

Demande de prorogation de la DUP de Corbeville

1. Introduction

Les opérations d'aménagement portées par l'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay ont été inscrites parmi les Opérations d'Intérêt National (OIN) mentionnées à l'article R.121-4-1 du Code de l'Urbanisme par décret en Conseil d'Etat n° 2009-248 du 3 mars 2009, dans le but de faire émerger sur ce territoire un cluster scientifique, technologique et économique d'envergure mondiale.

L'opération d'aménagement de Corbeville constitue l'un des secteurs stratégiques de ce territoire avec le quartier de l'Ecole polytechnique et le quartier de Moulon, sur la frange sud du plateau de Saclay. L'opération se situe sur les communes d'Orsay et de Saclay

Dès 2014, l'EPA Paris-Saclay avait engagé une procédure de DUP en dossier simplifié pour assurer la maîtrise foncière du site de Corbeville. Un arrêté préfectoral n° 2015-SP2-BAIE-030 du 29 juillet 2015 déclarant d'utilité publique l'aménagement du secteur de Corbeville, a ainsi été signé.

Cet arrêté préfectoral désigne l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France (EPFIF) comme bénéficiaire de l'expropriation. L'EPFIF intervient dans le cadre d'une convention foncière en date du 13 octobre 2014 qu'il a passée avec la communauté d'agglomération Paris-Saclay, les communes d'Orsay et de Saclay et l'Etablissement public Paris-Saclay.

L'Etablissement public d'aménagement Paris-Saclay a par la suite pris l'initiative de la ZAC le 30 juin 2016. La ZAC de Corbeville a été créée le 20 septembre 2019 par arrêté préfectoral n°2019-DDT-STP-338. Le dossier de réalisation de la ZAC a été approuvé par le Conseil d'Administration de l'EPA Paris-Saclay le 10 octobre 2019.

L'article 3 de l'arrêté préfectoral de DUP précise que la déclaration d'utilité publique sera considérée comme nulle et non avenue si l'expropriation à effectuer pour la réalisation du projet n'est pas intervenue dans un délai de cinq ans à compter de la date de cet arrêté, soit le 29 juillet 2020.

Toutefois, l'article L 121-5 du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique prévoit qu'un acte pris dans la même forme peut proroger une fois les effets de la déclaration d'utilité publique pour une durée au plus égale à la durée initialement fixée, lorsque celle-ci n'est pas supérieure à cinq ans. Cette prorogation peut être accordée sans nouvelle enquête préalable, en l'absence de circonstances nouvelles.

Ainsi, pour les raisons développées ci-après, l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay sollicite une prorogation de la DUP pour une durée supplémentaire de cinq ans, soit jusqu'au 29 juillet 2025.

2. Evolution des objectifs

2.1 Principaux objectifs du dossier de DUP

Les objectifs de l'aménagement de ce secteur sont les suivants :

- Développer un quartier mixte de logements familiaux et étudiants, d'activités économiques, de services, commerces et d'équipements, en particulier sportifs. A noter qu'il n'est pas prévu de programmation en lien avec l'arrivée d'établissement d'enseignement supérieur et de recherche ;
- Aménager l'articulation entre les quartiers de l'Ecole polytechnique et du Moulon ;
- Intégrer le quartier à son environnement : développer le rapport aux coteaux boisés et aux espaces agricoles ;
- Travailler les liens plateaux-vallée ;
- Intégrer la RN 118, le métro du Grand Paris et le TCSP dans un maillage viaire reconfiguré.

2.2 Objectifs de la ZAC

Les ambitions portées sur le secteur 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 et en convertissant un ancien site industriel au coeur 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...).

Dans le cadre d'un accord cadre, l'EPA Paris-Saclay a confié les études de maîtrise d'oeuvre urbaine de la ZAC de Corbeville à un groupement de maîtrise d'oeuvre 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 développées par l'équipe de maîtrise d'oeuvre reposent sur six principes fondamentaux.

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 franchissement supplémentaire est prévu.

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

Au sud du secteur, le projet prévoit d'aménager au coeur 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, faire l'interface avec la rive de Moulon et ainsi compléter la chaîne des lieux majeurs grâce à un traitement qualitatif. Étendu 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.

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 coeur 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. 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 secteur 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* à l'immeuble d'habitat collectif, 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.

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

Pour favoriser sa bonne insertion sur le campus urbain, le secteur 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 de Moulon ;
- une partie de la diagonale traçant une connexion vers le quartier de l'École polytechnique ;
- le Cours de Corbeville, espace public transversal constitué le long des centralités du coeur 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'École polytechnique qui aboutit au niveau du Cours de Corbeville.

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 tracé et son insertion urbaines doivent être réétudiés à l'aune des études urbaines. En particulier, le dessin des infrastructures étant déterminant pour la définition des espaces publics et des espaces d'intensité urbaine, il paraît pertinent de modifier le tracé du TCSP pour le faire passer au coeur du quartier, au sein du cours de Corbeville, espace public majeur et transversal concentrant l'intensité du quartier.

2.3 Evolution des objectifs

Ces objectifs développés dans le cadre de la ZAC s'inscrivent pleinement dans les objectifs généraux visés dans le dossier de DUP.

3. Evolution du programme

3.1 Programme du dossier de DUP

Compte tenu de l'absence au stade du dossier de DUP simplifié d'étude spécifique à ce quartier et par conséquent de l'absence de partis d'aménagements contrastés, la programmation précise n'était pas encore arrêtée pour ce futur quartier. Le but n'en était pas moins la réalisation d'un quartier de ville équilibré comportant toutes les aménités utiles aux habitants (familles et étudiants) et aux usagers : services, commerces, équipements de proximité et activités économiques sur une superficie de près de 75 ha.

3.2 Programme de la ZAC

Le programme prévisionnel de la ZAC de Corbeville porte sur une constructibilité globale de 414 000 mètres carrés de surfaces de plancher dont :

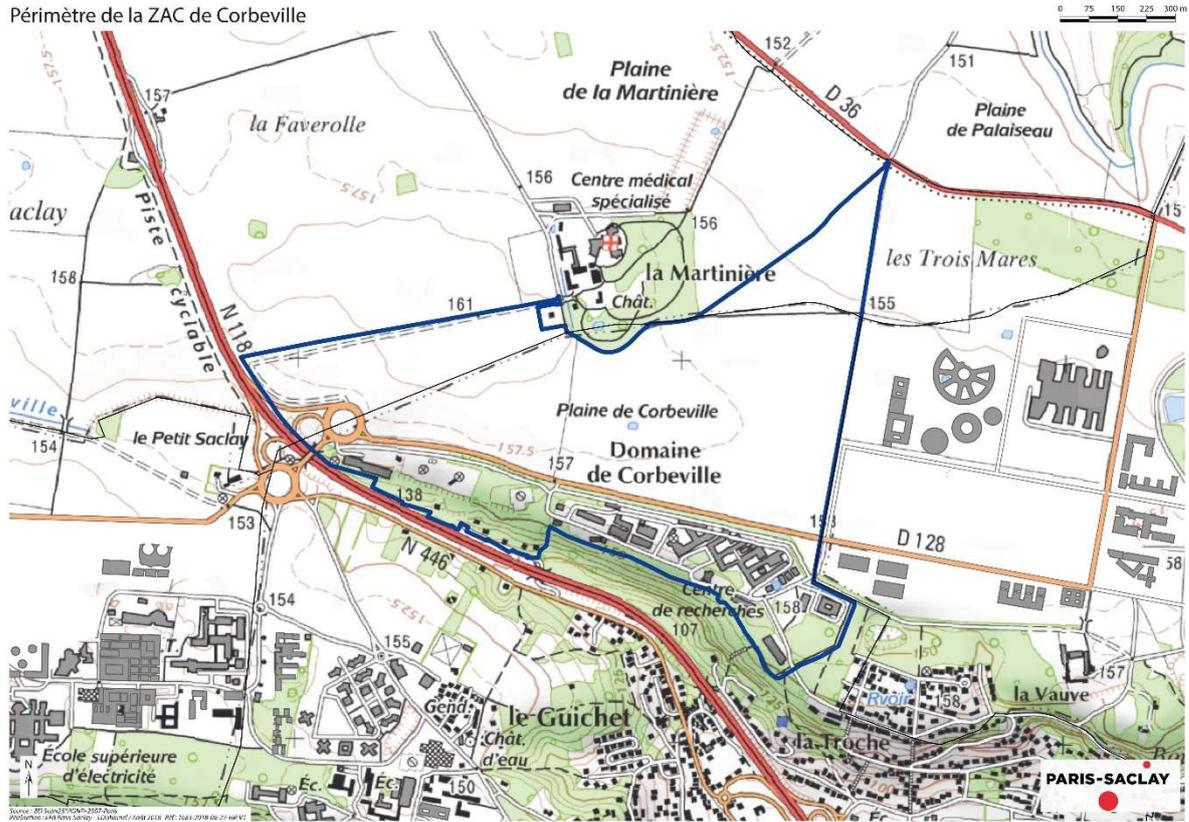
- environ 45 000 m² dédiés à l'enseignement supérieur et la recherche ;
- environ 123 000 m² de surfaces de développement économique et d'accueil d'activités ;
- environ 172 000 m² de logements familiaux et étudiants ;
- environ 74 000 m² d'équipements publics, équipements techniques et équipements exceptionnels, de commerces et de services.

3.3 Evolution de la programmation

Ainsi, sur 414 000 m² de SPC, seule la programmation enseignement supérieur et recherche pour 45 000 m² SPC n'était pas prévue initialement. Cela représente environ 11% du total de constructibilité programmée. Cette évolution, qui s'inscrit dans la continuité de la programmation des ZAC du Moulon et de l'Ecole polytechnique, n'est donc pas substantielle et correspond à une évolution normale de la programmation pour un projet de cette ampleur.

4.2 Le périmètre de la ZAC

Le périmètre de la ZAC de Corbeville figure sur le plan ci-dessous.



4.3 Evolution du périmètre du projet

Le périmètre a ainsi évolué à la marge, pour intégrer des emprises foncières déjà maîtrisées par la puissance publique.

5. Evolution des coûts du projet

5.1 Coûts figurant au dossier de DUP

S'agissant d'un dossier de DUP simplifié, seule une estimation sommaire des dépenses foncières était requise. Cette estimation sommaire ressort à 30 M€ dans le dossier de DUP.

5.2 Coûts actualisés

Le dossier de réalisation de la ZAC de Corbeville approuvé le 10 octobre 2019 fait ressortir une estimation du coût du foncier à hauteur de 25,4 M€.

5.3 Synthèse de l'évolution des coûts

L'estimation actualisée à la date du 10 octobre 2019 est cohérente avec l'estimation sommaire initiale.

6. Justification de la nécessité de proroger la DUP

L'EPA Paris-Saclay sollicite la prorogation de la DUP pour une durée supplémentaire de 5 ans, le périmètre de la DUP restant inchangé.

Des ordonnances d'expropriation ont d'ores et déjà été obtenues pour le secteur agricole au nord de la ZAC et la friche industrielle Thalès a été acquise à l'amiable.

Toutefois, des enquêtes parcellaires complémentaires pourraient s'avérer nécessaires au sud de la ZAC.

Il est ainsi nécessaire d'obtenir une prorogation de la déclaration d'utilité publique au bénéfice de l'Etablissement public foncier d'Ile-de-France.