



**Avis PPA sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville de Saclay arrêté en
date du 17 décembre 2024**

Orsay, le 6 mars 2025

Contexte

Par délibération en date du 16 décembre 2021, la ville de Saclay a prescrit la révision générale de son Plan Local d'Urbanisme. Le bureau d'étude VE2A est chargé de l'accompagnement de la ville de Saclay et de l'élaboration du dossier de PLU révisé.

Les objectifs poursuivis par la révision du PLU de Saclay sont les suivants :

- Redéfinition des zones constructibles et des zones naturelles :
 - Réaffirmation des espaces agricoles, la zone PNAF et les bâtiments remarquables,
 - Mener une réflexion sur le devenir des fermes,
 - Définition et protection des zones humides,
 - Faire prévaloir un urbanisme économe en ressources foncières et énergétiques,
 - Préservation stricte des espaces naturels,
- Permettre la mise en œuvre échelonnée du scénario retenu dans le cadre de l'élaboration du schéma directeur communal, visant à la structuration du territoire autour d'une « colonne vertébrale » depuis le Christ de Saclay et sa gare jusqu'au secteur Est en traversant le centre bourg.
- Intégrer les principes d'aménagement du secteur du Christ de Saclay retenus par l'EPAPS en lien avec la commune.
- Permettre la réorganisation du bourg afin de lui donner une échelle en cohérence avec le Saclay de demain.
- Assurer une nouvelle dynamique et une attractivité pour tous les habitants actuels et futurs.
- Encourager la création de nouveaux commerces et services, maintien et /ou développement des commerces actuels, préservation et mise en valeur du patrimoine bâti, réflexion sur les circulation et stationnement.
- Encadrer le développement Est en veillant aux principes d'utilisation économe du foncier, de mise en œuvre de principes d'aménagement et de construction exemplaires en termes de développement durable et de performance énergétique, de couture urbaine avec l'existant, de transitions harmonieuses avec les espaces naturels et agricoles environnants.

- Bien identifier les différents quartiers existants et futurs afin de mettre en valeur, d'un point de vue réglementaire, leurs spécificités.
- Préservation du patrimoine historique.
- Garantir une bonne insertion des logements sociaux dans les futures opérations et/ou dans le tissu existant en veillant au respect des principes de mixité sociale et générationnelle sur l'ensemble du territoire.
- Définition des orientations d'aménagement et de programmation.
- Favoriser le maillage des mobilités douces sur l'ensemble du territoire.
- Prendre en compte les évolutions des documents supra-communaux et les évolutions législatives et réglementaires.

L'enjeu pour l'EPA est d'intégrer d'ores et déjà le secteur de développement du Christ de Saclay dans le document d'urbanisme afin d'anticiper les futures aménagements et interventions sur le secteur. Le Conseil d'administration de l'EPA Paris-Saclay a pris l'initiative de la future Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) du Christ de Saclay autour de la future gare de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express, lors de sa séance du 9 juillet 2024.

Le présent document regroupe l'ensemble des remarques de l'EPA Paris- Saclay sur le projet de révision du PLU de la commune de Saclay.

Sommaire :

- 1. Remarques EPA sur le rapport de présentation (3 volumes)**
- 2. Remarques EPA sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)**
- 3. Remarques EPA sur le règlement écrit et graphique**
- 4. Remarques EPA sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)**
- 5. Remarques sur le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE)**

1. Remarques EPA sur le rapport de présentation (3 volumes)

Dans le chapitre « Eléments physiques - Occupations du sol », page 127 du diagnostic synthétique et stratégique, la Commune présente la ZPNAF comme un outil de protection des espaces naturels et agricoles, mis en place sur son territoire : « ... **zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) depuis le 3 juin 2010. Cet outil, porté par l'EPA Paris Saclay, vise à l'extension urbaine ...** »

- Remarque de l'EPAPS : Cependant, il convient de corriger cette formulation. En effet, la ZPNAF est un outil dont le programme d'action est élaboré et non porté par l'EPA. Aussi, sur l'ensemble du document, il convient de corriger l'acronyme ZPANF en ZPNAF, notamment à la page 148.

2. Remarques EPA sur les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

a. OAP Thématique - Trame Verte et Bleue (TVB)

Liaison agricole d'intérêt régional : Inscrire un chemin agricole d'intérêt régional dans une OAP thématique peut garantir la **protection** de ce chemin, en prévoyant par exemple la continuité de son usage agricole, sa préservation et éventuellement sa valorisation pour d'autres usages (comme les déplacements doux : piétons, cyclistes).

Si le chemin agricole traverse ou est situé à proximité d'une route départementale, des aménagements peuvent être nécessaires pour assurer une **cohabitation sécurisée** entre les différentes mobilités (agricole, automobile, cycliste). Il pourrait s'agir de **création de passages sécurisés**, de la réduction de la vitesse sur la route départementale à certains endroits, ou même de **modifications de tracé** pour garantir la sécurité. Ce qui est le cas pour notre projet.

- Remarque de l'EPAPS : Aujourd'hui l'OAP ne donne pas d'indications sur la nature des actions à mener sur le territoire pour créer cette liaison. Il convient alors de définir les actions à mener, en concertation avec les différents acteurs (CD91), afin de se projeter sur la nature des circulations prévues à ce stade et de s'assurer de leur compatibilité avec les aménagements qui seront réalisés dans le cadre du pôle d'échange multimodal, de l'exploitation de la future gare du Grand Paris Express et de la ZAC du Christ de Saclay.

3. Remarques EPA sur le règlement écrit et graphique

a. Zone UI - page 63

Le règlement écrit indique une modification des règles d'urbanisme applicables à la zone UI, entraînant une augmentation du plafond de hauteur autorisé :

- **Plan Local d'Urbanisme (PLU) en vigueur** : hauteur maximale fixée à 10m,
- **PLU révisé, arrêté le 17 décembre 2024** : hauteur maximale portée à 15m.

Dans ce contexte, bien que la mise en place du PAPAG soit envisagée par le PLU, il ne semble pas opportun d'inscrire une telle règle tant que la ZAC n'a pas encore été créée. En effet, cette inscription pourrait entraîner une revalorisation des terrains liés à leur constructibilité plus importante conduisant à une augmentation des coûts fonciers. Cette évolution pourrait avoir un impact significatif sur l'équilibre financier de l'opération et compromettre la maîtrise foncière et budgétaire de la future ZAC.

- Proposition de l'EPAPS : Puisque cette augmentation est également prévue dans le secteur nord de la ville, notamment au niveau du campus HEC, il pourrait être pertinent d'y proposer la création d'une sous zone Ule. Cette sous zone Ule pourrait ainsi autoriser une hauteur maximale portée à 15m. De la même manière une sous zone Ulf pourrait être créée pour le secteur dit du Domaine Technologique qui se trouve au nord du périmètre du PAPAG. Cette sous zone Ulf pourrait, elle aussi, autoriser une hauteur maximale portée à 15m. La création de ces deux sous zones Ule et Ulf permettrait d'encadrer plus précisément les évolutions en termes de hauteur sur le périmètre opérationnel de la ZAC du Christ de Saclay sans contraindre les développements sur les autres secteurs de la zone UI.

b. Zone NC – page 112

Terrain de grands jeux : Un projet « Terrain grand jeux » est prévu dans le cadre de la ZAC du Quartier de l'École polytechnique (QEP). Ce projet sera développé sur un site à cheval sur les communes de Palaiseau et Saclay. Cependant, le zonage actuel du PLU de la Ville de Saclay ne permet pas d'effectuer des travaux de construction pour ce type de projet sur ce secteur.

Dans un courrier adressé à la ville en novembre 2024, l'EPAPS a demandé la création d'une sous-section spécifique Zone NI (Naturelle de Loisirs), afin de permettre l'aménagement de ce type d'équipement tout en préservant les qualités naturelles et paysagères de la zone.

Ainsi, dans le dernier projet arrêté par la commune, bien que le zonage n'ait pas été modifié, le règlement de la zone Nc a évolué pour inclure une dérogation concernant l'occupation et l'utilisation des sols. Dans le secteur Nc uniquement, sont désormais autorisés les ouvrages, aménagements et constructions nécessaires à la réalisation des installations prévues dans le cadre de la ZAC du quartier de l'École Polytechnique, notamment des équipements sportifs et le projet du secteur de Corbeville.

Toutefois, d'après le tableau figurant en page 113 du règlement écrit, les constructions et aménagements d'équipements sportifs sont interdits en zone N. De plus, le règlement précise explicitement que « toute occupation ou utilisation du sol qui n'est pas explicitement autorisée dans le tableau suivant est interdite ».

- Réponse de l'EPAPS : Intégrer au règlement écrit de la zone N du PLU une autorisation d'occupation et d'utilisation du sol, sous certaines conditions, pour la sous-destination relative aux équipements sportifs. Cette disposition permettrait d'assurer une meilleure cohérence entre le tableau et le texte figurant à la page 113.

Compensation réglementaire : le règlement écrit prévoit à l'occasion de réalisation d'aménagements sur la zone NC des compensations. « ...Les édifices liés à l'exploitation des équipements précités seront autorisés. Des espaces plantés sur des surfaces équivalentes à celles existantes dans la zone à la date d'approbation du présent règlement seront compensées sur le territoire de Saclay ou dans les environs proches de la zone Nc, en dehors des zones A... ».

- Réponse de l'EPAPS : L'exigence de compensation environnementale supplémentaire pour le secteur Nc, inscrite dans le PLU, ne peut être opposée aux travaux des ZACs de Corbeville et du Quartier de l'Ecole polytechnique, car cela créerait un cumul de mesures non requis. Ce cumul ignorerait celles déjà définies dans les évaluations environnementales des deux projets. Ainsi, cette exigence est inopposable aux aménagements des deux ZACs, les mesures environnementales ayant déjà été validées dans leur dossier d'évaluation. La zone Nc est entièrement couverte par les périmètres des deux ZACs. Il convient donc de supprimer cette inscription.

c. Fonds de plans présentés et zonages réglementaires sur le périmètre de la ZAC de Corbeville :

Fonds de plans présentés et zonages réglementaires sur le périmètre de la ZAC de Corbeville : le zonage réglementaire prend bien en considération l'existence d'une zone AUc, issue de la Déclaration de Projet emportant mise en compatibilité des PLU de Saclay et Orsay datant de 2019 et conformément à la délibération n°2019-10-14/69 du conseil municipal de la commune de Saclay (14/11/2010) approuvant la mise en compatibilité du PLU en lien avec la ZAC de Corbeville.

S'agissant du règlement écrit : il ne reprend pas la rédaction issue de la Déclaration de Projet ci-dessus évoquée. A titre d'exemple, le présent règlement écrit arrêté prévoit page 88 : « Pour le secteur AUc : la hauteur maximale des constructions ne peut excéder 15 mètres au point le plus haut (ou faîtage) » alors que la MECDU de la ZAC Corbeville en 2019 fixe la hauteur maximale des constructions à 25 mètres.

Il conviendrait que le règlement écrit reprenne les rédactions issues de la MECDU de la ZAC Corbeville en 2019, pour permettre la bonne réalisation de la ZAC et l'atteinte des objectifs fixés dans les documents réglementaires et arrêtés préfectoraux y afférents.

Voir **en annexe** au présent avis une comparaison exhaustive entre les deux documents.

4. Remarques EPA sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le projet de PADD de la ville de Saclay s'organise autour d'un préambule et de 4 axes :

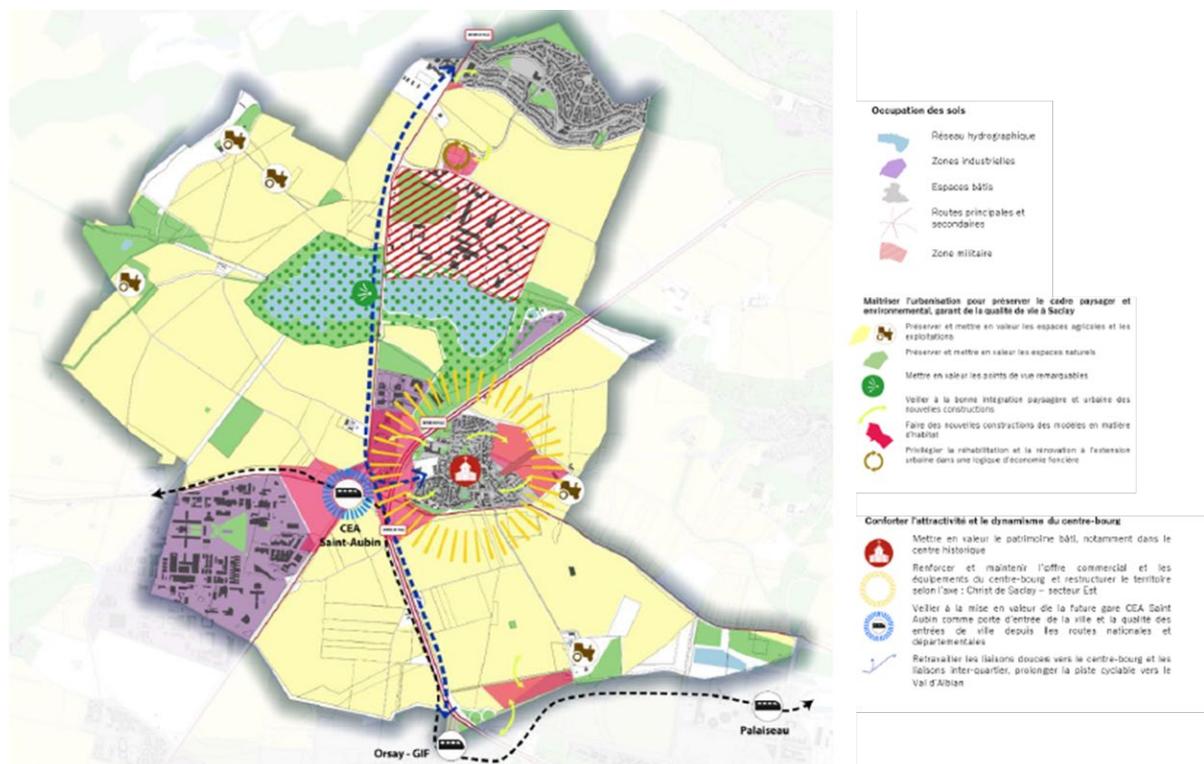
- Axe 1 : Promouvoir un développement harmonieux de la commune, respectueux de son identité
- Axe 2 : préserver et renforcer l'offre économique et commerciale de la commune avec une amélioration des déplacements
- Axe 3 : Maintenir la résilience de la commune et promouvoir un développement respectueux de l'environnement et du paysage
- Axe 4 : Promouvoir un territoire cultivé

Le préambule page 5 :

La description indique que la ville de Saclay est située en première couronne parisienne, alors qu'elle se trouve en réalité en troisième couronne.

Concernant la carte des enjeux du territoire, l'aplat rouge inscrit en légende sous « faire des nouvelles constructions des modèles en matière d'habitat » sur le secteur du Christ doit être précisé et détaillé, car en réalité il s'agit de réaliser des opérations mixtes combinant habitat et développement économique.

La même remarque s'applique à l'aplat rouge sur le secteur de Corbeville (NB/ notons une contradiction avec le règlement écrit qui ne prévoit pas la possibilité de faire de logement dans cette zone mais seulement de l'hébergement étudiant).

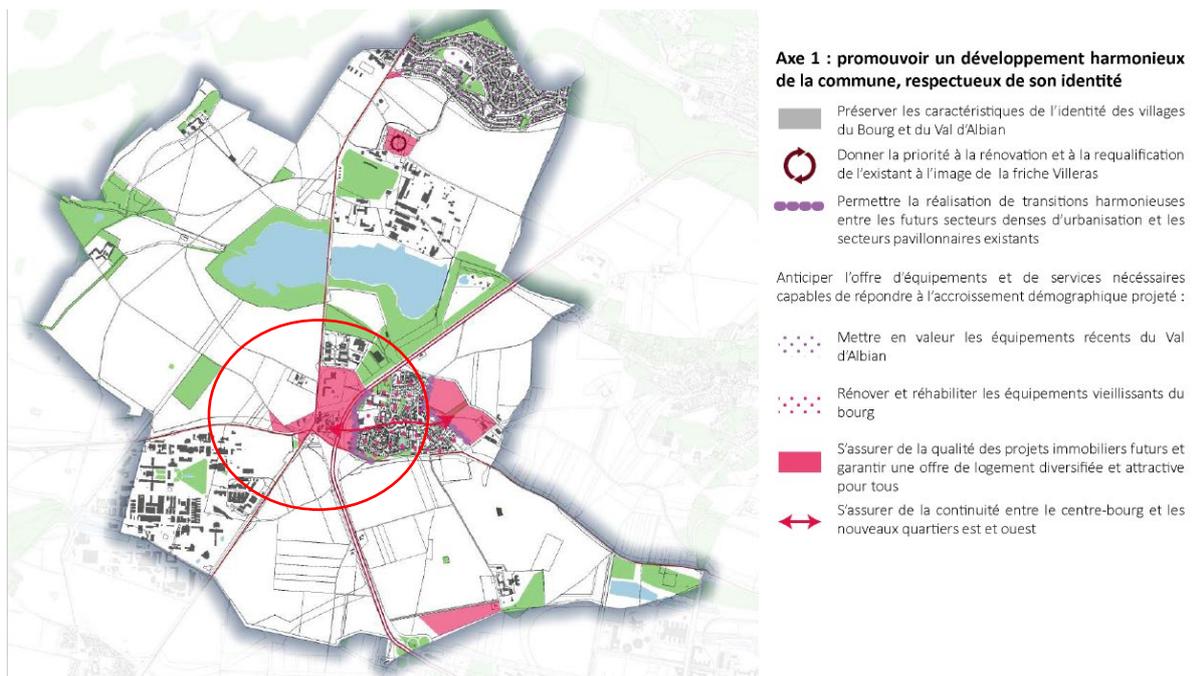


a. Axe 1 : Promouvoir un développement harmonieux de la commune, respectueux de son identité

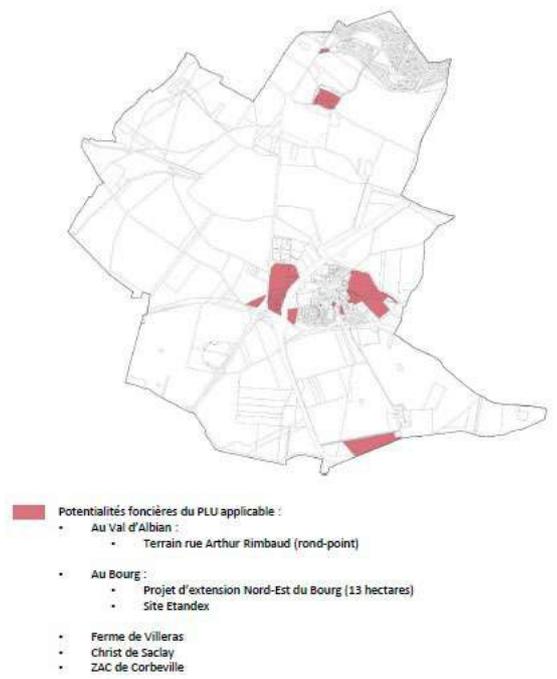
Le PADD fixe, page 16, l'objectif de maîtriser la croissance démographique en limitant la population à un maximum de 10 000 habitants d'ici 2036. En cohérence avec cet objectif il est indiqué que la commune s'engage à participer à la réalisation d'environ 800 logements à l'horizon 2026. Cette limitation, appliquée à l'ensemble de la commune, pourrait restreindre le rythme de développement du logement dans le secteur du Christ. En effet, la production de logements familiaux prévue pour le Christ de Saclay est estimée à 1 400 unités.

- **Remarque EPA :** L'affichage de ces objectifs chiffrés risque de contraindre à terme le développement urbain de l'ensemble des secteurs, notamment à l'avènement de la ZAC du Christ de Saclay. Il conviendrait de préciser que cet objectif de production de 800 logements doit se comprendre hors logements qui seront réalisés dans la ZAC du Christ de Saclay.

Le document graphique, à la page 21, inscrit un aplat rouge sur le secteur du Christ afin de garantir la qualité des projets immobiliers futurs. Cette inscription doit être conforme au périmètre de l'opération, il convient donc de reprendre les limites de la ZAC.



Au niveau du chapitre « Maîtriser le développement urbain et s'assurer de la qualité des projets immobiliers futurs, contribuant à la valorisation de l'image de la ville et à leur intégration harmonieuse sans rupture avec l'existant » (page 18), et dans la section « objectifs » de cette ambition, la ville de Saclay évoque la mobilisation des gisements fonciers stratégiques identifiés dans le cadre du PLU (carte présente dans le rapport de présentation, volume 2, page 18).



- Remarque EPA : il convient de noter que certains potentiels foncières du secteur du Christ de Saclay ne sont pas identifiés : mare au cuvier, terrains à l'Ouest du bourg de Saclay. Il conviendrait de reprendre le périmètre de la future opération d'aménagement.

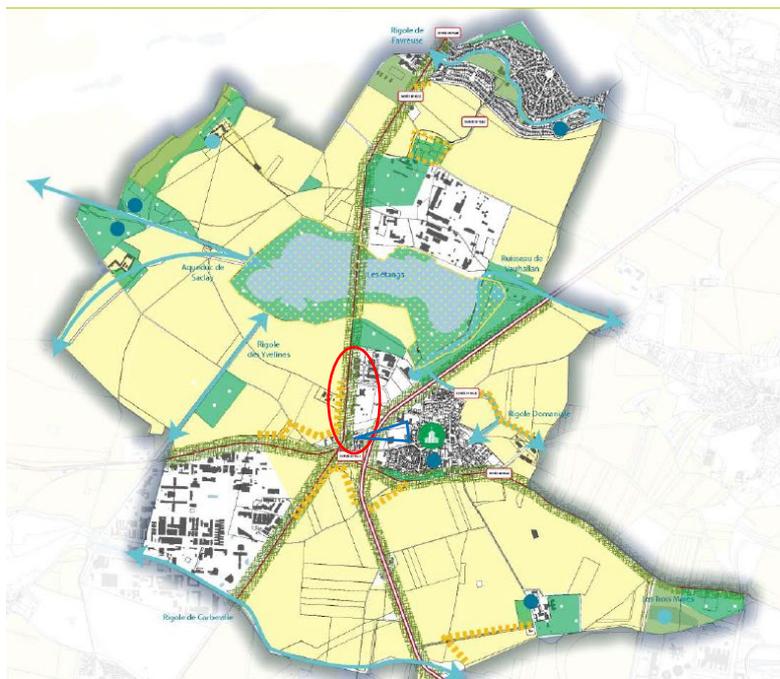
b. Axe 3 : Maintenir la résilience de la commune et promouvoir un développement respectueux de l'environnement et du paysage

Le document page 43, inscrit dans son objectif « Prendre en compte les risques dans l'aménagement du territoire et anticiper les évolutions des aléas et vulnérabilités dues au changement climatique » **que le dévoiement de la bretelle de la RN118 se fera en amont du secteur.**

- Remarque EPA : Il convient de corriger cette inscription, le projet de dévoiement se fera dans le cadre de la ZAC du Christ de Saclay. Aujourd'hui aucun planning n'indique cette position.

Dans le document graphique en page 47, un plan inscrit par un aplat jaune des actions visant à « Maintenir, restaurer et mettre en valeur les ouvertures sur le grand paysage agricole et naturel ».

- Remarque EPA : L'aplat jaune peut être étendu à la frange ouest du secteur de l'opération d'aménagement du Christ de Saclay (encerclée en rouge ci-dessous). Peut-être faudrait-il identifier les cônes de vue sur le clocher à maintenir ? Notamment depuis la traversée face à la gare.



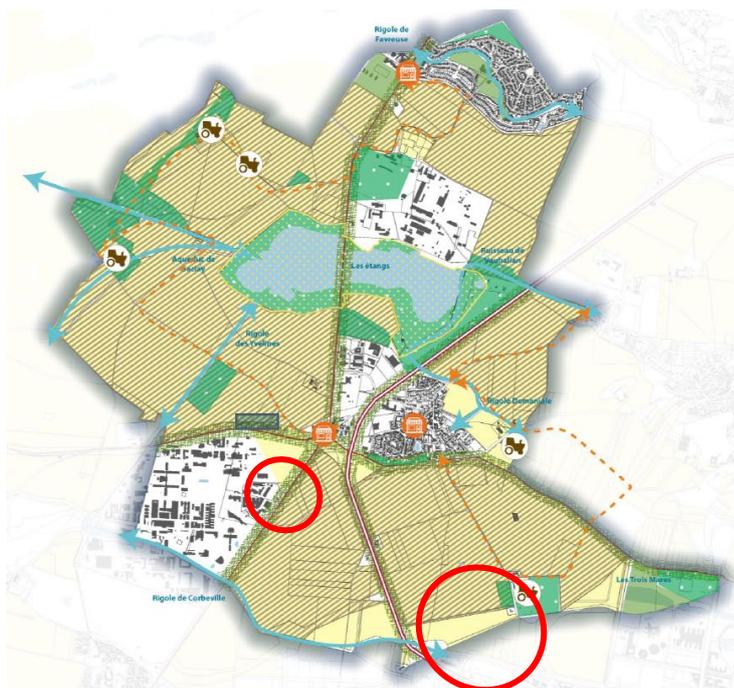
Axe 3 : Maintenir la résilience de la commune et promouvoir un développement respectueux de l'environnement et du paysage

- Maintenir et mettre en valeur les cônes de vue identitaires sur le clocher
 - Marquer, sécuriser et mettre en scène les entrées de ville
 - Maintenir, restaurer et mettre en valeur les ouvertures sur le grand paysage agricole et naturel
 - Assurer une transition paysagère entre les futurs secteurs d'urbanisation et les espaces agricoles et naturels
- Maintenir, mettre en valeur et restaurer la trame verte et bleue
- Habitats aquatiques et humides
 - Mares avérées
 - Mares potentielles
 - Espaces ouverts artificialisés
 - Habitats boisés
 - Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type I
 - Privilégier l'implantation des nouvelles constructions au sein de l'enveloppe urbaine et promouvoir la nature en ville
 - Assurer et renforcer les transitions paysagères aux abords des axes routiers départementaux

c. Axe 4 : Promouvoir un territoire cultivé

Au niveau du document graphique page 54, le plan délimite par un aplat jaune les espaces qui visent à « préserver les terres agricoles en termes de superficie et de diversité ».

- Remarque EPA: L'aplat jaune doit être réduit au niveau de la mare au cuvier qui a vocation à se développer (encerclée en rouge ci-dessous).
- L'aplat jaune doit également être réduit au niveau de Corbeville, identifiée en zone AUc.



Axe 4 : Promouvoir un territoire cultivé

- Préserver les terres agricoles en termes de superficie et de diversité (ZAP, PAEN, AMAP)
 - Permettre l'évolution des bâtiments agricoles actuels vers des activités connexes à l'agriculture
 - Lier activité agricole et préservation de l'environnement
 - Habitats aquatiques et humides
 - Espaces ouverts artificialisés
 - Habitats boisés
 - Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique de type I
 - Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière (ZPNAF)
- Maintenir et diversifier l'agriculture en tant que filière économique locale
- Lier commerce et agriculture en facilitant la mise en place de points de vente directs des produits locaux
 - Lier tourisme et agriculture en encourageant la création et la connexion des sentiers de découverte

5. Remarques sur le Cahier des Recommandations Architecturales, Urbaines, Paysagères et Environnementales (CRAUPE)

Le projet de CRAUPE porte sur plusieurs thématiques qui couvrent tout le territoire de la commune : entrées de ville, typologies d'espaces publics, densités de constructions, implantations des constructions et intégration du stationnement, les éléments singuliers à conserver.

De manière générale, l'EPA rappelle qu'un projet de cahier de prescriptions, urbaines, architecturales, paysagères plus approfondi sera travaillé en partenariat avec la commune dans le cadre de l'approfondissement des études à mener pour l'élaboration du dossier de création et de réalisation de la ZAC du Christ de Saclay, ou dans le cadre du plan guide du secteur Ouest de la ZAC de Corbeville et pour cadrer les futures fiches de lot de ces deux ZAC. Se pose donc la question de l'articulation de ce document communal et des futures documents règlementaires et opérationnels des deux ZAC.

Sur les différentes thématiques abordées dans le projet de CRAUPE, nous vous transmettons ci-après nos principales remarques :

Périmètre (page 17 du PPT) : Le projet de CRAUPE définit un secteur dénommé « le secteur du Christ » qui s'étend du Nord des terrains Razel jusqu'au CEA.



- Remarque EPA : Le périmètre retenu est assez large et comprend des secteurs aux ambitions urbaines, paysagères et architecturales assez hétérogènes. Ne faut-il pas reprendre les limites de la ZAC en excluant uniquement le secteur de la mare au cuvier ? Par exemple, les recommandations de densités et d'implantation des constructions ne seront certainement pas identiques sur ces deux secteurs.
- Le périmètre d'urbanisation de Corbeville n'est pas identifié sur ce document. Au même titre que le Christ, il semblerait opportun que Corbeville soit identifié comme un « périmètre sujet à urbanisation future » tel que légendé sur cette page.

Entrée de ville (page 11 du PPT) : Le CRAUPE recommande des entrées de ville traitées par un marquage urbain, une signalétique adaptée, un travail sur le végétal qui entrera dans le quartier et une lisière *boisée* en frange agricole.

- Remarque EPA : Les recommandations formulées dans le cadre du CRAUPE n'appellent pas d'observations. Le projet urbain s'inscrit pleinement dans ce cadre. Nous pouvons toutefois nous interroger sur l'utilisation du terme « boisée », ne faudrait-il pas utiliser le terme de « lisière végétalisée » ou bien « lisière plantée » permettant de créer une végétalisation multi strate et de marquer l'entrée de ville ?

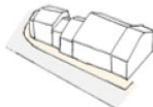
Densités de constructions, implantations des constructions et intégration du stationnement (page 13 du PPT) : sur ce thème les recommandations du CRAUPE nous semblent pour certaines peu adaptées aux objectifs urbains et paysagers du Christ de Saclay. Le CRAUPE recommande une densité permettant de laisser une place importante au végétal et à la pleine terre, un habitat collectif et intermédiaire à privilégier, une densité plus forte à proximité de la gare et plus faible sur la frange agricole, une implantation des constructions en cohérence et sans rupture urbaine, un principe de mitoyenneté pour l'ensemble du quartier, une orientation solaires des constructions, une implantation selon le principe de « nids », des façades disposées pour limiter les vis-à-vis et favoriser les vues traversantes, une intégration des stationnements sur rue et dans les bâtiments, la mise en œuvre de revêtements clairs et perméables.

- Remarque EPA : Les recommandations formulées ne sont pas toutes adaptées au développement d'une typologie de bâtiments collectifs notamment les schémas de principe qui sont réalisés sur la base de formes bâties individuelles (voir-dessous). Aussi, plusieurs typologies d'ilots seront développées sur le secteur du Christ (tenant compte de la programmation et de la situation du lot par rapport au paysage). Les principes d'implantation énoncés sont assez restrictifs : principe de mitoyenneté ou « de nids », couleur de revêtement.

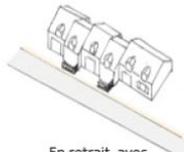
Recommandations :



Aligné à la rue



Aligné à la rue avec des décrochés rythmant le front bâti



En retrait, avec alignement du bâti générant un front bâti



En accompagnement d'une courbe

À éviter :



Implantation isolée et sans alignement avec la rue