

CORBEVILLE

Réunion publique

10 juillet 2023

Concertation préalable

**procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité
des PLU d'Orsay et Saclay**

Les **objectifs** de la réunion publique

- **Dans un premier temps** : présenter la procédure de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des PLU d'Orsay et Saclay
- **Dans un deuxième temps** : répondre à vos questions, recueillir vos observations

Pour le bon déroulement et pour tous, **3 principes** à partager ensemble

- ✓ Écoute
- ✓ Equilibre des prises de parole
- ✓ Respect mutuel

Le déroulé de la réunion

Introduction

PRESENTATION

- **Ce qui nous réunit aujourd'hui : la mise en compatibilité des PLU d'Orsay et Saclay**
- **Les grands objectifs de la mise en compatibilité**
- **Les principales composantes de la mise en compatibilité**
- **Les prochaines étapes du projet**
- **La concertation**

TEMPS D'ECHANGE

Conclusion

Les intervenants

- **David ROS**

Maire d'Orsay

- **Pierre JOUTARD**

Directeur général adjoint - EPA Paris Saclay

- **Benoît LEBEAU**

Directeur de l'aménagement - EPA Paris Saclay

- **Clément GUZMAN**

Directeur de projet - EPA Paris Saclay

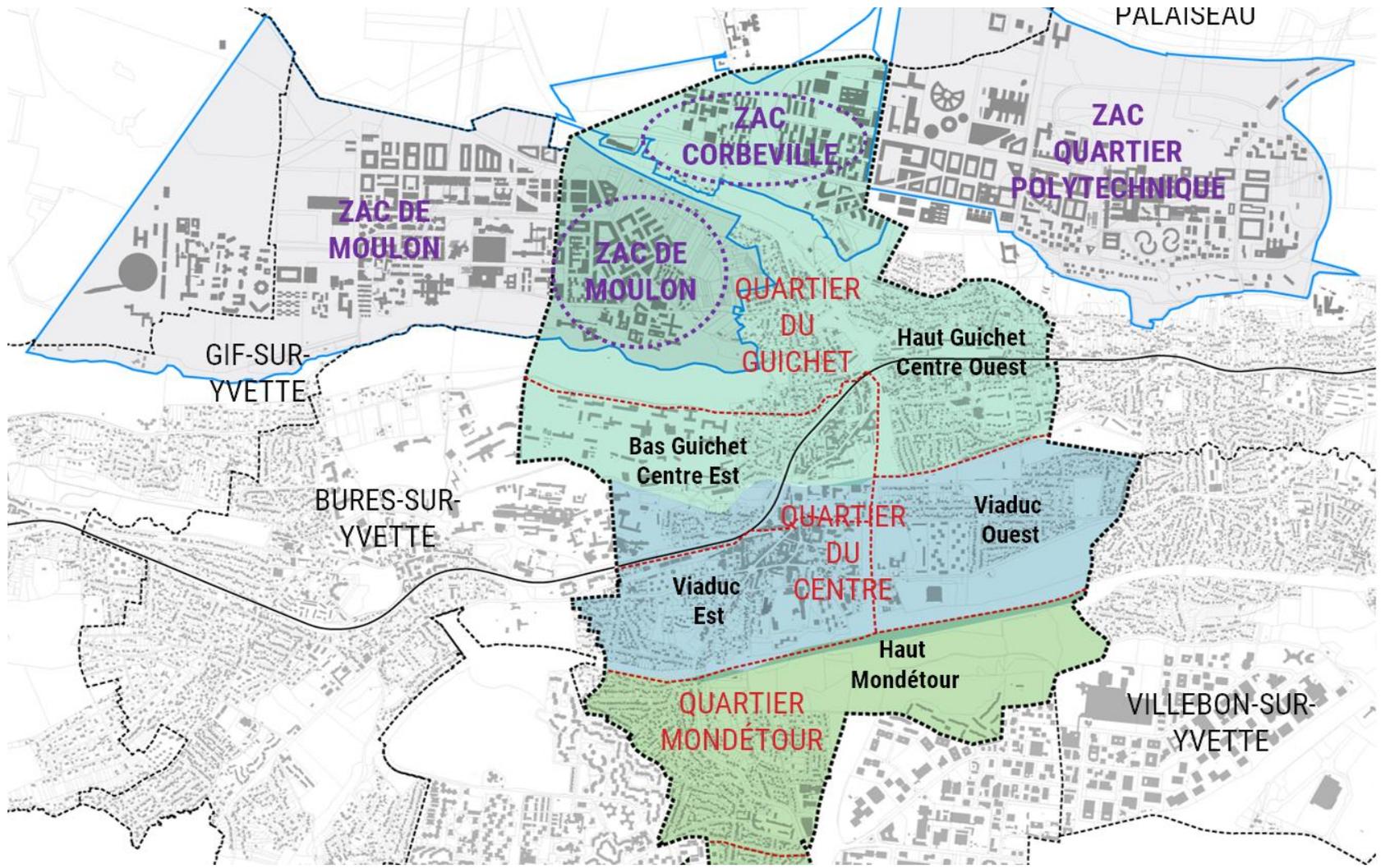
Introduction

David ROS

Maire

Orsay

Corbeville, un quartier orcéen



Pierre JOUTARD

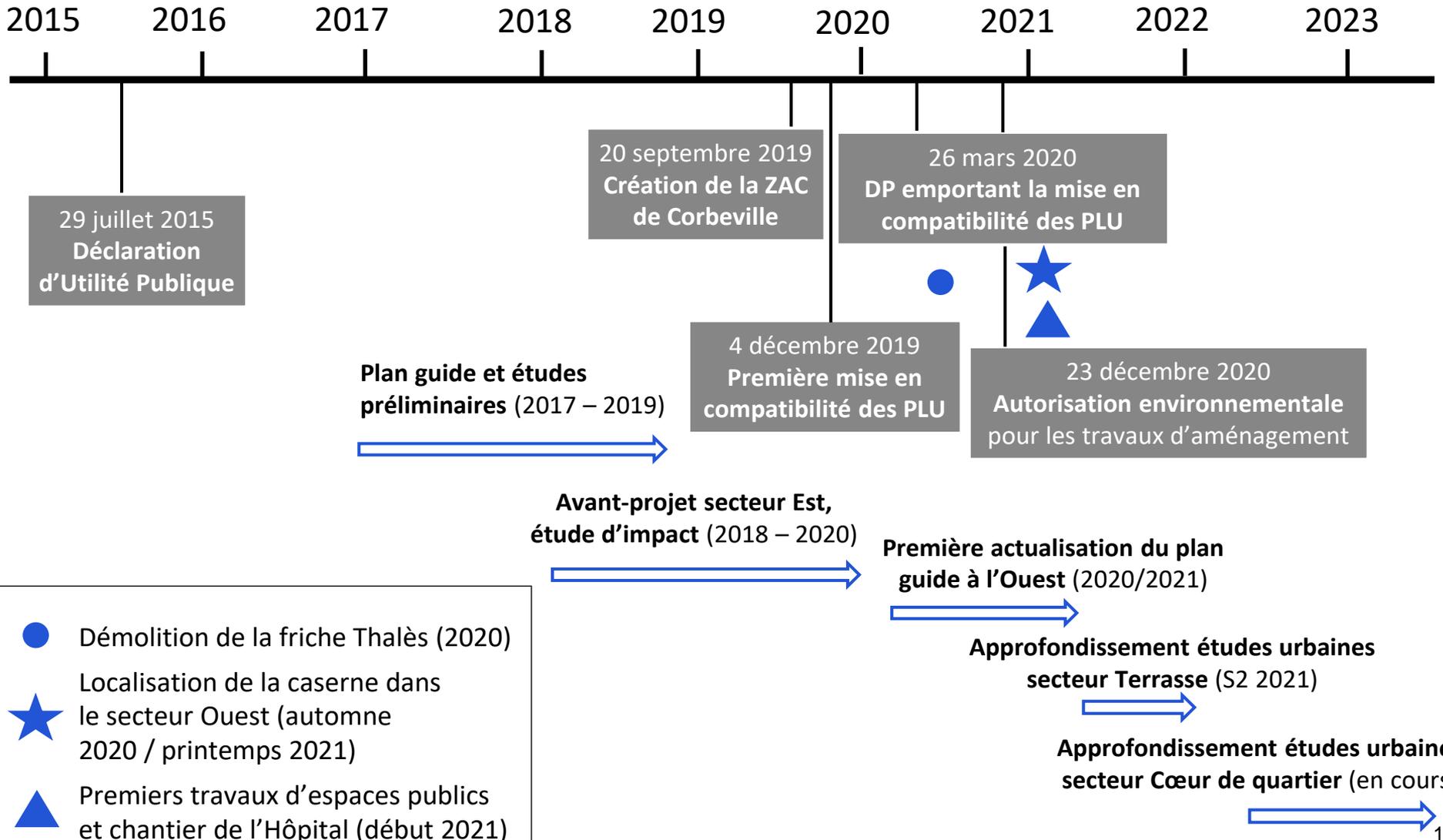
Directeur Général Adjoint



1. Ce qui nous réunit aujourd'hui

**La mise en compatibilité
des PLU d'Orsay et Saclay**

Corbeville, un projet opérationnel depuis 2015...



...et de nouvelles exigences aujourd'hui...

...et de nouvelles exigences aujourd'hui...

- **Un projet qui s'adapte** aux évolutions des usages et des pratiques d'aménagement
- **Un renforcement des engagements** de l'EPA en matière d'intégration paysagère, de ville durable, de manières d'habiter...

...et de nouvelles exigences aujourd'hui...

- **Un projet qui s'adapte** aux évolutions des usages et des pratiques d'aménagement
- **Un renforcement des engagements** de l'EPA en matière d'intégration paysagère, de ville durable, de manières d'habiter...

...nécessitant la mise en compatibilité des PLU

Actualisation de la première procédure de mise en compatibilité des PLU

Les étapes clés de la mise en compatibilité des documents d'urbanisme

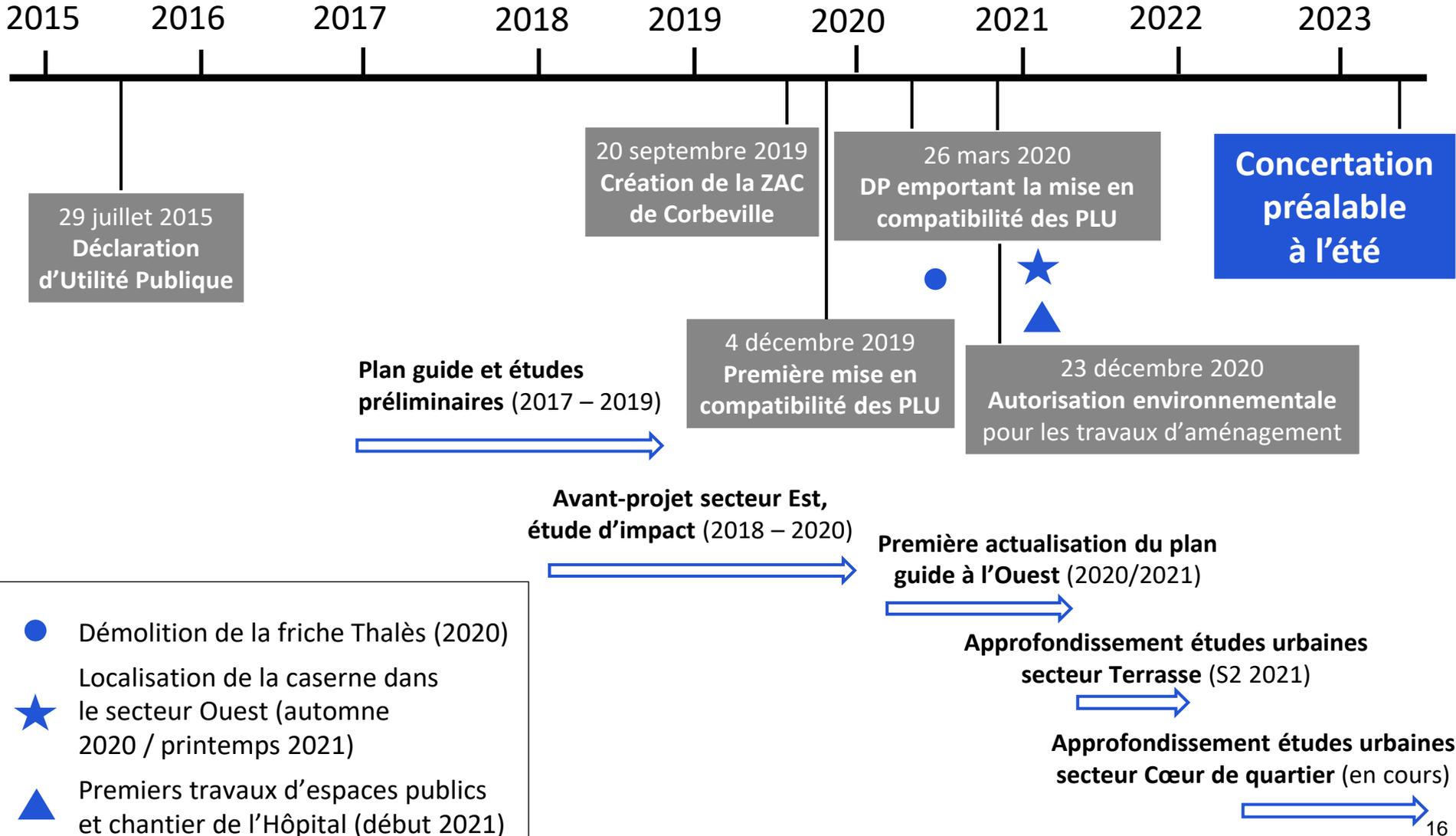
1 Concertation préalable

2 Evaluation environnementale (avis de l'Autorité Environnementale)

3 Réunion d'examen conjoint avec les parties prenantes associées

4 Enquête publique

Corbeville, un projet opérationnel depuis 2015...



2. Les grands objectifs de la mise en compatibilité

Deux principes fondateurs

A l'ouest

A l'est

Une adaptation du plan guide :
cohérence, complémentarité,
continuité des fonctionnalités et des
aménagement

Un projet urbain plus vertueux :
intégration renforcée des impératifs de
sobriété carbone et de qualité de l'habiter

4 composantes principales

A l'ouest

A l'est

Une adaptation du plan guide :
cohérence, complémentarité,
continuité des fonctionnalités et des
aménagement

Un projet urbain plus vertueux :
intégration renforcée des impératifs de
sobriété carbone et de qualité de l'habiter

1. L'échangeur de Corbeville et les zonages
2. Le projet paysager, la trame viaire et l'emplacement indiqué pour une aire des gens du voyage
3. La lisière agricole, expérimentale et pédagogique

4. La modulation des hauteurs

3. Les principales composantes de la mise en compatibilité

L'échangeur de Corbeville

Besoin d'harmoniser la trame viaire et les intentions d'aménagement en fonction du projet d'échangeur de Corbeville

Engagement à préserver l'équilibre initial entre foncier urbain et foncier agricole et ne générer aucune incidence sur l'activité agricole

Prise en compte des **modifications du tracé du projet de reconfiguration de l'échangeur de Corbeville** ayant induit une modification du plan guide des constructions, et nécessitant un **ajustement du périmètre de la zone agricole (A) et de la zone constructible (AUc), à surfaces constantes.**

L'échangeur de Corbeville

Précédent plan guide, PLU actuels



Plan guide ajusté et PLU actuels



Un secteur ouest cohérent

Souhait de mettre en œuvre un secteur ouest cohérent d'un point de vue urbain et paysager et conforme à la trame viaire prédéfinie



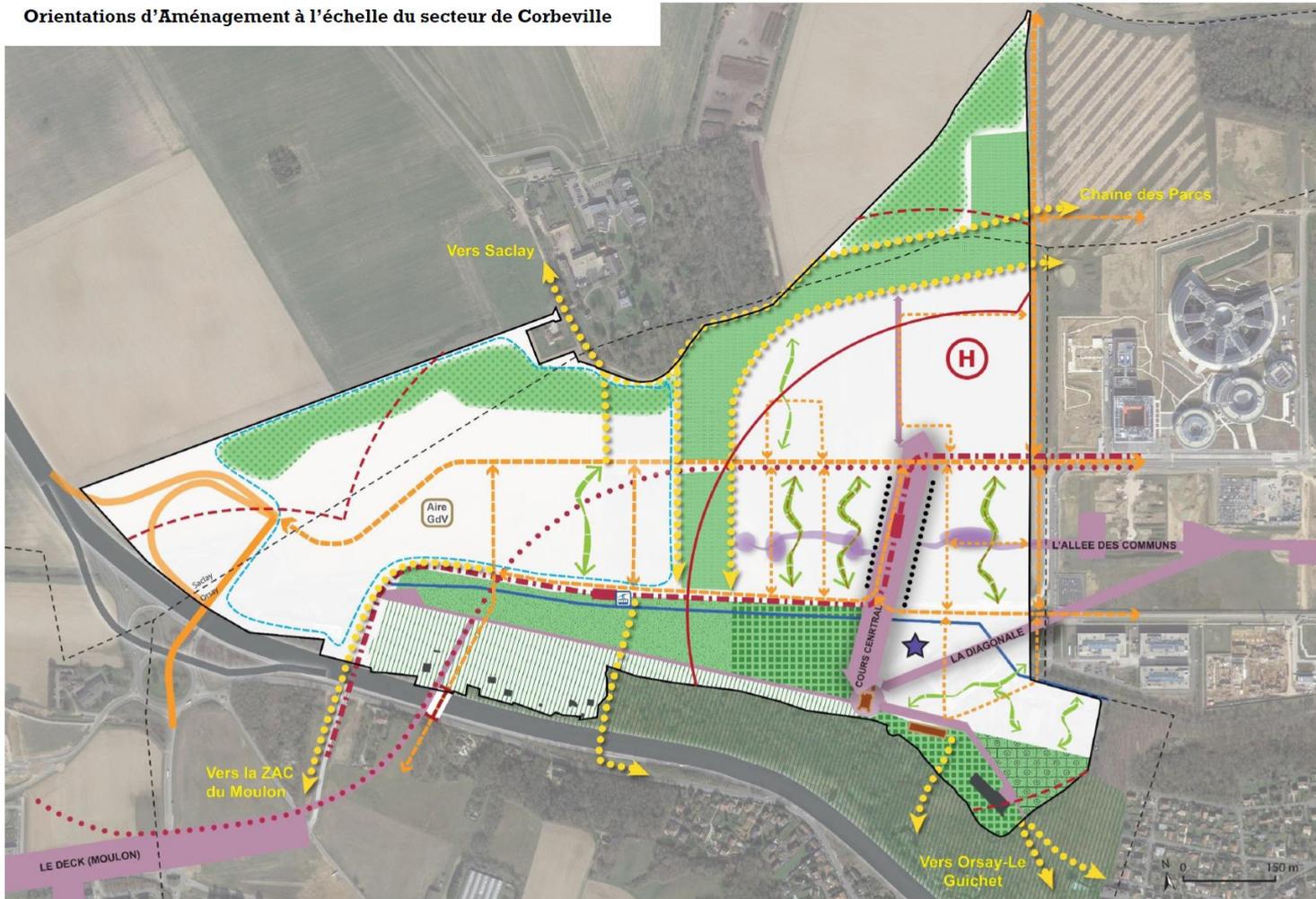
Engagement d'identifier les conditions essentielles à la mise en œuvre du projet de ZAC et veiller au maintien des fonctionnalités initiales à l'échelle du territoire



Permettre la réalisation d'un secteur urbain et d'un projet paysager tout en veillant à trouver une solution adaptée sur le territoire, **en lien avec les collectivités**, pour l'aire d'accueil des gens du voyage.

OAP actuelles : emplacement indiqué pour une aire d'accueil des gens du voyage incompatible avec le plan guide de la ZAC

Orientations d'Aménagement à l'échelle du secteur de Corbeville



La lisière agricole expérimentale et pédagogique

Souhait de mettre en œuvre une lisière *agro-urbaine* pédagogique et expérimentale, issue du travail partenarial et des concertations sur le projet de ZAC

Engagement de réserver une zone dédiée à la réalisation du projet de lisière 'active' en sus du projet de lisière 'paysage'

Proposer de compléter les OAP et le règlement du ou des PLU, pour affermir **le principe de création d'une lisière expérimentale et pédagogique sur les questions agricoles**, menée notamment dans le cadre du **projet Démonstrateur agro-urbain de Corbeville–France 2030**.



Boulevard nord
Chemin de la Martinière



Quartier de Corbeville : limites de constructibilité



Grand compte : limites de l'emprise privée fixes (bâti R+7)



Grand compte : limites de l'emprise privée à travailler (à superficie constante)



Bâtiment agricole inclus dans le quartier : emprise, accessibilité, interface avec la lisière à étudier



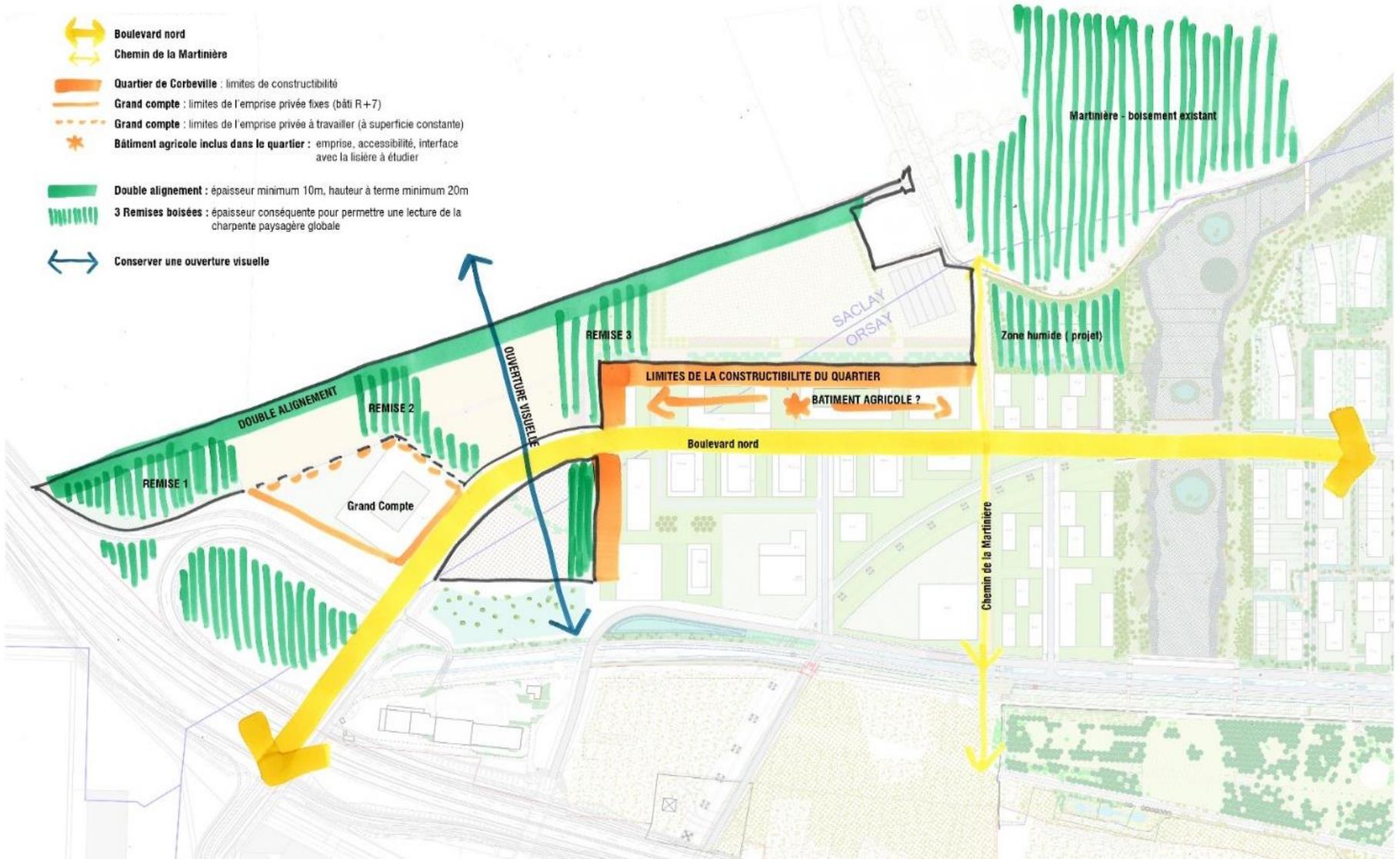
Double alignement : épaisseur minimum 10m, hauteur à terme minimum 20m



3 Remises boisées : épaisseur conséquente pour permettre une lecture de la charpente paysagère globale

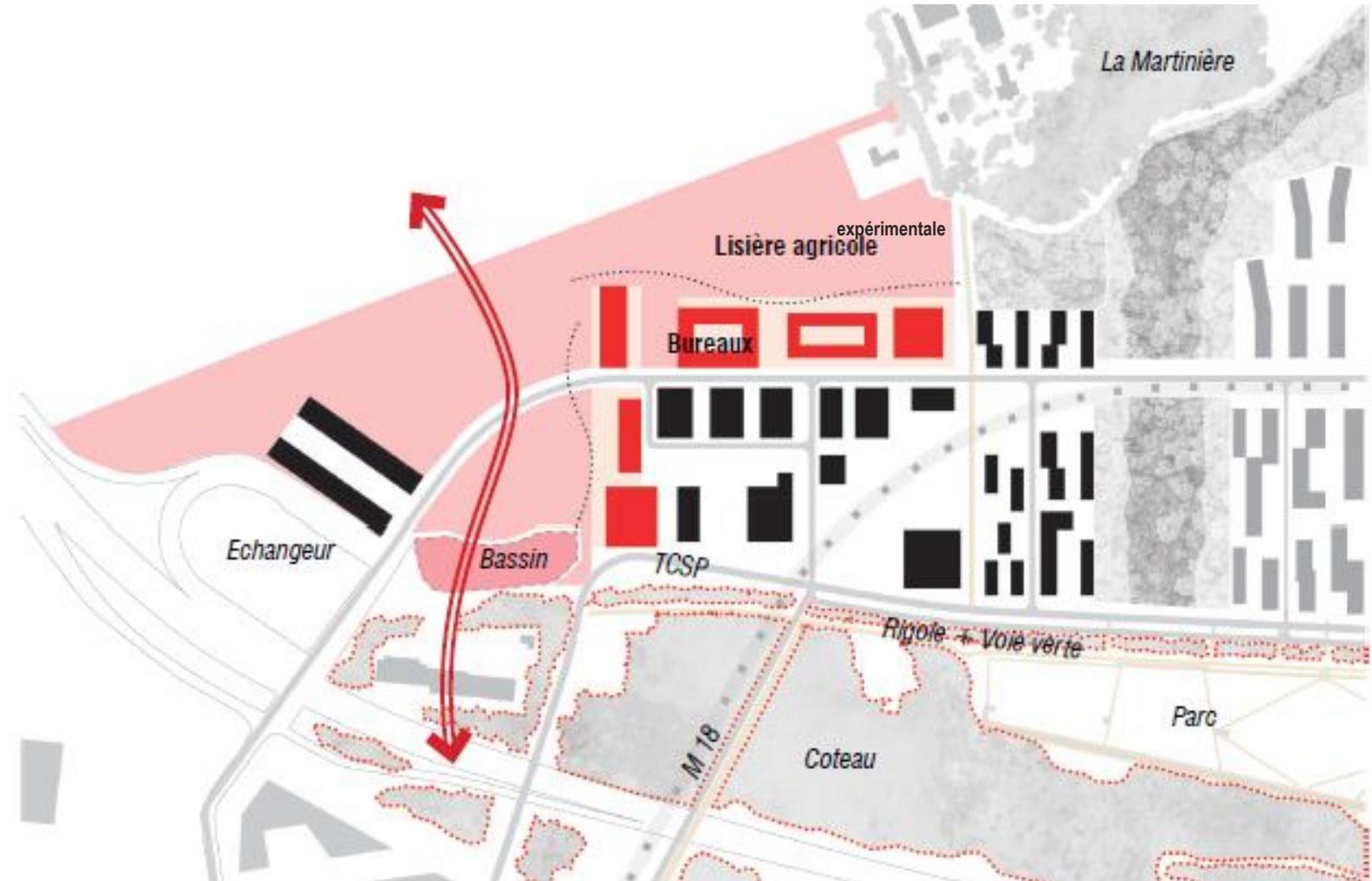


Conserver une ouverture visuelle



A l'ouest : permettre la réalisation du projet

Secteur ouest de la ZAC : principes d'aménagement



La modulation des hauteurs

Besoin d'améliorer encore la qualité des habitations et des constructions en favorisant les épannelages variés et les modes constructifs bas carbone



Engagement de proposer une modulation des hauteurs à constructibilité constante (sans augmenter les mètres carrés à construire sur la ZAC)



Evolution des hauteurs maximales de construction

Zoom sur l'épannelage

Permettre à constructibilité constante la réalisation d'un épannelage varié dans le secteur Coeur de Quartier, selon les principes fondateurs du plan guide de Corbeville qui ont été affinés

Ce que cela permet :

- ✓ **Maximiser la lumière naturelle** dans l'espace public et dans les logements
- ✓ **Optimiser la circulation de l'air** dans l'espace public et une meilleure ventilation naturelle des logements
- ✓ Offrir **un maximum de vues** à un maximum de logements
- ✓ Créer **un environnement urbain agréable**
- ✓ **Favoriser une diversité de programmes et de modes d'habiter** : des maisons de villes aux appartements de logements collectifs, pouvant répondre aux besoins et aux envies des différents habitants.

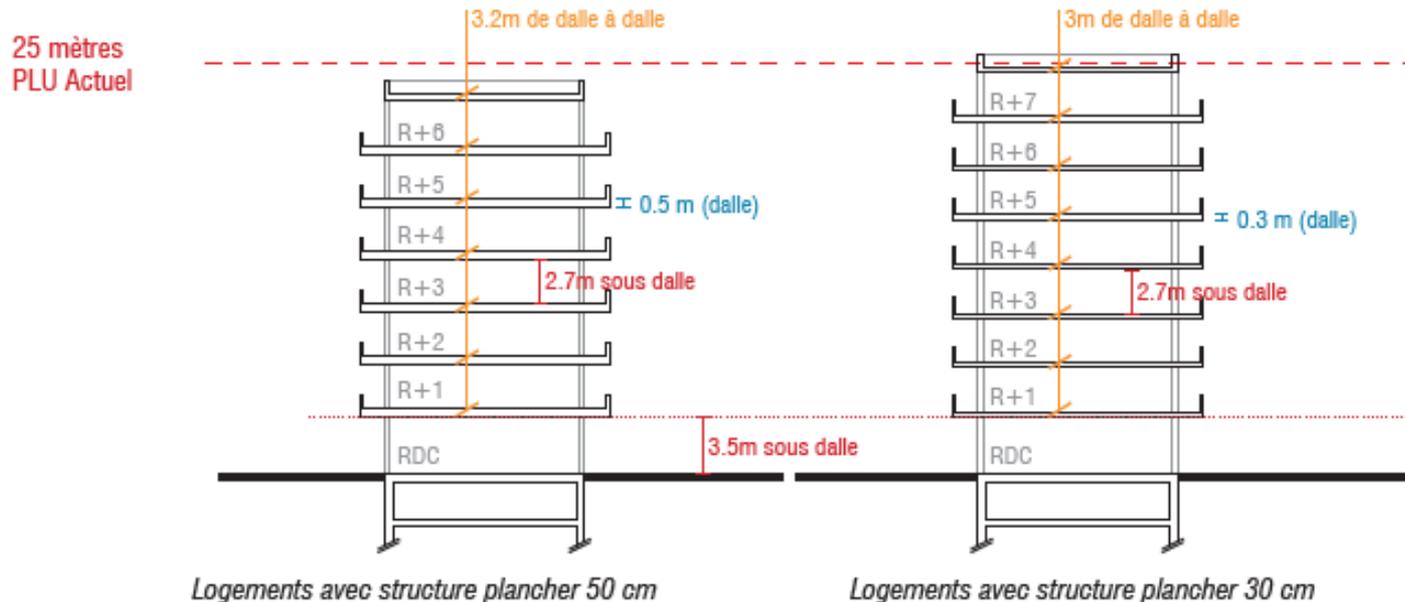
Zoom sur l'épannelage

Schémas tests



Zoom sur la construction bas carbone

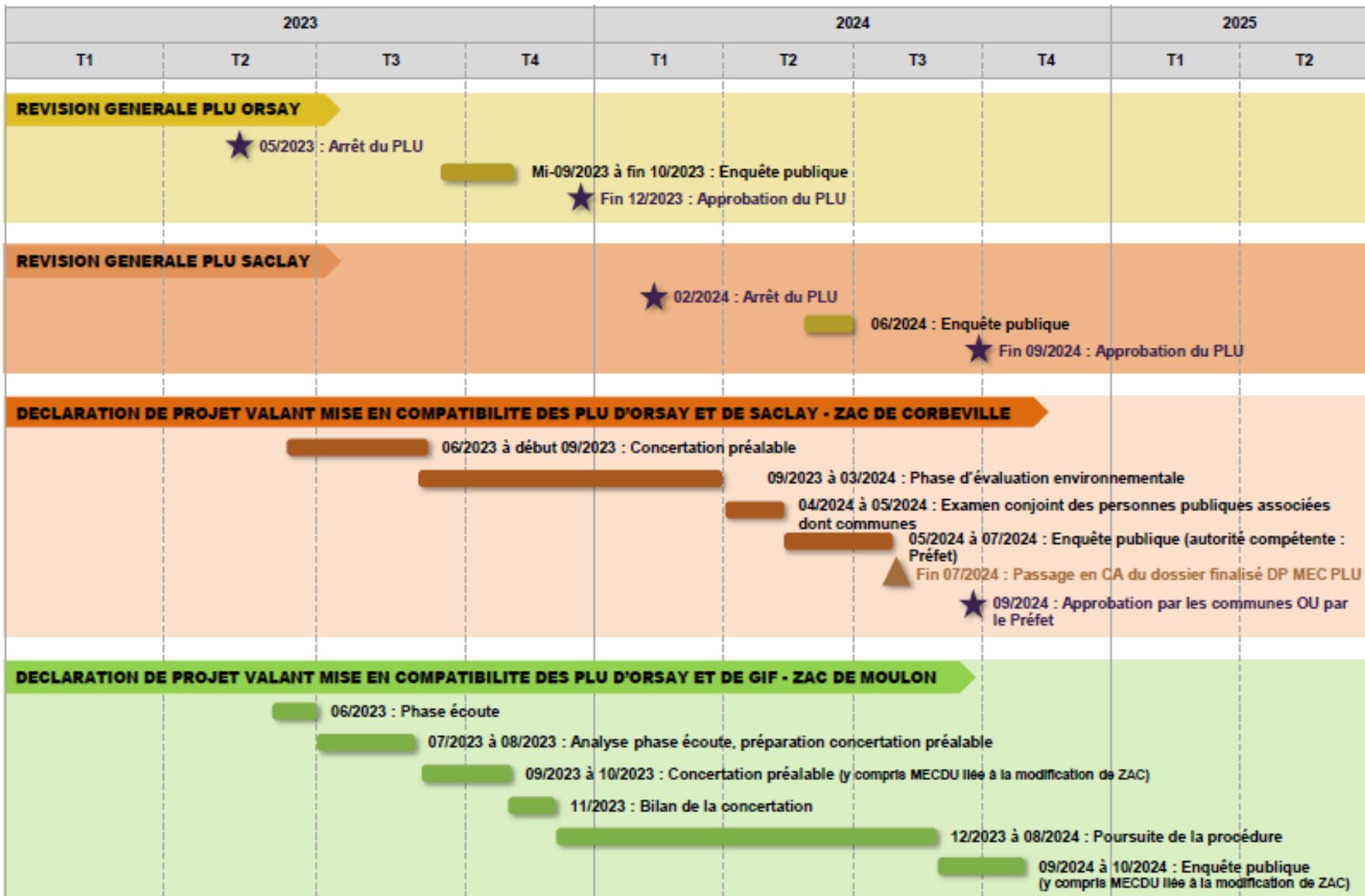
Permettre à constructibilité constante de généraliser la construction de bâtiments bas carbone dont les principes constructifs induisent des hauteurs de planchers plus grandes, aujourd'hui non compatibles hors dérogation, avec l'actuelle hauteur maximum autorisée dans la zone AUc du PLU de la commune d'Orsay.



4. Les prochaines étapes du projet



Planning prévisionnel



5. La concertation

Comment s'informer et participer à la concertation ?

✓ Pour s'informer

- Le site internet : <https://dialogue.epaps.fr/>
- Le dossier de la concertation
- La brochure de présentation du projet

– Quartier de Corbeville – Concertation préalable à la déclaration de projet modificative emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme

Le projet de la ZAC de Corbeville est déjà pris en compte dans les PLU d'Orsay et de Saclay, certaines de leurs dispositions nécessitent toutefois d'être adaptées ou actualisées pour être rendues compatibles avec la réalisation du projet tel que défini aujourd'hui.

Enjeux de la concertation

La zone d'aménagement concerté (ZAC) de Corbeville a été créée en septembre 2019, sur les territoires des communes d'Orsay et de Saclay, au cœur de l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay et du campus urbain de Paris-Saclay.

Depuis sa création en 2019 et les études de plan guide sur lesquelles elle est fondée, l'EPA a initié la mise en œuvre du projet urbain. Certaines études se sont aussi affinées : certaines évolutions nécessitent une actualisation de certaines dispositions des plans locaux d'urbanisme d'Orsay et de Saclay. Ces évolutions sont présentées dans le dossier disponible dans les documents à télécharger (ci-contre).

Lire la charte de participation
PDF (79,63 KO)



PARIS-SACLAY

CORBEVILLE

Concertation préalable
à la déclaration de projet
modificative emportant la mise en
compatibilité des PLU des communes
d'Orsay et de Saclay

le, maillon
que
ous urbain
-Saclay

Délimité au nord par le domaine de la Martinière et des terrains agricoles, et au sud par le coteau boisé de la Troche, Corbeville couvre une superficie de 94 hectares. À l'est, la ZAC est bordée par les bâtiments d'EDF Campus et Agro ParisTech sur le quartier de l'École polytechnique et à l'ouest le quartier se prolonge jusqu'à l'échangeur routier de la RN18 dit de Corbeville, qui fait l'objet d'un projet de réaménagement.

Au sud de l'emprise du projet, le domaine historique de Corbeville et son château du XVII^e siècle sont un vaste ensemble laissé en friche par le départ dans les années 2000 des activités industrielles de l'entreprise CSE-Thomson devenue Thales. Il est aujourd'hui un enjeu majeur du projet d'aménagement porté par l'EPA Paris-Saclay. Ayant vocation à être rénové et à devenir un équipement, le château sera intégré à un grand parc public, lieu d'agrément et de loisirs, destination centrale à l'échelle du campus urbain.

Véritable « pierre angulaire », la ZAC de Corbeville est une jonction stratégique entre l'est et l'ouest du campus urbain et répond au défi ancien de connexion entre le plateau et la vallée.

Comment s'informer et participer à la concertation ?

✓ Pour participer

- Un formulaire de contribution en ligne, accessible sur le site internet

The image shows a screenshot of a website interface for a public consultation. On the left, a blue banner contains the following text: "— Quartier de Corbeville - Concertation préalable à la déclaration de projet modificative emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme", "De juin 2023 à septembre 2023", "3 mois restants" with a clock icon, and a black button with a speech bubble icon and the text "JE CONTRIBUE EN LIGNE". To the right of the banner is a photograph of a residential area with a large green field in the foreground and a building with a grey roof in the background. On the right side of the screenshot, a blue form titled "Je contribue" is displayed. The form includes the instruction "Contribuez au registre dématérialisé en nous faisant part de vos idées et remarques." and several input fields: "PRÉNOM*", "NOM*", "FONCTION", "ENTREPRISE, ORGANISATION", "EMAIL*", and "PIÈCE JOINTE (PDF OU JPG UNIQUEMENT) - MAX 2MO" with a "Transférer un fichier" button. Below these are sections for "THÉMATIQUE(S) ASSOCIÉE(S) À VOTRE CONTRIBUTION :", "TITRE DE VOTRE CONTRIBUTION*", and "VOTRE CONTRIBUTION*" with a search icon and the text "Ajouter une thématique".

Temps d'échange

**Merci pour votre
participation !**