

ENQUÊTES PUBLIQUES CONJOINTES

PRÉALABLES A LA DÉCLARATION
D'UTILITÉ PUBLIQUE ET LA CESSIBILITÉ
RELATIVES AU PROJET D'AMÉNAGEMENT DE

DCPPAT
Courrier reçu le

20 MAI 2021 **L'ÎLOT DE LA POSTE**

Préfecture de l'Essonne

SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE DE

ORSAY



Enquêtes publiques du lundi 1^{er} mars 2021 au jeudi 18 mars 2021 inclus

**RAPPORT, CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

Le commissaire enquêteur
Yves Maënhaut

mai 2021

- 1 -

Enquêtes publiques conjointes préalables à la DUP et cessibilité relatives au projet d'aménagement de l'îlot de la poste sur le territoire de la commune d'ORSAY

LISTE DES ANNEXES

- Annexe 1** : Décision arrêtant l'instauration d'un périmètre d'étude sur le site de l'îlot de la Poste de la ville d'ORSAY en date du 21 octobre 2009,
- Annexe 2** : Décision arrêtant la mise à l'enquête du projet de l'îlot de la Poste par le conseil municipal de la ville d'ORSAY en date du 7 juillet 2020,
- Annexe 3** : Ordonnance du 28 décembre 2020 de Monsieur le président par intérim du Tribunal Administratif de Versailles désignant le commissaire enquêteur,
- Annexe 4** : Arrêté N° 2021.PREF/DCPPAT/BUPPE/025 du préfet de l'Essonne en date du 1^{er} février 2021 prescrivant l'ouverture d'enquêtes publiques conjointes du projet d'aménagement de « l'îlot de la poste » sur le territoire de la commune d'Orsay.
- Annexe 5-1** : Copie de l'annonce « Républicain » du 18 février 2021
- Annexe 5-2** : Copie de l'annonce « Le Parisien 91 » du 17 février 2021
- Annexe 5-3** : Copie de l'annonce « Républicain » du 4 mars 2021
- Annexe 5-4** : Copie de l'annonce « Le Parisien 91 » du 3 mars 2021
- Annexe 6** : Grilles de dépouillement des observations recueillies selon les thèmes retenus lors de l'enquête
- Annexe 7** : Registres d'enquête DUP mis à la disposition du public,
- Annexe 8** : Dossier d'enquête de DUP mis à la disposition du public
- Annexe 9** : Registres d'enquête parcellaire mis à la disposition du public,
- Annexe 10** : Dossier d'enquête parcellaire mis à la disposition du public
- Annexe 11** : PV de synthèse adressé au Maire d'Orsay
- Annexe 12** : Certificat d'affichage



SOMMAIRE

1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE	5
1.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	6
1.2. ENVIRONNEMENT ADMINISTRATIF	6
1.3. DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	7
1.4. MODALITES DES ENQUETES	7
2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	10
2.1. PUBLICITE DE L'ENQUETE	11
2.2. RENCONTRES AVEC LES REPRESENTANTS DE LA MUNICIPALITE	11
2.3. DOCUMENTS COMPLEMENTAIRES DEMANDES PAR LE COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	12
2.4. RENCONTRES AVEC LES ELUS OU AUTORITES LOCALES	12
2.5. VISITE DES LIEUX.....	13
2.6. ACTION D'INFORMATION PREALABLE PAR LA MUNICIPALITE ET BILAN DE LA CONCERTATION.....	13
2.7. PERMANENCES	16
2.8. CONSULTATION DU DOSSIER, ACCES AUX DOCUMENTS	16
2.9. RECUEIL DES REGISTRES ET DES DOCUMENTS ANNEXES	16
2.10. EXAMEN DE LA PROCEDURE	17
2.11. EXAMEN DES DOSSIERS D'ENQUETE	17
2.11.1. Documents généraux.....	17
2.11.2. Dossier d'enquête de DUP.....	18
2.11.3. Le dossier d'enquête parcellaire.....	21
3. EXAMEN DES OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	24
3.1. COMMUNICATION DES OBSERVATIONS AU REPRESENTANT DE LA MUNICIPALITE	25
3.2. REMARQUE GENERALE SUR LES OBSERVATIONS PORTEES SUR LE REGISTRE ET COURRIERS.....	26
3.3. ETUDE DES OBSERVATIONS.....	26
3.3.1. Synthèse des observations écrites.....	26
3.3.2. Analyse détaillée des observations écrites	27
3.3.3. Tableau récapitulatif par thèmes des observations recueillis dans l'ensemble des secteurs d'enquête	27
3.4. THEMES ELABORES	28
3.4.1. Thème N°1 : la concertation.....	28
3.4.2. Thème N°2 : la hauteur des bâtiments	32
3.4.3. Thème N°3 : les liaisons douces.....	35
3.4.4. Thème N°4 : la densification – les logements sociaux	37
3.4.5. Thème N°5 : le cadre de vie et environnement – les espaces verts – la végétalisation.....	40
3.4.6. Thème N°6 : l'expropriation	42
3.4.7. Thème N°7 : le parking – le stationnement – la circulation.....	43
3.4.8. Thème N°8 : le cout, les impôts l'économie du projet.....	45
3.4.9. Thème N°9 : le bétonnage	48
3.4.10. Thème N°10 : les commerces.....	48
3.4.11. La position du commissaire enquêteur.....	50
3.5. EXAMEN DES OBSERVATIONS RELATIVES A L'ENQUETE PARCELLAIRE	50
3.5.1. La position du commissaire enquêteur.....	51

4. APPRÉCIATION DU PROJET DE L'ILOT DE LA POSTE SUR LE TERRITOIRE DE LA COMMUNE D'ORSAY	52
4.1. CADRE GENERAL DANS LEQUEL S'INSCRIT LE PROJET.....	53
4.2. LE PROJET PROPOSE	53
4.3. EVALUATION DE L'UTILITE PUBLIQUE DU PROJET	53
4.3.1. <i>L'opération présente t'elle concrètement un caractère d'intérêt public ?</i>	54
4.3.2. <i>Les expropriations sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs du projet ?</i>	55
4.3.3. <i>Le bilan coûts-avantages du projet</i>	55
4.3.3.1. Les atteintes à la propriété privée.....	55
4.3.3.2. Le coût financier	56
4.3.3.3. Les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics	57
4.3.3.4. Les autres contrôles effectués.....	57
4.3.4. <i>Conclusion sur l'analyse bilancielle</i>	57
5. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LA DUP DU PROJET DE L'ILOT DE LA POSTE A ORSAY	59
5.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	60
5.2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	61
5.2.1. <i>Sur la forme et la procédure</i>	61
5.2.2. <i>Sur le fond</i>	62
6. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PARCELLAIRE DE L'ILOT DE LA POSTE SUR LA COMMUNE D'ORSAY	66
6.1. OBJET DE L'ENQUETE.....	67
6.2. CONCLUSIONS DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	67
6.2.1. <i>Sur les conditions du déroulement de l'enquête</i>	67
6.2.2. <i>Sur les documents mis à disposition du public</i>	68
6.2.3. <i>Sur les observations du public</i>	68
6.2.4. <i>Sur l'objet de l'enquête</i>	69



1. PRÉSENTATION DE L'ENQUÊTE

1.1. Objet de l'enquête

Répondant aux orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, la Ville d'Orsay mène des opérations de concertation, d'aménagement et de renouvellement urbain en particulier sur son centre-ville.

Le 21 octobre 2009, par délibération municipale, la commune d'ORSAY a instauré un périmètre d'étude sur le secteur dit de « la Poste » pour une période de 10 ans (**Annexe 1**).

L'ambition principale du projet consiste à restructurer le cœur de ville, où se côtoient différentes fonctions urbaines, en premier lieu la fonction d'habitat, mais aussi la fonction commerciale qui en fait un lieu d'animation et d'échanges.

La concertation menée par la Mairie et les études préalables ont intégré aussi bien les aspects architecturaux et urbains que juridiques et financiers. Elles ont permis de déterminer l'opportunité et les conditions de la restructuration du secteur de l'îlot de la Poste en véritable cœur de ville vivant et attractif.

1.2. Environnement administratif

Le 21 octobre 2009, par délibération municipale, la commune d'ORSAY a instauré un périmètre d'étude sur le secteur dit de « la Poste » pour une période de 10 ans.

Dans son Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2017 figurent cinq (5) OAP dont l'OAP du secteur du centre-ville. Cette OAP du centre-ville comprend quatre (4) secteurs dont « l'îlot de la poste » objet de cette enquête.

En 2017 le conseil municipal approuve une convention avec l'Etablissement Foncier de l'Ile de France (EPFIF) et en 2019 approuve la procédure au bénéfice de celle-ci pour l'îlot de la Poste.

En séance du 7 juillet 2020, le conseil municipal, considère que :

- Les potentialités urbaines de l'îlot de la poste permettent d'engager l'opération de renouvellement et de redynamisation du centre-ville,
- Les objectifs poursuivis sont :
 - o Conserver et mettre en valeur le patrimoine orcéen,
 - o Réaménager l'espace public et la voirie,

- Diversifier l'offre de logements et faciliter les parcours résidentiels,
 - Enrichir la dimension commerciale du site et du centre-ville,
 - Favoriser les déplacements en modes doux en cœur d'îlot et le centre-ville.
- Le programme développé permettra la réalisation d'environ 86 logements, 5 cellules commerciales (1043m²) et environ 2000m² d'espaces publics dont une place publique de 1200m².
 - Le projet répond aux objectifs poursuivis par la commune,
 - Le site est sous convention avec l'EPFIF (2017-2024),
 - L'EPFIF est propriétaire des parcelles BC 138, 141 et 150,
 - La nécessité d'acquérir les parcelles privées nécessaires au projet.

Après en avoir délibéré, à la majorité,

- approuve la mise en œuvre de la procédure au bénéfice de l'EPFIF,
- sollicite le préfet de l'Essonne pour l'ouverture d'une enquête publique préalable à la DUP du projet de l'îlot de la poste et enquête parcellaire,
- autorise Monsieur le Maire à solliciter auprès du préfet un arrêté déclarant l'utilité publique le périmètre du projet « îlot de la poste ». (**Annexe 2**).

Des délibérations du Conseil Municipal d'ORSAY ont confirmé la procédure de l'opération de renouvellement et de redynamisation du centre-ville du PLU d'ORSAY.

1.3. Désignation du commissaire enquêteur.

Par ordonnance du 28 décembre 2020, Monsieur le président par intérim du Tribunal Administratif de Versailles a désigné Monsieur Yves MAËNHAÛT, en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique conjointe préalable à la déclaration d'utilité publique et cessibilité des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement de l' « îlot de la Poste » sur le territoire de la commune d'ORSAY.

Ce document figure en **Annexe 3**.

1.4. Modalités des enquêtes

Monsieur le préfet de l'Essonne a publié le 1^{er} février 2021 un arrêté

N°2021.PREF/DCPPAT/BUPPE/025 prescrivant l'ouverture des enquêtes sur le projet de l'îlot de la Poste sur la commune d'ORSAY.

Cet arrêté indique les modalités des enquêtes, dont les principales, en conformité avec les lois et décrets applicables, stipulent que :

- Les enquêtes se dérouleront du lundi 1^{er} mars 2021 (8h30) au jeudi 18 mars 2021 (17h00), soit pendant 18 jours consécutifs,
- Le siège des enquêtes est fixé à la mairie d'ORSAY,
- Le projet consiste en l'apport d'une offre de logements sociaux et familiaux, la redynamisation commerciale de ce secteur, l'aménagement de liaisons douces et la valorisation du patrimoine classé « remarquable » au titre du PLU.
- Les dossiers soumis à enquête et un exemplaire des registres d'enquête, seront déposés en mairie d'ORSAY et seront consultables aux jours et heures suivants :
 - ✓ lundi, mardi, mercredi et vendredi de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30,
 - ✓ jeudi de 13h30 à 18h00,
 - ✓ samedi de 9h00 à 12h00.
- Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public selon le planning ci-dessous :

Date	Jour	Lieu	Heure
2 mars 2021	mardi	Accueil mairie d'ORSAY	09h00 à 12h00
10 mars 2021	mercredi	Accueil mairie d'ORSAY	14h00 à 17h00
13 mars 2021	samedi	Accueil mairie d'ORSAY	09h00 à 12h00
18 mars 2021	jeudi	Accueil mairie d'ORSAY	14h00 à 17h00

- Un affichage devra être effectué au plus tard 15 jours avant le début de l'enquête à la Mairie et sur les panneaux administratifs de la commune. (**Annexe 12**)
- L'enquête devra, en outre, être annoncée au plus tard 15 jours avant le début de celle-ci et rappelée dans les 8 premiers jours suivant son ouverture dans 2 journaux diffusés dans le département.

- Le registre d'enquête parcellaire sera clos et signé par le Maire,
- Le registre d'enquête de DUP sera clos et signé par le commissaire Enquêteur.
- Le rapport et les conclusions motivées du commissaire enquêteur seront transmis à Monsieur le préfet de l'Essonne.
- Copie du rapport et conclusions du commissaire enquêteur sera tenu à la disposition du public à la mairie d'Orsay.

L'arrêté ouverture d'enquête signé par Monsieur le préfet de l'Essonne figure en **Annexe 4**.



2. DÉROULEMENT DE L'ENQUÊTE

2.1. Publicité de l'enquête

Les avis des enquêtes ont été publiés par les soins de la Mairie d'ORSAY dans 2 journaux :

- Le 18 février 2021 dans « Le Républicain ».
- Le 17 février 2021 dans « Le Parisien » Edition 91,

Ces publications ont été répétées dans ces mêmes journaux :

- Le 4 mars 2021 dans « Le Républicain ».
- Le 3 mars 2021 dans « Le Parisien » Edition 91,

Une copie de l'ensemble de ces publications est annexée à ce rapport (Annexes 5-1 à 5-4).

Des affiches annonçant des enquêtes publiques ont été mises en place dès le 15 février 2021 soit dans les délais qui sont 15 jours avant le début de celle-ci sur l'ensemble des panneaux administratifs de la commune d'ORSAY et ce jusqu'à la fin de l'enquête sur 11 emplacements.

D'autres moyens de publicité ont en outre été utilisés pour annoncer ces enquêtes, tel que le site internet, le journal « Orsay notre ville » N° 136 de mars 2021.

Ainsi, je peux attester que non seulement la municipalité d'ORSAY a respecté les conditions réglementaires en matière de publicité des enquêtes relatives au projet de l'îlot de la Poste de la commune, mais a activement contribué, en utilisant d'autres supports d'information, à ce que chaque Orcéenne, Orcéen soit tenu au courant de la tenue de ces enquêtes dans les meilleures conditions.

Le très grand nombre d'observations (441) prouve que les habitants ont été informés des enquêtes.

2.2. Rencontres avec les représentants de la municipalité

J'ai été reçu une première fois, à la mairie d'ORSAY le 24 février 2021, par Monsieur Florent Raxtois, directeur de l'urbanisme, Madame Véronique Bual, juriste, chargée de mission foncier, Monsieur Pierre Bertiaux, adjoint au maire responsable Aménagement durable et urbanisme.

Cette réunion avait pour but de commenter le projet de l'îlot de la Poste, de rappeler la genèse de ce projet.

Au cours de cet entretien, ont été rappelées les modalités pratiques de l'enquête, rappel des dates des permanences du commissaire enquêteur et en particulier :

- les conditions matérielles de déroulement des enquêtes (rappel des dates de permanence, lieu des permanences, etc.)
- Les conditions réglementaires (procédure) de déroulement des enquêtes (publicité dans journaux, affichage, formalités de clôture, etc.),
- La composition des dossiers d'enquête et les pièces devant être éventuellement rajoutées.

Il n'a pas été évoqué le principe d'une réunion publique qui ne me paraissait pas nécessaire suite au rappel des réunions d'information effectuées par la municipalité d'ORSAY et à la consultation citoyenne de janvier 2018.

Le dossier a été complété par le service de la mairie, avec le registre de l'enquête parcellaire paraphé par le Maire. Le registre de l'enquête de DUP avait été paraphé en préfecture par le commissaire enquêteur.

Toutes les pièces des dossiers ont été mises à la disposition du public.

2.3. Documents complémentaires demandés par le commissaire enquêteur.

Les documents suivants ont été demandés par le commissaire enquêteur :

- Les copies des journaux ayant publié les avis.
- L'ensemble des éléments relatifs à l'information et à la concertation sur le projet de l'îlot de la Poste.

2.4. Rencontres avec les élus ou autorités locales

Le 18 mars 2021, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le Maire en mairie d'ORSAY.

Après une rapide présentation de l'historique et des grandes lignes déjà exposés avec le service urbanisme d'ORSAY, Monsieur le Maire a rappelé les choix de la commune du projet de l'îlot de la Poste.

Le déroulement des enquêtes et des permanences a été évoquée et en particulier le nombre de personnes venues déposer des observations ainsi que le grand nombre d'observations déposées dans la boîte Mail mis à disposition par la préfecture.

Le commissaire enquêteur a indiqué à Monsieur le Maire que le dépouillement sera plus long que les 8 jours prévus par les textes pour remettre le Procès Verbal de Synthèse.

2.5. Visite des lieux.

Une visite des lieux a eu lieu le 24 février 2021.

J'ai ainsi pu voir le quartier de la poste d'ORSAY, les particularités et les différentes parties concernées par l'enquête de DUP ainsi que les parcelles impactées par l'enquête parcellaire.

Je me suis rendu à plusieurs reprises, avant ou après mes permanences sur les lieux pour mieux appréhender les questions posées par les habitants.

Elles m'ont permis également de visualiser concrètement les lieux dans leur environnement, de me rendre compte de la situation géographique particulière d'ORSAY. J'ai aussi pu mieux me rendre compte des atouts de la commune sur le projet dans son environnement et imaginer les conséquences attendues des choix du projet de « l'îlot de la poste » soumis à enquête.

2.6. Action d'information préalable par la municipalité et bilan de la concertation.

Par délibération en date du 21 octobre 2009 (déjà citée précédemment voir chapitre 1), le Conseil Municipal a approuvé, à la majorité, l'instauration d'un périmètre d'étude sur l'îlot de la Poste au sens de l'article L.11-10 du code de l'urbanisme, dans laquelle il est dit :

La redynamisation du centre doit permettre d'en faire un véritable espace de vie, et non pas seulement un lieu de passage et de consommation. Cette redynamisation passe par la restructuration de plusieurs secteurs et notamment l'îlot de la Poste, formé d'un ensemble de 14 parcelles d'une superficie de 7597m².

L'enjeu est de rappeler les parcelles autour du terrain de la Poste existante, pour y développer en concertation, un programme de logements, avec quelques équipements et commerces en rez-de-chaussée. Les principaux objectifs de redynamiser le centre-ville sont au nombre de trois :

- 1) *Animer le centre-ville en le rendant plus accessible et plus ouvert,*
- 2) *Développer une offre nouvelle de logements,*
- 3) *Embellir la ville en lui donnant un centre attractif.*

Suite à cette première délibération, un dispositif de concertation avec la population d'Orsay a été mis en place pour garantir une large diffusion de l'information avec notamment :

- Une réunion publique le 13 avril 2016, ayant pour titre « ORSAY ET LA REDYNAMISATION DE SON CENTRE-VILLE » diagnostic et enjeux où a été présentés les objectifs du projet, le calendrier, le pourquoi de l'ilot de la Poste, le diagnostic et quel ilot de la poste pour demain.

Trois scénarii ont été présentés :

Jardin en cœur d'ilot,
De place en place,
Les traverses.

- Un atelier le 24 mai 2016 où ont été présentés le calendrier, les objectifs du projet, le secteur concerné, quelles aires de stationnement pour le centre-ville auquel ont participé 140 personnes.
- La population a été interrogée selon 3 volets entre le 24 mai et le 15 juin 2016 :
 - La question du devenir du bâti,
 - Le stationnement,
 - Les 3 scénarii.
- Le 30 juin 2016, une réunion publique de synthèse qui après une introduction a été exposé la synthèse des résultats de la concertation et les propositions d'évolution des scénarii.
- Le 29 septembre 2016, une réunion publique sur la restitution des scénarii où a été rappelés le calendrier, le contexte, le projet de ilot Vigouroux, les 3 scénarii présentés lors de l'atelier du 24 mai 2016, les 2 scénarii retenus et approfondis, le stationnement et la dynamique commerciale.
- Un atelier le 17 novembre 2016 où ont été présentés le calendrier, le contexte et les enjeux, le patrimoine sur la rue de Paris, la circulation, les commerces, la faisabilité.
- Le 6 décembre 2016, une réunion publique qui fait suite à l'atelier précédent avec échange du public.
- Le 24 mars 2019, une réunion publique de présentation des résultats de la consultation citoyenne qui a eu lieu du 7 janvier au 31 janvier 2019.
- Le 25 mars 2019, une réunion publique de présentation du projet retenu par la société DUSUD.
- Le 24 juin 2019, une réunion publique avec la société DUSUD, présentation plus détaillée du projet.

En plus de ces réunions, publiques, ateliers, la mairie a communiqué sur le projet en particulier avec son journal « Orsay Notre ville » :

Mag avril 2016 page 4

Mag mai 2016 page 8

Mag juin 2016 page 8

Mag novembre 2016 page 2 (photo)

Mag décembre 2016

Mag janvier 2017 page 19

Mag novembre 2018 page 26

Mag décembre 2018 pages 3 et 25

Janvier 2019 questionnaire

Mag mars 2019 pages de garde et 12 à 15 résultat au questionnaire

Mag juin 2019 page 10

Mag octobre 2019 pages 24 et 25

Mag février 2021 page 26 annonce des enquêtes publiques.

Durant cette période de concertation publique, la population pouvait s'exprimer, donner ses opinions et réagir aux informations données par écrit, donner son avis en remplissant un questionnaire mis à disposition du public.

En application de ces décisions, la concertation s'est déroulée de la manière suivante :

- 9 réunions publiques et ateliers,
- Diffusion d'un questionnaire,
- Information sur le magazine de la ville,

Pour chaque réunion et atelier des documents ont été projetés et des comptes rendus ont été établis.

Ces différentes actions ont permis aux habitants d'être informés des décisions du conseil municipal et de pouvoir s'exprimer sur le projet de l'ilot de la Poste.

In fine, et compte tenu des remarques et des propositions au projet présenté, le bilan général de la concertation peut être considéré comme favorable.

2.7. Permanences

Les permanences du commissaire enquêteur, ont été effectuées aux lieux, dates et heures prévues par l'arrêté préfectoral de l'Essonne, à savoir :

Date	Jour	Lieu	Heure	Evénement
2 mars 2021	mardi	Accueil mairie d'ORSAY	09h00 à 12h00	Forte participation
10 mars 2021	mercredi	Accueil mairie d'ORSAY	14h00 à 17h00	Très Forte participation
13 mars 2021	samedi	Accueil mairie d'ORSAY	09h00 à 12h00	Très Forte participation
18 mars 2021	jeudi	Accueil mairie d'ORSAY	14h00 à 17h00	Très Forte participation

2.8. Consultation du dossier, accès aux documents.

Les dossiers d'enquête ont été mis en place, tout au long de l'enquête à l'accueil de la mairie, et dans une salle facilement accessible lors des permanences du Commissaire Enquêteur.

Le public pouvait donc, sur place, consulter les dossiers d'enquête et rencontrer le commissaire enquêteur lors des 4 permanences.

2.9. Recueil des registres et des documents annexes

L'enquête s'est terminée le jeudi 18 mars 2021 inclus.

Monsieur le Maire a clos les registres déposés sur les lieux de l'enquête le jeudi 18 mars 2021 et remis au commissaire enquêteur le samedi 20 mars 2021 pour être joints au présent rapport où ils figurent en tant qu'**Annexes 7 & 9**.

Les registres d'enquête papier ont comptabilisés 441 observations, recues dans les temps de l'enquête qui se décomposent comme suit :

Les registres « DUP » ont recueilli 379 observations y compris les 184 observations reçues en préfecture sur le registre dématérialisé (boîte mail).

3 observations par mail ont été reçues après l'heure (17h) de clôture des enquêtes. Comme le précise la réglementation, elles ne sont pas comptabilisées et analysées.

Les registres « parcellaire » ont recueilli 62 observations.

Aucun courrier relatif aux enquêtes n'a été adressé au commissaire enquêteur en mairie.

Trois (3) courriers ont été adressés à Monsieur le préfet en préfecture. Ces courriers faisaient références aux différentes ^{enquêtes} menées en mairie d'Orsay.

Enfin quelques observations orales ont été effectuées par divers visiteurs qui n'ont pas souhaité les transcrire dans les registres. Elles n'ont donc pas fait l'objet d'une mention particulière dans ce rapport mais concernaient pour la plupart des demandes de renseignements pour des problèmes d'ordre individuel. Le commissaire enquêteur, lorsqu'il le pouvait, a apporté réponse, dans le cas contraire, il a orienté ces personnes vers le Service urbanisme de la commune.

2.10. Examen de la procédure

L'ensemble de ces dossiers semble correctement traité du point de vue du respect de la législation en vigueur, tout au moins sur le fond sinon dans la forme.

A la lumière des différents paragraphes ci-dessus, et par comparaison avec les dispositions prévues par l'arrêté N°2021.PREF/DCCPAT/BUPPE/025 du 1^{er} février 2021, notamment en ce qui concerne les formalités de publicité relatives aux enquêtes, il semble que la procédure ait été bien respectée, ainsi qu'en attestent les différents documents produits dans ce rapport.

Il n'est, bien entendu, pas de la responsabilité du commissaire enquêteur de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure décrite ci-dessus est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

C'est le cas en ce qui concerne l'enquête objet du présent rapport.

2.11. Examen des dossiers d'enquête

2.11.1. Documents généraux,

Trois documents s'appliquant aux enquêtes ouvrent le dossier :

- un registre d'enquête publique pour l'enquête de DUP,
- un registre d'enquête publique pour l'enquête parcellaire,
- Copie des publications effectuées dans les journaux.

2.11.2. Dossier d'enquête de DUP

Cette enquête publique de DUP est régie par le code de l'expropriation. Les articles R111-1 à R112-27 en explicitent son déroulement.

Lorsqu'une DUP est demandée en vue de l'acquisition d'immeubles, ou lorsqu'elle est demandée en vue de la réalisation d'une opération d'aménagement, le dossier doit comprendre :

- 1) Une notice explicative
- 2) Un plan de situation,
- 3) Le plan général des travaux,
- 4) Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants,
- 5) L'appréciation sommaire des dépenses.

Le dossier de DUP soumis à enquête, respecte la réglementation en l'adaptant à la situation spécifique de la commune d'ORSAY.

En effet, les documents suivants ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués ci-dessus :

- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur (**Annexe 7**) :
- Un dossier d'enquête (**Annexe 8**) portant sur le projet d'aménagement de « l'ilot de la Poste » sur le territoire de la commune d'ORSAY composé de :

1. La délibération

La délibération de la séance du 7 juillet 2020 concernant la demande d'ouverture d'enquête

2. Une notice explicative de 20 pages comprenant :

En première partie ;

Le contexte de l'opération qui rappelle la localisation de la commune d'Orsay et sa situation géographique,

En deuxième partie ;

La genèse du projet urbain qui comprend :

2-1 Le constat initial

2-2 La phase de concertation

la concertation entamée en 2016 avec les 3 scénarii proposés
la désignation de l'opérateur en 2018-2019 et la poursuite de la concertation,

2-3 Le projet

2-4 Le programme

2-5 L'identification et les précisions quant aux éléments bâtis existants dans le cadre du projet.

la maison du 38, rue de Paris
la maison du 36bis, rue de Paris
la maison du 28, rue de Paris

2-6 Les précisions quant à la programmation en matière de logement social dans le projet.

En troisième partie ;

La compatibilité avec les documents d'urbanisme et de planification
qui comprend :

3-1 Le schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF)

3-2 le plan local d'urbanisme (PLU)

Compatibilité avec le plan d'aménagement de développement durable (PADD)

Compatibilité avec les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) rappelant que le projet est en accord qui indique les constructions et le renouvellement, le maillage et le stationnement, les paysages et ambiances urbaines.

Compatibilité avec le règlement du PLU.

En quatrième partie ;

La nécessité de la déclaration d'utilité publique et la désignation du bénéficiaire de la DUP

En cinquième partie ;

La justification du projet au regard de la notion d'utilité publique et le cadre juridique de l'enquête avec en explication :

5-1 une gamme diversifiée de logements de qualité

5-2 la redynamisation du cœur de ville

5-3 le développement de l'offre commerciale

5-4 la création du cœur de ville favorisant les mobilités douces

5-5 la redéfinition des espaces publics

5-6 le maintien d'une continuité paysagère et végétalisée

5-7 l'amélioration de l'offre de stationnement

5-8 la mise en valeur du patrimoine existant

5-9 le cadre juridique

3. un plan de situation

Deux plans indiquant la situation au niveau régional et communal

4. un plan général des travaux

Un plan général de la zone concernée par le projet

5. le périmètre délimitant les immeubles à exproprier

Plan sur lequel sont précisées la limite d'emprise du projet, la limite de section cadastrale, l'emprise du projet et la numérotation des parcelles cadastrales concernées par le projet.

6. Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants

En première partie ;

L'aménagement de la place principale qui rappelle la surface prévue, sa situation, son environnement.

En deuxième partie ;

La restructuration des voiries et espaces publics qui explique la création de sentes, les accès, les dimensions, les matériaux utilisés.

En troisième partie ;

Le programme prévisionnel de construction (logements et commerces) qui indique les prévisions de logements, le nombre, le taux de logements sociaux, leurs tailles, la création de nouveaux commerces et services en rez de chaussée des bâtiments ainsi que la création d'un marché forain qui amènera une animation commerciale.

7. L'appréciation sommaire des dépenses

Un tableau présente une appréciation sommaire des dépenses :

- Les acquisitions foncières
- Les démolitions et mise en état des sols
- La création des espaces publics : place, sente
- La réalisation de logements sociaux et commerces
- Les mesures compensatoires.

2.11.3. Le dossier d'enquête parcellaire

Conformément aux dispositions du Code de l'expropriation, la composition du dossier d'enquête parcellaire doit être la suivante :

- Un **plan parcellaire** régulier des terrains et bâtiments sur lequel est reportée l'emprise des terrains à exproprier.
- Un **état parcellaire** qui doit préciser :
 - L'identité des propriétaires et des titulaires de droits (nom, prénoms, domicile, nom du conjoint)
 - La désignation des propriétés (nature, situation, contenance, désignation cadastrale complète : section, numéro du plan, lieu-dit).

Le dossier d'enquête parcellaire soumis à enquête, respecte la réglementation en l'adaptant à la situation spécifique de la commune d'ORSAY.

En effet, les documents suivants ont été mis à la disposition du public, pendant toute la durée de l'enquête, aux lieux, jours et heures indiqués ci-dessus :

- Un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le maire (**Annexe 8**) :
- Un dossier d'enquête (**Annexe 10**) portant sur le projet d'aménagement

de « l'ilot de la Poste » sur le territoire de la commune d'ORSAY composé de :

1 La délibération

La délibération de la séance du 7 juillet 2020 concernant la demande d'ouverture d'enquête.

2 Une notice explicative de 7 pages comprenant après un préambule

En première partie ;

Les caractéristiques du projet

Ce chapitre rappelle le programme de l'opération, aménagement d'une place publique et construction d'immeubles de logements avec des rez de chaussée actifs sur 7500m² environ.

Il détaille le nombre de logements, la place publique, sentes piétonnes végétalisées, les commerces et services.

Il indique le programme de démolition (la poste, univers du cycle urbain et crédit du Nord).

Il rappelle également que le PLU identifie les 3 maisons à conserver et à réhabiliter comme faisant partie du patrimoine communal.

En deuxième partie ;

Les objectifs de l'enquête parcellaire

L'enquête parcellaire a pour but d'assurer la cohérence globale du projet qui doit réunir plusieurs parcelles.

L'EPFIF n'est pas parvenu à acquérir l'ensemble des parcellaires nécessaires au projet malgré les discussions menées à l'amiable.

En troisième partie ;

Les modalités de recherche des propriétaires

Ce chapitre rappelle comment est organisée l'enquête parcellaire : la demande au préfet, l'établissement des plans par un géomètre expert, l'identification des propriétaires.

En quatrième partie ;

Le déroulement de l'enquête parcellaire

Ce chapitre rappelle comment doit se dérouler l'enquête : nomination du

commissaire enquêteur, l'arrêté préfectoral, la notification des propriétaires, les délais d'enquête.

En cinquième partie ;

Le contenu de l'enquête parcellaire

En sixième partie ;

La clôture de l'enquête parcellaire

En septième partie ;

L'arrêté de cessibilité

C'est le préfet qui détermine par arrêté de cessibilité la liste des parcelles à exproprier.

3 Un état parcellaire

Un tableau indique les noms des propriétaires inscrits à la matrice cadastrale, les propriétaires réels ou présumés, les références cadastrales (section, N°, contenance, adresse, nature), l'emprise nécessaire au projet, les occupants réels ou présumés et une colonne d'observations.

4 Un plan parcellaire

Ce plan à l'échelle 1/200 indique l'ensemble de l'emprise nécessaire au projet et le détail des parcelles concernées.

Ainsi, les dossiers bien fournis semblent conforme aux exigences de la réglementation.



**3. EXAMEN DES OBSERVATIONS
DU PUBLIC**

3.1. Communication des observations au représentant de la municipalité.

Après avoir reçu les 6 registres d'enquête publique le 20 mars 2021, j'ai commencé à lire et répertorier les 441 observations déposées indépendamment sur les registres de DUP ou parcellaire qui se décompose ainsi :

- 195 observations sur les registres « DUP »
- 62 observations sur les registres « parcellaire »,
- 184 mails ont été reçus par le service de la préfecture, elles ont été insérées dans les registres dès leur réception par le service urbanisme de la mairie.

Aucun courrier n'a été reçu ou déposé en mairie,

Trois courriers ont été adressés personnellement à Monsieur le préfet en préfecture concernant des remarques et questions sur les enquêtes en cours en mairie d'Orsay.

Trois observations par mail ont été reçues après l'heure (17h) de clôture des enquêtes.

Après dépouillement complet de ces 441 observations, j'ai pris contact avec la mairie pour lui commenter mon procès-verbal de synthèse (PV) (**Annexe 11**). La présentation de la synthèse a eu lieu le jeudi 15 avril 2021 en mairie d'ORSAY. J'ai été reçu par Monsieur Pierre Bertiaux, maire adjoint, Aménagement durable et urbanisme d'ORSAY et Monsieur Florent Rastoix, Directeur Urbanisme, Madame Véronique Bual, juriste, chargée de mission foncier.

Le grand nombre d'observations à dépouiller m'a conduit à demander au porteur de projet, la préfecture un délai supplémentaire de remise du rapport qui m'a été accordé.

J'ai remis le PV de synthèse accompagné d'un tableau de synthèse des observations écrites du public ou déposées sur le registre dématérialisé au cours d'enquête.

Après avoir commenté les 441 observations, mes remarques personnelles, Monsieur Florent Rastoix m'a indiqué que la mairie répondrait et ferait ses commentaires ou donnerait ses avis techniques sur les différentes observations recueillies en cours d'enquête au plus tard le 30 avril 2021.

J'ai reçu le mémoire en réponse sur les observations du public et du procès de synthèse, le 30 avril 2021 de la Mairie d'ORSAY par mail.

Il ne s'agit que de commentaires ou avis techniques dont le but essentiel est d'apporter des précisions sur tel ou tel point soulevé lors des enquêtes ou d'éclairer

le Commissaire enquêteur mais qui ne préjugent aucunement des modifications éventuelles opérées ultérieurement par le conseil municipal ou à la demande de la préfecture.

3.2. Remarque générale sur les observations portées sur le registre et courriers

Les 441 annotations écrites, dactylographiées portées sur les registres d'enquête déposées en mairie d'ORSAY ou déposées sur le site dédié (boite mail) émanent pour l'essentiel de personnes physiques privées et de plusieurs associations.

Les observations déposées indépendamment, sur les registres de DUP ou parcellaire ne concernent que la DUP.

Cette enquête a fortement mobilisé la population de la commune d'Orsay.

Il semble que la plupart des personnes soient venues déposer, en mairie, leur observation à la demande, dans un premier temps, en début d'enquête d'une association et en fin d'enquête à la demande d'autres associations.

D'autres personnes ont préféré déposer une observation à l'adresse mail dédiée qui était systématiquement annexée au registre papier par la mairie dès réception de la préfecture.

Celles qui se sont déplacées avaient donc à cœur d'examiner les dossiers mis en enquête, de déposer une observation, en accord ou en désaccord avec les conclusions de la concertation, de renouveler les souhaits qu'elles avaient déjà eu l'occasion d'exprimer lors de la phase de concertation ou de contester les propositions de la mairie.

3.3. Etude des observations

3.3.1. Synthèse des observations écrites

D'une manière générale, la plupart des observations remettent en cause les choix fondamentaux de la mairie expliqués dans le dossier et lors des nombreuses réunions publiques, ateliers organisés lors de la concertation. (voir chapitre 2.6).

Sur les 441 observations,

- 191 personnes rejettent le projet de l'ilot de la Poste,
- 175 personnes s'opposent à ce projet sur différents sujets,
- 34 personnes sont favorables à la rénovation du centre-ville d'Orsay.

Les sujets évoqués par les orcéennes et orcéens ont servi à établir les thèmes qui sont détaillés ci-après.

Certaines des observations émises se fondent sur des changements de cadre de vie par rapport à l'existant, d'autres demandent des explications ou des justifications sur les choix opérés par la commune malgré la longue concertation.

Une majorité des observations concerne un refus de densification, de logements sociaux, de bétonnage, certains s'inquiètent du cadre de vie, d'autres évoquent des problèmes de circulation et de stationnement.

3.3.2. Analyse détaillée des observations écrites

Six registres ont été utilisés pour l'enquête de DUP et parcellaire concernant l'ilot de la Poste à ORSAY en mairie, siège de l'enquête.

Comme indiqué précédemment, l'ensemble des observations déposées sur les 6 registres ainsi que observations déposées sur le registre dématérialisé concernent la DUP. Ils contiennent 441 observations écrites par les personnes venues en mairie mais également les courriels envoyés ou déposés sur le registre dématérialisé.

Deux grilles de dépouillement ont été établies afin d'analyser les observations du public. Elles sont numérotées de Obs 1 à Obs 379 pour les registres de la DUP et de Obs P1 à Obs P62 pour les registres de la parcellaire.

3.3.3. Tableau récapitulatif par thèmes des observations recueillis dans l'ensemble des secteurs d'enquête

Une analyse a permis de dégager dix thèmes.

Les deux grilles de dépouillement ont été remises au maître d'ouvrage du projet de l'ilot de la Poste dans le procès-verbal qui permet à la commune de répondre aux questions posées par la population et le commissaire enquêteur.

Les 10 thèmes suivants ont été choisis pour dépouiller la totalité des interventions reçues au cours de cette enquête :

- Thème 1 : la concertation
- Thème 2 : la hauteur des bâtiments
- Thème 3 : les liaisons douces
- Thème 4 : la densification et les logements sociaux
- Thème 5 : le cadre de vie et environnement – Espaces verts * végétalisation

- Thème 6 : l'expropriation
- Thème 7 : le parking – la stationnement – la circulation
- Thème 8 : le cout – les impôts – l'économie du projet
- Thème 9 : le bétonnage
- Thème 10 : les commerces

Pour chaque observation, (Cf. tableaux des dépouillements en **Annexe 6**) le commissaire enquêteur a porté une croix dans la colonne des thèmes correspondants lorsque ce thème lui semblait être évoqué.

Ainsi chaque observation dépouillée a pu donner lieu à plusieurs croix lorsque plusieurs thèmes y étaient évoqués.

L'ensemble des observations écrites résumés a été transmis, avec les 10 thèmes élaborés par le commissaire enquêteur à Monsieur Rastoix, directeur de l'urbanisme en Mairie d'ORSAY, maître d'ouvrage, le 15 avril 2021 en présence de Monsieur Pierre Bertiaux, adjoint au maire responsable Aménagement durable et urbanisme et Madame Véronique Bual, juriste, chargée de mission foncier, pour recueillir ses avis et commentaires sous forme d'un procès-verbal de synthèse.

La mairie d'ORSAY a fait part de ses avis et commentaires dans un mémoire en réponse envoyé par mail au commissaire enquêteur le 30 avril 2021.

Ces avis et commentaires ont été intégrés sous chacun des thèmes traités dans le chapitre 3.4 suivant.

3.4. Thèmes élaborés

Les 10 thèmes sont développés, ci-après, reprenant l'analyse du commissaire enquêteur qui a été présentée dans le Procès-verbal de Synthèse, suivi des commentaires et avis en réponse de la mairie et l'appréciation du commissaire enquêteur.

3.4.1. Thème N°1 : la concertation

Le thème « la concertation » regroupe 20 observations évoquées au cours de l'enquête. Des personnes qui ont déposées leur observation ont reconnu que la concertation a bien eu lieu par contre, d'autres ont fait un commentaire pour donner leur désaccord.

Commentaires et avis techniques de la mairie d'Orsay :

La concertation s'est déroulée tout au long de l'élaboration du projet, et les

éléments ci-dessous (dont une partie est extraite directement du dossier d'utilité publique) permettent de rappeler l'historique des points majeurs de la concertation. Il est également rappelé que les documents de présentation des différentes séquences de concertation est disponible sur le site internet de la Ville <https://www.mairie-orsay.fr/cadre-de-vie/urbanisme/les-projets-de-la-ville/545-ensemble-construisons-l-avenir-de-notre-centre-ville>

La concertation entamée en 2016

Dans une volonté de démarche partenariale avec les Orcéens, la ville a entrepris dès 2016 une concertation pour définir les contours de l'opération du centre-ville et les grands principes du projet.

La ville d'Orsay a souhaité associer les habitants dès le démarrage des études du projet. Six réunions publiques et ateliers ont été réalisés, et 4 publications dans le journal municipal ont permis de synthétiser l'avancement et les invariants fixés avec la population sur le projet. À ce titre, une étape majeure de concertation a eu lieu durant le printemps et l'été 2016 afin d'élaborer un diagnostic partagé du site, de ses contraintes et opportunités, et l'élaboration de plusieurs scénarii d'aménagement du secteur.

Trois scénarii ont été proposés. Le premier envisageait un jardin central. Le second proposait une place avec des constructions en vis-à-vis. Le dernier fonctionnait en forme de croissant. Les mobilités, les linéaires commerciaux, l'implantation des bâtis, l'espace public ont été présentés et débattus.

Des livrets d'expression ont également été remis et ont permis aux habitants de donner leurs avis sur chacun des 3 scénarii, dans le but d'élaborer un scénario de synthèse partagée. Les trois scénarios au démarrage de la concertation (réunion du 24 mai 2016) sont les suivants.





Une première étape de cette concertation, liée au patrimoine a permis de dégager des bâtiments à conserver, à restaurer, à démolir. La concertation a permis de faire émerger les points positifs et négatifs par thème (espace public, bâtis, commerces, cheminements). Les invariants qui ont été actés sont la conservation de nombreux éléments du patrimoine, des hauteurs de bâtiments limitées, une dynamique commerciale et une offre de 100 à 150 logements.

Deux scénarii ont été retravaillés pour préciser le linéaire commercial au regard de la conservation du patrimoine. Le scénario dit « De place en place » qui forme des constructions en vis-à-vis. Le scénario dit « Les traverses » qui, à l'inverse, positionne de petits îlots bâtis.

L'approfondissement des scénarii a abouti à définir des invariants qui doivent être présents dans le projet définitif ; ils ont été inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-ville ainsi que dans le cahier des charges de la consultation d'opérateurs. Il s'agit notamment des points suivants :

- Le principe de localisation de la place et son emprise minimale,*
- La préservation et la réhabilitation des principaux éléments patrimoniaux, notamment ceux qui sont protégés par le PLU,*
- Le principe de maillage en cheminement piéton,*
- Le cadrage du nombre de logements à réaliser sur le secteur.*

La désignation de l'opérateur en 2018-2019 et la poursuite de la concertation.

Suite à une première sélection de cinq opérateurs immobiliers, la ville a organisé une consultation publique en janvier 2019 pour définir le meilleur projet pour le centre-ville, auquel plus de 1000 Orcéens ont participé. Le projet du groupement emmené par la société DReAM est sorti largement en tête avec 49% des voix, et il en est ressorti aussi que 93% des participants considèrent que l'actuel centre-ville peut être amélioré.

Pour ce faire, un supplément de 30 pages au journal municipal a été présenté en janvier 2019, accompagné d'un questionnaire détaillé. Au cours du premier semestre 2019, la ville et le groupement ont organisé des ateliers de travail avec la population afin d'échanger sur les évolutions possibles du projet. Ainsi, quatre ateliers de travail ont été organisés, regroupant 43 Orcéens volontaires répartis en deux groupes, sur les thématiques suivantes :

- Architecture et équilibre financier,*
- Espaces publics / place publique et stationnement / mobilités.*

Une réunion a également été organisée avec les commerçants du centre-ville, le 18 juin 2019, afin d'anticiper leurs besoins. Enfin, une réunion publique ouverte à tous s'est tenue le 24 juin 2019 pour restituer le travail effectué lors des réunions thématiques.

Il est notamment ressorti de la concertation globale les éléments suivants :

Une volonté de choisir le projet dont la densité permet de respecter le caractère faubourien du centre-ville d'Orsay et s'intégrant parfaitement à l'environnement existant,

Un souhait de participation à la conception de la place publique, que la Ville organisera au cours de l'année 2021,

- *Un questionnement sur la place du stationnement dans le centre-ville et sur l'impact du projet au regard de cette problématique.*

C'est notamment suite à ces retours, que la Ville a proposé différentes localisations pour retrouver les places de stationnement supprimées dans le cadre du projet. Ainsi, le principe de l'aménagement du site de Kempen a été proposé lors de la réunion du 24 juin 2019.

Les résultats de cette concertation approfondie permettent d'acter la légitimité du projet retenu :

- *Création d'une large place publique et d'un cheminement piéton permettant d'augmenter la perméabilité piétonne de l'îlot,*
- *Réalisation d'un nombre modéré de logements (environ 90), dans lesquels les rez-de-chaussée permettront de développer les usages commerciaux,*
- *Préservation et réhabilitation des éléments de patrimoine intégrés dans le projet.*

Le projet de l'îlot de la Poste a donc fait l'objet d'une vaste concertation, ayant permis de faire évoluer le projet, de l'adapter aux différentes remarques soulevées et d'aboutir à un projet concerté ayant fait l'objet d'une consultation citoyenne avec une forte participation.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Les réponses de la commune sont claires, elles confirment la recherche et les éléments que j'ai trouvés sur la concertation que la commune a réalisés depuis 2009 et que j'ai retracés au chapitre 2.6.

3.4.2. Thème N°2 : la hauteur des bâtiments

Le thème « la hauteur des bâtiments » regroupe 44 observations évoquées au cours de l'enquête.

La majorité des personnes conteste la hauteur des nouveaux bâtiments dans un environnement dit « classé » et plus haut que les bâtiments voisins.

Commentaires et avis techniques de la mairie d'Orsay :



Sur ce point, il convient de noter en premier lieu que les hauteurs du projet respectent les gabarits fixés dans le Plan Local d'Urbanisme.

Ce projet prévoit ainsi un épannelage varié et prévoit notamment que les bâtiments situés aux abords de la place soient limités à R+2+combles (soit une hauteur équivalente au bâtiment accueillant l'agence immobilière Lavigot situé en face du projet), ainsi que ceux situés à l'Est en face à face du parking de la Futaie.

Certains bâtiments du projet se développent sur 3 étages ainsi qu'un attique (R+3+A). Cela signifie que le bâtiment se développera sur un maximum de 12 mètres de hauteur, et que les 3 mètres supplémentaires devront être réalisés en retrait de la façade.

Enfin, un bâtiment situé sur l'Ouest du projet se développe en R+3+C (12mètres à l'égout, et 3 mètres supplémentaires sous les combles). Ces hauteurs sont similaires à celles qui existent à proximité dans les constructions récentes, et

notamment sur le secteur de l'Ilot des Cours ou sur le projet situé à l'angle entre la rue Archangé et Dubreuil (projets des Apprentis d'Auteuil).

Cet épannelage varié garantit une diversité des hauteurs des constructions sur le projet, en vue de faciliter son insertion. L'objectif de maintenir l'échelle et le caractère de ce que l'histoire a fait de cette partie de la Ville est constant.

Ces différentes échelles de hauteur s'inscrivent dans la morphologie du centre-ville qui connaît une forte diversité de hauteur et de nombre d'étages, participant à l'animation paysagère de la commune. La forte déclivité sud nord permet d'intégrer parfaitement les bâtiments sur le cœur d'ilot, dans une vue lointaine du nord vers le sud.

A l'Ouest, les bâtiments viennent à l'alignement de la rue de Paris pour maintenir son ambiance. On est là en voisinage avec le tissu ancien, et les immeubles le long de cette voie et en retour sur la place adoptent les principes de l'architecture traditionnelle du quartier.

Au-delà de la place, en cœur d'ilot et autour de ses plantations généreuses, les références à l'architecture traditionnelle peuvent être moins explicites : les toitures cèdent la place à des attiques, les percements prennent quelques libertés par rapport au réglage régulier (régularité d'ailleurs dictée, dans les constructions anciennes, essentiellement par les modes constructifs qui imposaient une superposition des parties porteuses). Ne sont pas recherchés en revanche des contrastes violents, mais au contraire une harmonie calme. Les parties Ouest, plus « traditionnelles » et le cœur de l'ilot, plus libre, se parlent, échangent des éléments de vocabulaire.

Les façades donnant sur les espaces publics (place ou jardin de cœur d'ilot) évitent les balcons en saillie qui sont totalement étrangers aux ambiances des bourgs anciens. Sur ces façades, là où des annexes extérieures sont nécessaires, ce seront des loggias. Les balcons pourront éventuellement trouver leur place en façade Sud et Sud-Ouest des bâtiments A, B, C.

Les dessins et perspectives révèlent dans toute la mesure du possible les intentions ci-dessus décrites.

Le but est bien, in fine, de varier les écritures et de les juxtaposer aux constructions existantes dont les deux maisons anciennes que la Ville a souhaité faire participer au « décor » de la nouvelle place, pour que son appartenance au tissu ancien soit manifeste. En intégrant ces deux bâtisses remarquables aux nouveaux espaces publics, et en introduisant des nouvelles architectures se déclinant sans ruptures provocatrices, il est souhaité répondre à ce qui fait le caractère vivant et charmant des bourgs anciens : une variété évitant la monotonie, mais dans une harmonie d'ensemble (par l'échelle, entre autre) évitant à tout prix l'impression que des corps étrangers ont été parachutés au cœur des existants.

Le secteur n'est pas concerné par un quelconque site inscrit ou classé.

Néanmoins, la Ville a souhaité, dans le cadre de la révision du PLU, approuvé en 2017, permettre la protection des éléments majeurs patrimoniaux de l'îlot. Ainsi, les principaux éléments patrimoniaux sont non seulement protégés mais également réhabilités dans le cadre du projet (voir page 11 et suivante de la notice explicative au point 2.5 Identification et précisions quant aux éléments bâtis existants dans le cadre du projet).

Comme cela est mentionné en réponse au thème 1, le choix du projet à l'issue de la concertation s'est porté sur le projet le moins dense, avec le nombre de mètres carrés constructibles le plus réduit et qui laisse l'emprise la plus généreuse pour la définition du projet d'espaces publics.

Avis du commissaire enquêteur :

La commune s'est engagée lors de la concertation à respecter le choix de la population. Il me semble que les choix sont en harmonie avec l'existant que les hauteurs respectent le PLU en vigueur.

Comme le rappelle la mairie, le site de l'îlot de la Poste n'est pas répertorié en tant que site classé. A mes yeux, il n'a rien de remarquable à part quelques maisons anciennes que le projet prévoit de restaurer.

Il me semble également que l'architecture proposé et choisi par la population qui a participé à la concertation s'intègre bien dans le cadre des constructions de la ville d'Orsay.

*Je **recommande** à la municipalité de faire respecter les choix retenus et de vérifier lors des permis de construire le respect de ces choix ainsi que lors de la réalisation de ces immeubles.*

3.4.3. Thème N°3 : les liaisons douces

Le thème « les liaisons douces » regroupe 37 d'observations évoquées lors de l'enquête.

Les habitants d'Orsay réclament des liaisons douces mais pas uniquement dans l'îlot de la poste.

Commentaires et avis techniques de la mairie d'Orsay :

La Ville apprécie la forte mobilisation de la population concernant l'intérêt porté au développement des mobilités douces. C'est l'un des grands principes défendu par la Ville dans le dossier d'utilité publique du projet.

Il est ainsi mentionné page 16 de la notice explicative de la DUP la recherche par la Ville d'une « vascularisation » du cœur de ville en créant des sentes piétonnes végétalisées et un élargissement des voies, permettant de rendre le site davantage traversable et accessible, et favorisant le développement des mobilités douces tout

en améliorant l'accès à la gare RER d'Orsay Ville en liaison avec le projet des Apprentis d'Auteuil.

Les aménagements du projet sont favorables au développement des circulations douces au sein de l'ilot. Ils permettent d'en améliorer la perméabilité par la réalisation d'une sente piétonne.

A ce stade, la conception des espaces publics du projet n'est qu'en phase préliminaire. Tant pour la place publique que pour la sente elle devra intégrer les conclusions de la concertation avec la population. La définition des usages des espaces publics (stationnement, espaces verts, piste cyclables etc...) y sera centrale et permettra de préciser l'intention de développement des mobilités douces dans le centre-ville et au sein de cet ilot. Il est à noter que la sente permettra également le passage des véhicules de secours.

Néanmoins, comme cela est mentionné dans de nombreuses observations, la question des mobilités douces doit être vue à une échelle plus large : c'est notamment pour cette raison que la Ville a souhaité lancer une commission citoyenne sur les mobilités actives dont la finalité est la co-construction d'un plan d'action fondé sur 4 axes :

- > AXE A : Partage de l'espace public*
- > AXE B : Sécurisation des itinéraires « cycle / piéton »*
- > AXE C : Continuité des itinéraires « cycle / piéton »*
- > AXE D : Sensibilisation du plus grand nombre pour un enjeu à la fois environnemental et de santé publique.*

La Ville souhaite ainsi préciser et améliorer la cohérence et continuer à développer les mobilités actives sur son territoire en s'engageant dans une démarche partagée prospective et stratégique. Il s'agit tant de prendre en compte des objectifs de loisirs que de faciliter des liaisons répondant à des besoins professionnels ou domestiques tels que l'accès aux transports en commun aux commerces, aux commerces, aux établissements scolaires et universitaires.

Appréciation du commissaire enquêteur:

Le projet de DUP comprend un cheminement au travers de l'ilot de la Poste, chose qui n'existe pas à ce jour. Cela permettra, comme le précise la municipalité, de rendre traversable et accessible les liaisons avec la rue de Paris à plusieurs niveaux et la rue Ernest Lauriat.

Je recommande à la municipalité de développer rapidement une étude de circulation dans le centre-ville de sa commune en concertation avec la population comme cela a été fait pour cette enquête.

3.4.4. Thème N°4 : la densification – les logements sociaux

Le thème « la densification – les logements sociaux » regroupe 109 observations évoquées lors de l'enquête.

Une grande majorité d'Orcéennes et d'Orcéens indiquent que le quota des 25% est atteint.

Certains rejettent les logements sociaux, d'autres demandent pourquoi construire à cet endroit alors que l'hôpital va disparaître, qu'il y a aussi des logements qui se construisent sur Corbeville, qu'il n'y a pas assez de structure pour accueillir les nouveaux habitants.

Commentaires et avis techniques de la mairie d'Orsay :

La loi SRU, renforcée par la loi no. 2013-61 du 18 janvier 2013 cherche à améliorer la mixité sociale dans les villes et à remédier à la pénurie de logements sociaux. D'après la loi, « Les communes de plus de 3 500 habitants - et de 1 500 habitants en Île-de-France - appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logements sociaux, en regard des résidences principales, d'ici 2025. » (Ministère de la Cohésion des territoires, 2017).

Par courrier en date du 15 février 2021, le Préfet de l'Essonne a indiqué à la Ville d'Orsay son taux de logement social au 1^{er} janvier 2020 : il s'élève à 24,20%. Il s'agit de la dernière information officielle de l'Etat sur ce sujet.

Ainsi, et malgré les efforts de la collectivité, la Ville d'Orsay n'a pas encore réussi à respecter les dispositions de la loi SRU renforcée et est donc soumis à un effort de rattrapage, contrôlé par les services de l'Etat.

En imposant la réalisation de 30% de logements sociaux, la Ville souhaite, même si cela n'y suffira pas, que ce projet participe à la résorption de cette carence.

La Ville d'Orsay souhaite ainsi maintenir la réalisation d'une proportion de logements sociaux de l'ordre de 30% lors des opérations de créations de logements collectifs. Une règle permettant le respect de ce principe a ainsi été introduite dans le règlement d'urbanisme du PLU révisé en 2010.

Il s'agit pour la Ville d'améliorer la mixité sociale par la réalisation de projets de logements sociaux, intégrés dans la Ville, afin de favoriser le parcours résidentiel des orcéens et de lutter contre la ségrégation géographique. Avec près de 3000 demandes de logement social en cours sur la commune d'Orsay, la Ville se doit de poursuivre cet engagement. Le centre-ville par l'ensemble des services qu'il propose représente, en tant que tel, un atout considérable pour le "vivre ensemble".

La Ville est questionnée sur la nécessité de construire sur cet îlot, alors que le

projet de l'OIN (et notamment le projet de Corbeville) va venir accroître de façon importante le nombre de logements orcéens.

Comme il est mentionné dans le rapport de présentation du PLU (p : 379) le Schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) prévoit pour les communes comprenant des quartiers à proximité d'une gare ferroviaire, des objectifs à inscrire dans les documents d'urbanisme locaux :

- Une augmentation de 15% de la densité humaine d'ici 2030, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi accueillis ou susceptible de l'être par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.*
- Une augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat d'ici 2030, soit le rapport entre le nombre de logements et la superficie des surfaces occupées par l'habitat individuel ou collectif.*

Ainsi, la Région Ile de France impose, à travers son document de planification (le SDRIF), aux collectivités d'augmenter la densité sur certains secteurs considérés, quand bien même la Ville serait soumise à une Opération d'Intérêt National.

On peut attendre d'un apport de population en centre-ville qu'il participe à la dynamique globale culturelle et commerciale significative de l'identité de la ville tout entière.

De surcroît, les projets du plateau ne participent pas à la même intention urbaine : sur le plateau, il s'agit pour l'Etat (au travers de l'OIN) d'imposer aux collectivités la réalisation d'un projet d'ensemble visant à rapprocher les universités, écoles, logements étudiants et familiaux sur le plateau de Saclay.

Pour ce projet, pour la Ville, il s'agit avant tout de permettre de réaliser un projet de requalification urbaine permettant la réalisation d'espaces publics majeurs tout en préservant les équilibres financiers du budget communal (voir la réponse au thème 8 : Coût, Impôts, Economie du projet). Enfin, l'apport d'une population nouvelle, certes en nombre modeste, permettra de développer l'attractivité commerciale en permettant à de nouvelles familles de faire leurs courses dans le centre-ville. Il est à noter que le projet retenu comprend un nombre de logements beaucoup moins important que le nombre initialement évoqué lors des premières séquences de concertation préalable. Le projet retenu est le moins dense au regard des 5 candidats appelés à participer au 2eme tour. Il apparait ainsi le plus équilibré entre les questions de couts financiers, de dimension des espaces publics et de faible densité.

Enfin l'aménagement du secteur de l'Hôpital ne pourra être mise en œuvre qu'à son départ effectif (prévu en 2024) et celui du Service Hospitalier Frédéric Joliot (SHFJ) prévu au 2nd semestre de l'année 2026. L'aménagement du secteur de l'hôpital sera ainsi fait en corrélation avec le projet de centre-ville mais lui succèdera. En tout état de cause l'histoire a désigné clairement l'ilot de la poste

comme épicerie de l'activité commerciale et culturelle. C'est devant la poste qu'on se rencontre, qu'on se restaure, qu'on échange avant d'aller au cinéma ou au spectacle. Le site de l'hôpital proche de l'église et de la mairie devra vraisemblablement trouver une identité propre dans son lien entre deux gares: Guichet et Orsay ville, et dans la rencontre entre deux centralités mettant en lien l'îlot de la poste, le lac du Mail, l'Yvette et l'université.

Concernant les impacts en matière d'ensoleillement, ceux-ci sont limités notamment par l'inscription de bâtiment principalement selon une implantation Est-Ouest, ce qui ne gênera pas l'ensoleillement pour les constructions situées sur la rue Ernest Lauriat.

Le commissaire enquêteur souligne qu'il est parfois mentionné que le site est classé. Il n'y a pas sur ce secteur de classement ou d'inscription au titre des monuments historiques/sites classés. Néanmoins, la Ville a souhaité, dans le cadre de la révision de son Plan Local d'Urbanisme approuvé en 2017, identifier des constructions et leur affecter une protection patrimoniale au sein du Plan Local d'Urbanisme.

Ainsi, à ce titre, la Ville a inscrit en protection patrimoniale :

- *La maison du 28 rue de Paris (BC 340), construction dite remarquable,*
- *La maison du 38 rue de Paris (BC 138), construction dite de caractère,*

Ces deux maisons sont donc protégées et seront réhabilitées dans le cadre du projet.

- *La maison occupée par la police municipale, construction dite de caractère, Bien que située dans le périmètre du projet, elle ne sera pas impactée, même si une sente sera réalisée à terme à l'arrière du bâtiment.*

- *La maison du 36bis rue de Paris (BC 405), dite maison du vétérinaire, est également protégée dans le Plan Local d'Urbanisme. La Ville souhaite assurer sa préservation et le projet prévoit donc également sa conservation et sa réhabilitation.*

Les bâtiments qui seront démolis à savoir, le bâtiment de la Poste, celui du Crédit du Nord, ainsi que le bâtiment accueillant le magasin de vélo ne connaissent aucune protection patrimoniale et ne sont pas classés. Ce dernier fera toutefois l'objet d'une attention particulière pour son repositionnement dans la ville.

Appréciation du commissaire enquêteur:

La commune confirme que le taux des 25% n'est toujours pas atteint. Ma demande fait en préfecture confirme que le taux reconnu actuellement est de 24,2%.

Ce n'est pas la trentaine de logements sociaux prévus qui permettent d'attendre les 25% exigés par la loi. De plus, la construction de ces logements en centre-ville améliorera la mixité sociale. Ils se situent à proximité des moyens de transport (les 2 gares du RER) comme le demande l'état au travers du SDRIF.

Après vérification, le site n'est pas répertorié par l'architecte des bâtiments de France comme site classé, mais la mairie d'Orsay a prévu d'inscrire en protection patrimoniale certaines maisons dites, remarquable ou de caractère.

Je pense que les choix de la commune d'ORSAY restent raisonnables. Une densification trop importante dans cette espace apporterait un désagrément majeur. Par contre, je **recommande** à la commune de faire respecter le règlement de la zone inscrit au PLU.

Concernant les structures pour accueillir les nouveaux habitants en centre-ville me semblent pouvoir répondre avec ce projet. Par contre il est sûr que les aménagements de Corbeville font partie du projet d'ensemble de l'OIN visant à rapprocher les universités, écoles, logements étudiants et familiaux sur le plateau de Saclay.

3.4.5. Thème N°5 : le cadre de vie et environnement – les espaces verts – la végétalisation

Le thème « le cadre de vie et environnement – les espaces verts – la végétalisation » regroupe 121 observations évoquées lors de l'enquête.

Un grand nombre de personnes demande de garder cet endroit en espace vert, ne pas supprimer les arbres existants.

Commentaires et avis techniques de la mairie d'Orsay :

Dans le dossier d'utilité publique, la Ville précise les objectifs d'intérêt généraux qui ont présidé au choix du projet présenté à la population.

Au travers de ce projet, la Ville d'Orsay souhaite permettre à la population de profiter de larges espaces publics fortement végétalisés. Il est à noter que dans l'emprise du projet il n'existe aujourd'hui qu'un espace public à vocation de parking, principalement minéral, d'une surface d'environ 1100m². Les espaces verts existants (jardin des propriétés privées) ne sont pas accessibles.

Par la réalisation d'une place publique d'environ 1 200m², ainsi que par la réalisation d'une sente piétonne d'environ 1100m², la Ville vient donc accroître considérablement la surface des espaces publics sur le secteur.

Sur ces emprises, la Ville s'engage à lancer une concertation avec la population visant à définir les modalités des usages possibles de ces espaces.

Elle prévoit une végétalisation d'environ 1/3 de la surface des espaces publics afin d'atteindre un bilan imperméabilisation neutre au regard de la situation actuelle.

Un jardin paysager d'environ 900 m² largement arboré s'inscrira au sein du

projet de logements.

La palette végétale imaginée dans le cœur d'îlot s'inspirera de l'écosystème naturel existant, constituant ainsi un îlot de fraîcheur et un agrément visuel pour les nouveaux résidents et les copropriétés environnantes.

Ainsi, par le traitement paysager et environnemental des espaces publics, et par le maintien d'un grand cœur d'îlot vert au Sud des constructions du projet, le projet de l'îlot de la Poste préserve le principe d'îlot de fraîcheur, et ne génère pas d'imperméabilisation supplémentaire.

Le choix des matériaux de la place et de la sente publique devra participer à cet objectif général défendu par la collectivité.

Concernant les principes de replantation, la palette végétale imaginée dans le cœur d'îlot suit une démarche «écosystémique » qui consiste à s'inspirer des écosystèmes existants spontanément en Île de France, dans leur composition, leur stratification et leur organisation, pour les réinjecter au cœur de la ville en les adaptant aux différentes configurations du site.

La palette végétale est donc 100% rustique et adaptée aux conditions du sol. Ces espaces paysagers nécessiteront peu d'entretien étant donné leur caractéristique fortement naturelle et autonome.

Pour garantir une bonne pérennité des plantations, un certain nombre de moyens sont mis en œuvre.

- Une vaste zone de pleine terre est préservée et fait l'objet de plantations d'arbres de haute tige.*
- Les espaces sur dalles sont généreusement dimensionnés pour recevoir des épaisseurs de terre végétale confortables et assurant le bon développement des arbres. L'arrosage automatique est assuré par des cuves de récupération des eaux pluviales.*
- Des arbres de grande taille seront plantés pour retrouver dès la livraison une véritable atmosphère boisée.*

Il est à noter que les espaces verts existants (jardin des propriétés privés), ne font à ce jour l'objet d'aucune possibilité d'usage public, et qu'ils ne participent pas à l'amélioration des usages au sein du centre-ville.

Dans le cadre de ce projet, la Ville s'assurera ainsi d'une prédominance des sujets arborés au regard de la situation préexistante au projet.

Il est aussi à noter la limitation des impacts en matière de déplacement de terres, par une juste mesure du nombre de places de stationnement dans le projet, permettant de limiter à un seul niveau d'infrastructure le parking souterrain.

Le chauffage du projet se fera au travers de chaudières biomasse, respectueuses des objectifs élevés en matière d'environnement et d'énergie renouvelable, en remplacement d'immeubles, notamment la Poste et le Crédit du Nord, très défaillants sur ces questions.

Le traitement des espaces publics sera défini en fonction des usages, mais l'absence d'infrastructure en sous-sol permettra la réalisation d'aménagements de pleines terres.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La commune rappelle qu'une place publique de 1200m² et une zone piétonne de 1100m² environ va augmenter les espaces publics par rapport aux surfaces existantes. De plus, 1/3 de ces surfaces sera végétalisé et un jardin paysage arboré de 900m² est prévu.

Je **demande** donc à la commune de mettre tout en œuvre, comme elle le précise dans son mémoire en réponse pour créer une vaste zone de pleine terre avec des arbres de hautes tiges, des espaces avec des épaisseurs de terre végétale.

3.4.6. Thème N°6 : l'expropriation

Le thème « l'expropriation » regroupe 95 observations évoquées lors de l'enquête.

Beaucoup de personnes ne veulent pas d'expropriation et surtout refusent celle du docteur Michaut en invoquant des bâtiments de caractère.

Commentaires et avis techniques de la mairie d'Orsay :

Il est à noter que la Ville, au travers de l'EPFIF d'Ile de France a acquis, entre 2009 et 2018, environ 50% des surfaces nécessaires à la mise en œuvre du projet. En 2019, la Ville d'Orsay a sollicité du préfet l'obtention de la déclaration d'utilité publique afin de mettre en œuvre un projet d'intérêt général.

C'est le Préfet, qui sur la base du dossier, des remarques lors des enquêtes publiques et de l'avis du commissaire enquêteur, décide de déclarer l'utilité publique du projet. La Ville d'Orsay s'est attachée à rencontrer, préalablement au démarrage de ces enquêtes publiques, l'ensemble des propriétaires fonciers concernés par la mise en œuvre du projet. La Ville d'Orsay souhaite ainsi privilégier une approche visant à obtenir l'accord amiable des propriétaires. L'un des fonciers concerné a d'ailleurs été acquis fin avril par l'EPFIF.

Sur ce point il convient donc de rappeler les éléments suivants :

- *La Ville souhaite le maintien de la présence de la Poste en centre-ville et a préparé le projet afin de permettre à la Poste de maintenir une continuité d'activité tout en retrouvant des locaux au sein du projet,*
- *Pour tenir compte de la situation particulière de la composition familiale des propriétaires et de l'état d'occupation du 28 rue de Paris (le propriétaire occupant est âgé de 88 ans et se trouve être un médecin apprécié sur la ville), la commune a souhaité, proposer à ce propriétaire une seconde solution visant, dans un premier temps à maintenir cette personne dans sa maison, et ainsi n'acquiescer que le jardin de la propriété de la parcelle BC 340. La Ville maintient toutefois son objectif de réaliser un espace de restauration par réhabilitation du bien.*

Cela permettrait de mettre en œuvre l'essentiel du projet de centre-ville dans la temporalité annoncée. Dans cette hypothèse, la Ville ne réaliserait que dans un second temps l'acquisition de la totalité de la propriété à l'occasion d'une mise en vente ultérieure.

- *La suppression du parking de l'ilot de la Poste n'est pas soumise à la procédure de déclaration d'utilité publique, mais fait l'objet d'une procédure spécifique de déclassement anticipé qui a fait l'objet d'une enquête publique distincte au mois de mars 2021,*

Appréciation du commissaire enquêteur :

La ville d'Orsay a sollicité le préfet de l'Essonne afin de mettre en œuvre son projet de l'ilot de la Poste. Elle a, au travers de l'EPFIF d'île de France, procédé à l'acquisition des terrains utiles pour mener à bien son projet.

Des accords à l'amiable ont permis des acquisitions, par contre d'autres n'ont pas abouti et l'EPFIF n'ayant pas acquis la totalité des parcelles, la mairie doit procéder à une demande d'utilité publique (DUP) et parcellaire qui a pour but de s'assurer des propriétaires réels.

Il a été évoqué, par plusieurs personnes lors de l'enquête, la maison du Docteur Michaut qui fait partie des parcelles à exproprier. Bien que l'expropriation de cette parcelle avec la maison du docteur soit inscrite à exproprier, la maison n'est pas vouée à la destruction, au contraire, elle va être rénovée. La commune propose à cette famille une solution de faire l'acquisition en 2 temps.

*Je **recommande** à la commune de continuer les négociations avec la famille Michaut pour parvenir à un bon consensus qui satisfasse chaque partie.*

3.4.7. Thème N°7 : le parking – le stationnement – la circulation

Le thème « le parking – le stationnement – la circulation » regroupe 111 observations évoquées lors de l'enquête.

La grosse question est la suppression du parking, le manque de places pour pouvoir effectuer les courses, au détriment des commerces. La circulation va devenir plus importante dans le centre-ville qui est déjà saturé. Les personnes manquent d'information sur l'extension du parking Kempen et ne croient pas à son efficacité pour desservir le centre-ville.

Commentaires et avis techniques de la mairie d'Orsay :

Une étude de stationnement a été réalisée en 2019, avec la réalisation de comptages réalisés les jeudis et samedis.

L'usage du stationnement a été mesuré par la réalisation :

- *d'une enquête d'occupation / rotation effectuée :*

o un jeudi en mai 2019 (de 6h à 20h) => 14 rotations - 1ère rotation à 6h00 o un samedi en mai 2019 (de 7h à 14h) => 7 rotations - 1ère rotation à 7h00

- *d'une enquête d'occupation effectuée le vendredi 7 mai 2019, jour de marché, de 6h à 18h.*

La méthode dite de rotation consiste à faire constater, par des personnes physiquement présentes, l'évolution des véhicules présents dans un périmètre donné, heure par heure.

Pour des raisons méthodologiques, les comptages ont été réalisés sur des zones englobant plusieurs linéaires de stationnement, dans l'objectif d'avoir une visibilité complète du type d'occupation proposé et de proposer à terme des solutions afin de faire correspondre la politique de stationnement aux besoins de la population.

Concernant le parking de l'îlot de la Poste, celui-ci est compris dans un secteur comprenant quelques linéaires de voiries adjacentes, notamment la rue Boursier. Cette zone est dite R2 dans l'étude.

Les taux d'occupation de la zone R2 les plus importants ont été constatés :

- *En semaine de 13h à 14h et de 17h à 18h (proche de 100%).*
- *Les samedis de 11h à 13h,*

Il s'avère que dans la zone les taux d'occupation moyens sont de 68,2%.

Les fréquentations des autres stationnements du cœur de ville sont extrêmement variables, et sont liés à la diversité de la réglementation applicable. Le parking de la Futaie est aujourd'hui entièrement situé en zone blanche (c'est-à-dire en zone de stationnement non réglementée), et l'étude de stationnement a démontré qu'en semaine près de 60% (57%) des places sont occupées pour du stationnement de longue durée (supérieur à 4 heures). Ainsi, il a été relevé que le pic d'occupation se situe autour de 9h à 10h en semaine sur ce parking.

Concernant le stationnement le long des rues, qui se situent en zone payante, les pics de fréquentation sont similaires à ceux constatés sur le parking de l'îlot de la Poste et à ses abords, soit le midi ou en fin de journée. Le taux d'occupation moyen sur la journée est de 76% sur l'ensemble de la zone payante, et l'occupation en pointe de journée (de 17h à 18h) est de l'ordre de 96%.

Ces diversités de type d'occupation (zone payante, zone gratuite, zone verte à proximité immédiate) questionnent la lisibilité globale de l'offre de stationnement en centre-ville. En ce sens, la Ville souhaite s'engager dans une réflexion globale visant à donner une cohérence plus forte aux différents dispositifs de stationnement.

Dans le cadre de la réflexion qui va être lancée sur la cohérence de la politique de stationnement, la Ville ambitionne d'expérimenter des évolutions de la police de stationnement sur certains parkings afin d'améliorer la rotation des véhicules dans l'hypercentre et de favoriser son attractivité commerciale. C'est notamment

le cas sur le secteur de la Futaie.

La réalisation du projet de parking Kempen situé à proximité immédiate du projet est inscrit en mesure compensatoire, viendra compenser la perte de stationnement public sur le secteur de l'îlot de la Poste. Couplée à la réflexion sur l'évolution du dispositif en matière de stationnement, il s'agira pour la Ville de faciliter la rotation des voitures dans le centre-ville et ainsi de favoriser la fluidité et la circulation dans l'hypercentre.

Dans le cadre du projet de requalification des espaces publics prévus aux abords du projet, (à savoir les rues Verrier, Boursier et Paris) la Ville proposera également différents scénarios visant à apprécier la place du piéton dans le centre-ville futur, et notamment à proximité immédiate de la place.

Appréciation du commissaire enquêteur :

La question du stationnement a été une question inquiétante pour la population. Le projet comprend l'agrandissement du parking « Kempen » qui, ne se trouvant pas très loin de l'îlot de la Poste (100 à 200m), compensera la suppression du parking existant. La circulation, déjà dense, ne sera pas impactée par le projet car il n'y a pas de route qui traverse l'îlot de la Poste mais seulement une sente piétonne.

Ne pouvant plus stationner sur l'îlot de la Poste, l'accès au parking Kempen modifiera la circulation.

*Je **recommande** à la mairie d'étudier un schéma de circulation aussi bien pour les véhicules, que les vélos et les piétons, d'aménager des trottoirs et voies de circulation adaptés à chaque utilisateur.*

3.4.8. Thème N°8 : le cout, les impôts l'économie du projet

Le thème « le cout, les impôts l'économie du projet» regroupe 20 observations évoquées lors de l'enquête.

Les financements restent flous pour la population.

Commentaires et avis techniques de la mairie d'Orsay :

Le coût du projet est précisé dans le dossier d'utilité publique, dans un document intitulé « Appréciation sommaire des dépenses » dont voici un extrait.

APPRECIATION SOMMAIRE DES DÉPENSES

OBJET DE LA DEPENSE	Montant HT relatif à la DUP
1 - Acquisitions foncières y compris frais de transferts, d'évictions et indemnités Ce montant intègre l'estimation globale n°2019-91471V2390-bis du service des Domaines en date du 20/05/2020	8 100 000 €
2 - Démolition et mise en état des sols	460 000 €
3 - Création des espaces publics : place, sente A ce coût propre au périmètre de la DUP s'ajoutera le coût de la requalification des espaces publics attenants. Le coût global des travaux d'espaces publics avoisinera ainsi 2 100 000€	1 400 000 €
4 - Réalisation de logements sociaux et de commerces Ce montant intègre la part des travaux relative aux logements sociaux et à leur parking pour un montant de 4 900 000€ Ces logements et commerces font partie d'un ensemble immobilier dont le montant total du coût travaux est estimé à 18 270 000€	7 960 000 €
5 - Mesures compensatoires : Réorganisation et agrandissement du parking KEMPEN	715 000 €
TOTAL DES DEPENSES	18 635 000 €

Afin d'apporter des précisions sur ce point, la Ville souhaite indiquer :

- *Que le coût des acquisitions foncières est aujourd'hui porté par l'Etablissement Public foncier d'Ile de France (EPFIF). L'opérateur immobilier prévoit l'acquisition à ce prix de l'ensemble des terrains nécessaires à l'opération. Ainsi, sur la base de ce montant, l'équilibre financier de la partie foncière est réel et sur ce point n'a pas d'impact financier pour la collectivité,*
- *Que le coût de la réalisation de logements sociaux et de commerces est un coût porté par l'opérateur immobilier.*

Ainsi il s'avère que, dans le périmètre du projet, le coût total des aménagements à la charge de la Ville sont les suivants : la réalisation des espaces publics du projet pour un coût estimé à 1,4 Millions d'euros HT, ainsi que la réalisation du parking Kempen pour un coût de 715 000 euros HT, soit un montant total de 2,15 Millions d'euros Hors Taxe.

La Ville se questionne sur le périmètre de requalification des espaces publics attenants (hors périmètre de la DUP, à savoir le réaménagement de la rue de Paris ainsi que les rues Verrier et Boursier notamment), ce qui aurait pour conséquence de porter le coût total de requalification des espaces publics à 2,1 Millions d'euros, soit un cout total de l'ordre de 2,815 Millions d'euros.

Il est à noter que certaines recettes publiques vont contribuer à l'équilibre financier de l'opération, ainsi que la vente d'une partie de l'assiette foncière du parking de l'ilot de la Poste actuel à l'opérateur immobilier (Le montant de la valorisation de ce terrain n'est pas arrêté à ce stade) et enfin la participation financière de l'opérateur à la réalisation des espaces publics.

Concernant la participation de l'opérateur à la réalisation des espaces publics de l'opération, elle est estimée à ce jour à environ 486 000 euros par application de la Taxe d'Aménagement (TA).

Enfin, il est à noter que certains aléas financiers restent à préciser, notamment ceux liés aux acquisitions restantes, ainsi que ceux liés à la définition précise des espaces publics, qui sera entreprise dans le cadre de la concertation sur la conception de la place et de la sente publique.

Au regard de l'importance stratégique du centre-ville, le cout financier reste mesuré. Les marges de manœuvre du budget communal, permettent à la ville d'assurer que le cout financier du projet ne générera en aucun cas une augmentation de la pression fiscale.

Enfin, il est mentionné à de nombreuses reprises la possibilité de réaliser un projet qui se résumerait à la création d'une place publique. S'il est à douter de l'appréciation d'intérêt général d'un projet qui consisterait uniquement à la réalisation d'une place publique, il convient également de mentionner que le fait de ne pas construire ferait porter à la charge de la collectivité le cout de l'achat de l'ensemble du foncier du périmètre. Ainsi, il s'agirait d'ajouter environ 8,1 Millions d'euros (d'acquisition foncière) au cout d'aménagement d'une place publique pour pouvoir apprécier le coût d'un projet de ce type.

C'est aussi pour cette raison que la collectivité a souhaité porter un projet d'une densité certes modérée, mais permettant néanmoins d'équilibrer le coût d'acquisition du foncier nécessaire à la réalisation du projet tout en confirmant l'intérêt urbain d'une densification maîtrisée de l'hypercentre.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Le bilan sommaire des dépenses est clair et détaillé. Bien que le choix des habitants, lors de la consultation a été de limiter le nombre à 89 logements, les dépenses envisagées permettent la construction des logements sociaux et privés, des commerces, des parkings liés aux logements et commerces, de la place publique et les travaux de réhabilitation des maisons.

Par contre, la limitation du nombre de logements souhaités par la population implique que la commune réalisera, à sa charge, les espaces publics de la place et s'engage à l'agrandissement du parking Kempen.

De plus la commune, dans le réaménagement du quartier de centre-ville, prévoit de requalifier des espaces publics attenants (hors périmètre de la DUP, à savoir le réaménagement des rues alentour.

Comme l'indique la commune, la réalisation d'une place uniquement n'aurait pas le même impact pour le budget communal et je pense qu'il serait difficile de reconnaître un projet d'utilité publique.

Je demande donc à la commune de réaliser au plus vite les études du

parking Kempen, sa construction en parallèle avec les aménagements de l'îlot de la poste, ainsi que les espaces publics alentour.

3.4.9. Thème N°9 : le bétonnage

Le thème « le Bétonnage » regroupe 129 observations évoquées lors de l'enquête.

La population parle de bétonnage de la ville d'Orsay et de son centre-ville. Pour certains ce sont les immeubles, pour d'autres se sont l'imperméabilisation des sols qu'ils ne veulent pas.

Commentaires et avis techniques de la mairie d'Orsay :

La question du bétonnage ne saurait avoir de sens qu'en rapport avec la réduction d'espaces naturels à disposition du public au profit d'espaces imperméabilisés. Telle n'est pas en l'occurrence la situation. La restitution d'espaces privés à l'usage public, l'attention portée au traitement végétalisé des sols, la construction maîtrisée de nouveaux logements en comparaison de la constructibilité réglementairement envisageable, tout porte à comprendre l'attention portée à la qualité de vie.

Sur ce point, il est renvoyé aux remarques du thème 5 concernant le bilan en matière d'imperméabilisation des sols, ainsi qu'au thème 8 concernant le bilan d'opération du projet. Il est à noter que le projet limite l'emprise des parkings en infrastructure à un seul niveau, de façon à minimiser l'empreinte carbone du projet.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Il est sûr que tous bâtiments se réalisent en matériaux qui peuvent être assimilés au béton. Par contre les abords doivent être réalisés en évitant une imperméabilisation totale. Ce n'est pas le cas, dans le projet il est prévu la restitution d'espaces privés à l'usage du public, la végétalisation des sols.

*Comme je l'ai déjà mentionné précédemment, je **recommande** à la mairie d'être vigilant aux aménagements envisagés afin de garantir une qualité de vie dans ce nouveau quartier.*

3.4.10. Thème N°10 : les commerces

Le thème « les commerces » regroupe 84 observations évoquées lors de l'enquête.

La grande préoccupation des gens est que les commerces vont être très impactés par la disparition d'un parking tout proche, qu'ils vont souffrir pendant la période des travaux (2 à 3 ans) au risque de disparaître.

Commentaires et avis techniques de la mairie d'Orsay :

Contrairement à ce qui est évoqué, le projet prévoit bien un bilan positif en matière de surface commerciale, et une diversité commerciale plus importante que celle préexistante sur le périmètre du projet. Le projet va notamment permettre :

- *une optimisation des surfaces occupées par la Poste, dont l'immeuble actuel apparaît surdimensionné au regard des usages actuels et à venir,*
- *la réalisation de nouvelles surfaces commerciales, et notamment la réalisation d'un commerce de type alimentation biologique ainsi qu'une nouvelle brasserie,*
- *le développement de la vie commerciale, portée par les nouvelles aménités créées par la réalisation d'une grande place publique, susceptible de recevoir un marché forain, des foods-trucks, etc.*

Concernant le magasin de cycle, il n'est pas aujourd'hui prévu sa relocalisation dans le cadre du projet. Néanmoins, la ville s'engage à travailler à chercher des propositions pour cette activité qui répond à une réelle attente.

Concernant la durée des travaux mentionnés, de l'ordre de 36 mois au maximum, il convient de préciser qu'il s'agit bien de la durée des travaux du projet immobilier et des espaces publics situés dans l'ilot. Ces travaux ne généreront pas un impact fort en matière de circulation et de stationnement, étant donné que le projet se construira au sein de son emprise et ne supposera pas d'occupation spécifique du domaine public.

Par ailleurs, il est prévu que l'accès principal au chantier du projet soit localisée sur la partie Est du projet, afin de permettre de limiter au maximum la circulation des camions autour de l'ilot.

Appréciation du commissaire enquêteur :

Actuellement aucun commerce n'existe sur la zone du projet de l'ilot de la Poste, Comme le précise la mairie, les commerces seront en augmentation avec une diversité commerciale plus importante, qui, à mon avis, seront agréables à fréquenter autour d'une place publique.

Malgré la période de 36 mois environ de travaux, les commerces existants ne devraient pas être impactés, étant hors ilot de la Poste.

Je recommande à la commune de veiller à ce que l'accès au chantier se

fasse bien sur la partie Est et non devant les commerces par l'accès actuel du parking.

3.4.11. La position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur constate tout d'abord que le choix d'un aménagement global du centre-ville d'Orsay par la création de l'îlot de la Poste était l'objet essentiel du projet qui en fera un cœur de ville vivant et attractif.

L'ambition principale du projet consiste à restructurer le cœur de ville, où se côtoient différentes fonctions urbaines, en premier lieu la fonction d'habitat, mais aussi la fonction commerciale qui en fait un lieu d'animation et d'échanges.

La transformation et la requalification du quartier a pour objectifs d'apporter une offre de logements sociaux et familiaux, une redynamisation commerciale portant sur la réalisation d'une place centrale, piétonne et commerciale, de qualité, bordée par des locaux commerciaux aux normes actuelles, une revalorisation du patrimoine et l'aménagement de cheminement piétons et cycles afin de favoriser les mobilités douces.

Ce projet a été envisagé dès 2009 et identifié dans le PLU en 2017.

Il ne paraît intéressant de réaménager cet espace afin de créer un vrai centre-ville où il sera bon de vivre avec une place publique entourée de commerces.

Sur ce nouvel espace, il est impératif de prévoir des aménagements piétons, des espaces végétalisés autour de la place publique minérale qui pourra recevoir un marché forain.

Cet espace pourra également être traversé pour rejoindre les rues entourant cet îlot. L'éclairage devra être étudié pour garantir la sécurité pour les passants et les riverains.

Afin d'améliorer la tranquillité des riverains, je demande au Maître d'ouvrage de poser un revêtement drainant et silencieux.

3.5. Examen des observations relatives à l'enquête parcellaire

Le registre d'enquête parcellaire a été utilisé par la population plutôt pour y déposer des observations concernant la DUP.

Aucune observation dans les registres ne fait référence aux propriétés et propriétaires concernés par les expropriations.

La commune avait envoyé le 8 février 2021, dans les temps imposés par la loi, les courriers en recommandé avec accusé de réception aux propriétaires.

Avec ce courrier est jointe une fiche de renseignement sur laquelle il est demandé de rappeler la référence de la parcelle, l'origine de la propriété, l'identité du propriétaire. 11 réponses ont été reçues par la mairie.

52 propriétaires étaient concernés. 43 courriers ont été réceptionnés entre le 11 février et le 23 février 2021. 6 courriers sont revenus avec la mention NPAI. Un courrier n'a pas été réclamé.

3.5.1. La position du commissaire enquêteur

Le commissaire enquêteur rappelle tout d'abord que l'enquête parcellaire a pour but de déterminer la quantité de terrains et d'immeubles dont l'expropriant a besoin pour réaliser son projet.

Elle vise également à rechercher les véritables propriétaires des parcelles concernées par les expropriations. Une notification individuelle leur est adressée par pli recommandé. Les propriétaires peuvent à ce stade, contester la nécessité de l'appropriation de certaines parties de leur bien, mais sans pouvoir remettre en cause l'utilité de cette opération, si celle-ci est prononcée.

Cette enquête aboutit à un arrêté de cessibilité pris par le préfet. Cet arrêté peut faire l'objet d'un recours devant le tribunal administratif.

Les fiches de renseignements retournées semblent montrer que l'enquête parcellaire a atteint son but.

Il devient maintenant possible, utile et nécessaire que la mairie d'Orsay examine en détail avec chaque propriétaire concerné les détails, les conditions de cette expropriation, la juste indemnisation tant de la surface expropriée que du préjudice subi par chacun.

Le commissaire enquêteur remarque que l'ensemble de la procédure d'enquête parcellaire lui paraît conforme à la réglementation. Il souhaite cependant attirer l'attention du Maître d'ouvrage sur le point suivant :

L'expropriation qui est envisagée ne l'est que par rapport au projet de création de l'ilot de la Poste. Ainsi ne doit être expropriée que les parcelles nécessaires au projet lui-même et aux équipements nécessaires, à sa mise en œuvre ou justifiés par la sécurité.



**4. APPRÉCIATION DU PROJET DE
L'ILOT DE LA POSTE SUR LE
TERRITOIRE DE LA COMMUNE
D'ORSAY**

4.1. Cadre général dans lequel s'inscrit le projet

La commune d'ORSAY est située au nord du département de l'Essonne dans la vallée de l'Yvette à une vingtaine de kilomètres au sud-Ouest de Paris.

Son territoire est entouré par les communes de Gif sur Yvette, Saclay, Palaiseau, Villebon sur Yvette, Les Ulis et Bures sur Yvette. Sa superficie est de 776 hectares.

ORSAY fait partie de la communauté d'Agglomération de Paris Saclay qui regroupe 27 communes.

Deux axes majeurs traversent le territoire, la ligne B du RER d'Île-de-France, d'Est en ouest avec 2 gares la desservant (le Guichet et Orsay ville), la RD 118 du Nord au Sud.

Pour répondre à la demande de logements en centre-ville, satisfaire les besoins en logements sociaux et répondre aux exigences en termes de quotas afin de favoriser la mixité sociale, la commune d'Orsay doit faire face à ces différents enjeux majeurs.

Cette opération permettra de dynamiser le cœur de ville et l'attractivité commerciale en favorisant l'accessibilité aux mobilités douces, en améliorant la quantité et la qualité des espaces publics et des espaces verts pour une meilleure perméabilité au profit de la mixité fonctionnelle.

4.2. Le projet proposé

Le projet porte sur la transformation de l'îlot de la Poste d'une surface de 6 200 m². Il est prévu la construction de 86 logements (6 500 m² de plancher) dont 30 logements sociaux, la réalisation de 1 050m² de locaux commerciaux, une vaste place publique de 1 200m² environ traversée par des sentes piétonnes végétalisées.

Cette transformation entrainera les démolitions de la poste, le crédit du Nord et le bâtiment de l'univers du cycle, ainsi que 2 logements existants.

Comme le prévoit le PLU, 3 maisons sont identifiés à conserver et à réhabiliter au 28, 36bis et 38 de rue de Paris.

4.3. Evaluation de l'utilité publique du projet

Sans empiéter sur les prérogatives du juge administratif qui dit le droit, le sens de l'avis qui doit être rendu dans le cadre de la procédure de DUP nécessite que soit répondu à trois questions qui se posent de façon classique en matière d'expropriation à savoir :

- l'opération présente t'elle concrètement un caractère d'intérêt public ?
- les expropriations envisagées sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs de l'opération ?
- le bilan coûts - avantages de l'opération.

Il existe en outre d'autres contrôles effectués par le juge administratif.

A l'issue de l'analyse bilancielle menée, on aboutit alors à une appréciation finale sur l'utilité ou la désutilité du projet soumis à l'enquête.

4.3.1. L'opération présente t'elle concrètement un caractère d'intérêt public ?

Le projet de transformation de l'îlot de la Poste a été approuvé par le conseil municipal.

Ce projet s'inscrit dans une démarche beaucoup plus générale de redynamisation du centre-ville qui favorisera la transition sociale avec des logements adaptés aux besoins de la population y compris des logements sociaux, économique avec des commerces et services de proximité et environnementale avec la création d'une place publique et des sentes piétonnes végétalisées.

En effet, la redéfinition de l'îlot de la Poste améliorera et sécurisera le cadre de vie du centre d'Orsay avec la traversée de la place et déchargera les flux piétons dans la rue de Paris et du docteur Ernest Lauriat.

Ce projet répond incontestablement à un besoin de logements pour permettre d'atteindre le quota exigé par l'état, qui de ce fait permet de redynamiser le centre-ville d'Orsay.

A mon sens, donc, cette opération visant à :

- Satisfaire les besoins en logements
- Améliorer la circulation dans le centre-ville et principalement piétonne.
- contribuer efficacement à la sécurité aux abords des commerces avec une place publique,
- requalifier le centre historique

présente concrètement un caractère d'intérêt public indubitable.

4.3.2. Les expropriations sont-elles nécessaires pour atteindre les objectifs du projet ?

La réalisation d'un nouvel aménagement va nécessiter des emprises qui débordent du domaine public.

La présente enquête comporte une enquête parcellaire conjointe et la définition précise du projet permet d'ores et déjà de déterminer avec précision les parcelles qui seront nécessaires à la réalisation du projet de l'ilot de la Poste.

Le commissaire enquêteur recommande donc au Maître d'ouvrage de procéder à un examen attentif des discussions et que l'expropriation ne se fasse que pour les besoins qui concourent strictement à la réalisation du projet.

S'agissant d'emprises sur le domaine privé, il sera nécessaire, indépendamment des accords amiables qui pourraient être passés pour la cession des parcelles, de conduire une procédure d'expropriation conformément au Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

Le maître d'ouvrage ne devra cependant que procéder à l'expropriation de l'emprise qui est strictement nécessaire à la réalisation du projet avec les multiples soucis :

- de réduction des coûts d'achat des terrains nécessaires, sans pour autant léser les propriétaires concernés,
- d'une juste indemnisation des préjudices subis par les expropriés,
- de limiter les coûts de travaux d'aménagement,

4.3.3. Le bilan coûts-avantages du projet

Conformément à une jurisprudence classique (C.E. 28 mai 1971, Ville nouvelle de Lille-Est), il convient de déterminer si les inconvénients de l'opération, en particulier ne sont pas excessifs par rapport aux avantages.

Doivent ainsi être pris en considération « les atteintes à la propriété privée, le coût financier et éventuellement les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics » par rapport à l'intérêt présenté par l'opération.

4.3.3.1. Les atteintes à la propriété privée

Ce projet s'inscrit, en grande partie sur des terrains qui appartiennent à plusieurs familles en propriété propre, en copropriété ou en indivision.

Il est compatible avec les servitudes d'utilité publique existantes et ne

nécessite pas de dévoiement de réseaux importants.

Il s'ensuit que les atteintes à la propriété privée existent. L'enquête parcellaire permet d'identifier les propriétaires concernés par les emprises nécessaires.

Dans le cas d'espèce, et compte tenu des objectifs poursuivis par l'opération à savoir :

- amélioration de la sécurité,
- amélioration de la desserte locale,
- amélioration des conditions de circulation des usagers aux abords par chemin piétonnier au travers de la zone,

L'opération justifie, pour le commissaire enquêteur, les atteintes à la propriété privée qu'il ne juge pas excessives.

4.3.3.2. Le coût financier

Le coût du projet est évalué à 18 635 000 € hors taxes dont 7 960 000 € pour la réalisation de logements sociaux et de commerces, 8 100 000 € pour les acquisitions foncières, 460 000 € pour la démolition et remise en état des sols.

Ces montants seront financés par la vente des logements

La création des espaces publics (place et sente) dans le périmètre de la DUP représente un montant de 1 400 000 €.

En mesures compensatoires, la commune s'engage à réorganiser et agrandir le parking Kempen pour un montant de 715 000€.

Ces montants (espaces publics et parking) sont financés en totalité par la commune d'Orsay avec éventuellement des subventions du département ou de la région. La commune a inscrit un montant d'études de 300 000€ au budget 2021 et indique que le montant des travaux sera inscrit en fonction du phasage opérationnel dans les exercices budgétaires correspondants.

Compte tenu des travaux qui incluent l'acquisition des parcelles, les démolitions de la Poste, du Crédit du Nord, la construction de logements sociaux et collectifs, de commerces, d'une sente piétonne, la réhabilitation de maisons, de parkings pour ces logements et publics, d'une place publique aménagée, le tout situé en centre-ville d'Orsay, ces montants semblent réalistes.

4.3.3.3. Les inconvénients d'ordre social ou l'atteinte à d'autres intérêts publics

4.3.3.3.1. L'utilité publique d'une opération peut être refusée pour des raisons sociales.

Il n'existe pas, selon le commissaire enquêteur, d'intérêt social majeur justifiant le refus d'utilité publique de cette opération.

4.3.3.3.2. S'agissant de l'intérêt public de la santé publique,

La réalisation d'un nouvel aménagement n'encourt pas le risque d'annulation de la DUP, l'intérêt public de la santé publique n'étant pas menacé.

4.3.3.3.3. S'agissant des intérêts de l'environnement,

On voit que le projet aurait plutôt tendance à améliorer l'environnement et le cadre de vie des habitants avec une place végétalisée, la création d'un cheminement piéton, la création de commerces de proximité.

4.3.3.4. Les autres contrôles effectués.

Deux autres contrôles peuvent également être effectués par le juge administratif : le choix des terrains et la compatibilité.

L'aménagement proposé pour ce projet résulte de la révision du PLU le 28 mars 2017 et d'études menées depuis 2019 et approuvé le 7 juillet 2020 par décision du conseil municipal.

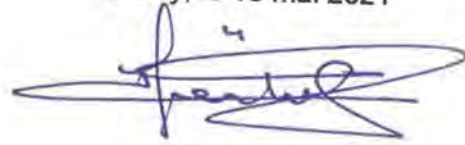
4.3.4. Conclusion sur l'analyse bilancielle

Ainsi au terme de cette analyse bilancielle des différents critères qui sous-tendent le caractère d'utilité ou de désutilité du projet soumis à l'enquête,

Le commissaire enquêteur considère que les avantages que présente le projet d'aménagement de l'îlot de la Poste l'emportent sur les inconvénients

qu'il génère et penche en faveur de la Déclaration d'Utilité Publique de sa réalisation.

Lardy, le 13 mai 2021



Yves Maënhaut
Commissaire enquêteur



**5. CONCLUSIONS ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR
LA DUP DU PROJET DE L'ILOT DE
LA POSTE A ORSAY**

5.1. *Objet de l'enquête*

L'enquête publique portant sur la transformation et la requalification de l'ilot de la Poste de la Commune d'ORSAY, prescrite par arrêté de Monsieur le Préfet de l'Essonne sous le N°2021.PREF/DCPPAT/BUPPE/025 du 1^{er} février 2021, s'est déroulée normalement et sans incident notable du lundi 1^{er} mars 2021 au jeudi 18 mars 2021 inclus, soit pendant une durée de 18 jours consécutifs.

La commune d'Orsay a engagé la transformation de l'ilot de la Poste depuis 2009 et confirmé par délibération du Conseil Municipal en date du 7 juillet 2020, conformément aux dispositions du Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique

Cet engagement se réfère également aux dispositions de la loi « Solidarité et Renouvellement Urbains » (SRU) du 13 décembre 2000, modifiées par la loi « Urbanisme et Habitat » du 2 juillet 2003, la loi « Engagement National pour le Logement » (ENL) du 13 juillet 2006, ainsi que de la nouvelle loi « pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové » (ALUR) du 26 mars 2014.

Pourquoi redynamiser le centre-ville d'Orsay :

La ville s'est dotée depuis 2009 d'un périmètre d'étude portant sur le quartier du centre-ville. La commune a identifié des dysfonctionnements et a, donc, décidé d'améliorer l'état de cet ilot.

Le cœur de ville est déficitaire et n'est plus attractif, il a une image vieillissante, une desserte et organisation enclavée. C'est un ilot isolé, peu perméable et sans traversée possible (en cul de sac), juste pour un stationnement de véhicules occasionnel. Il est occupé par la poste qui n'a plus son utilité première à savoir un centre de tri.

Il donnera une offre commerciale diversifiée. La place végétalisée deviendra un véritable lieu central de sociabilité et la population profitera d'un cadre de vie agréable,

Il donnera, également, une vraie identité à la ville.

Lors de la révision de son PLU en 2017, cette zone a été répertoriée par une OAP ; secteur du centre-ville.

Les obligations en matière de construction de logements ne doivent pas être le prétexte à une densification irraisonnée qui tend à un bétonnage des espaces verts et à un déséquilibre entre démographie, emploi, logement et équipements publics. Il s'agit au contraire de redonner aux pouvoirs publics locaux la possibilité de repenser la ville dans sa globalité, avec cohérence.

L'option choisie par la population de construire 86 logements répond à cette limitation de densification et du bétonnage et redonne des espaces verts avec les équipements publics.

L'enquête s'est déroulée normalement pendant une durée de 18 jours consécutifs.

Durant cette période, les dossiers d'enquête ainsi que le registre à feuillets non mobiles, paraphés par le Commissaire enquêteur, a été tenu à la disposition du public à l'accueil de la mairie aux heures habituelles d'ouverture de celle-ci.

Le Commissaire enquêteur a tenu dans un bureau, mis à sa disposition pour recevoir le public, quatre permanences aux dates et horaires prescrits dans l'arrêté préfectoral.

Au cours de l'enquête, le Commissaire enquêteur a effectué plusieurs visites du site de l'enquête, à titre individuel indépendamment de la visite effectuée avec les représentants de la commune afin de compléter sa connaissance du dossier mais également de mieux percevoir les observations soulevées par le public sur certains points particuliers revêtant, dans certains cas, des enjeux importants pour la commune et pour le public.

5.2. Conclusions du commissaire enquêteur

5.2.1. Sur la forme et la procédure

A l'issue d'une enquête publique ayant duré 18 jours, il apparaît :

- Que la publicité par affichage a été faite dans les délais et maintenue pendant toute la durée de l'enquête,
- Que les publications légales dans les journaux ont été faites dans des journaux paraissant dans le département plus de 15 jours avant le début de l'enquête et répété dans les 8 premiers jours du début de l'enquête.
- Que le dossier de DUP relatif au projet de l'ilot de la Poste de la commune d'ORSAY était complet et mis à la disposition du public tout au long de l'enquête.
- Que le registre d'enquête a été également mis à la disposition du public qui pouvait à tout moment déposer ses observations pendant toute la durée de

l'enquête à l'accueil de la Mairie. Il a été nécessaire de mettre à disposition d'autres registres.

- Que le registre dématérialisé (adresse mail) a été ouvert au public qui pouvait, jour et nuit, déposer ses observations.

- Que le Commissaire enquêteur a tenu les 4 permanences prévues de 3 heures dans l'arrêté pour recevoir le public,

- Que les termes de l'arrêté ayant organisé l'enquête ont été respectés,

- Que le Commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident notable qui aurait pu perturber le bon déroulement de cette enquête.

- Que 441 observations ont été transcrites dans les registres d'enquête publique et le registre dématérialisé (adresse mail) afin que le public puisse en prendre connaissance à tout moment.

- Qu'un procès-verbal de synthèse du déroulement de cette enquête a été présenté le 15 avril 2021 par le Commissaire enquêteur à Monsieur le maire adjoint à l'urbanisme et au directeur du service urbanisme accompagné de la juriste, chargée du foncier de la municipalité d'ORSAY.

- Que celui-ci a transmis au Commissaire enquêteur un mémoire en réponse le 30 avril 2021 par mail que ces réponses ont été intégrées à la suite des observations.

- Que la municipalité, compte tenu du nombre et du volume des observations et questionnements qui lui ont été adressés dans le PV de synthèse et compte tenu du contenu du mémoire en réponse, a accepté un report de la remise du rapport d'enquête.

- que ce report a été accepté par la préfecture de l'Essonne.

5.2.2. Sur le fond

De l'ensemble des critères justifiant cette enquête de 18 jours, et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de l'ilot de la Poste de la commune d'ORSAY,

Après avoir pris connaissance du projet de l'ilot de la Poste de la commune d'ORSAY, il apparaît que :

Le rapport de présentation était complet et qu'il permettait à tout public de comprendre le projet de la commune.

- Compte tenu du procès-verbal de synthèse de déroulement de l'enquête, déposé en mairie par le Commissaire enquêteur en date du 15 avril 2021 ;

- Compte tenu du contenu du registre d'enquête, destiné à recueillir les observations du public comprenant 441 observations (soit sous forme d'écrits simples sur le registre, et/ou de courriels joints audit registre) ;

- Compte tenu des observations orales recueillies au cours des permanences tenues par le Commissaire enquêteur durant la période de l'enquête ;

- Compte tenu des réponses apportées par la municipalité au procès-verbal de synthèse du déroulement de l'enquête, donné au Commissaire enquêteur par la Mairie d'ORSAY le 30 avril 2021 ;

- Compte tenu du fait que les publications de l'avis d'enquête dans les journaux locaux et sur les lieux d'affichage municipaux habituels, conformément aux dispositions réglementaires, ainsi que la publicité faite à la tenue de l'enquête par la commune elle-même, sur le site internet de la commune ont permis la plus grande information possible du public, et ce d'autant plus qu'elle faisait suite à une très longue période de concertation préalable, favorable à une large expression de la population ;

- Compte tenu du contenu du dossier soumis à l'enquête publique et des informations orales, visuelles ou écrites recueillies au cours de la tenue de l'enquête publique par le Commissaire enquêteur, y compris lors d'entretiens ou de visites individuelles et de l'analyse qui en a été faite ;

Et compte tenu qu'à l'issue de la tenue de l'enquête, il apparaît que :

- Les particularités géographiques, urbaines et humaines de la commune au travers d'une répartition de la population qui font d'ORSAY une commune urbaine traversée par la ligne de RER B et que l'îlot de la Poste est proche des 2 stations de ce moyen de transport.

Et que de surcroît il apparaît également que :

- L'îlot de la Poste répond :
aux orientations du SDRIF
au PLU révisé et approuvé du 28 mars 2017 et son règlement
aux OAP retenues dans le PLU, dont l'OAP de l'îlot de la poste

aux objectifs poursuivis du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), à savoir :

- urbanisme et habitat :
 - déterminer un processus de développement raisonné de la ville
 - atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU
 - assurer la mixité sociale dans les programmes de logements
 - améliorer la qualité des espaces publics et garantir un cadre de qualité au sein de la ville
- économie : développer et soutenir le commerce de proximité
- mobilité et déplacements : permettre et favoriser la création de liaisons douces entre les différents pôles de la ville
- conserver la vocation résidentielle dominante de la ville et favoriser l'animation du centre-ville en développant l'espace public dans les quartiers
- accompagner l'évolution de la ville par le renforcement de l'offre commerciale de proximité en prévoyant la construction de rez de chaussée commerciaux accessibles et lisibles.

Etant entendu que :

- Les demandes formulées, sous la forme des différentes observations reçues, mentionnées au sein du rapport du Commissaire enquêteur, méritent des réponses circonstanciées pouvant entraîner la **modification partielle du projet soumis à l'enquête** ;

Le Commissaire enquêteur recommande :

1° - à la municipalité de faire respecter les choix retenus et de vérifier lors des permis de construire, le respect de ces choix ainsi que lors de la réalisation de ces immeubles d'habitation et commerces, de la place publique ;

2° - à la commune de faire respecter le règlement de la zone inscrit au PLU.

3° - à la commune de continuer les négociations avec la famille Michaut pour parvenir à un bon consensus qui satisfasse chaque partie;

4° - à la mairie de développer rapidement une étude de circulation dans le centre-ville de sa commune en concertation avec la population comme cela a été fait pour l'ilot de la Poste, objet de cette enquête, un schéma de circulation aussi bien pour les véhicules, que les vélos et les piétons, d'aménager des trottoirs et voies de circulation adaptés à chaque utilisateur;

5° - à la commune d'être vigilant aux aménagements envisagés afin de garantir une qualité de vie dans ce nouveau quartier.

6° - à la commune de veiller à ce que l'accès au chantier se fasse bien sur la partie Est et non devant les commerces par l'accès actuel du parking.

En conclusion, et en conséquence du résultat de cette enquête, après avoir pris connaissance du projet, visité les lieux à plusieurs reprises, procédé à des investigations et à des entretiens avec les différents acteurs concernés, compulsé et étudié différents documents, évalué et apprécié les avantages et les inconvénients du projet, et une fois énoncées les recommandations qui précèdent,

Le Commissaire enquêteur émet en toute conscience et en toute indépendance

UN AVIS FAVORABLE

A la déclaration d'utilité publique du projet de l'ilot de la Poste sur le territoire de la commune d'ORSAY, soumis à enquête publique, assorti des 2 réserves suivantes :

(Si les réserves ne sont pas levées par le Maître d'ouvrage, l'avis est réputé défavorable).

Réserve N°1

Le Commissaire enquêteur demande à la commune de réaliser au plus vite les études du parking Kempen, sa construction en parallèle avec les aménagements de l'ilot de la Poste, ainsi que les espaces publics alentour.

Reserve N°2

Le Commissaire enquêteur demande au Maître d'ouvrage de poser un revêtement drainant et silencieux sur la place publique afin d'améliorer la tranquillité des riverains, mettre tout en œuvre, comme elle le précise dans son mémoire en réponse pour créer une vaste zone de pleine terre avec des arbres de hautes tiges, des espaces avec des épaisseurs de terre végétale.

Lardy, le 13 mai 2021

Yves Maenhaut
Commissaire enquêteur



**6. CONCLUSIONS ET AVIS DU
COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE
PARCELLAIRE DE L'ILOT DE LA POSTE
SUR LA COMMUNE D'ORSAY**

6.1. Objet de l'enquête

L'enquête parcellaire de l'ilot de la Poste sur la commune d'Orsay a, pour objet, d'une part, de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet dont la déclaration d'utilité publique est demandée ou a été prononcée, et d'autre part, d'identifier exactement leurs propriétaires.

En application de l'article R.11-21 du code de l'expropriation, l'enquête parcellaire peut être effectuée en même temps que l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique si l'expropriant est en mesure de déterminer les parcelles à exproprier et de dresser le plan parcellaire et la liste des propriétaires avant la déclaration d'utilité publique.

6.2. Conclusions du commissaire enquêteur

6.2.1. Sur les conditions du déroulement de l'enquête

Conformément à l'article R.11-21, l'enquête parcellaire a été effectuée en même temps que l'enquête préalable à la Déclaration d'utilité Publique.

Les observations formulées lors de cette enquête parcellaire n'ont pas révélé de problème particulier.

A l'issue d'une enquête parcellaire qui s'est déroulée pendant 18 jours consécutifs, du lundi 1^{er} mars 2021 au jeudi 18 mars 2021 inclus dans la commune d'Orsay, les conclusions du commissaire enquêteur sont les suivantes

- l'affichage administratif obligatoire et prévu dans l'arrêté préfectoral a dûment été effectué,
- la publicité par affichage a été faite dans les délais et pendant toute la durée de l'enquête,
- la publication a dans les journaux a été faite dans un journal 8 jours avant le début de l'enquête et renouvelée dans les 8 premiers de l'enquête,
- le registre d'enquête à feuilles non mobiles, ouverts, cotés et paraphés a bien été mis à la disposition du public aux jours et heures ouvrables dans les locaux de la mairie d'Orsay conformément à l'arrêté préfectoral
- le dossier d'enquête parcellaire a bien été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête,

- le dossier d'enquête parcellaire établi comportant, une notice explicative, un état parcellaire, un plan parcellaire et les états descriptifs de division en volume, a bien été mis à la disposition du public dans les mêmes conditions,
- les 4 permanences prévues par l'arrêté préfectoral ont bien été effectuées aux jours et heures prévus, en particulier celles sur la commune d'Orsay, qui se sont tenu les 2, 10, 13 et 18 mars 2021,
- les notifications individuelles du dépôt des dossiers à chacun des propriétaires et des ayants droit figurant sur les états parcellaires ou leurs mandataires, sous pli recommandé avec avis de réception ont bien été effectuées,
- le commissaire enquêteur n'a à rapporter aucun incident qui aurait pu perturber le bon déroulement de l'enquête

Le commissaire enquêteur constate que l'enquête parcellaire s'est déroulée conformément à la réglementation en vigueur.

6.2.2. Sur les documents mis à disposition du public

Le dossier mis à la disposition du public, dont la composition est précisée au chapitre 2 du rapport sur l'enquête correspond effectivement aux éléments réglementaires prévus pour une telle enquête (notice explicative, un état parcellaire, plans parcellaires et, par parcelles impactées, un Etat Descriptif de Division en Volumes, un plan masse) et les conditions de leur présentation au public étaient satisfaisantes.

Le commissaire enquêteur constate que les documents des dossiers de cette enquête parcellaire étaient complets et suffisants du point de vue technique, pour permettre au public de s'informer correctement.

6.2.3. Sur les observations du public

Au cours des 18 jours effectifs d'enquête, aucune observation n'a été formulée par le public concernant directement l'enquête parcellaire

Le commissaire enquêteur observe qu'aucune observation ne porte sur la délimitation des volumes à acquérir, et considère que les observations du public ne remettent pas en cause les emprises prévues et nécessaires à la réalisation du projet. Un grand nombre d'observations du public concernent l'opposition au projet et de ce fait, pour certains, le refus des expropriations.

Que les expropriations envisagées sont nécessaires aux travaux de réalisation du projet de l'ilot de la Poste et aux aménagements du projet.

6.2.4. Sur l'objet de l'enquête

Pour la réalisation de l'ilot de la Poste à Orsay, si la déclaration d'utilité publique est prononcée l'objet d'une déclaration d'utilité publique; il en découle que les emprises foncières nécessaires au projet devront devenir propriétés du maître d'ouvrage par voie amiable ou au besoin par voie d'expropriation, ou faire l'objet de transferts de gestion en sa faveur.

Le commissaire enquêteur :

- après avoir pris acte du bon déroulement de la procédure d'enquête parcellaire ;
- après avoir pris connaissance du dossier et des notifications ;
- après avoir reçu le public lors des quatre permanences effectuées en mairie d'Orsay ;
- après avoir analysé les observations du public ;
- après avoir examiné les réponses apportées par la mairie au procès-verbal de synthèse ;

et considérant également :

- que chaque propriétaire ou ayant droit, connu et identifié au cadastre et concerné par l'emprise du projet, a bien fait l'objet d'une notification par courrier recommandé avec accusé de réception ;
- que les parcelles ou parties de parcelles désignées pour être expropriées sont, au vu du dossier, nécessaires à la réalisation du projet s'il est déclaré d'utilité publique ;

En conséquence le commissaire enquêteur, **donne un avis favorable** à la poursuite des **acquisitions foncières prévues sur le projet de l'ilot de la Poste sur le territoire de la commune d'Orsay** selon le plan parcellaire présenté dans le dossier de l'enquête parcellaire qui s'est déroulée en mairie du lundi 1^{er} mars 2021 au jeudi 18 mars 2021 par voie amiable ou expropriation si nécessaire.

Lardy le 13 mai 2021



Y. Maenhaut

Commissaire enquêteur

