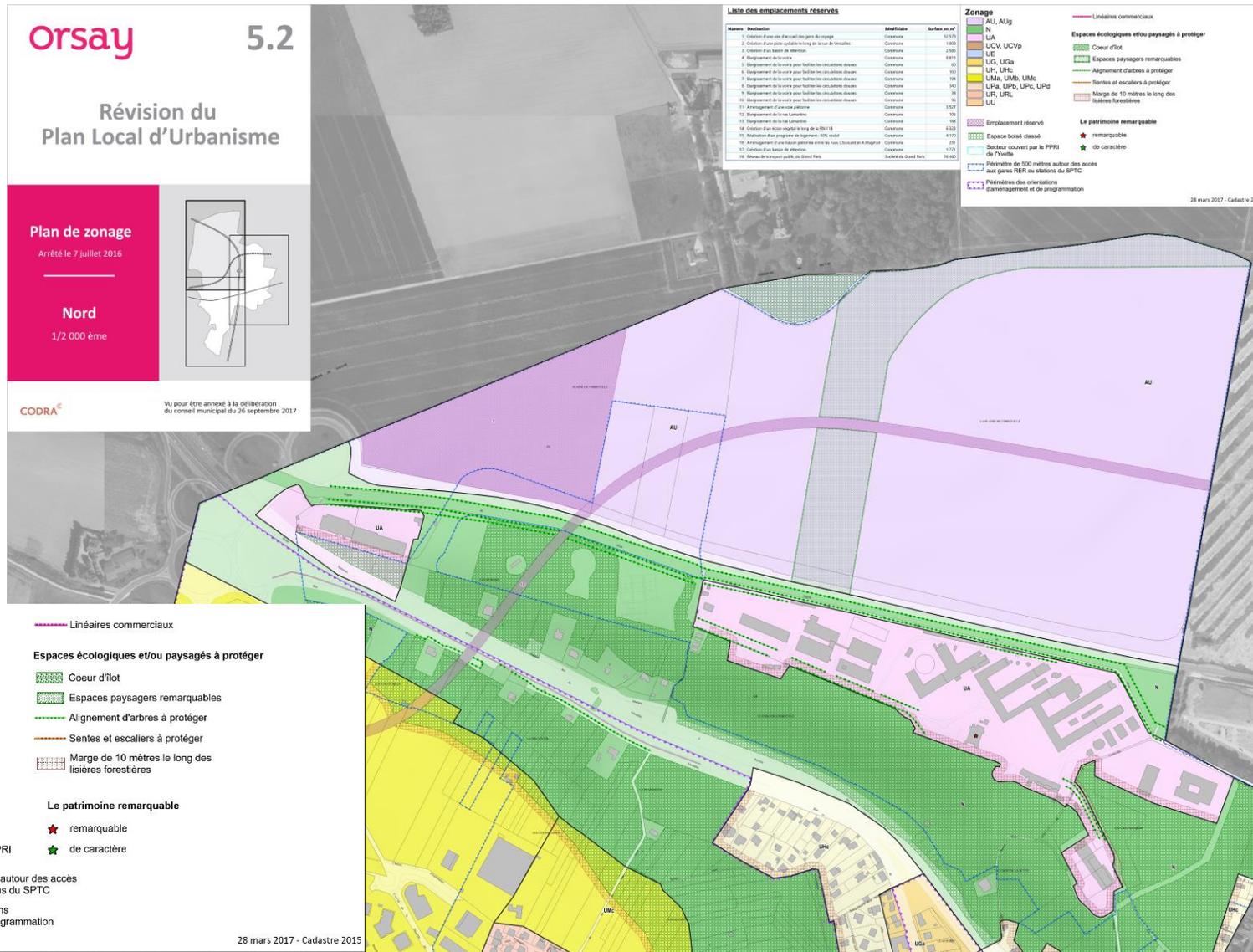
Le PLU a également fait l'objet de trois procédures de DUP valant mise en compatibilité du PLU :

- la première initiée par le Syndicat des Transports d'Ile-de-France (STIF)² pour prendre en compte l'emprise nécessaire au tracé du futur Transport en Commun en Site Propre (TCSP) du plateau de Saclay. La DUP a été prise par arrêté préfectoral en date du 3 août 2012. La mise en compatibilité a eu pour effet de créer un emplacement réservé n°32, inscrit au bénéfice du STIF ;
- une deuxième dans le cadre de la DUP sur la ZAC de Moulon en 2014. La DUP a été prise par arrêté préfectoral en date du 24 juillet 2014 ;
- La dernière initiée par la Société du Grand Paris (SGP) pour prendre en compte l'emprise nécessaire à la réalisation de la ligne 18 du Grand Paris Express. La DUP a été prise par arrêté préfectoral en date du 28 mars 2017.

Enfin, le réaménagement de l'échangeur de Corbeville doit également faire l'objet d'une procédure de DUP. Cette DUP aura notamment pour conséquence la mise en compatibilité du PLU de la ville d'Orsay sur le périmètre concerné.

² Aujourd'hui Ile-de-France Mobilités

Figure 4/ Zonage actuel de la commune d'Orsay





2.5.2. Le PLU 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 :

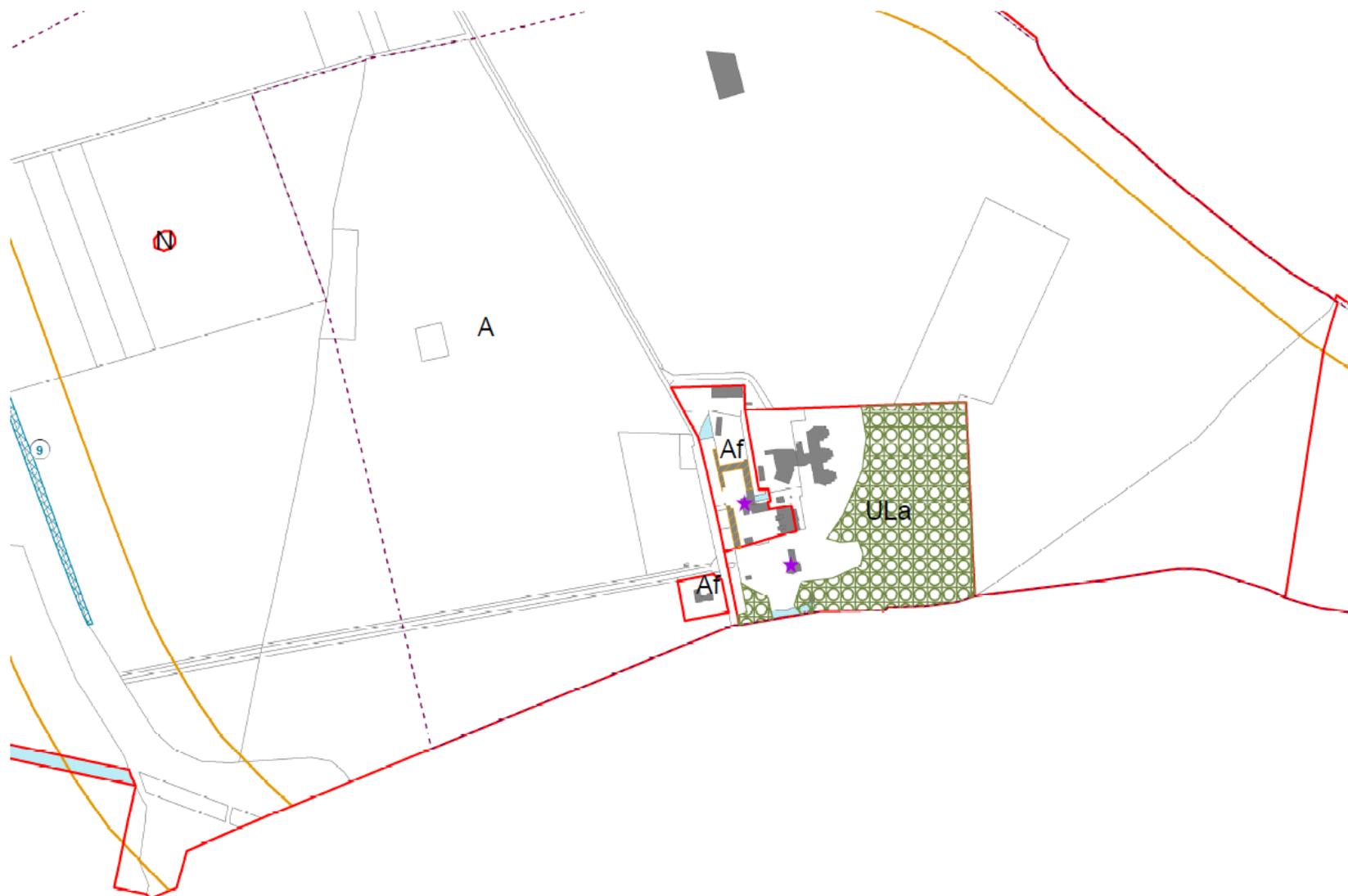
- une révision allégée approuvée par délibération du Conseil municipal en date du 16 novembre 2015 ;
- une modification simplifiée approuvée par délibération du Conseil Municipal en date du 27 mars 2017 afin d'ajuster le dispositif réglementaire pour répondre aux besoins en construction d'antennes relais 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 ailleurs, une révision engagée le 18 décembre 2017 est en cours.

Enfin, le réaménagement de l'échangeur de Corbeville doit également faire l'objet d'une procédure de DUP. Cette DUP aura notamment pour conséquence la mise en compatibilité du PLU de la ville de Saclay sur le périmètre concerné.



Figure 5/ Zonage actuel sur la commune de Saclay





2.5.3. Mise en compatibilité des PLU d'Orsay et de Saclay dans le cadre de la déclaration de projet sur le secteur de Corbeville

L'incompatibilité initiale du projet avec les PLU des deux communes nécessite une évolution de ces documents d'urbanisme.



3. Description du secteur de projet

3.1. Les limites du secteur et la situation existante

La ZAC de Corbeville s'étend sur un périmètre de 94 hectares, dont 74 hectares sont situés sur la commune d'Orsay et 20 hectares sur la commune de Saclay. Le projet d'aménagement s'inscrit dans l'aménagement du campus urbain du sud du plateau de Saclay, entre les ZAC de Moulon et du quartier de l'Ecole polytechnique. Le futur quartier de Corbeville sera bordé à l'est par la commune de Palaiseau et s'organise de part et d'autre de la RD128, alors que la RN118 en constitue une limite physique au sud.

Le secteur de Corbeville est délimité :

- au nord par la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière (ZPNAF) créée par le décret en Conseil d'Etat n°2013-1298 du 27 décembre 2013 et le domaine de la Martinière (commune de Saclay),
- à l'est par les futurs aménagements liés à la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique sur la commune de Palaiseau,
- au sud et à l'ouest par la RN 118 et une zone boisée classée en ZPNAF.

Le site est aujourd'hui traversé d'est en ouest par la RD 128, elle-même longée en partie par :

- la rigole de Corbeville (fossé artificiel construit pour alimenter en eau le château de Versailles),
- le transport en commun en site propre mis en service en 2016 et sa piste cyclable.

La partie au sud de la RD128 est composée :

- A l'ouest, près de l'échangeur : de deux bâtiments d'activité en fonctionnement. Le premier est une entreprise d'analyse, de contrôle et de certification installée depuis une quarantaine d'années et le second est une

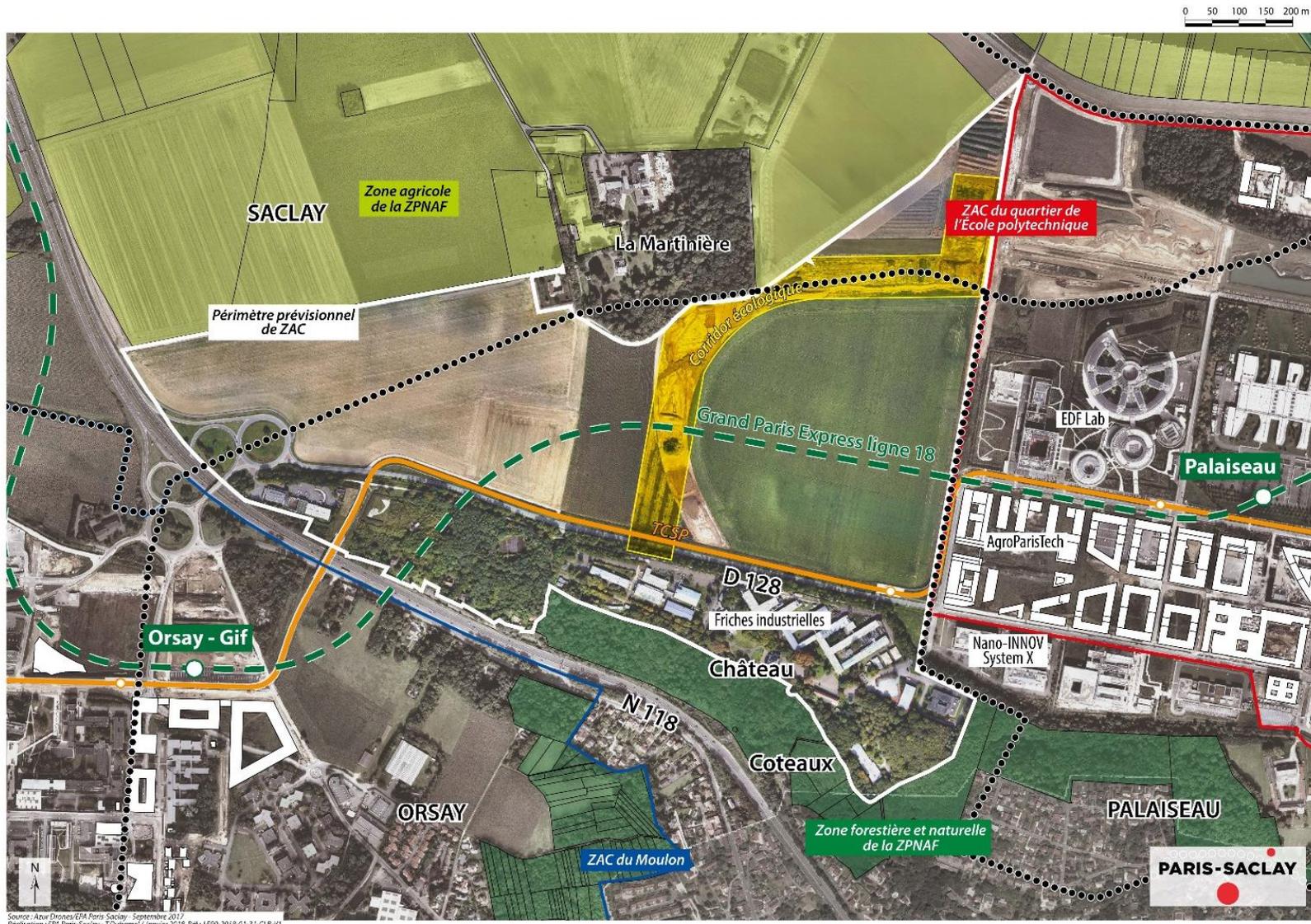
- société spécialisée dans la fourniture d'équipements de protection individuelle et de matériel destiné aux opérations de désamiantage et de déplombage ;
- Au centre : d'espaces boisés accueillant des terrains de tennis désaffectés ;
- A l'est : de l'ancien centre de recherches de Thalès devenu une friche industrielle, comprenant une cinquantaine de bâtiments de dimensions variables et leurs stationnements mais également le château de Corbeville et ses communs. Le site est en grande partie désaffecté mais reste encore occupé à court terme par l'AFTI, un centre de formation et d'apprentissage en informatique ;
- Au sud au bord de la RN118 : des terrains avec cinq maisons individuelles desservies par l'impasse des Mûriers (commune d'Orsay).

Tous ces bâtiments sont en contact avec le coteau boisé.

Le nord de la RD128 du site est actuellement constitué de terres agricoles céréalières desservies par le lieu-dit de la Martinière. Ce dernier, en dehors du périmètre de ZAC, comprend un EPHAD, un boisement, une zone de compost et deux unités d'habitation. Ces terres agricoles sont aujourd'hui traversées par un corridor écologique de compensation de l'aménagement de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique.



Figure 6/ L'existant sur Corbeville





3.2. Le milieu physique

Le contenu de cette partie n'est pas exhaustif. Il est issu de l'état initial de l'étude d'impact, auquel nous invitons à se référer en cas de besoins complémentaires concernant le milieu physique dans lequel s'inscrit la ZAC de Corbeville.

3.2.1. Le climat

L'Île-de-France est marquée par un climat adouci par l'air océanique qui s'explique à la fois par sa situation géographique à l'extrême ouest de l'Europe peu éloignée de l'Atlantique et de sa position au fond du creux central du bassin parisien. C'est un climat largement dominé par l'influence océanique caractérisée par une humidité importante et des amplitudes annuelles relativement modérées (climat tempéré).

Le plateau de Saclay, situé au sud-ouest de Paris est soumis à ces conditions climatiques régionales bien que sa position surélevée et dégagée singularise son régime. Le climat du plateau est donc globalement plus froid que Paris, les amplitudes thermiques y sont plus prononcées et le régime des vents un peu plus soutenu.

3.2.2. La topographie

La ZAC de Corbeville se trouve au nord de la commune d'Orsay et à l'ouest de la commune de Palaiseau entre les cotes 150,0 NGF (en contrebas des coteaux, au cœur du talweg) et 156,0 NGF (sur le plateau). Elle se place dans deux contextes géomorphologiques contrastés : les coteaux boisés et le plateau. L'un est caractérisé par des pentes vers la vallée de l'Yvette, l'autre relativement plat. Le site est marqué par peu de différences d'altimétrie et des pentes faibles.

3.2.3. Sols et sous-sols

Le plateau de Saclay est intégré à un ensemble plus large de plateaux correspondant au nord-ouest de l'Hurepoix. Alors que les autres sont légèrement plus élevés et parfaitement horizontaux celui de Saclay est soumis à un basculement d'ouest en est.

L'entité géomorphologique du plateau est bien délimitée par les profondes coupures des **vallées de la Bièvre au nord de l'Yvette** et de la **Mérintaise** au sud.

La géologie du secteur est marquée par l'affleurement de formations peu perméables, et est dominée par :

- les limons des plateaux, sur la moitié Nord de l'emprise : dépôts fins, meubles, argileux (20% d'argiles) et sableux ;
- les meulière de Montmorency, dans la moitié Sud : roches siliceuses, généralement celluleuses, associées à des argiles bariolées ;
- les sables de Lozère, au Centre-Est : cette formation se compose d'un mélange de sables quartzeux grossiers et d'argile kaolinique panachée. Ils forment des poches de sables et argiles présentes au sommet des meulière de Montmorency ;
- Les sables de Fontainebleau : situés sous une nappe de 30 mètres de sables secs.

Le secteur de Corbeville plus spécifiquement est caractérisé par un sol limoneux, légèrement acide, à granulométrie équilibrée, où la matière organique se dégrade bien. Au nord de l'emprise on trouve principalement des limons de plateaux (dépôts fins, meubles, argileux et sableux).

Le contexte pédologique et géologique indique une assez forte probabilité de présence de sol hydromorphe, caractéristique de zone humide, lié à la présence de formations d'argiles à meulière à faible profondeur, à l'origine d'une faible infiltration des eaux pluviales et de la création de nappes perchées temporaires.

3.2.4. La fonctionnalité des espaces agricoles

Les espaces agricoles, naturels et forestiers du Plateau de Saclay ont fait l'objet d'une analyse fonctionnelle en 2011, mise à jour en juin 2018. Il ressort de cette analyse que les terres du périmètre étudié sont de bonne qualité, avec des rendements supérieurs aux moyennes nationales et locales. Les terres à l'échelle du plateau sont majoritairement homogènes, et ce sont les terres en limite de plateau qui sont d'une qualité inférieure.



En 2015, le secteur présentait principalement les cultures suivantes : blé tendre, maïs grain, colza et protéagineux. Depuis 2011, des démarches de diversification s'observent dans les exploitations du plateau, avec toutefois le maintien des grandes cultures et un recul des protéagineux. En 2017, il existe 17 exploitations ayant un caractère strictement agricole sur le plateau de Saclay, contre 20 exploitations en 2011. Le poids de ces exploitations et leur taille a progressé depuis 2011. Cela est dû aux regroupements des exploitations familiales et aux attributions de la SAFER dans le cadre de la compensation des pertes de surface liées à l'urbanisation du plateau.

Du point de vue de la qualité agronomique des sols, le secteur de Corbeville est identifié comme d'une bonne qualité dans le secteur nord, et d'une qualité intermédiaire dans sa partie sud, en lisière et dans les coteaux boisés. Deux exploitations sont présentes sur le périmètre de la ZAC de Corbeville (sur une emprise totale de 56 hectares) qui cultivent essentiellement en grandes cultures : blé, maïs, orge, féveroles, colza. Au regard des surfaces impactées, la ZAC de Corbeville a fait l'objet d'une étude préalable agricole conformément au décret n°2016-1190 du 31 août 2016.

3.2.5. Le contexte hydrologique

Les eaux de ruissellement de Corbeville sont actuellement collectées et gérées par différents axes d'écoulement et ouvrages sur le plateau.

La partie nord-est du secteur s'écoule vers la RD36. La partie ouest s'écoule vers l'échangeur sur la RN118 et la partie sud s'écoule dans les bassins de la Direction des Routes d'Ile-de-France (DIRIF) en contre-bas du coteau sans espace tampon.

Le plateau de Saclay fut très longtemps marécageux en raison de sa géologie, jusqu'à son assainissement par des travaux monumentaux de drainage et de recueil des eaux superficielles dans les étangs. Son exploitation connut un véritable essor au XVII^{ème} siècle à l'époque de la construction du château de Versailles. Imaginé par l'ingénieur Gobert à la demande de Colbert, le réseau de rigoles et d'étangs était destiné à drainer et collecter les eaux du plateau pour les acheminer vers les jeux d'eau du parc du château de Versailles.

Le périmètre de la ZAC de Corbeville englobe la rigole de Corbeville sur une longueur d'environ 1300 mètres. Cette rigole débute au sud de la ZAC du quartier de l'École polytechnique, s'écoule d'est en ouest et va jusqu'à l'étang de Villiers, dans l'enceinte du CEA. La rigole est partiellement envahie par la végétation et n'assure plus correctement sa fonction d'assainissement et de collecte des eaux de ruissellement. Elle est aujourd'hui déconnectée au niveau du pont de l'échangeur de la RN118, mais son raccordement de part et d'autre de l'échangeur fait l'objet d'études de faisabilité.

Les terres agricoles situées dans le périmètre de la ZAC de Corbeville, équipées d'un réseau de drainage agricole, alimentent en eau la rigole de Corbeville.

3.2.6. La stratégie de gestion des eaux pluviales

Dans ce contexte, la gestion des eaux pluviales constitue un enjeu majeur du projet urbain. Une stratégie de gestion ambitieuse et intégrée des eaux qui s'intègre à une stratégie globale à l'échelle du plateau mais bien spécifique à Corbeville sera déployée et mise en œuvre sur le quartier avec pour objectifs :

- la maîtrise du risque d'inondation ;
- la planification des approvisionnements et la diminution des besoins en eau potable ;
- l'optimisation du traitement des eaux usées ;
- la coordination de l'action des différents intervenants.

Pour atteindre ces objectifs, un principe de gestion des eaux à plusieurs échelles est développé sur les opérations de la frange sud du plateau et distingue :

- la gestion des événements courants à la parcelle pour le stockage et l'infiltration des 10 premiers millimètres (parcelles privées ou publiques) ;
- la gestion des événements exceptionnels à l'échelle du quartier ;
- la gestion des événements très exceptionnels à l'échelle du plateau. Des bassins de stockage pourront accueillir les eaux dans le cas d'événements très exceptionnels (pluie centennale). Le quartier de Corbeville est divisé en trois bassins versants.



Dans les parcelles privées, un système de dépressions dessine un paysage humide. Les volumes mis en jeu pour une pluie d'occurrence 20 ans doivent être gérés à la parcelle. Seule la différence de volume entre une pluie d'occurrence 50 ans et une pluie d'occurrence 20 ans est à stocker à l'échelle de la ZAC.

Dans les espaces publics, une logique de micro-bassins versants indépendants qui séquent les espaces publics de l'allée des communs sera mise en œuvre et le Cours de Corbeville, espace public majeur du quartier, sera ponctué de bosquets-capteurs (jardins de pluie).

Le stockage in situ d'une partie des eaux pluviales a plusieurs vertus et permettra en particulier d'alimenter les nombreux arbres qui seront plantés dans le quartier. La conception des espaces publics aura un rôle important puisqu'ils accueilleront des fosses de stockage et offriront des surfaces de sols semi-perméables.

3.2.7. La gestion des eaux usées

L'ensemble des collecteurs d'eaux usées est raccordé à la station d'épuration du SIAAP Seine Amont à Valenton (94). Toutes les eaux usées du quartier y seront acheminées.

Sur la commune d'Orsay, la collecte et le transport des eaux usées sont assurés principalement par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) tandis que l'assainissement est assuré par le SIAAP. L'emprise de la ZAC de Corbeville présente un réseau d'assainissement très peu étendu avec deux dessertes eaux usées :

- Une reliant l'établissement de santé de la Martinière à la friche industrielle puis rattachée au réseau communal.
- L'autre longeant la bordure nord-est de l'emprise.

3.2.8. Enjeux écologiques

Le SRCE identifie une richesse écologique à l'échelle du plateau de Saclay (mosaïques agricoles, corridor de sous-trame arborée, milieux humides). Le

territoire est également marqué par l'existence de continuités écologiques, identifiées au SDRIF.

La ZAC de Corbeville ne fait pas partie d'une zone Natura 2000, mais trois espaces naturels sensibles (ENS) sont situés à proximité immédiate du site. Une zone boisée est répertoriée comme site inscrit au sud-ouest de la ZAC.

Concernant les habitats, en 2017 dix communautés végétales et habitats ont été recensés au sein de la ZAC. Les principaux secteurs à enjeux pour la ZAC de Corbeville sont localisés dans la partie sud et sud-est, dans les coteaux boisés. Les formations végétales à enjeux sont les suivantes :

- Chênaie-charmaie acidophile ;
- Châtaigneraies.

La diversité floristique est faible avec 293 espèces recensées entre 2016 et 2017. Aucune espèce protégée au niveau régional ou national n'a été identifiée à Corbeville, seule la Gesse de Nissolle, espèce notée comme vulnérable sur la liste rouge en Ile-de-France a déjà été observée sur le site.

Enfin, parmi les 54 espèces d'avifaune observées sur le site ou en bordure très proche :

- 18 présentent un statut de conservation particulier et sont donc considérées comme remarquables ;
- 4 espèces d'amphibiens au sein du site sont protégées ;
- 2 espèces observées de reptiles sur trois bénéficient d'un statut de protection ;
- 4 des 13 espèces d'odonates inventoriées présentent un intérêt patrimonial ;
- 2 espèces d'orthoptères font l'objet d'une protection régionale ;
- 2 espèces sont protégées au niveau national ;
- 5 espèces de chiroptères protégées au niveau national ont été observées.

Les zones à enjeu pour la biodiversité se situent principalement au sud et au sud est de la ZAC, ainsi qu'une zone sur la partie sud-ouest.



Figure 7/ Carte de synthèse des enjeux écologiques

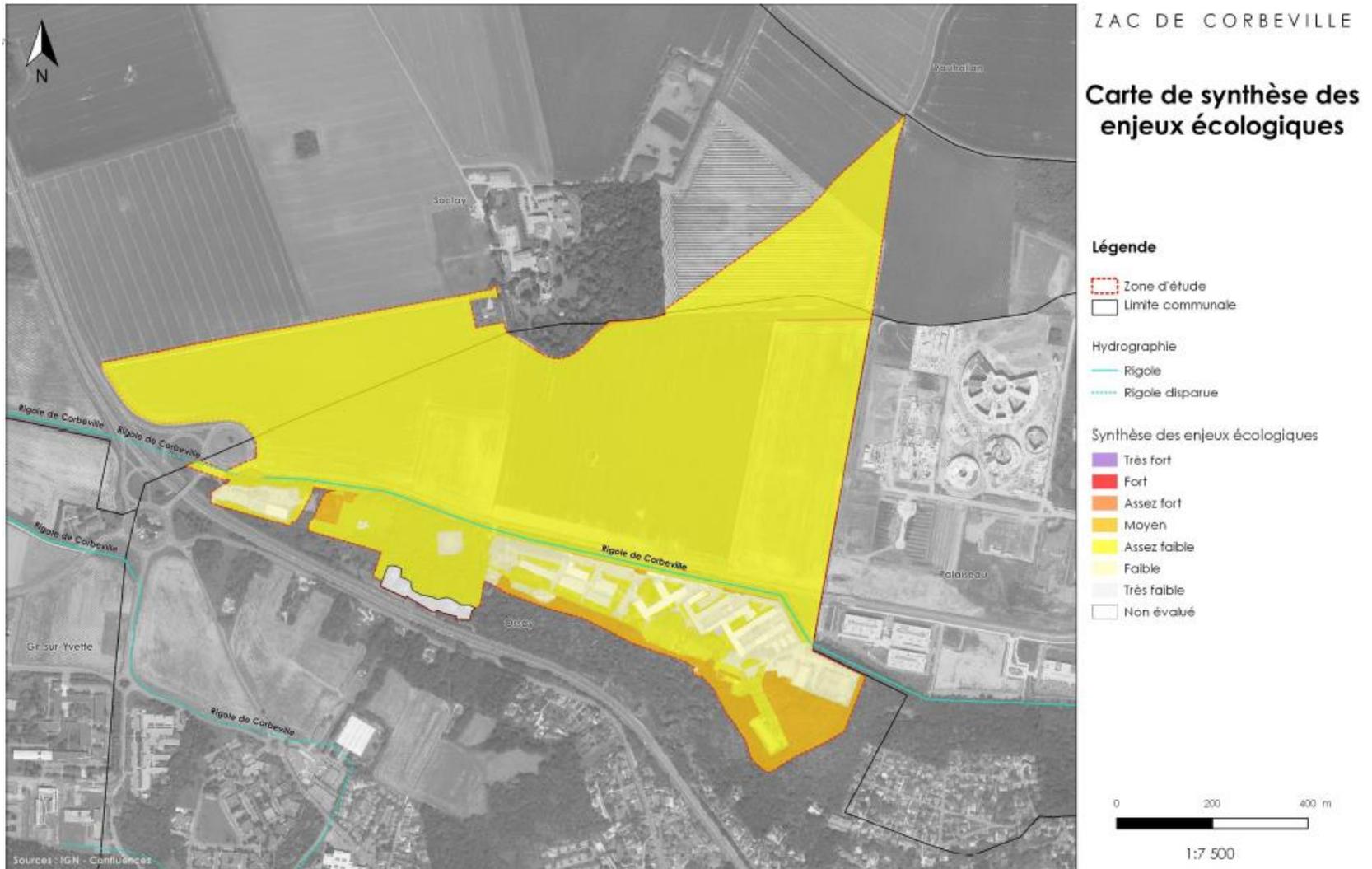
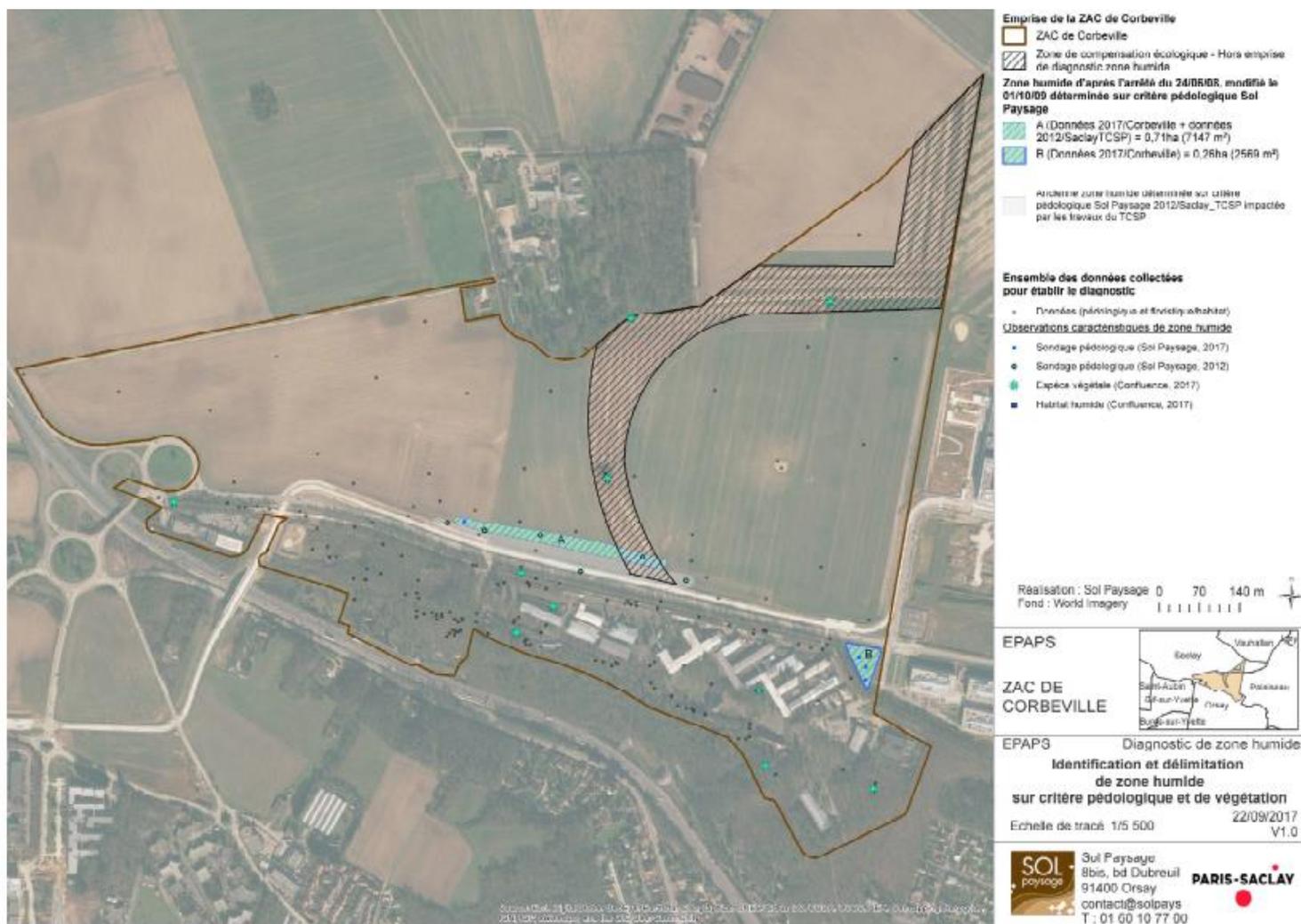


Figure 8/ Zones humides existantes sur le secteur de Corbeville



Identification et délimitation de zone humide sur critère pédologique (source Sol Paysage, 2017)

Une seule zone humide est présente sur le périmètre de la ZAC de Corbeville.



Dans le cadre des mesures compensatoires de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique, la réalisation d'un corridor écologique est en cours au sein de la ZAC de Corbeville. Ce corridor formera un maillon essentiel pour la création d'une continuité écologique reliant la rigole de Corbeville à la rigole des Granges au nord. Il s'étend du bassin de rétention des eaux pluviales n°4 de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique jusqu'à la rigole de Corbeville en passant par la mare existante et bordera le site de la Martinière. Il s'agit de la création de grandes dépressions humides qui regrouperont des surfaces de compensation.

3.3 Présentation du paysage

L'un des principes qui a guidé depuis le début les réflexions sur le projet à l'échelle de l'OIN est le respect de la géographie singulière du plateau et la volonté de préserver son caractère naturel et agricole. La loi du 3 juin 2010 relative au Grand Paris a permis de sanctuariser la ZPNAF, qui rend non-urbanisables les espaces naturels et agricoles qui composent le plateau de Saclay. Cette zone de protection se compose de 4115 hectares (dont 2469 hectares uniquement dédiés à l'agriculture). La ZPNAF a des conséquences réglementaires précises et immédiates, qui s'appliquent quelles que soient les dispositions des PLU actuels et à venir. Cette zone sanctuarisée non urbanisable est par conséquent une servitude d'utilité publique annexée aux PLU, elle est ainsi opposable à l'ensemble des demandes d'autorisation d'urbanisme. La ZPNAF permet effectivement de valoriser une agriculture vivante sur le plateau de Saclay, en assurant la vocation agricole d'un espace, suffisamment important pour y garantir le maintien des fonctionnalités d'un territoire agricole. Il s'agit également de reconnaître l'atout que représente l'existence d'un tel espace protégé au contact direct des nouveaux quartiers, tant d'un point de vue fonctionnel que paysager.

C'est à la limite de cette ZPNAF que se développe la ZAC de Corbeville : en situation de promontoire sur la vallée de l'Yvette, Corbeville est bordée au nord par les champs agricoles et au sud par les boisements protégés des coteaux, lignes parallèles abritant une nature et un patrimoine qui constituent l'histoire du plateau de Saclay. Ces espaces sanctuarisés ne seront en rien impactés par le projet.

Plus précisément le sud de la ZAC présente des spécificités paysagères d'intérêt. La lisière boisée offre à la fois un espace de grande dimension traversant l'ensemble du site et des lieux de loisirs et de parcours praticables par les modes de déplacement doux. C'est un marqueur fort du paysage de la ZAC. Dans ce secteur, les principales composantes paysagères sont la rigole de Corbeville, la châtaigneraie et les alignements paysagers du Domaine de Corbeville.

Au nord, le boisement de la Martinière vient compléter la perspective.

Le rapport au grand paysage est à l'origine de la conception du château de Corbeville. Le château qui donne à voir des percées sur la vallée est aujourd'hui cerné par la friche industrielle du centre de recherche Thalès. En effet, le sud de la ZAC est très marqué par la friche industrielle insérée dans la lisière boisée, de même que pour le château de Corbeville et les communs qui sont un vestige du passé historique de Corbeville et qui seront des marqueurs importants du paysage de la ZAC.

Le Domaine de Corbeville est compris dans le site inscrit de la Vallée de Chevreuse.

Au nord, le château de la Martinière (reconstruit au XIX^e siècle, vestiges du XVII^e siècle) qui se laisse deviner à travers les arbres vient compléter le panorama.

A l'est, ce sont les éléments bâtis de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique et les chantiers en cours qui structurent le paysage, alors qu'à l'ouest, le paysage se caractérise par les expansions agricoles et au loin, la construction du quartier du Moulon.

La présence d'infrastructures est enfin également un marqueur important du paysage de la ZAC de Corbeville, telles que la RD 128, la RN118 en contre-bas, la voie de TCSP et l'échangeur de Corbeville.



Figure 9/ Le paysage de Corbeville





3.4 Occupation humaine et activités

3.4.1. Occupations existantes

Le site est constitué principalement de terres agricoles qui sont exploitées par un agriculteur, propriétaire des terres et habitant la commune de Saclay. Au nord de ces terres agricoles sur la commune de Saclay, une emprise engazonnée est occupée par le club d'aéromodélisme de Saclay. Au sud du périmètre de la ZAC se trouve une friche industrielle. Les bâtiments inoccupés mais encore présents sur site accueillent les salariés de l'entreprise Thalès. Le site est en grande partie désaffecté mais reste encore occupé à court terme par l'AFTI, un centre de formation et d'apprentissage en informatique. Au sud-ouest, deux entreprises sont encore en activités et quelques maisons en contrebas du talweg sont habitées.

Le site totalise actuellement un peu plus d'une centaine d'emplois, des étudiants apprentis et quelques habitants.

3.4.2. Contexte socio-économique de la population

En 2015, la Ville d'Orsay comptait 16 530 habitants avec 6 854 ménages, représentant une densité d'environ 2 074 habitants par km². La Ville de Saclay comptait la même année, 3 905 habitants avec 1 425 ménages, représentant une densité d'environ 286,1 habitants par km². Les populations communales de ces deux communes sont à la hausse depuis 1968.

La croissance démographique est permise par un solde naturel positif et ces dernières années, par un solde migratoire positif à Saclay (4,2 %). A Orsay en revanche, avec une population stabilisée et une baisse de la natalité, le solde naturel est négatif. On note une arrivée assez importante de ménages d'autres communes dans les dernières années, particulièrement forte pour Saclay (13,2%). Les deux communes sont marquées par des populations relativement jeunes, puisque la part des 0-14 ans représente 25% à Saclay et à Orsay ce sont les 15-29 ans qui constituent le groupe le plus important (25%). La taille des ménages est moyenne avec 2,3 personnes par ménage à Orsay et 2,8 pour Saclay.

Notons une diminution des ménages avec famille, à Saclay (-1,9%) et à Orsay dans une moindre mesure (-0,6%).

3.5 Les déplacements

A l'échelle du plateau mais aussi du quartier de Corbeville, plusieurs objectifs seront poursuivis en matière de déplacements :

- la réalisation de la ligne 18 du métro du Grand Paris ;
- l'amélioration des transports en commun ;
- la reconfiguration du réseau routier ;
- la maîtrise de la politique de stationnement ;
- le développement massif des modes de déplacements doux ;
- l'évolution des usages de la voiture avec le développement de nouveaux services de mobilité en particulier.

A travers des opérations pilotes, l'EPA Paris-Saclay a lancé le développement de services de mobilité (réseau de bornes de recharge, autopartage, information voyageurs...).

3.5.1. L'accessibilité routière

Aujourd'hui, l'accessibilité au campus urbain est marquée par l'usage de la voiture particulière. Le réseau routier dont dépend le territoire du plateau de Saclay a un caractère structurant mais il est le support d'un trafic régional important créant des encombrements en particulier aux heures de pointe.

Les logiques de complémentarité programmatique entre nouveaux quartiers et tissu urbain existant (notamment pour les équipements, l'enseignement supérieur et la recherche) impliquent de faciliter et multiplier les possibilités de mobilité entre le plateau et la partie de la vallée immédiatement mitoyenne.

Le secteur est actuellement desservi par deux voies majeures : la RD36, prolongement de l'A6/A10 qui mène à l'est vers Massy et Palaiseau et à l'ouest vers Saint-Quentin-en-Yvelines, et la RD128 qui rejoint le quartier de Moulon, le reste du campus urbain et la RN118. Au sein même du campus, de nombreuses



voiries ont été réalisées dans le cadre des deux autres ZAC et viennent compléter les circulations pré-existantes du site.

Sur la ZAC de Corbeville, pour l'optimisation de l'accessibilité routière au quartier, plusieurs invariants ont été définis :

- créer un système viaire maillé et hiérarchisé ;
- positionner deux barreaux transversaux structurants permettant le maillage du système viaire : l'un au sein du Cours de Corbeville, l'autre à l'ouest du corridor ;
- minimiser le réseau de desserte, notamment dans le quartier de la lisière et de la terrasse ;
- créer un franchissement supplémentaire à côté du franchissement TCSP pour accueillir la connexion inter-quartier entre Moulon et Corbeville et décharger l'échangeur.

3.5.2. La requalification de l'échangeur de Corbeville

L'échangeur de Corbeville actuel correspond à l'échangeur n°9 de la RN 118. Il est situé sur les communes d'Orsay, de Saclay et de Gif-sur-Yvette, dans le département de l'Essonne (91), au sud de la région Ile-de-France. Il permet d'accéder depuis la RN 118 au plateau de Saclay, desservi par la RD 128 (voie portée par l'ouvrage d'art de l'échangeur), qui est un axe majeur de transit et de desserte de la frange sud du plateau de Saclay. Il assure également les échanges avec la RD 446 (également connue sous le nom de route de Versailles).

Les objectifs du projet de réaménagement de l'échangeur de Corbeville et du franchissement de la RN118 sont d'abord d'apporter une réponse à l'augmentation du trafic lié à l'urbanisation du plateau et de garantir la fluidité de ce trafic sur le long terme tout en facilitant les liens entre les quartiers du campus urbain, la RN118 et la vallée. L'amélioration du fonctionnement de l'échangeur permettra également d'améliorer sa sécurité et son intégration urbaine et paysagère.

3.5.3. Les transports en commun

La desserte en transport en commun s'effectue par le biais de plusieurs types de mobilité:

- une desserte principale depuis les gares de Massy Palaiseau, Lozère, Le Guichet et Orsay-Ville sur le RER B, qui se situent à plus de 350 m du quartier avec une pente marquée pour y accéder ;
- une desserte secondaire en site propre par les lignes 91.06 et 91.10 du TCSP. Celui-ci permet le développement des circulations vers le Moulon et le CEA ainsi que le rabattement vers Massy et le RER B ;
- une desserte par trois lignes du réseau Mobilités Paris-Saclay.

Afin d'optimiser la desserte et le fonctionnement du quartier, le dévoiement sur une partie de son tracé du TCSP est aujourd'hui étudié. En effet, s'il permet de traverser tout le campus urbain d'est en ouest, aucune station n'était initialement prévue au cœur du quartier de Corbeville. C'est pourquoi, un scénario de modification du tracé a été élaboré, avec le déplacement au sud de la RD128



du TCSP et son dévoiement dans l'espace public central du quartier, le Cours de Corbeville, afin d'offrir une desserte homogène du quartier et de limiter le nombre de conflits automobiles/bus en réduisant les croisements. Le positionnement de nouvelle(s) station(s) est en cours d'étude.

Au regard des saturations constatées sur les différents services de bus, il est prévu que l'offre et la fréquence des bus soient augmentées. Par ailleurs, la desserte du territoire est aujourd'hui peu assurée par endroit, puisque seulement 10% de la population active de la Ville de Saclay se rend au travail en transports en commun, contre 27% à Orsay et 32% à Palaiseau. Des études de faisabilité sont en cours à plus large échelle pour l'amélioration de la desserte en transports en commun, avec notamment une potentielle desserte par réseau câblé depuis la gare d'Orsay-Ville. Mais d'autres services de mobilité innovante sont également à l'étude.

Enfin, à horizon 2027 la ligne 18 du Grand Paris Express assurera la desserte du site et complètera le maillage en transports en commun renforcé pour améliorer l'accès au quartier. Le métro automatique du Grand Paris Express traverse et dessert le quartier de l'Ecole polytechnique grâce à la gare de Palaiseau qui se situera dans la bande centrale. La ligne traverse la ZAC de Corbeville, pour relier le secteur Est-RN 118 à la ZAC de Moulon.

3.5.4. Les mobilités douces

Les déplacements à pied ou à vélo sont en cours de valorisation en raison d'un manque d'aménagements. Des pistes et de nombreux cheminements existent, à l'extérieur du périmètre, et sont aujourd'hui en réalisation, au sein même des quartiers en développement. La nécessité d'améliorations est aujourd'hui essentielle afin de conforter la volonté d'un renforcement de ces mobilités.

Il est également prévu l'amélioration de liaisons plateau-vallée, piétonnes et cycles, entre le plateau et la gare de RER du Guichet entre autres. Ces réalisations permettront de favoriser l'accès à la ZAC grâce à l'aménagement d'infrastructures, escaliers, passerelles...

L'ensemble de ces points est développé de manière exhaustive dans l'étude d'impact.

3.5.5. Les projets routiers

L'échangeur n°8 sur la RN 118, vers Paris : échangeur complet avec la RD36, partiellement en cours de réaménagement par le CD91 dans le cadre du réaménagement du carrefour du Christ de Saclay ;

3.6 Les modifications apportées à la ZAC voisine du quartier de l'Ecole polytechnique

L'implantation de nouveaux équipements publics dans la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique a modifié les orientations d'aménagement et les équilibres programmatiques, notamment pour les logements familiaux, les équipements publics et techniques et l'activité économique.

Initialement, une programmation de 2 500 logements familiaux était envisagée dans la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique (soit 200 000 m² de surface de plancher). En 2016, la signature du Contrat de Développement territorial « Territoire Sud » a baissé cette programmation à 2 000 logements. En 2017, la décision de la Société du Grand Paris d'implanter dans le secteur nord-est de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique, le centre d'exploitation et de maintenance de la ligne 18 du Grand Paris Express a modifié les orientations programmatiques de ce secteur. En effet, ce dernier avait vocation à devenir un secteur de logement familial mais du fait de l'arrivée du centre d'exploitation et pour assurer une cohérence dans l'aménagement du quartier, ce secteur accueille dorénavant que de l'activité économique. La production de logements familiaux a été majoritairement recentrée en cœur du quartier, à proximité de la future gare de la ligne 18. La programmation en logements familiaux a été diminuée et est donc de 1 500 logements, soit 105 000m².



En contrepartie de la diminution programmatique du logement familial, la programmation en activité économique a été augmentée de 50 000 m² de surface de plancher.

Du fait de la diminution du nombre de logements familiaux, la programmation en équipements publics a été redimensionnée avec les suppressions d'un groupe scolaire, d'une crèche et de deux salles polyvalentes. Un gymnase de type B a été ajouté dans la programmation du groupe scolaire actuel. Par ailleurs, la programmation des équipements publics et techniques augmentent du fait de l'arrivée de nouveaux équipements tels que le lycée, la sous-préfecture et le centre d'exploitation.

La programmation d'enseignement et de recherche augmente. Les réflexions en cours sur les perspectives de développement de l'Institut polytechnique de Paris conduisent à prévoir dans la programmation de la ZAC une augmentation des surfaces prévisionnelles dédiées à l'enseignement supérieur et à la recherche.

La programmation de logements étudiants diminue légèrement de 1 000 m² de surface de plancher. Cette évolution est une mise à jour de la programmation suite à la réalisation effective des résidences étudiantes dans la ZAC. Le nombre de lits reste inchangé.

Ces évolutions programmatiques substantielles ont conduit l'EPA Paris-Saclay à modifier les dossiers de création et de réalisation de ZAC pour pouvoir les intégrer. Dans ce cadre, le dossier de création modificatif de la ZAC a été soumis à une étude d'impact environnemental, afin d'évaluer les incidences environnementales des évolutions programmatiques sur le territoire.

Dans un souci d'aménagement d'ensemble, de phasage opérationnel et de cohérence programmatique, écologique et urbaine locale, une étude d'impact unique sur le périmètre appelé « Est-RN 118 » a été réalisée, englobant la ZAC modifiée du quartier de l'Ecole polytechnique et le secteur de Corbeville.



4. Les objectifs du projet urbain

En 2016, le projet du secteur de Corbeville fait l'objet d'une fiche dans le CDT « Paris-Saclay Territoire Sud », laquelle détaille les objectifs stratégiques suivants :

- aménager l'articulation entre les quartiers de l'École polytechnique et de Moulon ;
- développer un quartier mixte de logements, d'activités économiques, de services, de commerces et d'équipements, en particulier culturels et sportifs ;
- intégrer le quartier dans son environnement : développer le rapport aux coteaux boisés et aux espaces agricoles ;
- travailler les liens plateaux-vallée ;
- intégrer le métro et le TCSP dans un maillage viaire reconfiguré.

L'ambition qui est portée sur le quartier de Corbeville est de pouvoir y développer une urbanité mixte, à l'instar d'un quartier de ville, animé avec une forte place accordée au logement et aux logiques de proximité et de vie de quartier.

Le quartier a vocation également à viser de hautes ambitions environnementales et écologiques orientées vers l'économie et la valorisation des ressources naturelles, la préservation de la biodiversité et de l'environnement naturel du plateau et la recherche d'innovations et d'alternatives possibles aux habitudes de déplacement et de consommation.

L'amélioration future de l'offre de transports en commun doit permettre de faire de Corbeville un lieu de destination à part entière pour des publics diversifiés, qui se différenciera des autres quartiers du campus.

C'est ainsi que les ambitions portées sur le quartier de Corbeville ont conduit à la prise d'initiative de la ZAC le 30 juin 2016, dont la délibération fixe les objectifs opérationnels de la future ZAC de Corbeville :

- créer un quartier de logements éco-innovant connecté au Grand Paris et ouvert sur le grand paysage en convertissant un ancien site industriel au cœur du campus urbain ;
- créer un cadre de vie animé grâce à une compacité des aménagements, à une mixité de programmes (logements, activités économiques, commerces, services, équipements publics notamment sportifs, ...) et au développement d'espaces publics qualitatifs. Par la diversité de programmes, il s'agit de favoriser les proximités d'usages et d'ouvrir l'accès des équipements à tous ;
- accompagner l'implantation urbaine d'un éventuel centre d'incendie et de secours et d'un possible centre hospitalier, et favoriser le lien fonctionnel avec l'Établissement d'Hébergement pour Personnes Âgées Dépendantes (EHPAD) de la Martinière ;
- à proximité des gares du Grand Paris Express et desservi par un Transport en Commun en Site Propre, développer le maillage du quartier permettant des circulations partagées pour créer des lieux de rencontre et assurer le lien avec le reste du campus, le secteur de la Martinière et la vallée ;
- intégrer les infrastructures de transports dans l'aménagement du quartier (ligne 18 du Grand Paris Express, TCSP et échangeur de Corbeville) tout en maintenant le lien entre les espaces agricoles, la lisière, les coteaux boisés et la vallée ;
- réaliser une opération exemplaire en termes de développement durable en gérant de manière collective et innovante les enjeux liés à l'énergie, à la biodiversité et à la gestion de l'eau. L'opération devra également s'attacher à mettre en valeur le patrimoine (château, rigole...).

La mise en œuvre du projet doit se dérouler en deux phases :

- une première jusqu'en 2027 permettra de développer le quartier en continuité du quartier de l'École polytechnique, d'accueillir le projet d'hôpital et les premiers équipements sportifs en lien avec les



établissements d'enseignement supérieur et de recherche, mais également une première phase de logements.

- une deuxième phase de développement de 2027 à 2030 liée au renforcement de la desserte en métro et à l'arrivée éventuelle d'un transport par câble.

4.1. Les orientations d'aménagement

Dans le cadre d'un accord cadre, l'EPA Paris-Saclay a confié les études de maîtrise d'œuvre urbaine de la ZAC de Corbeville à un groupement de maîtrise d'œuvre pluridisciplinaire dont le mandataire est **uapS**. Ce groupement est composé d'un **architecte-urbaniste** (uapS), d'un **paysagiste** (Base), d'un **bureau d'étude ingénierie technique** (TPF ingénierie), d'un **écologue** (Biotope) et d'un **concepteur lumière** (Agence ON).

La démarche de l'équipe s'inscrit, à l'échelle du campus urbain dans la continuité des réflexions de l'équipe de Michel Desvigne Paysagiste.

Les premières réflexions sur le projet de Corbeville ont amené le groupement à se questionner sur les continuités existantes sur le site. En effet, sur ce quartier, plusieurs facteurs de continuité est-ouest sont identifiables : les infrastructures de transport (échangeur de Corbeville, TCSP, RD 128), la lisière paysagère qui structure le développement du campus urbain ou encore la rigole de Corbeville. Ces continuités seront bientôt renforcées par le viaduc de la ligne 18.

L'un des premiers grands principes est donc de pouvoir amplifier et réaffirmer ces éléments de continuité en renforçant les logiques existantes :

- une logique plateau-plateau (est-ouest), en faisant de Corbeville un trait d'union entre les deux autres ZAC ;
- une logique plateau-vallée (nord-sud), car Corbeville en situation de promontoire, peut permettre de relier le plateau à la vallée.

Les orientations sur le projet développées par l'équipe de maîtrise d'œuvre reposent sur six principes fondamentaux.

4.1.1. Créer un vis-à-vis avec la terrasse de Moulon

Le contexte paysager du plateau a largement orienté les réflexions sur le projet, et dans le cadre des continuités à réaffirmer les liens avec les opérations voisines est un enjeu fort.

La terrasse de Corbeville doit être considérée dans sa relation avec la rive opposée pour deux raisons : tout d'abord, considérant la géographie du site, ces deux rives représentent les limites d'une géographie unique du vallon, qu'il s'agit de renforcer. La deuxième raison tient à la nécessité de réaliser une mise en réseau des « lieux majeurs » à l'échelle du campus urbain.

L'idée est de renforcer les liens visuels et paysagers entre les deux terrasses en organisant un vis-à-vis paysager de part et d'autre du sillon formé par le talweg du Guichet permettant des points de vue sur la rive opposée. Le projet s'attachera à requalifier et conforter les connexions physiques qui existent déjà dans le vallon. Le pont du TCSP à l'ouest de Corbeville ne suffit pas à relier les deux rives, c'est pourquoi un scénario de franchissement supplémentaire est étudié.

4.1.2. Créer un lieu de destination : le parc de Corbeville

Au sud du quartier, le projet prévoit d'aménager au cœur de l'épaisseur boisée de la terrasse un parc qui surplomberait la vallée. Grâce à son emplacement stratégique le parc devient un lieu d'aménités pour les futurs habitants du plateau mais aussi un lieu de destination à plus grande échelle.

Actuellement en friche, le site présente de nombreux atouts : la terrasse qui sert aujourd'hui de voie de desserte peut grâce à son inscription territoriale ouvrir des vues sur la vallée et faire l'interface avec la rive de Moulon et ainsi compléter la chaîne des lieux majeurs grâce à un traitement qualitatif.

Etendu en limite de rupture topographique, ce parc pourra articuler le nouveau quartier au reste de la ville d'Orsay, notamment via l'implantation d'une station d'un éventuel transport par câble reliant la vallée. Le changement d'image de



ce lieu par la transformation de la friche fait partie des incontournables du projet et doit en faire un lieu à fort rayonnement.

4.1.3. Favoriser les liens entre lisière et coteaux

Le lien entre la lisière et le coteau favorisé par la géométrie du site est une respiration importante pour le campus urbain. Le projet s'inscrit dans la continuité des réflexions déjà engagées à l'échelle du sud plateau qui conduisent à s'appuyer sur la géographie de l'environnement et à amplifier l'épaisseur boisée des coteaux. Les coteaux boisés sont perçus comme une nouvelle lisière sud, en symétrie de la lisière nord. Elle constitue aussi bien une limite à l'urbanisation qu'un paysage riche et exceptionnel.

Pour autant, des logiques de perméabilité doivent être développées pour infiltrer cette nature en cœur de site, et passer d'un boisement de lisière à un quartier boisé. Cette stratégie permettra de développer une logique paysagère identitaire propre à Corbeville. Ce principe se traduit par la réalisation d'une canopée boisée irriguant le quartier.

La canopée boisée sera l'occasion de mixer les sujets et d'intégrer des continuités, des parcours et des usages.

4.1.4. Habiter un paysage de nature en favorisant la transversalité

Si le principe fondamental du projet réside dans le renforcement des lignes de continuités existantes, les logiques nord-sud seront particulièrement favorisées grâce à un traitement particulier de la trame urbaine. En effet, la définition entre les espaces ouverts et les espaces construits permet d'augmenter la porosité du quartier, offrant des vues vers le grand paysage et la sensation d'habiter une hyper nature grâce au principe de porosité développé plus haut.

Pour parvenir à ce résultat, le projet consiste à porter un travail aux formes bâties. Le quartier de Corbeville aura une identité singulière en proposant des typologies ouvertes sur le paysage.

Ainsi, grâce à un système de lanières parallèles organisées sur une trame nord-sud, les regards sont dirigés vers le grand paysage. Cette typologie favorise l'interaction entre les espaces ouverts privés et publics, ce qui fait écho au principe de la canopée qui s'applique à ces différents espaces sans distinction, pour produire un effet d'espace continu.

Par ailleurs, cette forme urbaine donne lieu à une grande diversité de typologies de logements, des maisons en bande aux collectifs, alliant principe de densité et proximité avec le paysage. Dans cette logique, un travail est mené sur l'épannelage des immeubles dans le but de créer des variations qui permettent les vues au lointain, voire panoramiques.

4.1.5. Renforcer la chaîne des lieux majeurs autour des polarités du quartier

Pour favoriser sa bonne insertion sur le campus urbain, le quartier de Corbeville doit devenir un nouveau maillon incontournable et compléter la chaîne des lieux majeurs, dans la continuité de celle développée dans les opérations voisines.

La chaîne des lieux majeurs se développe alors à travers :

- la terrasse de Corbeville, où prend place le parc, qui crée un vis-à-vis avec la terrasse du Moulon ;
- une partie de la diagonale traçant une connexion vers le quartier de l'Ecole polytechnique ;
- le Cours de Corbeville, espace public transversal constitué le long des centralités du cœur de quartier. Cette épine nord-sud relie deux équipements structurants : le groupe hospitalier et le château de Corbeville, deux lieux de destination du quartier. Elle construit une relation visuelle entre le parc et la lisière, dans laquelle elle s'achève ;
- le prolongement de l'axe central du quartier de l'Ecole polytechnique qui aboutit au niveau du Cours de Corbeville.

4.1.6. Restructurer la trame des transports en commun



Le tracé du TCSP a été déterminé avant que le projet porté sur Corbeville ne soit défini. Aussi, son emplacement actuel n'est plus adapté à son futur fonctionnement.

Le dessin des infrastructures étant déterminant pour la définition des espaces publics et d'intensité urbaine, il paraît pertinent de modifier le tracé du TCSP pour le faire passer au cœur du quartier, au sein du Cours de Corbeville, espace public transversal concentrant l'intensité du quartier. Le principe d'insertion des infrastructures au cœur du paysage nous conduit également à imaginer que son tracé soit inversé avec la RD128 et déplacé au sud, en l'adressant vers le parc de la terrasse du château.

4.2. La définition du plan guide

Au vu des dimensions et de la complexité du projet urbain, le plan guide élaboré par le groupement mené par uapS est volontairement souple au sein d'un cadre de grands ensembles paysagers. Il pourra être amené à évoluer au fur et à mesure du développement du projet. Ainsi, les morphologies présentées aujourd'hui représentent un futur possible et désirable.



Figure 10/ Axonométrie du quartier (issue du plan guide, septembre 2018)





4.3. Les secteurs du projet

Les futurs secteurs ci-après décrits ont une dénomination provisoire à ce stade (voir figure 12 ci-dessus).

Secteur lisière

Le quartier de la lisière se développe dans la partie la plus au nord du quartier, au sein de la portion délimitée par le boulevard ouest, le corridor écologique et le boulevard nord. Sa dénomination dérive de sa position géographique entre un quartier dense et des champs agricoles et vient également de la volonté de tisser une continuité urbaine et paysagère à l'échelle du campus urbain. Les bâtiments devant s'y implanter sont conçus comme des entités autonomes et s'inscrivent librement dans le paysage. Les espaces ouverts sont généreux et l'épaisseur bâtie est variable entre la lisière boisée au nord et le cœur de quartier.

Le programme qui doit venir s'intégrer à ce paysage amplifié est mixte, avec une dominante d'équipements (groupe hospitalier Nord-Essonne et équipement du parvis, complexe sportif de l'Université Paris-Saclay), mais également des logements et un équipement de recherche du CEA, le Service Hospitalier Frédéric Joliot, qui est un service d'imagerie médicale de pointe. Des mutualisations d'usages et fonctionnelles seront recherchées avec l'hôpital.

Le corridor écologique sera accompagné d'un boisement épaissi pour favoriser l'entrée de la nature dans le quartier et développer les usages autour du corridor.

Secteur cœur de quartier

Le cœur de quartier s'étend dans la partie centrale de Corbeville, délimitée au nord par le viaduc de la ligne 18 du métro, au sud par le parc de Corbeville et par le boulevard sud, et à l'ouest par le corridor écologique.

Le cœur de quartier sera le lieu de l'intensité urbaine du quartier notamment le long du Cours de Corbeville et le long du front bâti au sud du quartier avec une programmation mixte associant principalement du logement, mais aussi des commerces de proximité en rez-de-chaussée, ainsi que des équipements publics.

Les espaces publics du cœur de quartier se veulent particulièrement ouverts et perméables, pour offrir une qualité de vie à ce quartier dont la dominante est résidentielle.

La recherche d'un épannelage varié dans les hauteurs des bâtiments est un invariant à l'échelle de la ZAC. La « skyline » (la ligne d'horizon, silhouette urbaine dessinée sur l'horizon par les bâtiments d'une ville) du secteur varie du rez-de-chaussée au R+7. Ce principe d'épannelage permet de dégager des vues et des points de repères, pour situer les lieux d'intensité urbaine.

Secteur Terrasse

Le secteur de la terrasse se développe dans la partie sud-est de la ZAC, à l'articulation entre le cœur de quartier et la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique. La limite au nord est matérialisée par la rigole de Corbeville qui longe la RD 128 actuelle.

Le site est actuellement occupé par une friche Thalès, mais est également marqué par sa richesse patrimoniale : le château de Corbeville, les commons qui l'accompagnent ainsi que la châtaigneraie attenante en font un lieu de culture important de la commune.

Une partie de ce secteur sera urbanisée et accueillera des logements dans un contexte naturel et une situation en belvédère exceptionnelle. Un groupe scolaire devrait également y être implanté.

Ce quartier pourrait avoir une vocation culturelle grâce à la mise en réseau des éléments patrimoniaux existants. Cela passe notamment par la réhabilitation du château, lieu de mémoire et témoin de l'histoire de Corbeville, et une éventuelle programmation culturelle qui lui permette de se raccrocher à la chaîne des lieux



majeurs. Point de liaison est-ouest avec le Moulon et nord-sud avec la gare d'Orsay-Ville, ce secteur est privilégié pour accueillir une potentielle station de téléphérique.

Secteur Parc-château

Parmi les grands principes qui régissent l'aménagement de ce quartier il y a d'abord la volonté de renaturaliser et replanter une partie du site pour en faire un parc public qualitatif. Le parc de Corbeville doit devenir un lieu de destination, où se rencontrent de multiples usages insérés de manière harmonieuse à leur environnement.

Secteur ouest

Le secteur ouest se développe dans la partie ouest de la ZAC, à l'articulation entre l'échangeur, la lisière, le corridor écologique et le parc du château. Ce secteur a un rôle privilégié de liaison avec le quartier de Moulon, puisqu'il accueillera l'arrivée du franchissement interquartier, le long du viaduc de la ligne 18 du Grand Paris Express.

La vocation de ce quartier est tournée principalement vers le tertiaire et l'activité économique sous différentes formes : centre de R&D, sièges de grandes entreprises, PME, start-up...L'urbanisation du quartier sera notamment marquée par l'implantation d'un cluster consacré à la recherche sur l'intelligence artificielle. La réalisation de logements étudiants sur cette partie du quartier est également prévue.

Ce secteur ouest est stratégique dans la relation du quartier au grand paysage. En effet, dans la continuité des réflexions portées à l'échelle sud plateau, le but était d'y élargir les limites de la lisière nord. La singularité du secteur s'illustrera également par l'implantation d'objets architecturaux, véritables repères urbains.



5. Le programme global prévisionnel

Les projections actuelles portent sur la réalisation d'environ 414 000 m² SDP sur la ZAC. Cette programmation est indicative à ce stade et pourra être amenée à la hausse ou la baisse à la suite des réflexions entre les collectivités et les parties prenantes du projet.

5.1. L'offre résidentielle

A mi-chemin entre la ZAC de Moulon et la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique, Corbeville doit devenir la « pierre angulaire » d'un campus urbain qui vise à créer un pôle d'enseignement et de recherche d'envergure internationale.

Le quartier de Corbeville viendra renforcer la programmation des deux autres quartiers, avec une dominante résidentielle.

La programmation de la ZAC prévoit notamment la réalisation de logements étudiants, pour compléter l'offre existante sur Moulon et le quartier de l'Ecole polytechnique.

La programmation de logement familial comprendra une répartition équilibrée entre les logements libres, en accession maîtrisée et sociaux.

La programmation prévisionnelle de logements, à l'échelle de la ZAC, représente un total de 172 000 m².

Toutefois, pour que le quartier de Corbeville puisse devenir un quartier vivant et animé, il est nécessaire d'accompagner cette programmation résidentielle par une programmation de commerces de proximité, qui devrait majoritairement prendre place dans le cœur de quartier au sein du Cours de Corbeville.

5.2. Le développement économique : autre axe central du quartier

Au sein d'une programmation à dominante résidentielle, il est envisagé à Corbeville de diversifier les fonctions dans une volonté de mixité à l'échelle du quartier.

Aussi, il est prévu de développer une offre de 123 000 m² environ de développement économique et l'accueil d'activités dont la majeure partie sera localisée à l'ouest de la ZAC.

Une partie de la programmation de développement économique prendra également place dans la partie est du quartier, à proximité de l'intensité urbaine que constitue l'esplanade centrale.

5.3. L'enseignement supérieur et la recherche publique

La programmation du quartier ne prévoit pas d'accueillir, à l'instar des deux quartiers voisins, de grandes écoles ; toutefois, un complexe sportif universitaire en lien avec le reste du campus urbain sera développé au nord du quartier, pour répondre aux besoins des étudiants d'AgroParisTech, de l'Institut Mines Télécom et de l'ENSAE entre autres.

De même, un bâtiment de recherche publique du CEA est prévu sur le secteur en lien avec l'hôpital.

Enfin, il est envisagé de développer au sein du quartier un centre de recherche publique sur l'intelligence artificielle qui pourrait être implanté au sein d'un bâtiment emblématique dans la partie ouest de la ZAC.



5.4. Le programme prévisionnel des équipements publics

Le programme des équipements publics définitifs devra être défini en lien étroit avec les collectivités dans le cadre du dossier de réalisation. Leur dimensionnement a été confié à un bureau d'études de programmation. Face à la programmation résidentielle envisagée, il est d'ores et déjà prévu un groupe scolaire, dont le nombre de classes reste à définir, et une crèche.

La réhabilitation du château de Corbeville, des communs attenants et de l'ancien restaurant inter-entreprise de Thalès pour en faire des équipements ouverts au public, sera à étudier avec les collectivités.

En parallèle, le quartier va directement bénéficier de l'implantation d'équipements exceptionnels, à savoir :

- le groupe hospitalier Nord-Essonne, rassemblement de trois hôpitaux du département (Juvisy, Longjumeau, Orsay) ;
- une caserne de pompiers.

Enfin, des équipements techniques seront à prévoir pour le bon fonctionnement du quartier (parking, chaufferie...).

5.5. Synthèse programmatique prévisionnelle

La programmation prévisionnelle totale est d'environ 414 000 m² de surface de plancher dont :

- Environ 123 000 m² de développement économique et d'accueil d'activités
- Environ 172 000 m² de logements familiaux et étudiants
- Environ 45 000 m² d'enseignement supérieur et de recherche
- Environ 74 000 m² d'équipements publics, techniques et exceptionnels, commerces, 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 429 000 m² de surface de plancher. 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.



6. Raisons pour lesquelles au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur sur le territoire et de l'insertion dans l'environnement naturel ou urbain, le projet faisant l'objet du dossier de création a été retenu

6.1. Justification au regard des dispositions d'urbanisme en vigueur

6.1.1. Compatibilité avec les documents de planification et de cadrage nationaux et régionaux

Le projet de la ZAC de Corbeville est compatible avec les documents suivants :

La loi du Grand Paris

La loi du Grand Paris du 3 juin 2010 instaure notamment comme condition à la mise en œuvre du projet Paris-Saclay la création d'un réseau de transports d'envergure métropolitaine : la ligne 18 du métro du Grand Paris Express viendra structurer le cluster. Avec deux stations devant s'implanter à proximité, dont une à Orsay sur la ZAC de Moulon et une à Palaiseau sur la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique, le développement de la ZAC de Corbeville accompagne l'amélioration de la desserte du campus urbain et l'arrivée de la ligne 18, qui doit permettre de rallier Orly à Versailles. En effet, l'accessibilité du site est une condition nécessaire à prendre en compte dans la perspective de l'arrivée de nouveaux usagers sur le site.

Contrat de Plan État-Région (CPER) 2015-2020

Le CPER d'Île-de-France s'articule autour de trois thèmes principaux :

- la compétitivité et l'attractivité des territoires ;
- la dimension environnementale du développement durable ;
- la cohésion sociale et territoriale.

Dans ses prescriptions d'actions à mener, le CPER définit clairement le plateau de Saclay comme un « pôle d'excellence scientifique et technologique de tout premier plan ».

Les trois thèmes présentés dans le CPER sont centraux dans la conception de la ZAC de Corbeville. A l'origine du projet réside la nécessité de produire à l'échelle du sud plateau un quartier offrant de nouvelles perspectives résidentielles pour répondre aux besoins générés par l'ensemble des opérations du campus. Dans la continuité des premiers grands principes mis en œuvre dans les premières années de travail sur le projet Paris-Saclay, le projet de Corbeville s'attache à développer les richesses existantes en s'appuyant sur le paysage pour en faire le support des usages de demain. Toute la programmation devra d'ailleurs s'intégrer de manière harmonieuse au territoire, en respectant de hautes ambitions environnementales.

Schéma directeur régional d'Île-de-France (SDRIF) 2030

Dans sa stratégie de rayonnement international de la région capitale, le SDRIF désigne le plateau de Saclay comme l'un des pôles à conforter et à dynamiser et l'identifie comme étant un Territoire d'Intérêt Métropolitain (TIM).

Ces TIM sont des espaces stratégiques où il est nécessaire de garantir plus particulièrement la cohérence dans l'action tant locale que régionale. Ils révèlent une échelle de réflexion infrarégionale pour inciter les principaux acteurs de ces territoires à partager une vision commune et solidaire. Ces secteurs présentent de fortes potentialités de développement. Ils ont un rôle structurant dans la réponse à apporter aux défis posés à l'Île-de-France et dans le rééquilibrage de la région métropolitaine.

Le projet mené sur le secteur de Corbeville s'inscrit donc totalement dans les objectifs portés par le SDRIF, et tout particulièrement sur les questions de la création d'un bassin de vie multifonctionnel, la préservation et l'amélioration des continuités écologiques ainsi que pour la limitation de l'urbanisation des terres



agricoles grâce notamment à la création d'une lisière en interface entre les champs agricoles et le quartier. Le développement attendu des infrastructures (TCSP, ligne 18) sur le campus urbain et en particulier sur le quartier de Corbeville participe également à l'objectif d'enrichir le réseau de transports collectifs francilien en améliorant l'accessibilité du quartier.

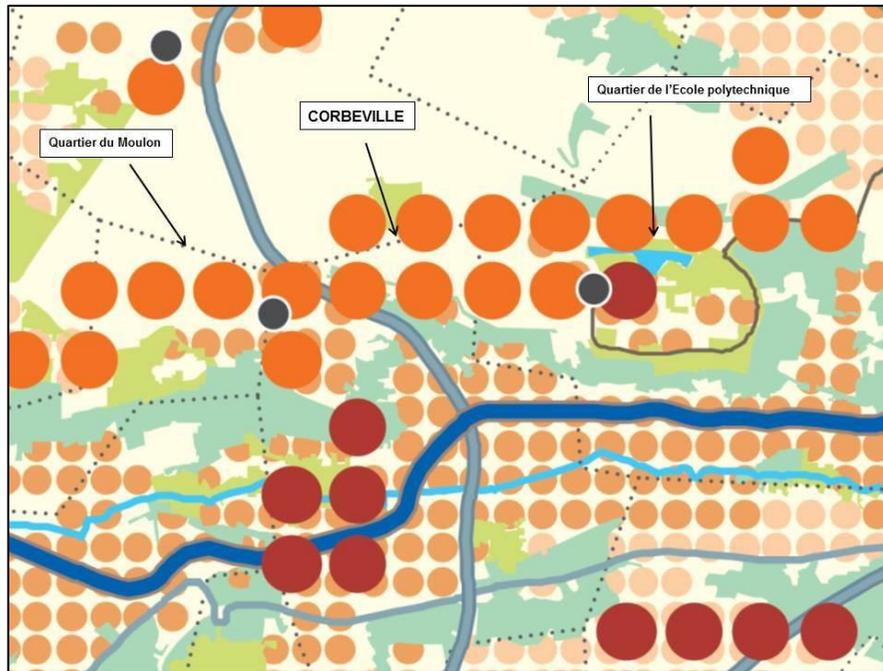


Figure 11/Extrait de la carte de destination du SDRIF (2013)

Plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

Outil global de planification de la mobilité à l'échelle d'une agglomération, le PDU définit les principes d'organisation du transport et du stationnement des personnes et des marchandises, tous modes confondus. Il vise, dans un contexte de croissance globale des déplacements estimée à 7%, une croissance de 20% des transports collectifs, une croissance de 10% des

déplacements en modes actifs (marche et vélo), une diminution de 2% des déplacements en véhicule individuel.

Le projet de la ZAC de Corbeville est compatible et cohérent avec les objectifs du PDU IF car il revêt une stratégie de mobilité complète en faveur d'une baisse de la part modale de véhicules personnels par les actions suivantes :

- le développement du réseau de transports en commun (Ligne 18 et bus) ;
- la mutualisation et maîtrise du stationnement ;
- l'amélioration des cheminements piétons existants, le développement des liaisons plateau-vallée et la systématisation des bandes/pistes cyclable à toutes les échelles.

Schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France

Adopté le 21 octobre 2013, le SRCE est un document élaboré conjointement par la Région et l'État pour identifier les éléments qui constituent la trame verte et bleue et les actions nécessaires à sa préservation.

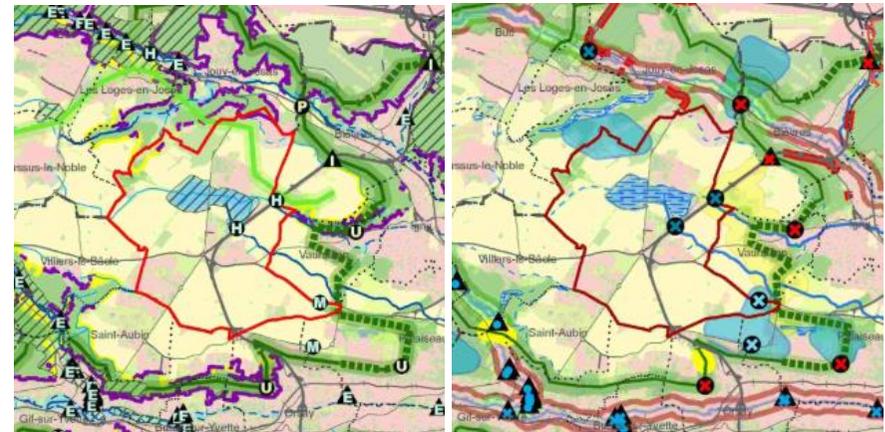


Figure 12/SRCE d'Ile-de-France – Carte des composantes et carte des objectifs sur le territoire de Saclay

Le projet permet l'atteinte des objectifs du SRCE grâce aux éléments suivants :



- la création d'un corridor écologique, dont les fonctionnalités seront renforcées par la renaturation du domaine de Corbeville au droit de l'actuelle friche Thalès ;
- la création d'une zone humide de plus d'un hectare pour compenser la perte de mares et mouillères dans le cadre de l'urbanisation du quartier ;
- la préservation des alignements d'arbres protégés, repérés au plan de zonage ;
- la limitation de l'enclavement des boisements existants en les reliant, grâce au corridor écologique, à la lisière nord ;
- la prescription de clôtures permettant le passage de la petite faune.
- la conception de tout nouvel aménagement urbain devra permettre l'infiltration des eaux pluviales, leur stockage via des bassins d'orage végétalisés multifonctionnels et leur transport éventuel via des noues.

Il n'existe pas de SCOT sur le secteur de projet objet du présent dossier de création.

6.1.2. Compatibilité avec les documents d'urbanisme locaux

Les PLU d'Orsay et de Saclay ne permettent pas la réalisation du projet d'aménagement sur Corbeville. La procédure de déclaration de projet valant mise en compatibilité des PLU mise en œuvre par l'EPA Paris-Saclay a pour but de faire évoluer ces documents d'urbanisme communaux afin de permettre la réalisation du projet.

***i)* Les PLU des communes d'Orsay et Saclay**

Les orientations générales du PADD

Commune d'Orsay

Depuis la révision du PLU d'Orsay de 2017, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) fait référence au Contrat de Développement Territorial en ce qui concerne l'aménagement du secteur de Corbeville, défini comme une zone d'urbanisation future qui s'insère dans le projet Paris-Saclay.

Les orientations du PADD sont les suivantes :

- Une identité paysagère et environnementale préservée dans toutes ses composantes essentielles : cette orientation vise l'objectif de préserver au maximum les espaces paysagers et naturels existants et de valoriser le patrimoine remarquable et les espaces boisés de qualité. Le projet de Corbeville est compatible avec cette orientation puisqu'il vise bien à conserver et enrichir le patrimoine naturel existant, en protégeant les éléments remarquables des coteaux boisés et de la châtaigneraie du domaine de Corbeville, ainsi qu'avec la création d'un parc au sud du quartier et d'une lisière au nord qui favoriseront les continuités écologiques au sein du quartier et du campus urbain. La réalisation d'un corridor écologique, mesure compensatoire de l'urbanisation du quartier de l'Ecole polytechnique participera également à ces logiques et permettra en particulier la préservation et le déplacement de la faune d'un espace à l'autre.
- Un territoire pour tous, une ville dynamique : cette orientation vise à proposer sur la ville le développement d'un urbanisme raisonné et répondant aux besoins de la population orcéenne dans son ensemble. Il est notamment envisagé le développement d'une offre de logements adaptée aux caractéristiques des ménages et offrant des parcours résidentiels plus souples, mais aussi de pouvoir redynamiser le tissu économique à l'échelle de la Ville. La ZAC de Corbeville répondra pleinement à cet objectif grâce à une programmation de logements diversifiée avec des typologies variées et au développement d'une offre sociale. Le développement d'une offre économique sur le quartier permettra également d'être complémentaire avec l'offre existante dans la vallée et de participer au dynamisme local recherché. La création de nouveaux équipements publics répond également au besoin d'offrir une qualité de vie aux futurs habitants du quartier.
- Un territoire au centre de l'Opération d'Intérêt National Paris-Saclay : dans cette partie, le PLU d'Orsay est consacré aux projets de l'OIN Paris-Saclay. Y sont fixés en particulier des objectifs concernant l'équilibre et la qualité des aménagements, le maintien des continuités écologiques entre les coteaux et le plateau agricole ou encore la qualité de l'accessibilité et des circulations. Une attention est également portée sur le fonctionnement hydraulique du quartier en lien avec celui du



territoire. Il y est fait mention du quartier de Corbeville à l'est de la RN 118. La réalisation du quartier était donc bien dans le PLU de la Ville. La programmation de logements, équipements publics, d'activités économiques participera donc de cette orientation. Par ailleurs, les réflexions menées sur le stationnement et sa mutualisation, l'amélioration des liaisons plateau-vallée et le développement de la desserte en transports en commun rejoignent également l'objectif du PADD de réduire la présence de la voiture sur la ZAC.

Le projet porté sur Corbeville nécessite l'évolution du PADD dans sa troisième partie, notamment dans sa note introductive pour qu'elle tienne bien compte des évolutions programmatiques du projet, ainsi que l'orientation J1 « développer l'activité économique au sein du campus urbain » pour permettre l'implantation de nouvelles activités économiques sur le quartier. Néanmoins, les modifications qui y seront apportées respectent bien les orientations générales du PADD.

Commune de Saclay

Dans le cadre de la révision en cours du PLU de Saclay, le PADD a été débattu en conseil municipal du 5 novembre 2018. Le projet porté sur le secteur de Corbeville étant compatible avec les orientations générales de ce PADD débattu, la mise en compatibilité du PLU ne porte pas sur ce document.

Les orientations du PADD débattu sont les suivantes :

- 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. Cet objectif mentionne Corbeville notamment dans un rôle crucial en matière de création de logements, et notamment de logements sociaux. Mais il est également évoqué l'arrivée d'une nouvelle offre économique sur la partie de la commune concernée par l'aménagement de la ZAC, ainsi que du développement d'une offre santé, en lien avec l'arrivée de l'hôpital sur le quartier.

- 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 de Corbeville prévoit notamment dans son projet d'aménagement des mesures compensatoires et l'aménagement d'un corridor écologique permet d'assurer une continuité écologique. Enfin, la création d'une lisière en interface avec les terres agricoles voisines permettra d'aménager une transition harmonieuse, de renforcer les trames écologiques ou même de conserver des espaces agricoles, de production ou d'expérimentation.

- 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 de Corbeville sera traversée par le viaduc la ligne 18 du Grand Paris Express à horizon 2030 et se trouvera à proximité de deux gares de la ligne : celle de Palaiseau sur la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique et celle de Gif-Orsay sur le quartier de Moulon. Par ailleurs, des axes de circulation routiers et doux pour favoriser une meilleure accessibilité sur le plateau et le quartier est prévue dans le cadre de l'aménagement du quartier.

Ainsi, la ZAC de Corbeville répond aux orientations générales du PADD débattu de la ville de Saclay.

Règlements et zonages applicables faisant obstacle au projet

Commune d'Orsay

Sur le secteur de Corbeville, le zonage applicable est le suivant :

- Une zone AU stricte sur toute la partie au cœur du quartier. Dans cette zone, les articles sont non réglementés ; aucune construction n'est possible.
- Une zone N au sud de la ZAC comprenant les coteaux boisés, et au sud-est du secteur en limite de la ZAC du quartier de l'Ecole polytechnique. Cette zone naturelle induit une vocation naturelle forte ne permettant aucune construction.



- Une zone UA sur la partie sud de la ZAC au droit de l'actuelle friche industrielle de Thalès, ainsi qu'en partie sud-ouest où des entreprises sont encore en activité. Cette zone UA (zone urbaine à vocation d'activités) peut accueillir des programmes d'activités économiques.

Commune de Saclay

Sur le secteur de Corbeville, le zonage applicable est le suivant :

- Une zone A sur les parties nord et ouest de la ZAC, de part et d'autre de la ferme de la Martinière. Ce zonage implique nécessairement une destination à vocation agricole ne laissant pas la possibilité de mettre en place de programmes de construction ou même de projet paysager.

ii) Mise en compatibilité des PLU

La mise en compatibilité des PLU d'Orsay et de Saclay a été soumise à l'avis de l'autorité environnementale, qui a rendu son avis en date du 29 janvier 2019. L'intégralité du dossier de déclaration de projet valant mise en compatibilité du PLU sera soumis à enquête publique au printemps 2019. Suite au rapport du commissaire enquêteur, les collectivités concernées devront délibérer sur cette mise en compatibilité.

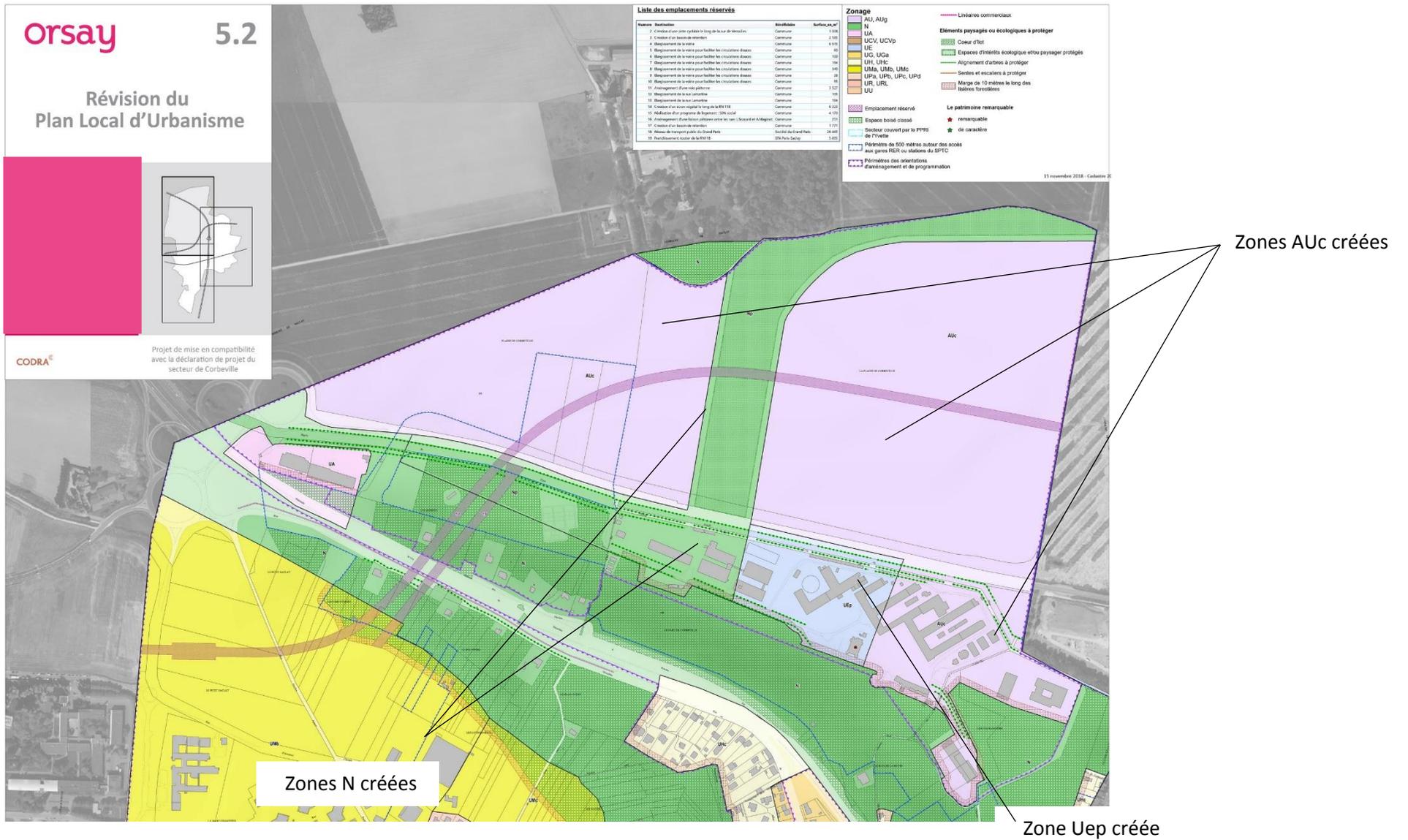
Modification du plan de zonage applicable

Commune d'Orsay

Sur la commune d'Orsay, il s'agit de faire évoluer :

- la zone AU stricte en zone AUc ouverte à l'urbanisation ;
- la zone UA (activités) au sud de la ZAC en la réduisant et en la remplaçant en partie par un zonage AUc et en partie par une zone Uep (zone urbaine pouvant accueillir des équipements) pour la constitution d'un grand parc public ;
- la zone N en la créant en accompagnement du corridor écologique et en l'augmentant au sud de la ZAC au droit du parc.

Figure 13/ Projet de zonage sur la commune d'Orsay





Commune de Saclay

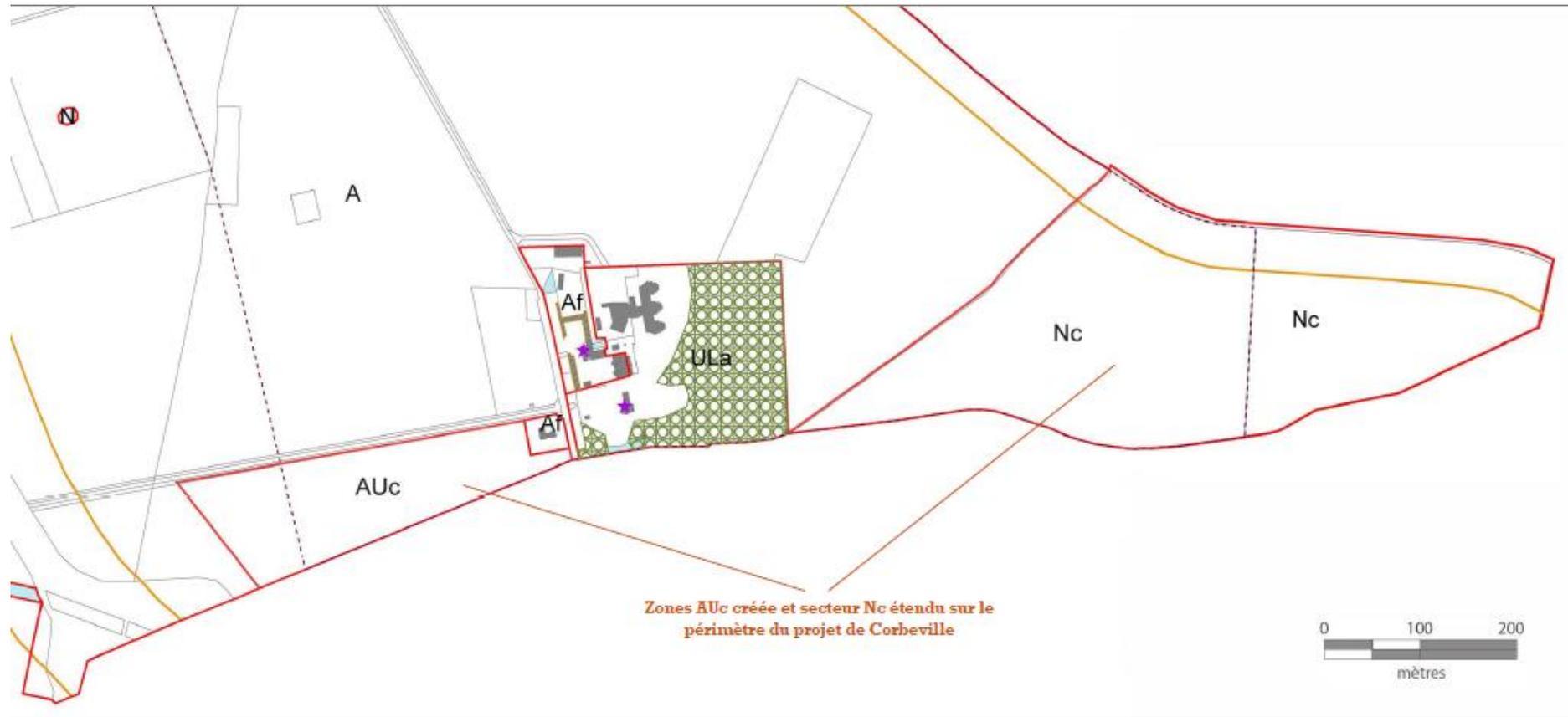
Sur la commune de Saclay, les emprises concernées par la réalisation du projet de Corbeville sont localisées sur les parties nord et ouest de la ZAC.

Il s'agit sur la commune de Saclay de faire évoluer le zonage de la manière suivante :

- La mise en place d'une zone AUc sur la partie ouest de la ZAC, aujourd'hui classée en zone A ;
- La création d'une zone N au nord du corridor écologique, à la place de la zone A en vigueur.



Figure 14/ Projet de zonage sur la commune de Saclay





Principales modifications du règlement écrit

La mise en compatibilité du PLU des communes d'Orsay et de Saclay, en plus de nécessiter une évolution du plan de zonage, nécessite également une évolution du règlement des zones qui s'impose sur le secteur de Corbeville afin de permettre la réalisation du projet.

Création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une OAP sur le secteur de Corbeville sera introduite dans le cadre de la déclaration de projet valant mise en compatibilité des PLU, globale sur Orsay et Saclay.

L'OAP du secteur de Corbeville propose un cadre cohérent avec le règlement, garantissant la réalisation des fondamentaux du projet urbain.

Après avoir resitué le contexte et les enjeux d'un développement urbain sur le secteur de Corbeville ainsi que les principaux objectifs, l'OAP décline, au travers d'un schéma accompagné de textes, les attendus s'agissant :

- des principales vocations des espaces ;
- de l'organisation des modes de déplacement ;
- de l'articulation et la structuration des espaces publics ;
- de la prégnance de la trame verte et bleue ;
- de la gestion responsable de l'eau.

Cette OAP permet en particulier l'intégration de la stratégie de développement durable qui a présidé à la conception du projet, de manière à ce que ses grands principes soient bien mis en œuvre dans la suite de l'avancement du projet.

L'OAP issue de la mise en compatibilité traduit aussi le parti urbain retenu pour le projet s'agissant de :

- l'organisation de l'espace et des équipements publics ;
- la localisation des commerces et des services ;

- la présence souhaitée d'équipements culturels et sportifs ;
- la réalisation de logements familiaux et étudiants ;
- l'enseignement supérieur et la recherche ;
- le développement de l'activité économique.

L'OAP a pour objet d'inscrire les vocations souhaitées pour le quartier et les composantes essentielles des différents secteurs le constituant. Elle fixe les grands axes de programmation avec des localisations préférentielles.

6.2. Justification de l'insertion du projet dans son environnement naturel ou urbain

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

- **la mixité programmatique** avec l'objectif de créer un quartier mixte et animé, alliant toutes les fonctions de la Ville et notamment des logements pour répondre aux besoins générés sur le quartier et à l'échelle du campus urbain ;
- **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 ;
- **la stratégie paysagère** du projet qui s'appuie sur l'environnement existant, qui vient révéler le patrimoine et le paysage local et le renforcer en favorisant l'intégration du paysage dans le quartier, et qui s'intègre à la stratégie paysagère développée sur le campus urbain grâce à la mise en œuvre d'une lisière boisée ;



- la prise en compte de la **caractéristique hydraulique du plateau**. Le projet s'appuie sur une gestion des eaux pluviales respectant le milieu existant et limitant l'imperméabilisation et les rejets ;
- le souci de développer d'une part les liaisons (physiques, visuelles et fonctionnelles) entre l'ouest et l'est du plateau, et, d'autre part de relier le plateau et la vallée notamment grâce au renforcement des logiques nord-sud.

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

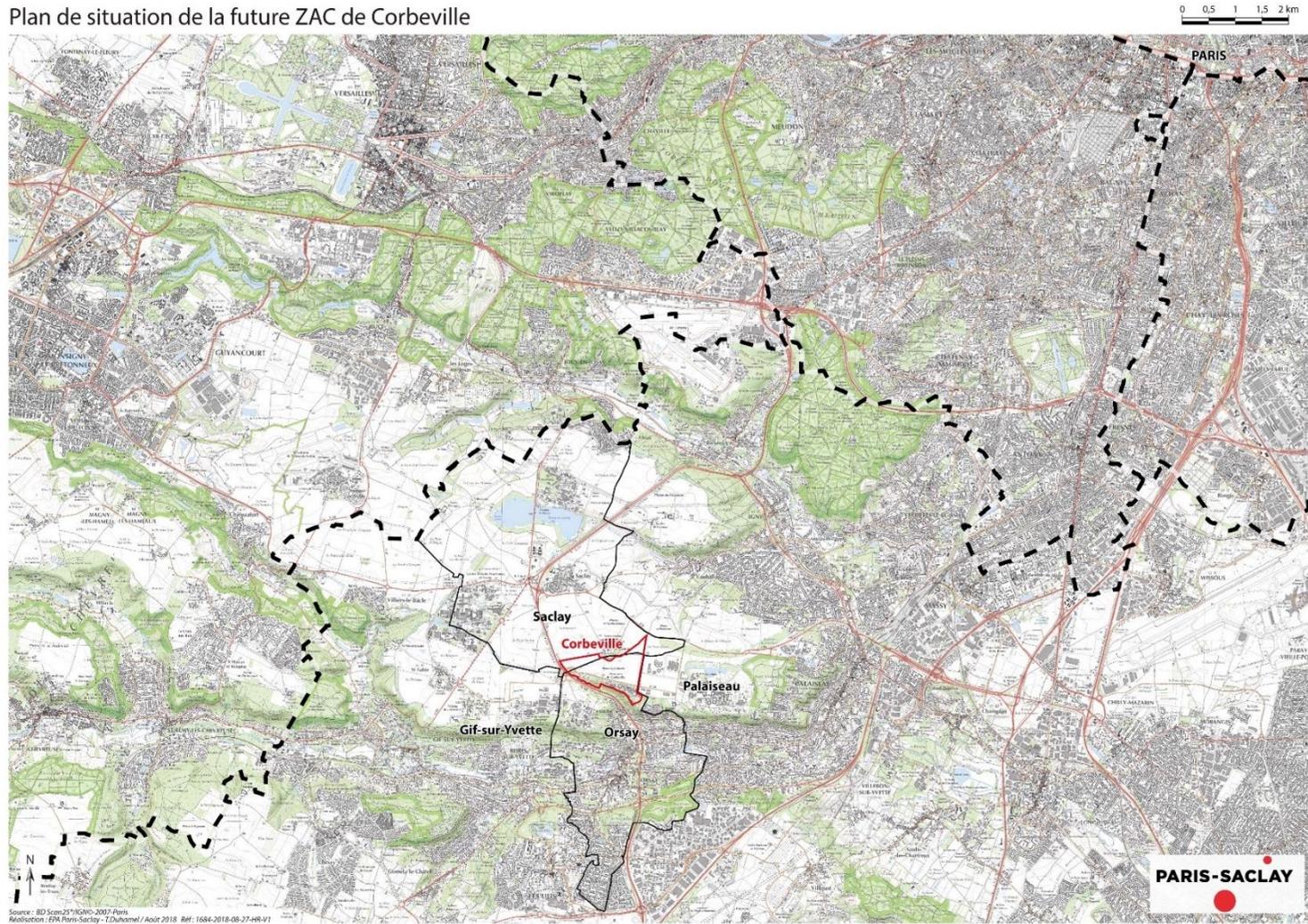
- **le corridor écologique** qui permettra de maintenir une continuité écologique avec le parc du quartier de l'Ecole polytechnique, le boisement de la Martinière, la lisière nord et le sud du quartier grâce à la création d'un grand parc public relié aux coteaux boisés. Ce corridor répond notamment aux prescriptions du SRCE ;
- **la recherche d'une forme urbaine** qui favorise la pénétration du paysage et de la nature en ville. La typologie des bâtiments permettra de favoriser les porosités entre les différentes entités paysagères du quartier ;
- **la création d'une lisière au nord et à l'ouest** du quartier va permettre de contenir l'urbanisation du quartier et d'aménager une transition harmonieuse entre le quartier et les terres agricoles. L'étude d'une programmation à vocation agricole dans la lisière favorisera d'autre part les liens avec le monde agricole ;
- **la conservation de la châtaigneraie patrimoniale** du domaine de Corbeville ainsi que du mur longeant la rigole de Corbeville préservera des habitats pour l'accueil des espèces ;

- **la mise en valeur de la rigole de Corbeville** qui profitera d'un aménagement paysager qualitatif qui participera à l'enrichissement paysager global sur le quartier.
- **l'implantation d'une zone humide de compensation** au nord du quartier et à proximité du corridor écologique a été choisie pour favoriser la continuité des trames vertes et bleues à l'échelle du quartier et du campus urbain, sur des sols hydromorphes dont les fonctionnalités sont idéales pour l'implantation d'une zone humide ;
- **la stratégie de gestion des eaux pluviales** participera à la stratégie de gestion globale à l'échelle du plateau et permettra de lutter contre le risque inondation sur le quartier et également sur la vallée.
- **la création d'une trame viaire** qui encourage à une diversification des flux, avec un axe principal de desserte des véhicules à l'échelle du plateau et un axe secondaire, apaisé, qui doit permettre de fluidifier les déplacements au sein du quartier ;



B. PLAN DE SITUATION

Plan de situation de la future ZAC de Corbeville



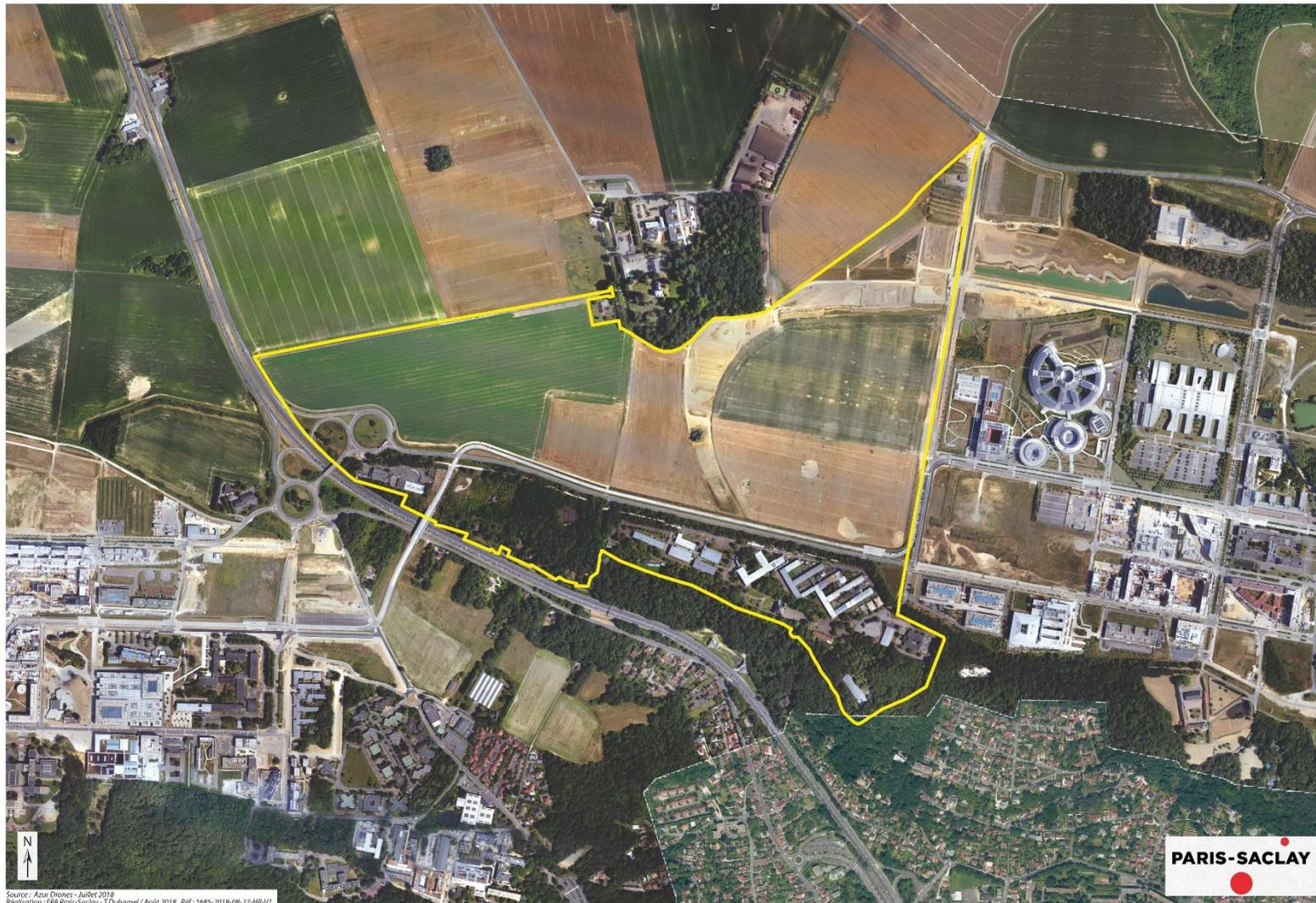


C. PLAN DE DELIMITATION



Périmètre prévisionnel de la ZAC de Corbeville

0 75 150 225 300 m



Source : Azur Drones - Juillet 2018
Réalisation : EPA Paris-Saclay - T.Duchamel / Août 2018 Ref : 1685-2018-08-27-HR-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 aux articles 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 des articles L. 331-7 5° et L 331-7 4° du Code de l'urbanisme, les constructions et aménagements réalisés dans le périmètre des Opérations d'Intérêt National 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 dossier de création de la ZAC de Corbeville.

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.



F. TABLE DES ILLUSTRATIONS



Figure 1/ Périmètre de l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay – Communes et intercommunalités	7
Figure 2/ Campus urbain de Paris-Saclay	11
Figure 4/ Périmètre de la ZAC de Corbeville.....	15
Figure 5/ Zonage actuel de la commune d'Orsay.....	21
Figure 6/ Zonage actuel sur la commune de Saclay.....	23
Figure 7/ L'existant sur Corbeville.....	26
Figure 8/ Carte de synthèse des enjeux écologiques	30
Figure 9/ Zones humides existantes sur le secteur de Corbeville .	31
Figure 10/ Le paysage de Corbeville	33
Figure 12/ Plan guide prévisionnel de la ZAC de Corbeville (septembre 2018)	42
Figure 14/ <i>Extrait de la carte de destination du SDRIF (2013)</i>	48
Figure 15/SRCE d'Ile-de-France – Carte des composantes et carte des objectifs sur le territoire de Saclay	48
Figure 13/ Projet de zonage sur la commune d'Orsay	52
Figure 17/ Projet de zonage sur la commune de Saclay.....	54