

20 août 2018

Commune de GIF-SUR-YVETTE (code postal 91190)
Enquête publique concernant la demande de permis de construire
relative à la construction d'un centre de recherche
Maître d'ouvrage : Groupe Servier/Art et Techniques du Progrès (ATP)
Autorité organisatrice de l'enquête :
Monsieur le Préfet de l'Essonne

Rapport et conclusions du commissaire-enquêteur

I – Rapport d'enquête

I -1 : Contexte réglementaire du dossier

L'opération envisagée, de par ses dimensions, concerne l'une des catégories figurant à l'annexe de l'article R.122-2 du code de l'environnement portant sur différentes catégories d'aménagements d'ouvrages et de travaux soumises à une étude d'impact.

En application de cette annexe, l'opération fait de droit l'objet d'une telle étude d'impact, car elle concerne un « projet de travaux et constructions qui créent une surface de plancher au sens de l'article R.111-22 du code de l'urbanisme ou une emprise au sol au sens de l'article R.420-1 dudit code supérieure ou égale à 40 000 m² ». Tel est le cas puisque l'opération porte sur la construction de plus de 45 000 m² de surface de plancher.

Faisant ainsi l'objet d'une étude d'impact l'opération est également, par voie de conséquence, soumise à enquête publique en application de l'article L.123-2 du code de l'environnement.

Le présent rapport relatif à cette enquête est établi en application de l'article R.123-19 du code de l'environnement.

I – 2 : Rappels de l'objet et du contexte de l'opération

L'opération, dont le maître d'ouvrage est le Groupe Servier, concerne la création d'un nouveau centre de recherche pharmaceutique à Paris-Saclay sur la commune de Gif-sur-Yvette (code INSEE 91272).

Elle permettra le regroupement de sites jusque là dispersés (jusque dans l'Orléanais) et accueillera 600 employés et, à terme, lorsque l'ensemble des bâtiments sera complètement aménagé, plus de 1000 auxquels il faut ajouter le public accueilli, ce qui en fera un site particulièrement important.

Cette opération s'inscrit dans la ZAC dite du Moulon à l'est du plateau de Saclay, elle-même comprise dans une zone d'urbanisation nouvelle, déclarée, en application de l'article R.102-3 du code de l'urbanisme, Opération d'Intérêt National (OIN), visant « à créer un pôle d'excellence scientifique et technique de dimension internationale regroupant grandes écoles, universités organismes de recherche et entreprises privées », les programmes de construction correspondants étant soit déjà réalisés, soit en cours de réalisation (notamment, lui faisant face en bordure sud de la RD 128, un important bâtiment devant abriter l'École Normale Supérieure).

Sa localisation se situe au nord de la route départementale 128 (dite Boulevard Nord ou rue Francis Perrin) sur un lot de la ZAC (NC) intéressant un terrain, antérieurement à usage agricole, situé au contact au sud d'une zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) classée par décret du 31 décembre 2013 interdisant toute urbanisation future.

À noter que ce lot est divisé en deux parties (NCA et NCB) dont seule la partie est (NCA) est concernée par l'opération sur une emprise foncière de près de 24 000 m², l'autre partie étant encore détenue par l'EPA de Paris-Saclay et constituant à ce jour une réserve foncière dans l'hypothèse d'une éventuelle extension de l'opération objet de la présente enquête.

Cette opération comporte un complexe de 6 bâtiments répartis en un anneau central, cœur de l'opération, auquel sont articulés 3 importants bâtiments d'emprise essentiellement rectangulaire ainsi que deux appendices abritant des locaux techniques ou de service, le tout pour des hauteurs comprises en élévation entre R+4 et R+2 ainsi que 4 niveaux de sous-sol.

Ainsi conçue, l'opération respecte les dispositions réglementaires en vigueur (règlement d'urbanisme et cahier des charges de cession de terrain) qui prévoient, notamment, une implantation des bâtiments majoritairement à l'alignement du boulevard, un pourcentage important d'espaces végétalisés, dont une grande partie en pleine terre, et des hauteurs dégressives de bâtiments vers la ZPNAF précitée (dont l'échelonnement sera revu à la baisse le long du boulevard dans le cadre d'une demande de permis de construire modificative à venir).

I – 3 : Déroulement de l'enquête

I – 3 – 1 : Modalités d'engagement de l'enquête

Une ordonnance du tribunal administratif de Versailles en date du 25 mai 2018 m'ayant désigné en qualité de commissaire-enquêteur pour cette opération, j'ai pris en charge le dossier auprès de la sous-préfecture de Palaiseau le 6 juin 2018 qui m'en a délivré un exemplaire papier ainsi qu'une copie sur support électronique (clé USB).

Cette prise en charge a donné lieu à une réunion préparatoire en présence des représentants compétents de la sous-préfecture de Palaiseau et du Groupe Servier afin de présenter l'opération et de définir les conditions de l'enquête.

Cette réunion a été complétée le 12 juin 2018 par une visite du site avec la représentante du groupe Servier désignée en tant que personne référente.

L'arrêté d'enquête du préfet de l'Essonne, autorité organisatrice de l'enquête, est intervenu le 6 juin 2018, il a défini les conditions de l'enquête comme il suit :

- période d'enquête durant 32 jours consécutifs du vendredi 29 juin 2018 au lundi 30 juillet 2018 inclus ;
- lieu de l'enquête : mairie de Gif-sur-Yvette ;
- mise à disposition d'un registre électronique sur le site internet des services de l'État en Essonne à l'adresse suivante :
<http://www.essonne.gouv.fr/Publications/Enquetes-publiques/Amenagement-et-urbanisme>
- possibilité de transmettre également des observations et propositions à l'adresse suivante :
<http://centre-de-recherches-servier.enquetepublique.net> ;
- mise à disposition en mairie de Gif-sur-Yvette, siège de l'enquête, outre du registre d'enquête, du dossier d'enquête papier comprenant la demande de permis de construire, l'étude d'impact, l'avis de l'autorité environnementale, le mémoire en réponse du maître d'ouvrage à cet avis ; dossier accessible au public aux jours et heures habituelles d'ouverture ; était également mis à disposition au service de l'urbanisme un écran pour consultation dématérialisée de l'ensemble du dossier ;
- permanences du commissaire-enquêteur en mairie de Gif-sur-Yvette :
 - le samedi 30 juin 2018 matin (ouverture de l'enquête),
 - le mercredi 11 juillet 2018 après-midi,
 - le vendredi 20 juillet 2018 après-midi,
 - le lundi 30 juillet après-midi ;
 - possibilité également de faire parvenir les observations et propositions :
 - sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
<http://centre-de-recherches-servier-enquetepublique.net>,
 - à l'adresse mail ci-après : centre-de-recherches-servier@enquetepublique.net.

J'atteste de l'exécution régulière de l'ensemble de ces formalités et n'ai pas jugé nécessaire d'utiliser la possibilité d'un prolongement de l'enquête tel que le prévoit l'article L.123-9 du code de l'environnement.

En ce qui concerne les formalités de publicité, j'ai pu vérifier concernant l'avis d'enquête :

- sa parution réglementaire, dans deux journaux locaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête, puis dans les 8 premiers jours de cette enquête (publication dans les journaux Le Parisien et Le Républicain le 14 juin 2018, puis le 5 juillet 2018 dans ces journaux),
- son affichage en mairie de Gif-sur-Yvette ainsi que dans 15 autres lieux de la commune, attestés le 1er août 2018 par l'élu délégué compétent, affichage effectué du 13 juin 2018 au 31 juillet 2018 à la clôture de l'enquête ce que j'ai moi-même pu constater en mairie ainsi que sur le terrain en bordure de la route départementale D128 bordant le terrain d'implantation de l'opération.

I – 3 - 2 : Déroulement de l'enquête

L'opération projetée a fait l'objet d'un dépôt de demande de permis de construire et de pièces modificatives respectivement enregistrées en sous-préfecture de Palaiseau les 21 décembre 2017 et 15 janvier 2018.

Le dossier d'enquête très volumineux (près de 1400 pages) comprend :

- le dossier de demande de permis de construire lui-même avec ses plans et annexes,
- l'étude d'impact, intégrée au dossier de demande,
- l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
- l'avis des autres services.

Ce dossier m'est apparu conforme aux exigences tant du code de l'environnement (dossier de

l'enquête), que du code de l'urbanisme (dossier de permis de construire) : voir chapitre IV « Analyse du dossier » du présent rapport.

L'enquête s'est déroulée sans événement particulier, mes permanences s'étant régulièrement tenues aux lieux et heures prévus par l'arrêté préfectoral initiant l'enquête.

Fait exceptionnel, il est à noter, en dehors d'une observation déposée sur le registre électronique (voir infra), que seule la dernière permanence a donné lieu à une visite sans dépôt d'observation pour simple consultation du dossier par une personne du groupe Bouygues qui fera partie des entreprises mobilisées pour la réalisation de l'opération (d'où l'absence d'un tel dépôt par souci de neutralité).

Ce fait tient sans doute à la nature et à la localisation de l'opération sans impact sur un voisinage non habité et s'inscrivant régulièrement dans le contexte d'une d'une opération d'intérêt national et d'une ZAC dédiées ayant elles-mêmes fait préalablement l'objet de leur propre instruction.

I – 4 : Analyse du dossier

Le dossier soumis à enquête comporte :

- la demande de permis de construire (PC),
- l'étude d'impact (intégrée à la demande de PC),
- l'avis de la MRAe et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage,
- l'avis des autres services consultés.

I-4-1 : La demande de permis de construire

Cette demande répond aux exigences du code de l'urbanisme (article R.431-4) et comprend :

Dans un premier dossier (initial) :

- le formulaire de demande comportant le visa de l'architecte maître d'œuvre, auteur du projet, accompagné, s'agissant d'un établissement recevant du public, d'une pièce spécifique de demande de dérogation à certaines dispositions (notamment de compartimentation) relatives aux dispositifs de lutte contre l'incendie,
- un plan de situation orienté,
- l'ensemble de la série de plans de la construction projetée (plan masse, élévations et façades, coupes, plans de niveaux³⁰ juin 2018 , plan de toiture),
- un plan relatif à l'emprise foncière : existant, espaces libres projetés, terrassements projetés,
- un plan des aménagements extérieurs,
- un plan des voiries et réseaux divers (VRD) et branchements aux réseaux,
- des coupes transversale et longitudinale établies sur la base du plan masse,
- une notice portant sur l'insertion du projet dans l'environnement avec perspective architecturale,
- des photos dans l'environnement proche et dans le paysage lointain,
- une étude d'impact (voir ci-après),
- une autorisation d'agrément au titre de l'article R.510-1 du code de l'urbanisme,
- une pièce relative à la conformité à la réglementation thermique,
- un dossier relatif aux installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE),
- une copie du cahier des charges de cession de terrain (CCCT), fiche de lot et annexes,
- un dossier relatif à la redevance de bureaux.

Dans un deuxième dossier (initial) spécifique aux établissements recevant du public (ERP) :

- un formulaire de dossier ERP,
- une note d'accessibilité aux personnes à mobilité réduite (PMR),

- les pièces destinées à la vérification de la conformité aux règles de sécurité intégrant les plans descriptifs des constructions précitées au dossier 1,
- un ensemble d'annexes :
 - une notice et plans relatifs à la gestion des réseaux d'eaux pluviales et réseaux profonds (annexe 01),
 - une notice paysagère (annexe 02),
 - une notice d'éclairage (annexe 03),
 - une notice VRD (annexe 04),
 - un ensemble de pièces descriptives des détails les clôtures, édicules techniques, pieds de façades, accès parking et kiosque jardin circulaire (annexe 05),
 - une pièce relative au détail du local technique (annexe 06).

Dans un troisième dossier (pièces modificatives qui se substituent aux pièces initiales) :

- les pages 5 et 15 du formulaire de demande de PC (relatives au tableau des surfaces de plancher créées - passant de 45.155m² à 45.139m² - et aux surfaces taxables des constructions)
- un tableau des surfaces de plancher des constructions projetées,
- un plan de situation orienté,
- un plan masse des constructions,
- un plan des aménagements extérieurs,
- un plan des VRD,
- une notice architecturale,
- un plan de masse,
- des plans des niveaux S3, S2, S1 et S1 LT (locaux techniques),
- un plan de façade du bâtiment F (extérieur de l'anneau),
- un document graphique de détail du kiosque jardin.

Le dossier ainsi constitué comporte l'ensemble des documents prévus par les code de l'environnement et de l'urbanisme et apparaît donc conforme aux exigences réglementaires.

I-4-2 : L'étude d'impact

L'étude d'impact comprend trois documents :

- un volet état initial,
- un volet projet et effets/mesures,
- un volet résumé non technique.

Elle répond aux dispositions des articles R.122-4 et R.122-5 du code de l'environnement.

Le volet état initial présente en préambule l'historique et le contexte de l'opération ainsi que le contexte réglementaire dans lequel celle-ci intervient.

Il développe ensuite tous les aspect de l'environnement concerné par l'opération :

- son contexte général au regard de la politique générale de l'aménagement du plateau de Saclay ainsi que le périmètre d'étude retenu,
- le milieu physique,
- les risques naturels et technologiques,
- le milieu biologique,

- le milieu humain,
- le contexte paysager et urbain,
- l'organisation des déplacements,
- le potentiel énergétique,
- une synthèse des enjeux et contraintes du site,
- un scénario de référence reprenant les chapitres précédents.

La synthèse des enjeux et contraintes du site se présente sous la forme d'un tableau étalonnant les niveaux d'enjeux en trois catégories : très sensible, sensible et informatif.

Les enjeux considérés très sensibles n'intéressent que les aspects socio-économiques (milieu humain) concernant :

- la nature de l'opération en tant que pôle de recherche d'envergure internationale,
- les mobilités tant des véhicules motorisés que des modes doux qui nécessiteront des aménagements importants (intégrés au programme d'aménagement de la ZAC).

Les enjeux considérés sensibles (à prendre donc en considération) intéressent :

- le milieu physique :
 - géologie : faible perméabilité du terrain accentuant le phénomène de ruissellement,
 - eau : eaux de surface et souterraines (nappe superficielle) de qualité moyenne devant être améliorée à l'horizon 2027,
 - qualité de l'air : pollution récurrente à l'ozone dans le contexte général de la région Île-de-France,
 - acoustique : zone d'ambiance sonore modérée,
 - risques industriels et technologiques : éloignement des ICPE du plateau, mais risque nucléaire du Centre d'Essais Atomiques (CEA) ; (voir cependant infra que le site du projet n'est pas concerné par le périmètre réglementaire du CEA) ;
- le milieu humain :
 - équipements et loisirs sur la commune de Gif-sur-Yvette éloignés du projet,
 - stationnement essentiellement géré de manière privée dans la ZAC du Moulon (d'où l'importance des surfaces affectées au stationnement dans le cadre interne à l'opération),
- le paysage : environnement actuel peu qualitatif et potentialité à saisir due à la situation du projet en lisière de ZAC au contact du paysage agricole au nord.
- le potentiel énergétique : plusieurs solutions envisageables de recours aux énergies alternatives dont le réseau de chaleur du Moulon.

Le volet projet et effets/mesures comporte 4 chapitres :

- 1 - esquisse des principales solutions de substitution étudiées et justification du projet retenu,
- 2 - analyse des effets du projet et mesures visant à éviter, réduire, compenser ces effets,
- 3 - analyse des effets cumulés du projet avec d'autres projets connus,
- 4 - méthodologies (utilisées).

Le chapitre 2 se conclut par un tableau de synthèse commenté développant l'ensemble des thématiques traitées et permettant d'étalonner les impacts résiduels du fait de la réalisation de l'opération.

De ce tableau, il ressort que la quasi totalité des thématiques aboutit à un impact résiduel faible à une exception, cependant, concernant le traitement des mobilités, thématique faisant ressortir un impact résiduel moyen bien que soient prévus, à destination du personnel, la mise en place d'un

réseau spécifique de navettes sur la région, le développement d'une application de co-voiturage et une démarche d'auto-partage via l'EPA de Paris-Saclay.

On peut donc globalement considérer que l'opération envisagée est tout à fait recevable en opportunité, d'autant plus qu'elle s'inscrit dans un milieu peu sensible et dans le contexte dédié ressortant de la vocation imprimée par l'opération d'intérêt national (OIN).

I-4-3 : L'avis de la MRAe et le mémoire en réponse du maître d'ouvrage

Les principaux enjeux environnementaux relevés par la MRAe concernent :

- la gestion des sols et de l'eau,
- la biodiversité, en lien avec la rigole de Corbeville,
- l'intégration paysagère,
- les modes de transport,
- les risques technologiques et les nuisances.

La MRAe recommande :

- d'approfondir l'analyse paysagère du site d'implantation du projet, en prenant en compte ses évolutions,
- d'actualiser l'état des lieux sur la desserte du site,
- de compléter l'analyse des effets cumulés du projet et des projets voisins (École Normale Supérieure) sur la morphologie urbaine et sur les déplacements, en particulier sur la RD 128,
- de présenter la cohérence du plan masse du projet avec les orientations retenues à l'échelle de la ZAC.

Au titre des enjeux environnementaux, la MRAe émet plus particulièrement les observations suivantes :

Gestion des sols :

- à partir de l'affirmation de l'étude d'impact selon laquelle « les activités agricoles sont susceptibles d'avoir pollué les sols », il est attendu que cette problématique soit développée en précisant la nature des pollutions éventuelles ;

Gestion de l'eau :

- l'état d'avancement de la restauration, annoncée dans le cadre de la ZAC du Moulon, du système des rigoles du plateau de Saclay devrait être présenté ;

Biodiversité :

- du fait de la proximité de la rigole de Corbeville, le niveau d'enjeu relatif à la biodiversité, considéré comme « informatif » doit être mieux justifié et, le cas échéant, relevé ;

Paysage :

- l'analyse paysagère du voisinage du site d'implantation du projet mériterait d'être approfondie en prenant en compte ses évolutions passées, en cours et programmées ;

Desserte :

- il convient d'actualiser l'état des lieux sur la desserte du site qui repose sur des données de 2013 (création de la ZAC) en développant la présentation des aménagements réalisés, en cours et à venir, plus particulièrement ceux qui concernent l'accès au site d'implantation du projet et d'insérer dans l'étude d'impact une carte de synthèse des conditions de desserte du site selon les différents modes de transport ;

Air et bruit :

- la conclusion fait état d'une pollution récurrente à l'ozone et d'une stabilisation des teneurs en dioxyde d'azote. Cet état des lieux mérite d'être complété pour le benzène et les particules fines ;
- l'information selon laquelle les installations techniques du CEA sont à la source d'un niveau de bruit constant mérite d'être précisée et développée ;

Risques :

- pour une meilleure appréhension du niveau d'enjeu, il convient de cartographier, autour du

site d'implantation du projet, l'ensemble des installations nucléaires de base (INB) et des installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE) et les éventuels périmètres réglementaires afférents ; la MRAe signale cependant que le périmètre de protection réglementaire autour du CEA ne concerne pas le site.

Au titre de l'analyse des impacts environnementaux et des mesures associées développés par l'étude d'impact, la MRAe remarque que cette analyse révèle des différences entre les choix effectués pour le projet et les objectifs retenus dans le cadre de l'étude d'impact de la ZAC du Moulon ; ces évolutions doivent être présentées de façon plus approfondie dans l'étude d'impact du projet.

La MRAe note en particulier que le plan guide la ZAC du Moulon présentait une implantation plus diffuse des bâtiments susceptible de réduire l'impact écologique du front urbain. Or, le projet présente un front bâti continu sur environ 180 m. Une justification de cette évolution devrait donc être apportée dans l'étude d'impact.

La MRAe recommande spécialement d'approfondir l'analyse des impacts paysagers du projet en complétant l'analyse des effets cumulés du projet et des projets voisins sur la morphologie urbaine et en présentant la cohérence du parti architectural du projet avec les orientations retenues à l'échelle de la ZAC.

Diversification des modes de transport :

- la MRAe relève que les modes doux sont principalement abordés sous l'angle des stationnements vélos pour lesquels seule la surface de plancher des bureaux est prise en compte. La mise en place d'actions en faveur de ces moyens de transport, dans le cadre d'un plan de déplacements propre à l'établissement, ainsi que d'une mesure de suivi des parts modales, serait pertinente. (voir au chapitre ci-après analyse et formulation d'observations la question des surfaces de stationnement réservées aux vélos) ;
- la MRAe recommande de présenter les effets cumulés du projet et des projets voisins (École Normale Supérieure) sur les déplacements en particulier sur la RD128.

Au titre de la justification du projet, la MRAe recommande de compléter le dossier en justifiant plus précisément les choix de conception du plan masse du projet.

En ce qui concerne le résumé non technique, la MRAe constate enfin que le maître d'ouvrage présente un résumé complet au regard de l'ensemble du dossier.

À l'analyse du mémoire en réponse établi par le maître d'ouvrage, j'ai pu constater que celui-ci répondait à l'ensemble des observations sus mentionnées dans un document complet (25 pages) et très clair (documenté) reprenant toutes les thématiques faisant l'objet des observations de la MRAe :

- contexte et description du projet,
- caractéristiques des enjeux environnementaux et analyse de l'état initial sous tous les aspects,
- analyse des impacts environnementaux et mesures associées.

Ce mémoire comprend de plus une annexe 1 précisant les évolutions envisagées du projet :

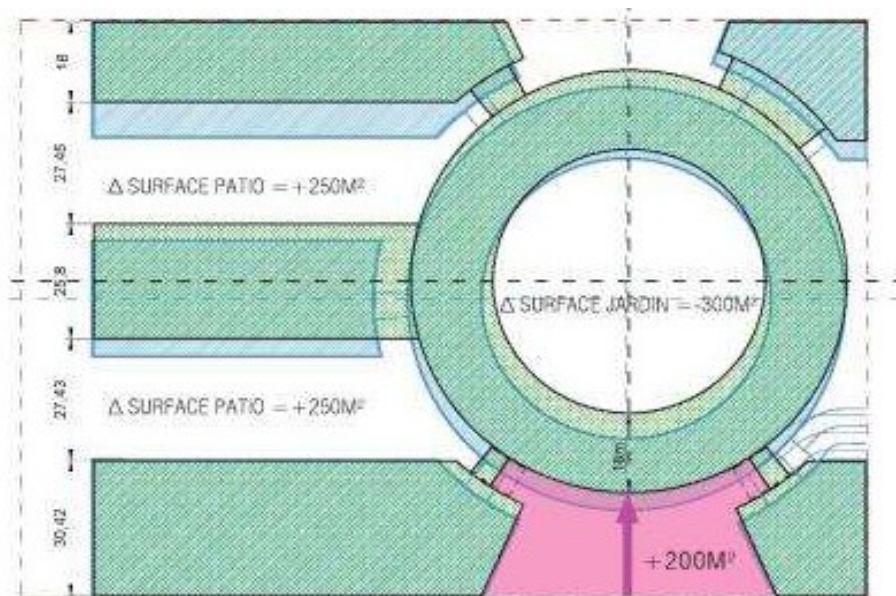
- évolution envisagée du plan de masse,
- évolution envisagée de la volumétrie et des hauteurs bâties,
- évolution envisagée des façades,
- évolutions envisagées en infrastructure,
- évolution envisagée des espaces paysagers.

J'ai pu noter sur ce dernier point que ces évolutions transcrivent des améliorations du projet allant

dans le sens des observations de la MRAe.

Ces évolutions portent sur :

- plan masse :
 - épaissement du bâtiment circulaire pour en améliorer les fonctionnalités, (ce qui permettra, par ailleurs, la suppression d'un niveau de l'aile E par réorganisation des locaux de service),
 - retrait plus important de ce bâtiment par rapport à l'alignement de la RD128 de manière à accentuer l'importance du parvis d'accueil,
 - retrait des bâtiments à l'est pour donner de l'amplitude à la voie de desserte dite PNS4,
 - jeu de rampes PMR au nord du bâtiment circulaire permettant d'aménager une continuité et une transparence entre le cœur d'îlot et le parc,

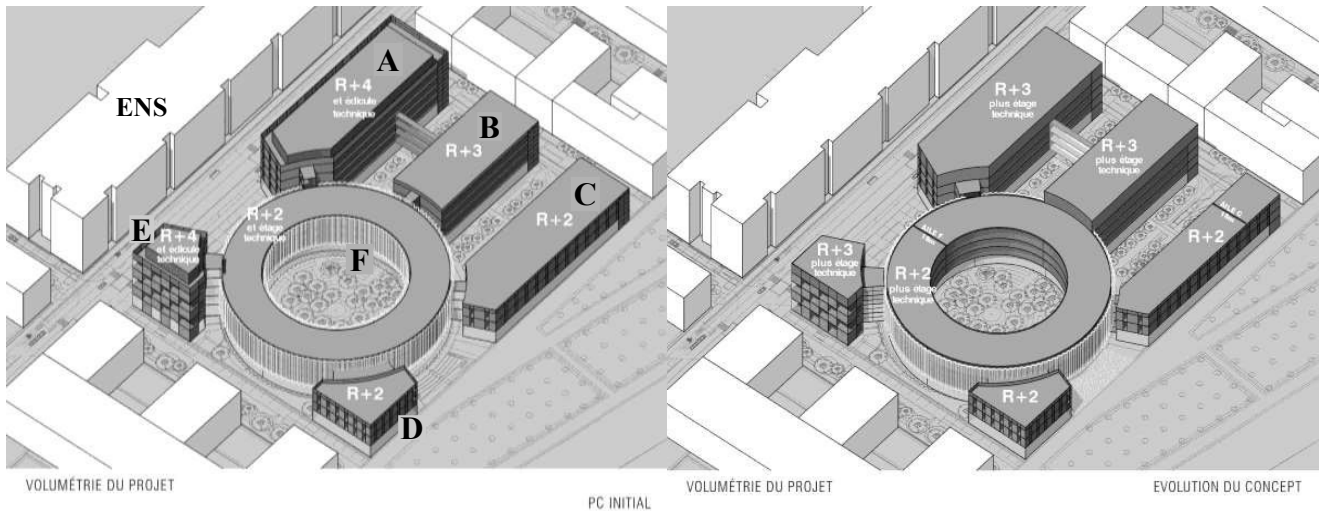


SUPERPOSITION DES PLANS DE MASSE

(en trait noir continu, nouvelle implantation des bâtiments)

(suite voir page suivante)

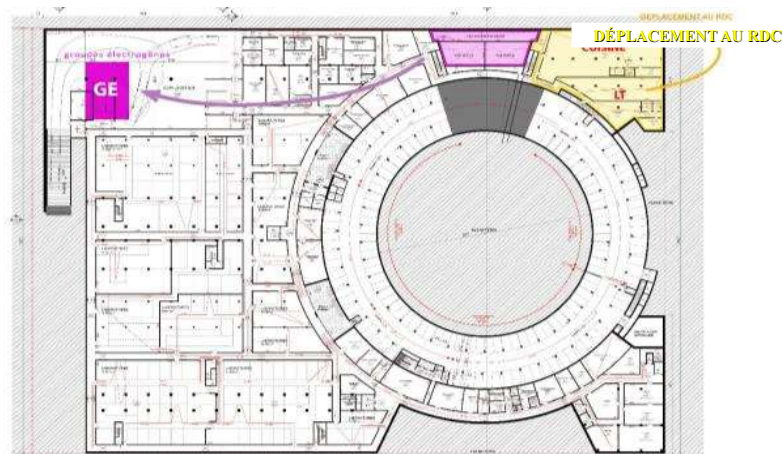
- volumétrie et hauteurs bâties :
 - transfert du dernier étage de l'aile A (bordant la RD128) vers l'aile B et suppression du dernier étage de l'aile E, dans le but d'harmoniser les hauteurs des ailes A, B et E et de réduire ainsi l'effet de front bâti sur le boulevard évoqué par la MRAe ;



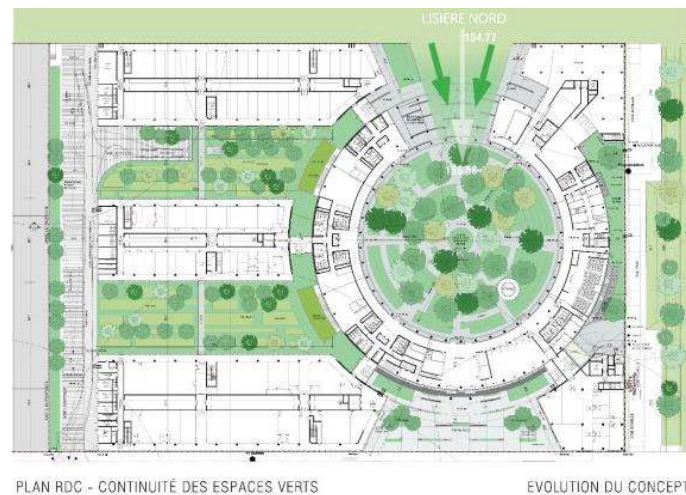
– façades (extraits) :



- en infrastructure (sous-sol 1) afin de libérer de la pleine terre et de minimiser les terrassements :
 - déplacement du local Groupes Électrogènes (GE) au niveau de l'aire de livraison,
 - déplacement des cuisines du restaurant d'entreprise au niveau rez-de-chaussée de l'anneau.



- espaces paysagers :
 - le déplacement du local GE permet d'envisager la création d'une continuité paysagère douce entre la lisière Nord et le cœur paysager du projet



Il convient de préciser que les évolutions ainsi proposées ne font pas partie du dossier de demande de permis de construire soumis à l'enquête, mais feront l'objet d'un dépôt ultérieur de demande de permis de construire modificatif. Ces évolutions allant dans le bon sens, le commissaire-enquêteur ne peut qu'y émettre un avis très favorable.

I-4-4 : Les compléments de réponse de l'opérateur à l'avis de la MRAe

L'opérateur de la ZAC Paris-Saclay a apporté des compléments de réponse aux observations de la MRAe relatives à la gestion des eaux et à la biodiversité.

L'opérateur mentionne que des modes de gestion alternatifs seront adoptés qui favoriseront la réinfiltration des eaux dans les sous-sols pour stabiliser le bâti, limiter les risques d'inondation, alimenter et préserver les ressources en eau de l'agglomération. Concrètement, les eaux de pluie sont récoltées sur chaque parcelle et sur chaque voie afin d'être envoyées vers des systèmes de noues qui favoriseront le stockage de l'eau sur place et son infiltration progressive dans le sol.

Il précise également que la rigole de Corbeville sera restaurée et mise en valeur avec création d'un lit majeur. Cette extension de la rigole sera plantée d'une strate basse de prairie humide ponctuée (en lisière de l'espace agricole) par des bosquets d'arbres qui permettront de dégager des vues entre le quartier et le plateau.

Par ailleurs, cette rigole ayant été identifiée comme un élément clé potentiel de la trame verte et bleue locale sur un axe Est / Ouest, l'opérateur déclare notamment qu'il convient de l'amplifier afin de lui donner les caractéristiques d'un cours d'eau avec un lit majeur et de lui rendre toute sa fonctionnalité écologique.

I-4-5 : Les avis des services consultés

I-4-5-1 : DRIEA IdF : avis préalable pour contribution à l'avis de la MRAe : après avoir précisé que le projet respecte les orientations du SDRIF, des incohérences ont été cependant relevées entre les éléments fournis dans le cadre de l'agrément et ceux apportés dans le cadre de la demande d'avis de la MRAe, en particulier sur la comptabilisation des surfaces consacrées au stationnement des vélos. (voir ce point dans la partie « observation supplémentaire du commissaire-enquêteur » du présent rapport)

I-4-5-2 : commune de Gif-sur-Yvette : avis favorable

I-4-5-3 : DDT - accessibilité ERP : transmission de l'avis favorable de la commission d'arrondissement pour l'accessibilité des personnes handicapées

I-4-5-4 : Direction générale de l'aviation civile : avis favorable sous réserve du respect des conditions d'utilisation des moyens de levage [en phase chantier (grues)]

I-4-5-5 : ENEDIS (électricité) : rappel de prescriptions sur la prise en charge par l'aménageur de la ZAC des aménagements du réseau public de distribution et sur les conditions d'implantation du poste de livraison au droit de la parcelle

I-4-5-6 : SDIS (Service départemental d'incendie et de secours) : prescriptions particulières à respecter par le projet en la matière

I-4-5-7 : SIAHVY (Syndicat de l'Yvette : avis eaux usées favorable (assainissement à prévoir en système séparatif,) avis eaux pluviales favorable sous conditions (respect des prescription et conformité au dossier de la loi sur l'eau validé pour l'ensemble de la ZAC).

Au vu de l'ensemble de ces avis qui ne contiennent que des conclusions favorables ou des prescriptions de rigueur ne faisant pas obstacle à la délivrance du permis de construire, le commissaire-enquêteur confirme le caractère tout à fait recevable du dossier du projet soumis à enquête qui, de plus, est susceptible d'améliorations proposées par le maître d'ouvrage.

I-4-6 : Analyse des observations déposées : énoncés et réponses du maître d'ouvrage

En définitive, une seule observation a été déposée sur le registre électronique le 12 juillet 2018 dont la teneur suit :

« Le bâtiment comporte de nombreuses façades vitrées : afin de lutter à la fois contre l'effondrement des populations d'insectes et d'oiseaux et plus généralement contre la pollution lumineuse le bâtiment sera-t-il éteint le soir dès la sortie du personnel ? »

À cette question transmise au maître d'ouvrage via le PV de synthèse, ce dernier a formulé la réponse suivante :

« Les éclairages intérieurs du bâtiment seront gérés par une Gestion Technique Centralisée (GTC) et s'éteindront à une heure précise selon la programmation définie après la fermeture du site le soir. Pour faciliter les opérations de surveillance au titre de la sûreté la nuit, l'exploitant prévoit la mise en place d'éclairages intérieurs sur détection de présence dans les bureaux et les circulations. Ces derniers s'allument en présence humaine et s'éteignent quelques minutes après qu'il n'y ait plus personne. »

Le commissaire-enquêteur conclue donc qu'à compter de la sortie du personnel, pendant l'essentiel de la période nocturne, l'éclairage intérieur des bâtiments sera éteint, ce qui répond à l'observation formulée.

Il conviendrait cependant que cette extinction n'intervienne pas trop tardivement et de préférence pas après 20 heures en considération des durées printanières et automnales du jour.

I-4-7 : Observation supplémentaire du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a relevé que l'avis de la DRIAE d'Île-de-France signalait une incohérence du dossier en matière de nombre de places réservées au stationnement des vélos (voir supra point I-4-5-1).

L'étude d'impact mentionne 3 locaux vélos totalisant 235 m² (soit 156 vélos) alors que le dossier fourni pour la demande d'agrément fait notamment état d'une capacité de stationnement de 200 vélos.

Le commissaire-enquêteur a pu lui-même constater, lors de sa dernière permanence, en présence de la représentante du Groupe Servier, que le plan PC40-5C de la demande initiale de permis de construire concernant le niveau S1 faisait figurer, au dossier papier d'enquête mis à la disposition du public, 3 locaux vélos pour un total de 237 m². Or, à la lecture du dossier dématérialisé consultable sur console depuis le service de l'urbanisme, ce plan fait apparaître 5 locaux vélos (les 3 précédents auxquels sont ajoutés 2 locaux antérieurement qualifiés de locaux logistiques) totalisant 372 m² (soit 248 vélos). Cette surface respecterait alors effectivement les normes planchers du PDUIF et du PLU.

Les clarifications apportées par le maître d'ouvrage sont les suivantes :

« Chronologiquement, les événements d'instruction qui ont conduit à des évolutions concernant le dimensionnement du stationnement réservé aux vélos sont les suivants :

Un dossier d'agrément pour la partie tertiaire a été obtenu le 8/11/2017.

À cette occasion, la DRIEA a demandé (dans le courrier d'accompagnement de l'arrêté) de respecter strictement les règles du PDUIF.

Le pétitionnaire a donc modifié les pièces du permis de construire et de l'étude d'impact pour respecter strictement les règles du PDUIF, à savoir : 235 m² pour 156 places.

Le dossier de permis de construire y compris l'étude d'impact a été déposé avec ces chiffres et premier plan (pièce PC 40-5C) en date du 21 décembre 2017.

À l'occasion de sa contribution à l'avis de l'autorité environnementale sur l'étude d'impact, la DRIEA a cependant considéré, dans un courrier du 12 février 2018, après avoir relevé des incohérences entre le dossier d'étude d'impact et celui de la demande d'agrément, que la surface réservée aux stationnements vélos serait insuffisante dans les deux cas au regard des normes planchers du PDUIF.

Il ressort de la note détaillée jointe à ce courrier que la DRIEA a appliqué par erreur la règle des 1,5 m² pour 100 m² à la totalité de la surface du projet alors qu'elle ne concerne que les surfaces de bureaux.

En effet, le PDUIF prévoit notamment les normes minimales suivantes :

- *Bureaux : 1,5 m² pour 100 m² de surface de plancher*
- *Activités, commerces de plus de 500 m² de SHON, industries et équipements publics : a minima une place pour 10 employés. On prévoira aussi le stationnement des visiteurs.*

L'autorité environnementale ne relève d'ailleurs pas de contrariété avec le PDUIF dans son avis sur l'étude d'impact du 15 mars 2018.

Toutefois, lors de l'examen du dossier de permis de construire par la Direction Départementale des Territoires, il a été demandé au pétitionnaire de respecter strictement le PLU concernant le stationnement réservé aux vélos qui s'avère plus contraignant que le PDUIF.

En effet, le PLU exige pour les activités industrielles, artisanales et de recherche 0,5% de la surface de plancher créée.

Un nouveau calcul de superficie affectée au stationnement des vélos a été effectué en tenant compte des règles les plus contraignantes, de la façon suivante :

- 204 m² de parking vélos pour la destination de bureaux à raison de 1,5% des 13.613 m² de surface de plancher ;
- 158 m² de parking vélos pour la destination industrielle à raison de 0,5% des 31.526 m² de surface de plancher (l'application du PDUIF ne nécessitait la création que de 2 places pour les 20 employés travaillant exclusivement dans ces zones) ;

- 7,5 m² de parking vélos pour les visiteurs, sur la base de 50 visiteurs possibles, en prévoyant une place de vélo pour 10 personnes soit 5 places de vélos de 1,5 m².

La surface réglementaire demandée au titre des documents d'urbanisme pour le stationnement des vélos est donc de 369,5 m².

Le permis de construire soumis à enquête publique et en particulier la pièce PC 40-5C (voir extrait ci-après) qui figure dans le dossier d'enquête dématérialisé prévoit un local à vélos situé au sous-sol 1, divisé en 5 parties :

- une partie de 76,98 m²,
- une partie de 62,53 m²,
- une partie de 68,26 m²,
- une partie de 68,44 m²,
- une partie de 98,84 m².

Soit au total une superficie de 375 m² permettant d'accueillir environ 250 vélos.

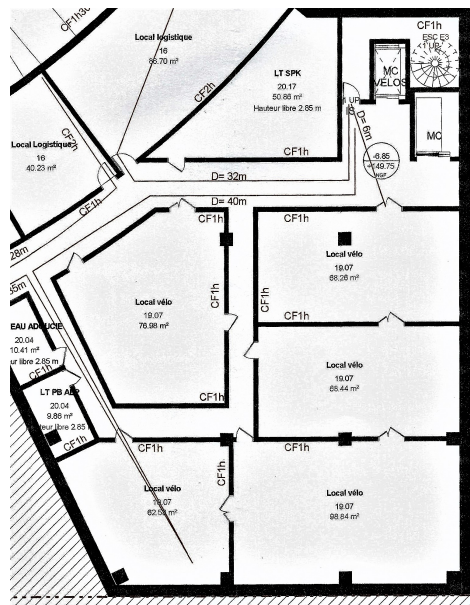
[note du commissaire-enquêteur : en fait 247 vélos au prorata des 1,5 m² entiers par vélo répartis entre les différents locaux]

C'est bien cette superficie qu'il faut prendre en compte, même si l'étude d'impact (qui a été rédigée antérieurement, sur la base des seules règles du PDUIF, n'a pas été actualisée sur ce point. ».

Le commissaire-enquêteur prend en considération cette réponse précise et argumentée qui lève toutes les ambiguïtés quant aux surfaces dédiées au stationnement des vélos qui respectent donc les normes réglementaires en vigueur.

Il a d'ailleurs pu in fine constater, eu égard au caractère très volumineux du dossier d'enquête, que si le dossier papier de PC initial du 21 décembre 2017 ne mentionnait de fait qu'une surface de stationnement dédiée aux vélos inférieure, le dossier papier complémentaire du 15 janvier 2018 comporte bien, sur le plan PC 40-5C modifié, les chiffres annoncés relatifs aux 5 locaux prévus en définitive, document papier rejoignant ainsi le dit plan consultable par voie dématérialisée.

Dossier complémentaire papier soumis à l'enquête : extrait du plan PC 40-5C



II – Conclusions du commissaire-enquêteur

Le commissaire-enquêteur a pu constater la qualité du dossier présenté qui, très complet, comporte toutes les illustrations et explications nécessaires à une parfaite compréhension des objectifs visés ainsi que du projet et de ses conséquences, notamment sur le plan environnemental.

Aussi,

- Considérant que le dossier respecte réglementairement toutes les pièces exigibles aux titres du code de l'environnement (dossier d'enquête comprenant l'étude d'impact) et du code de l'urbanisme (dossier de demande de permis de construire),
- Considérant que son instruction a respecté toutes les conditions énoncées par les dits codes eu égard :
 - à la chronologie de la procédure,
 - aux obligations de publicité,
 - aux réponses complètes et argumentées apportées par le maître d'ouvrage, tant à l'avis de l'autorité environnementale qu'à ceux des services, ainsi qu'au PV de synthèse du commissaire-enquêteur et à l'observation déposée sur le registre d'enquête électronique,
- Considérant que le projet objet de la présente enquête s'inscrit régulièrement, de par sa localisation, sa nature et ses caractéristiques, dans l'aménagement planifié de la frange sud du plateau de Saclay, tant dans le cadre de l'opération d'intérêt national antérieurement instituée que dans celui de la ZAC et de son programme d'aménagement,
- Considérant que l'opération projetée revêt un caractère emblématique international et que, notamment, pour cette raison, le projet développé présente un ensemble de bâtiments de grande qualité architecturale ainsi qu'un traitement également de grande qualité des espaces extérieurs dont l'aménagement paysager fait une large part à la végétalisation,
- Considérant enfin que le maître d'ouvrage s'est engagé à proposer des modifications au projet tendant à l'amélioration sous divers aspects de ce dernier, modifications répondant notamment aux observations de l'autorité environnementale,

en conséquence, le commissaire-enquêteur émet un **AVIS FAVORABLE sans réserves** au présent dossier et à l'opération concernée

Le commissaire-enquêteur

Dominique MASSON