

Mr ROUSSI Jean Pierre Commissaire Enquêteur

Mr ROUSSI JEAN PIERRE

14 rue Edouard Branly

91240 St Michel sur orge

06 14 28 51 93

jean-pierre.rossi13@orange.fr

ENQUETE PUBLIQUE N° E23000053/78

**Projet de révision du Plan Local d'Urbanisme
de la commune d'Orsay et de création du
Périmètre Délimité des Abords du Monument
Historique du Temple de la Gloire**

1^{ère} PARTIE : ELEMENTS DE L'ENQUETE

1. GENERALITES

1.1 Présentation de la commune

1.2 L'enquête publique et son objet

1.3 Cadre juridique et procédure de révision

1.3.1. Déroulement de l'enquête Publique

1.3.2. Procédure de la révision

1.3.2.1 Délibération du conseil municipal d'Orsay du 29-09-2020

1.3.2.2 Conseil Municipal du 29 Juin 2021

1.3.2.3 Arrêté du Maire Ouverture de l'enquête publique 13-10-2023

2. NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

Diagnostic et état initial de l'environnement

2.1. Justification des choix retenus pour établir le PLU modifié

2.1.1. Choix retenus pour établir le PADD

2.1.2. Synthèse des objectifs

2.1.2.1 Capacité de densification et de mutation

2.1.2.2 Dispositif favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels agricoles et forestiers

2.1.3. Les OAP proposées

2.1.3.1 OAP sectorielle du Guichet

2.1.3.2 OAP sectorielle du Centre-Ville

2.1.3.3 OAP sectorielle ZAC du Moulon

2.1.3.4 OAP thématique « Trame Verte et Bleue »

2.1.3.5 OAP thématique « Les circulations douces »

2.1.3.6 OAP thématique « Valoriser et Préserver le patrimoine »

2.1.3.7 OAP thématique « Soutenir la Vitalité Commerciale »

2.2 Le zonage

2.3 Le Règlement

2.3.1 Rôle du règlement

2.3.2 Les servitudes

2.3.3 Archéologie préventive

2.3.4 Classement sonore des infra structures

2.4 Recommandations en présence des sols sensibles au retrait, gonflement des argiles, ruissellement, inondation

2.4.1 Présence d'argile

2.4.2 Recommandations en présence d'eau

2.5 Impact de la révision du PLU sur l'environnement

2.6 Décision de la MRAe

3. COMPOSITION DU DOSSIER

3.1 Registre d'enquête

3.2 Dossier soumis à enquête

3.2.1 Objet de la révision

3.2.2 Le choix de la procédure

3.2.3 Appréciation du commissaire enquêteur sur le dossier

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 Désignation du commissaire enquêteur

4.2 Contenu du projet modalités

4.2.1 Déroulement de l'enquête

4.2.2 Obligation de concertation préalable

4.2.2.1 Bilan de concertation

A Les moyens permettant de donner accès à l'information

B les moyens permettant de débattre avec le public

4.2.2.2 Concertation préalable concernant la ZAC de Corbeville

A Préservation des éléments paysagers

B Urbanisation des terres agricoles

C Impact sur les eaux

D Accessibilité

E Circulations douces

F La Rigole

G l'Hôpital

H Le téléphérique

4.3: Concertation durant l'enquête

4.4: Clôture de l'enquête

4.5: Réponses des PPA à la demande de la ville d'Orsay

4.6 : Personnes s'étant présentées aux permanences

4.7 : Observations reçues par courrier électronique

4.8 : Analyse globale des avis recueillis concernant la révision du PLU de la ville d'Orsay

2^{EME} PARTIE AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR SUR LE PLU D'ORSAY

5 RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1. Objet du projet de PLU

5.2. Déroulement de l'enquête

6 SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATIONS

6.1 Observations écrites et orales des personnes publiques et orales classées par thème

6.2 Bilan global et appréciations générales

7 CONCLUSION ET AVIS MOTIVE

7.1 : Ajustements proposés dans le PLU

7.2 : Avis et conclusions du commissaire enquêteur

1 GENERALITES

1.1 PRESENTATION DE LA COMMUNE



MAIRIE D'ORSAY

La commune d'Orsay (département de l'Essonne) entourée par les plateaux calcaires de Saclay et de Mondétour s'est développée dans la vallée de l'Yvette et s'étend sur une surface d'environ 740 hectares dont :

- 21,8 % de bois et forêts, dont 329 d'espaces verts et d'espaces boisés classés.
- 12.5 % d'espaces ouverts artificialisés,
- 61,8% d'espaces artificialisés, dont 39 % d'espaces d'habitat, composés très majoritairement d'habitat individuel (34,3 %des espaces artificialisés).

- Orsay compte 15890 habitants (population totale au 1^{er} janvier 2023)

Orsay fait partie de la communauté d'agglomération Paris-Saclay créée le 1^{er} janvier 2016, qui regroupe 27 communes et compte 314 485 habitants

Ballainvilliers, Bures sur Yvette, Champlan, Chilly-Mazarin , Épinay-sur-Orge, Gif-sur-Yvette, Gometz-le-Châtel, Igny, La Ville-du-Bois, Les Ulis, Linas, Longjumeau, Marcoussis, Massy, Montlhéry , Orsay Palaiseau ,Saclay, Saint-Aubin, Saulx-les-Chartreux, Vauhallan, Verrières-le-Buisson. Villebon sur Yvette, La Ville du Bois Villejust, Villiers le Bacle, Wissous



Ville verte et universitaire, desservie par deux gares RER B, un vaste réseau routier et autoroutier RN 118 Francilienne, à proximité de A 10 et à proximité de gares TGV et aéroports, cette ville bénéficie d'une situation géographique stratégique en Île-de-France.

Orsay intègre sur son territoire une partie du campus de la faculté des sciences d'Orsay, de l'université Paris-Saclay 11, avec ses étudiants, enseignants et chercheurs.

La proximité d'un environnement scientifique exceptionnel lui confère le statut de ville scientifique de l'Ile de France-Sud et lui vaut déjà une renommée internationale. Une position en plein devenir puisque ce territoire d'excellence scientifique a été retenu pour incarner dans les années à venir l'un des plus grands pôles européens, voire internationaux, en la matière.

A la croisée de Paris, de la vallée de Chevreuse, en plein cluster scientifique, Orsay est par définition une ville ouverte sur le monde par sa renommée internationale, par ses jumelages solidaires et actifs, mais aussi plus concrètement, ouverte sur les autres, sur les partenaires locaux, sur toutes les richesses de la mixité, des différences, des mutualisations et des échanges.

Ses Services Publics sont les suivants :

- Multi-Accueil Collectif (MAC)
- 1 relais petite enfance (RPE anciennement RAM)
- 1 lieu d'accueil enfants - parents (La courte Echelle).
- 1 crèche parentale familiale.
- Écoles maternelles.
- Écoles élémentaires.
- 2 collèges.
- 1 lycée.
- 1 pôle universitaire (48.000 étudiants).
- 1 centre hospitalier.
- 2 résidences pour personnes âgées.
- 1 accueil de jour Alzheimer.
- 1 maison médicale de garde.

Au niveau logements :

- 1 115 logements sociaux.
- 1 300 chambres universitaires.

Au niveau animation

- Plus de 210 associations.
- Plus de 600 commerces et entreprises.

Actuellement, environ 44 hectares soit 5,9 % du territoire communal sont occupés par des chantiers correspondant aux zones d'aménagement concerté (Zac) de Moulon (destinée aux entreprises, à des quartiers résidentiels pour étudiants et chercheurs) et Corbeville (pôle d'enseignement supérieur et de recherche et de développement économique). Ces deux Zac sont comprises dans le périmètre du **projet d'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay** qui doit permettre d'aménager le plateau de Saclay afin de doter la région parisienne d'un pôle scientifique et technologique de rang mondial. L'Établissement public d'aménagement (EPA) de Paris-Saclay, créé en 2010, est la structure chargée par l'État de mettre en œuvre ce projet.

Sites remarquables

Le territoire possède :

- Un site inscrit : la vallée de Chevreuse
- Un site classé : le Domaine de Launay
- Un monument historique : Le Temple de la Gloire.

Le projet de PADD affiche des objectifs de prise en compte du paysage et la préservation du patrimoine au sein d'orientations :

- Valoriser un paysage urbain de qualité
- Préserver les caractéristiques des quartiers patrimoniaux participant fortement à l'identité orcéenne
- Protéger le bâti de caractère et les éléments structurants de l'histoire d'Orsay afin d'accompagner l'évolution de la ville-

L'ancienne Carrière de la Troche située dans le parc municipal Eugène Chanlon est bien restaurée et bien mise en valeur. Le lieu est agréable pour une halte sympathique dans un environnement boisé dans les sables de Fontainebleau très accessible aux étudiants.

Patrimoine Bati : il comprend

- Le temple de la gloire inscrit à l'inventaire des monuments historiques, devrait faire l'objet d'un périmètre délimité de ses abords.
- Une douzaine d'édifices classés comme grand patrimoine Orcéen comme l'Hotel de Ville, Château de la Pacaterie, Château de Corbeville, Château de Launay, l'Hopital etc
- Divers édifices historiques secondaires gare du Gichet, ancien Lavoir etc
- Un grand nombre de maisons dans la ville.



LE TEMPLE DE LA GLOIRE

Cette présentation se justifie car l'édifice et le parc rentrent dans le cadre de cette enquête.

Temple de la Gloire



La façade orientale.

Période ou style	Néoclassique
Type	Folie
Architecte	Pierre-Alexandre Vignon
Début construction	1801
Fin construction	1801
Propriétaire initial	Jean Victor Marie Moreau
Destination initiale	Habitation
Destination actuelle	Habitation
Protection	 Classé MH (1979)
Coordonnées	48° 42' 01" nord, 2° 12' 03" est
Pays	 France
Région historique	Hurepoix
Région	Île-de-France
Département	Essonne
Commune	Orsay

Le Temple de la Gloire est une folie située dans la commune française d'Orsay, dans l'ancienne province du Hurepoix, aujourd'hui dans le département de l'Essonne et de la région Ile de France. Il faisait partie du Château d'Orsay

« Le Temple de la Gloire » est situé à l'est de la commune d'[Orsay](#), sur la rive droite de la [rivière l'Yvette](#).

Il fut construit à l'extrémité Est de ce qui était à la fin du XVIII^{ème} [siècle](#) le [canal](#) du château d'Orsay, long de 1 200 mètres, qui aurait été creusé en 1764 sur les plans de l'architecte Chevotet, et aujourd'hui en partie comblé; il a été implanté au cœur de la [vallée de Chevreuse](#), sur un terrain mêlant [argile](#) et [sable](#), légèrement plus élevé que les berges de la rivière.

Histoire

Cette « folie » fut construite en [1801](#) d'après les plans attribués sans certitude à l'architecte [Pierre-Alexandre Vignon](#), pour Jeanne Perrin, veuve de Gury Hulot, la belle-mère du général morlaisien [Jean Victor Marie Moreau](#), sur un terrain démembré du parc du château d'Orsay qu'elle venait d'acquérir, et nommé par elle *Temple de la Gloire* dédié à la victoire de son gendre à la décisive [bataille de Hohenlinden](#) le 3 décembre 1800, qui fut la dernière de l'époque révolutionnaire, et imposa à l'ennemi allemand [la paix dite de Lunéville](#).

Le 23 mai 1801, il fut le théâtre des retrouvailles de Moreau, de retour selon certains d'un « tardif voyage de noces à Salzbourg », s'avançant en [gondole](#) décorée sur le long canal (cf. cartes postales anciennes et la photographie XIX^{ème} ci-jointe), s'élargissant à chaque extrémité en un bassin, pour débarquer face au Temple, dans le [théâtre de verdure](#), devant le [péristyle](#) du Temple, avec son épouse Eugénie Hulot, et sa belle-mère ¹.

Peu après, Moreau, dont les succès militaires portaient ombrage au futur consul et empereur fut convaincu de conspiration, condamné, emprisonné puis exilé aux États-Unis ; Passé ensuite au service du Tsar de Russie, il mourut des blessures dues à un boulet de canon reçu à la bataille de Dresde en 1813.

Le sculpteur [Antoine Etex](#) y vécut et y fit réaliser par le peintre [Corot](#) une vue de l'édifice.

Retraite dorée d'un couple d'aristocrates britanniques fascistes

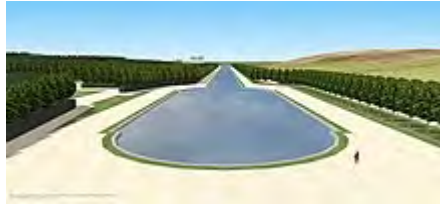
En décembre 1950, sir [Oswald Mosley](#) et sa seconde épouse [Diana Mitford](#) - divorcée pour lui du richissime Brian Walter Guinness, lord Moyne en 1933 - *de passage à Paris et vaguement à la recherche d'un appartement* (Stoltie, op. cit. p.79) découvrirent la propriété à vendre et l'acquièrent. Mariés secrètement en 1936 en Allemagne chez [Goebbels](#) en présence de Mme Goebbels et d'[Adolf Hitler](#), leur engagement politique commun leur valut d'être signalés aux autorités britanniques par leur sœur et belle-sœur, [Nancy Mitford](#), et détenus à la prison londonienne de [Holloway](#) de juin 1940 à novembre 1943; ils durent attendre 1947 pour se voir restituer leurs passeports, et s'installèrent en Irlande en 1951.

À cette époque, seul le salon d'apparat de l'ex-Temple de la Gloire avait eu (ou conservé) son décor de lambris et de motifs en stuc ; l'unique *étage noble* de ce qui ressemble plus à une fabrique de parc néo-classique ou à un mausolée qu'à une maison d'habitation, étant entouré de quelques pièces assez petites et dépourvues de confort, inspira à la pragmatique américaine devenue duchesse de Windsor, en visite avec son époux, cette question : "Oui, c'est très joli, Diana, mais où allez-vous vivre ?" (Même référence).

Comme d'autres riches anglaises muées en décoratrices d'intérieur, lady Mosley, "imposant avec fierté un style de vie élégant et mondain" en fit une sorte de *country house*, y installant notamment le lit d'apparat du comédien [Talma](#) - sur lequel [Napoléon Ier](#) aurait pris quelques leçons d'éloquence oratoire - un mobilier Louis XVI et Directoire sur un tapis à grands damiers noirs et blancs "copié sur ceux qui ornent le siège du Grand Orient de France" (voir aussi le dallage de la salle à manger du [château de La Malmaison](#))

Ses propriétaires le firent classer aux [monuments historiques](#) le 27 septembre 1979². Après la mort de son époux (décembre 1980), dont les cendres furent dispersées dans un étang du lieu, même si "les alentours avaient peu à peu perdu leur charme, et le parc planté de roses, de glycines et de tilleuls était désormais cerné par une multitude de pavillons et de villas d'une banalité angoissante" (même réf.), sa veuve continua d'y vivre jusqu'en 1999. Quatre ans plus tard, durant la [canicule de 2003](#), elle mourait dans un appartement parisien donnant sur l'ancien parc de... [Laetitia Bonaparte](#).

Architecture



Restitution de la vue depuis le temple de la Gloire sur le canal du château d'Orsay, fin du XVIIIe siècle.

Le Temple de la Gloire est construit en [grès](#) ; il prend la forme d'un temple antique. Le bâtiment comprend un rez-de-chaussée et un étage principal surélevé ; le côté oriental présente une façade surmontée d'un [fronton](#) triangulaire ; une grille en fer forgé fait office de garde-corps pour le balcon de l'étage, accessible par une baie vitrée ; deux courtes ailes symétriques à deux travées forment un plan en « U ».

La façade occidentale, édifiée dans l'axe du canal à une trentaine de mètres de son extrémité précédée d'un théâtre de verdure qu'elle surplombe ; elle est percée de trois hautes baies vitrées et de deux fenêtres sur les deux parties latérales symétriques mais qui ne sont pas d'origine - comme celles qui encadrent la porte à arc cintré au centre du premier niveau, formant soubassement - car elles n'apparaissent pas sur certains documents photographiques anciens mis en ligne. Elle comprend en avant-corps un péristyle de quatre [colonnes](#) à chapiteaux [ioniques](#) ; deux escaliers latéraux à deux volées sans balustrade donnent accès au parc, ce qui lui donne un aspect de villa palladienne ; cette structure est celle - entre autres constructions de ce style - de la façade sur jardin (avec "loggia" central et colonnades à chapiteaux d'ordre dorique, puis ionique) de l'hôtel de préfecture des Deux-Sèvres à [Niort](#), construit de 1826 à 1830 par Pierre-Théophile Segrétain.

L'intérieur comporte au premier étage un [salon](#) ou salon d'apparat carré pour pièce principale, ouvrant, comme le *piano nobile* vénitien, sur les deux façades (disposition dite en France "en lanterne", offrant une "vue traversante") ; de chaque côté dans les avancées se trouvent un [boudoir](#) et un [fumoir](#) avec [salle de bains](#) servant de [chambre à coucher](#).

Le rez-de-chaussée sur le parc est équipé d'une salle à manger, d'une cuisine et d'un office, probablement créés par les Mosley ³.

Parc



Vue depuis le bosquet situé au-dessus du grand bassin ovale. La pièce d'eau disparaît totalement



Vue du grand bassin ovale du jardin du château d'Orsay. milieu du XVIIIe siècle.

Le parc, réduit aujourd'hui à 1,5 hectare, est composé d'une partie boisée formant un théâtre de verdure et d'un vaste [lac](#), la totalité étant clôturée de grilles en fer forgé.

PARTICULARITE DE LA VILLE D'ORSAY : L'ENSEIGNEMENT SUPERIEUR

Depuis 2019, l'Université Paris-Saclay a été créée et a remplacé l'Université Paris-Sud anciennement FAC d'ORSAY. Elle regroupe désormais 48 000 étudiants, 21 000 en premier cycle, 23 200 en master et 4 300 en doctorat.

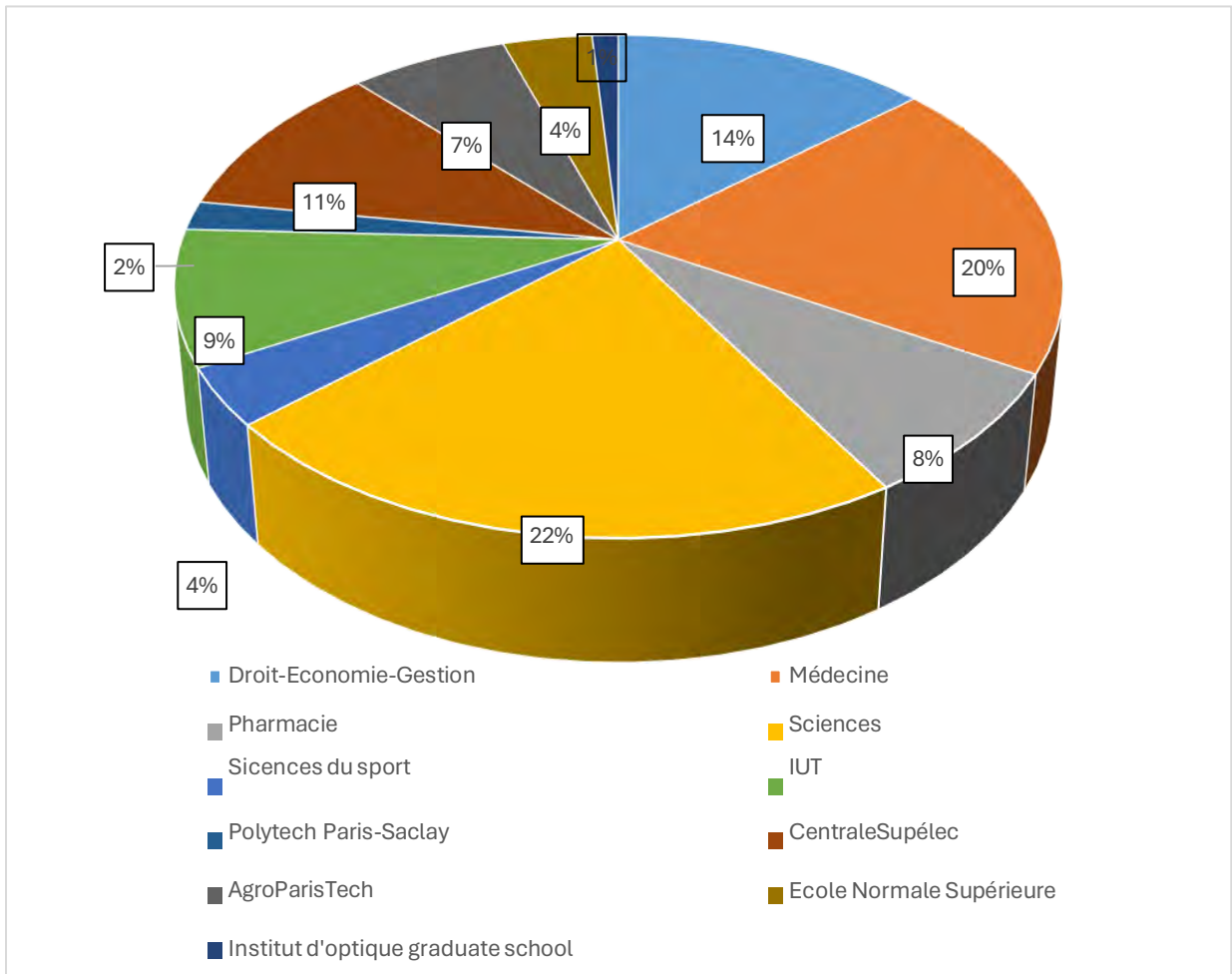
Ces effectifs tendent à augmenter depuis plusieurs années, en 2014 l'université comptait 29 965 étudiants, soit une augmentation de 60% entre 2014 et 2022. Cette large augmentation est due à la réalisation

Ses 9 composantes universitaires sont :

- Unités de Formation de Recherche en Sciences, Médecine, Pharmacie, Droit-Economie- Gestion, Sciences du sport ;
- Instituts Universitaires Technologiques dans les domaines scientifiques et techniques à Cachan et Orsay, et dans le tertiaire à Sceaux ;
- 1 école d'ingénieurs universitaire.

Elle regroupe les grandes écoles suivantes :

- CentraleSupélec,
- AgroParisTech,
- Ecole normale supérieure Paris-Saclay,
- Institut d'optique graduate school.



Avec 230 laboratoires partagés avec le CEA, le CNRS, l'IHES, l'INRAE, l'INRIA, l'INSERM, l'ONERA, l'Université Paris-Saclay représente 13% du potentiel de la recherche français. Elle dénombre 9 000 enseignants chercheurs.

Le pôle Biologie Pharmacie Chimie sur le Moulon, et plus particulièrement sur le site « Henri Moissan », s'étend sur 74 000 m² et permet l'accueil de 3 300 étudiants et 1 000 chercheurs-enseignants et administratifs.

1.2 L'ENQUETE PUBLIQUE ET SON OBJET

L'enquête publique a pour but d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement. Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente afin de prendre la décision.

L'enquête publique est dirigée par le commissaire enquêteur.

Le commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, pour permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, ce que l'enquête publique doit permettre de recueillir auprès du public. Il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions est un avis personnel.

1.3. CADRE JURIDIQUE ET PROCEDURE DE REVISION

Le lecteur du présent rapport doit avoir à l'esprit que le commissaire enquêteur (CE) chargé de la conduite de cette enquête est une personnalité désignée par le Président du Tribunal Administratif sur une liste d'aptitude départementale. Il n'est pas choisi par le maire ou par le maître d'ouvrage du projet soumis à l'enquête. N'étant ni un défenseur ni un opposant du projet, le commissaire enquêteur doit être en situation de diriger l'enquête publique librement et de formuler son avis de façon indépendant.

La loi précise que « ne peuvent être désignées commissaires-enquêteurs (...) les personnes intéressées au projet à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête ». Ceci garantit leur neutralité vis-à-vis de toutes les parties concernées par le projet.

Il est du ressort du Tribunal Administratif (TA), et non pas du commissaire enquêteur (qui n'est pas juriste), de se prononcer sur la légalité des pièces administratives soumises à son examen. En revanche, le commissaire enquêteur est dans son rôle lorsqu'il vérifie que la procédure réglementaire a été respectée et que les dossiers qui lui sont présentés sont recevables.

Le commissaire enquêteur doit prendre connaissance des réflexions et observations, déposées ou annexées au registre et rapporter la totalité des entretiens réalisés lors des permanences. Il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport son avis personnel. Il n'est pas tenu de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conformer à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier qu'il a recensés et analysés, à partir des observations relevées dans les registres ou les courriers qui lui ont été adressés, en tenant compte des divers entretiens qu'il a pu avoir librement, le commissaire enquêteur rend, à la fin de son enquête, un avis personnel motivé, en toute conscience et en toute indépendance

« Le rapport de présentation a pour objet de présenter la modification du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'ORSAY décidé le 29 septembre 2020

Il a été conçu de la façon claire sur les changements apportés au document d'urbanisme. Chaque pièce concernée par la modification du PLU est exposé de façon comparative entre anciennes dispositions et nouvelles dispositions proposées puis celles-ci sont vouées à être ajoutées au document en vigueur ou à y être substituées, afin de disposer d'un document complet à jour.

Le présent projet de modification est soumis à enquête publique. Seules les dispositions modifiées, exposées dans le présent rapport, peuvent faire l'objet d'observations.

1.3.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :

Lancement de la procédure de révision du PLU : arrêté municipal du 29 septembre 2020

Réalisation du dossier de révision : Rédaction du « rapport de présentation du projet

Contenu du dossier

- Justifications des choix retenus et impacts sur l'environnement
- OAP (orientations d'aménagement et de programmation)
- Dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après modifications
- Saisine de la mission régionale de l'autorité environnementale (MRAE) (en totalité en annexe)
- Arrêté du bilan de la concertation l'arrêté du maire est en annexes
- Notification du projet de modification du PLU aux personnes publiques associées PPA
- Saisine du tribunal administratif de Versailles pour la désignation d'un commissaire enquêteur

Ouverture de l'enquête publique : Arrêté du maire en annexe du 23 octobre 2023 fixant l'ouverture et l'organisation de l'Enquête publique.

La durée dans ce cas est de 34 jours, du mercredi 15 novembre au lundi 18 décembre 2023

Rapport du commissaire enquêteur

Avant approbation du PLU, le projet peut être modifié pour tenir compte des avis joints à l'enquête publique, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur à la double condition que les modifications apportées ne remettent pas en cause l'économie générale du projet et que les modifications procèdent de l'enquête publique.

Approbation du PLU modifié : doit se faire par délibération au conseil municipal

Opposabilité au PLU : le PLU est opposable 1 mois après sa transmission au préfet et l'accomplissement des formalités de publicité

1.3.2 PROCEDURE DE LA REVISION

Le PLU est un document de planification d'échelle communale qui détermine les conditions d'aménagement et d'utilisation des sols. Le PLU doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols). Il constitue un outil central pour encadrer l'aménagement opérationnel : ses prescriptions s'imposent aux travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, ainsi que, le cas échéant, aux ouvertures d'installations classées appartenant aux catégories visées par le PLU.

Le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017. Il a ensuite été complété par délibération du 26 septembre 2017 suite aux remarques de Mme la sous- préfète, puis mis en compatibilité avec la déclaration de projet du projet urbain du secteur de Corbeville du 4 décembre 2019 et mis en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique de l'échangeur de Corbeville du 26 mars 2020. Il a enfin été modifié par la modification n°1 approuvée par délibération du 29 septembre 2020. Les pièces administratives sont les suivantes :

1.3.2.1 Délibération du Conseil Municipal du 29 septembre 2020

La révision du PLU a été prescrite par la délibération prise en Conseil Municipal du 29 septembre 2020 (pièce en annexe) ; elle poursuit les objectifs suivants :

Urbanisme et habitat

- Déterminer un processus de développement raisonné de la ville, avec une insertion cohérente des réalisations nouvelles au sein du tissu urbain existant ;
- Penser une évolution en harmonie avec les caractéristiques naturelles du territoire, et notamment avec la topographie ;
- Veiller à l'évolution rationnelle des quartiers autour des gares RER d'Orsay-

Ville et du Guichet ;

- Poursuivre l'évolution de la part des logements sociaux sur la ville pour faciliter quelque soit le niveau des revenus, un parcours résidentiel au sein de la commune ;
- Dynamiser les liens entre l'activité universitaire et l'activité urbaine, en ayant une attention particulière sur le devenir des locaux libérés à terme dans le campus ;
- Améliorer la qualité des espaces publics pour garantir un cadre de vie de qualité au sein de la ville ;
- Poursuivre un processus d'insertion cohérente des réalisations nouvelles au sein du tissu urbain existant ;
- Du fait de la pression foncière générée par l'Opération d'Intérêt National, et de la perspective de production importante de logements sur le secteur du plateau, il s'agit pour la Ville de maîtriser l'ampleur des mutations urbaines constatées dans certains secteurs et notamment aux abords de la gare du Guichet, de la rue de Versailles, de l'avenue Charles de Gaulle et de
- Préserver la dominante pavillonnaire de ces quartiers et de certaines zones humides (secteur du Bourbier) ;
- Requestionner certaines zones de projet, en particulier dans les secteurs faisant l'objet d'orientations d'aménagement et de programmation ;
- Concernant le boulevard Dubreuil prolongé, la Ville souhaite ainsi revoir les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation et réduire l'ampleur de l'intensification urbaine que pourrait potentiellement générer le classement actuel en zone UG ;
- Anticiper la nécessaire reconversion des terrains d'assiette de l'hôpital prenant en compte le calendrier de leurs départs ;
- Poursuivre la trajectoire permettant d'atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU, assurer la mixité sociale dans les programmes de logements et assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée ;
- Faciliter la réalisation de logements d'urgence permettant de faire face à certaines situations de crise (femmes ou hommes victimes de violences, situation sanitaire urgente...) et lutter contre la spirale de l'exclusion ;

- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ;
- Améliorer la qualité des espaces publics et garantir un cadre de vie de qualité au sein de la ville
- Adapter la protection patrimoniale : il s'agit sur ce point d'ajuster et de clarifier les règles de la protection patrimoniale, afin notamment de permettre, dans certaines circonstances la réalisation de projets de réhabilitations et/ou d'extensions, surtout pour celles qui ont pour objectif de diminuer les émissions de gaz à effet de serre. Il semble opportun sur ce point d'analyser finement la règle à l'aune de ces objectifs.

Économie

- Développer et soutenir le commerce de proximité ;
- Mesurer et prendre en compte les retombées économiques du développement que le plateau de Saclay engendrera sur la ville ;
- Permettre un développement économique harmonieux de la commune ;
- Poursuivre le développement économique de la Ville en facilitant l'implantation d'activités génératrices d'emplois ;
- Continuer à accompagner et faciliter l'implantation et le développement du commerce de proximité particulièrement en centre-ville ;
- Poursuivre les projets de réaménagement du centre-ville pour apporter des aménités positives supplémentaires ;

Mobilités et déplacements

- Permettre et favoriser la création de liaisons douces entre les différents pôles structurants de la ville (gares / centre-ville / campus / écoles / collèges / lycée / zones d'activités) ;
- Promouvoir des modes de déplacement actifs et améliorer la place des piétons dans la ville ;
- Repenser la place de la voiture sur l'espace public ;
- Favoriser le développement des offres de transports en communs, notamment des bus, afin d'atteindre un équilibre harmonieux entre transports individuels et collectifs en soutenant les initiatives visant des alternatives à l'utilisation de la voiture individuelle ;
- Veiller, sur les secteurs concernés et particulièrement sur la rue de Versailles,

- à corrélés les flux de transit avec les flux de desserte ;
- Accompagner la mise en œuvre des projets visant à la requalification de la gare routière d'Orsay ville et du Guichet ;
 - Permettre la multiplication des liaisons douces entre les différents pôles structurants de la ville (gares / centre-ville / campus / écoles / collèges / lycée) ;
 - Permettre l'augmentation de la part modale des déplacements actifs (vélos, piétons) sur la Ville ;
 - Préciser les normes de stationnement et les adapter à l'évolution des besoins et de la desserte en transport en commun ;
 - Multiplier les liaisons Nord Sud, notamment plateau vallée, et permettre l'implantation éventuelle d'un téléphérique reliant la gare d'Orsay-Ville aux plateaux de Moulon et de Corbeville ;
 - Intégrer aux réflexions l'avancée des projets de transports supra communaux et notamment le projet de l'échangeur de Corbeville tout en garantissant la préservation de la rue de Versailles dans son rôle de desserte de quartier multimodale articulé à son rôle stratégique de liaison plateau vallée.

Environnement

- Protéger le patrimoine naturel remarquable et les espaces boisés de qualité ;
- Requalifier les entrées de ville et l'environnement urbain autour des gares ;
- Agir pour la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural par l'identification d'éléments remarquables à protéger ;
- Préserver et valoriser les continuités écologiques, telles que l'axe Est-Ouest dessiné par l'Yvette ou encore les espaces boisés des coteaux ;
- Poursuivre et améliorer la prise en compte du système de fonctionnement hydraulique sur la Ville ;
- Permettre, en lien avec l'agglomération, la mise en œuvre des projets de bassins de rétention ;
- Requestionner le classement en EBC (Espace Boisé Classé) de certains secteurs boisés afin de faciliter la gestion différenciée des espaces naturels et les projets de renaturation (par exemple celui du bois de la Croix de Bures) ;
- Faciliter la transformation des équipements publics afin de poursuivre les plans d'économies d'énergie (isolation thermique, énergies renouvelables etc.) ;

- Assurer la compatibilité du PLU avec les orientations définies dans le SAGE Orge-Yvette.

L'enquête se déroule de la manière suivante :

- **Phase 1** : État des lieux et mise à jour du diagnostic territorial ;
- **Phase 2** : Élaboration de l'avant-projet et débat du PADD en Conseil Municipal le 29 juin 2021 ;
- **Phase 3** : Élaboration du projet révisé, tenue de quatre ateliers PLU avec les habitants au printemps 2022, constitution du dossier de PLU et de son évaluation environnementale (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement écrit, plan de zonage et annexes) et arrêt du PLU en Conseil Municipal du 22 mai 2023 ;
- **Phase 4** : De l'arrêt du projet à son approbation, avec la tenue de l'enquête publique à la rentrée 2023 et l'approbation du PLU fin 2023.

Selon l'Article L104-1 du code de l'environnement, modifié par LOI n°2020-1525 du 7 décembre 2020

- **art. 40**, font l'objet d'une évaluation environnementale, dans les conditions prévues par la directive 2001/42/ CE du Parlement européen et du Conseil, du 27 juin 2001, relative à l'évaluation des incidences de certains plans et programmes sur l'environnement, ainsi que ses annexes et par le présent chapitre :

- 1° Les directives territoriales d'aménagement et de développement durables ;
- 2° Le schéma directeur de la région d'Ile-de-France ;
- 3° Les schémas de cohérence territoriale ;
- 3° bis Les plans locaux d'urbanisme ;**
- 4° Les prescriptions particulières de massif prévues à l'article L. 122-26 ;
- 5° Les schémas d'aménagement régionaux des régions d'outre-mer prévus à l'article L. 4433- 7 du code général des collectivités territoriales ;
- 6° Le plan d'aménagement et de développement durable de Corse prévu à l'article L. 4424- 9 du code général des collectivités territoriales.

1.3.2.2 Conseil Municipal séance du 29 juin 2021

- Arrêté du maire prescrivant la révision du PLU (en totalité en annexe)
- Débat sur le projet d'aménagement et de développement durables.
- Arrêté de mise à l'enquête publique unique relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) et le projet de création du Périmètre Délimité des Abords (PDA) du Monument Historique du Temple de la Gloire : *La totalité de l'arrêté se trouve en annexes*

1.3.2.3 Arrêté du maire Ouverture de l'enquête publique 13 octobre 2023

Le Maire de la Commune d'Orsay,

Vu la décision n° E23000053/78 en date du 28 septembre 2023 de Madame la présidente du tribunal administratif de Versailles désignant M. Jean-Pierre ROUSSI en qualité de commissaire-enquêteur titulaire et M. Michel GARCIA en qualité de commissaire-enquêteur suppléant.

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

Arrête :

Article 1 - Il sera procédé à une enquête publique unique du mercredi 15 novembre 2023 au lundi 18 décembre 2023 inclus relative au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orsay et de création du Périmètre Délimité des Abords du Monument Historique du Temple de la Gloire, dans sa version arrêtée, soit pendant 34 jours.

Cette révision est l'occasion pour la commune de poursuivre ses propres objectifs, tels que :

La poursuite de la simplification du règlement dans sa rédaction, afin de le rendre plus accessible au plus grand nombre, par la clarification de certains points ;

Mettre à jour les objectifs de développement urbain, de maîtrise de l'évolution du tissu urbain de la ville et de développement durable indiqués dans le dossier de PLU révisé en 2017, et notamment de :

- Poursuivre un processus d'insertion cohérente des réalisations nouvelles au sein du tissu urbain existant ;
- Du fait de la pression foncière générée par l'Opération d'intérêt National, et de la perspective de production importante de logements sur le secteur du Plateau, il s'agit pour la Ville de réduire l'ampleur des mutations urbaines constatées dans certains secteurs et notamment aux abords de la gare du Guichet, de la rue de Versailles ou bien encore pour préserver la dominante pavillonnaire de

ses quartiers.

- Requestionner certaines zones de projet, en particulier dans les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation.

Le projet de Périmètre Délimité des Abords du Monument Historique du Temple de la Gloire a pour objet de se substituer au périmètre de protection des abords de 500 mètres actuellement en vigueur. Il a pour objet d'instaurer un nouveau périmètre, plus restreint. Ce périmètre, proposé par l'architecte des Bâtiments de France, est adapté aux réalités urbanistiques, paysagères et patrimoniales du territoire environnant de cet édifice.

Article 2 - Monsieur Jean-Pierre ROUSSI a été désigné commissaire-enquêteur titulaire et M. Michel GARCIA a été désigné commissaire-enquêteur suppléant par le tribunal administratif de Versailles.

En cas d'empêchement du commissaire-enquêteur titulaire, le commissaire-enquêteur suppléant remplacera le titulaire et exercera ses fonctions jusqu'au terme de la procédure.

Article 3 - Les pièces du dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme, du dossier de Périmètre Délimité des Abords ainsi qu'un registre d'enquête unique (commun aux deux procédures) à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur titulaire, seront tenus à disposition du public à la Mairie d'Orsay pendant 34 jours consécutifs à compter du 15 novembre 2023 aux jours et heures habituels d'ouverture soit :

- Lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h
- Jeudi: de 13h à 17h
- Samedi: de 9h à 12h

Le public pourra :

- Consigner ses observations, propositions et/ou contre-propositions sur le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire

enquêteur, aux lieu, jours et heures ci-dessus ;

- Ou les adresser par écrit à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie d'Orsay - Service urbanisme réglementaire, 2 place du Général Leclerc 91400 Orsay
- Ou participer, pendant la durée de l'enquête, par voie électronique à l'adresse suivante : plu-orsay@mail.registre-numerique.fr

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour permettre la consultation numérique du dossier et recueillir les observations du public. Il sera accessible depuis l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-orsay>

Le dossier d'enquête publique sera disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante www.mairie-orsay.fr - rubrique cadre de vie/urbanisme/le PLU, ainsi que sur le site du registre dématérialisé mentionné ci-dessus.

Les contributions (par courrier et par voie électronique) seront annexées au registre d'enquête où elles pourront être consultées.

Un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisé est garanti par la mise à disposition d'une tablette numérique à la Mairie d'Orsay (2 place du Général Leclerc 91400 ORSAY).

Le dossier mis à l'enquête publique unique comprend l'ensemble des pièces mentionnées à l'article R123-8 du Code de l'Environnement concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et le projet de création du Périmètre Délimité des Abords.

Toute personne peut sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de M. le Maire, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article 4 - Le commissaire enquêteur recevra personnellement le public à la Mairie d'Orsay aux jours et heures suivants :

Mercredi 15 novembre 2023 de 8h30 à 12h, Mardi 21 novembre 2023 de 14h à 17h

Samedi 2 décembre de 9h à 12h

Jeudi 7 décembre de 14h à 17h, Lundi 18 décembre de 14h à 17h

Les permanences se dérouleront dans la salle Marianne située au premier étage de l'Hôtel de Ville.

Article 5 - L'avis d'ouverture d'enquête sera publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux, à savoir le Parisien (édition Essonne) et le Républicain.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, l'avis d'enquête publique sera publié par voie d'affichage sur les panneaux municipaux.

L'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées est <https://www.registre-numerique.fr/plu-orsay>

Article 6 - Si le commissaire enquêteur décide de prolonger la durée de l'enquête, cette décision sera notifiée au Maire de la commune d'Orsay au plus tard huit jours avant la fin de l'enquête, pour une durée maximale de 15 jours.

Article 7 - A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera transmis sans délai au commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des éventuels documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, le Maire de la commune d'Orsay ou son représentant afin de lui communiquer les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Ce dernier disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses remarques éventuelles.

Article 8 - Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire enquêteur transmettra au Maire de la commune d'Orsay le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport unique, portant sur les deux procédures et ses conclusions motivées distinctes pour chacune des deux procédures. Il devra préciser pour chacune si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Article 9 - Toute personne intéressée pourra prendre connaissance du rapport et des conclusions motivées du commissaire-enquêteur au service Urbanisme de la mairie d'Orsay aux jours et heures habituels d'ouverture pendant une durée d'un an courant à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

Les personnes intéressées pourront en obtenir communication dans les conditions prévues par le Code des relations entre le public et l'administration.

Article 10 - Une copie du rapport du commissaire-enquêteur sera adressée à M. le Préfet du département de l'Essonne, M. le Sous-préfet de Palaiseau, à M. le Directeur Départemental des Territoires de l'Essonne et à la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Article 11 - Décision pouvant être adoptée à l'issue de l'enquête et identité de la personne responsable

Au terme de l'enquête publique et après remise du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur, le Conseil Municipal se prononcera par délibération sur l'approbation de la révision du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orsay. Il pourra, au vu des conclusions de l'enquête publique, décider, s'il y a lieu, d'apporter des modifications au projet de révision du Plan Local d'Urbanisme.

Le projet de périmètre délimité des abords prévu au premier alinéa du II de l'article L. 621-30 sera créé par décision du Préfet de Région, sur proposition de l'architecte des Bâtiments de France ou de l'autorité compétente en matière de plan local d'urbanisme, après enquête publique, consultation par le commissaire enquêteur du propriétaire ou de l'affectataire domanial du monument historique et, le cas échéant, de la ou des

communes concernées. Il sera éventuellement modifié pour tenir compte des avis émis lors de l'enquête publique.

Toute information sur le projet de révision du Plan d'Urbanisme de la ville d'Orsay et du Périmètre Délimité des Abords pourra par ailleurs être obtenue auprès du Maire par l'intermédiaire du service Urbanisme réglementaire aux horaires habituels d'ouverture du service.

Article 12 - Copie du présent arrêté est adressé à Monsieur le Sous-Préfet de Palaiseau, à Monsieur le Directeur Départemental des Territoires et aux commissaires-enquêteurs titulaire et suppléant.

Fait à Orsay 13 OCT 2023

David ROS Sénateur-Maire d'Orsay,
Conseiller départemental de l'Essonne

Certifié exécutoire, compte tenu de la transmission en Préfecture
23 OCT 2023

2 NATURE ET CARACTERISTIQUES DU PROJET

2.1 JUSTIFICATIONS DES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LA REVISION DU PLU

Les présentes justifications des différents documents du PLU de ORSAY ont été construites à partir des articles L.151-4 et R.151-1 à 5 du Code de l'Urbanisme, fixant le cadre légal suivant lequel le rapport de présentation doit être écrit. Les articles rappelés ci-dessous sont ceux sur lesquels s'appuient plus particulièrement l'écriture de la partie du rapport de présentation justifiant les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables (PPDA), les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Il s'appuie sur un **diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques** et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surface et de développement agricoles, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerce, d'équipements et de services.

Il analyse **la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation** du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de **lutte contre l'étalement urbain** compris dans le projet d'aménagement et de développement durables

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules.

Rappel de l'article R.151-2 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation comporte les justifications de :

1° **La cohérence des orientations** d'aménagement et de programmation avec les orientations et objectifs du projet d'aménagement et de développement durables ;

2° **La nécessité des dispositions édictées par le règlement** pour la mise en œuvre du projet d'aménagement et de développement durables et des différences qu'elles comportent, notamment selon qu'elles s'appliquent à des constructions existantes ou nouvelles ou selon la dimension des constructions ou selon les destinations et les sous-destinations de constructions dans une même zone ;

3° **La complémentarité** de ces dispositions avec les orientations d'aménagement et de programmation mentionnées à l'article L. 151-6 ;

4° **La délimitation des zones** prévues par l'article L. 151-9 ;

5° **L'institution des zones urbaines ou zones à urbaniser prévues ;**

Documents de cadrage

Le PLU doit être en conformité avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF)
- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)
- Le Plan de Gestion des Risques d'Inondation (PGRI), le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (PPRI), le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) et les Schémas d'Aménagement et Gestion des Eaux (SAGE)
- Le Plan Régional de Prévention et de Gestion des Déchets d'Île-de-France (PRPGD)
- Le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE), le Plan de Protection de l'Atmosphère (PPA) et le Plan Climat-Air-Énergie Territorial (PCAET)
- Le Plan Régional Santé Environnement
- Le Plan de Déplacements Urbains Ile de France (PDUIF) et autres plans concernant les mobilités

2.1.1. CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PADD

Les enjeux principaux issus du diagnostic sont les suivants :

- Cadre paysager, urbain et patrimonial
- Occupation du sol
- Démographie/habitat
- Aspects économiques
- Equipements collectifs
- Contexte géographique
- Trame verte et bleue
- Déplacement et mobilité
- Risques et nuisances
- Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales du territoire et lutter contre tout dysfonctionnement des espaces naturels de qualité

EVOLUTIONS DES OBJECTIFS A1	
PLU révisé	Justification
<p>↳ Préserver l'intégrité des grands massifs boisés des coteaux (Bois Persan, Bois de la Cyprenne, Bois de la Grille Noire, Bois de la Troche, Bois des Rames, Bois de la Guyonnerie...) en évitant tout développement urbain dans ces secteurs et en préservant leurs lisières ;</p>	<p>↳ L'orientation vise à préserver les lisières des massifs boisés de la commune.</p>

- Maintenir et développer les continuités écologiques à l'échelle locale pour restaurer et renforcer les continuités d'importance régionale
- Favoriser le développement de la biodiversité ordinaire au sein de la ville en conservant une place prépondérante pour le végétal

EVOLUTIONS DES OBJECTIFS A3	
PLU révisé	Justification
<ul style="list-style-type: none"> ↳ Développer une politique de protection des arbres remarquables présents sur les espaces publics de la commune ; ↳ Faire coïncider les corridors de la trame nuit à ceux de la trame verte et bleue pour en améliorer l'efficacité. 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ Cet objectif vise à améliorer la protection des arbres remarquables sur la commune. ↳ Cet objectif s'inscrit dans la préservation des trames écologiques au sein du territoire orcéen, et notamment celle de la trame nuit relative au maintien d'une trame préservée de tout éclairage public.

Conforter les ambiances urbaines existantes caractéristiques du cadre de vie orcéen et support à l'évolution maîtrisée de la ville

EVOLUTIONS DES OBJECTIFS B1	
PLU révisé	Justification
<ul style="list-style-type: none"> ↳ Assurer une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture, des gabarits des constructions nouvelles, des extensions et des réhabilitations des constructions existantes ; ↳ Maintenir et renforcer la présence végétale en conservant des cœurs d'îlots verts en pleine terre, plantés d'espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes et en protégeant les végétaux remarquables ; ↳ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en prévoyant des espaces verts de pleine terre lorsque cela est possible ; ↳ Valoriser les entrées de ville et les quartiers des gares Orsay-Ville et Le Guichet en améliorant la qualité du paysage bâti et des espaces publics et en y ménageant des espaces végétalisés et arborés en pleine terre ; 	<ul style="list-style-type: none"> ↳ L'intégration de la notion de réhabilitation permet d'inclure un cas qui n'était pas évoqué et qui se retrouve pour les nombreuses constructions d'intérêt patrimonial présentes sur le territoire. ↳ Le projet de PLU souhaite maintenir des objectifs d'espaces vert de pleine terre au sein de chaque zone et de mettre en place le coefficient de biotope par surface, ainsi que de diversifier les plantations, pour préserver et développer la biodiversité communale. ↳ Le principe d'espaces verts de pleine terre permettra également de favoriser une bonne infiltration des eaux pluviales au sein des parcelles. ↳ Le principe d'espace vert de pleine terre est également repris pour l'aménagement des entrées de ville et des quartiers centraux.

2.1.2 JUSTIFICATION DE LA PRODUCTION DE LOGEMENTS ENVISAGES

2.1.2.1 Capacité de densification et de mutation

Le tissu urbain est analysé de façon détaillée dans le chapitre 3.2.3. du Tome 2 du présent rapport de présentation. Il ressort de cette analyse les possibilités d'évolution suivantes :

Le centre-ville

Malgré leur densité, les espaces centraux d'Orsay peuvent encore évoluer. La présence de **deux gares RER dans ce tissu en fait un secteur à enjeux en termes d'intensification urbaine**. L'absence, à première vue, de secteur particulièrement dégradé laisse penser que les opportunités de renouvellement urbain sont faibles. Cependant, il existe des possibilités d'optimisation du tissu urbain, voire de **recomposition de certains îlots** à l'instar de l'opération de la rue du Général de Gaulle au Guichet.

C'est le cas pour **l'îlot de la poste** qui regroupe à la fois un bâti divers, un parc de stationnement en surface, des équipements, du bâti avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements en étage. L'enjeu de sa mutation est particulièrement important pour le devenir du centre-ville de la commune. Il s'agira d'en maintenir sa dimension commerciale et patrimoniale tout en permettant réaménageant l'espace public et le développement d'une offre de logements diversifiée. L'aménagement des espaces publics ménagera un espace public convivial de centre-ville et permettra de développer la place des modes actifs et la perméabilité du cœur de l'îlot.

Autre îlot du centre-ville présentant **un fort enjeu de mutation, celui de l'actuel hôpital**. En effet l'hôpital est amené à déménager dans les prochaines années sur le plateau de Saclay. Il est donc nécessaire d'anticiper la libération et la mutation du site en lien avec l'hôtel de ville, la halle du marché, le parc Charles Boucher, l'Yvette, l'église, l'îlot de la poste, l'hyper-centre et le reste du centre-ville. Cette évolution sera l'occasion de développer l'espace public et de réinvestir les lieux en favorisant son

animation quotidienne, d'accueillir des emplois par la réalisation de constructions à destination

1 Centre-ville développement des activités économiques, de services, d'équipements idéalement en lien avec la vocation historique du site en matière de santé, ainsi que des logements...

2 L'évolution de ce tissu doit se faire en veillant à l'urbanité, incluant notamment la continuité bâtie, la qualité des espaces publics et leurs usages. La présence de nombreuses constructions à l'alignement implique aussi une exigence de qualité de traitement, les façades étant l'interface entre l'espace public et l'espace privé. L'enjeu se porte également sur la préservation et la valorisation du bâti remarquable dans les plus grandes parcelles.

3 Les quartiers résidentiels anciens de fond de vallée

La qualité du bâti avec un langage architectural commun autour de la meulière, la présence de grands arbres parfois centenaires sur des parcelles verdoyantes et la relative homogénéité dans le traitement des clôtures apportent une véritable qualité paysagère à ces secteurs. Ils contribuent par ailleurs au confortement de la trame verte communale. Il s'en dégage des ambiances particulières et singulières. Un enjeu de préservation s'impose à l'évidence, sans pour autant en figer l'évolution. Situés à proximité des gares RER, ces quartiers stratégiques sont convoités. L'enjeu majeur sera de trouver les justes proportions entre protection, valorisation et possibilités d'évolution.

4 Les quartiers à flanc de coteaux

Ces secteurs évoluent aujourd'hui de manière douce, au gré des changements de propriétaires et des divisions parcellaires. La multiplicité des contraintes (très fortes pentes, risques de ruissellement, réseau de voiries étroites) et la sensibilité paysagère (interface entre la ville et les espaces boisés, grande visibilité paysagère depuis le fond de vallée) imposent des principes de précaution s'agissant de leur possibilité d'évolution. Par ailleurs, ils se trouvent assez éloignés soit en distance (coteaux de Mondétour), soit en temps de parcours (du fait de la pente notamment) des gares RER (La Troche). Le quartier à l'ouest de la rue de Versailles est le plus proche d'une gare RER (Gare du Guichet).

5 L'habitat pavillonnaire ordonné

Faire évoluer ces quartiers constitués et assez denses pour de l'individuel, (en particulier pour Mondétour) paraît relativement difficile. En dehors de quelques opérations ponctuelles réalisables sur la base de regroupement parcellaire ou de création d'habitat de forme urbaine dite intermédiaire, les possibilités de mutation apparaissent assez faibles.

Il reste que l'éloignement des gares et des lieux de centralité questionne la pertinence de telles opérations. Cette dernière caractéristique conduirait plutôt à modérer les possibilités de développement.

6 Le tissu résidentiel divers / l'habitat pavillonnaire traditionnel

Aujourd'hui construits en quasi-totalité, il ne reste plus beaucoup de potentialités foncières dans ces secteurs qui se modifient spontanément au gré des opportunités. Par ailleurs, une partie du quartier à l'est du Guichet/Lozère, au nord de l'Yvette, est soumis à des risques d'inondations renforcés par les remblais de la RN 118 sur le site de la zone sportive.

7 Les grandes résidences et équipements publics au sein de grands parcs

Ces espaces ont été pensés avec une organisation urbaine et un équilibre particulier entre espaces verts et espaces bâtis. Ils bénéficient souvent d'un cadre paysager de qualité. En fonction des contextes, quelques potentialités de mutation ou d'évolution sont envisageables sans nuire au cadre paysager. Par ailleurs, agir sur le parc bâti est souhaitable en permettant, par exemple, des rénovations thermiques, comme ce fut le cas pour les résidences Fleming et de l'Yvette.

8 Le domaine universitaire

Le domaine universitaire est en pleine évolution en lien avec le projet de cluster scientifique Paris- Saclay. Dans sa partie située sur le plateau de Saclay, sa composition urbaine est amenée à changer avec la réalisation de la ZAC de Moulon et celle de Corbeville. Néanmoins, le site classé De Launay encadre fortement cette évolution et en préserve les principales caractéristiques.

En vallée, le campus est également concerné par le projet Paris-Saclay duquel jailli une certaine dynamique d'une part et qui génère des départs d'enseignements et activités de recherches vers le plateau d'autre part. En vallée également, le site classé De Launay est gage de préservation du site.

D'une façon générale, l'enjeu principal du point de vue urbain pour la Ville d'Orsay réside dans l'ouverture du domaine vers la ville.

9 Les lotissements contemporains

La plupart de ces opérations sont assez récentes et excentrées. Elles présentent peu d'enjeux évidents d'évolution.

10 Les ensembles tertiaires

Le site du domaine de Corbeville (ancien site Thalès), aujourd'hui désaffecté, revêt un enjeu important s'agissant de sa reconversion dans le cadre du projet Paris-Saclay. En effet, sa situation et son potentiel sont stratégiques car situés entre la ZAC de Polytechnique à Palaiseau et la ZAC de Moulon à Orsay et Gif-sur-Yvette.

11 Le tissu urbain commercial

Une parcelle de grande ampleur apparaît singulière dans l'ensemble du tissu urbain orcéen. Anciennement occupée par une grande enseigne d'équipement de la maison, avec un bâtiment commercial de type « boîte à chaussure », elle a été réhabilitée et est désormais occupée par une enseigne commerciale de produits frais. L'insertion de cette enseigne a été relativement bien effectuée, grâce notamment à la démolition de la partie sud de l'emprise bâtie. L'accès y est facilité par la présence d'un parking adapté.

2.1.2.2 Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

- Proscrire toute possibilité d'étalement urbain sur les coteaux boisés,
- Mobiliser des espaces libres au sein du tissu urbain
- Anticiper et encadrer l'attractivité urbaine autour des gares
- En dehors du projet de l'OIN Paris Saclay, limiter les possibilités d'extension des espaces bâtis au détriment des espaces naturels environnants
- Se référer aux OAP à vocation dominante d'habitat portant sur des espaces déjà urbanisés

L'analyse comparée de la règle d'emprise au sol et de l'emprise au sol moyenne des zones et secteurs montre que le tissu urbain peut évoluer et accueillir de nouvelles constructions, principalement dans les zones UG, UCV et UA.

De plus, la règle de progressivité dans l'emprise au sol autorisée au sein des zones UG et AUg sont de nature à inciter au regroupement de parcelles pour permettre l'émergence de projets de construction cohérents, évitant des divisions anarchiques ne produisant pas les effets attendus en la matière.

2.1.2 SYNTHÈSE DES OBJECTIFS

L'objectif porté par la ville est de répondre aux objectifs du SDRIF dans les secteurs déjà urbanisés et de mettre en perspective ses objectifs avec les prévisions de l'OIN Paris-Saclay.

Ainsi, la programmation prévisionnelle de logements pour les ZAC de Moulon et de Corbeville sur Orsay est :

- OAP ZAC de Moulon : 250 logements
- OAP ZAC de Corbeville : 1 590 logements

Ainsi, le tableau ci-dessous synthétise les objectifs pour Orsay avec et sans l'OIN.

	Objectif SDRIF	Orsay (sans OIN) 2020	Orsay (sans OIN) 2030	Orsay + OIN 2030
Nombre de logements	1 053 log	+ 770 log	+ 1 199 log	+ 3 342 log
Objectifs de densification	26,3 log/hab	25,4 log/hab	26,78 log/hab	/ *

** La ZAC de Corbeville et une partie de la ZAC de Moulon n'étaient pas comprises en 2012 en tant que surface occupée par l'habitat, c'est pourquoi les objectifs de densification ne peuvent pas s'appliquer en tenant compte de l'OIN.*

Au regard des prévisions établies, l'objectif du SDRIF sera largement atteint et dépassé en 2030, avec ou sans OIN. La concrétisation de l'OAP du centre-ville et du Guichet ainsi que la densification du tissu pavillonnaire diffus permettront d'atteindre

les objectifs du SDRIF et ce même avec une réduction des droits à construire sur certains secteurs de la vallée.

La mise en parallèle de cette estimation avec la réduction des droits à construire dans certains secteurs de la vallée nous confirme que l'atteinte des objectifs du SDRIF ne sera pas remise en cause.

2.1.3 LES OAP PROPOSEES SONT SECTORIELLES ET THEMATIQUES

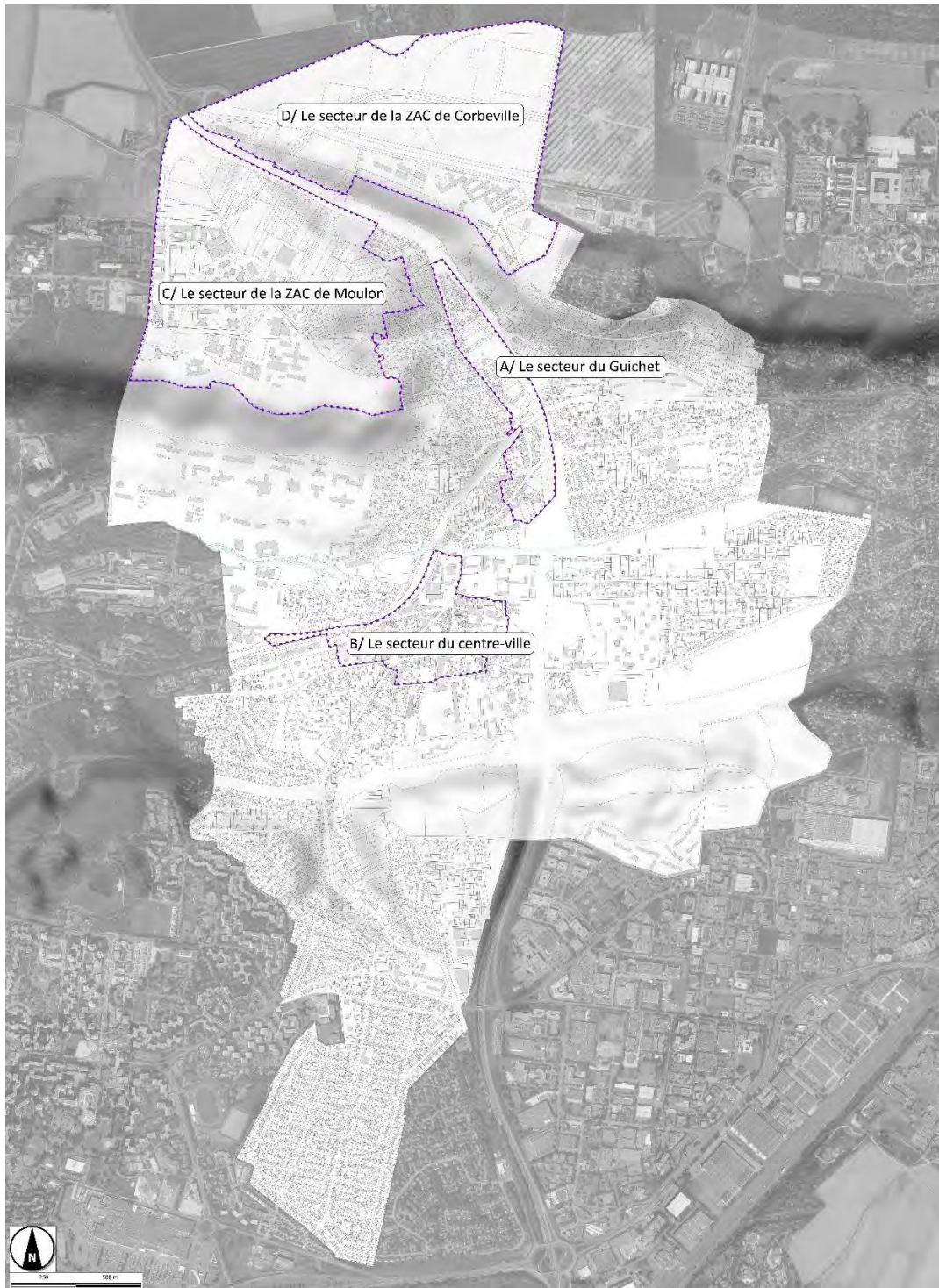
4 OAP Sectorielles

- Secteur du Guichet
- Secteur du Centre-ville
- ZAC de Moulon
- ZAC de Corbeville

4 OAP Thématiques

- Trame verte et bleue
- Circulations douces
- Valoriser et Préserver le patrimoine bâti
- Soutenir la vitalité commerciale

Localisation des OAP sectorielles



2.1.3.1 L'OAP du secteur du Guichet

Le secteur de l'OAP du Guichet concerne une bande du territoire qui se trouve à l'Ouest de la RN118, de part et d'autre de la gare du même nom, en particulier au Nord. A proximité à la fois de la gare RER et du plateau de Saclay en pleine mutation, ce secteur subit actuellement une forte pression foncière.

OBJECTIFS DE L'OAP

- Conservation du patrimoine bâti existant,
- La gestion de l'eau présente une sensibilité sur ce secteur et devra faire l'objet d'une attention particulière à l'occasion des projets d'aménagement et de construction.
- Présence de la gare du Guichet et de la proximité du plateau de Saclay.

L'évolution de ce secteur est importante pour que la population présente et à venir puisse pleinement profiter à la fois de la présence de la gare du Guichet et de la proximité du plateau de Saclay. L'enjeu est notamment de conforter le pôle gare. A ce titre, seront recherchés la fonctionnalité des équipements liés aux déplacements (gare RER, gare routière, parc de stationnement...) ainsi que l'intermodalité et les cheminements pour les modes actifs. Le secteur pourrait à terme accueillir une station de transport par câble permettant d'accéder au plateau de Saclay. Une opération ponctuelle pourrait ainsi être prévue à l'Ouest de la rue Louise Weiss.

Sur le reste du secteur de la rue de Versailles, il s'agira de préserver la composition urbaine historique en limitant les évolutions du tissu urbain existant.

Chaque mutation d'importance devra faire l'objet d'une concertation approfondie avec les riverains immédiats d'une part et l'ensemble des habitants du quartier d'autre part. Cette concertation aura pour objectif la recherche de la meilleure insertion du projet dans le quartier.

Evolutions de l'OAP du Guichet	
PLU révisé	Justification
<p>Le PLU révisé a permis de retravailler les orientations de cette OAP. Ainsi :</p> <p>↳ Les droits à construire ont été diminués en réduisant des espaces mutables potentiels au Bourbier, rue Louise Weiss et au niveau du square Charles Péguy.</p> <p>↳</p> <p>↳</p> <p>↳ Le parc de stationnement relais à développer en silo à proximité de la gare du Guichet a été supprimé.</p> <p>↳ L'inscription d'un bassin de rétention à prévoir sur le Bourbier a été ajouté, en lien avec le document graphique.</p>	<p>↳ En cohérence avec la volonté de diminuer les droits à construire au sein de la vallée et de diminuer la pression immobilière sur ce secteur, en prenant en compte la réalisation en cours de logements collectifs sur la partie nord de l'espace mutable du lieu-dit « le Bourbier » et la livraison en 2021 de logements sur le secteur des Planches, les espaces de mutation potentielle ont été réduits.</p> <p>↳ Le projet n'est plus à l'ordre du jour.</p> <p>↳</p> <p>En accord avec la CPS et l'emplacement réservé existant sur le Bourbier, l'OAP inscrit désormais un bassin de rétention à ce niveau-là.</p>
<p>↳ La requalification de la rue de Versailles a été prolongée jusqu'à la limite nord de l'OAP.</p>	<p>↳ Dans l'objectif d'améliorer les liaisons entre le plateau et la vallée, la rue de Versailles doit être requalifiée dans son intégralité et non partiellement.</p>

2.1.3.2 OAP secteur centre-ville

Présentation :

L'OAP du centre-ville est une OAP multisite concernant à la fois l'îlot de la poste en hyper-centre, la rue Archangé et ses abords, le site de l'hôpital dont la mutation à plus long terme est à envisager, le secteur de la gare et le secteur de l'avenue Saint-Laurent. Plus particulièrement, le renforcement des liens entre la gare et le centre-ville commerçant doit être recherché.

Ces secteurs sont localisés sur un espace restreint et l'évolution de chacun des sites influencera celle des autres.

Objectifs :

Bien desservi par les infrastructures de transport, le centre-ville est attractif tant pour des logements que pour des activités économiques, des services et des équipements d'intérêt collectif. Le centre-ville doit rester un pôle actif en maintenant un niveau d'emploi important en complément d'un renforcement de l'offre résidentielle.

Ces mutations sont l'occasion de repenser et de redéfinir la place de l'espace public en centre-ville en y associant le patrimoine bâti et végétal préexistant ainsi qu'en créant à terme un ensemble de places et de placettes offrant des lieux généreux pour l'animation du centre-ville. L'objectif est de repenser un centre-ville privilégiant le chaland, les déambulations commerciales et culturelles ainsi que la promenade, la flânerie et l'échange citoyen. Une volonté forte est de végétaliser ces places et placettes très minérales, de réduire les îlots de chaleur et d'améliorer le paysage urbain en multipliant les plantations d'arbres ou d'arbustes.

L'enjeu est alors d'articuler les différents secteurs qui composent le centre-ville. Les cheminements et déplacements des cycles et des piétons devront être facilités et leurs parcours réduits.

Chaque mutation d'importance devra faire l'objet d'une concertation approfondie avec les riverains immédiats d'une part et l'ensemble des habitants du quartier d'autre part. Cette concertation aura pour objectif la recherche de la meilleure insertion du projet dans le quartier.

Une densité moyenne de 90 logements à l'hectare est visée par cette OAP.

Ilôt de la Poste

Temporalité indicative : 2020-2025

L'îlot de la poste est un secteur d'environ 7 500 m², regroupant à la fois un bâti divers dont la préservation totale ou partielle est en cours de définition avec les Orcéens dans le cadre d'une concertation approfondie, un parc de stationnement en surface, des équipements, du bâti avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements en étage. L'enjeu de sa mutation est particulièrement important pour le devenir du centre-ville de la commune.

- ↳ L'hypothèse d'un parking public au centre de l'îlot a été abandonnée pour des raisons de faisabilité.

Le site de l'hôpital

Temporalité indicative : 2025-2032

L'hôpital est amené à déménager dans les prochaines années. L'objet de cette OAP est d'anticiper la libération et la mutation du site en lien avec l'hôtel de ville, la halle du marché, le parc Charles Boucher, l'Yvette, l'église, l'îlot de la poste, l'hyper-centre et le reste du centre-ville. Cette **évolution sera l'occasion de développer l'espace public et de réinvestir les lieux en favorisant son animation quotidienne.** Les programmes réalisés devront notamment permettre d'accueillir **en priorité des emplois** par la réalisation de constructions à destination d'activités économiques, de services, d'équipements idéalement en lien avec la vocation historique du site en matière de santé, ainsi que des logements... **La réhabilitation du bâtiment historique de l'hôpital pourra être étudiée en vue de la mise en valeur de l'hospice Archangé.**

Le départ de l'hôpital de son site actuel constituera une évolution majeure pour le centre-ville d'Orsay. En conséquence il s'agira dans les prochaines années d'imaginer la mutation du site au cours d'une concertation adaptée avec l'ensemble des habitants de la commune.

Le secteur gare

L'enjeu majeur sur le secteur de la gare est de créer une entrée de ville accueillante, confortable et sécurisée, en requalifiant les espaces publics et en permettant le renouvellement des ensembles bâtis.

Le secteur du boulevard Dubreuil

A été retiré de l'OAP, ainsi le secteur redevient en partie à vocation pavillonnaire.

Le secteur de l'entrée de ville Mondétour

Evolutions de l'OAP de l'entrée de ville - Mondétour	
PLU révisé	Justification
Le PLU révisé supprime cette OAP.	<p>La volonté municipale pour ce secteur est de pérenniser ses fonctions économique, commerciale et d'équipement.</p> <p>L'ancien Fly a été remplacé par une enseigne de grande distribution alimentaire répondant aux besoins actuels des clients, habitant pour majorité dans le secteur.</p> <p>Le CTM et les équipements sportifs présents sont voués à rester sur place dans les prochaines années.</p>

2.1.3.3 OAP ZAC de CORBEVILLE

L'OAP du secteur de Corbeville se trouve dans le cadre de l'Etablissement Public Paris-Saclay. Elle se doit, se trouvant sur les deux communes, de proposer un

règlement garantissant la réalisation des fondamentaux du projet urbain et en compatibilité avec le PLU de Saclay.

Les principaux objectifs de l'OAP concernent :

- Intégrer le projet dans son environnement, entre plateau agricole et coteau boisé, principales vocations des espaces, prégnance de la trame verte et bleue,
- Développer et encourager la mobilité à faible impact pour tous et à tout moment (organisation des modes de déplacement),
- Articuler et structurer les espaces publics,
- Valoriser et gérer de manière à intégrer l'eau (gestion responsable de l'eau).

2.1.3.4. OAP ZAC de MOULON

Le projet d'aménagement de Moulon concerne trois communes, sur une partie de leur territoire : les communes de Gif-sur-Yvette, d'Orsay, de Saint-Aubin.

Les orientations d'aménagement sont définies à l'échelle du projet d'aménagement de Moulon afin d'une part de l'apprécier dans son ensemble et, d'autre part d'harmoniser les dispositions des PLU des trois communes sur le Moulon.

Les orientations générales pour le projet d'aménagement de Moulon sont les suivantes

- Créer des quartiers ouverts aux usages mixtes, susceptibles de favoriser les rencontres et constituer des lieux de vie attractifs et animés, réunissant l'ensemble des composantes urbaines et l'accès à des équipements ouverts à tous ;
- Permettre l'accueil des établissements d'enseignement supérieur et de recherche ainsi que les établissements de hautes technologies ;
- Définir une organisation et une morphologie urbaines en cohérence avec la mise en œuvre du campus urbain du sud du plateau de Saclay et en accord avec la commune ;
- Intégrer les nouveaux programmes à l'existant dans un ensemble urbain cohérent et fonctionnel ;

- Valoriser la qualité urbaine du quartier par une mobilité optimisée, qui repose sur un nouveau maillage hiérarchisé et un accès facilité aux transports en commun avec l'intégration du TCSP et l'accueil d'une gare du transport en commun du Grand Paris Express ;
- Mettre en place une trame paysagère qui s'appuie sur les qualités de l'existant et de son environnement et qui s'articule avec une restructuration et un développement des espaces publics, à l'échelle des quartiers comme à celle de la frange sud du plateau de Saclay ;
- Réaliser une opération exemplaire en termes de développement durable en gérant de manière collective et innovante les enjeux liés à l'énergie, la gestion des eaux pluviales

2.1.3.5 OAP Thématique : La trame verte et bleue

L'épaississement et l'aménagement des lisières forestières, en cohérence avec les objectifs du PADD et en complément des dispositions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la Trame Verte et Bleue définissent les principes d'aménagement et de gestion à mettre en œuvre pour accompagner les prescriptions du règlement s'agissant des cœurs d'îlot, des berges de l'Yvette et des lisières forestières.

Cette OAP permet la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- Favoriser le développement de la biodiversité ordinaire au sein de la ville
- Maintenir et développer les continuités écologiques à l'échelle locale
- Améliorer la fonctionnalité écologique et le paysage des interfaces entre ville et nature

Evolutions de l'OAP Trame Verte et Bleue	
PLU révisé	Justification

<p>Le PLU révisé a intégré une cartographie spatialisant la trame verte et bleue sur la commune :</p>	<p>L'intégration de la carte de la trame verte et bleue spatialise les corridors écologiques et les fragmentations engendrées par l'urbanisation. Elle permet de cibler des secteurs d'enjeux et d'y mener des actions de préservation / reconstitution prioritaires.</p>
---	---

2.1.3.6 OAP Thématique : les circulations douces

Des liaisons plateaux-vallée et des liaisons inter-quartiers ont été définies à l'échelle de la commune. Elles peuvent se traduire par la mise en place d'emplacements réservés pour l'élargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces. C'est le cas pour certaines liaisons inter-quartiers à renforcer. Des liaisons douces ont ainsi été identifiées comme étant soit à renforcer, soit à créer. Les liaisons douces ainsi établies s'inscrivent dans des axes Nord-Sud et Est-Ouest ainsi que pour le rabattement vers les modes de transports collectifs et l'intermodalité.

Evolutions de l'OAP Circulations douces	
PLU révisé	Justification
<p>Le PLU révisé met à jour la cartographie des liaisons douces à prévoir ou à renforcer.</p>	<p>Un travail a été réalisé par la commission citoyenne sur les mobilités actives afin de planifier les aménagements futurs à réaliser pour établir un réseau de circulations douces sécurisé et complet sur le territoire communal. Ce travail a été repris au sein de la nouvelle cartographie.</p>

2.1.3.7 OAP Thématique : Valoriser et préserver le patrimoine bâti

La préservation du patrimoine est une volonté forte qui se retrouve dans la réglementation urbaine orcéenne depuis 2017.

Le constat de la fragilité de ce patrimoine bâti a invité la municipalité à engager une réflexion sur la protection patrimoniale et à mettre en place un corpus réglementaire correspondant.

Les édifices repérés ont été regroupés au sein du plan de zonage et du règlement en deux catégories.

- Catégorie « Remarquable »
- Catégorie « De caractère »

2.1.3.8 OAP Thématique : soutenir la vitalité commerciale

La vitalité commerciale d'une ville est un élément majeur et déterminant de la qualité de vie. Le dynamisme des commerces génère une vie sociale et une activité qui a des conséquences directes sur l'attractivité de la commune.

Orsay compte près de 200 commerces qui participent grandement aux qualités reconnues de la ville.

La présente OAP confirme la volonté municipale de soutenir le commerce de proximité et son rôle dans la dynamique de la commune. Les OAP sectorielles et le plan de zonage identifient des linéaires commerciaux qu'il convient de valoriser et de privilégier au sein des quartiers.

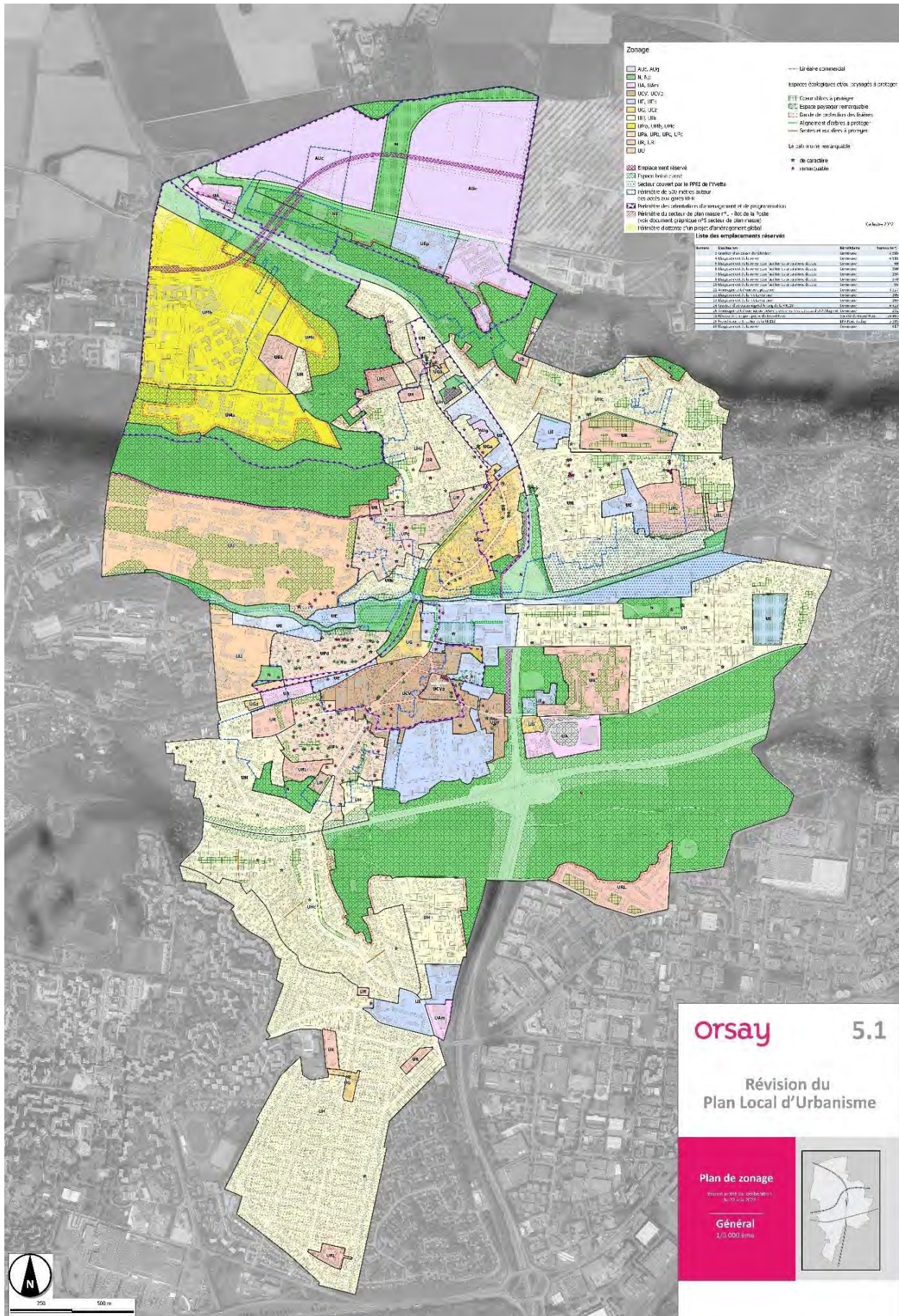
2.2. LE ZONAGE ET LES EVOLUTIONS

Le territoire communal est découpé en trois types de zones :

- Les zones Urbaines (U)
- Les zones à Urbaniser (AU)
- Les zones naturelles et forestières (N)



























La répartition des surfaces par zone s'établit de la façon suivante :

Nom de zone	Vocation	Superficie (ha)	% du territoire
UA	Activités économiques	8,7	1,2
UCV	Centre-ville	16,4	2,2
UE	Grands équipements	48,8	6
UG	Zone mixte comprenant notamment la centralité du Guichet	15,6	2,1
UH	Quartiers d'habitation	236,8	31,9
UM	ZAC de Moulon	50,6	6,7
UP	Quartiers patrimoniaux	28,3	3,9
UR	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble.	35,8	4,8
UU	Université Paris-Saclay	45,2	56,1
AUc	Zone d'urbanisation future de Corbeville	47,0	6,3
AUg	Secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat	0,4	0,1
N	Espaces naturels de la commune	210,6	28,3
TOTAL		743,9	100



Plan de zonage réglementaire à l'échelle communale

Zonage

 AUc, AUg	 Linéaire commercial
 N, Np	Espaces écologiques et/ou paysagés à protéger
 UA, UAm	
 UCV, UCVp	 Cœur d'îlots à protéger
 UE, UEp	 Espace paysager remarquable
 UG, UGa	 Bande de protection des lisières
 UH, UHc	 Alignement d'arbres à protéger
 UMa, UMb, UMc	 Sentes et escaliers à protéger
 UPa, UPb, UPc, UPd	Le patrimoine remarquable
 UR, URL	
 UU	 de caractère
 Emplacement réservé	 remarquable
 Espace boisé classé	
 Secteur couvert par le PPRI de l'Yvette	
 Périmètre de 500 mètres autour des accès aux gares RER	
 Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation	
 Périmètre du secteur de plan masse n°1 - îlot de la Poste (voir document graphique n°5 secteur de plan masse)	
 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global	

Cadastre 2022

Principales caractéristiques des zones et évolution

Le principe du zonage du PLU repose sur la mise en évidence des caractéristiques des grands principes de structure du tissu urbain et des espaces non urbanisés naturels ou agricoles de la commune. Il a été établi en en cohérence avec, plus particulièrement :

- Les objectifs du PADD,
- L'analyse de la structuration et de l'évolution de la ville du chapitre 3.2. du diagnostic territorial ;
- L'analyse des habitats naturels et des continuités écologiques établie dans le chapitre 4.2. de l'état initial de l'environnement ;
- Le zonage du PLU en vigueur au moment de l'élaboration du présent PLU (sous réserve des ajustements nécessaires pour la mise en œuvre du PADD).

Il cartographie différentes protections et périmètres :

- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés
- Cœur d'îlot à protéger
- Espace paysager remarquable

- Bande de protection des lisières
- Linéaires commerciaux
- Escalier à préserver...

Il recouvre 100% de la superficie communale

Légende du plan de zonage

UA	Secteurs d'activités économiques de la commune.
UCV	Centre-ville d'Orsay.
UE	Grands équipements présents dans la commune.
UG	Zone mixte dans ses fonctions urbaines comprenant notamment la centralité du Guichet et le cœur de Mondétour.
UH	Quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation.
UM	Secteurs urbanisés ou destinés à l'être au sein de la ZAC du Moulon dont les règles sont issues de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay en date du 24/27/2014 sollicitée par l'Établissement Public Paris-Saclay.
UP	Quartiers patrimoniaux qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation.
UR	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble : logements collectifs.
UU	Université Paris-Saclay constituée en grande partie du site classé du domaine de Launay.
AUc	Zone d'urbanisation future dite « de Corbeville ».
AUg	Secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle intègre des secteurs présentant un potentiel de mutation au Guichet, à Mondétour et le long du boulevard Dubreuil. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au développement d'une opération cohérente d'ensemble.
N	Espaces naturels de la commune : coteaux boisés, bois et forêts, secteurs proches de l'Yvette y compris les zones humides.

Chacun des secteurs faisant l'objet d'une évolution de zonage a été présenté dans le rapport de présentation de façon comparative (PLU actuel, nouveau PLU proposé).

- Mise en place d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur les terrains à l'ouest de la Clarté Dieu.

Emplacements réservés

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	Commune	52 400 m ²
2	Création d'une piste cyclable le long de la rue de Versailles	Commune	1 008 m ²
3	Création d'un bassin de rétention	Commune	2 585 m ²
4	Elargissement de la voirie – rue de Chevreuse	Commune	6 615 m ²
5	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	60 m ²
6	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	100 m ²
7	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	194 m ²
8	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	340 m ²
9	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	38 m ²
10	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	95 m ²
11	Aménagement d'une voie piétonne	Commune	3 527 m ²
12	Elargissement de la rue Lamartine	Commune	105 m ²
13	Elargissement de la rue Lamartine	Commune	164 m ²
14	Création d'un écran végétal le long de la RN 118	Commune	6 323 m ²
15	Réalisation d'un programme de logement : 50% social	Commune	4170 m ²
16	Aménagement d'une liaison piétonne entre les rues L. Scoccard et A. Maginot	Commune	251 m ²
17	Création d'un bassin de rétention	Commune	1 771 m ²
18	Réseau de transport public du Grand Paris	Société du Grand Paris	26 465 m ²
19	Franchissement routier de la RN118	EPA Paris-Saclay	5 895 m ²
20	Elargissement de la voirie pour faciliter le passage des camions-poubelles	Commune	617 m ²

2.3 REGLEMENT

2.3.1. LE ROLE DU REGLEMENT DU PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce maîtresse en termes de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU, dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document et s'articule avec les orientations d'aménagement et de programmation, comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes** au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »

Cas particulier : Opération d'Intérêt National (OIN)

La commune est concernée par l'OIN de Paris-Saclay. Les conséquences de l'instauration d'un périmètre OIN sont au nombre de trois :

- En application de l'article L.422-2 code de l'urbanisme, le Préfet redevient compétent pour délivrer, dans un périmètre OIN, les autorisations d'urbanisme, y compris lorsque les communes concernées sont dotées d'un plan local d'urbanisme ;
- De façon générale, la décision est prise par le Maire au nom de l'Etat, sauf dans les cas mentionnés à l'article R-422-2 code de l'urbanisme où elle émane du Préfet
- En application de l'article L.311-1 code de l'urbanisme, le Préfet redevient

compétent pour créer (et modifier et supprimer), après avis du Conseil Municipal de la (ou des) commune(s) concernée(s) ou de l'EPCI compétent, les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre OIN.

La rédaction du document d'urbanisme reste une compétence communale mais doit respecter les orientations de l'OIN. En effet, délimitées par l'Etat dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire national, les OIN sont prévues pour être respectées par les documents d'urbanisme, dans un rapport de « prise en compte ». **Les SCoT, les PLU, les POS, les cartes communales situés dans le périmètre d'une OIN ne sauraient en contrarier la réalisation** et il appartient au Préfet de veiller à la prise en compte des OIN (art. L.121-2 du code de l'urbanisme).

2.3.2 LES SERVITUDES

Au titre de ces servitudes, le territoire d'Orsay est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

- Le Plan de prévention du risque naturel prévisible d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Yvette en date du 26 septembre 2006 : un périmètre indicatif est reporté directement sur le plan de zonage. Le PPRI est annexé au dossier de PLU en tant que servitude. Il conviendra de s'y référer pour tout projet concerné par le périmètre. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les dispositions du PPRI. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.
- La protection du monument historique : le Temple de la Gloire en date du 27 septembre 1979 ;
- Le site classé du Domaine de Launay en date du 10 novembre 1959 ;
- Le site inscrit de la vallée de Chevreuse en date du 8 novembre 1973 ;
- Des canalisations de transport de matières dangereuses ;
- De la voie ferrée ;
- D'un périmètre de protection de la zone de captage.

2.3.3. ARCHEOLOGIE PREVENTIVE

Au titre de l'article R.523-1 du code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Au titre de l'article R111-1-4 du code de l'urbanisme, Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

2.3.4. CLASSEMENT SONORE DES INFRASTRUCTURES

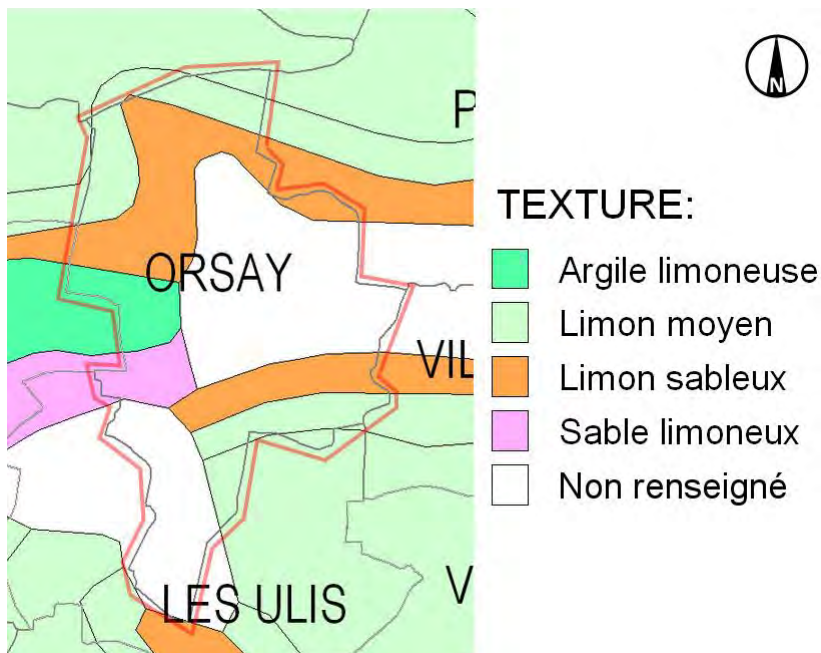
Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Infrastructures	Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit
RN 118	250 m
RD 188	100 m
RD 446	100 m et 30 m selon les tronçons
RD 35	250 m
RD 95	30 m
RD 128	30 m
RD 218	100 m
Voie ferrée RER B	30 m

2.4. RECOMMANDATIONS EN PRESENCE DE SOLS SENSIBLES AU RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES, RUISSELLEMENTS ET INONDATIONS

2.4.1 PRESENCE D'ARGILES

La texture des sols est majoritairement limoneuse, ce qui correspond à une granulométrie intermédiaire entre les argiles et les sables. Sur les plateaux, les limons contribuent à une bonne fertilité des sols, favorable à l'exploitation agricole (sous réserve d'autres facteurs comme la teneur en matière organique). La texture plus grossière (sableuse) des coteaux apporte une plus grande porosité du sol : l'eau s'y infiltre davantage, mais est également moins retenue dans les couches supérieures du sol. Ces sols moins fertiles et souvent très pentus ont traditionnellement été laissés à la forêt. Les boisements limitent le ruissellement des eaux pluviales et l'érosion des pentes.



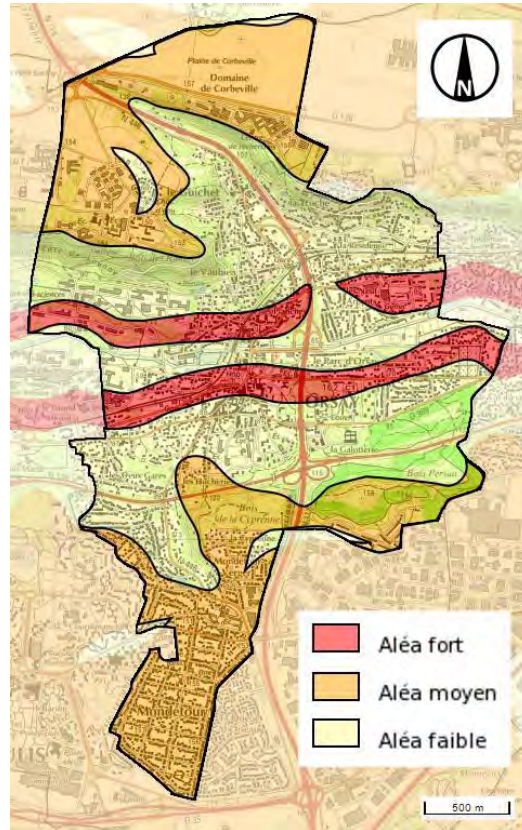
Texture dominante des sols de la commune (source : préfecture de l'Essonne - juin 2012)

Lors de la formation du sol d'Orsay, les variations du lit de l'Yvette ont laissé des dépôts d'argiles selon deux bandes de part et d'autre de la rivière. Le volume et la consistance

de ces roches varient très fortement en fonction du taux d'humidité dans le sol, et les alternances entre précipitations et épisodes de sécheresse peuvent créer des différentiels de terrain importants. Le phénomène n'est pas dangereux pour les riverains, en revanche il peut causer des dommages coûteux sur les constructions et infrastructures.

Par conséquent, la partie de la commune correspondant à ces bandes argileuses est classée en zone d'aléa fort concernant le retrait-gonflement des argiles. Les plateaux sont en zone d'aléa moyen, tandis que les coteaux, plus sableux, sont en aléa faible. Les niveaux d'aléa élevés n'empêchent la construction sur ces terrains, mais requièrent un certain nombre de précautions :

- Des règles architecturales particulières (fondations adaptées, désolidarisation des bâtiments accolés, renforcement de la rigidité des murs) ;
- Une gestion de l'eau permettant d'éviter les sources d'humidité autour du bâti (récupération des eaux pluviales, canalisations étanches et souples pour éviter les ruptures, éloignement des systèmes de drainage, isolation par des géotextiles) ;
- Une gestion des arbres, dont le système racinaire favorise la pénétration de l'eau (éloignement par rapport aux constructions, choix des essences à privilégier, écrans anti-racines).



Carte de l'aléa retrait-gonflement des argiles (source : www.georisques.gouv.fr – mai 2015)

2.4.2. RECOMMANDATIONS EN PRESENCE D'EAU

Orsay est concernée par le Plan de Prévention du Risque Inondation (PPRI) de la vallée de l'Yvette. La crue centennale, qui a servi de référence pour l'estimation de l'aléa, s'élève le long du cours d'eau de 59 mètres d'altitude en amont, à 56,5 mètres en aval, soit plusieurs mètres au-dessus du point le plus bas de la commune (54 mètres). Plusieurs espaces bâtis sont concernés par un aléa moyen (hauteurs d'eau inférieures à 1 mètre et vitesses faibles) à fort (hauteurs d'eau supérieures à 1 mètre ou vitesses élevées), plus particulièrement des quartiers résidentiels à l'est. Pour réduire ce risque, le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV) a réalisé plusieurs bassins de retenue en amont d'Orsay, mais il estime que ceux-ci restent insuffisants lors de crues exceptionnelles.

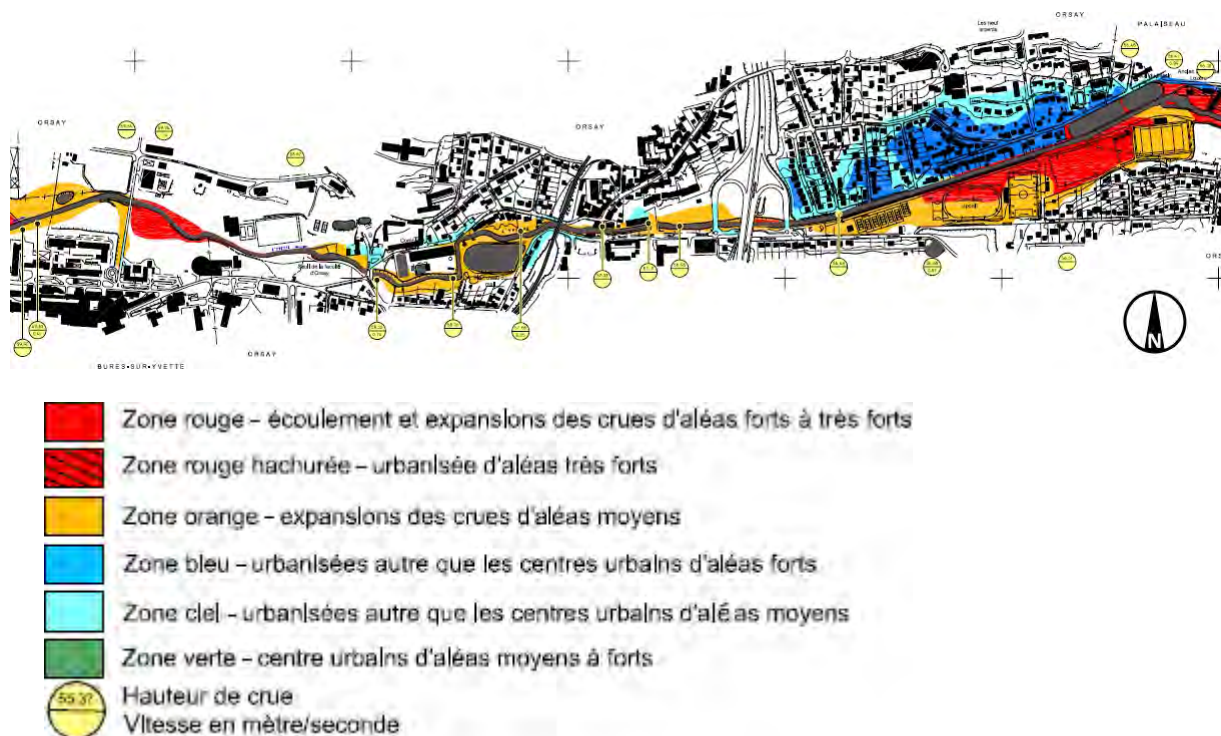


Carte des aléas d'inondation (source : PPRI de la vallée de l'Yvette – septembre 2006)

En conséquence, **Orsay est concernée par 4 zones définies dans le PPRI**. Leurs principes en matière d'urbanisation sont rappelés ci-dessous :

- Zones rouge et rouge hachurée : Interdiction de « toute construction nouvelle (sauf exceptions citées en autorisations sous conditions) dans ces zones qui servent à l'écoulement et l'expansion des crues. Cependant, le bâti existant sera reconnu et pourra être conforté. Ces zones peuvent recevoir certains aménagements de terrain plein air et des équipements à usage agricole, sportif, récréatif ou de loisirs. »
- Zone orange : interdiction de « toute construction nouvelle (sauf exceptions citées en autorisations sous conditions) dans ces zones qui servent à l'écoulement et l'expansion des crues. Ces zones peuvent recevoir certains aménagements de terrain plein air et des équipements à usage agricole, sportif, récréatif ou de loisirs. »
- Zone bleue : « pérenniser et d'améliorer la qualité urbaine de cette zone. Cette zone peut recevoir des constructions nouvelles dans le respect de la morphologie urbaine environnante. »
- Zone ciel : « améliorer la qualité urbaine en autorisant les constructions. Pourront être autorisées les opérations d'aménagement sous certaines conditions. »

- Les articles du PPRI « s'opposent aux règles d'urbanisme appliquées par l'autorité compétente en matière d'application du droit du sol et prescrivent des règles de construction ainsi que des mesures compensatoires de la responsabilité des maîtres d'ouvrage et des professionnels concernés par les projets. »



Zonage réglementaire du risque d'inondation (source : PPRI de la vallée de l'Yvette – septembre 2006)

Le SAGE Orge-Yvette rappelle la nécessité pour les PLU du bassin d'intégrer les prescriptions du PPRI de l'Yvette et de protéger et restaurer les zones d'expansion des crues. Cela passe d'une part par l'interdiction de tout aménagement risquant de remettre en cause leur fonctionnement hydraulique (remblais, imperméabilisation des sols...), car l'eau ainsi détournée irait se déverser dans d'autres zones, avec possiblement plus de dégâts. Pour les zones déjà fortement artificialisées, il s'agit de renaturaliser les espaces qui peuvent l'être.

2.5. IMPACTS DE LA REVISION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La Loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000 a instauré le principe d'une évaluation environnementale des documents d'urbanisme dont les plans locaux d'urbanisme

Dans ce cadre, les plans locaux d'urbanisme susceptibles d'avoir des incidences sur un site Natura 2000 sont soumis à évaluation environnementale stratégique telle que définie aux articles L.104-1 et suivants du Code de l'Urbanisme.

Lorsque le PLU doit faire l'objet d'une évaluation environnementale, le rapport de présentation doit être renforcé et complété au regard des dispositions de l'article R.151-3 du Code de l'Urbanisme.

Synthèse biodiversité et trame verte et bleue

<u>Atouts</u>	<u>Faiblesses</u>
<ul style="list-style-type: none"> • De nombreuses espèces végétales recensées sur le territoire d'Orsay, dont 7 protégées, menacées ou déterminantes de ZNIEFF • Au moins 60 espèces animales protégées et/ou identifiées pour leur valeur patrimoniale • Des espaces remarquables à préserver (ZNIEFF, ENS) • Des massifs boisés et une rivière appartenant à des continuités écologiques régionales • Un maillage de bois, parcs publics et privés, jardins privés, rivière et rus, lacs, mares, offrant une diversité d'habitats (berges et habitats liés à l'eau, bois, lisières, haies...) et permettant une trame verte et bleue à l'échelle communale. 	<ul style="list-style-type: none"> • Des coupures importantes des continuités boisées par les infrastructures routières et l'urbanisation • Des pressions anthropiques fortes dans les espaces verts publics et privés selon la gestion pratiquée (tonte rase, notamment) • Un morcellement de l'espace et des jardins urbains (voiries, clôtures) défavorable au déplacement de certaines espèces • Des lisières forestières souvent mal gérées (sans transition avec les espaces voisins) • La disparition des espaces agricoles • Des cours d'eau fortement artificialisés et des tronçons de berges entièrement minérales ou très dégradées • Un espace public très minéral, mis à part les parcs et jardins publics
<u>Opportunités</u>	<u>Menaces</u>
<ul style="list-style-type: none"> • Un cadrage des politiques de trame verte et bleue par le SRCE francilien, le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Orge-Yvette 	<ul style="list-style-type: none"> • 9 espèces végétales présentant un risque de prolifération invasive

<ul style="list-style-type: none"> • Quelques grands espaces de pelouse pouvant faire l'objet d'une gestion différenciée 	<ul style="list-style-type: none"> • La disparition des espaces agricoles et l'imperméabilisation des sols notamment dans les projets développés sur le plateau Nord.
<p>Enjeux du territoire communal</p>	<p>Enjeux spécifiques espaces OAP et secteurs projets</p>
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver l'intégrité des massifs boisés, limiter la fragmentation de la trame boisée et préserver les lisières, notamment dans les secteurs fragilisés par l'urbanisation ou les infrastructures routières 	<ul style="list-style-type: none"> • Le boisement du rebord de coteau au sud de la ZAC de Corbeville est à préserver
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une gestion forestière durable, en préservant l'accessibilité des exploitations, en veillant à une gestion certifiée pour les boisements publics et en y incitant les propriétaires privés 	<ul style="list-style-type: none"> • Le secteur du projet urbain de Corbeville vise la préservation de ses coteaux boisés ainsi que l'aménagement d'un parc forestier sur sa lisière nord. La ZAC de Moulon mettra en valeur les coteaux boisés et ses lisières.
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les espaces remarquables : la zone humide de la mare au Pin (ZNIEFF de type I) et les bois classés en ENS (Bois de la Guyonnerie, Bois des Rames, Bois Persan, Bois de la Grille Noire, Bois du Cimetière et le boisement du coteau au sud de la ZAC de Corbeville, en maintenant leur intégrité et en y pratiquant une gestion adaptée à la préservation de la biodiversité 	<ul style="list-style-type: none"> • Les secteurs de projet n'ont pas de lien direct avec ces espaces remarquables
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver et renforcer le maillage des boisements, parcs, jardins et promenades qui permettent de maintenir des continuités écologiques locales permettant de relier entre eux les corridors d'importance régionale (coteaux boisés et Yvette) et notamment la continuité écologique entre les coteaux boisés au nord et les espaces agricoles du plateau de Saclay, en concertation avec les communes voisines 	<ul style="list-style-type: none"> • Cote 400 : préserver la collection botanique et la flore spontanée liée aux pelouses, friches et milieux humides, les plantes forestières en lien avec le coteau, la Renoncule à petite fleur (protégée et liée aux milieux piétinés). • Sur tous les secteurs : éviter la fragmentation des grands jardins et veiller à conserver des espaces verts et arborés accueillants pour la faune, en particulier l'accenteur mouche, le martinet noir et le moineau domestique
<ul style="list-style-type: none"> • Favoriser une gestion différenciée des espaces publics, en accord avec leurs autres fonctions 	
<ul style="list-style-type: none"> • Préserver les alignements d'arbres et les 	<ul style="list-style-type: none"> • OAP Centre-ville : plusieurs grands

arbres remarquables identifiés	alignements d'arbres à préserver
<ul style="list-style-type: none"> Encourager la renaturation des berges de l'Yvette et des rus 	<ul style="list-style-type: none"> Le secteur cote 400 est proche des berges de l'Yvette Le secteur Temple de la Gloire comprend un plan d'eau avec des plantes aquatiques, de l'ail des Ours en bordure et des amphibiens. Une espèce invasive,
	la Renouée du Japon est également présente
<ul style="list-style-type: none"> Appliquer une protection spécifique aux habitats naturels rares (notamment les forêts anciennes, les zones humides et les mares) 	
<ul style="list-style-type: none"> Intégrer les espaces privés à la stratégie communale de trame verte et bleue, notamment par l'information, la sensibilisation et la définition d'un projet commun avec les habitants 	<ul style="list-style-type: none"> Secteur du Guichet : Les intérêts botaniques de ce secteur semblent concentrés dans les propriétés privées, avec la présence de vieux arbres dans les jardins de la rue de Versailles, et d'une flore herbacée parfois relictuelle de milieux boisés. <p>Présence de l'ail des Ours</p>
<ul style="list-style-type: none"> Favoriser le maintien d'espaces de pleine terre aussi continus que possible (« trame brune ») et réduire la pollution lumineuse (« trame noire ») au sein de la commune 	<ul style="list-style-type: none"> Tous les secteurs sont concernés par cet enjeu : limiter l'éclairage public et conserver le plus possible d'espaces de pleine terre

2.6 LA DECISION DE LA MISSION REGIONALE D'AUTORITE ENVIRONNEMENTALE MRAe

La totalité de la réponse de la MRAe se trouve en annexe

Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) d'Orsay, porté par la commune d'Orsay dans le cadre de sa révision et sur son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Cette révision du plan local d'urbanisme doit permettre l'accueil de 1 978 habitants supplémentaires à l'horizon 2030 et la construction de 429 logements entraînant

une consommation foncière de 0,38 hectare en dehors du périmètre de l'opération d'intérêt national (OIN) Paris-Saclay. La révision du PLU doit également permettre d'encadrer les projets d'envergure de l'OIN. Cette révision intervient à la suite d'importantes évolutions territoriales amenant à priser certaines orientations du projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet concernent :

- La consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers et l'artificialisation des sols.
- La préservation des milieux naturels et des continuités l'impact sur le paysage et la préservation du patrimoine ;
- Les déplacements et les nuisances associées (bruit et air) ;
- La gestion de l'eau;
- Les risques naturels ;
- L'adaptation au changement climatique et les consommations énergétiques.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont:

- D'exposer clairement les surfaces consommées permises par la révision du PLU d'Orsay en comptabilisant notamment les emplacements réservés situés en zone naturelle ;
- De compléter l'analyse de l'état initial et celle des incidences concernant les emplacements réservés n° 18 et 19 et l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielle du «Guichet» susceptibles d'avoir des impacts notables sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques afin de déterminer des mesures Réadaptées dans le champ de compétence du PLU ;
- De proposer une traduction réglementaire adéquate des objectifs et des mesures visant à éviter ou, à défaut, réduire les incidences potentielles du PLU sur la santé humaine, conformément aux valeurs seuils de l'Organisation mondiale de la santé ;
- De justifier que le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire des objectifs de baisse de consommations énergétiques totales fixés par le Plan climat-air-énergie territorial (PCAET).

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis.

La liste des sigles présents dans cet avis est situé page 6. (cf document en annexe)

Il est rappelé à l'autorité compétente (le maire) que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, elle devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

3 COMPOSITION DU DOSSIER

3.1. REGISTRE D'ENQUETE

Le registre n° 1 numéroté, paraphé et signé a été mis à la disposition du public le jour de l'ouverture de l'enquête publique, le mercredi 15 novembre 2023 en mairie. Par la suite 2 autres registres, eux même numérotés, paraphés et signés ont été nécessaires.

J'ai récupéré les registres le jour de la clôture de l'enquête le 18 décembre 2023.

Après vérification ils seront remis en mairie en même temps que le rapport.

Arrêté municipal du 23 octobre 2023

Article 3 - Les pièces du dossier du projet de Plan Local d'Urbanisme, du dossier de Périmètre Délimité des Abords ainsi qu'un registre d'enquête unique (commun aux deux procédures) à feuillets non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur titulaire, seront tenus à disposition du public à la Mairie d'Orsay pendant 34 jours consécutifs à compter du 15 novembre 2023 aux jours et heures habituels d'ouverture soit :

- Lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 8h30 à 12h30 et de 13h30 à 17h
- Jeudi : de 13h à 17h
- Samedi : de 9h à 12h

Le public pourra :

- Consigner ses observations, propositions et/ou contre-propositions sur le registre d'enquête, à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, aux lieu, jours et heures ci-dessus ;
- Ou les adresser par écrit à l'attention du commissaire enquêteur à l'adresse suivante : Mairie d'Orsay - Service urbanisme
- Ou participer, pendant la durée de l'enquête, par voie électronique à l'adresse suivante : plu-orsay@mail.registre-numerique.fr

Un registre dématérialisé est également mis en ligne pour permettre la consultation numérique du dossier et recueillir les observations du public. Il sera accessible depuis l'adresse suivante : <https://www.registre-numerique.fr/plu-orsay>

Le dossier d'enquête publique sera disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante www.mairie-orsay.fr - rubrique cadre de vie/urbanisme/le PLU, ainsi que sur le site du registre dématérialisé mentionné ci-dessus.

Les contributions (par courrier et par voie électronique) seront annexées au registre d'enquête où elles pourront être consultées.

Un accès gratuit au dossier d'enquête et au registre dématérialisé est garanti par la mise à disposition d'une tablette numérique à la Mairie d'Orsay (2 place du Général Leclerc 91400 ORSAY).

Le dossier mis à l'enquête publique unique comprend l'ensemble des pièces mentionnées à l'article R123-8 du Code de l'Environnement concernant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme et le projet de création du Périmètre Délimité des Abords.

Toute personne peut sur sa demande et à ses frais obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de M. le Maire, autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête publique dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

Article 4 - Le commissaire enquêteur recevra personnellement le public à la Mairie d'Orsay aux jours et heures suivants :

- Mercredi 15 novembre 2023 de 8h30 à 12h, Mardi 21 novembre 2023 de 14h à 17h, Samedi 2 décembre de 9h à 12h
- Jeudi 7 décembre de 14h à 17h, Lundi 18 décembre de 14h à 17h

Les permanences se dérouleront dans la salle Marianne située au premier étage de l'Hôtel de Ville.

Article 5 - L'avis d'ouverture d'enquête sera publié au moins quinze jours avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci dans deux journaux locaux, à savoir le Parisien (édition Essonne) et le Républicain.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci, l'avis d'enquête publique sera publié par voie d'affichage sur les panneaux municipaux.

L'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête publique pourront être consultées est <https://www.registre-numerique.fr/plu-orsay>

3.2. DOSSIER SOUMIS A ENQUÊTE

Il est constitué par :

- **Le Rapport de présentation**
 - Tome 2 : 371 pages
 - Diagnostic territorial
 - État initial de l'environnement
 - Tome 3 : 211 pages
 - Explication des choix retenus pour établir le PLU
 - Incidences des orientations du PLU sur l'environnement
 - Tome 4 : 69 pages
 - Résumé non technique
- **Les OAP :**
 - OAP Sectoriels proposées
 - ZAC de Corbeville
 - ZAC de Moulon
 - Secteur du Centre-ville
 - Secteur du Guichet
 - OAP Thématiques Proposées
 - Trame verte et bleu
 - Les circulations douces

- Valoriser et Préserver le patrimoine bâti
- Soutenir la vitalité commerciale

3.2.1 OBJET DE LA REVISION

La commune d'ORSAY a prescrit la révision de son PLU par les délibérations en date du 29 septembre 2020, 26 juillet 2023 et arrêté du 13 octobre 2023, dans un contexte d'évolutions territoriales importantes telles que :

- L'arrivée en phase opérationnelle de l'opération d'intérêt National Paris Saclay et notamment du projet de la ZAC de Corbeville, La poursuite de l'installation du pôle universitaire sur le plateau du Moulon,
- Une pression immobilière accrue sur l'ensemble de la Ville liée à la très forte attractivité de la Ville d'Orsay,
- L'avancement des grands projets d'infrastructures et notamment des projets de l'échangeur des Ulis, de Corbeville, les liaisons plateaux/vallées,

3.2.2 CHOIX DE LA PROCEDURE

Par abus de langage, beaucoup parlent systématiquement de révisions du Plan local d'urbanisme (PLU), y compris lorsqu'il s'agit d'une modification. Il s'agit pourtant de deux notions relativement différentes en droit de l'urbanisme.

L'article L.153-31 du code de l'urbanisme précise les cas dans lesquels l'évolution du PLU doit passer par une procédure de révision :

- Évolution des orientations du PADD (projet d'aménagement et de développement durables),
- Réduction des espaces boisés classés, d'une zone agricole ou d'une zone naturelle et forestière,
- Réduction d'une zone de protection édictée en raison de risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

L'article L.153-36 du code de l'urbanisme dispose des cas dans lesquels l'évolution du PLU peut seulement passer par une procédure de modification :

- Modification du règlement du PLU,

- Modification des OAP (orientations d'aménagement et de programmation),
- Modification des programmes d'orientations et d'actions.

Enfin, il existe des procédures simplifiées, prévues notamment à l'article L.153-45 du code de l'urbanisme, pour la révision lorsqu'on ne touche pas aux orientations du PADD (cf l'article L.153-34 du code de l'urbanisme), et pour la modification, lorsqu'il s'agit de majorer les droits à construire de maximum 20 %, ou lorsqu'il s'agit simplement de rectifier une erreur matérielle.

On doit donc retenir, que la modification du PADD, **la réduction de la zone des périmètres des monuments historiques** ou de la zone inondable, et la modification des espaces verts à protéger doit faire l'objet **d'une révision** ; et qu'il n'est donc possible de modifier ces éléments que dans le cadre d'une telle révision.

3.2.3 APPRECIATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR SUR LE DOSSIER.

Si le dossier est particulièrement esthétique, complet et explicatif, les 1000 pages proposées pour l'étude du PLU peuvent être d'une lecture dissuasive pour la population ; celle-ci va rechercher logiquement des réponses à des questions d'intérêt personnel, faciles à trouver mais qui l'éloignent d'une vision collective du dossier.

Un document de synthèse simplificateur permettrait aux Orcéens de consulter et se retrouver plus facilement dans dossier général.

La présence d'un projet d'intérêt national très vaste qui transforme tout le secteur du plateau de SACLAY et les communes adjacentes, n'a engendré de la part de la population aucune intervention, question ou proposition (sauf 2 associations). On peut penser que la participation entre les différents acteurs du projet et la population a manqué d'efficacité.

4 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

MINUTE

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

28 septembre 2023

N° E23000053 /78

La présidente

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 27 septembre 2023, la lettre par laquelle la commune d'ORSAY demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

révision du plan local d'urbanisme d'Orsay et création du périmètre délimité des abords du Temple de la Gloire sur le territoire de la commune ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Jean-Pierre ROUSSE est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

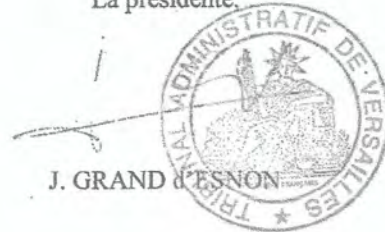
ARTICLE 2 : M. Michel GARCIA est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune d'ORSAY, à M. Jean-Pierre ROUSSI et à M. Michel GARCIA.

Fait à Versailles, le 28 septembre 2023.

La présidente.



4.2 CONTENU DU PROJET MODALITE

Un projet répondant aux objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La commune d'ORSAY a prescrit la révision de son PLU par les délibérations en date du 29 septembre 2020, 26 juillet 2023 et arrêté du 13 octobre 2023, dans un contexte d'évolutions territoriales importantes telles que :

- L'arrivée en phase opérationnelle de l'opération d'intérêt National Paris-Saclay et notamment du projet de la ZAC de Corbeville,
- La poursuite de l'installation du pôle universitaire sur le plateau du Moulon,
- Une pression immobilière accrue sur l'ensemble de la Ville liée à la très forte attractivité de la Ville d'Orsay,
- L'avancement des grands projets d'infrastructures et notamment des projets de l'échangeur des Ulis, de Corbeville, les liaisons plateaux/vallées,

Cette révision est l'occasion pour la commune de poursuivre ses propres objectifs, tels que :

- La poursuite de la simplification du règlement dans sa rédaction, afin de le rendre plus accessible au plus grand nombre, par la clarification de certains

points ;

- Mettre à jour les objectifs de développement urbain, de maîtrise de l'évolution du tissu urbain de la ville et de développement durable indiqués dans le dossier de PLU révisé en 2017, et concernant les thématiques énoncées ci-dessous :
 - o Urbanisme et habitat
 - o Economie
 - o Mobilités et déplacements
 - o Environnement

4.2.1 DEROULEMENT DE L'ENQUETE

L'arrêté du 13 octobre 2023 d'ouverture de l'enquête a défini les dates suivantes :

- Ouverture de l'enquête le 15 novembre 2023
- 5 permanences prévues le 15 novembre le matin, le 21 novembre l'après-midi, le 2 décembre, 7 décembre l'après-midi, et le 11 décembre l'après-midi.
- L'enquête a été fermée le 18 décembre à 17H

Les délais ont été respectés pour ce qui concerne les arrêtés et la parution des avis d'enquête

- Les permanences se sont déroulées sans problèmes particuliers.
- L'ensemble des pièces du dossier d'enquête publique du projet de révision du PLU a été consultable aux dates prévues.
- L'affichage a été respecté en temps et dans les lieux Mairie....
- Les 2 publications dans le Républicain les 26 octobre 2023 et 16 novembre 2023 et 2 dans le grand Parisien les 26 octobre 2023 et 16 novembre 2023 ont été respectées.

4.2.2. OBLIGATION DE CONCERTATION PREALABLE

Participation du public

- Favoriser l'implication du public en amont
 - o La Commission nationale du débat public (CNDP)
 - o La concertation préalable "code de l'environnement"
 - o La concertation classique "code de l'urbanisme"
 - o La concertation préalable facultative "code de l'urbanisme"
- Solliciter le public à un stade plus avancé (dit "aval")
- Mobiliser certains mécanismes de consultation localisée
- Mobiliser certaines techniques d'animation et d'implication du public
- S'appuyer sur des retours d'expériences de la participation
- Faciliter l'appropriation de certaines thématiques dans le cadre de la participation

4.2.2.1. Bilan de concertation

« SOMMAIRE

1. Délibération de prescription
2. Mise en oeuvre de la concertation
- 2.1. Les moyens permettant de donner un large accès à l'information sur la révision du PLU
 - 2.1.1. Site internet
 - 2.1.2. Outils de communication
 - 2.1.3. Expositions
 - 2.1.4. Mise à disposition d'un dossier d'études
- 2.2. Les moyens permettant de débattre et échanger avec le public lors des temps forts de la procédure.
 - 2.2.1. Réunions publiques
 - 2.2.2. Ateliers thématiques
 - 2.2.3. Réunions avec les associations
 - 2.2.4. Permanence spécifique
- 2.3. Les moyens permettant de recueillir les observations du public tout au long de la procédure de révision
 - 2.3.1. Registre de concertation
 - 2.3.2. Autres moyens d'échanges
3. Bilan de la concertation
 - 3.1. Les moyens permettant de débattre et échanger avec le public lors des temps forts de la procédure.
 - 3.2.1. Réunions publiques
 - 3.2.2. Ateliers thématiques
 - 3.2.3. Réunions avec les associations
 - 3.2.4. Permanence spécifique
 - 3.3. Les moyens permettant de recueillir les observations du public tout au long de la procédure de révision
 - 3.3.1. Registre de concertation

Révision

- 3.2. Autres moyens d'échanges
 - 3.4. Conclusion
 - 4. Annexes
 - 4.1. L'insertion du projet sur le site internet de la commune
 - 4.2. Articles de presse.dans Orsay ma ville
 - 4.3. Posts sur la page Facebook
 - 4.4. Registre mis à disposition du public
 - 4.5. Adresse mail dédiée permettant au public de s'exprimer
- Révision arrêtée par délibération du 26 juin 2023 – Bilan de la concertation

A Les moyens permettant de donner un large accès à l'information sur la révision du PLU

A1 Site internet

Le site internet de la Mairie a intégré une page dédiée au PLU en vigueur et aux différentes procédures d'actualisation dès le démarrage de la révision. Cette page (voir annexe 1) a été régulièrement mise à jour.

A2 Outils de communication

La commune a également mobilisé ses différents outils de communication de proximité pour diffuser l'information de manière continue. Elle a ainsi :

- publié des articles dans le journal municipal (voir annexe 2)
- utilisé sa page Facebook pour partager articles et informations (voir annexe 3)

A3 Expositions

Durant la phase de concertation préalable, une exposition intermittente de panneaux d'informations a été organisée. 5 panneaux ont été exposés Avenue Saint-Laurent, à proximité de la Médiathèque.

A4 Mise à disposition d'un dossier d'études

Un dossier d'étude a été mis à disposition du public aux heures et jours d'ouverture habituels (sauf exception) de la mairie. Son contenu a été complété au fur et à mesure de l'élaboration du projet de PLU.

B Les moyens permettant de débattre et échanger avec le public lors des temps forts de la procédure

B1 Réunions publiques

Plusieurs réunions publiques se sont tenues, en distanciel dans le cadre des restrictions mises en place au plus fort de la crise COVID, comme en présentiel en contexte sanitaire détendu :

- Réunion consacrée à la présentation de la démarche de révision et de concertation le 27/05/2021
- Réunion consacrée au PADD le 27/01/2022
- Réunion consacrée aux OAP et aux secteurs de projets le 06/07/2022
- Réunion consacrée aux grandes évolutions de la réglementation le 11/05/2023

Les replays des réunions sur youtube sont disponibles ici :

- Réunion publique du 27/05/2021
- Réunion publique du 27/01/2022
- Réunion publique du 06/07/2022

En ce qui concerne la réunion publique du 11/05/2023, le podcast est disponible sur le site Internet de la ville.

B2 Ateliers thématiques

4 ateliers thématiques ont été organisés dans le cadre de la révision du PLU. Ces ateliers ont été mis en place lors de la phase d'élaboration de la réglementation.

4 thèmes en lien avec la réglementation ont été traités.

Ces ateliers se sont déroulés au printemps 2022 selon le calendrier suivant :

- 08/03/2022 - Atelier 1 : simplification de l'écriture réglementaire (focus sur l'article 10 portant sur le patrimoine bâti repéré)
- 05/04/2022 - Atelier 2 : les règles environnementales et le développement durable
- 21/04/2022 - Atelier 3 : plan de zonage et enjeux d'urbanisation de la ville
- 15/06/2022 - Atelier 4 : projets structurants et évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation

B 3 Réunions avec les associations

Une seule réunion spécifique a été organisée à la demande de l'association syndicale « Ferme du Chemin » le 13 février 2023. Il s'agissait de leur présenter les évolutions réglementaires prévues dans le cadre de la révision du PLU.

B4 Permanence spécifique

Une permanence spécifique des élus concernant la révision du PLU s'est tenue en Mairie, salle Marianne, le jeudi 2 février entre 14h et 17h, soit plus de deux un mois avant l'arrêt du projet prévu le 26 juin 2023. Cette permanence devait permettre aux élus de répondre aux questions et suggestions des habitants.

Une seule personne s'est présentée, du secteur du guichet.

.

4.2.2.2 Concertation préalable au sujet de la ZAC CORBEVILLE ORSAY

SACLAY (Mai Juin 2019, à titre d'exemple)

Rajouté au PV de synthèse

Il n'a pas été porté à ma connaissance de résumé d'une concertation plus récente au sujet des ZAC de CORBEVILLE ou du MOULON ce qui aurait pu permettre un comparatif après 3, 4 années (dans les domaines abordées).

Remarques et avis du public au sujet de la ZAC DE CORBEVILLE

Les remarques et avis du public ont porté de façon récurrente sur des thématiques similaires. Celles-ci sont listées ci-dessous. Ces différents thèmes sont au cœur des échanges entre l'EPA Paris-Saclay et l'ensemble des acteurs du site : collectivités, entreprises, habitants, usagers, etc.

Si des réponses ont pu être apportées à la plupart par l'EPA au cours de la concertation et se retrouvent dans les comptes rendus annexés au présent bilan, il est important de souligner que le projet est encore en cours de conception et que d'autres échanges viendront alimenter un travail itératif qui se poursuivra au-delà de la concertation préalable.

A: La préservation des éléments paysagers et du patrimoine, en particulier dans le projet de parc de Corbeville (château et communs) Ces sujets ont fait l'objet d'inquiétudes portant sur le respect et la mise en valeur du patrimoine orcéen. L'EPA Paris-Saclay s'est attaché à rappeler que ces caractéristiques propres au site seront bien mises en valeur dans le projet et fonderont l'identité du futur quartier. L'EPA Paris-Saclay s'est également rapproché de l'association CHLOE pour les journées du patrimoine afin de faire connaître le site à la population locale. Il a enfin fait l'objet d'un atelier « Cartes sur table » sur le paysage et l'environnement de Corbeville.

Il faut noter que l'EPA Paris-Saclay et les élus du territoire attachent une importance particulière au maintien du patrimoine du plateau dans le projet d'aménagement. **Le château de Corbeville et ses communs seront maintenus et réhabilités (l'intérieur est très abîmé) mais sa future programmation n'est pas encore connue.** Le mur de soutènement du site, d'époque, a également une valeur notable. Le château de Corbeville est une donnée d'entrée du travail au plan guide du secteur de Corbeville.

B : L'urbanisation des terres agricoles et le maintien de l'activité agricole dans le projet Ce sujet a fait l'objet de nombreux échanges au cœur des discussions sur le projet. Il a permis de faire mûrir la réflexion sur la Lisière du Campus urbain. Il a fait l'objet d'un atelier « Carte sur table » sur le paysage et l'environnement de Corbeville. L'EPA Paris-Saclay s'est attaché à rappeler en premier lieu la loi n°2010-597 du 3 juin 2010 relative au Grand Paris qui a institué une Zone de protection naturelle, agricole et forestière du plateau de Saclay, dont les articles L.141-5 à 8 du code de l'urbanisme définissent les grandes lignes. L'article L.141-5 prévoyait que cette zone soit délimitée par un décret en Conseil d'État, pris après différentes consultations et une enquête publique. Le décret n°2013-1298 du 27 décembre 2013, délimitant la zone de protection, est paru au Journal Officiel du 31 décembre 2013. La zone comprend plus de 4 115 hectares, dont 2 469 hectares de terres consacrées à l'activité agricole. Pour mémoire, la ZPNAF et sa pertinence sont le fruit d'un travail minutieux réalisé en partenariat avec le monde agricole. Il convient de souligner également que tout ce travail de préservation a précédé les opérations d'aménagement. Il s'agit également de rappeler la délibération de l'EPA Paris-Saclay du 7 décembre 2011 approuvant les secteurs indispensables au projet, dont les emprises du projet d'aménagement de Corbeville font parties. Sur le maintien de l'activité agricole, il faut souligner que le secteur de Corbeville n'est pas dans le périmètre de la ZPNAF. Toutefois, cela ne veut pas dire que l'ensemble des terres agricoles englobées dans le périmètre sera urbanisé. En fonction du projet retenu, certaines terres seront urbanisées mais il est probable qu'une partie des terres agricoles puisse conserver un statut agricole, notamment dans la Lisière, et qu'une autre partie puisse conserver une vocation naturelle (pour des bassins de gestion de l'eau ou des espaces de maintien des corridors écologiques par exemple). Sur les circulations agricoles, la nécessité du maintien des circulations agricoles sur le réseau routier du plateau de Saclay, en particulier les routes départementales, est intégrée comme donnée d'entrée des études et des projets de réaménagement de l'ensemble des projets d'aménagement du Sud Plateau. Ce point est également traité dans le programme d'action de la ZPNAF qui permet de préciser les aménagements et les orientations de gestion destinés à favoriser l'exploitation agricole, la gestion forestière, la préservation et la valorisation des espaces naturels et des paysages. 12 Bilan de la concertation préalable AU Projet d'aménagement DE la ZAC de Corbeville

La Lisière, en cours de définition, souligne l'importance de cette zone de contact entre deux grands systèmes, le système urbain et le système agricole. Il est nécessaire de programmer cet espace de transition afin qu'il accompagne la transformation du territoire et puisse assurer des fonctions bénéfiques aux deux mondes qu'il relie : services écologiques, biodiversité, gestion de l'eau, usages récréatifs, agriculture péri-urbaine, etc. Le public a en outre demandé d'intégrer à cette réflexion la problématique de phasage afin de garantir une pérennité maximum des espaces agricoles appelés à muter.

C : La gestion des eaux pluviales et la prévention du risque d'inondation

Compte tenu de la localisation du secteur de Corbeville à la **frontière de deux grands bassins versants**, la question de **la gestion de l'eau a été largement abordée avec les associations locales**. Elle a fait l'objet d'un atelier « Cartes sur table » spécifique présentant l'avancement des études par l'équipe de maîtrise d'œuvre de l'EPA Paris-Saclay. L'objectif étant de ne pas détériorer l'existant et même de l'améliorer dans le respect des normes actuelles. En effet, les aménagements liés à l'urbanisation ont un impact contrasté sur les ruissellements : certes, il y a une augmentation des volumes ruisselés du fait de l'imperméabilisation (mais limitée grâce aux exigences fortes à l'échelle de la parcelle et à la place accordée à la végétation dans l'espace public), mais aussi une forte régulation des ruissellements pour des pluies très exceptionnelles.

Le secteur de Corbeville, qui aura un impact sur le régime des eaux, sera soumis aux dispositions de la Loi sur l'eau et les milieux aquatiques et fera l'objet d'une enquête publique dans le cadre du Dossier d'autorisation unique. L'EPA Paris-Saclay devra alors démontrer que le projet d'aménagement ne dégradera pas le niveau de risque d'inondation existant, voire s'intégrera à un système de gestion de l'eau plus global améliorant la situation générale. Pour les deux ZAC du plateau déjà existantes, l'autorisation au titre de la loi sur l'eau a été accordée en 2013 et 2014 après examen approfondi d'un dossier soumis à enquête publique : elle consacre le fait que les aménagements ne dégraderont pas le niveau de risque existant. Par ailleurs, l'EPA Paris-Saclay, en association avec la Communauté d'agglomération Paris-Saclay, cherche à améliorer la situation, avec la **restauration et la reconfiguration du réseau des rigoles** et en proposant l'élaboration d'un contrat global de gestion des eaux dans le respect de l'étude globale de gestion des eaux de 2012.

D : L'accès au quartier et aux différents équipements depuis le plateau et la Vallée, et l'arrivée des grandes infrastructures de transport La question des transports en commun, de la trame viaire et des mobilités douces sont au cœur des questions des personnes ayant participé à la concertation. À ce titre, un atelier « Cartes sur table », dédié à ces questions, a été monté le 22 juin 2017 afin **d'échanger sur les objectifs du quartier en la matière. Les risques d'augmentation du trafic**

L'accessibilité du plateau depuis le réseau routier principal est un enjeu majeur pour le projet d'aménagement. Elle a fait l'objet de questions du public, notamment au regard de nouveaux flux induits par l'hôpital. Si l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express est indispensable pour diminuer l'usage de la voiture, il est tout autant nécessaire de réaménager à court/moyen terme, et en phase avec les premiers développements urbains, les points de congestion déjà existants sur le réseau routier structurant du plateau de Saclay. Pour cela, l'Établissement public poursuit depuis plusieurs années, en collaboration avec le Conseil départemental, la Communauté d'agglomération Paris-Saclay et les services de l'État, des études de **réaménagement des principales portes d'entrée du plateau de Saclay : l'échangeur du Christ de Saclay (RN 118/RD 36), l'échangeur de Corbeville (RN 118/RD 128), le rond-point de Saint-Aubin (RD 306/RD 128) et de la Croix de Villebois (A 126/RD 36) dans** le cadre de l'aménagement d'ensemble du Sud du plateau. Certains projets sont d'ores et déjà en chantier. En parallèle, l'EPA Paris-Saclay a commencé l'aménagement des voiries locales des futures quartiers (rues, boulevards), qui permettront de diffuser les flux routiers dans les quartiers. La hiérarchie des voiries, des gabarits et des vitesses permettra de prévenir la prolifération du trafic de transit sur le réseau local. Enfin, la bonne gestion du trafic routier pendant les phases de chantier est une priorité pour chacun de ces projets et fera l'objet d'études spécifiques. Par ailleurs, l'EPA Paris-Saclay travaille au développement à court terme des mobilités partagées avec la Communauté Paris-Saclay. Ces services d'aides à la mobilité, grâce à l'appui du numérique (covoiturage, autopartage, aide au stationnement, etc.) sont des 13 éléments complémentaires qui permettront d'alléger le trafic routier tout en améliorant les conditions de déplacement. L'étude d'impact du projet permettra d'analyser et de proposer des solutions liées à l'impact du projet sur le trafic routier, et notamment de dimensionner de la façon la plus juste les carrefours de croisement.

E: Le respect des circulations douces : La question du maillage piétons et vélos

du secteur de Corbeville et celle de la continuité avec les voies existantes sur le plateau sont des sujets qui sont pris très en amont dans la définition du plan guide de Corbeville. Plus globalement, Corbeville s'intégrera pleinement au schéma de développement des circulations douces, qui intègre aujourd'hui le CR28 de la Martinière. Ce schéma prévoit non seulement les liaisons avec les quartiers du plateau mais également celles entre les vallées et le plateau. L'amélioration des liaisons douces existantes correspond à une attente forte des habitants. Elle est indispensable à la cohésion urbaine et sociale entre ces futurs quartiers et les villes existantes. Sur ces sujets, l'EPA Paris-Saclay réalise dès aujourd'hui des circulations douces (piétons et vélos) dans ces premiers travaux d'aménagement. Les voiries des quartiers ne seront plus des routes mais des rues, avec trottoirs et pistes ou bandes cyclables.

L'étude de faisabilité du réaménagement des liaisons plateau-vallée modes doux (piétons et cycles) sur les communes de Palaiseau, Orsay, Bures-sur-Yvette et Gif-sur-Yvette de 2015 a permis de déterminer les aménagements prioritaires à réaliser sur la période 2018-2020. L'atelier « Cartes sur table » mené sur les mobilités a permis de désigner de nouveaux cheminements piétons à mettre en valeur entre le parc et la vallée. L'objectif de ce schéma de développement est de rendre les modes de déplacements doux les plus attractifs possibles et de développer la pratique du vélo sur le territoire. Les aménagements favoriseront une pratique sécurisée et confortable du vélo, sans pour autant altérer les déplacements piétons. Quand cela sera possible et jugé pertinent, des pistes cyclables indépendantes des voies automobiles et piétonnes seront préconisées. La signalisation, ainsi que les aménagements de ces voies, seront faites dans le respect des normes de sécurité et seront réfléchis de façon à favoriser la pratique du vélo et de la marche à pied.

À ce titre, le secteur de Corbeville disposera dans le cadre de l'aménagement de ses espaces publics d'un réseau maillé de circulations douces.

F: La préservation de la rigole L'aménageur sera vigilant au projet de réaménagement, au maintien et à la mise en valeur des rigoles. **Le Syndicat de l'Yvette et de la Bièvre est maître d'ouvrage d'un projet de restauration de la rigole de Corbeville** (incluant le franchissement de la RN 118). L'EPA Paris Saclay a signé une convention de maîtrise d'ouvrage déléguée pour compléter le dossier d'autorisation Loi sur l'eau du SYB, de manière qu'il intègre davantage les enjeux liés aux

écosystèmes, à la biodiversité, au paysage et qu'il donne une vision globale de la rigole. Le projet d'aménagement de Corbeville ne dégradera pas l'existant mais mettra en valeur ce patrimoine historique du territoire.

G : Le projet d'implantation du Groupe Hospitalier Nord Essonne sur le quartier de Corbeville a induit la question de sa localisation. L'EPA Paris-Saclay a travaillé avec les acteurs concernés à sa localisation en continuité d'EDF Lab. Sur les commerces La thématique des commerces a fait l'objet de questions récurrentes tout au long de la concertation. Si l'EPA Paris-Saclay souhaite développer des espaces animés et des lieux de vie en pied d'immeuble, il n'est pas prévu de développer du commerce de destination dans les quartiers. Il est prévu de développer des commerces de proximité pour les habitants et les usagers du campus.

H : La demande d'un téléphérique : Le téléphérique est une question récurrente qui est revenue tout au long de la concertation. Le téléphérique est une infrastructure de transport particulièrement intéressante pour le franchissement d'obstacles (par exemple la pente) sur une longueur courte. De ce fait, son opportunité est à envisager dans le cadre de l'aménagement de la frange Sud du plateau de Saclay. Il s'agit bien d'un mode de transport complémentaire des projets prévus ou réalisés (TCSP Massy/Saclay, Ligne 18 du Grand Paris Express, circulations douces) et non une alternative à ces projets. En revanche, son insertion est a priori très complexe pour garantir la préservation du coteau boisé et pour permettre des correspondances avec les autres modes de transport, en vallée et sur le plateau.

4.3. CONCERTATION DURANT L'ENQUETE

Comme le montre le bilan de concertation, la population s'est exprimée de façon régulière pendant 2 années, la participation aux permanences est restée relativement faible, tout comme les inscriptions sur le registre papier, comme sur le registre numérique.

- Pendant la durée de l'enquête, le public a pu consigner ses observations et propositions :
 - o En version informatique : plu-orsay@mail.registre-numerique.fr
 - o <https://www.registre-numerique.fr/plu-orsay>
- Le dossier d'enquête publique a été disponible durant l'enquête publique sur le site internet de la commune à l'adresse suivante www.mairie-orsay.fr - rubrique cadre de vie/urbanisme/le PLU, ainsi que sur le site du registre dématérialisé mentionné ci-dessus.
- Le registre numérique d'enquête publique fait état de 26 réceptions.
- La version papier était disponible à l'accueil de la mairie heures habituelles d'ouverture
- Un accès gratuit au dossier a été garanti sur un poste informatique mis à disposition du public, à l'accueil de la commune
- Le public pouvait se rendre à l'une des 5 permanences

Le dossier d'enquête m'a été remis par Mr Florent RASTOIX, responsable du service Urbanisme de la ville, qui m'a exposé de façon très précise le but de cette révision à l'aide de projections.

En particulier :

- L'arrivée en phase opérationnelle de l'opération d'Intérêt National Paris-Saclay, notamment du projet de l'OAP ZAC de Corbeville,
- La poursuite de l'installation du pôle universitaire sur le plateau du Moulon
- La pression immobilière accrue sur l'ensemble de la Ville liée à la très forte attractivité de la Ville d'Orsay.
- L'avancement des grands projets d'infrastructures et notamment des projets de l'échangeur des Ulis, de Corbeville, les liaisons plateaux/vallées, la nouvelle implantation de l'Hôpital.
- La difficulté de créer une unité entre la Ville ancienne et le plateau de Saclay.

Nous avons établi les modalités et le calendrier de l'enquête, avec Mme Alicia Varra-Zanini

Tout le long de l'enquête, j'ai reçu une aide constante et bienveillante de la part de l'équipe municipale.

J'ai visité l'ensemble des secteurs de la commune mis en cause dans cette modification.

J'ai visité la propriété du Temple de la gloire avec les propriétaires dans le cadre de la création d'un périmètre délimité

L'accès aux registres :

- Le dossier a été accessible dans les locaux de la mairie tout au long de l'enquête.
- Une salle facile d'accès a été mise à disposition dans la mairie d ORSAY pour recevoir le public dans de bonnes conditions.

4.4 CLOTURE DE L'ENQUETE

La clôture de l'enquête a eu lieu le lundi 18 décembre 2023 à 17H en mairie.

4.5. REPONSES DES PPA A LA DEMANDE DE LA VILLE D'ORSAY

(Extrait du procès-verbal de synthèse du 28/12/2023 et du mémoire en réponse qui se trouvent en totalité dans les annexes).

39 présentations du PLU ont été envoyées, 20 réponses ont été obtenues.

Les réponses de Mr le MAIRE contenues dans le Mémoire en réponse, communiqué par la ville d'ORSAY, à la suite du procès-verbal de synthèse ont été intégrées dans le rapport final dans les pages suivantes.

(liste: ASEOR, CCI Essonne, CDPENAF, Chambre d'agriculture Ile-de-France, Communauté d'agglomération Paris-Saclay, Conseil Régional Ile-de-France, DDT, DGAC, EPA Paris-Saclay, Mairie de Gif-sur-Yvette, SMBVB, CLE du SAGE Orge-Yvette, Société du Grand Paris, SIAHVY, Union des Associations de Sauvegarde du Plateau de Saclay

Avis Agence Régionale de Santé Ile-de-France



Liberté
Égalité
Fraternité

Service Santé Environnement
Délégation Départementale de L'Essonne

Affaire suivie par : Anne-Laure CHRISTIAEN
Courriel : anne-laure.christiaen@ars.sante.fr
Téléphone : 01 69 36 71 53
Télécopie : 01 69 36 71 99
Réf : A-2023-0253



Monsieur le Maire d'Orsay

Hôtel de ville
Direction de l'aménagement durable et de l'urbanisme
2 place du Général Leclerc – BP47
91401 ORSAY Cedex

A l'attention de Mathilde DUBOS

Objet : avis sur la révision du PLU de la commune d'Orsay

Evry-Courcouronnes, le 26 JUL, 2023

Monsieur le Maire,

Par courrier du 30 juin 2023, vous avez sollicité mon avis sur la demande mentionnée en objet. Mes services ont également été sollicités pour avis par la Direction départementale des territoires de l'Essonne et par l'Autorité environnementale. Dans ce cadre, l'ARS est vigilante à la prise en compte des enjeux sanitaires sur les territoires concernés pour la réalisation des projets d'aménagement urbain. A cet effet, la collectivité pourra s'appuyer sur le guide ISadOrA (**Intégration de la Santé dans les Opérations d'Aménagement**) disponible sur le site internet de l'École des Hautes Etudes de Santé Publiques (EHESP), sur le lien suivant : <https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/001-Guide-enlier-ISadOrA-version-web.pdf>

Le guide ISadOrA répond aux besoins des acteurs de l'aménagement opérationnel pour mieux prendre en compte les enjeux de santé et de bien-être dans les documents d'urbanisme et projets d'aménagement. Il comprend à la fois un volet conceptuel permettant d'appréhender les liens existants entre différentes thématiques de l'aménagement (ambiance urbaine, nature en ville, espaces publics, mobilités, etc.) et la santé ; et un volet opérationnel pour prendre en compte les enjeux de santé à chaque étape de l'élaboration du projet d'aménagement urbain.

De plus, afin de compléter l'état initial du PLU, je vous invite à prendre connaissance de la fiche commune de l'ORS sur le site internet : <https://www.ars-idf.org/profils-socio-sanitaires-des-communes.html>

1- Introduction

1.1 Présentation du projet

La commune d'Orsay comprenait 15 554 habitants en 2020 (rapport tome 1 p4). La population diminue depuis 2008, du fait du solde naturel négatif, non compensé par le solde migratoire (rapport tome 2 p82). Ainsi, l'un des enjeux identifiés consiste à développer le parc de logements en ciblant les manques (logements de taille moyenne, déficitaires sur la commune). De plus, une offre suffisante devra être assurée pour les étudiants pour éviter de tendre le marché immobilier. Enfin, le PLU mentionne la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil dans les enjeux (rapport tome 2 p116 et 117). **Cependant, ce sujet ne fait pas l'objet d'orientations spécifiques.**

1.2 Remarques générales

Le PLU justifie la prise en compte du plan régional santé environnement (rapport tome 1 p20 et tome 2 p282). Ainsi, les axes concernés sont :

- La protection des captages d'eau potable : le territoire est concerné par un captage ;
- La surveillance et la prévention des espèces allergènes : les informations sur les espèces allergènes sont intégrées dans le rapport

- L'adaptation au changement climatique (favoriser les énergies renouvelables, préserver et développer les espaces verts et réduire les îlots de chaleur urbains, maintenir et améliorer la présence d'eau) : le PLU prend en compte ces problématiques au sein de l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) « Trame verte et bleue », du plan de zonage (protection des cœurs d'îlot, de l'Yvette et des espaces boisés classés) et du règlement écrit (réglementation adaptée pour le développement des énergies renouvelables).

A la fin de chaque partie thématique, le rapport de présentation (tome 2) analyse les atouts, faiblesses, opportunités et menaces et les enjeux sont dégagés. Le résumé non technique (rapport tome 4) est clair et reprend ces éléments de synthèse.

Les choix ayant conduit à l'élaboration du PLU sont justifiés (rapport tome 3).

La méthodologie d'évaluation des impacts de la modification des pièces du PLU sur les différents enjeux est exposée (rapport tome 3 p164 et 211).

Il est à noter que le projet de PLU, notamment les OAP, ont été rédigés en concertation avec les habitants, ce qui favorise l'adhésion au projet communal.

L'OAP « ZAC de Moulon » est portée par l'Etablissement public Paris-Saclay afin d'assurer une cohérence puisqu'elle s'inscrit sur les territoires de trois communes (Orsay, Gif-sur-Yvette et Saint-Aubin). L'OAP « Corbeville » est également portée par l'Etablissement public Paris-Saclay.

2- Identification des enjeux sanitaires

2-1 Eau destinée à la consommation humaine (EDCH)

L'alimentation en eau de la commune est décrite (rapport tome 2 p175). Un captage d'EDCH est présent sur le territoire communal, le dossier de déclaration d'utilité publique est actuellement en cours d'instruction. Le captage et son périmètre de protection immédiat sont représentés sur une carte (Annexe 7.13-b).

L'un des enjeux identifiés concerne la préservation des alentours du captage d'eau. Il est précisé que les OAP n'impactent pas cette zone (rapport tome 2 p205). De plus, les alentours du captage ne sont pas concernés par les évolutions du PLU (rapport tome 3 p197).

2-2 Environnement industriel – Qualité et usage des sols et sous-sols

Les installations classées pour la protection de l'environnement (ICPE), ainsi que les sites pollués et les sites industriels et activités de services présents sur le territoire communal sont recensés et cartographiés (rapport tome 2 p365 à 368). Le suivi et la prise en compte des installations présentant des risques de pollution est identifié comme un des enjeux du PLU, notamment dans le secteur du centre-ville et à proximité (rapport tome 2 p371).

Le règlement écrit autorise les ICPE dans la zone UCV sous conditions, notamment qu'elles soient compatibles avec les milieux environnant et qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisances pour le voisinage. L'impact est considéré comme faible dans la mesure où les ICPE sont soumises à une réglementation spécifique (rapport tome 3 p190).

2-3 Qualité de l'air extérieur - Mobilité-transports et accès aux équipements/services

Comme indiqué dans le dossier, la commune d'Orsay fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile-de-France ; ainsi les opérations d'urbanisme doivent prendre en compte cette thématique pour améliorer ou ne pas dégrader la qualité de l'air (rapport tome 2 p282).

La qualité de l'air est caractérisée par des données d'Airparif (rapport tome 2 p288) : les niveaux de benzène et PM₁₀ sont inférieurs aux objectifs de qualité sauf à proximité des grands axes, où ils restent cependant inférieurs à la valeur limite. Les niveaux de dioxyde d'azote dépassent la valeur limite à proximité des axes routiers et le niveau de PM_{2,5} en est proche. Le niveau d'ozone est inférieur à l'objectif de qualité.

Les habitants de la commune réalisent plus de 60% de leurs déplacements en voiture, et 13% avec les transports collectifs (rapport tome 2 p297). Pour les déplacements domicile-travail, 55% des habitants d'Orsay utilisent une voiture et 28% les transports en commun (rapport tome 2 p300).

La commune d'Orsay est bien desservie par les transports en commun (rapport tome 2 p315) : 2 gares de la ligne B du RER, une future gare de la ligne 18 du métro du Grand Paris Express et 20 lignes de bus (65 arrêts). De plus, le nombre de lignes de bus est amené à augmenter fortement sur la route de Versailles avec la création du pôle d'échange multimodal de la gare Orsay-Gif.

Globalement, le réseau cyclable est peu lisible à l'échelle communale. Les aménagements sont hétérogènes et ils ne sont pas connectés entre eux. De plus, les itinéraires cyclables ne sont pas reliés aux deux gares RER (rapport tome 2 p329). L'aménagement d'un réseau de circulations douces efficace et sécurisé sur l'ensemble du territoire communal est identifié comme un des enjeux du PLU (rapport tome 2 p355).

L'objectif G du projet d'aménagement et de développement durable (PADD, prendre en compte les besoins en déplacement de l'ensemble des usagers) aura un impact positif pour les mobilités : amélioration de l'intermodalité, du réseau cyclable, des liaisons entre le plateau et la vallée et du stationnement (rapport tome 3 p168), de même que les OAP « Guichet » et « centre-ville » (rapport tome 3 p170 et 171). En outre, ces OAP prévoient des emplacements pour un éventuel futur téléphérique reliant le plateau de Saclay et la gare d'Orsay-Ville.

Le PLU intègre également une OAP thématique « Circulations douces » qui décline un plan d'aménagement de pistes cyclables sur la commune, permettant notamment de mieux relier la vallée et les plateaux (rapport tome 1 p21). Celle-ci aura un impact positif sur les mobilités en développant et en améliorant la cohérence des voies douces (rapport tome 3 p173).

Le règlement favorise la création de places de stationnement vélo dans les nouvelles constructions (rapport tome 3 p196), ce qui est de nature à faciliter l'usage des modes de déplacement actifs. De plus, des emplacements réservés sont destinés à l'aménagement de pistes cyclables (rapport tome 3 p200).

Plusieurs indicateurs de suivi sont proposés en lien avec l'amélioration des mobilités alternatives à la voiture individuelle : linéaire de chemins piétons et de voies cyclables, nombre de lignes de bus entre le plateau et la vallée, fréquentation des transports collectifs et des pistes cyclables, avec un objectif de les augmenter (rapport tome 3 p208).

Par ailleurs, afin de compléter la politique de développement de mobilités actives sécurisées, la commune d'Orsay a fait passer la limitation de vitesse à 30 km/h sur l'ensemble de la ville (rapport tome 2 p350).

2-4 Qualité de l'environnement sonore

Le rapport de présentation du PLU (tome 2 p356) se réfère aux recommandations de l'OMS concernant les niveaux sonores à partir desquels des effets sur la santé peuvent apparaître.

Les infrastructures de transport concernées par une classification en fonction du bruit qu'elle entraînent sont recensées (rapport tome 2 p357) et représentées sur une carte (Annexe 7.6). **Une extraction à partir du site <https://carto.bruitparif.fr/> aurait pu être ajoutée pour visualiser les zones les plus impactées par les bruits des transports (cumul des bruits routier, aérien et ferré) et les niveaux sonores associés.**

Une petite partie du territoire communal est impacté par le plan de gêne sonore de l'aéroport d'Orly (rapport tome 2 p358). Le zonage correspond à une nuisance modérée, comprise entre les niveaux sonores Lden 65 et 55. Il concerne 951 habitants.

2-5 Adaptation au changement climatique

Ilots de chaleur urbains

Une carte de thermographie de la commune est présentée et met en évidence les secteurs concernés par les effets d'îlot de chaleur urbain (rapport tome 2 p202). Ainsi, la limitation de l'artificialisation des sols et l'adaptation des formes urbaines font partie des enjeux identifiés (rapport tome 2 p204 et 205).

Les objectifs A (Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales du territoire et lutter contre tout dysfonctionnement des espaces naturels de qualité) et B (Conforter les ambiances urbaines existantes caractéristiques du cadre de vie orcéen et support à l'évolution maîtrisée de la ville) du PADD visent à maintenir

le paysage verdoyant de la commune (rapport tome 3 p165 et 166). L'OAP « centre-ville » prévoit le développement d'îlots de fraîcheur comportant des arbres et arbustes (rapport tome 3 p171). Le règlement écrit précise les types de surface non-imperméabilisées permettant une meilleure préservation de la pleine terre et de la perméabilité des terrains (rapport tome 3 p196). Tous ces éléments sont de nature à contribuer à limiter les effets d'îlot de chaleur urbains.

La surface en pleine terre et la surface végétalisée feront l'objet d'un suivi sur l'ensemble de la commune, afin de s'assurer de la bonne application du PLU (rapport tome 3 p197).

Lutte antivectorielle

Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau alphatiticos 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris exploitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

Le PLU devrait mentionner cet arrêté, et pourrait proposer des dispositions notamment constructives permettant de limiter les possibilités de propagation de ce vecteur.

Espaces verts

Le risque allergique est évoqué dans le rapport (tome 2 p272). Une liste d'espèces concernées fournie par Airparif est proposée. S'il convient d'éviter la plantation de ces espèces dans l'espace public, le rapport préconise surtout d'éviter les plantations mono-spécifiques, qui concentrent les pollens. **Dans ce cadre, il peut également être fait référence au guide Végétation en ville du Réseau national de surveillance aérobiologique, qui propose des listes d'espèces non allergisantes pouvant être plantées en remplacement d'espèces allergisantes.**

Le règlement écrit interdit l'introduction d'espèces végétales invasives et conseille de ne pas les conserver quand elles sont déjà présentes (rapport tome 3 p189). **L'ambrosie ne figure pas dans la liste des espèces concernées (Annexe 8 au règlement p248). Or, bien qu'il ne s'agisse pas d'une espèce exotique, il aurait été intéressant de la mentionner car elle est hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement.** De plus, sa présence est signalée dans le département de l'Essonne. Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoise, de l'ambrosie à épis lisses et de l'ambrosie trifide.

Conclusion

Globalement, la santé environnementale apparaît dans le PLU, ce qui est appréciable. La thématique des déplacements, notamment par les modes actifs et les transports collectifs, est particulièrement bien documentée dans le rapport de présentation (tome 2 p290 à 355). Les principes de l'urbanisme favorable à la santé transparaissent dans le document, notamment via le maintien de la place de la végétation en ville (amélioration du paysage rendant les déplacements plus agréables, réduction des effets d'îlot de chaleurs urbains) et la volonté de redonner une place à tous les usagers de la ville, en particulier les piétons, et de favoriser les échanges.

Considérant les éléments transmis et les éléments mentionnés ci-dessus, j'émet un avis favorable au projet de PLU de la commune d'Orsay.

Restant à votre entière disposition pour tout complément d'information, je vous prie d'agréer, monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Pour la Directrice générale et par délégation,
Le Directeur adjoint de la délégation départementale de l'Essonne

ARS Ile-de-France
Délégation départementale
de l'Essonne

Julien DELIE

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

Les différentes remarques formulées par l'ARS ont été reprises dans l'avis de la DDT. Nous vous invitons à reprendre l'avis de la DDT pour prendre connaissance des réponses apportées par la ville.

(1) 1.2 Remarques générales

Enfin, le PLU mentionne la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil dans les enjeux (rapport tome 2 pi 16 et 117). **Cependant, ce sujet ne fait pas l'objet d'orientations spécifiques.**

Réponse :

Se référer à l'explication formulée en réponse à la remarque (31) de l'avis de la DDT.

(2) 2.4. Qualité de l'environnement sonore

Les Infrastructures de transport concernées par une classification en fonction du bruit qu'elle entraînent sont recensées (rapport tome 2 p357) et représentées sur une carte (Annexe 7.6). **Une extraction à partir du site <https://carto.bruitparif.fr/> aurait pu être ajoutée pour visualiser les zones les plus impactées par les bruits des transports (cumul des bruits routier, aérien et ferré) et les niveaux sonores associés.**

Réponse :

Se référer à l'explication formulée en réponse à la remarque (28) de l'avis de la DDT.

(3) Lutte antivectorielle

Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du Chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (Arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019).

Le PLU devrait mentionner cet arrêté, et pourrait proposer des dispositions notamment constructives permettant de limiter les possibilités de propagation de ce vecteur.

Réponse :

Se référer à l'explication formulée en réponse à la remarque (29) de l'avis de la DDT.

(4) Espaces verts

Le risque allergique est évoqué dans le rapport (tome 2 p272). Une liste d'espèces concernées fournie par Airparif est proposée. S'il convient d'éviter la plantation de ces espèces dans l'espace

public, le rapport préconise surtout d'éviter les plantations mono-spécifiques, qui concentrent les pollens. Dans ce cadre, il peut également être fait référence au guide Végétation en ville du Réseau national de surveillance aérobiologique, qui propose des listes d'espèces non allergisantes pouvant être plantées en remplacement d'espèces allergisantes.

Réponse :

Se référer à l'explication formulée en réponse à la remarque (30) de l'avis de la DDT.

(5) Espaces verts

Le règlement écrit interdit l'introduction d'espèces végétales invasives et conseille de ne pas les conserver quand elles sont déjà présentes (rapport tome 3 pi 89). L'ambrosie ne figure pas dans la liste des espèces concernées (Annexe 8 au règlement p248). Or, bien qu'il ne s'agisse pas d'une espèce exotique, il aurait été intéressant de la mentionner car elle est hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement. De plus, sa présence est signalée dans le département de l'Essonne, Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoise, de l'ambrosie à épis lisses et de l'ambrosie trifide.

Réponse :

Se référer à l'explication formulée en réponse à la remarque (21) de l'avis de la DDT.

Avis ASEOR

Orsay, le 26 septembre 2023

Objet : Avis de l'ASEOR sur le PLU

Monsieur le Maire,

Veillez trouver ci-dessous l'avis de l'ASEOR pour le nouveau PLU.

Veillez agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes sentiments respectueux

Lucie LEBENS
Présidente de l'ASEOR

REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME D'ORSAY - AVIS DE L'ASEOR

L'ASEOR est une association de sauvegarde de l'environnement agréée suivant le code de l'urbanisme et reconnue d'intérêt général qui vient de célébrer ses 50 ans d'existence.

En qualité de personne publique associée elle rappelle son objectif fondamental dans une charte votée en janvier 1998 et qui est toujours d'actualité. Dans cette dernière, il est précisé :

L'objectif fondamental est de : conserver et, dans la mesure du possible, améliorer la qualité de vie à Orsay.

Il est normal qu'une cité, sous peine de mettre en cause sa pérennité, évolue. Mais l'ASEOR demande que cette évolution soit toujours maîtrisée et tienne compte :

- *Des caractéristiques du cadre de vie auquel les Orcéens sont attachés,*
- *De la nécessité d'améliorer ce cadre de vie en diminuant les nuisances de toute origine,*
- *De l'identité de chaque quartier,*
- *Du respect de la propriété de chacun,*
- *De l'avis de tous, après une large consultation, dans un esprit de réelle concertation et de coopération.*

Aucun développement harmonieux ne saurait être entrepris sans le respect de ces règles élémentaires.

Le territoire de la commune d'Orsay par la présence sur son territoire, en outre d'argiles et d'eaux souterraines, nécessite de prendre certaines précautions préconisées en partie par le PLU.

Actuellement, le chantier de 13F rue du fonds du Guichet met en évidence les risques encourus par cette présence.

✉ aseor91@gmail.com - 🌐 aseor.fr / Facebook, YouTube, Twitter : @Aseor91

Pour l'ASEOR, le PLU doit donc être suffisamment précis pour que :

- Le demandeur soit bien informé de tous les risques éventuels et contraintes pour son projet
- L'instructeur puisse vérifier qu'ils ont bien été pris en compte.

Cela impose que le PADD précise dans son diagnostic pour la commune, non seulement des recommandations mais informe et mets en garde contre les risques éventuels dont :

- **La nature des sols et sous-sols en intégrant dans ses documents :**
 - **Cartes du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour les argiles** contenues dans le document « *construction sur terrain argileux* » des annexes du règlement.
 - **Document de la CLE Orge Yvette pour les eaux souterraines et de surface.** Le document « *Inventaire des zones humides* » annexé au règlement est insuffisant et incomplet (à titre d'exemple, aucune zone humide indiquée en centre-ville alors que les dernières constructions ont prouvé le contraire).
 - **Plan de prévention du risque inondation (PPRI) pour l'Yvette.**
- L'assainissement et le mode de récupération des eaux souterraines.
- Le document du patrimoine arboré mis à jour, les documents des annexes sur les plantes conseillées et les espèces interdites sont importants mais ne suffisent pas pour préserver le patrimoine arboré de la ville.
- La liste des bâtiments et sites remarquables.
- Les axes principaux de circulation.
- Le plan de stationnement.
- Les nuisances sonores : avions, RN118...

Pour l'ASEOR le diagnostic de la commune dans le PADD ne doit pas se limiter à de bonnes recommandations mais présenter la situation réelle afin d'éviter tout désordre tels que celui du chantier I3F.

Nous insistons pour que les diagnostics du PADD soient revus et complétés de manière à pouvoir accorder des permis de construire avec un minimum de risques et d'aléas.

OAP DE L'ÎLOT DE LA POSTE : LE PARKING

A) RAPPEL DE L'HISTORIQUE

- **Mars 2021** : Enquête publique sur le déclassement du parking de la Poste : **il est prévu, en remplacement, l'aménagement du parking de Kempen en structure (développement du parking en hauteur sur 2 ou 3 niveaux).**

- **29 Juin 2021** : Suite aux 2 réserves du commissaire enquêteur, qui sont de réaliser l'aménagement de Kempen préalablement au déclassement et de réexaminer la police de stationnement en centre-ville, **le conseil municipal vote :**

- **la création de 10 nouvelles places sur le parking de Kempen + 17 places sur l'espace public**

- **la révision de la police de stationnement en centre-ville, en y intégrant les parkings de Kempen et de la Futaie**

B) QUESTIONS SUR LES DOCUMENTS PRESENTES

Pourquoi plusieurs documents faisant référence aux OAP (OAP, Rapports de présentation tomes 3 et 4) votés à la même date (révision arrêtée par délibération du 26 Juin 2023), sont-ils différents ?

1) Dans le document dédié aux OAP, l'îlot de la Poste est décrit avec un parking en surface. Ce doit être en accord avec l'avant-projet défini au moment de l'élaboration du PADD débattu au conseil du 29 Juin 2021.

2) Dans les documents « Rapports de présentation », le parking en surface de l'îlot de la Poste est supprimé pour des raisons de non faisabilité. Pourquoi ?

✉ aseor91@gmail.com - 🌐 aseor.fr / Facebook, YouTube, Twitter : @Aseor91

Remarque : le document traitant des OAP est facultatif, pourquoi le présenter s'il n'est pas à jour ? Seuls les rapports de présentation sont obligatoires, mais trop conséquents pour être lus au moment de l'enquête publique (environ 700 pages). Trop touffus avec beaucoup de paragraphes répétés.

3) Conclusion

C'est la première fois qu'apparaît sur le projet **un parking en surface**. Qui plus est sur un document facultatif et non à jour : il n'est donc pas souhaitable qu'il puisse être consulté lors de l'enquête publique.

Aujourd'hui, tout le stationnement du centre-ville est payant (y compris tous les parkings).

La police de stationnement a donc été revue, qu'en est-il des places supplémentaires prévues ?

OAP DU GUICHET

A) PARKING EN SILO

Même remarque que pour l'îlot de la Poste.

Un parking de stationnement en silo est envisagé dans le document OAP **et ensuite annulé** dans les rapports de présentation. Il est spécifié que le **projet n'est plus à l'ordre du jour**. Pourquoi ?

B) LE BOURBIER

Dans les « Rapports de présentation », **un bassin de rétention est prévu sur un « emplacement réservé » sur l'OAP du Guichet.**

Est-ce l'endroit prévu en zone AUG pour être constructible dans le précédent PLU, devenu Zone Naturelle ?

Changement de cap radical...

REGLEMENT ET ANNEXES

1. **Dans le règlement du PLU ainsi que sur les plans de zonage de la commune** : Il aurait été pertinent de marquer précisément les différents emplacements des arbres remarquables, sur le même principe que les maisons remarquables/de caractères. Les zones "espace paysager remarquable" n'englobent pas tout le patrimoine arboricole remarquable de la commune. Le dernier relevé des arbres remarquables date de 2004 et mériterait d'être complété, il n'y a pas que 12 arbres remarquables sur la commune (<https://www.mairie-orsay.fr/orsay-vous/actualites/developpement-durable/1777-les-arbres-des-tresors-naturels>).
2. Les règles à appliquer pour chaque zone sont bien définies.
Les hauteurs importantes autorisées sur les zones du plateau de Saclay rappellent aux Orcéens la création des Ullis dans les années mille neuf cent soixante-dix. Il était prévu des immeubles de même hauteur qui ont été réduits par la suite.

Ne pourrait-on pas tenir compte de l'expérience dans ce nouvel aménagement ?

Le PLU doit être complété par des informations plus précises sur le diagnostic de la commune afin d'éviter tout nouveau risque sur l'environnement d'Orsay tels que ceux constatés lors de la réalisation du projet I3F au Guichet.

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

(1) PADD – Rapport de présentation

Pour l'ASEOR, le PLU doit donc être suffisamment précis pour que :

- Le demandeur soit bien informé de tous les risques éventuels et contraintes pour son projet
- L'instructeur puisse vérifier qu'ils ont bien été pris en compte

Cela impose que le PADD précise dans son diagnostic pour la commune, non seulement des recommandations mais informe et mets en garde contre les risques éventuels dont :

- La nature des sols et sous-sols en intégrant dans ses documents :
 - o les cartes du Bureau de Recherches Géologiques et Minières (BRGM) pour les argiles contenues dans le document « construction sur terrain argileux » des annexes du règlement,
 - o les documents de la CLE Orge Yvette pour les eaux souterraines et de surface : le document "Inventaire des zones humides" annexé au règlement est insuffisant et incomplet (à titre d'exemple, aucune zone humide indiquée en centre-ville alors que les dernières constructions ont prouvé le contraire),
 - o PPRI pour l'Yvette.
- L'assainissement et le mode de récupération des eaux souterraines,
- Le document du patrimoine arboré mis à jour, les documents des annexes sur les plantes conseillées et les espèces interdites sont importants mais ne suffisent pas pour préserver le patrimoine arboré de la ville,
- La liste des bâtiments et sites remarquables,
- Les axes principaux de circulation,
- Le plan de stationnement,
- Les nuisances sonores : avions, RN118 ...

Pour l'ASEOR le diagnostic de la commune dans le PADD ne doit pas se limiter à de bonnes recommandations mais présenter la situation réelle afin d'éviter tout désordre tels que celui du chantier I3F.

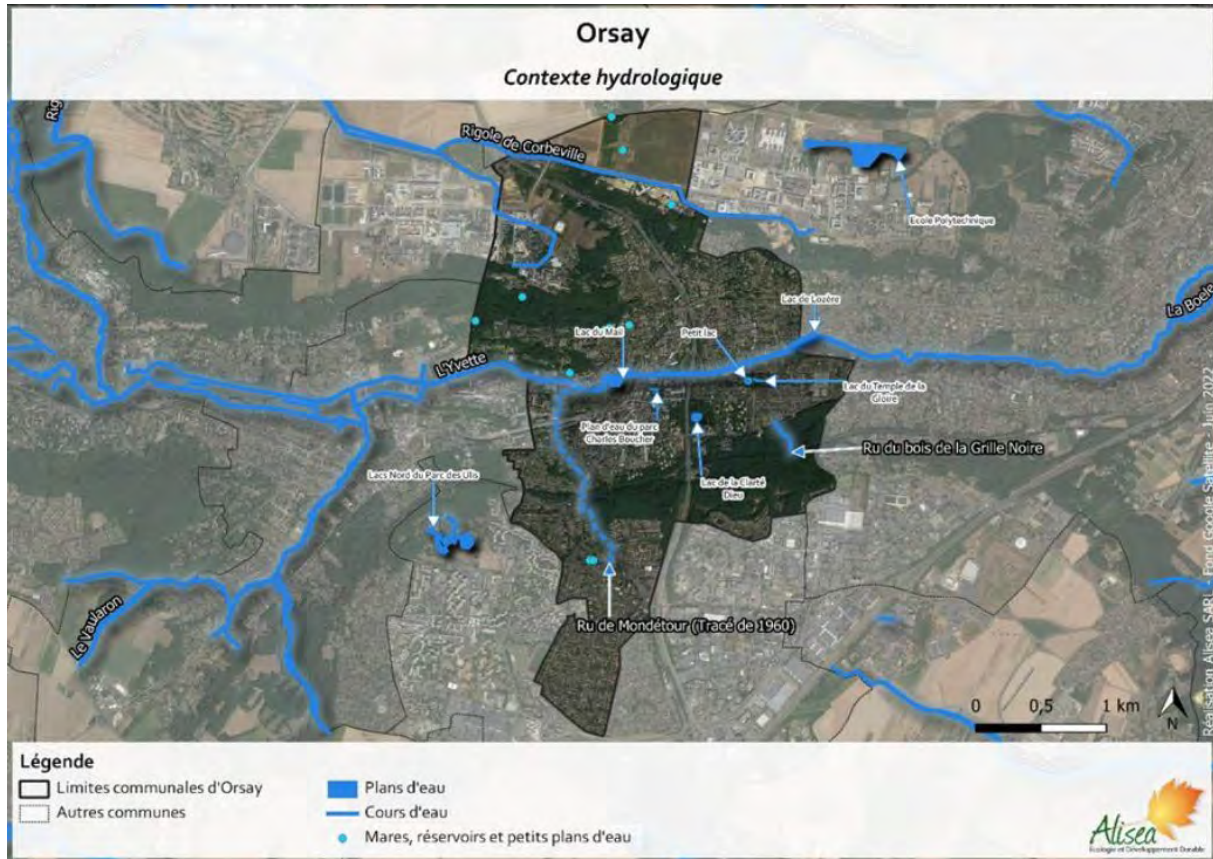
Nous insistons pour que les diagnostics du PADD soient revus et complétés de manière à pouvoir accorder des permis de construire avec un minimum de risques et d'aléas.

Réponse :

Le diagnostic du PLU est présent dans le Tome 2 du rapport de présentation et non pas au sein du PADD. Il y a une confusion entre diagnostic au sein du rapport de présentation et PADD. Néanmoins, les sujets évoqués dans l'avis de l'ASEOR sont traités dans la suite de cette réponse, les références faites renvoient principalement au Tome 2 du rapport de présentation qui intègre le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement.

Concernant la **nature des sols et sous-sols**, le Tome 2 y fait référence au § 4.1.2. « Le sous-sol et le sol », notamment la carte issue du BRGM (page 157). En outre, le règlement écrit va être complété et intégrera dans ses dispositions générales une mention au risque retrait-gonflement des argiles, comme suit : « Dans les zones d'exposition moyenne ou forte au risque retrait-gonflement des argiles, est imposée la réalisation d'étude de sol (étude géotechnique) pour tout nouvel aménagement ». En outre, la nouvelle plaquette du risque sera annexée au règlement écrit.

A propos des **eaux souterraines et de surface**, le Tome 2 du rapport de présentation y fait référence au § 4.1.3. « les eaux superficielles et souterraines ». Le document des zones humides annexé au règlement sera complété par la cartographie présente au sein du rapport de présentation (voir ci-dessous).



Le PPRI quant à lui est bien représenté au sein du plan de zonage du PLU ainsi qu'en annexe du dossier de PLU (annexe 7.3.). Sa réglementation a été reprise dans le règlement écrit du PLU.

L'assainissement et le mode de récupération des eaux souterraines sont réglementés au sein du règlement écrit. L'assainissement est également détaillé au sein du § 4.1.3.6. du rapport de présentation.

Concernant le **patrimoine arboré**, il ne sera pas mis à jour au sein de cette révision de PLU. Une prochaine évolution du PLU sera l'occasion de mettre à jour ce patrimoine. Aujourd'hui, le patrimoine arboré est protégé à travers la préservation de certains alignements d'arbres, la préservation des EBC existants et des cœurs d'îlot paysagers.

La liste des **bâtiments et des sites remarquables** est présente en annexe 5 du règlement écrit.

Les **axes principaux de circulation**, le **plan de stationnement** et les **nuisances sonores** sont également présents au sein du Tome 2 du rapport de présentation, respectivement aux § 4.3.3.4. « Réseau de voirie et circulation », 4.3.3.5. « Stationnement » et 4.3.4. « Environnement sonore ».

(2) OAP de l'îlot de la Poste

Questions sur les documents présentés :

- Pourquoi plusieurs documents faisant référence aux OAP (OAP, Rapports de présentation tomes 3 et 4) votés à la même date (révision arrêtée par délibération du 26 Juin 2023), sont-ils différents ?
- Dans le document dédié aux OAP, l'ilot de la Poste est décrit avec un parking en surface. Ce doit être en accord avec l'avant-projet défini au moment de l'élaboration du PADD débattu au conseil du 29 Juin 2021.
- Dans les documents « Rapports de présentation », le parking en surface de l'ilot de la Poste est supprimé pour des raisons de non-faisabilité. Pourquoi ?
- Le document traitant des OAP est facultatif, pourquoi le présenter s'il n'est pas à jour ? Seuls les rapports de présentation sont obligatoires, mais trop conséquents pour être lus au moment de l'enquête publique (environ 700 pages). Trop touffus avec beaucoup de paragraphes répétés.
- Aujourd'hui, tout le stationnement du centre-ville est payant (y compris tous les parkings). La police de stationnement a donc été revue, qu'en est-il des places supplémentaires prévues ?

Conclusion : c'est la première fois qu'apparaît sur le projet un parking en surface. Qui plus est sur un document facultatif et non à jour : il n'est donc pas souhaitable qu'il puisse être consulté lors de l'enquête publique.

Réponse :

1^{er} et 2^{ème} tiret : le document d'OAP est bien cohérent avec ce qui est détaillé dans le rapport de présentation, notamment concernant la suppression du parking. Les OAP ne sont donc pas différentes.

3^{ème} tiret : l'un des objectifs de l'opération est de permettre via la construction d'une place publique, d'une venelle arborée et une réhabilitation des voiries, une pacification de l'hyper centre qui deviendra un espace de déambulation. Le stationnement des voitures se fera à proximité, facilité par la mise en place du nouveau plan de stationnement.

4^{ème} tiret : le document d'OAP est à jour et obligatoire.

5^{ème} tiret : la réfection de la rue du Lycée et celle prochaine du parking Kempen apportent de nouvelles places ; alliées au nouveau plan de stationnement, elles apporteront la disponibilité suffisante à une bonne rotation des véhicules.

Les éléments présentés dans les OAP ont été débattus et présentés en réunion publique.

(3) OAP du Guichet

- Un parking de stationnement en silo est envisagé dans le document OAP et ensuite annulé dans les rapports de présentation. Il est spécifié que le projet n'est plus à l'ordre du jour. Pourquoi ?
- Dans les « Rapports de présentation », un bassin de rétention est prévu sur un "emplacement réservé" sur l'OAP du Guichet. Est-ce l'endroit prévu en zone AUg pour être constructible dans le précédent PLU, devenu Zone Naturelle ?

Réponse :

1^{er} tirit : La pertinence ou non de l'augmentation de la capacité du parking situé devant l'entrée N118 Guichet devra être appréciée dans le cadre d'une étude menée par la communauté d'agglomération en lien avec la réfection de la rue de Versailles et la réflexion sur l'augmentation de l'offre bus.

2^{ème} tirit : Il s'agit bien de la zone AUg de l'ancien PLU qui évolue en zone N dans le PLU révisé.

(4) Règlement et annexes – arbres remarquables

Dans le règlement du PLU ainsi que sur les plans de zonage de la commune, il aurait été pertinent de marquer précisément les différents emplacements des arbres remarquables, sur le même principe que les maisons remarquables/de caractères. Les zones "espace paysager remarquable" n'englobent pas tout le patrimoine arboricole remarquable de la commune. Le dernier relevé des arbres remarquables date de 2004 et mériterait d'être complété, il n'y a pas que 12 arbres remarquables sur la commune (<https://www.mairie-orsay.fr/orsay-vous/actualites/developpement-durable/1777-les-arbres-des-tresors-naturels>).

Réponse :

Pour réaliser ce classement, il est nécessaire de faire une étude complète à l'échelle de la ville. Le cadre de la révision du PLU n'a pas permis de réaliser cette étude, les objectifs se sont concentrés sur d'autres thématiques (réécriture du règlement principalement).

(5) Règlement et annexes – hauteur des constructions sur le plateau de Saclay

Les règles à appliquer pour chaque zone sont bien définies.

Les hauteurs importantes autorisées sur les zones du plateau de Saclay rappellent aux Orcéens la création des Ulis dans les années mille neuf cent soixante-dix. Il était prévu des immeubles de même hauteur qui ont été réduits par la suite. Ne peut-on pas tenir compte de l'expérience dans ce nouvel aménagement ?

Réponse :

Les hauteurs permises par le règlement des zones du plateau de Saclay ont été définies à travers la mise en compatibilité du PLU avec les ZAC de Moulon et de Corbeville, intégrées à l'OIN Paris-Saclay. La révision du PLU ne reviendra pas sur les règles issues des mises en compatibilité du PLU avec l'OIN.

Avis CCI Essonne

Le président

Monsieur David ROS
Maire
Hôtel de Ville
2 place du Général Leclerc
BP 47
91401 ORSAY CEDEX

Direction Action Territoriale
Centre de Ressources et
d'Expertise
01 60 79 90 13

N/Réf. : 2023-74/YC/mba

Evry-Courcouronnes, le 28 août 2023

Monsieur le Maire, *David*

Nous avons examiné attentivement le dossier de révision du PLU de la commune d'Orsay, arrêté par délibération du conseil municipal du 26 juin 2023 que nous avons reçu le 5 juillet dernier pour avis.

Concernant le champ de compétences de la CCI Essonne, le PLU révisé de la commune, aborde dans différentes pièces, la thématique du développement économique et commercial. Nous retenons :

- une des orientations du PADD, qui vise à "étoffer le tissu économique orcéen et maintenir une dynamique" ;
- une OAP thématique qui vise à "soutenir la vitalité commerciale" ;
- les OAP de secteurs, qui comprennent notamment les quartiers en cours de développement du Moulon et de Corbeville, menés par l'EPA Paris-Saclay. La programmation envisagée au sein de ces nouveaux quartiers permettra l'implantation de nouvelles surfaces commerciales et économiques, faisant émerger de nouvelles polarités ;
- plusieurs linéaires commerciaux inscrits au plan de zonage du PLU visant à maintenir et valoriser l'offre commerciale présente au sein des quartiers.

Au regard des éléments fournis, la CCI Essonne se réjouit de la place accordée au sein du PLU à la thématique économie-commerce, avec notamment la particularité imposée par le développement du secteur du Plateau de Saclay.

Par conséquent, j'ai le plaisir de vous annoncer que la CCI Essonne émet un **AVIS FAVORABLE** au projet de PLU de votre commune.

Restant à votre disposition, nous vous prions d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de nos sentiments les meilleurs.

A. Robert

Chambre de commerce et d'industrie de l'Essonne
2 cours Monseigneur Romero | CS 50135 | 91004 Evry-Courcouronnes cedex
TÉ : 01 60 79 91 41 | info@essonnecci.fr | essonnecci.fr
Siret 189 100 027 00052 - APE 9412Z

Patrick RAKOTOSON

L'avis est favorable et ne nécessite pas de réponse.

Avis CDPENAF

 <p>PRÉFET DE L'ESSONNE <i>Liberté Égalité Fraternité</i></p>	<p>Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers</p> <p>Commission du 22 septembre 2023</p>	<p>Direction départementale des territoires</p> <p>Évry-Courcouronnes, le 26/09/2023</p>
---	--	---

Avis sur le PLU de la commune d'Orsay

La commune d'Orsay a saisi la CDPENAF sur le projet de PLU arrêté, par délibération du conseil municipal, le 26 juin 2023.

Après délibération et votes exprimés sur le projet présenté, à l'unanimité la CDPENAF émet les avis suivants :

1) Avis sur le PLU au regard de la consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers (L.153-16 du code de l'urbanisme)

L'avis est favorable.

En outre, la commission apprécie particulièrement le maintien du plan de circulation Nord/Sud pour les engins agricoles.

2) Avis sur le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zones A et N, hors Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (STECAL) (L.151-12 du code de l'urbanisme)

L'avis est favorable.

3) Avis sur les Secteurs de Taille Et de Capacité d'Accueil Limitées (L.151-13 du code de l'urbanisme)

Sans objet.

4) Avis sur les bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination
(L.151-11 du code de l'urbanisme)

Sans objet.

À Évry-Courcouronnes, le

Le président de la CDPENAF,

Le directeur départemental
des territoires

Philippe ROGIER
Philippe ROGIER

Cet avis de la CDPENAF est publié sur le site des services de l'État en Essonne :

<http://www.essonne.gouv.fr/Politiques-publiques/Agriculture-et-forêt/Agriculture/CDPENAF-Préservé-les-espace-agricole-forestier-et-naturel>

L'avis est favorable et ne nécessite pas de réponse.

Avis Chambre d'agriculture Ile-de- France



Paris, le 22 septembre 2023

Monsieur David ROS
Maire d'ORSAY
Hôtel de Ville
2 place du Général Leclerc BP 47
91401 ORSAY Cedex

N/ Réf. : 2023_ST_249_DH_LB

**Objet : Révision n°2 du PLU de ORSAY
Avis de la Chambre d'agriculture de Région Ile-de-France**

Monsieur le Maire,

Vous m'avez transmis, par courrier et pour avis, le projet d'élaboration du Plan Local d'Urbanisme de la commune de ORSAY, arrêté le 22 mai 2023.

Ce dossier est parvenu au siège de notre Compagnie par courriel le 3 juillet dernier.

Après étude du projet, la Chambre d'agriculture de Région Île-de-France apprécie le fait que la commune, malgré la perte totale de ses espaces agricoles, ait pris en compte les circulations agricoles sur son territoire.

En conclusion, la Chambre d'agriculture émet un **avis favorable**.

Enfin, nous nous réservons la possibilité d'intervenir, en complément, lors de l'enquête publique pour soutenir d'éventuelles réclamations individuelles d'agriculteurs.

Vous en souhaitant bonne réception, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, mes salutations distinguées.

Le Président,

Signé par Christophe HILLAIRET

✓ Signed and certified by **yousign**

Avis Communauté d'agglomération Paris-Saclay



Communauté d'agglomération

Affaire suivie par Elodie LIEWIG
Responsable logement, habitat et urbanisme
Pôle aménagement des territoires et cadre de vie
T. 06 25 04 54 68
Elodie.liewig@paris-saclay.com

Orsay, **03 OCT. 2023**

Monsieur le Maire d'Orsay
Hôtel de ville
2 place du général Leclerc
91400 ORSAY

OBJET : avis sur le PLU arrêté par le Conseil municipal le 26 juin 2023

Monsieur le Maire,

(h. Devr)

Dans le cadre de la révision du PLU de la ville d'Orsay arrêtée par le conseil municipal le 26 juin dernier, vous avez sollicité la Communauté d'agglomération Paris-Saclay en tant que personne publique associée par courrier reçu le 3 juillet 2023.

Après une lecture attentive, il semblerait qu'il soit nécessaire de porter à votre attention quelques éléments relatifs aux domaines de compétence de l'agglomération Paris-Saclay.

Tout d'abord, concernant la gestion des eaux pluviales. Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales, notamment à l'occasion des épisodes de fortes pluies, nous souhaiterions qu'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention des eaux pluviales soit inscrit au PLU sur les parcelles cadastrées AY 120 et AY 121.

Cette demande est justifiée par l'étude que vous trouverez jointe au présent courrier et s'avère d'autant plus nécessaire qu'un emplacement réservé ayant le même objet a été supprimé sur les parcelles cadastrées BC 62 et BC 67, rue Louis Scocard.

D'autre part, les éléments du règlement relatifs à la gestion des déchets ménagers appellent également une remarque de notre part. En effet, il serait intéressant d'intégrer à ces dispositions une mention sur les points d'apport volontaire (PAV), notamment pour les projets de logements collectifs. Je me permets de vous citer pour exemple les dispositions du PLU de Longjumeau, élaborées avec notre service déchets ménagers et économie circulaire : *« Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions : Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction. Pour les constructions comprenant plus de dix logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif*

doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés. »

Mes services restent à votre disposition pour tout échange complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.

Paris-saclay

Le Président,

Maire de Palaiseau



Grégoire de LASTEYRIE

Annexe : étude de faisabilité, mai 2019, B3E – Ingénieurs Conseils

Communauté PARIS-SACLAY

Parc Orsay Université - I rue Jean Rostand 91898 Orsay cedex
Tel. : 33 (0) 69 35 60 60 - paris-saclay.com

Communauté Paris-Saclay @comparis-saclay

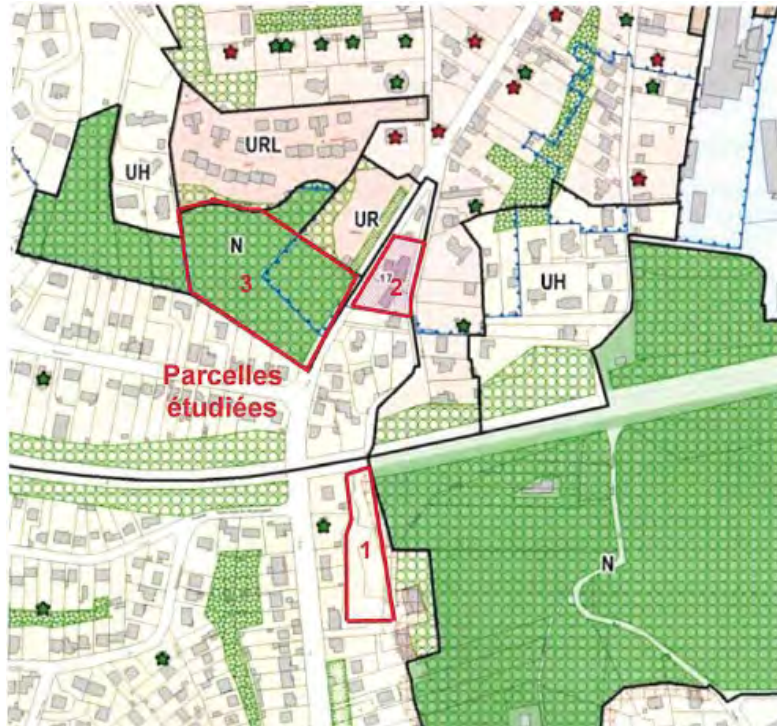
Ballainvilliers / Brunoy-sur-Yvette / Champigny / Chilly-Mazarin / Ebrinay-sur-Orge / Gometz-le-Châtel / Gif-sur-Yvette / Igny / La Ville du Bois / Les Ulis / Lisses
Longjumeau / Marcoussis / Massy / Montlhéry / Nozay / Orsay / Palaiseau / Saclay / Saint-Aubin / Saubert-les-Charfreux / Vauhallan / Verrières-le-Buisson
Villégis-sur-Yvette / Villejust / Villiers-le-Bâcle / Wissous

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

(1) Concernant la gestion des eaux pluviales

Afin d'améliorer la gestion des eaux pluviales, notamment à l'occasion des épisodes de fortes pluies, nous souhaiterions qu'un emplacement réservé pour création d'un bassin de rétention des eaux pluviales soit inscrit au PLU sur les parcelles cadastrées AY 120 et AY 121 (voir extrait de l'étude ci-dessous).

Cette demande est justifiée par l'étude joint au courrier et s'avère d'autant plus nécessaire qu'un ER ayant le même objet a été supprimé sur les parcelles cadastrées BC 62 et BC 67, rue Louis Scocard.



Réponse :

Le PLU sera modifié pour intégrer la possibilité de la réalisation d'un emplacement réservé sur les terrains AY120 et AY121 conformément à la demande de la CPS. Bien que la compétence assainissement soit une compétence de la CPS, l'emplacement réservé sera au bénéfice de la Ville, conformément aux échanges entrepris entre la Ville et la CPS.

(2) Eléments de règlement relatif à la gestion des déchets ménagers

Il serait intéressant d'intégrer à ces dispositions une mention sur les points d'apport volontaire (PAV), notamment pour les projets de logements collectifs. Exemple des dispositions du PLU de Longjumeau :

"Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions : Pour les constructions de toute nature un ou plusieurs emplacements doivent être prévus pour assurer le stockage des déchets. La surface et la localisation de ces emplacements doivent être adaptées à la nature et l'importance de la construction. Pour les constructions comprenant plus de 10 logements,

un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés. Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaire au tri sélectif doivent être aménagés."

Réponse :

La disposition proposée par la CPS est intéressante et sera intégrée au sein du règlement du PLU (excepté pour les zones UM et AUc) sous une forme similaire à la disposition montrée en exemple pour le PLU de Longjumeau.

Avis Conseil Régional Ile-de-France



Conseil régional

Le Vice-président
Chargé du logement,
de l'aménagement durable du territoire
et du SDRIF-Environnemental

22 SEP. 2023

Saint-Ouen-sur-seine, le

Réf : CR/POLAT/DADT/D23-GRIDF-002354

**MONSIEUR DAVID ROS
MAIRE D'ORSAY
HÔTEL DE VILLE
2 PLACE DU GENERAL LECLERC
BP 47
91401 ORSAY**

Monsieur le Maire, *Chc David*

Par courrier transmis le 3 juillet 2023 vous avez saisi la Région pour avis sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Orsay, arrêté par votre conseil municipal le 26 juin 2023.

Le schéma directeur de la région Île-de-France (SDRIF), approuvé par décret le 27 décembre 2013, est le cadre de cohérence des documents d'urbanisme locaux, notamment en matière d'aménagement. Il a été conçu pour garantir le caractère durable et équilibré du développement de notre région et pour mettre en place des conditions favorables à la réalisation des projets portés par les collectivités. Atteindre les objectifs du projet spatial régional nécessite un travail partagé ; chaque PLU est un élément-clé de sa mise en œuvre.

Votre projet de PLU respecte les orientations de la Région en matière d'aménagement durable du territoire inscrites dans le SDRIF en vigueur.

Il privilégie l'optimisation des tissus urbanisés existants et accorde une attention particulière aux enjeux de mutation des secteurs de quartiers de gares qui se traduisent notamment dans les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « centre-ville » et « le Guichet ». Les mesures prises permettent de poursuivre l'objectif d'augmentation de plus de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat à horizon 2030 préconisé par le schéma régional. Les extensions en cours et projetées dans le cadre de l'OIN de Paris-Saclay sur les secteurs du Moulon et de Corbeville sont, quant à elles, compatibles avec les capacités d'urbanisation permises par le SDRIF.

La préservation de l'environnement et du cadre de vie orcéen demeure une ambition forte de ce projet de PLU révisé. Les mesures prises en faveur de la préservation et de la valorisation de la trame verte et bleue sont toujours exemplaires, et l'OAP thématique dédiée est enrichie d'une nouvelle carte permettant notamment de cibler les secteurs prioritaires pour renforcer et/ou restaurer les corridors écologiques fragmentés par l'urbanisation. Les continuités écologiques inscrites sur la carte de destination générale du territoire du SDRIF sont bien prises en compte. Il convient également de souligner l'introduction des enjeux liés à la trame noire en lien avec la trame verte et bleue pour une plus grande efficacité en faveur de la biodiversité.

Le projet de PLU pérennise les nombreuses mesures réglementaires précédemment prises pour limiter les risques inondations et ruissellements, et encourage l'adaptation des constructions et des aménagements au changement climatique (isolation thermique par l'extérieur, production d'énergies renouvelables exploitables sur le territoire : panneaux solaires, géothermie, obligation de revêtements perméables et/ou drainants pour les parkings de 5 places ou plus...).

La commune poursuit enfin l'objectif de mailler le territoire par des circulations douces en cohérence avec les orientations régionales. Le PADD affiche plus particulièrement l'ambition de constituer un réseau cyclable efficace et sécurisé.

Vous trouverez, jointes en annexe par grandes thématiques, des observations techniques complémentaires qui, je l'espère, contribueront à inscrire pleinement votre PLU dans le cadre de cohérence du schéma directeur.

Je vous serais reconnaissant de bien vouloir prendre en compte ces remarques et d'adresser aux services de la Région (direction de l'aménagement durable du territoire) un exemplaire du document approuvé une fois la procédure menée à son terme.

A toutes fins utiles, je vous rappelle que le 12 juillet 2023, le conseil régional d'Île-de-France a arrêté son projet de SDRIF-Environnemental, conformément à l'article L.123-13 du code de l'urbanisme et à la loi n°2021-1104 du 22 août 2021, portant sur la lutte contre le dérèglement climatique et le renforcement de la résilience face à ses effets. Après son approbation définitive en Conseil d'Etat, les documents d'urbanisme locaux devront se mettre en compatibilité avec ses orientations et prescriptions.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de toute ma considération.



Jean-Philippe DUGOIN-CLEMENT

ANNEXE TECHNIQUE

Référent territorial : Mélanie PUSSET, direction de l'aménagement durable du territoire
melania.pusset@lodefrance.fr

Observations et analyse des services de la Région Ile-de-France sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Orsay (91)

Population (2020) : 15 554 habitants
Superficie : 760,5 ha

La commune appartient à la communauté d'agglomération Paris-Saclay. Elle est concernée pour partie par le périmètre de l'OIN de Paris-Saclay, et plus particulièrement par les quartiers du Moulon et de Corbeville sur le plateau et le « campus-vallée ». Ses coteaux boisés au nord de l'Yvette s'inscrivent dans le périmètre de la zone de protection naturelle, agricole et forestière (ZPNAF) de Paris-Saclay.

Située à 30 km au sud-ouest de Paris, elle est desservie par deux gares de la ligne du RER B (Le Guichet et Orsay-Ville) et par la RN 118 qui la relie à l'A10 au sud. Ces infrastructures morcellent le territoire et contribuent fortement à une déconnexion géographique entre le plateau de Saclay au nord et celui de Mondéour au sud, et la vallée de l'Yvette.

La révision du PLU a été prescrite en 2020 ; le précédent PLU a été approuvé en 2017 et modifié en 2020.

La commune d'Orsay fait partie, au regard de l'analyse des grandes entités géographiques du SDRIF, de l'agglomération centrale.

1 – Qualité du projet spatial et consommation d'espace

A l'exception des extensions en cours sur les secteurs du Moulon et de Corbeville dans le cadre de l'OIN de Paris-Saclay, et compatibles avec les capacités d'urbanisation permises par le SDRIF, le projet de PLU révisé continue de privilégier l'optimisation des tissus urbanisés existants, mais réduit néanmoins les possibilités de densification sur certains secteurs résidentiels (entrées de ville ouest et sud, quartier de Mondéour, rue de Versailles notamment) pour préserver leurs caractéristiques urbaines et paysagères. Afin de mieux maîtriser les mutations à venir sur les secteurs de quartiers de gares, les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) « centre-ville » et « le Guichet » ont également été redéfinies. Ces évolutions, au regard du nombre de logements déjà réalisés et à venir, ne remettent pas en cause pour autant l'objectif d'augmentation de plus de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat à horizon 2030 préconisé par le schéma régional.

Une nouvelle OAP sectorielle « projet urbain de Corbeville », issue de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay dans le cadre de la déclaration de projet menée par l'établissement public d'aménagement de Paris-Saclay, complète le document.

2 – Environnement et développement durable

Ce projet de PLU révisé assure la préservation de l'environnement et du cadre de vie d'Orsay, en accord avec les orientations du schéma régional. Les mesures prises en faveur de la préservation et de la valorisation de la trame verte et bleue sont toujours exemplaires : classement en N des coteaux boisés (en cohérence avec le périmètre de la ZPNAF), des berges de l'Yvette et du lac de Lozère, classement d'espaces boisés, protection des lisières des massifs boisés, protection d'alignements d'arbres et de cœurs d'îlots, coefficient de biotope par surface avec pourcentage de pleine terre, etc. L'OAP thématique dédiée intègre une nouvelle carte qui permet notamment de cibler les secteurs prioritaires pour renforcer et/ou restaurer les corridors écologiques fragmentés par l'urbanisation. Les continuités écologiques inscrites sur la carte de destination générale du territoire du SDRIF sont bien prises en compte. Il convient de souligner l'introduction des enjeux liés à la trame noire en lien avec la trame verte et bleue pour une plus grande efficacité en faveur de la biodiversité.

Le projet de PLU révisé maintient, par ailleurs, l'OAP thématique « Valoriser et préserver le patrimoine bâti » ainsi que les dispositions réglementaires spécifiques aux quartiers patrimoniaux (zone UP) et aux éléments identifiés au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme en distinguant cette fois-ci les édifices remarquables et de caractère.

Enfin, il pérennise les nombreuses mesures réglementaires précédemment prises pour limiter plus particulièrement les risques inondations et ruissellements (gestion alternative des eaux pluviales et infiltration à la parcelle, restauration de la perméabilité des sols). Il encourage l'adaptation des constructions et des aménagements au changement climatique (isolation thermique par l'extérieur, production d'énergies renouvelables exploitables sur le territoire : panneaux solaires, géothermie, obligation de revêtements perméables et/ou drainants pour les parkings de 5 places ou plus...).

3 – Développement économique

Le projet de PLU porte un objectif ambitieux d'accroissement de plus de 1 226 emplois à horizon 2030, hors OIN, en faisant l'hypothèse de retombées liées au développement de cette dernière et à l'augmentation de la population. De manière moins hypothétique, le PADD fixe, en adéquation avec les orientations régionales, l'objectif de renforcer l'offre commerciale de proximité en prônant notamment une qualité urbaine propice à une bonne dynamique commerciale. Cela se traduit à la fois dans l'OAP thématique « Soutenir la vitalité commerciale » et dans les mesures réglementaires édictées : protection au titre de l'article L.151-16 du code de l'urbanisme des linéaires commerciaux identifiés au plan de zonage et règles des articles UCV3 et UG3 (autorisation de changement ou de création de locaux uniquement à destination d'artisanat, de commerces de détail, de restauration ou d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle), possibilité d'une hauteur bonifiée de 50 cm pour les bâtiments ou parties de bâtiment accueillant une activité en rez-de-chaussée...

4 – Transports et déplacements

Bénéficiant d'une bonne desserte par les transports en commun (deux gares RER B, TCSP Massy-Saint-Quentin-en-Yvelines, et future gare Orsay-Gif de la ligne 18 du réseau du Grand Paris Express mise en service en 2026), la commune dans son projet de PLU révisé poursuit le maillage du territoire par des liaisons douces, et plus particulièrement des liaisons cyclables pour relier les quartiers entre eux et desservir les pôles structurants. L'OAP thématique « circulations douces » a, elle, été enrichie par la mention de l'itinéraire de la Véloscénie et de la politique déployée en faveur du vélo électrique. Afin de mieux percevoir la constitution d'un réseau cyclable efficace et sécurisé que prône le PADD, la carte associée à cette OAP gagnerait à identifier les aménagements existants tels que précisés dans le rapport de présentation, et à s'assurer de leur cohérence avec les liaisons à renforcer / à créer. A noter, l'introduction d'une nouvelle règle imposant des places de stationnement dédiées aux vélos cargo dans toutes les zones du PLU (à l'exception des zones UM, UU et AUc).

5 – Logement

Outre les projets de logements familiaux et étudiants en secteurs OIN (respectivement environ 1 840 et 2 160 logements à terme, soit après 2030), le PLU affiche la construction de 1 199 logements à horizon 2030, dont plus des deux-tiers ont été réalisés ou engagés depuis 2012. Le PADD révisé ambitionne d'accueillir préférentiellement des familles et des actifs (dans la vallée) en étoffant le parc de logements de taille moyenne (T3 notamment) et en maintenant l'effort d'une offre accessible aux familles (location sociale et accession maîtrisée).

L'avis est favorable et ne nécessite pas de réponse.

Avis DDT



Direction départementale des territoires
Service territoires et prospective
Bureau planification territoriale nord

Évry-Courcouronnes, le

06 OCT. 2023

Le Préfet

à

Monsieur le Maire d'Orsay

Mairie d'Orsay
2 Place Général Leclerc
91400 ORSAY

Affaire suivie par : Orane Faletti
Chargée de projet en planification territoriale

Objet : Avis du représentant de l'État sur le plan local d'urbanisme arrêté de la commune d'Orsay

P.L.:

- Tableau actualisé des servitudes d'utilité publique
- Contribution de la SNCF du 2 août 2023
- Contribution de GRT GAZ du 18 juillet 2023

Par délibération du 26 juin 2023, enregistrée complet en Préfecture le 10 juillet 2023, le conseil municipal de la commune d'Orsay a arrêté le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le débat sur les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) a eu lieu le 29 juin 2021, soit plus de deux mois avant l'arrêt du projet, respectant ainsi les dispositions de l'article L.153-12 du code de l'urbanisme.

L'examen du projet de PLU me conduit à formuler les observations qui suivent. En annexe, figurent des remarques additionnelles ayant trait au règlement et autres pièces constitutives du dossier.

1- Réponse aux besoins de la population en matière d'habitat et gestion économe de l'espace

Le projet communal, exprimé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), prévoit la réduction de l'ampleur des mutations urbaines constatées dans certains secteurs notamment aux abords de la gare du Guichet ou de la rue de Versailles et tend à préserver la dominante pavillonnaire de ces quartiers. Au vu de la transformation importante des secteurs situés sur l'Opération d'Intérêt National (OIN), l'objectif communal est de maîtriser l'évolution urbaine sur le reste de son territoire en y conservant son caractère architectural et en y améliorant la qualité de ses espaces publics pour pouvoir y garantir un cadre de vie de qualité.

Conformément à l'article L.141-10 du code de l'urbanisme, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et le justifier dans son ensemble. Au sein du document révisé, il est indiqué qu'« hors OIN, le PADD établit une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier très limitée (0,38ha) et souhaite poursuivre son objectif. », ce chiffre faisant état de la consommation passée et définissant une trajectoire communale, uniquement sur une partie du territoire. Or, afin de définir un objectif précis et afin de répondre aux obligations réglementaires du PLU, ce dernier doit faire apparaître un objectif chiffré sur l'ensemble du territoire, OIN incluse. De plus, ce chiffre devra être accompagné par des justifications qui permettent de comprendre la nature des projets consommateurs ainsi que leurs localisations.

Compatibilité avec les documents supra-communaux

Concernant la compatibilité avec les documents supra-communaux, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé le 27 décembre 2013, impose une augmentation minimale de 15 % de la densité des espaces d'habitat entre 2013 et 2030. À ce titre, la production de logements prévue au sein des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) et dans le diffus (soit 150 logements sur l'OAP du Guichet, 95 sur l'OAP du Centre-Ville et 18,4 logements par an dans le diffus) permet de combler le déficit de 295 logements à réaliser en densification d'ici 2030 (données SITADEL). Le projet de plan local d'urbanisme de la commune permet donc de répondre à ces objectifs à l'échéance 2030.

En matière de production de logements, le Programme Local de l'Habitat (PLH) prévoit la livraison de 530 logements dont 175 sociaux entre 2019 et 2024. Malgré l'identification des secteurs qui ont fait l'objet de densification, le projet de PLU porté par la commune manque de précisions afin de démontrer sa compatibilité avec le PLH et les objectifs de production de Logements Locatifs Sociaux (LLS) relatifs à la loi de Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). La commune ayant fait à deux reprises l'objet d'un constat de carence relative à la loi SRU en raison d'un déséquilibre de la production de logements sociaux, une attention particulière mérite d'être portée en faveur du développement d'une offre très sociale. D'une part, l'analyse des données SITADEL pour la période 2018-2022 montre que la commune devrait encore livrer 284 logements d'ici 2024 pour pouvoir être compatible avec le PLH. D'autre part, l'objectif communal d'atteindre 24,84 % de LLS livrés en 2024 manque de précisions. **Par conséquent, le PLU devra apporter plus de précisions en terme de production de logements à venir afin de justifier de la bonne atteinte des objectifs du PLH et d'objectiver la trajectoire SRU, particulièrement sur la part sociale envisagée.**

Prise en compte des Déclarations d'Utilité Publique (DUP)

Il conviendrait que les documents du projet de PLU révisé intègrent expressément les évolutions du PLU d'Orsay introduites par la Mise En Compatibilité du Document d'Urbanisme (MECDU) emportée par la déclaration d'utilité publique modificative n°1 de la ligne 18 adoptée par le décret n° 2021-26 du 14 janvier 2021, à savoir :

- L'élargissement de l'emplacement réservé n°18 dédié au Réseau de Transport Public du Grand Paris (RTPGP) et aux aménagements paysagers et de voirie en interface sur le plan de zonage.
- La modification de la destination de l'emplacement réservé n°18 et de sa superficie dans la liste des emplacements réservés : auparavant dédié uniquement au RTPGP, il est désormais également destiné à accueillir les aménagements paysagers et de voirie en interface, sa superficie est désormais de 52 366 m².
- La réduction des emprises des espaces boisés classés de part et d'autre de la RN118 pour une surface de 6 436 m² sur le plan de zonage.
- La réduction d'un espace paysager remarquable au sein de la zone AU de 1 254 m² sur le plan de zonage.
- La réduction de la marge des 10 m le long des lisières forestières, soit 1 416m² impactés, sur le plan de zonage.
- L'additif au rapport de présentation.

Il est donc demandé, d'une part que l'intégralité de la MECDU soit intégrée matériellement dans le PLU révisé et, d'autre part, que la MECDU ne soit pas remise en cause par la procédure de révision en cours. Il convient que la cartographie de l'OAP Trame verte et bleue reprenne la MECDU, en cohérence avec le plan de zonage. Vous trouverez au lien suivant la MECDU telle qu'annexée au décret visé ci-dessus : <https://sharing.oodrive.com/share-access/sharings/yqBIT3sz.S5LE5i5D>.

Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout d'abord, le PLU devra identifier clairement la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) dans les différentes OAP, du Moulon et de Corbeville en particulier, ainsi que dans le règlement graphique.

Par ailleurs, la création d'un cabinet de radiologie au nord du site de l'hôpital évoquée lors d'échanges entre partenaires est remis en question par l'OAP du Centre-Ville qui indique un parking à cet endroit. **Cet élément mériterait d'être mis en cohérence avec la volonté communale afin de ne pas bloquer la réalisation de ce centre de radiologie.** Dans un même temps, l'OAP mériterait plus de précisions sur le schéma tripartite projeté au niveau du site de l'hôpital, en identifiant les trois zones d'étude ainsi que le bâtiment de l'hôpital qui fera l'objet d'une reconversion à la suite de sa délocalisation. Cette même OAP prévoit la restructuration du pôle gare qui inclut des parcelles ferroviaires. Par conséquent, le projet devra faire l'objet d'une analyse de mutabilité du foncier, par les services de la direction immobilière du groupe SNCF.

De plus, le plan de l'OAP du Guichet prévoit la délimitation d'un bassin de rétention, a priori pour gérer les « eaux en sous-sol », au vu de la légende fournie. Des informations complémentaires sont attendues quant à ce bassin : usages, dimensionnement, alimentation, entretien. **De plus, l'emplacement réservé se situe en zone humide probable. Une étude diagnostic des zones humides potentiellement présentes devra être menée.** En fonction des résultats de ce diagnostic, la séquence ERC devra être appliquée. Selon la nomenclature loi sur l'eau, si le bassin fait plus de 1000 m², celui-ci sera concerné par la rubrique 3.2.3.0 et donc par le dépôt d'un dossier de déclaration. Si la présence de zones humides est avérée et que celles-ci sont impactées pour une surface de plus de 1000 m², le projet sera également concerné par la rubrique 3.3.1.0. **Par souci de cohérence, le PLU gagnerait à représenter l'emplacement réservé n°11 prévu pour l'aménagement d'une voie piétonne au sein de l'OAP du Guichet.**

Prévue au sein du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage (SDAGVD) 2019-2024 sur la Communauté d'Agglomération Communauté Paris-Saclay, l'aire d'accueil des gens du voyage fait l'objet d'un emplacement au sein de l'OAP de Corbeville. La présence de cet emplacement interroge étant donné que la localisation de cette aire n'est pas encore confirmée.

De surcroît, la figuration de l'accueil potentiel d'un arrêt de transport par câble au sein des OAP ainsi que sa mention dans le PADD (page 29) va à l'encontre des positions retenues par les différents partenaires notamment Île-de-France Mobilités. En effet, l'étude de ce projet n'a pas été poursuivie pour cause de faisabilité complexe compte tenu des fortes contraintes réglementaires liées en particulier aux enjeux environnementaux du plateau de Saclay. Le PLU mériterait d'éclaircir cet élément.

Enfin, il manque un des obstacles à la trame arborée tel qu'identifié par le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) dans la représentation graphique de l'OAP Trame Verte et Bleue. Il correspond à un point de fragilité des corridors arborés au niveau du parking du bois des Rames. **Ce point est à rectifier.**

2 - Conclusion

Au regard des éléments analysés, j'émet un avis favorable sur le PLU arrêté sous réserve de la prise en compte de l'ensemble des demandes et observations formulées ci-dessus, en particulier concernant l'intégration de la DUP relative la Ligne 18 qu'il convient impérativement de faire figurer dans le document.

Les services de la direction départementale des territoires de l'Essonne restent à votre disposition pour vous accompagner dans cette démarche.

Le Sous-Préfet de Palaiseau



A. GRIZAUD

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

L'avis de la DDT intègre les remarques formulées par l'ARS, GRT Gaz... Les réponses de la ville formulée ici serviront de référence.

(1) 1. Réponse aux besoins de la population en matière d'habitat et gestion économe de l'espace

Conformément à l'article L.141-10 du code de l'urbanisme, le PADD doit fixer un objectif chiffré de modération de la consommation d'espace et le justifier dans son ensemble. Au sein du document révisé, il est indiqué qu'« hors OIN, le PADD établit une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier très limitée (0,38 ha) et souhaite poursuivre cet objectif. », ce chiffre faisant état de la consommation passée et définissant une trajectoire communale, uniquement sur une partie du territoire. Or, afin de définir un objectif précis et afin de répondre aux obligations réglementaires du PLU, le PADD doit faire apparaître un objectif chiffré sur l'ensemble du territoire, OIN incluse. De plus, ce chiffre devra être accompagné par des justifications qui permettent de comprendre la nature des projets consommateurs ainsi que leurs localisations.

Réponse :

Objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

L'analyse du MOS nous permet également d'établir la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur ces 10 dernières années, entre 2012 et 2021. Ainsi, le territoire orcéen a :

- Perdu 1,9 ha de bois ou forêts,
- Gagné 13,7 ha de milieux semi-naturels, correspondant au corridor écologique créé sur la ZAC de Corbeville,
- Perdu 56,5 ha d'espace agricole, exclusivement sur le plateau de Saclay.

L'addition de ces évolutions révèle une consommation de 45,1 ha d'ENAF entre 2012 et 2021.

L'analyse du MOS a été couplée à une analyse par photo-interprétation révélant que 45,78 ha ont en réalité été consommés, dont 45,4 ha au sein de l'OIN.

Ainsi, hors OIN, le PADD établit une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier très limitée (0,38 ha) et souhaite poursuivre cet objectif.

Extrait des objectifs affichés dans le PADD

L'analyse cumulée sur l'ensemble du territoire, y compris l'OIN, a bien été réalisée. Le résultat présenté dans le PADD de 45,78 ha d'ENAF consommés, correspond à l'analyse cumulée. La distinction de ce qui relève de l'OIN du reste du territoire permet de présenter le sujet et vient préciser la nature de la consommation d'ENAF.

La ville s'engage à respecter les modalités du SDRIF qui va cartographier à l'échelle de l'ensemble du territoire francilien le principe de Zéro Artificialisation Nette. Le reste de l'engagement

concernant le ZAN dépend donc de la mise en place des documents supra communaux et de la politique de l'Etat sur ces secteurs.

Ainsi, et pour une meilleure compréhension des objectifs fixés dans le PADD, la ville va fléchée les objectifs en matière de ZAN de la manière suivante :

20 ha complémentaires en OIN pourront être urbanisés dans le cadre des pastilles d'urbanisation préférentielle et d'environ 0,5 hectare concernant le passage de la zone AUG en zone U sur le secteur au Nord de la Gare du Guichet.

Ainsi la commune va plus loin que la simple ambition de réduction de 50% de la consommation d'espace à l'horizon 2031.

(2) Compatibilité avec les documents supra-communaux

En matière de production de logements, le PLH prévoit la livraison de 530 logements dont 175 sociaux entre 2019 et 2024. Malgré l'identification des secteurs qui ont fait l'objet de densification, le projet de PLU porté par la commune manque de précisions afin de démontrer sa compatibilité avec le PLH et les objectifs de production de LLS relatifs à la loi SRU. [...] D'une part, l'analyse des données SITADEL pour la période 2018-2022 montre que la commune devrait encore livrer 284 logements d'ici 2024 pour pouvoir être compatible avec le PLH. D'autre part, l'objectif communal d'atteindre 24,84% de LLS livrés en 2024 manque de précisions.

Par conséquent, le PLU devra apporter plus de précisions en termes de production de logements à venir afin de justifier de la bonne atteinte des objectifs du PLH et d'objectiver la trajectoire SRU, particulièrement sur la part sociale envisagée.

Réponse :

Le PADD a inscrit dans son objectif E1 :

« Accueillir préférentiellement des familles et des actifs dans la vallée, en étoffant le parc de logements de taille moyenne (type 3 notamment) et en maintenant l'effort de production d'une offre accessible aux familles (locatif social et accession maîtrisée notamment) ; »

Le Tome 2 du rapport de présentation précise que la livraison de 175 LLS fera passer la commune de 24,24% à 24,84% de LLS en 2024.

Pour compléter ces éléments, il est rappelé que l'article 3 du règlement écrit pour les zones UCV, UG, UH, UR et AUG, soit les zones pouvant accueillir des programmes de logements, précise que :

« Les programmes de logements* réalisés sur un même terrain d'assiette*, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher* totale supérieure à 400 m² à usage d'habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements* au moins ne sont autorisés que s'ils comportent au minimum 30% de logements et de surface de plancher* destinée à des logements* sociaux* comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU). »

La prévision de la réalisation de 95 logements dans le centre-ville et de 150 logements dans le secteur du Guichet permettrait de construire a minima 74 LLS supplémentaires. Pour tout autre projet de plus de 6 logements, au moins 30% des logements doivent être des LLS.

Concernant les projections sur l'opération d'intérêt National, la prospective est aujourd'hui travaillée avec la DDT et la Ville afin de faire le point régulièrement sur l'accompagnement de l'accomplissement de la trajectoire SRU par la programmation de l'Etat sur le Plateau.

(3) Prise en compte des DUP

Il conviendrait que les documents du projet de PLU révisé intègrent expressément les évolutions du PLU d'Orsay introduite par la MECDU emportée par la déclaration d'utilité publique modificative n°1 de la ligne 18 adoptée par décret n° 2021-26 du 14 janvier 2021.

- L'élargissement de l'emplacement réservé n°18 dédié au RTPGP et aux aménagements paysagers et de voirie en interface sur le plan de zonage ;
- La modification de la destination de l'emplacement réservé n°18 et de sa superficie dans la liste des emplacements réservés : auparavant dédié uniquement au RTPGP, il est désormais également destiné à accueillir les aménagements paysagers et de voirie en interface, sa superficie est désormais de 52 366 m² ;
- La réduction des emprises des espaces boisés classés de part et d'autre de la RN 118 pour une surface de 6 436 m² sur le plan de zonage ;
- La réduction d'un espace paysager remarquable au sein de la zone AU de 1254m² sur le plan de zonage. ;
- La réduction de la marge des 10 m le long des lisières forestières, soit 1 416m² impactés, sur le plan de zonage ;
- L'additif au rapport de présentation.

Il est demandé, d'une part que l'intégralité de la MECDU soit Intégrée matériellement dans le PLU révisé et, d'autre part, que la MECDU ne soit pas remise en cause par la procédure de révision en cours. Il convient que la cartographie de l'OAP Trame verte et bleue reprenne la MECDU, en cohérence avec le plan de zonage.

Réponse :

Le PLU révisé intégrera la déclaration d'utilité publique modificative n°1 de la ligne 18 adoptée par décret n° 2021-26 du 14 janvier 2021 sans la remettre en cause.

(4) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Tout d'abord, le PLU devra Identifier clairement la Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) dans les différentes OAP, de Moulon et de Corbeville en particulier, ainsi que dans le règlement graphique.

Réponse :

La ZPNAF sera identifiée au sein du plan de zonage.

Toutefois, la ville n'apportera pas de modifications aux OAP de Moulon et de Corbeville issues des mises en compatibilité du PLU avec les ZAC de Moulon et de Corbeville.

(5) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Par ailleurs, la création d'un cabinet de radiologie au nord du site de l'hôpital évoquée lors d'échanges entre partenaires est remis en question par l'OAP du Centre-Ville qui indique un parking à cet endroit. Cet élément mériterait d'être mis en cohérence avec la volonté communale afin de ne pas bloquer la réalisation de ce centre de radiologie. Dans un même temps, l'OAP mériterait plus de précisions sur le schéma tripartite projeté au niveau du site de l'hôpital, en identifiant les trois zones d'étude ainsi que le bâtiment de l'hôpital qui fera l'objet d'une reconversion à la suite de sa délocalisation. Cette même OAP prévoit la restructuration du pôle gare qui inclut des parcelles ferroviaires. Par conséquent, le projet devra faire l'objet d'une analyse de mutabilité du foncier, par les services de la direction immobilière du groupe SNCF.

Réponse :

Au regard des études qui doivent permettre d'apporter une vision globale et prospective à l'échelle de l'ensemble du quartier, la Ville considère qu'il est aujourd'hui prématuré de faire évoluer l'OAP qui devra faire l'objet d'une évolution globale postérieurement à la définition d'un projet d'ensemble.

Le PLU et l'OAP permettent dans leurs rédactions actuelles la relocalisation du cabinet de radiologie privé au sein de l'emprise du site hospitalier actuel.

(6) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Guichet

De plus, l'OAP du Guichet prévoit la délimitation d'un bassin de rétention, a priori pour gérer les « eaux en sous-sol », au vu de la légende fournie. Des informations complémentaires sont attendues quant à ce bassin : usages, dimensionnement, alimentation, entretien. De plus, l'emplacement réserver se situe en zone humide probable. Une étude diagnostic des zones humides potentiellement présentes devra être menée.

Par souci de cohérence, le PLU gagnerait à représenter l'emplacement réservé n°11 prévu pour l'aménagement d'une voie piétonne au sein de l'OAP du Guichet.

Réponse :

1^{er} point : bassin de rétention

L'avis de la DDT reprend l'avis de la MRAe et sa recommandation (23) : « L'Autonité Environnementale recommande de fournir des informations complémentaires en termes d'usage, de dimensionnement et d'entretien concernant le bassin de rétention prévu au sein de l'OAP du secteur du « Guichet ».

La réponse reprend celle formulée à la MRAe :

« Le projet de bassin de rétention est à l'étude au niveau de la CPS, dans le cadre d'une réflexion plus globale sur le fonctionnement hydrographique du secteur. Nous ne disposons pas à l'heure actuelle de plus de précision. Il est à noter que le PLU révisé ne modifie pas le périmètre ni l'emprise de localisation de ce bassin.

L'emplacement de ce bassin au sein du secteur du Guichet se situant sur une zone humide probable : avant tout projet, une étude zone humide devra être menée sur le secteur. En cas de zone humide avérée, le bassin de rétention ne sera pas réalisé, les aménagements possibles seront éventuellement d'agrandir cette zone humide pour une meilleure rétention des eaux. »

2^{ème} point : emplacement réservé n°11

L'emplacement réservé n°11 sera représenté au sein de la cartographie de l'OAP du Guichet.

(7) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) - Corbeville

Prévue au sein du Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage 2019-2024 sur la CPS, l'aire d'accueil des gens du voyage fait l'objet d'un emplacement au sein de l'OAP de Corbeville. La présence de l'aire d'accueil des gens du voyage interroge étant donné que la localisation de cette aire n'est pas encore confirmée.

Réponse :

La ville n'apportera pas de modifications aux OAP de Moulon et de Corbeville issues des mises en compatibilité du PLU avec les ZAC de Moulon et de Corbeville.

(8) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Centre-ville et Guichet

La figuration de l'accueil potentiel d'un arrêt de transport par câble au sein des OAP ainsi que sa mention dans le PADD va à l'encontre des positions retenues par les différents partenaires notamment Ile-de-France Mobilités. L'étude de ce projet n'a pas été poursuivie pour cause de faisabilité complexe compte tenu des fortes contraintes réglementaires liées en particulier aux enjeux environnementaux du plateau de Saclay. Le PLU mériterait d'éclaircir cet élément.

Réponse :

Malgré les positions retenues par les différents partenaires sur ce projet, la ville souhaite maintenir cette mention au sein du PADD et par ricochet au sein des OAP concernées. Le PADD a été débattu en juin 2021 sur la base des informations connues à ce moment-là.

(9) Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) – Centre-ville et Guichet

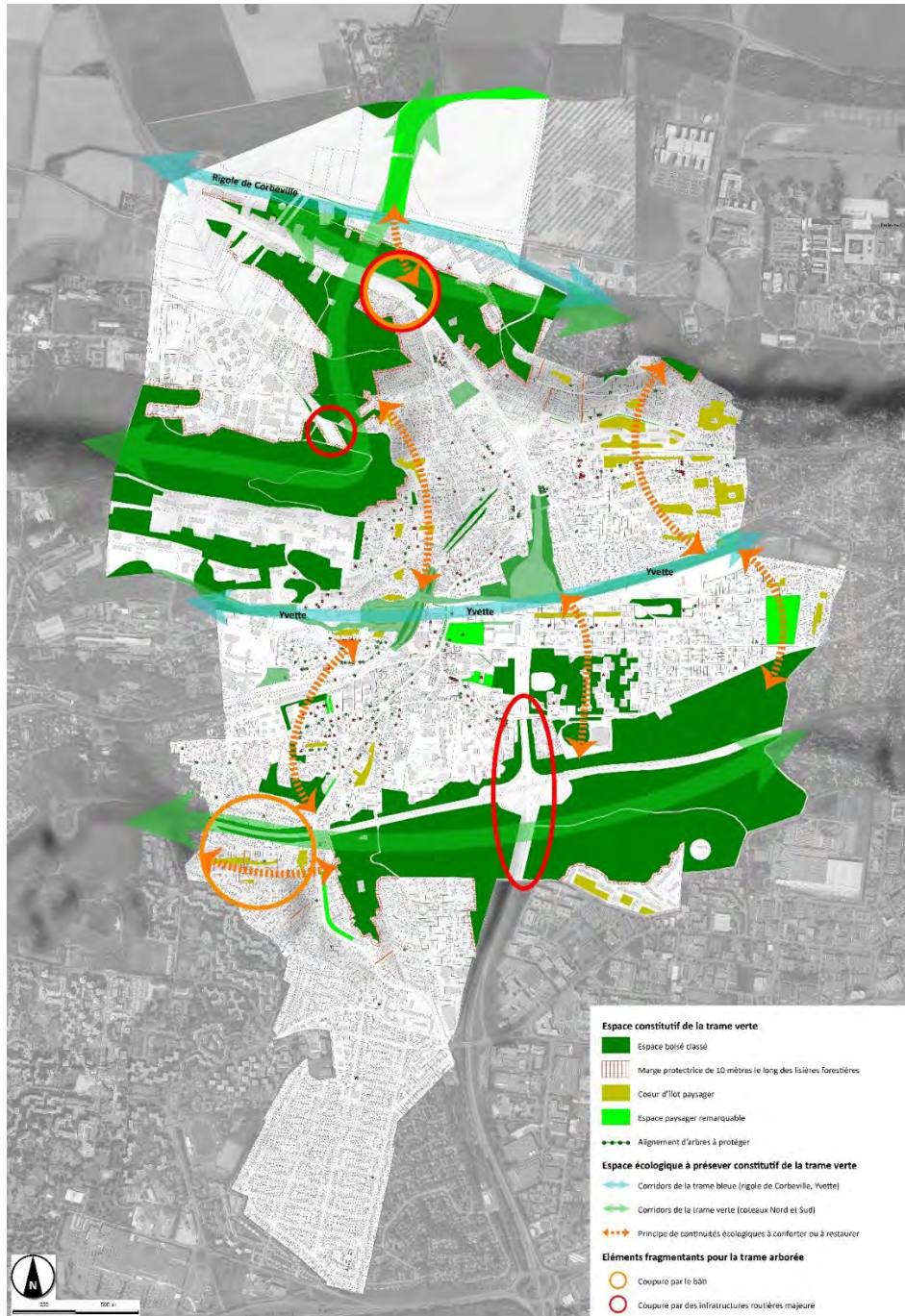
Point à rectifier : il manque un des obstacles à la trame arborée tel qu'identifié par le SRCE dans la représentation graphique de l'OAP Trame Verte et Bleue. Il correspond à un point de fragilité des corridors arborés au niveau du parking du bois des Rames. Ce point est à rectifier.

Réponse :

Ce point est rectifié, comme évoqué en réponse à la recommandation (6) de la MRAe : « Les Autorités environnementales recommandent de

identifier l'obstacle à la trame arborée situé au niveau du parking du bois des Ramées au sein de l'OAP trame verte et bleue conformément au SRCE.

La carte de la TVB a été reprise en conséquence (voir ci-dessous).



ANNEXE

Avis du représentant de l'État sur le PLU arrêté de la commune de Orsay

Remarques complémentaires1 – Remarques générales

Conformément à l'ordonnance du 19 décembre 2013, les collectivités doivent dès à présent rendre leurs documents d'urbanisme accessibles en ligne.

De plus, toute élaboration ou révision d'un document d'urbanisme approuvée à partir du 1^{er} janvier 2016 doit être numérisée au format CNIG, afin d'en assurer d'ores et déjà le téléversement dans le Géoportail de l'urbanisme.

A compter du 1^{er} janvier 2023, l'ordonnance n°2021-1310 du 7 octobre 2021 prévoit que la publication sur le Géoportail de l'urbanisme des élaborations ou évolutions de ces documents deviendra une des mesures de publicité obligatoire pour rendre exécutoire, et donc opposable, le document. Cette obligation porte sur les procédures principales et secondaires (révision allégée, modification simplifiée, etc.). Ainsi, toutes les procédures sont concernées.

2 – Pièces réglementaires• Annexes et servitudes

Les servitudes radioélectriques PT1 et PT2 du radar de Paris Sud Palaiseau ne semblent pas reportées au plan des servitudes ou le sont mal. De plus, il pourrait être indiqué les adresses des services gestionnaires pour les diverses servitudes concernées. Les fiches T5, T4, T7, PT1, PT2 pourraient compléter les pièces écrites des Servitudes d'Utilité Publique (SUP). La fiche T7 décrit la zone de survol à très basse hauteur, que constitue la RN118, avec les préconisations spécifiques.

Concernant les voies ferrées, il est demandé l'intégration de la nouvelle version de la notice T1 qui précise les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que les mesures de gestion de la végétation. Il est aussi demandé l'insertion des identités et coordonnées du gestionnaire des servitudes liés à la présence de chemin de fer comme indiqué dans la contribution de la SNCF. Il est rappelé qu'il est nécessaire de consulter systématiquement la SNCF pour les permis de construire ou lotissement jouxtant la plateforme ferroviaire. Cette demande de consultation est fondée, d'une part, sur les articles R111-2 et 3 du code de l'urbanisme qui interdisent la réalisation de constructions pouvant causer un danger pour la sécurité publique, ou être elles-mêmes soumises à un danger, et, d'autre part, sur l'article L2231-5 du code des transports qui prévoit une servitude interdisant la construction des bâtiments à moins de deux mètres de la limite légale du chemin de fer. A cet effet, les dossiers relevant du Service Urbanisme en rapport avec des travaux à réaliser en bordure des emprises ferroviaires doivent être adressés à la Direction Immobilière Île-de-France aux coordonnées présentes dans la contribution SNCF ci-jointe.

En outre, il conviendra de préciser à toute personne ayant choisi de s'établir à proximité du domaine ferroviaire qu'elle supportera ou prendra toutes les mesures complémentaires d'isolation acoustique conformes à la loi du 31 décembre 1992 et à ses décrets d'application et à l'arrêté ministériel du 30 mai 1996.

Il conviendrait de mettre à jour les fiches SUP de l'annexe servitudes, notamment celles décrites plus haut. Elles sont téléchargeables ici: <https://www.geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fiches-sup-validees-r1065.html>.

Le tableau des servitudes a été mis à jour, il est joint à cet avis afin de permettre son annexion au PLU. Il est à noter que ce dernier devra être mis à jour suite aux modifications à venir

qui concernent le projet de création du périmètre délimité des abords du Temple de la Gloire ainsi que le captage et son périmètre de protection.

- **OAP**

Le PLU pourrait apporter des précisions sur la programmation de logements qu'ils soient privés ou locatifs sociaux dans les OAP du Guichet, du Centre-Ville et du Moulon. Une attention particulière mériterait d'être portée à l'offre très sociale en Prêt Locatifs Aidés d'Intégration (PLAI) en l'insérant dans la programmation des OAP. Par ailleurs, l'hypothèse d'une production de 30 % de LLS en densification du tissu pavillonnaire existant semble optimiste. Par conséquent, une augmentation du taux de LLS sur les OAP, ou à défaut l'inscription de nouvelles règles de mixité sociale permettrait d'assurer l'opérationnalité du PLU. La préservation des bâtis à caractère ancien sur ces secteurs sont des éléments à prendre en considération, notamment via la réhabilitation du bâtiment historique de l'hôpital pour lequel des précisions sur la nature du projet envisagé pourraient être apportées.

- **Règlement**

Le PLU gagnerait à préciser les règles de mixité sociale pour les zones UA, UU, Uep et N conformément à la vocation de ces secteurs. Concernant la zone AUc de la zone d'urbanisation de Corbeville, le règlement du PLU renvoie aux dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle fixées dans les OAP. Il semblerait plus pertinent de mentionner directement ces règles applicables.

De plus, le PLU gagnerait à réglementer en zone naturelle l'emprise au sol des bâtiments en mètres carrés et non en pourcentage, car les unités foncières sont parfois de grande taille.

Le règlement est trop succinct en ce qui concerne les eaux pluviales : il ne peut pas se contenter de rappeler le règlement d'assainissement inter-communal. **Le règlement doit redonner les règles de base pour la gestion des eaux pluviales.** Il convient de rappeler l'obligation d'infiltrer les pluies courantes, et que, au-delà des pluies courantes, l'infiltration est à privilégier, tout en précisant les cas possibles de dérogation. Il est à noter qu'une partie de la commune se situe dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre, qui définit des règles de gestion des eaux pluviales plus contraignantes.

Concernant les nuisances sonores, le classement sonore du réseau ferré mentionné dans le règlement doit être mis à jour : l'arrêté n°108 du 20 mai 2003 a été abrogé et remplacé par l'arrêté n°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023. **Ce point est à corriger dans les tomes 2 et 3 du rapport PLU.**

De même, pour les cartes de bruit stratégiques, l'arrêté n°326 du 14 août 2018 a été abrogé et remplacé par l'arrêté préfectoral 2023-DDT-SE-89 du 8 mars 2023.

Dans le tome 2 (Partie 4.1), il est écrit « le passage du RER B au cœur de la commune peut également être source de nuisances sonores. A l'heure actuelle, il n'existe pas de document supra-communal réglementant l'implantation des bâtiments ou l'isolation en réponse à cette source de bruit ». **Ce point est à rectifier, car actuellement le classement sonore des voies ferrées défini par l'arrêté n°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023, évoqué ci-dessus, réglemente l'isolation acoustique aux alentours du RER B.**

Par ailleurs, une partie du territoire communal urbanisé est concernée par le risque inondation par remontée de nappe. Au vu de la sensibilité du territoire à ce risque, il est nécessaire de le rappeler dans les dispositions générales du règlement de PLU, avec un renvoi aux informations disponibles sur le site www.georisques.gouv.fr.

La prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles a évolué avec l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions depuis le 1^{er} janvier 2020, instituées par l'article 68 de la loi ELAN et codifiées par les articles L.132-4 à L.132-9 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation des sols, codifié par les articles R.132-3 à R.132-8 de ce même code. L'objectif de cette nouvelle mesure législative est de réduire le nombre de sinistres

liés à ce phénomène. Elle impose donc la réalisation d'études de sol dans les zones d'exposition moyenne ou forte :

- en cas de vente d'un terrain constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur,
- en cas de construction nouvelle (immeuble à usage d'habitation ou professionnel et habitants ne comportant pas plus de deux logements), le constructeur est tenu de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage et de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le règlement devrait faire un renvoi à ces dispositions, relatives à la prévention de ce risque.

De plus, les canalisations de gaz sont soumises à l'arrêté du 5 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. Pour une meilleure information du public, il conviendrait d'ajouter le contact suivant BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com, dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité des ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire. GRT Gaz demande aussi que soient autorisés, dans le règlement d'urbanisme du PLU, les « constructions, installations et travaux nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif ». Il est demandé de prendre en compte la contribution complète de GRT GAZ en date du 18 juillet 2023, jointe à ce document.

Le règlement écrit interdit l'introduction d'espèces végétales invasives et conseille de ne pas les conserver quand elles sont déjà présentes (rapport tome 3 à la page 189). **L'ambrosie ne figure pas dans la liste des espèces concernées (Annexe 8 au règlement page 248). Or, bien qu'il ne s'agisse pas d'une espèce exotique, il aurait été intéressant de la mentionner car elle est hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement.** De plus, sa présence est signalée dans le département de l'Essonne. Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambrosie à feuilles d'armoise, de l'ambrosie à épis lisses et de l'ambrosie trifide.

- **Plan de zonage**

Deux emplacements réservés interrogent quant à leurs réalisations techniques. D'une part, la commune prévoit l'emplacement réservé n°4 pour l'élargissement de la Rue de Chevreuse. La voie est bordée d'un côté par la ZPNAF et de l'autre côté par un trottoir piétonnier et le campus de l'université, en partie boisé. La commune pourrait préciser davantage les aménagements et usages justifiant la création de cet emplacement réservé (piste, bande cyclable, chaudière, etc.). L'élargissement ne pourra pas se faire aux dépens de la ZPNAF ou de l'Espace Boisé Classé (EBC). D'autre part, l'emplacement réservé n°11 prévu pour la réalisation d'une voie piétonne se situe en zone naturelle et aux abords d'un EBC. **Il conviendra de porter attention à ce que les projets prévus sur ces emplacements réservés respectent les réglementations et protections des zones respectives sur lesquelles ils s'implantent.**

Les emplacements réservés n° 5, 13 et 16 figurent dans la liste des emplacements réservés présente sur le plan de zonage mais les numéros correspondants ne sont pas reportés sur le plan de zonage de la commune. **Cet élément est à rectifier.**

Une bande de protection des lisières de 10 mètres est identifiée au plan de zonage pour aménager cet espace selon le principe de lisière étagée. L'OAP Trame Verte et Bleue prévoit des mesures spécifiques d'entretien et de préservation de la biodiversité sur cet espace qui interroge quant à sa discontinuité au regard de sa représentation au sein du règlement graphique.

3 – Rapport de présentation/ évaluation environnementale

A la lecture de révision du PLU, il apparaît que les risques et nuisances présents sur le territoire communal sont connus :

- risque d'inondation par débordement (PPRI de la vallée de l'Yvette),
- risque lié au phénomène de remontées de nappes,
- risque lié au phénomène de retrait-gonflement des sols argileux (aléa moyen et fort),
- nuisances sonores des infrastructures de transport terrestre.

Plus particulièrement concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, ce dernier est bien identifié dans le tome 2. Cependant, la carte utilisée, datant de 2015, n'est pas celle en vigueur. En effet, une nouvelle cartographie de ce phénomène, provenant notamment d'une actualisation des données collectées, est en vigueur depuis le 1^{er} janvier 2020. Selon cette dernière, la commune est concernée par des aléas moyen et fort. **Ce point est à rectifier.**

Les informations présentées dans le tome 1 du rapport de présentation (pages 11 et 17) doivent être mises à jour suite à la révision du SAGE de la Bièvre entrée en vigueur le 12 juillet 2023. Ainsi, il conviendrait de détailler les nouvelles mesures du SAGE révisé, qui sont plus prescriptives que précédemment (page 163 du rapport de présentation). Les informations relatives à la qualité des eaux souterraines sont également à actualiser avec les données du Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux 2022-2027, dans le tome 2 du rapport de présentation à la page 166. A ce sujet, la définition des pluies courantes à prendre en compte est de 10 mm en 24 heures et non plus de 8 mm, cette information est à mettre à jour dans le tome 2 à la page 177.

Par ailleurs, les infrastructures de transport concernées par une classification en fonction du bruit qu'elles entraînent sont recensées (page 357 du tome 2) et représentées sur une carte (annexe 7.6). Une extraction à partir du site <https://carto.bruitparif.fr/> aurait pu être ajoutée pour visualiser les zones les plus impactées par les bruits des transports et les niveaux sonores associés.

Depuis le 29 novembre 2018, le département de l'Essonne est inscrit sur la liste des départements où les moustiques constituent une menace pour la santé des populations. Il est classé au niveau albopicticus 1 du plan anti-dissémination du chikungunya et de la dengue en métropole. Un arrêté préfectoral a été pris explicitant les mesures et responsabilités de chacun dans cette lutte antivectorielle (arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019). Le PLU devrait mentionner cet arrêté, et pourrait proposer des dispositions notamment constructives permettant de limiter les possibilités de propagation de ce vecteur.

Le risque allergique est évoqué dans le rapport (tome 2 page 272). Une liste d'espèces concernées fournie par Airparif est proposée. S'il convient d'éviter la plantation de ces espèces dans l'espace public, le rapport préconise surtout d'éviter les plantations mono-spécifiques, qui concentrent les pollens. Dans ce cadre, il peut également être fait référence au guide Végétation en ville du Réseau national de surveillance aérobiologique, qui propose des listes d'espèces non allergisantes pouvant être plantées en remplacement d'espèces allergisantes.

Enfin, le PLU mentionne la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil dans les enjeux (rapport tome 2 pages 116 et 117). Cependant, ce sujet ne fait pas l'objet d'orientations spécifiques.

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

L'avis de la DDT intègre des remarques formulées par l'ARS, GRT Gaz ... Les réponses de la ville formulée ici serviront de référence.

2 – Pièces réglementaires

(10) Annexes et servitudes

Les servitudes radioélectriques PT1 et PT2 du radar de Paris Sud Palaiseau ne semblent pas reportées correctement sur le plan de servitude ou le sont mal. Il pourrait être indiqué les adresses des services gestionnaires pour les diverses servitudes concernées. Les fiches TS, T4, T7, PT1, PT2 pourraient compléter les pièces écrites des Servitudes d'Utilité Publique (SUP).

Réponse :

Les servitudes PT1 et PT2 seront mises à jour et les adresses des services gestionnaires ajoutées.

Les fiches TS, T4, T7, PT1, PT2 compléteront les pièces écrites des SUP.

(11) Annexes et servitudes

Concernant les voies ferrées, il est demandé l'intégration de la nouvelle version de la notice T1 qui précise les nouvelles règles applicables à proximité du domaine public ferroviaire ainsi que les mesures de gestion de la végétation. Il est également demandé l'insertion des identités et coordonnées du gestionnaire des servitudes liés à la présence de chemin de fer comme indiqué dans la contribution SNCF.

Réponse :

Les différentes servitudes évoquées seront intégrées à la révision du PLU.

(12) Annexes et servitudes

Il conviendrait de mettre à jour les fiches SUP de l'annexe servitudes, notamment celles décrites plus haut téléchargeable à l'adresse suivante :

<https://www,geoinformations.developpement-durable.gouv.fr/fiches-sup-validees-r1065.html>.

Le tableau des servitudes a été mis à jour, il est joint à cet avis afin de permettre son annexion au PLU. Il est à noter que ce dernier devra être mis à jour suite aux modifications à venir qui concernent le projet de création du périmètre délimité des abords du Temple de la Gloire ainsi que le captage et son périmètre de protection.

Réponse :

Les différentes servitudes évoquées seront intégrées à la révision du PLU.

(13) OAP

Le PLU pourrait apporter des précisions sur la programmation de logements qu'ils soient privés ou locatifs sociaux dans les OAP du Guichet, du Centre-Ville et du Moulon. Une attention particulière mériterait d'être portée à l'offre très sociale en Prêt Locatifs Aidés d'intégration (PLAI) en l'insérant dans la programmation des OAP. L'hypothèse d'une production de 30 % de LLS en densification du tissu pavillonnaire existant semble optimiste. Une augmentation du taux de LLS sur les OAP, ou à défaut l'inscription de nouvelles règles de mixité sociale permettrait d'assurer l'opérationnalité du PLU. La préservation des bâtis à caractère ancien sur ces secteurs sont des éléments à prendre en considération, notamment via la réhabilitation du bâtiment historique de l'hôpital pour lequel des précisions sur la nature du projet envisagé pourraient être apportées.

Réponse :

Les règles de mixité sociale sont présentes dans l'ensemble des zones concernées du PLU et sont suffisantes pour permettre d'atteindre rapidement la trajectoire d'accomplissement de la loi SRU, sauf si la programmation de l'Etat sur l'OIN ne respecte pas ces prérogatives. Il est rappelé que la ville s'engage à respecter tant les objectifs quantitatifs que qualitatifs (% maxi de PLS, % mini de PLAI) de l'article 55 SRU renforcé ; dans le cadre des futurs projets.

(14) Règlement – mixité sociale

Le PLU gagnerait à préciser les règles de mixité sociale pour les zones UA, UU, UEp et N conformément à la vocation de ces secteurs. Concernant la zone AUc de la zone d'urbanisation de Corbeville, le règlement du PLU renvoie aux dispositions en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle fixées dans les OAP. Il semblerait plus pertinent de mentionner directement ces règles applicables.

Réponse :

Les zones UA, UU et N n'autorisent pas la création de nouveaux logements familiaux, ainsi les règles de mixité sociales n'ont pas à être précisées.

Le règlement du secteur UEp précise bien à l'article UE-3 que seuls les programmes de logements comportant 100% de LLS sont autorisés :

« En dehors des constructions à destination d'habitation utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur le terrain d'assiette*, les programmes de logements* ne sont autorisés que s'ils comportent 100% de surface de plancher* destinée à des logements* locatifs sociaux*. »

Le dispositif mis en place est suffisant pour garantir les objectifs de mixité sociale.

Concernant la zone AUc, le PLU ne prévoit pas de faire évoluer la réglementation qui est issue de la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Corbeville.

(15) Règlement – emprise au sol zone N

Le PLU gagnerait à réglementer en zone naturelle l'emprise au sol des bâtiments en mètres carrés et non en pourcentage, car les unités foncières sont parfois de grande taille.

Réponse :

L'emprise au sol des constructions en zone N restera de 5% de l'unité foncière. La majorité des parcelles de la zone N sont la propriété de la ville, il n'y a pas eu à ce jour de problématique liée à l'application de cette règle et la Ville craint à l'inverse que cela puisse être de nature à permettre d'accroître la constructibilité sur les petits terrains.

(16) Règlement – gestion des eaux pluviales

Le règlement est trop succinct en ce qui concerne les eaux pluviales : il ne peut pas se contenter de rappeler le règlement d'assainissement inter-communal. Le règlement doit redonner les règles de base pour la gestion des eaux pluviales. Il convient de rappeler l'obligation d'infiltrer les pluies courantes, et que, au-delà des pluies courantes, l'infiltration est à privilégier, tout en précisant les cas possibles de dérogation. Il est à noter qu'une partie de la commune se situe dans le périmètre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de la Bièvre, qui définit des règles de gestion des eaux pluviales plus contraignantes.

Réponse :

L'avis de la DDT reprend la recommandation (23) de la MRAe - l'Autorité environnementale - recommande de compléter le règlement écrit du PLU en exposant les règles de base de gestion des eaux pluviales sur la commune.

La réponse reprend celle formulée à la MRAe :

Le PLU sera complété par les règles de base pour la gestion des eaux pluviales, tout en maintenant la référence au règlement d'assainissement intercommunal. Il convient notamment de rappeler l'obligation d'infiltrer les pluies courantes et qu'au-delà des pluies courantes, l'infiltration est à privilégier dans un objectif de zéro rejet tout en précisant les cas possibles de dérogation.

Concernant le SAGE de la Bièvre, il a bien été pris en compte dans le cadre de la révision du PLU.

(17) Règlement – nuisances sonores

Concernant les nuisances sonores, le classement sonore du réseau ferré mentionné dans le règlement doit être mis à jour : l'arrêté n°108 du 20 mai 2003 a été abrogé et remplacé par l'arrêté n°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023. Ce point est à corriger dans les tomes 2 et 3 du rapport PLU.

De même, pour les cartes de bruit stratégiques, l'arrêté n°326 du 14 août 2018 a été abrogé et remplacé par l'arrêté préfectoral 2023-DDT-SE-89 du 8 mars 2023.

Dans le tome 2 (Partie 4.1) ; il est écrit « le passage du RER B au cœur de la commune peut également être source de nuisances sonores. A l'heure actuelle, il n'existe pas de document supra-communal réglementant l'implantation des bâtiments ou l'isolation en réponse à cette source de bruit ». Ce point est à rectifier, car actuellement le classement sonore des voies ferrées défini par l'arrêté n°2023-DDT-SE-100 réglemente l'isolation acoustique aux alentours du RER B.

Réponse :

1^{er} point :

Les informations concernant le classement sonore du réseau ferré et les principes d'implantation et les niveaux d'isolation acoustique aux alentours du RER B seront mises à jour avec l'arrêté n°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023. Cette mise à jour sera reportée au sein des Tomes 2 et 3 du rapport de présentation ainsi que dans les Annexes.

2^{ème} point :

L'arrêté préfectoral 2023-DDT-SE-89 du 8 mars 2023 sera intégré aux servitudes.

3^{ème} point :

Il sera fait mention de l'arrêté n°2023-DDT-SE-100 qui réglemente l'isolation acoustique aux alentours du RER B en lieu et place de la partie erronée : « A l'heure actuelle, il n'existe pas de document supra-communal réglementant l'implantation des bâtiments ou l'isolation en réponse à cette source de bruit. »

(18) Règlement – risque inondation par remontée de nappe

Par ailleurs, une partie du territoire communal urbanisé est concernée par le risque inondation par remontée de nappe. Au vu de la sensibilité du territoire au risque inondation, il est nécessaire de le rappeler dans les dispositions générales du règlement de PLU, avec un renvoi aux informations disponibles sur le site www.georisgues.gouv.fr.

Réponse :

L'avis de la DDT reprend la recommandation (25) de la MRAe - l'Autorité environnementale - recommandant de mentionner au sein du rapport de présentation le risque inondation par remontées de nappe, notamment en y insérant une carte d'aléa sur le territoire communal et de rappeler ce risque dans les dispositions générales du règlement du PLU.

La réponse reprend celle rédigée à la MRAe :

Le risque remontée de nappe sera mentionné au sein du rapport de présentation, notamment via l'intégration d'une carte d'aléa.

Ce risque sera également mentionné dans les dispositions générales du règlement du PLU. Un renvoi sera fait aux informations disponibles sur le site www.georisgues.gouv.fr.

(19) Règlement – risque retrait-gonflement des argiles

La prise en compte du risque retrait-gonflement des argiles a évolué avec l'entrée en vigueur de nouvelles dispositions depuis le 1er janvier 2020, instituées par l'article 68 de la loi ELAN et codifiées par les articles L.132-4 à L.132-9 du code de la construction et de l'habitation, ainsi que par le décret n°19-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention des risques de mouvement de terrain différentiel consécutif à la sécheresse et à la réhydratation, codifié par les articles R132.3 et R132.8 de ce même code. Elle impose la réalisation d'étude de sol dans les zones d'exploitation moyenne ou forte :

- en cas de vente d'un terrain constructible, une étude géotechnique préalable doit être fournie par le vendeur ;
- en cas de construction nouvelle (immeuble à usage d'habitation ou professionnel et habitants ne comportant pas plus de deux logements), le constructeur est tenu de suivre les recommandations d'une étude géotechnique de conception fournie par le maître d'ouvrage et de respecter les techniques particulières de construction définies par voie réglementaire.

Le règlement devrait faire un renvoi à ces dispositions, relatives à la prévention de ce risque.

Réponse :

L'avis de la DDT complète la recommandation (27) de la MRAe - l'Autorité environnementale recommandant de mettre à jour la cartographie du risque de retrait-gonflement des argiles dans le document traitant de l'état initial de l'environnement, de mentionner les nouvelles dispositions concernant ce risque dans le règlement écrit et d'annexer la nouvelle plaquette sur ce risque au PLU.

Ainsi le règlement fera un renvoi aux dispositions évoquée dans l'avis de la DDT.

(20) Règlement – GRT-Gaz

Les canalisations sont soumises à l'arrêt du 6 mars 2014 portant règlement de sécurité des canalisations de transport de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques. En conséquence, nous demandons que le PLU précise de consulter : BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com, dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de nos ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

Réponse :

L'avis de la DDT intègre l'avis émis par GRT-Gaz.

Le règlement du PLU précisera dans ses dispositions générales de consulter BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com, dès lors qu'un projet de construction se situe à proximité de leurs ouvrages de gaz, et ce, dès le stade d'avant-projet sommaire.

(21) Règlement – espèces végétales invasives

Le règlement écrit interdit l'introduction d'espèces végétales invasives et conseille de ne pas les conserver quand elles sont déjà présentes (rapport tome 3 pi 89). L'ambroisie ne figure pas dans la liste des espèces concernées (Annexe 8 au règlement p248). Or, bien qu'il ne s'agisse pas d'une espèce exotique, il aurait été intéressant de la mentionner car elle est hautement allergisante pour l'homme et à fort potentiel d'envahissement. De plus, sa présence est signalée dans le département de l'Essonne. Dans ce contexte, l'arrêté préfectoral ARS-91-2021-VSS-SE n°30 du 7 juin 2021 prescrit la destruction obligatoire de l'ambroisie à feuilles d'armoise, de l'ambroisie à épis lisses et de l'ambroisie trifide.

Réponse :

La liste des espèces invasives sera complétée par l'ambroisie (Annexe 8).

(21) Plan de zonage – emplacements réservés n°4 et 11

Deux emplacements réservés interrogent quant à leurs réalisations techniques. D'une part, la commune prévoit l'emplacement réservé n°4 pour l'élargissement de la rue de Chevreuse. La voie est bordée d'un côté par la ZPNAF et de l'autre côté par un trottoir piétonnier et le campus de l'université, en partie boisée. La commune pourrait préciser davantage les aménagements et usages justifiant la création de cet emplacement réservé (piste, bande cyclable, chaudière, etc.).

L'élargissement ne pourra pas se faire au dépend de la ZPNAF ou de l'EBC.

D'autre part, l'emplacement réservé n°11 prévu pour la réalisation d'une voie piétonne se situe en zone naturelle et aux abords d'un EBC. Il conviendra de porter attention à ce que les projets prévus sur ces emplacements réservés respectent les réglementations et protections des zones respectives sur lesquelles ils s'implantent.

Réponse :

1^{er} point : ER n°4

Les aménagements et usages prévus sur l'emplacement réservé n°4 consistent en l'élargissement et l'aménagement de la partie sud de la voirie existante afin d'y aménager un espace partagé pour les mobilités douces. La rue de Chevreuse est aujourd'hui très routière (voir photo ci-dessous).

L'élargissement ne se fera pas au dépend de la ZPNAF ou de l'EBC. Le tableau des servitudes sera complété pour y intégrer « élargissement de la voirie pour faciliter les mobilités douces »



2^{ème} point : ER n°11

Les aménagements prévus respecteront bien les réglementations et protections des zones respectives sur lesquelles ils s'implantent.

(22) Plan de zonage – emplacements réservés n°5, 13 et 16

Les emplacements réservés n° 5, 13 et 16 figurent dans la liste des emplacements réservés présente sur le plan de zonage mais les numéros correspondants ne sont pas reportés sur le plan de zonage de la commune.

Réponse :

Il s'agit d'une erreur matérielle. Ce point sera rectifié au sein du plan de zonage du PLU.

(23) Plan de zonage – emplacements réservés n°5, 13 et 16

Une bande de protection des lisières de 10 mètres est identifiée au plan de zonage pour aménager cet espace selon le principe de lisière étagée. L'OAP Trame Verte et Bleue prévoit des mesures spécifiques d'entretien et de préservation de la biodiversité sur cet espace qui interroge quant à sa discontinuité au regard de sa représentation au sein du règlement graphique.

Réponse :

Le dispositif n'a pas été modifié dans le cadre de cette révision. La bande des 10 mètres avait été appliquée aux massifs de plus de 100 ha et dessinée lorsque la lisière était en contact direct avec

une parcelle construite, et non pas lorsque la lisière donnait directement sur une voie, ce qui explique cette discontinuité.

(24) Plan de zonage – lisière

Une bande de protection des lisières de 10 mètres est identifiée au plan de zonage pour aménager cet espace selon le principe de lisière étagée. L'OAP Trame Verte et Bleue prévoit des mesures spécifiques d'entretien et de préservation de la biodiversité sur cet espace qui interroge quant à sa discontinuité au regard de sa représentation au sein du règlement graphique.

Réponse :

Le dispositif n'a pas été modifié dans le cadre de cette révision. La bande des 10 mètres avait été appliquée aux massifs de plus de 100 ha et dessinée lorsque la lisière était en contact direct avec une parcelle construite, et non pas lorsque la lisière donnait directement sur une voie, ce qui explique cette discontinuité.

(25) Plan de zonage – lisière

Une bande de protection des lisières de 10 mètres est identifiée au plan de zonage pour aménager cet espace selon le principe de lisière étagée. L'OAP Trame Verte et Bleue prévoit des mesures spécifiques d'entretien et de préservation de la biodiversité sur cet espace qui interroge quant à sa discontinuité au regard de sa représentation au sein du règlement graphique.

Réponse :

Le dispositif n'a pas été modifié dans le cadre de cette révision. La bande des 10 mètres avait été appliquée aux massifs de plus de 100 ha et dessinée lorsque la lisière était en contact direct avec une parcelle construite, et non pas lorsque la lisière donnait directement sur une voie, ce qui explique cette discontinuité.

3 – Rapport de présentation / évaluation environnementale

(26) Tome 2 - Retrait-gonflement des argiles

Concernant le risque de retrait-gonflement des argiles, la carte utilisée, datant de 2015, n'est pas celle en vigueur. Une nouvelle cartographie de ce phénomène est en vigueur depuis le 1er janvier 2020. Selon cette dernière, la commune est concernée par des aléas moyen et fort.

Réponse :

La cartographie du risque retrait-gonflement des argiles sera mise à jour au sein du Tome 2 du rapport de présentation (Partie état initial de l'environnement).

(27) Tome 1&2 – SAGE Bièvre

Les informations présentées dans le Tome 1 du rapport de présentation (pages 11 et 17) doivent être mises à jour suite à la révision du SAGE de la Bièvre entrée en vigueur le 12 juillet 2023. Il conviendrait de détailler les nouvelles mesures du SAGE révisé, en vigueur depuis le 12 juillet 2023, qui sont plus prescriptives que précédemment (p. 11, 17 et 163 du rapport de présentation). Les informations relatives à la qualité des eaux souterraines sont également à actualiser avec les données du SDAGE 2022-2027 (Tome 2, p.166). A ce sujet, la définition des pluies courantes à prendre en compte est de 10 mm en 24 heures et non plus de 8 mm, cette information est à mettre à jour (tome 2 à la page 177).

Réponse :

Les informations seront précisées dans les Tomes 1 et 2 du rapport de présentation.

(28) Tome 2 – infrastructures de transport

Par ailleurs, les infrastructures de transport concernées par une classification en fonction du bruit qu'elles entraînent sont recensées (page 357 du Tome 2) et représentées sur une carte (annexe 7.6.).

Une extraction à partir du site <https://carto.bruitparif.fr/> aurait pu être ajoutée pour visualiser les zones les plus impactées par les bruits des transports et les niveaux sonores associés.

Réponse :

Une extraction à partir du site mentionné sera réalisée et ajoutée au Tome 2.

(29) Tome 2 – lutte antivectorielle moustique

Le PLU devrait mentionner l'arrêté préfectoral ARS-SE n°012-2019 du 2 mai 2019 (lutte antivectorielle liée aux moustiques) et pourrait proposer des dispositions notamment constructives permettant de limiter les possibilités de propagation de ce vecteur.

Réponse :

Le PLU complètera le Tome 2 et mentionnera l'arrêté préfectoral mentionné et proposera des dispositions permettant de limiter la propagation de ce vecteur.

(30) Tome 2 – risque allergique

Le risque allergique est mentionné dans le rapport (Tome 2 page 272). Une liste d'espèces concernées fournie par Airparif est proposée. Dans ce cadre, il peut également être fait référence au guide Végétation en ville du Réseau national de surveillance aérobiologique, qui propose des listes d'espèces non allergisantes pouvant être plantées en remplacement d'espèces allergisantes.

Réponse :

Le PLU complètera le Tome 2 et fera référence au guide mentionné.

(31) Tome 2 – lutte contre habitat indigne

Le PLU mentionne la lutte contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil dans les enjeux (rapport tome 2 pages 116 et 117). Cependant, ce sujet ne fait pas l'objet d'orientations spécifiques.

Réponse :

Des dispositifs existent dans la réglementation du PLU.

C'est notamment le cas de la surface minimale des constructions imposée et des mono-orientations vers le Nord limités (voir extraits règlement ci-dessous).

Extrait du règlement écrit de l'article 3 des zones UCv, UE, UG, UH, UP, UR, AUg, :

Surface minimale imposée

« Les constructions à destination de logement* comportant plus de trois logements* devront comporter au moins 75% de logements* d'une taille supérieure à 40 m² de surface de plancher*. Dans le cas d'un projet portant sur un terrain d'assiette* comprenant des logements* préexistants dont la surface de plancher* est inférieure ou égale à 40 m², seule la construction de logements* d'une taille supérieure à 40 m² de surface de plancher* est autorisée, tant que le taux de 75% n'est pas atteint. »

Extrait du règlement écrit de l'article 2 des zones UEp, UG, UH, UM, UP, UR, AUg, :

Mono-orientation vers le Nord

« Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :

- comporter moins de 20% de logements* ou d'hébergements mono-orientés* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements* ou hébergements. »

La ville réfléchira quant à des dispositifs réglementaires complémentaires et rappelle que la compétence Habitat est une compétence détenue par la communauté d'Agglomération.

Avis DGAC

2023-R23193-Avis de la DGAC sur le projet de PLU d'Orsay arrêté par le conseil municipal

SNIA-BF Urbanisme NORD <snia-urba-nord-bf@aviation-civile.gouv.fr>

ven. 07/07/2023 17:03

À : Mathilde Dubos <mathilde.dubos@mairie-orsay.fr>;

Cc: francine.nodin@essonne.gouv.fr <francine.nodin@essonne.gouv.fr>; mathilde.dubos@mairie-orsay.fr <mathilde.dubos@mairie-orsay.fr>; Manon Floren <manon.floren@aviation-civile.gouv.fr>;

📎 7 pièces jointes

PSR (PT1) PARIS Sud Palaiseau.kmz; PSR (PT2) PARIS Sud Palaiseau.kmz; Fiche T5.docx; fichePT2-DGAC.docx; FichePT1-DGAC.docx; Fiche T4.docx; Fiche T7.docx;

Bonjour,

En réponse à votre demande d'avis sur le projet de PLU arrêté, je vous informe que le plan de servitudes aéronautiques de dégagement de l'aérodrome de Paris-Orly PSA (servitude T5) est bien reporté sur le plan des servitudes d'utilité publique (SUP).

En revanche, les servitudes radioélectriques PT1 et PT2 du radar de Paris Sud Palaiseau ne semblent pas reportées au plan des servitudes ou mal reportées. Je les joins à ce message en format kmz (google earth) pour report en annexes du PLU.

En ce qui concerne les pièces écrites des servitudes :

Les servitudes T5, T4, T7, PT1, PT2 sont bien décrites dans le tableau des SUP. Il pourrait être indiqué que le service gestionnaire des servitudes T5 et T4 est la DSAC N
DGAC/DSAC/Nord
Direction de la sécurité de l'aviation civile
Direction générale de l'aviation civile
9, rue de Champagne 91200 ATHIS-MONS

Et que le service donnant les avis sur les obstacles est le SNIA NORD
DGAC/SNIA NORD
82 rue des Pyrénées
75970 Paris Cedex

Pour les servitudes PT1 et PT2, le gestionnaire est la DSNA/DTI, le service donnant les avis sur les demandes d'obstacles le SNIA NORD

DGAC/DSNA/DTI - Pôle CNS/FBS (Fréquences, Brouillages et Servitudes)
1 avenue du docteur Maurice Grynfolgel,
BP53584
31035 TOULOUSE CEDEX 1

Les fiches T5, T4, T7, PT1, PT2 ci-jointes pourraient compléter les pièces écrites des SUP. La fiche T7 décrit la zone de survol à très basse hauteur, que constitue la RN118, avec les préconisations spécifiques.

En conclusion, la DGAC émet un avis favorable au PLU sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus.

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

(1) PT1 – PT2

Les servitudes radioélectriques PT1 et PT2 du radar de Paris Sud Palaiseau ne semblent pas reportées au plan des servitudes ou mal reportée. Je les joins à ce message en format kmz (google earth) pour report en annexes du PLU.

Réponse :

Les servitudes PT1 et PT2 seront mises à jour et reportées au sein du plan de servitude.

(2) Pièces écrites des servitudes

En ce qui concerne les pièces écrites des servitudes :

Les servitudes T5, T4, T7, PT1, PT2 sont bien décrites dans le tableau des SUP. Il pourrait être indiqué que le service gestionnaire des servitudes T5 et T4 est la DSAC N

DGAC/DSAC/Nord

Direction de la sécurité de l'aviation civile

Direction générale de l'aviation civile

9, rue de Champagne 91200 ATHIS-MONS

Et que le service donnant les avis sur les obstacles est le SNIA NORD

DGAC/SNIA NORD

82 rue des Pyrénées

75970 Paris Cedex

Pour les servitudes PT1 et PT2, le gestionnaire est la DSNA/DTI, le service donnant les avis sur les demandes d'obstacles le SNIA NORD

DGAC/DSNA/DTI - Pôle CNS/FBS (Fréquences, Brouillages et Servitudes)

1 avenue du docteur Maurice Grynfoegel,

BP53584

31035 TOULOUSE CEDEX 1

Réponse :

Les adresses des services gestionnaires seront ajoutées au sein du tableau des servitudes.

(3) Fiches T5, T4, T7, PT1, PT2

Les fiches T5, T4, T7, PT1, PT2 ci-jointes pourraient compléter les pièces écrites des SUP. La fiche T7 décrit la zone de survol à très basse hauteur, que constitue la RN118, avec les préconisations spécifiques.

En conclusion, la DGAC émet un avis favorable au PLU sous réserve de la prise en compte des observations ci-dessus.

Réponse :

Les **fiches TS, T4, T7, PT1, PT2 complèteront les pièces écrites des SUP.**

AVIS ENQUÊTEUR PUBLICQUE : Rien à rajouter

Avis EPA Paris-Saclay

**Établissement public
d'aménagement Paris-Saclay**
6 boulevard Dubreuil
91400 Orsay
tél. +33 (0)1 64 54 36 50
www.epaps.fr

PARIS-SACLAY



Orsay, le 29 septembre 2023

Monsieur David ROS
Maire d'Orsay
Hôtel de ville
2 place de Général Leclerc
BP47
91401 Orsay

Nos réf : BL/AG/AD/ED/2023-620

Objet : Révision du Plan Local d'Urbanisme d'Orsay – Avis EPA Paris-Saclay

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 30 juin 2023, vous nous avez transmis le Plan Local d'Urbanisme révisé, arrêté en Conseil Municipal du 26 juin 2023.

En qualité de personne public associée, l'EPA Paris-Saclay a étudié les dispositions du PLU révisé. Par la présente, je vous informe que le PLU n'amène pas de remarque particulière de notre part.

Nous aimerions toutefois qu'une précision soit apportée quant à l'article 9.1.5 pour la zone AUC : les opérateurs doivent-ils prévoir des locaux OM, malgré le déploiement sur espaces publics de bornes d'apport volontaire dans les ZAC de Moulon et Corbeville ? Comment ces deux dispositifs s'articulent-ils ? A noter également que les « pissettes » interdites dans les fiches de lot des ZAC ne le sont plus dans le nouveau règlement, alors que ces dispositifs ont souvent un impact sur la pérennité des façades.

Enfin, du fait la déclaration de projet sur la ZAC de Corbeville qui va se traduire par une mise en compatibilité du Plan Local d'Urbanisme ultérieurement à la révision en cours, nous aimerions porter à votre connaissance les principaux points qui constituent la procédure et impactent le PLU orcéen :

- à la frontière ouest de la ZAC, la création d'une lisière agricole expérimentale menée dans le cadre notamment du projet Démonstrateur agro-urbain de Corbeville – démonstrateur de la ville durable – France 2030, qui se traduirait en l'adaptation des OAP des communes d'Orsay et Saclay;
- le déplacement de la mention indiquant l'emplacement pour une aire d'accueil des gens du voyage au cœur de la ZAC ;
- la réalisation d'un épannelage varié des hauteurs de construction, selon les principes fondateurs du plan guide ainsi que la réalisation de bâtiments bas carbone dont les modes constructifs induisent des hauteurs d'étages majorées. Cela se traduirait – à constructibilité constante – en la modulation des hauteurs autorisées dans le secteur « Cœur de Quartier » de la ZAC, en zonage AUc du PLU.

Mes équipes et moi-même nous tenons à votre disposition pour tout échange.
En attendant, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en mes salutations distinguées.

Benoît Lebeau
Directeur de l'Aménagement

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

(1) Borne d'apport volontaire en zone AUc

Nous aimerions qu'une précision soit apportée quant à l'article 9.1.5. de la zone AUc : les opérateurs doivent-ils prévoir des locaux OM, malgré le déploiement sur les espaces publics de bornes d'apport volontaire dans les ZAC de Moulon et Corbeville ? Comment ces deux dispositifs s'articulent-ils ?

Réponse :

Si l'EPAPS souhaite la modification de la réglementation applicable sur le secteur, il conviendra qu'il procède à la mise en place d'une déclaration de projet emportant mise en compatibilité du PLU de la Ville.

(2) Pissettes en zone AUc

A noter également que les "pissettes" interdites dans les fiches de lot des ZAC ne le sont plus dans le nouveau règlement, alors que ces dispositifs ont souvent un impact sur la pérennité des façades.

Réponse :

Pour information, l'article 9 de la zone AUc prévoit une évolution de la réglementation des pissettes :

« 9.1.6. *Éléments techniques :*

• *Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont de préférence évités. »*

La ville répond positivement à l'avis de l'EPA et le PLU interdira les pissettes comme inscrit dans la réglementation en vigueur :

« • *Les balcons et autres éléments en surplomb doivent canaliser leurs eaux. Les rejets d'eau pluviale des balcons, loggias* et terrasses devront être canalisés de façon à éviter toutes salissures des façades*. Les dispositifs de trop-plein visibles type « pissettes » sont interdits. »*

(3) Remarque générale

Du fait de la déclaration de projet de la ZAC de Corbeville qui va se traduire par une mise en compatibilité du PLU ultérieurement à la révision en cours, nous aimerions porter à votre connaissance les principaux points qui constituent la procédure et impactent le PLU orcéen :

- à la frontière ouest de la ZAC, la création d'un lisière agricole expérimentale menée dans le cadre du projet Démonstrateur agro-urbain de Corbeville - démonstrateur de la ville durable - France 2030, qui se traduirait en l'adaptation des OAP des communes d'Orsay et Saclay ;

- le déplacement de la mention indiquant l'emplacement pour une aire d'accueil des gens du voyage au cœur de la ZAC ;
- la réalisation d'un épannelage varié des hauteurs de construction, selon les principes fondateurs du plan guide ainsi que la réalisation de bâtiments bas carbone dont les modes constructifs induisent des hauteurs d'étages majorées. Cela se traduirait - à constructibilité constante - en la modulation des hauteurs autorisées dans le secteur "Cœur de Quartier" de la ZAC, en zonage AUc du PLU.

Réponse :

L'avis ne nécessite pas de réponse. Cet avis permet d'apporter des éléments de réponse quant à la localisation future de l'aire d'accueil des gens du voyage.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

- Borne d'apport volontaire en zone AUc
- Pissettes en zone AUc
- Localisation future de l'aire d'accueil des gens du voyage
- Le projet de la ZAC de Corbeville se traduira par une mise en compatibilité du PLU ultérieurement
- Rien à rajouter

Avis Mairie de Gif-sur-Yvette



Gif-sur-Yvette, le 16 AOUT 2023

Monsieur le Maire de la Commune d'Orsay
Commune d'Orsay
Direction de l'aménagement durable et de l'urbanisme
Hôtel de ville
2 place du Général Leclerc - BP 47
91401 ORSAY Cedex

à l'attention de Madame Mathilde Dubos

Direction Aménagement et Services Techniques
Service Urbanisme et Aménagement
Affaire suivie par Charlotte Thery
☎ 01.70.56.53.80
urbanisme@mairie-gif.fr
Réf : U23/57231

OBJET : Avis – dossier arrêté de révision du PLU

Monsieur le Maire,

Je fais suite à votre courrier en date du 30 juin 2023 dans lequel vous annoncez l'arrêt du projet de révision de votre Plan Local d'Urbanisme, par délibération du Conseil municipal du 26 juin 2023. En outre, vous transmettez un exemplaire dudit projet de révision arrêté sous format numérique.

Je vous informe émettre un avis favorable à ce projet.

Restant à votre disposition, je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes salutations distinguées.



Le maire,
Pour le maire,
L'adjoint délégué
en charge du Cadre de vie et de l'Urbanisme


Philippe GARSUAULT



MAIRIE DE GIF-SUR-YVETTE

9, square de la Mairie - 91190 Gif-sur-Yvette

Tél. : 01 69 18 69 18 - Courriel : contact@mairie-gif.fr - Site Internet : www.ville-gif.fr

L'avis est favorable et ne nécessite pas de réponse.

Avis SMBVB



Monsieur le Sénateur-Maire David ROS,
Mairie d'Orsay
2, place du Général Leclerc
91400 ORSAY

À l'attention de Mme Alicia VARRA-ZANINI

L'Hay-Les-Roses, le 19 octobre 2023

Affaire suivie par : Maëva RODIER, directrice du SMBVB et coordinatrice du SAGE Bièvre
mrodier@smbvb.fr

Objet : Avis du Syndicat Mixte du Bassin Versant de la Bièvre (SMBVB) sur le projet de PLU révisé de la Ville d'ORSAY

Réf. : 2023-10-058

Monsieur le Sénateur-Maire,

Par courrier en date du 14 août 2023, vous sollicitez l'avis du SMBVB – structure porteuse du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) du bassin versant de la Bièvre – en sa qualité de personne publique associée, sur le Plan Local d'Urbanisme révisé de la Ville d'Orsay, arrêté en conseil municipal le 26 juin 2023.

La commune d'Orsay est en effet concernée par le SAGE de la Bièvre pour l'extrême nord de son territoire : la ZAC de Corbeville. La commune est toutefois essentiellement tournée vers l'Yvette. Elle est également concernée à ce titre par le SAGE Orge-Yvette.

Le SAGE de la Bièvre vise l'atteinte du bon potentiel écologique pour les masses d'eau amont et aval de la Bièvre et de ses affluents à horizon 2027. Cette échéance est fixée par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands.

Le SAGE de la Bièvre a été révisé partiellement entre 2021 et 2023 pour renforcer la gestion à la source des eaux pluviales et la protection de ses dernières zones humides, le bassin versant étant particulièrement carencé en zones humides (moins de 1% du territoire). **Le SAGE révisé est entré en vigueur le 12 juillet 2023.**

A travers la révision de son PLU, la ville d'Orsay souhaite améliorer la prise en compte du fonctionnement hydraulique et adapter l'écriture réglementaire au contexte local, notamment concernant la gestion de l'eau. Dans sa délibération de prescription de la révision du PLU, la ville d'Orsay vise notamment l'objectif de mise en compatibilité du PLU avec le SAGE Orge-Yvette.

Moulin de la Bièvre – 73, avenue Larroumès – 94240 L'Hay-Les-Roses
01 49 73 38 71 – contact@smbvb.fr - www.smbvb.fr

Veuillez noter que le PLU d'Orsay a également vocation à être compatible avec le SAGE Bièvre révisé dès que possible, et idéalement à l'occasion de cette révision du PLU, pour sa partie de territoire concernée par le SAGE de la Bièvre (ZAC de Corbeville).

Afin de faciliter la mise en compatibilité des documents d'urbanisme avec le SAGE de la Bièvre, le SMBVB a réalisé une plaquette présentant les 5 dispositions du SAGE à intégrer dans les documents d'urbanisme - 14, 16, 18, 43 et 49 - disponible sur notre site internet : http://www.smbvb.fr/application-du-sage-bievre-dans-les-scot-plu-i_80.html

Vous trouverez ci-après les remarques du SMBVB issues de l'analyse de la compatibilité des différentes pièces du PLU d'Orsay avec le SAGE Bièvre révisé.

I - Le rapport de présentation pourrait être complété de la manière suivante :

1. Page 17 du tome 1 : il est indiqué que la SAGE de la Bièvre est entré en vigueur le 17 août 2017. Il pourrait être précisé que le SAGE a été révisé et qu'il est entré en vigueur le 12 juillet 2023.
2. Page 169 du tome 2, concernant la description du bassin versant de la Bièvre : la Bièvre ne se jette plus dans le collecteur d'égouts de Paris, elle se jette de nouveau dans la Seine à Paris en temps sec (via un collecteur) depuis 2022.
3. Page 171 du tome 2 : concernant le réaménagement de la rigole de Corbeville, le syndicat SYB n'existe plus, comme mentionné plus haut dans le rapport de présentation, le SYB a été scindé en 2, une partie a été reprise par le SIAVB et l'autre par le SIAHVY.
4. Page 173 du tome 2 : il n'est pas fait référence à la cartographie des zones humides réalisée dans le cadre du SAGE Bièvre (seule la cartographie du SAGE Orge-Yvette est mentionnée). 3 zones humides sont répertoriées dans le SAGE de la Bièvre le long de la rigole de Corbeville, ce qui représente **une surface d'environ 1.8 ha de zones humides** :
 - Zone humide n°36 : Rigole de Corbeville – 14 700 m²
 - Zone humide n°37 : Dépression humide aux abords de la rigole de Corbeville – 3 200 m²
 - Zone humide n°46 : Mare de la Plaine de Corbeville – 180 m²

Vous trouverez les 3 fiches de zones humides en pièce jointe. La cartographie sous SIG est également disponible sur demande.

D'autre part, la cartographie de l'enveloppe d'alerte de zones humides de la DRIEAT (anciennement DRIEE) a évolué, la légende pourrait être mise à jour (classe A, B au lieu des classes 1, 2 ...).

5. Page 177 du tome 2, concernant la gestion des eaux pluviales, le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est bien rappelé. Toutefois l'abattement minimal des petites pluies a été réhaussé à 10 mm en 24h dans le SAGE Bièvre révisé (au lieu de 8 mm en 24h). Cette information pourrait être actualisée. D'autre part, l'objectif de zéro-rejet jusqu'à la pluie cinquantennale pourrait être rappelé sur le territoire du SAGE Bièvre. Enfin le SAGE Bièvre interdit dorénavant tout ouvrage de stockage enterré des eaux pluviales, directement raccordé au réseau d'eaux pluviales : cette information pourrait être ajoutée.

II – Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Une OAP sectorielle sur le secteur de Corbeville (issue de la mise en compatibilité du PLU menée par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay) précise les attentes concernant la gestion responsable

et durable des eaux. L'OAP demande également la préservation et la mise en valeur de la rigole de Corbeville. Un parc forestier et un parc urbain sont représentés le long de la Rigole, au sud.

L'OAP thématique sur la trame verte et bleue identifie également bien la rigole de Corbeville comme corridor de la trame bleue.

III – Règlement et plan de zonage

1. Tracé des cours d'eau et d'une marge de recul : rigole de Corbeville

La rigole de Corbeville figure bien sur l'OAP mais elle n'apparaît pas sur le plan de zonage nord. La carte de zonage pourrait identifier le tracé de la rigole, au même titre que le cours d'eau de l'Yvette, la rigole de Corbeville étant classée cours d'eau par la DDT 91 depuis 2018.

Le règlement, pourrait également faire référence à la disposition 16 du SAGE Bièvre qui prévoit la délimitation d'une zone de retrait de 5 ou 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (comprenant les rigoles classées cours d'eau) ou de l'axe de la canalisation suivant les cas.

Cette marge d'environ 6 mètres de part et d'autre des berges de l'Yvette est matérialisée sur le plan de zonage par la délimitation d'une zone naturelle sur les fonds de parcelle. Une marge similaire pourrait être représentée de part et d'autre de la rigole de Corbeville. Une large zone Np est bien délimitée le long de la rigole « ouest » (destinée à l'aménagement d'un parc en continuité des côtes boisées) au sud de la rigole, toutefois, le côté « est » de la rigole n'est pas encadré d'une bande de zonage N permettant de protéger la rigole de futures constructions. La rigole traverse ensuite les zones UEp (parc urbain) et AUc correspondant à la zone d'urbanisation de Corbeville.

2. Gestion des eaux pluviales

Pour rappel, le SAGE Bièvre révisé fixe des objectifs ambitieux pour la gestion des eaux pluviales dans les projets (neufs ou rénovation) dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m² :

- Abattement à la parcelle par infiltration, évapotranspiration et réutilisation des eaux pluviales sans rejet au réseau public (« zéro rejet ») jusqu'à la **pluie cinquantennale (59 mm en 4h)**,
- Au-delà de la cinquantennale, anticipation et analyse des effets des pluies exceptionnelles jusqu'à la **pluie centennale (91 mm en 12 h)** : identification des axes d'écoulements et des zones susceptibles d'être inondées, étude des solutions permettant de protéger les personnes et les biens, etc.

Seulement en cas d'impossibilité technique démontrée, les projets doivent :

- A minima assurer l'infiltration, évapotranspiration de la **pluie courante (10 mm en 24h)** et mettre en œuvre les solutions permettant de s'approcher de l'objectif de « zéro rejet » pour la pluie cinquantennale,
- Réguler le débit du volume résiduel d'eaux pluviales générées par la pluie cinquantennale. Seul l'excédent pourra être raccordé après régulation conformément aux règles du règlement d'assainissement qui s'applique soit 0,7 L/s/ha pour une pluie cinquantennale d'après le règlement d'assainissement du SIAVB.

L'article 14 du règlement concernant les « Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales » a été simplifié et fait dorénavant référence uniquement au règlement d'assainissement intercommunal. Cette évolution a pour but d'éviter de retrouver des différences entre le règlement intercommunal d'assainissement et les règles instaurées dans le PLU. Le SMBVB y est favorable. Le règlement d'assainissement de la CPS ainsi que celui du SIAVB seront également mis en compatibilité avec le SAGE le plus tôt possible.

L'article 14.1.6. de la zone AUc (urbanisation de la ZAC de Corbeville) interdit en particulier la création de bassins enterrés dont la vidange nécessite le relèvement des eaux par pompage, sauf impossibilité technique

démontrée. Notez que le SAGE interdit dorénavant la création de bassins enterrés directement connectés au réseau d'assainissement. Cette modification pourrait être prise en compte par le PLU.

– **Descentes d'eaux pluviales**

L'article 9 concernant l'« Aspect extérieur des constructions et des clôtures » supprime l'obligation de réaliser les descentes d'eaux pluviales dans les murs ou à l'intérieur des constructions car c'était dans certains cas impossible techniquement. Cela permet également de faciliter la gestion des eaux pluviales à ciel ouvert. Le SMBVB y est favorable.

– **Coefficient de Biotope par Surface (CBS) et coefficient de pleine terre**

L'article 12 concernant les « Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs » intègre dorénavant un coefficient de biotope par surface (seul un pourcentage de surface non-imperméabilisée était intégré dans le PLU de 2017). Le CBS précise le calcul de l'emprise dédiée à des surfaces non-imperméabilisées, en détaillant un coefficient spécifique à chaque surface dans un tableau intégré dans le lexique. Le SMBVB y est favorable.

L'article 12 de la zone AUc d'urbanisation de la ZAC de Corbeville ne prévoit toutefois qu'un CBS sans coefficient de pleine terre, ce que regrette le SMBVB car seule la pleine terre permet le rechargement des nappes phréatiques. Le CBS est donc complémentaire au coefficient de pleine terre mais ne doit pas le remplacer.

– **Parking perméables**

Le PLU de 2017 recommandait de réaliser les parkings avec un revêtement minéral sablé ou pavé plutôt que du bitume ou enrobé. Cette réglementation n'était pas assez incitative. Le PLU révisé rend donc obligatoire, pour les parkings de 5 places ou plus, la réalisation de revêtement perméable et/ou drainant. Ce qui favorise, à ce titre, l'infiltration des eaux pluviales. Le SMBVB y est favorable.

3. Protection des zones humides

Les 3 zones humides inventoriées au SAGE de la Bièvre le long de la rigole de Corbeville ne sont pas représentées sur le plan de zonage du PLU d'Orsay. Il conviendrait de les représenter, en zone Naturelle et si possible avec un zonage spécifique N_{ZH} pour les identifier facilement (les 3 fiches sont jointe au présent avis).

Un inventaire des zones humides est bien annexé au règlement du PLU. Celui-ci comprend l'ancienne enveloppe d'alerte de zones humides de la DRIEE. Toutefois, comme dans le rapport de présentation, la carte n'est pas à jour. La nouvelle carte de la DRIEAT a été publiée en 2021. Elle comprend 4 classes de A à D. La carte de la DRIEAT de 2021, représente bien également les 3 zones humides avérées inventoriées au SAGE Bièvre (classe A en en rouge), voir ci-dessous.



- Classe A: Zones humides avérées dont les limites peuvent être à préciser.
- Classe B: Zones humides probables dont la caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser
- Classe D: Non humides : plan d'eau et réseau hydrographique.
- Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides

Extrait de l'enveloppe d'alerte de zones humides de la DRIEAT sur Orsay nord (oct 2023)

L'inventaire des zones humides annexé au règlement indique que « les zones humides de classe 3 (nouvellement Classe B) recoupent l'ensemble des zones du PLU et il convient donc d'apporter une attention particulière aux terrains ainsi repérés par la DRIEE. Les articles 2 des zones concernées prescrivent une vérification de l'existence de la zone humide et le cas échéant, des règles protectrices. »

Toutefois, cette mention ne figure que dans l'article 2 de la zone N. Ainsi, cette prescription de vérification de l'existence d'une zone humide n'est pas inscrite dans les zones U et AU. Or, si des zones humides sont présentes dans ces zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation – par exemple dans le cadre des aménagements de la ZAC de Corbeville, en zone AUc – mais qu'elle ne sont pas inventoriées au SAGE Bièvre, celles-ci ne pourront pas être identifiées, et donc ni protégées, ni même compensées par la rédaction du PLU en l'état.

Le SAGE révisé a renforcé la protection des zones humides sur son bassin versant, du fait de leur disparition qui se poursuit et de leur très faible surface relictuelle. La disposition 18 révisée du SAGE demande ainsi aux « documents d'urbanisme de veiller à la protection des zones humides de leur territoire, inventoriées sur les cartes du règlement du SAGE ou non ». Cela suppose donc d'élargir la prescription du PLU (de vérification de l'existence d'une zone humide dans la zone B de l'enveloppe d'alerte de la DRIEAT) aux zones U et AU du règlement, notamment sur les zones concernées par le SAGE Bièvre : zones AUc (ZAC Corbeville) et Uep (projet de parc urbain du secteur de Corbeville).

La SAGE précise notamment, dans sa disposition 19 : « Tout nouveau projet urbain de construction ou de rénovation instruit dans le cadre d'une autorisation d'urbanisme (notamment permis de construire ou d'aménager), dont le terrain d'assiette est supérieur à 1000 m² et portant sur une zone humide d'une surface supérieure à 30m², s'assure dans ses études préalables, de la délimitation des zones humides sur le terrain d'assiette du projet et de ses caractéristiques conformément aux articles R.214-6, R.211-108, du code de l'environnement. »

Ainsi, l'article 2 des zones AUc et Uep pourraient préciser :

« Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ci-après ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et environnementale et de l'absence d'impact sur les zones humides (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement) :

- ... »

et prescrire – dans les zones B de l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT – la vérification de l'existence de zones humides sur le terrain d'assiette du projet, dès lors qu'il est supérieur à 1000m².

Cet article pourrait enfin renvoyer vers le plan de zonage et non vers un plan annexé au règlement.

Le projet de PLU apparaît ainsi bien prendre en considération les dispositions du SAGE en renforçant la gestion des eaux pluviales à la source sur le territoire. Malgré une imperméabilisation des sols en cours sur le plateau Nord de la ZAC de Corbeville, les projets devraient améliorer la gestion des eaux pluviales et ainsi limiter le ruissellement dans la vallée.

Toutefois, le SMBVB recommande d'intégrer les points suivants :

- Un coefficient de pleine terre pourrait être intégré dans la future zone d'urbanisation de Corbeville (AUc)
- Les zones humides inventoriées au SAGE le long de la rigole de Corbeville devront être intégrées au rapport de présentation et plan de zonage pour une protection stricte de ces zones.
- Les articles 2 des zones AUc et Uep du règlement pourraient également préciser que les constructions sont autorisés dans ces zones « sous réserve d'absence d'impact sur les zones humides » et prescrire – dans les zones B de l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT – la vérification de l'existence de zones humides sur le terrain d'assiette du projet, dès lors qu'il est supérieur à 1000m².
- Enfin, la rigole de Corbeville et ses marges de recul pourraient être délimitées sur le plan de zonage pour faciliter son repérage au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le SMBVB émet ainsi un **avis favorable sous réserve que ces remarques soient intégrées dans le document final.**

Veillez agréer, Monsieur le Sénateur-Maire, mes salutations distinguées.

Le Président du SMBVB,


Christian METAIRIE

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

I. Le rapport de présentation pourrait être complété de la manière suivante :

(1) Page 17 du tome 1

Il est indiqué que la SAGE de la Bièvre est entré en vigueur le 17 août 2017. Il pourrait être précisé que le SAGE a été révisé et qu'il est entré en vigueur le 12 juillet 2023.

(2) Page 169 du tome 2

Concernant la description du bassin versant de la Bièvre : la Bièvre ne se jette plus dans le collecteur d'égouts de Paris, elle se jette de nouveau dans la Seine à Paris en temps sec (via un collecteur) depuis 2022.

(3) Page 171 du tome 2

Concernant le réaménagement de la rigole de Corbeville, le syndicat SYB n'existe plus, comme mentionné plus haut dans le rapport de présentation, le territoire du SYB a été scindé en 2, une partie a été reprise par le SIAVB et l'autre par le SIAHVY.

(4) Page 173 du tome 2

Il n'est pas fait référence à la cartographie des zones humides réalisée dans le cadre du SAGE Bièvre (seule la cartographie du SAGE Orge-Yvette est mentionnée). 3 zones humides sont répertoriées dans le SAGE de la Bièvre le long de la rigole de Corbeville, ce qui représente une surface d'environ 1.8 ha de zones humides :

- Zone humide n°36 : Rigole de Corbeville – 14 700 m²
- Zone humide n°37 : Dépression humide aux abords de la rigole de Corbeville – 3 200 m²
- Zone humide n°46 : Mare de la Plaine de Corbeville – 180 m²

Vous trouverez les 3 fiches de zones humides en pièce jointe. La cartographie sous SIG est également disponible sur demande.

D'autre part, la cartographie de l'enveloppe d'alerte de zones humides de la DRIEAT (anciennement DRIEE) a évolué, la légende pourrait être mise à jour (classe A, B au lieu des classes 1, 2 ...).

(5) Page 177 du tome 2

Concernant la gestion des eaux pluviales, le principe du « zéro rejet » aux collecteurs d'eaux pluviales est bien rappelé. Toutefois l'abattement minimal des petites pluies a été réhaussé à 10 mm en 24h dans le SAGE Bièvre révisé (au lieu de 8 mm en 24h). Cette information pourrait être actualisée. D'autre part, l'objectif de zéro-rejet jusqu'à la pluie cinquantennale pourrait être rappelé sur le territoire du SAGE Bièvre. Enfin le SAGE Bièvre interdit dorénavant tout ouvrage de stockage enterré des eaux pluviales, directement raccordé au réseau d'eaux pluviales : cette information pourrait être ajoutée.

Réponse :

La ville souhaite répondre positivement à ces 5 remarques et précise que le rapport de présentation sera complété et corrigé en reprenant les éléments transmis dans l'avis du SMBVB.

III. Règlement et plan de zonage :**(6) Rigole de Corbeville**

La rigole de Corbeville figure bien sur l'OAP mais elle n'apparaît pas sur le plan de zonage nord. La carte de zonage pourrait identifier le tracé de la rigole, au même titre que le cours d'eau de l'Yvette, la rigole de Corbeville étant classée cours d'eau par la DDT 91 depuis 2018.

(7) Disposition 16 du SAGE

Le règlement, pourrait également faire référence à la disposition 16 du SAGE Bièvre qui prévoit la délimitation d'une zone de retrait de 5 ou 6 mètres de part et d'autre des berges des cours d'eau (comprenant les rigoles classées cours d'eau) ou de l'axe de la canalisation suivant les cas.

Cette marge d'environ 6 mètres de part et d'autre des berges de l'Yvette est matérialisée sur le plan de zonage par la délimitation d'une zone naturelle sur les fonds de parcelle. Une marge similaire pourrait être représentée de part et d'autre de la rigole de Corbeville. Une large zone Np est bien délimitée le long de la rigole « ouest » (destinée à l'aménagement d'un parc en continuité des côtes boisés) au sud de la rigole, toutefois, le côté « est » de la rigole n'est pas encadré d'une bande de zonage N permettant de protéger la rigole de futures constructions. La rigole traverse ensuite les zones UEp (parc urbain) et AUc correspondant à la zone d'urbanisation de Corbeville.

(8) Interdiction bassin enterrés

L'article 14.1.6. de la zone AUc (urbanisation de la ZAC de Corbeville) interdit en particulier la création de bassins enterrés dont la vidange nécessite le relèvement des eaux par pompage, sauf impossibilité technique démontrée. Notez que le SAGE interdit dorénavant la création de bassins enterrés directement connectés au réseau d'assainissement. Cette modification pourrait être prise en compte par le PLU.

(9) Interdiction bassin enterrés

L'article 12 de la zone AUc d'urbanisation de la ZAC de Corbeville ne prévoit toutefois qu'un CBS sans coefficient de pleine terre, ce que regrette le SMBVB car seule la pleine terre permet le rechargement des nappes phréatiques. Le CBS est donc complémentaire au coefficient de pleine terre mais ne doit pas le remplacer.

Réponse :

La rigole de Corbeville est située à l'intérieur du périmètre de l'OIN Paris-Saclay, dont la réglementation a été intégrée au PLU à travers la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Corbeville. Ainsi la rigole ne peut pas être insérée au plan de zonage dans le cadre de cette révision.

Elle pourra l'être dans le cadre de la modification du projet dans la prochaine déclaration de projet. La ville ne juge pas de la pertinence mais il semble plus cohérent de faire ces modifications dans le cadre des modifications d'ensemble du secteur.

Ainsi, pour tout ce qui concerne la zone AUc et plus généralement le périmètre de l'OIN Paris-Saclay, la révision de ce PLU n'a pas pour objet d'y apporter des évolutions. Le PLU est issu d'une mise en compatibilité sur le secteur de la ZAC de Corbeville, il ne nous appartient pas de modifier sa réglementation. Le PLU ne pourra évoluer sur ce secteur qu'à la suite d'une éventuelle mise en compatibilité du PLU avec l'OIN Paris-Saclay. Les prochains projets de mise en compatibilité pourront prévoir ces dispositions.

C'est le même principe qui est appliqué aux remarques (6), (7), (8) et (9).

La protection des zones humides

(10) Zones humides à répertorier

Les 3 zones humides inventoriées au SAGE de la Bièvre le long de la rigole de Corbeville ne sont pas représentées sur le plan de zonage du PLU d'Orsay. Il conviendrait de les représenter, en zone Naturelle et si possible avec un zonage spécifique N ZH pour les identifier facilement (les 3 fiches sont jointes au présent avis).

Réponse :

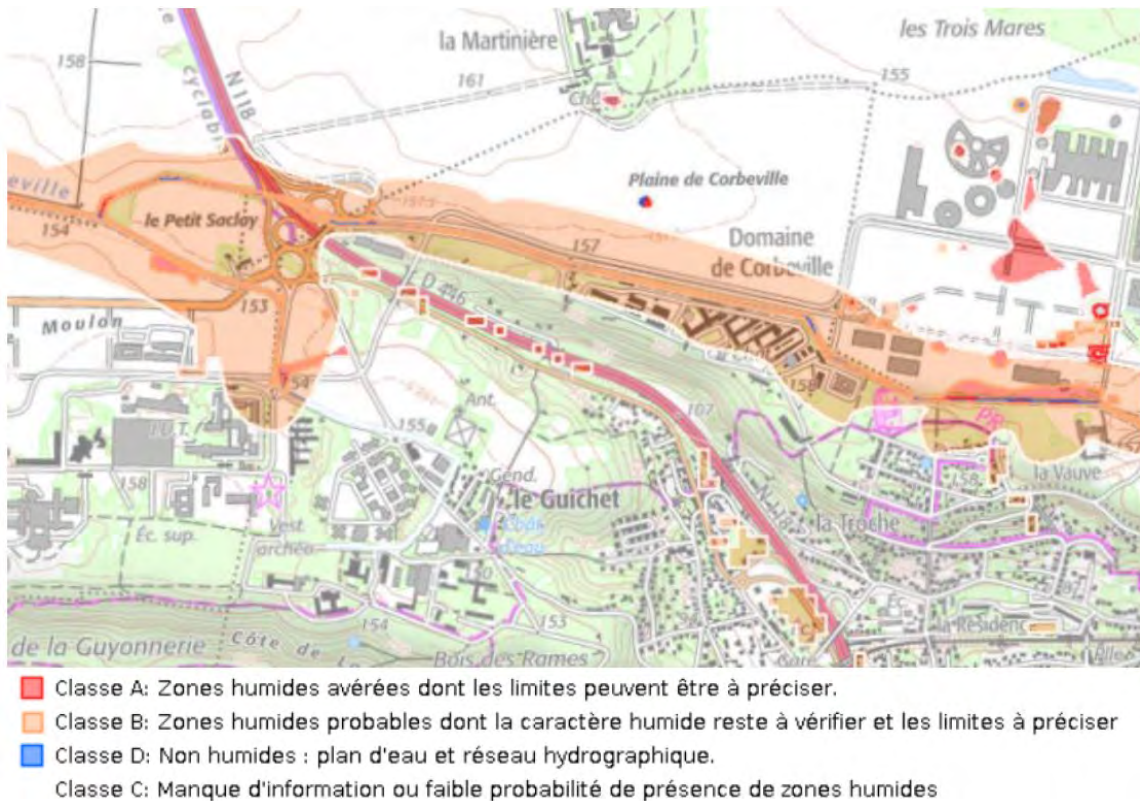
La rigole de Corbeville est située à l'intérieur du périmètre de l'OIN Paris-Saclay, dont la réglementation a été intégrée au PLU à travers la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Corbeville. Ainsi la rigole ne peut pas être insérée au plan de zonage dans le cadre de cette révision.

Elle pourra l'être dans le cadre de la modification du projet dans la prochaine déclaration de projet. La ville ne juge pas de la pertinence mais il semble plus cohérent de faire ces modifications dans le cadre des modifications d'ensemble du secteur.

C'est le même principe qui est appliqué aux remarques (6), (7), (8) et (9).

(11) Mise à jour cartographie

Un inventaire des zones humides est bien annexé au règlement du PLU. Celui-ci comprend l'ancienne enveloppe d'alerte de zones humides de la DRIEE. Toutefois, comme dans le rapport de présentation, la carte n'est pas à jour. La nouvelle carte de la DRIEAT a été publiée en 2021. Elle comprend 4 classes de A à D. La carte de la DRIEAT de 2021, représente bien également les 3 zones humides avérées inventoriées au SAGE Bièvre (classe A en en rouge), voir ci-dessous.



Réponse :

Cette cartographie sera mise à jour au sein du rapport de présentation.

(12) Protection des ZH dans les zones U et AU

L'inventaire des zones humides annexé au règlement indique que « les zones humides de classe 3 (nouvellement Classe B) recoupent l'ensemble des zones du PLU et il convient donc d'apporter une attention particulière aux terrains ainsi repérés par la DRIEE. Les articles 2 des zones concernées prescrivent une vérification de l'existence de la zone humide et le cas échéant, des règles protectrices.

Toutefois, cette mention ne figure que dans l'article 2 de la zone N. Ainsi, cette prescription de vérification de l'existence d'une zone humide n'est pas inscrite dans les zones U et AU. Or, si des zones humides sont présentes dans ces zones urbaines ou ouvertes à l'urbanisation – par exemple dans le cadre des aménagements de la ZAC de Corbeville, en zone AUc – mais qu'elle ne sont pas inventoriées au SAGE Bièvre, celles-ci ne pourront pas être identifiées, et donc ni protégées, ni même compensées par la rédaction du PLU en l'état.

Réponse :

Est spécifié à l'article 2 des zones urbaines et à urbaniser du règlement écrit :

« Au sein des enveloppes d'alertes de zone humide (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement), les pétitionnaires de projets

présentant une emprise au sol et/ou un aménagement des espaces libres devront vérifier la présence d'une telle zone humide.»

Ainsi la crainte du SMBVB n'a pas lieu d'être, le pétitionnaire doit réaliser une étude zone humide avant tout projet d'aménagement.

(13) Protection des ZH en zone AUc et UEp

Ainsi, l'article 2 des zones AUc et UEp pourraient préciser :

« Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ci-après ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites, sous réserve de leur bonne intégration paysagère et environnementale et de l'absence d'impact sur les zones humides (voir inventaire au sein du rapport de présentation et cartographie en annexe du présent règlement) :

... »

et prescrire – dans les zones B de l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT – la vérification de l'existence de zones humides sur le terrain d'assiette du projet, dès lors qu'il est supérieur à 1000m².

Cet article pourrait enfin renvoyer vers le plan de zonage et non vers un plan annexé au règlement.

Réponse :

La réglementation des zones AUc et UEp ont été réalisées dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Corbeville (OIN Paris-Saclay).

Les évolutions présentées sont pertinentes mais ne seront modifiées que dans le cadre de la modification du projet dans la prochaine déclaration de projet. La ville ne juge pas de la pertinence mais il semble plus cohérent de faire ces modifications dans le cadre des modifications d'ensemble du secteur.

C'est le même principe qui est appliqué aux remarques (6), (7), (8), (9) et (10).

(14) Conclusion et synthèse

Le projet de PLU apparaît ainsi bien prendre en considération les dispositions du SAGE en renforçant la gestion des eaux pluviales à la source sur le territoire. Malgré une imperméabilisation des sols en cours sur le plateau Nord de la ZAC de Corbeville, les projets devraient améliorer la gestion des eaux pluviales et ainsi limiter le ruissellement dans la vallée.

Toutefois, le SMBVB recommande d'intégrer les points suivants :

- Un coefficient de pleine terre pourrait être intégré dans la future zone d'urbanisation de Corbeville (AUc)

- Les zones humides inventoriées au SAGE le long de la rigole de Corbeville devront être intégrées au rapport de présentation et plan de zonage pour une protection stricte de ces zones.
- Les articles 2 des zones AUc et Uep du règlement pourraient également préciser que les constructions sont autorisés dans ces zones « sous réserve d'absence d'impact sur les zones humides » et prescrire – dans les zones B de l'enveloppe d'alerte des zones humides de la DRIEAT – la vérification de l'existence de zones humides sur le terrain d'assiette du projet, dès lors qu'il est supérieur à 1000m².
- Enfin, la rigole de Corbeville et ses marges de recul pourraient être délimitées sur le plan de zonage pour faciliter son repérage au moment de l'instruction des autorisations d'urbanisme.

Le SMBVB émet ainsi un avis favorable sous réserve que ces remarques soient intégrées dans le document final.

Réponse :

1^{er} tiret : ce coefficient de pleine terre ne sera pas intégré dans le cadre de cette révision.

2^{ème} tiret : les zones humides seront intégrées au rapport de présentation mais pas au plan de zonage.

3^{ème} tiret : la réglementation des zones AUc et UEp ne vont pas évoluer dans le cadre de cette révision.

4^{ème} tiret : la rigole de Corbeville ne sera pas délimitée sur le plan de zonage

Comme évoquée précédemment, toutes ces recommandations devront être prises en compte lors de la prochaine mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Corbeville.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Le nombre de questions posées est excessif et ne rentre pas dans mon domaine de compétences

Avis CLE du SAGE Orge-Yvette



AVIS DE LA COMMISSION LOCALE DE L'EAU DU SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX DE L'ORGE-YVETTE

DOCUMENT DU 18 SEPTEMBRE 2023

Au titre de l'approbation du SAGE révisé par arrêté inter-préfectoral en date du 02 juillet 2014 et suivant le décret n°2006-880 du 17 juillet 2006, la CLE du SAGE Orge-Yvette se doit d'émettre un avis sur les projets impactant la ressource en eau et les milieux aquatiques associés.

OBJET DE L'AVIS DE LA CLE DU SAGE :

PROJET DE REVISION DU PLU DE LA
COMMUNE D'ORSAY

Consultation de la Commission Locale de l'Eau (CLE) du SAGE Orge-Yvette

Pour rappel, les documents d'urbanisme tels que les PLU doivent être compatibles avec les exigences réglementaires du SAGE Orge-Yvette, qui précise localement les enjeux à prendre en compte. Ainsi, au regard de ces problématiques (préservation des milieux naturels, risques inondations, gestion des eaux pluviales ...), la CLE peut être consultée lors de la révision des PLU, mais aussi lors des projets d'urbanisme impactant la ressource en eau et les milieux aquatiques.

Concernant le projet de révision du PLU d'Orsay, le SAGE Orge-Yvette a été sollicité par le service urbanisme à plusieurs reprises. Le dossier de révision du PLU sujet du présent avis a été arrêté le 26 juin 2023.

Les éléments transmis sont les suivants :

- Rapport de présentation (Diagnostics / Etat Initial de l'Environnement)
- PADD
- OAP
- Règlement et ses annexes
- Plans de zonage
- Annexes

Analyse de la compatibilité du projet avec le SAGE Orge-Yvette – Enjeux / Dispositions du PAGD

Le SAGE, concernant ce dossier, émet l'avis suivant :

Afin de faciliter la lecture de cet avis, les remarques et recommandations dont doit tenir compte la commune d'Orsay dans son dossier seront regroupées par thématique, où seront rappelés les objectifs principaux du SAGE Orge-Yvette inscrits au PAGD, et synthétisées dans le présent document par les sigles. 💧



Enjeu : Fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides

Thématiques « Zone humides » / « Cours d'eau »

Evaluation des pièces du Rapport de présentation :

Dans son ensemble, le rapport de présentation présente correctement la thématique « zones humides » et « cours d'eau » sur son territoire. Les mares sont également identifiées.

Le rapport de présentation détaille et justifie les objectifs de la commune en matière de préservation des milieux naturels en s'appuyant et en respectant les documents réglementaires.

Page 173/371 du rapport de présentation (Tome 2) :

- ◆ La CLE du SAGE invite la commune à actualiser la définition des classes de la cartographie DRIEAT qui a évolué.

Evaluation des pièces du PADD :

Les objectifs environnementaux répondent pleinement aux objectifs du SAGE.

- Protéger le patrimoine naturel remarquable et les espaces boisés de qualité ;
- Préserver et valoriser les continuités écologiques, telles que l'axe Est-Ouest dessiné par l'Yvette ou encore les espaces boisés des coteaux.
- Poursuivre et améliorer la prise en compte du système de fonctionnement hydraulique sur la Ville,
- Permettre, en lien avec l'agglomération, la mise en œuvre des projets de bassins de rétention,
- Requestionner le classement en EBC de certains secteurs boisés afin de faciliter la gestion différenciée des espaces naturels et les projets de renaturation (exemple de la Croix de Bures),
- Assurer la compatibilité du PLU avec les orientations définies dans le SAGE Orge-Yvette

Ils sont détaillés dans la partie 1 et 3 de manière précise.

- ◆ Le SAGE considère que le PADD à travers ses objectifs et ses axes, traduit bien l'objectif de la commune de préserver les milieux naturels (cours d'eau, zones humides, mares...).

Evaluation des pièces des OAP :

Le SAGE souligne l'OAP trame verte et bleue ainsi que la prise en compte et la préservation dans les OAP thématiques des zones humides et des abords de berges.

- ◆ Le SAGE considère que les OAP traduisent bien les objectifs du SAGE

Evaluation des pièces du Règlement écrit :

- ◆ La CLE indique que le règlement écrit protège les zones humides du SAGE. Il est donc compatible/conforme avec le SAGE 2014 et qu'il tient compte des enveloppes zones humides probables et avérées issues de l'étude validée en 2019.

Evaluation des pièces du Règlement graphique

- ◆ La CLE du SAGE indique que le règlement graphique ne contient pas directement les enveloppes de zones humides issues de l'étude de 2019 mais que toutes les zones humides avérées identifiées dans le SAGE en 2019 sont classées en zone N.

Enjeu « Gestion quantitative »

Thématique « Inondation »

Evaluation des pièces du Rapport de présentation :

D'une manière générale le rapport de présentation présente très bien les risques auxquels sont soumis la commune ainsi que les réglementations à prendre en compte dans l'urbanisation.

Page 195/371 du rapport de présentation (tome 2) :

Le dernier paragraphe indique : « Le territoire du SIAHVY a connu des crues importantes par le passé, pour cette raison le Syndicat n'a cessé d'investir dans des ouvrages de régulation et de protection, afin de préserver les riverains, les équipements et les habitations. »

Le SAGE alerte sur le fait que le SIAHVY n'investi pas uniquement dans des ouvrages de régulation et de protection mais qu'il cherche surtout à optimiser les zones d'expansion des crues sur son territoire afin de réduire les impacts des crues par débordement.

- Le SAGE invite la commune à compléter son dernier paragraphe sur les risques naturels en ajoutant la notion de restauration, optimisation des zones d'expansion des crues.

Page 46/70 du rapport de présentation (tome 4) :

Le paragraphe dédié à la réduction de la zone AUG traduit bien les objectifs du SAGE en matière de lutte contre les inondations par ruissellement.

- Le SAGE encourage le changement de zonage au droit de l'ancienne zone AUG du Bourbier afin de pérenniser le fonctionnement des dispositifs de lutte contre les inondations par ruissellement et de préserver les potentiels milieux humides présents.

Evaluation des pièces du PADD :

- Le SAGE considère que le PADD à travers ses objectifs et ses axes, traduit bien l'objectif de la commune de réduire les risques d'inondation par débordement et par ruissellement (cf axe I4).

Evaluation des pièces des OAP :

Les OAP tiennent compte des règlements liés aux risques inondations et notamment au risque de ruissellement relativement présent sur le territoire de la commune.

Le SAGE souligne dans l'OAP du Guichet le projet de création d'un bassin de rétention et la pérennisation de ce projet via un changement de zonage. En effet, ce secteur, de part sa topographie fait partie des zones soumises aux inondations par ruissellement.

- Le SAGE considère que les OAP traduisent bien les objectifs du SAGE et se félicite de la prise en compte par la commune du risque d'inondation par ruissellement.

Evaluation des pièces du Règlement écrit :

Le règlement rappelle l'opposabilité du PPRi de la vallée de l'Yvette.



- Le SAGE invite fortement la commune à fixer dans son règlement une ou plusieurs règles interdisant les constructions nouvelles sur les enveloppes de zones d'expansion des crues connues ainsi que sur les axes de ruissellement identifiés en indiquant les exceptions éventuelles.

La CLE invite la commune à ce que l'ensemble des zones d'expansion des crues connues fassent l'objet d'une protection spécifique directe vis-à-vis des projets d'aménagement.

- Le SAGE invite la commune, lors de sa prochaine révision, à utiliser les connaissances issues de la modélisation du SIAHVVY pour les zones d'expansion des crues et pour le ruissellement les connaissances en cours d'acquisition dans le cadre de l'étude PAPI, afin de protéger les zones et axes situés en zone urbanisable ou à urbaniser. Des, interdictions, autorisations et prescriptions particulières pourraient être émises pour les nouvelles constructions.

Evaluation des pièces du Règlement graphique

- Le SAGE souligne l'intégration du zonage PPRi dans le règlement graphique.
- Le SAGE invite la commune, lors de sa prochaine révision, à utiliser les connaissances issues de la modélisation du SIAHVVY pour les zones d'expansion des crues et pour le ruissellement les connaissances en cours d'acquisition dans le cadre de l'étude PAPI, afin de faire figurer les zones d'expansion des crues et les axes de ruissellement sur son règlement graphique en vue de les préserver et protéger.

Thématique « Eaux Pluviales »

Evaluation des pièces du Rapport de présentation :

D'une manière générale, le rapport de présentation contextualise bien l'importance de l'objectif « 0 rejet » pour la commune.

Evaluation des pièces du PADD :

Les objectifs en lien avec la gestion des eaux pluviales sont développés dans la partie 1 et 3. Le SAGE souligne l'objectif de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

- Le SAGE considère que le PADD à travers ses axes et sa cartographie, traduit bien l'objectif de la commune de promouvoir une gestion des eaux pluviales compatible avec les objectifs du SAGE.

Evaluation des pièces des OAP :

- Le SAGE considère que les OAP affiche leur volonté de prendre en compte les objectifs du SAGE en matière de gestion des eaux pluviales.

Evaluation des pièces du Règlement écrit :

- Le SAGE considère que les règles de gestion des eaux pluviales inscrites dans le règlement écrit sont compatibles avec les objectifs du SAGE 2014

Le SAGE alerte néanmoins la commune que le règlement d'assainissement de l'intercommunalité (CPS) est actuellement compatible avec le SAGE de 2014. Il conviendra de vérifier, à l'issue de la révision du SAGE, si cette compatibilité est toujours efficiente.



Enjeu : Sécurisation de l'alimentation en eau potable

Le rapport de présentation indique qu'un périmètre de protection est en cours d'étude sur le territoire. Il contient également un paragraphe d'information sur la thématique eau potable sur la commune.

Avis de la CLE du SAGE Orge-Yvette

Suivant l'ensemble des remarques reçues à ce jour, la Commission Locale de l'Eau Orge-Yvette émet sur le projet de révision du PLU de la commune d'Orsay, un avis favorable.

Jean-Luc JANNIN

A handwritten signature in black ink, appearing to read "J. Jannin", written over a light blue background.

Président de la CLE Orge-Yvette

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

Evaluation des pièces du rapport de présentation :

(1)

Dans son ensemble, le rapport de présentation présente correctement la thématique « zones humides » et « cours d'eau » sur son territoire. Les mares sont également identifiées.

Le rapport de présentation détail et justifie les objectifs de la commune en matière de préservation des milieux naturels en s'appuyant et en respectant les des documents réglementaires.

Page 173/371 du rapport de présentation (Tome 2) :

- La CLE du SAGE invite la commune à actualiser la définition des classes de la cartographie DRIEAT qui a évolué.

Réponse :

La définition des classes de la cartographie DRIEAT sera actualisée telle que le recommande la CLE du SAGE.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Le Sage Orge Yvette a donné un avis favorable

Avis Société du Grand Paris



Affaire suivie par :
Bérénice LAPORTE
Juriste
01 82 46 21 31
berenice.laporte@societedugrandparis.fr

Monsieur David ROS
Maire d'Orsay
Conseiller départemental de l'Essonne
Hôtel de ville
2 place du général Leclerc
BP 47 - 91401 Orsay

Affaire suivie par Mathilde Dubos

Saint-Denis, le **12 SEP. 2023**

Lettre recommandée avec AR
1A 196 426 0382 1

Objet : Avis de la Société du Grand Paris relatif à la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Orsay.

Monsieur le Maire,

Par courrier du 30 juin 2023, vous avez sollicité l'avis de la Société du Grand Paris, en tant que personne publique associée, sur la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Orsay.

La Société du Grand Paris assure la maîtrise d'ouvrage de la ligne 18 du réseau de transport public du Grand Paris. Je vous remercie de prendre en compte les observations exposées ci-dessous visant à assurer la compatibilité du projet avec le PLU révisé d'Orsay.

Les documents du projet de PLU révisé n'intègrent pas certaines des évolutions du PLU d'Orsay introduites par la mise en compatibilité du PLU (MECDU) avec la déclaration d'utilité publique modificative n°1 de la ligne 18 adoptée par le décret n° 2021-26 du 14 janvier 2021, à savoir :

- L'élargissement de l'emplacement réservé n°18 dédié au RTPGP et aux aménagements paysagers et de voirie en interface sur le plan de zonage.
- La modification de la destination de l'emplacement réservé n°18 et de sa superficie dans la liste des emplacements réservés : auparavant dédié uniquement au RTPGP, il est désormais également destiné à accueillir les aménagements paysagers et de voirie en interface, sa superficie est désormais de 52 366 m².
- La réduction des emprises des espaces boisés classés de part et d'autre de la RN118 pour une surface de 6 436 m² sur le plan de zonage.
- La réduction d'un espace paysager remarquable au sein de la zone AU de 1 254 m² sur le plan de zonage.

Société du Grand Paris

Immeuble « Le MOODS »
2 mail de la petite Espagne - CS10011 - 93212 LA PLAINE SAINT DENIS
Siren n°525 046 017 - RCS Bobigny

1 | 2



- La réduction de la marge des 10 m le long des lisières forestières, soit 1 416m² impactés, sur le plan de zonage.
- L'additif au rapport de présentation.

Il est donc demandé :

- D'une part que l'intégralité de la MECDU soit intégrée matériellement dans le PLU révisé,
- D'autre part, que la MECDU ne soit pas remise en cause par la procédure de révision en cours, et plus précisément que la cartographie de l'OAP Trame verte et bleue reprenne la MECDU, en cohérence avec le plan de zonage.

Vous trouverez au lien suivant la MECDU telle qu'annexée au décret visé ci-dessus : <https://sharing.oodrive.com/share-access/sharings/yqbIT3sz.S5LE5i5D>.

Je vous prie de croire, Monsieur le Maire, en l'assurance de ma considération distinguée.

Luc PROBERT

Directeur juridique adjoint
Pour le Président du directoire et par délégation

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

L'intégralité de l'avis de la SGP est reprise par celui de la DDT. La ville invite à se référer à la réponse apportée à la remarque (3) de l'avis de la DDT.

Avis SIAHVY



M. David ROS
Maire d'Orsay
Hôtel de Ville
2 place du Général Leclerc
BP 47
91401 ORSAY

Saulx-les-Chartreux, le 19 septembre 2023

Affaire suivie par : Benoît SIBRE
N/Réf : BT/FV/VM/BS/2023-167

Objet : Prescriptions concernant la révision du PLU d'Orsay

Monsieur le Maire,

Pour faire suite à votre courrier en date du 30 juin 2023, reçu dans nos services le 3 juillet, ayant pour objet la consultation des Personnes Publiques Associées suite à l'arrêt du PLU, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les prescriptions particulières du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) pour les thématiques assainissement et milieux naturels.

Rapports de présentation

- **Tome 2, paragraphe 4.1.3.4, p 173-174** : le SIAHVY invite la commune à actualiser la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en utilisant celle de la DRIEAT qui redéfinit les classes depuis 2021.
- **Tome 2, paragraphe 4.1.3.5, p 175** : remplacer « nappe de l'Alpine » par nappe de l'Albien.
- **Tome 2, paragraphe 4.1.3.6, p 176** : concernant les collecteurs intercommunaux présents sur la commune, pour tout raccordement sur ces réseaux, c'est le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY qui s'applique.

Règlementement

- **Article 17, paragraphe 17.2** : tous zonages confondus, pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du syndicat s'applique.



Compte-tenu des diverses remarques présentées ci-dessus, le SIAH VY émet un avis favorable sur le projet de révision du PLU d'Orsay.

Les services du SIAH VY se tiennent bien évidemment à votre disposition pour tout renseignement complémentaire.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de ma considération distinguée.

Par délégalion,
de la Vice-Président,
VALLEE DE
L'YVETTE
Bernard TEXIER

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

Rapport de présentation :

(1) Tome 2, § 4.1.3.4., p 173-174

Le SIAH VY invite à actualiser la carte des enveloppes d'alerte des zones humides avérées et potentielles en utilisant celle de la DRIEAT qui redéfinit les classes depuis 2021.

Réponse :

Le PLU actualisera la carte des enveloppes d'alerte des zones humides.

(2) Tome 2, § 4.1.3.5., p 175

Remplacer "nappe de l'Alpine" par nappe de l'Albien.

Réponse :

Le PLU remplacera le terme mentionné.

(3) Tome 2, § 4.1.3.6., p 176

Concernant les collecteurs intercommunaux présents sur la commune, pour tout raccordement sur ces réseaux, c'est le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY qui s'applique.

Réponse :

La précision évoquée sera insérée au rapport de présentation.

Règlement écrit :

(4) Article 17, § 17.2 :

Tous zonages confondus, pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du syndicat s'applique.

Réponse :

La précision évoquée sera insérée au règlement écrit.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Le SIAHVY donne un avis favorable

Avis Union des Associations de Sauvegarde du Plateau de Saclay



Avis de l'UASPS sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Orsay arrêté en conseil municipal le 26/06/2023

Cet avis ne concerne que les zones d'Orsay sur le plateau de Saclay (soit 154 ha sur un total 663 ha de l'opération OIN sur le plateau).

Ces zones sont sous la dépendance étroite de l'État, ce qui rend pratiquement impossible de connaître les détails des règles d'urbanisme avant que les PC soient signés par l'Etat (préfet), (dit un chef de projet de l'EPAPS). Par exemple pour 3 projets voisins du château et de la Troche avec appels d'offre lancés en 2022 et 2023 secteurs de La Terrasse et Cœur de quartier

On assiste donc à des grands décalages entre les silences des textes du PLU, les réalisations, et les projets d'aménagement connus, sans parler des projets « secrets » de l'OIN. Quelle confiance peut-on avoir dans un texte, éloigné de la réalité, et promis à des modifications (mises en compatibilité/conformité) pour penser en détail le futur de ces zones, le propre d'un PLU ?

Un exemple caractéristique : le plan de zonage de la zone AUc ZAC Corbeville comporte tracé du métro de la ligne 18, mais pas la voie du TCSP en service depuis plusieurs années. (Alors qu'elle figure sur les plans dans l'OAP)

Nombre de difficultés proviennent du temps nécessaire à l'établissement des différentes parties du PLU (plusieurs années) et les réalisations de l'OIN aujourd'hui, et les projets de demain.

Les éléments mentionnés ci-dessous ont retenus particulièrement notre attention au cours de nos efforts de comprendre ce que pourraient être ces zones d'Orsay sur le plateau. Ils sont accompagnés de questions, de mise en évidence de conflits potentiels et de quelques bons points potentiels.

1- Difficultés majeures dans la formulation de remarques sur le PLU arrêté le 26/06/2023

Principales difficultés :

- Décalage dans le temps entre les dates d'approbation des parties du PLU (plusieurs années)

1

- Course poursuite chronique entre les travaux de l'EPAPS et les textes réglementaires : voir la succession de mises en conformité du PLU,
- Course poursuite récente entre les consultations de l'EPAPS et les annonces de la municipalité (exemple 5/07/2023 concertation préalable EPAPS et 26/06/2023 arrêt du PLU)
- Multiplication des mises en conformité du PLU

Les conflits induits par cette conduite à deux rendent la formulation d'observations très difficile. Les informations ci-dessous illustrent cette situation.

Multiplication des mises en conformité du PLU, dont la dernière du To 5 juillet 2023 qui chevauche l'enquête sur le PLU arrêté le 26 juin 2023

- Liste trouvée dans les documents du PLU :
 - « Doc 4 OAP par secteur
 - p4 mise en conformité du PLU menée par l'EPAPS du 4/12/2019
 - p18 ZAC Moulon mise en compatibilité du PLU 27/07/2014
 - p31 D/ secteur de projet urbain de Corbeville (issu de la mise en compatibilité menée par l'EPAPS *sans date*) »
- Texte sur le site EPAPS (avec une liste de modifications qui ne figurent pas toutes dans le PLU !, et des annonces postérieures à l'arrêt du PLU le 26/06/2023)

« Une nouvelle réunion publique est organisée dans le cadre de la concertation préalable relative à la déclaration de projet modificative emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour la ZAC de Corbeville. Cette réunion publique se tiendra le lundi 10 juillet à 19h au Playground, 3 Bd Thomas Gobert à Palaiseau, en présence de David Ros, Maire d'Orsay, de Michel Senot, Maire de Saclay et de Pierre Joutard, Directeur général par intérim de l'EPA Paris-Saclay.

La mise en compatibilité des PLU par cette procédure modificative de déclaration de projet vise à actualiser la première déclaration de projet de 2019 pour une mise en conformité avec l'avancement opérationnel et l'évolution des études urbaines.

Les évolutions, esquissées dans le dossier de concertation préalable, concernent notamment :

- Les effets du réaménagement de l'échangeur de Corbeville sur le zonage réglementaire défini en 2019
- L'inscription du projet de lisière agricole expérimentale dans le ou les PLU ;
- L'intégration dans le projet global d'aménagement de la parcelle initialement dédiée à l'accueil des gens du voyage dans le secteur ouest de la ZAC ;
- L'évolution des hauteurs maximales de construction pour améliorer encore la qualité des habitations et des constructions en favorisant les épannelages variés et des bâtiments bas-carbone. »

2- Aire des gens du voyage

2-1 OAP : page 34 bas de page « l'implantation d'une aire des gens du voyage est envisagée sur la partie ouest *sous réserve de la conformité* de son implantation sur le secteur de Corbeville » Question : que signifie *sous réserve de la conformité* ?
page 32 carte montrant l'aire des gens de voyage (Aire GdV) au voisinage du futur échangeur de Corbeville sur la N 118

2-2 Extrait des observations de l'UASPS sur le dossier de concertation préalable à la déclaration de projet modificative emportant la mise en comptabilité des PLU des communes d'Orsay et de Saclay (lancée le 5 juillet 2023)

Les références des pages mentionnées ci dessous sont celles du dossier

Aire des gens du voyage :

page 20/26 §3 **Espoir** : le sujet que l'on croyait enterré * ressort, mais on le repousse à nouveau et vers Saclay ! C'est la patate chaude qu'on se refile de proche en proche !

* entente entre les villes de Bures et Orsay et le département (plus de 30 ans, avant création DIN) : « dans le cadre de l'OIN : on trouvera sur le plateau un terrain qui sera acheté par le département »

Page 24 : **Réflexion** sur la mention de l'emplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage dans l'OAP (du PLU Orsay)

« Il serait proposé de retirer la mention d'aire d'accueil des OAP actuelles, qui est en contradiction avec le plan guide de la ZAC ». Curieux : la ZAC est postérieure aux décisions du PLU !

Constatation: *Incohérence manifeste* : la suppression de cette mention n'est pas faite (voir les commentaires sur l'OAP p 32 & 34 plus haut)

2-3 Notre observation : sujet difficile et ancien : il faut arrêter de jouer avec cette obligation, avec la détresse des familles et des enfants causée par les expulsions successives

3- Gestion des eaux de surface

Les prescriptions du PLU pour les 2 zones d'Orsay (Moulon et Corbeville) sur le plateau sont homogènes avec les prescriptions et les réalisations sur la ZAC de Moulon sur Gif sur Yvette. Les gestions des eaux de pluie à la parcelle, à l'ilot, au quartier et le débit de fuite de 0,7 l/sec/ha sont conformes aux prescriptions de l'EGGE.

Cependant comme pour l'ensemble des aménagements sur le plateau, les responsabilités de l'entretien des dispositifs et des actions de maintien en état ne sont toujours pas connues (propriétaires, communes, CPS. ...), et leur pérennité n'est pas assurée.

4- Hauteurs des bâtiments

4-1 zone UM de Moulon

REGLEMENT p 199/312

Accueil de programmes mixtes : enseignement recherche, habitations, commerces et services

UMa (13,6 ha) et UMc (4,7ha) hauteur maximale des constructions : 15 m

UMb (32 ha) hauteur maximale des constructions fixée à :

25 m pour les équipements d'intérêt collectif ou service public

20 m avec nombre de niveaux limité à R + 5 pour les habitations

24 m pour les autres destinations

4-2 zone AUc de Corbeville

Les différents textes du PLU et de l'EPAPS fournissent un ensemble de prescriptions et de possibles dérogations qui devront être gérées avec prudence.

Nous avons noté l'engagement de ne pas augmenter le nombre de logements à réaliser.

OAP ZAC Corbeville p 35

« la répartition des hauteurs se fera comme suit :

- 30 % des bâtiments auront une hauteur supérieure ou égale à 22 m
- 50 % des bâtiments auront une hauteur supérieure à 15 m et inférieure à 22 m
- 20 % des bâtiments auront une hauteur inférieure ou égale à 15 m »

REGLEMENT p 256/312

Article AÜc-8 : Hauteur des constructions

8.1. Dispositions générales

8.1.1. la hauteur maximale des constructions est fixée à 25 mètres.

8.2. Dispositions particulières

8.2.1. Lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale de la construction peut être majorée de 3 mètres sur 20% de l'emprise du bâtiment existant ou à créer.

Extrait des observations de l'UASPS sur le dossier de concertation préalable du 5/07/2023 de l'EPAPS

Sous prétexte de la réalisation de « bâtiments bas carbone » la hauteur maximale autorisée des bâtiments pourrait être augmentée malgré la possibilité mentionnée « d'épannelage varié » (Page 24/26).

Attention : page 21/26 : trahison possible des engagements conjoints pris par les municipalités (25 m max) du plateau (Palaiseau, Gif et Orsay)). Pour la cohésion paysagère, il est crucial que cet engagement soit respecté.

Pourquoi ne pas utiliser les possibilités « d'excroissance » existantes dans le PLU actuel ?

5- Règles d'implantation des constructions

L'implantation des constructions font l'objet des articles 5, 6, 7 du règlement du PLU.

Ces articles énoncent les dispositions à respecter vis-à-vis des limites des terrains, des autres bâtiments et l'emprise au sol :

- ces règles sont établies pour la zone UM de Moulon,
- **et ne le sont pas pour la zone AÜc de Corbeville (non réglementée)**

Cette zone est sous la dépendance étroite de l'État, ce qui rend pratiquement impossible de connaître les détails des règles d'urbanisme avant que les PC soient signés par l'État (préfet) - d'icit un chef de projet de l'EPAPS.

Note : Les programmes sont lancés

- en 2022 consultations pour 270 logements sur le secteur Terrasse
- en 2023 consultations lancées pour des logements, bureaux et commerces de Corbeville, à réaliser dans le secteur *Cœur de Quartier*. Trois lots de la ZAC (Belix, Rigami, Thello) pour environ 300 logements familiaux mixtes (accession libre, accession sociale -dont BRS- et logements locatifs sociaux) aux rez-de-chaussée actifs, une résidence étudiante et hôtelière de 180 lits ainsi que des bureaux et locaux d'activités.

Remarques nécessitant une réponse de la part de la ville :

(1) Multiplication des mises en conformité du PLU

Réponse :

La nature du projet de l'OIN et la vie propre du PLU ne permettent pas d'accorder tout le temps les calendriers d'exécution.

(2) Aire des gens du voyage

Réponse :

Il n'y a pas d'évolution de l'OAP de Corbeville lors de cette révision.

Elle pourra l'être dans le cadre de la modification du projet dans la prochaine déclaration de projet.

(3) Gestion des eaux de surface

Réponse :

Cette remarque ne nécessite pas de réponse de la part de la ville.

(4) Hauteur des bâtiments

Sous prétexte de la réalisation de « bâtiments bas carbone », la hauteur maximale autorisée des bâtiments pourrait être augmentée malgré la possibilité mentionnée « d'épannelage varié ».

Attention, trahison possible des engagements conjoints pris par les municipalités (25 m max) du plateau (Palaiseau, Gif et Orsay). Pour la cohésion paysagère, il est crucial que cet engagement soit respecté.

Pourquoi ne pas utiliser les possibilités d' « excroissance » existantes dans le PLU actuel ?

Réponse :

Les dérogations de hauteur en raison d'exemplarité environnementales sont inscrites dans le règlement du PLU sur l'ensemble des zones afin de favoriser la réalisation de construction à énergie positive et énergétiquement exemplaire.

Quant au principe d'épannelage, il sera repris dans la prochaine mise en compatibilité (se référer à la remarque (3) de l'avis de l'EPA Paris-Saclay).

(5) Règles d'implantation des constructions

Réponse :

Les règles d'implantation des constructions ont été mise en place en zone AUc lors de la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Corbeville. Le PLU ne peut modifier la réglementation dans le cadre de cette révision, d'éventuelle évolutions pourront avoir lieu lors de la prochaine mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Corbeville.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Les réponses devraient donner satisfaction

MRAe

La totalité de la réponse de la MRAe se trouve en annexes

Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de présenter un tableau récapitulatif de l'évolution des surfaces des zones (en hectares) entre le PLU en vigueur et le PLU révisé
- (2) L'Autorité environnementale recommande d'approfondir l'analyse de l'état initial de l'environnement sur les secteurs qui changeront de destination et de compléter par une synthèse des enjeux, permettant de les hiérarchiser
- (3) L'Autorité environnementale recommande de détailler et compléter l'analyse des incidences potentielles du projet de PLU sur l'environnement et la santé humaine afin de proposer des mesures ERC adaptées, dans le champ de compétence du PLU
- (4) L'Autorité environnementale recommande de compléter le résumé non technique de manière à ce que le lecteur puisse appréhender aisément les enjeux du projet de PLU ainsi que l'ensemble de la démarche et des principales conclusions de l'évaluation environnementale
- (5) L'Autorité environnementale recommande de reprendre le dispositif de suivi en dotant les indicateurs de valeurs cibles et en précisant leurs modalités de suivi de manière à apprécier les effets du PLU et de déclencher en cas d'écart constaté des mesures correctives¹¹
- (6) L'Autorité environnementale recommande de :
 - mettre à jour les informations du rapport de présentation en rapport avec le Sdage 2022-2027, le PGRI en vigueur ainsi que le Sage de la Bièvre révisé ;
 - identifier l'obstacle à la trame arborée situé au niveau du parking du bois des Rames au sein de l'OAP trame verte et bleue conformément au SRCE
- (7) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par un exposé détaillé précisant comment le projet de PLU respecte les orientations et les objectifs définis par le PCAET couvrant le territoire d'Orsay présentés en annexe
- (8) L'Autorité environnementale recommande :
 - d'insérer une carte au sein du rapport de présentation permettant de localiser les sites mutables au sein du tissu

urbain ; - d'évaluer le potentiel de mobilisation des logements ou locaux vacants sur le territoire communal pour contribuer à répondre en partie aux besoins de création de logements identifiés ; - réévaluer le nombre de logements à produire au regard de l'évolution démographique de la population et de l'exposition de certains secteurs aux pollutions atmosphériques et sonores

(9) L'Autorité environnementale recommande de : - définir un scénario de référence en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU révisé ; - compléter l'évaluation environnementale par une étude des solutions de substitution raisonnables permettant de retenir le scénario limitant les impacts sur l'environnement et la santé humaine, tenant compte des objectifs et du champ d'application géographique du plan

(10) L'Autorité environnementale recommande d'exposer clairement et précisément les surfaces consommées permises par la révision du PLU d'Orsay en comptabilisant notamment les emplacements réservés situés en zone naturelle

(11) L'Autorité environnementale recommande , afin de rendre plus efficace les mesures visant à limiter l'artificialisation des sols: • de renoncer à la dégressivité du taux minimum de surface non bâtie (emprise au sol et surface de pleine-terre) prévue en faveur des terrains d'assiette les plus grands; • de fixer une limite d'emprise au sol dans la zone AUc

(12) L'Autorité environnementale recommande de retranscrire plus finement l'ensemble des éléments du SRCE dans l'OAP thématique • Trame verte et bleue • et de mieux préciser les continuités écologiques locales en détaillant leurs fonctionnalités, notamment dans le secteur de l'OIN

(13) L'Autorité environnementale recommande d'identifier dans le règlement graphique la ZPNAF, les zones humides Identifiées au titre des articles L.151-19 et L.151-23 du code de l'urbanisme et les mares afin d'assurer la préservation de ces milieux

(14) L'Autorité environnementale recommande de: • compléter l'analyse de l'état initial du secteur de l'OAP K Guichet • et celle des incidences concernant la biodiversité ; • réaliser des études pour vérifier la présence de zones humides dans le secteur d'OAP du • Guichet • et proposer le cas échéant des mesures ERC adaptées, dans le champ de compétence du PLU

(15) L'Autorité environnementale recommande d'indiquer au sein du rapport de présentation les principales conclusions des études d'impact des Zac de Moulon et de

Corbeville et de décliner en tant que de besoin les mesures ERC retenues

(16) L'Autorité environnementale recommande de : • préciser les aménagements et usages justifiant la création de l'emplacement réservé n° 4; • compléter l'analyse de l'état initial et celle des incidences concernant les aménagements prévus dans les emplacements réservés n° 18 et 19 et susceptibles d'avoir des impacts notable sur les milieux naturels, la biodiversité et les continuités écologiques afin de déterminer des mesures ERC adaptées dans le champ de compétence du PLU

(17) L'Autorité environnementale recommande : - de préciser les prescriptions paysagères des OAP sectorielles du « Guichet • et du • Centre-ville" afin de garantir l'absence d'impact sur le paysage de la vallée; • d'insérer au sein du rapport de présentation des représentations visuelles de l'insertion paysagère des grands projets (Zac de Moulon et Zac de Corbeville)

(18) L'Autorité environnementale recommande de : • produire une étude détaillée des déplacements futurs, incluant les déplacements générés par les projets de densification et ceux du plateau de Saclay, et établir sur cette base la stratégie de mobilité mise en œuvre afin de restreindre le trafic automobile et favoriser l'usage des mobilités alternatives, en précisant les parts modales attendues; - présenter au sein de l'évaluation environnementale de la révision du PLU les hypothèses, les méthodes et les résultats obtenus des études de trafic réalisées dans le cadre des études d'impact des Zac de Moulon et Corbeville, et décliner en tant que de besoin les mesures identifiées

(19) L'Autorité environnementale recommande de: reconsidérer à la hausse les normes de stationnement pour les vélos pour les logements, les bureaux et les activités, commerces et industries, conformément à la réglementation et dans un objectif de favoriser ce mode de déplacements ; - imposer une localisation des stationnements privés dédiés aux vélos en rez-de-chaussée ou, à défaut, très facilement accessible depuis l'espace public et l'entrée des bâtiments; • préciser l'emplacement et le nombre de stationnement pour les vélos dans l'espace public, notamment au sein des OAP sectorielles.

(20) L'Autorité environnementale recommande de : • mettre à jour les informations concernant le classement sonore du réseau ferré et les principes d'implantation et les niveaux d'isolation acoustique aux alentours du RER 8 au sein du règlement et du rapport de présentation ; • proposer une traduction réglementaire adéquate des objectifs et des mesures visant à éviter ou, à défaut, réduire les incidences

[retour sommaire](#)

potentielles du PLU sur la santé humaine, conformément aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé pour caractériser les effets délétères du bruit sur la santé

(21) L'Autorité environnementale recommande : - d'actualiser les Informations concernant la qualité de l'air au sein de l'état initial de l'environnement en se basant sur les données d'Airparis datées de 2022; • de revoir le choix de densifier les abords de la RN 118 ou, à défaut, de proposer des mesures d'évitement et de réduction adaptées, dans le champ de compétence du PLU, pour prévenir l'exposition des populations actuelles et futures aux polluants atmosphériques

(22) L'Autorité environnementale recommande de : • préciser et garantir que les besoins futurs en eaux potables pourront être couverts par les dispositifs actuels et la disponibilité de la ressource à terme ; - présenter une analyse des incidences potentielles des OAP sur la préservation de la ressource en eau potable

(23) L'Autorité environnementale recommande de compléter le règlement écrit du PLU en exposant les règles de base de gestion des eaux pluviales sur la commune

(24) L'Autorité environnementale recommande de fournir des informations complémentaires en termes d'usage, de dimensionnement et d'entretien concernant le bassin de rétention prévu au sein de l'OAP du secteur du « Guichet »

(25) L'Autorité environnementale recommande de mentionner au sein du rapport de présentation le risque inondation par remontées de nappe, notamment en y insérant une carte d'aléa sur le territoire communal et de rappeler ce risque dans les dispositions générales du règlement du PLU

(26) L'Autorité environnementale recommande de préciser si des logements sont prévus au sein du périmètre du PPRI, le cas échéant, d'énoncer les conditions dans lesquelles l'aménagement de ce secteur répondra aux obligations imposées par le PPRI 26

(27) L'Autorité environnementale recommande de mettre à jour la cartographie du risque de retrait- gonflement des argiles dans le document traitant de l'état initial de l'environnement, de mentionner les nouvelles dispositions concernant ce risque dans le règlement écrit et d'annexer la nouvelle plaquette sur ce risque au PLU

(28) L'Autorité environnementale recommande de : - justifier la manière dont le projet de PLU s'inscrit dans la trajectoire des objectifs de baisse de consommation énergétiques totales fixés par le PCAET; - définir un objectif chiffré et des dispositions en vue de la réduction des consommations énergétiques liées au

secteur du bâtiment, notamment en application de l'article L.151-21 du code de l'urbanisme

(29) L'Autorité environnementale recommande d'évaluer le volume des émissions de gaz à effet de serre susceptibles d'être générées par les projets permis par la révision du PLU et de l'OIN et de définir en conséquence des dispositions permettant de les éviter, les réduire et, le cas échéant, les compenser

(30) L'Autorité environnementale recommande de compléter le projet de PLU par des dispositions au sein du règlement permettant de rendre obligatoire la production d'énergie renouvelable pour les nouvelles constructions

4.3 **PERSONNES S'ETANT PRESENTEES AUX PERMANENCES**

4.3.1 **1^{ERE} PERMANENCE : MERCREDI 15/11/2023**

1 : Mr GRAZANIA Patrice, 21 Av St Laurent à ORSAY

La règle des 21% reste t'elle applicable sur le terrain bâti après création d'une division ?

Que devient-elle à la suite de celle-ci ?

Si deux lots peuvent être réalisés sur une propriété, les deux lots créés devront-ils répondre à cette règle ?

Le lot primitivement construit en répondant à la règle des 21% devra-t-il y répondre après la division ? et le lot créé devrait -il y répondre?.

Il se demande si les déclarations de travaux et les déclarations de conformités sont consultables par la population.

REPONSE DE Mr le Maire

La règle d'emprise au sol s'applique à l'échelle de la parcelle.

En l'absence d'élément plus précis, il est difficile de pouvoir répondre à cette question.

A noter que les autorisations d'urbanisme sont consultables par la population.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLICQUE

Réponse technique inclassable

2 : Mr et Mme LUPORSI : Au sujet du temple de la Gloire, Avenue des Lacs à Orsay

Mr et Mme LUPORSI, propriétaires du temple sont venu en mairie le mercredi 15 novembre lors de la 1^{ère} permanence.

Ils m'ont rapporté l'Historique du Temple de la gloire en honneur au General MOREAU. Après l'acquisition de la propriété, ils se sont lancés dans la restauration du bâtiment, l'aménagement du Parc, l'aménagement de la demeure et organisation de visites pour le public afin de faire partager le symbolisme de l'ensemble.

Ils ont aussi évoqué des problèmes concernant le Parc et le bâtiment et ont évoqué leurs projets...

Nous avons parlé de la modification de l'emprise des bâtiments de France qui ne change rien au statut de cette propriété.

Un rendez-vous a été pris pour visiter le château (folie) et le parc, le samedi 2 décembre à 14H.

Au cours de ma visite différents problèmes ont été abordés semblant **relever de l'avis des bâtiments de France et du PLU.**

- L'entrée (une grille en fer forgée) se trouve actuellement dans la partie haute du parc et de l'avenue des lacs près de la rue du bocage. Lors des grosses pluies, l'eau dévale sur la route et s'engouffre dans l'allée conduisant au bâtiment provoquant des ravinements et de l'humidité sur les fondations du temple.
- Le projet serait de reconstruire un mur surmonté de grilles à la place du portail comme il existait au paravent, laissant la plus belle vue arrière sur la propriété pour les habitants. Ce projet nécessiterait d'envisager une entrée dans la partie basse du parc.
- Il existe un bâtiment (remise) de petite surface dévalorisant le paysage mais constituant une zone de rangement pour le matériel de jardinage, les officiels ont constaté le bien-fondé de le supprimer.
- Le parc dans sa partie basse est classé en zone EBC et N à la suite de la pièce d'eau.
- La zone N comprend : le bâtiment principal, cette remise, des allées d'arbres d'ornement en bordure de zones de gazon.

- Les propriétaires aimeraient supprimer la remise et la refaire de façon esthétique dans une des parties gazonnées adjacentes et remettre en pleine terre le bâtiment abattu.
- La réalisation du mur de protection contre les eaux amènerait à la création d'une ouverture sur la chaussée dans la partie basse de la propriété permettant de faire un cheminement dans la partie boisée et près du lac pour les visites organisées. Le lac est alimenté par les eaux provenant de l'ancien canal et après le déversoir celle-ci est dirigée en canalisation souterraine vers Yvette. Depuis quelque temps cette alimentation est devenue moins importante et le nettoyage en surface se fait moins bien. Il est possible que les eaux dans le canal en amont ne soient ralenties.

REPONSE DE Mr le Maire

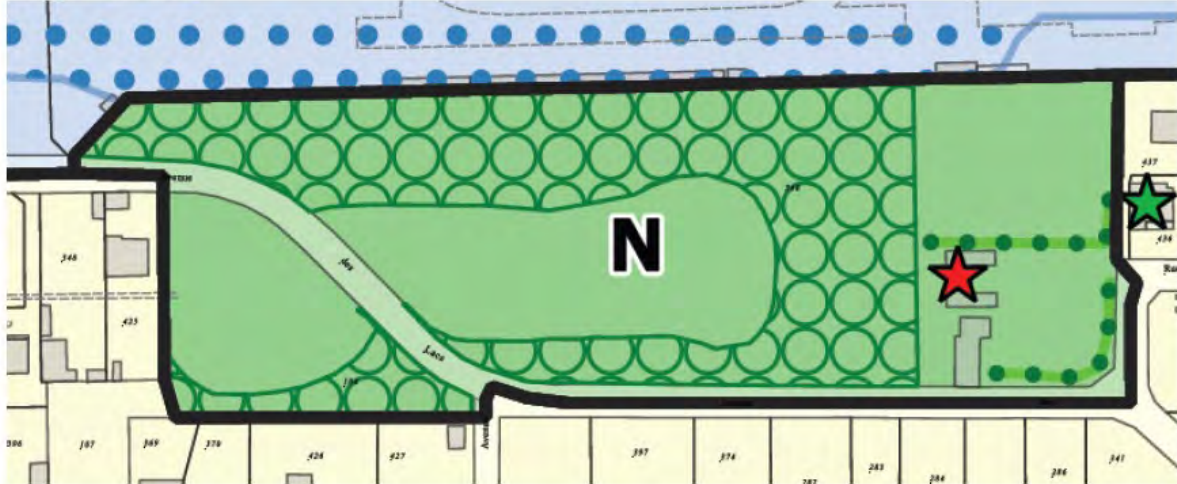
Le PLU a déjà permis l'évolution du secteur du Temple de la Gloire en adaptant la localisation des arbres remarquable à la réalité (voir extraits du plan de zonage ci-dessous).

Avant toute évolution du secteur, la ville reste dans l'attente de la présentation d'un projet des propriétaires à la commission des sites et de leur avis favorable. Les évolutions seront dépendantes de l'avis favorable de la commission des sites.

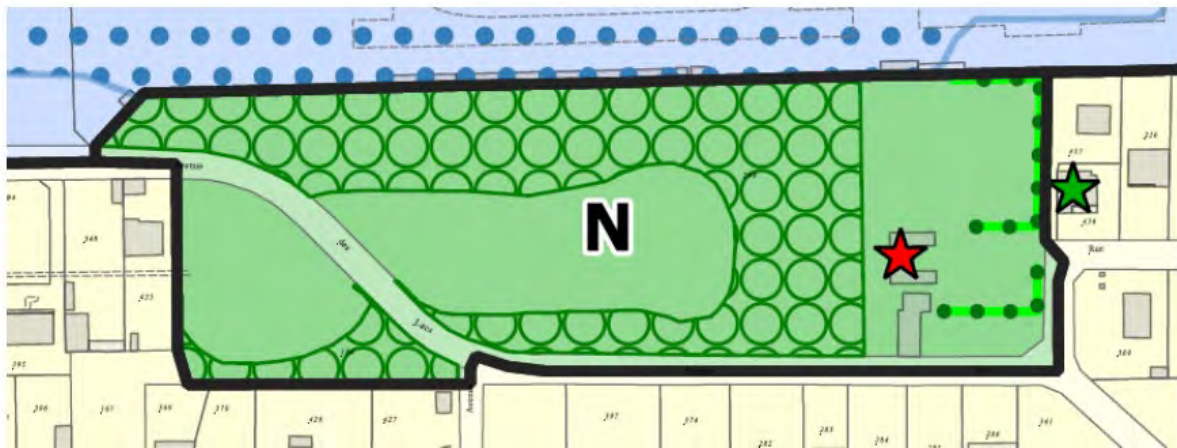
A la suite de cet avis, la ville d'Orsay pourrait faire évoluer le PLU à travers une mise en compatibilité avec déclaration de projet.

La ville tient à préciser qu'elle sera attentive au maintien de la superficie de ces EBC, si une évolution est requise.

Temple de la Gloire



PLU en vigueur



PLU révisé

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Les questions posées relèvent du PLU mais pas de l'enquête spécifique du temple de la gloire.

3 : Mr POIRETTE Bernard :

Son habitation se trouve dans l'actuelle zone de protection du Temple de la Gloire et le restera à la suite de la modification proposée par les Bâtiments de France.

En raison de difficultés de mobilité, une nouvelle construction est envisagée sur la propriété.

Il semblerait que cette construction doive répondre au futur PLU et obtenir l'avis des Bâtiments de France.

REPONSE DE Mr le Maire

En effet cette construction devra respecter les règles du PLU qui s'y appliquent ainsi qu'obtenir l'avis favorable de l'ABF.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

En Accord avec l'avis de Mr le Maire

4 : Mme GIRARDAN Mme VANNES:

Ces deux familles ont respectivement chacune un pavillon, rue du Général De Gaulle à ORSAY.

Ce secteur se trouve dans une zone reconnue comme argileuse. Deux terrains limitrophes ont été acquis par un promoteur et 40 logements sont prévus.

Ces personnes s'inquiètent des éventuels problèmes de:

- Conservation des eaux de pluie dans les parcelles à construire
- Stationnement
- Circulation
- Sécurité pour les enfants

Elles demandent une étude de sol préalable avec circulation des eaux de pluie et de ruissellement compte tenu de la nature argileuse et de la présence de pentes risquant de provoquer le déplacement des eaux vers leurs maisons.

La distribution des fibres optiques est sur le mur de la maison située au 39 de la rue et elle doit être détruite dans le projet de construction.

REPONSE DE Mr le Maire

L'étude de sol (stabilité et perméabilité des sols) doit être réalisée par le constructeur (il s'agit de sa responsabilité) préalablement à la réalisation de la construction. La commune veillera à ce que cette étude soit réalisée.

Le promoteur travaillera avec les concessionnaires de réseau (fibre notamment) afin d'assurer la continuité de l'alimentation des bâtiments voisins.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Suit l'avis de Mr le Maire

5 : Mme PONTIS :

La famille est propriétaire d'une importante surface de terrain le long du cimetière ; une proposition partielle d'achat lui a été faite dans le but de réaliser des bureaux.

Est-ce possible ?

NB : Il me semble que la propriété se trouve en zone UH ; il faudrait donc que le projet soit compatible avec le règlement de la zone et devrait répondre aussi à l'avis des Bâtiments de France.

REPONSE DE Mr le Maire

Pour rappel, la zone UH regroupe les quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation.

La zone UH autorise la construction de bureau sous conditions. Elles sont détaillées ci-dessous :

« Article UH-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions

Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

Les constructions à destination de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle et de restauration, sous conditions et dans les limites suivantes :

- être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension* de celle-ci ;
- ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le voisinage ;
- 45 m² maximum de surface de plancher* par bâtiment ;
- la surface de plancher* à usage d'habitation doit rester majoritaire. »

En résumé, le projet de construction de bureaux ne peut être autorisé qu'à la condition d'être intégrée au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension de celle-ci. S'il n'y a pas d'habitation existante sur la parcelle ou s'il n'y a pas d'habitation prévue dans le projet, il ne pourra pas être réalisé.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIC : Suit l'avis de Mr le Maire

4.3.2 **2^{ème} PERMANENCE : MARDI 21 NOVEMBRE,**

6 : Mr et Mme CALLIER, 99 rue St Laurent ORSAY

Mr et Mme C ont une propriété qui à ce jour se trouve dans la zone de protection du temple de la gloire impliquant pour toute construction ou modification d'un bâtiment, l'application du règlement de cette zone (dans ce cas UH me semble-t-il) et l'avis des bâtiments de France. La révision semble faire sortir cette propriété de la protection des bâtiments de France, dans ce cas toutes constructions ou modifications seraient assujettie simplement au règlement de la zone.

REPONSE DE Mr le Maire

C'est tout à fait cela.

7 : Mr SANS

MARDI 21 Novembre

Mr SANS Stéphane Architecte (s.sans@icoud.com) est venu m'exposer en compagnie de Mr BASKARONE RAGOU (propriétaire d'un terrain rue du GUICHET et un impasse René PAILLOLE) représentant les 7 propriétaires d'un projet de construction au niveau de l'ilot situé entre la rue du GUICHET et l'impasse René PAILLOLE

Ils m'ont décrit le quartier autour de la gare comme une zone où les propriétaires de pavillons ont tendance à faire des divisions de leurs maisons dans un but locatif de petites surfaces (chambres, F1, colocations ...) qui sont proposées principalement aux étudiants, ces pavillons étant souvent en attente de vente. Ils m'ont décrit le secteur en grande mutation.

Les 6 ou 7 propriétaires, de cet ilot, rassemblés proposent 2 projets de construction selon le regroupement à 6 ou à 7.

Dans le cas d'un regroupement à 6 propriétaires :

proposition 1 :

Surface de terrain 3952 m2, pouvant conduire à la création de 110 lots :

31 T1, 30 T2, 24 T3, 15 T4, 10 T5, avec 812 m2 de pleine terre.

Dans le cas d'un regroupement de 7 propriétaires

proposition 2 :

Surface de terrain 5218 m2, pouvant conduire à la création de 136 lots :

30 T1, 41 T2, 27 T3, 26 T4, 12 T5, avec 1300m2 de pleine terre.

Un dossier de 10 pages, comprenant les propositions 1 et 2, avec les plans, des études globales, des études restreintes, des études de faisabilité...m'a été remis et se trouve en fin du registre d'enquête.

Un problème se pose, actuellement ce secteur se trouve en zone UGA le projet semblerait acceptable mais la révision proposée classerait ce secteur en UH et dans ce cas le projet me semblerait serait plus acceptable.

Ce regroupement de propriétaires désirerait que cet ilot reste en zone UGA.

Mr et Mme CALLIER

99 rue St Laurent ORSAY

ont une propriété qui à ce jour se trouve dans la zone de protection du Temple de la gloire impliquant pour toute construction ou modification d'un bâtiment l'application

REPONSE DE Mr le Maire

La commune ne souhaite pas répondre positivement à la requête des propriétaires.

En effet, dans le cadre du PADD débattu en juin 2021, la commune souhaite conserver la dominante pavillonnaire du secteur du Libernon et a choisi d'intégrer ses parcelles en zone UH en conséquence.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLICQUE : Suit l'avis de Mr le Maire

4.3.3 SAMEDI 2 DECEMBRE 2023 3^{EME} PERMANENCE

8 : Mr AFFANE Hicham Mme BESOMBE, 17 rue de la Troche ORSAY

En 2021 Mr AFFANE Hicham Mme BESOMBE ont fait l'acquisition d'un terrain 17 rue de la Troche à ORSAY Parcelle AH 930 ; une partie de celle-ci a été classée en EBC. Aux dires du propriétaire le classement en EBC du secteur a été réalisé par voie aérienne une journée ensoleillée et toutes les propriétés adjacentes montrent la présence d'ombres portées. Des photos présentées ne montrent pas la présence d'arbres dans la partie imputée.

Mr AFFANE Hicham considère que le classement d'une partie de son jardin relève d'une erreur à la suite d'une interprétation erronée.

Lors de de la modification du PLU d'ORSAY du 25 juin 2020, le commissaire enquêteur Mr Michel GENESCO déclare « Une erreur de classement affecterait une partie de la parcelle AH 930 en EBC. La vue aérienne sur laquelle se fonderait la classification serait en fait l'ombre du secteur boisé en lisière de la dite parcelle »

En réponse la ville déclare qu'il s'agit « d'une anomalie éventuelle à corriger lors d'une prochaine actualisation du PLU »

6 planches de photos et l'avis de juillet 2020 du CE et de Mr le Maire sont ajoutés au dossier.

Monsieur le Sénateur-Maire
Hôtel de Ville
2, place du général Leclerc
91400 ORSAY

PAR LRAR N° : 2C 117 197 2321 0

Orsay, le 3 novembre 2023,

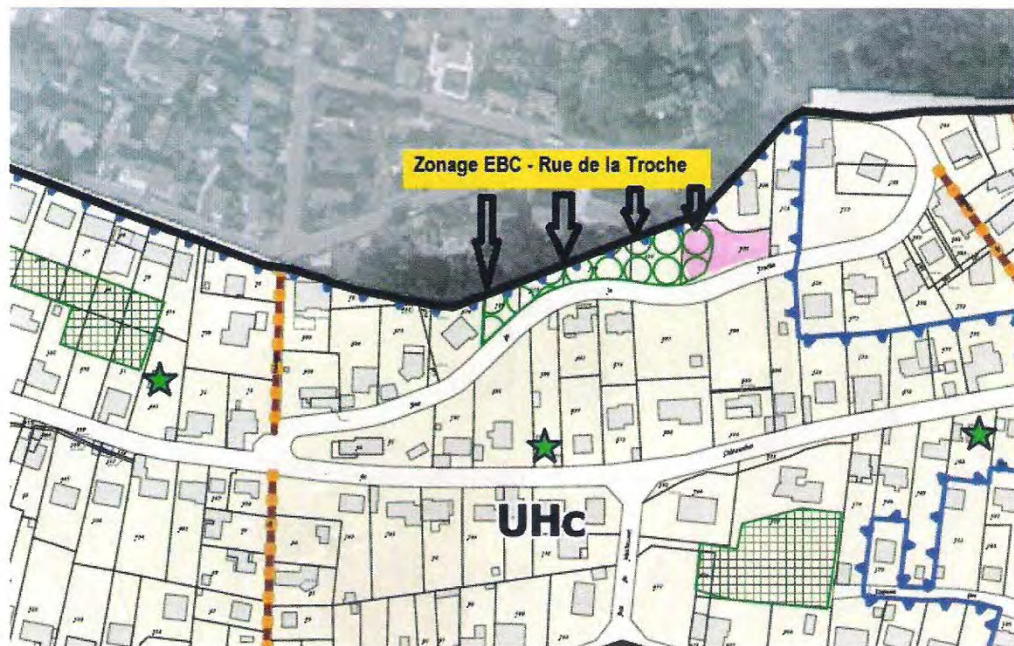
Objet : Demande de rectification d'erreur matérielle – Classement partiel en EBC de la parcelle AH 930 au PLU

Monsieur le Sénateur-Maire,

Par délibération du Conseil municipal en date du 28 mars 2017, votre commune a adopté son Plan Local de l'Urbanisme.

Ce PLU fait actuellement l'objet d'une procédure de révision de droit commun, et c'est dans ce cadre que je viens vers vous.

En effet, en ma qualité de propriétaire du terrain sis 17 rue de la Troche (parcelle cadastrée AH 930), je souhaite attirer votre attention sur la présence d'une erreur matérielle qui a conduit au classement en EBC sur une partie (demi-cercle) de ce foncier destiné à accueillir une maison individuelle.



Extrait du PLU d'Orsay – Parcelle AH 930 – l'EBC empiète en « demi-cercle » sur la parcelle.

Or il s'avère que cette parcelle n'est pas boisée, et que tout porte à croire que la délimitation de la zone EBC effectuée en son temps lors de l'élaboration du PLU en 2017 est basée sur la projection des ombres portées par les arbres de la parcelle voisine.



Photo aérienne où apparaissent les ombres portées par les arbres de la parcelle voisine. Certains branchages de ces arbres débordent même sur la parcelle AH 930.



Le classement partiel de cette parcelle en EBC est donc sans effet sur la protection de l'espace boisé dès lors que ce dernier concerne exclusivement la parcelle voisine adjacente.



Photo aérienne IGN année 2020/2021 ou n'apparaissent au nord de la parcelle que les branchages qui débordent de la parcelle voisine.



Photo aérienne Google Maps 2022

Lors de la modification partielle n° 1 du Plu en 2020, l'ancien propriétaire de la parcelle, M. DUPRE, s'était signalé auprès du commissaire enquêteur pour faire part de l'erreur matérielle et solliciter la suppression de ce demi-cercle en EBC.

Compte-tenu de la nature de la procédure engagée (modification partielle) il n'avait pas été possible en son temps d'envisager la rectification de cette erreur matérielle.

		• Approuve les observations formulées par l'ASEOR	
28 juillet	M. DUPRE	Signale une classification par erreur d'une partie de la parcelle AH 930 en EBC	2

16

Extrait du registre de l'enquête publique – Modification partielle n°1 – Juin 2020

Question n°13 : Une erreur de classement affecterait une partie de la parcelle AH 930 en EBC. La vue aérienne sur laquelle se fonderait cette classification serait en fait l'ombre du secteur boisé en lisère de ladite parcelle.

Question n°14 : Une extension des pistes cyclables est-elle envisagée au

Extrait du registre de l'enquête publique – Modification partielle n°1 – Juin 2020

Question n°13 : Une erreur de classement affecterait une partie de la parcelle AH 930 en EBC. La vue aérienne sur laquelle se fonderait cette classification serait en fait l'ombre du secteur boisé en lisère de ladite parcelle.

Dans le cadre d'une procédure de modification de droit commun et conformément à l'article L.153-31 du code de l'urbanisme, le plan local d'urbanisme doit faire l'objet d'une révision pour réduire un espace boisé classé identifié, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière.

Le déclassement d'un espace boisé classé ne peut intervenir dans le cadre de la présente modification de droit commun n°1 du PLU d'Orsay.

Bien sûr mais le propriétaire évoquait une erreur de classement en zone EBC d'une partie de son terrain non boisé mais rendu, de fait, en partie inconstructible.

Anomalie éventuelle à corriger lors d'une prochaine actualisation du PLU.

Extrait du registre de l'enquête publique – Modification partielle n°1 – Juin 2020 – Réponse de la Ville (en bleu) et remarques du Commissaire enquêteur (en rouge).

Compte-tenu de la procédure actuellement à l'œuvre (révision) et des objectifs visés dans la délibération du 29 septembre 2020 approuvant le lancement de la procédure, qui prévoient notamment « la rectification de certaines imperfections ou incohérences repérées à l'usage » ainsi que de « réquisitionner le classement EBC de certains secteurs... », il m'est apparu opportun de porter à votre connaissance ma demande de suppression de ce zonage EBC et l'application du classement UHc sur l'intégralité de la parcelle AH 930.

La mise en œuvre de cette suppression permettra d'implanter la future maison individuelle de manière plus adéquate (décalage à l'est de la parcelle) sans bien entendu modifier en quoi que ce soit le volume de son emprise au sol qui restera encadré par le futur PLU.

Telles sont les raisons, M. le Sénateur-Maire, qui me conduisent à solliciter vos services afin que cette demande légitime puisse s'intégrer dans la réflexion plus générale que vous conduisez sur le futur PLU qui sera à l'œuvre dans notre commune.

Bien entendu, je ne manquerai pas de porter ma demande auprès du commissaire enquêteur le moment venu.

Je reste bien entendu à la disposition de vos services en tant que de besoin.

Dans l'attente, je vous prie de recevoir, M. le Sénateur-Maire, l'expression de ma respectueuse considération.

Pour le SCI BELLEVUE

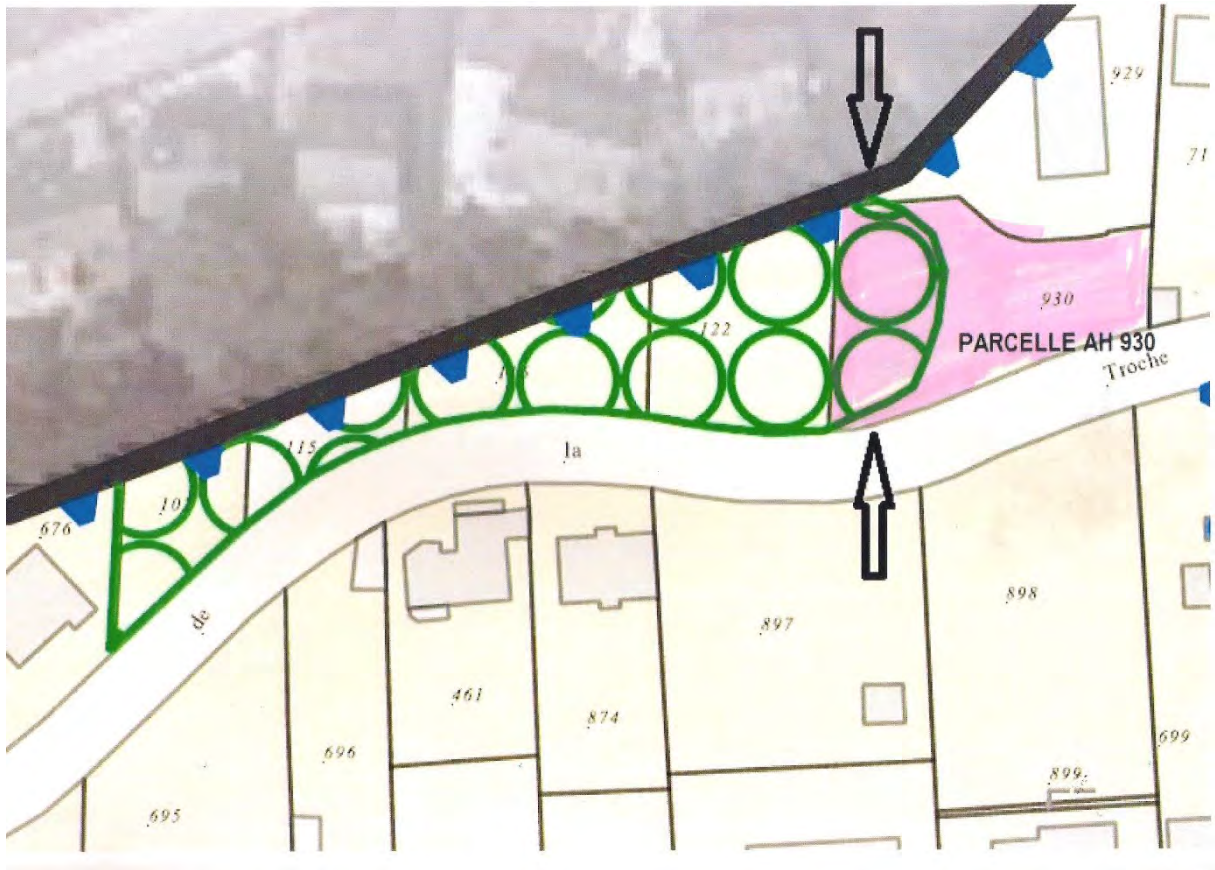
M. AFFANE Hicham

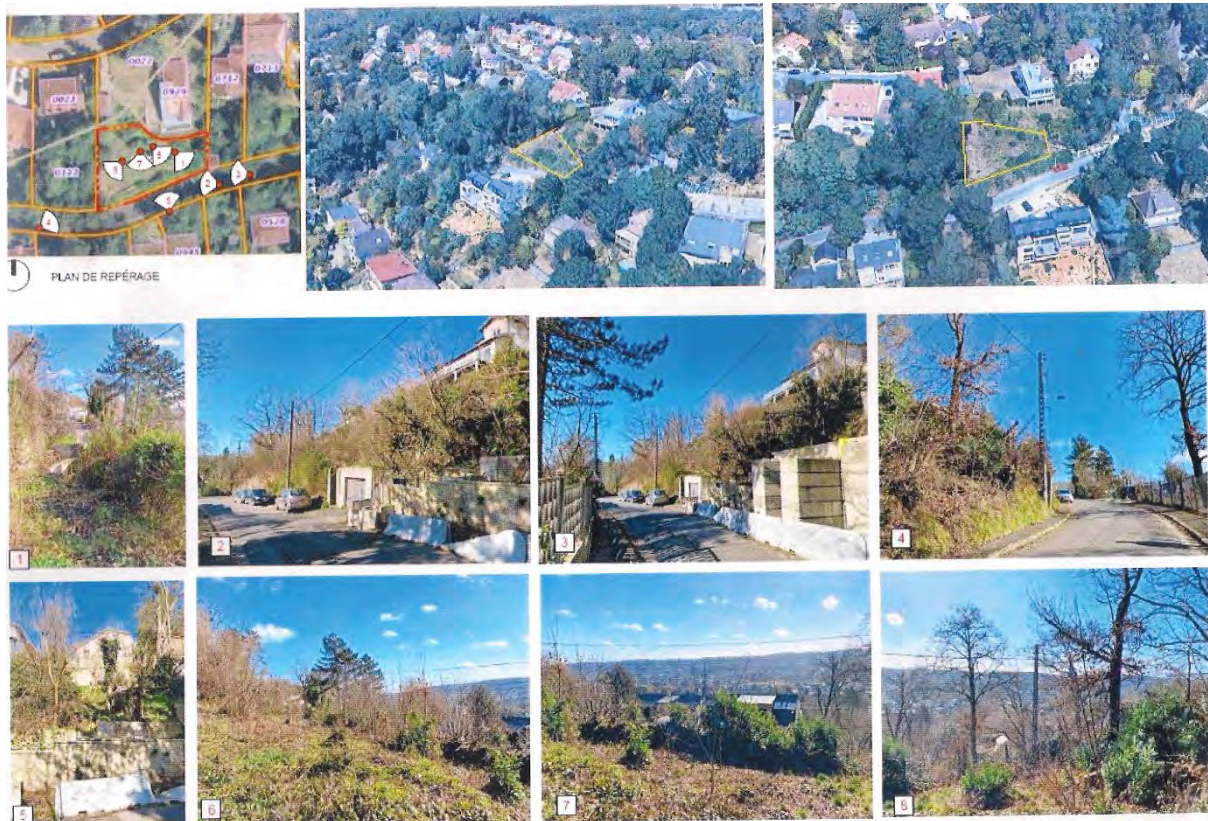
13 rue de Palaiseau

91140 VILLEBON-SUR-YVETTE

06.62.32.16.55

M^{me} BESSEBES
Caroline





REPONSE DE Mr LE MAIRE

Le PLU conservera l'EBC tel qu'il existe aujourd'hui, pour deux raisons principales :

- La préservation du boisement existant sur la parcelle adjacente nécessite une épaisseur de l'EBC sur cette parcelle afin d'en protéger sa lisière ;
- Il est nécessaire de maintenir la stabilité du terrain qui est très pentu, le boisement prévu par l'EBC est une bonne solution.

En tout état de cause, il est également apporté à la connaissance du propriétaire la nécessité de prendre en compte les caractéristiques topographiques particulières du secteur.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIC

Mr le Maire se repose sur le côté accidenté du secteur

9 : Mr TRUILLET Charles, 8 av Pierrot ORSAY,

Mr TRUILLET demande si une construction d'un garage à vélos en dur sur sa propriété devrait intervenir dans l'obligation des 21% de constructibilité.

REPONSE DE Mr LE MAIRE

Le garage à vélo constitue une annexe de la construction principale. Elle doit être comprise dans le calcul de l'emprise au sol et devra respecter les 21% de constructibilité.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Réponse technique

10 : Mme PILLOUD Elisabeth, 5 Av des Chênes ORSAY,

Mme PILLOUD demande si une division pourrait être envisagée sur sa propriété de 800 m²

REPONSE DE Mr LE MAIRE

La révision du PLU n'a pas vocation à répondre à ce type de requête. Il convient que cette personne questionne le service urbanisme sur ce sujet.

11 : Mr CADOT Benjamin, 17 Av de Parat ORSAY

Mr CADOT demande si les zones 236-237 nécessitent l'avis des Bâtiments de France

REPONSE DE Mr LE MAIRE

Le nouveau périmètre délimité des abords du Temple de la Gloire intègre bien les parcelles 236 et 237. Ainsi, l'avis de l'ABF est nécessaire.

12 : UASPS Union des associations de sauvegarde du plateau de SACLAY

Mme LEBENS, Présidente de l'association de sauvegarde Environnementale du plateau d'Orsay, Mr CHAMPETIER, Mme JALLAT représentent la partie de la ville qui monte vers le plateau.

En tant que PPA, une réponse a été envoyée précédemment qui fait l'objet de remarques.

L'entretien a porté sur 2 points qui nécessiteraient des précisions :

- Les problèmes de l'eau dans les parties en pente avec le ruissellement et les secteurs argileux.
- Les problèmes de circulation pour l'accès au plateau

REPONSE DE Mr LE MAIRE

Les réponses sont apportées dans le document relatif aux avis des PPA. Se référer aux réponses formulées à l'avis de l'UASPS et de l'ASEOR.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Question déjà discutée dans les PPA

13 : Mr SERGENT Paul, Vice-Président de « Vivre à BURE » et membre de UASPS

Mr SERGENT s'intéresse au plateau de Saclay avec ses OAP et ZAC et trouve que :

- La présentation des équipements publics, techniques, services et ligne 18 donne satisfaction.
- Si le nombre de logements peut apparaitre quantifié, la programmation et l'information restent insuffisantes.
- L'OIN n'apporte pas suffisamment de réponses aux questions posées.



Union des Associations de Sauvegarde du
PLATEAU de SACLAY
et des vallées limitrophes

Orsay, le 22 novembre 2023

**Enquête publique pour la révision du plan local d'urbanisme de la commune d'Orsay arrêté en conseil municipal le 26/06/2023
Contribution de l'UASPS**

Cette contribution ne concerne que les zones d'Orsay sur le plateau de Saclay (soit 154 ha sur un total 663 ha de l'opération OIN sur le plateau).

L'UASPS a reçu fin juin le PLU arrêté au CM du 26/06/2023 en tant qu'association agréée consultée. L'examen du document a fait l'objet d'un avis transmis au maire d'Orsay le 25/09/2023, *avis joint à ce texte.*

Les observations de la MRAe formulées dans l'Avis n° MRAe APPIF- 2023-084 en date du 27/09/2023 ont servi de base à cette contribution, en complément de l'avis précédent.

Les commentaires des observations de la MRAe constituent l'essentiel de cette contribution.

1- Approbation des Observations ci dessous

Obs 11 : limitation de l'artificialisation des sols : en zone AUc absence de règle pour l'emprise au sol , et condamnation de la dégressivité du taux minimum de surface non bâtie pour les terrains les plus grands en zone AUg. Ces orientations sont inadmissibles.

Demande « *de fixer une limite d'emprise au sol dans la zone AUc* »

Obs 28, 29 : respect des « recommandations » du PCAET de la CPS : de bonnes intentions avec peu d'effets en pratique (ce n'est pas contraignant !)

et **Obs 30 : production énergie renouvelable :** si l'utilisation de la géothermie est effective sur le Plateau, l'installation de capteurs d'énergie solaire est peu « populaire »

- Accord sur le texte MRAe : « *Le règlement pourrait être plus prescriptif et inciter fortement à la production d'énergie renouvelable pour les nouvelles constructions, au regard notamment de l'objectif fixé par le PCAET à l'horizon 2030 à l'échelle du territoire de la communauté d'agglomération.*

(30) *L'Autorité environnementale recommande de compléter le projet de PLU par des dispositions au sein du règlement permettant de rendre obligatoire la production d'énergie renouvelable pour les nouvelles constructions. »*

1

Association agréée sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement

Siège social : UASPS – Maison des associations – 7 avenue du Maréchal Foch – 91400 ORSAV

courriel : contact@uasps.fr * site : www.colos.info & www.uasps.fr

- Pourquoi le PLU est-il si timide en restreignant l'installation aux constructions annexes ?

Règlement AUC 9.1.4 ToituresLes éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :

☒ ils seront préférentiellement installés sur les **constructions annexes*** ;

⇒ proposition : sur les nouvelles constructions demande de réserver 30% des toitures aux dispositifs de production d'énergie

Obs 23 & 25 : gestion des eaux pluviales, risques de remontées de nappes, et mesures à imposer lors des chantiers sont des questions cruciales sur le plateau et dans la vallée (flans et fond). Les réglementations actuelles sont insuffisantes et les incidents dans les chantiers fréquents.

2- Réserves et propositions de complément pour les observations ci-dessous

Obs 8 : logements sur le plateau

L'avis MRAE mentionne en page 13 « De plus, environ 1 840 logements sont prévus dans les secteurs urbanisés de l'OIN. Dans ce cadre, les objectifs portés par le Sdrif en termes d'augmentation de densité d'espaces d'habitat seront largement atteints et dépassés avec ou sans l'OIN ».

Nous avons la connaissance du lancement par l'EPAPS des consultations fin 2022 et en 2023 pour une première tranche (270 + 300 logements) - voir les détails en fin de l'avis au maire de juillet (page 7).4

La mauvaise connaissance publique des projets de l'OIN ne permet pas de réfléchir sereinement aux incidences de la pression sur le marché immobilier de l'arrivée de quelques dizaines de milliers de personnes (emplois et résidents) et sur les déplacements.

Obs 18 : déplacements : Les caractéristiques du terrain de la commune d'Orsay sur les plateaux de Corbeville et Moulon au nord, séparés du plateau de Mondétour - Courtabœuf au sud par la vallée de l'Yvette (dénivelée de 80 m), les installations récentes et futures sur le plateau de Saclay de nombreux établissements de recherche, d'enseignement et de logements ainsi que d'un hôpital rendent cette question cruciale. Les transports urbains (CPS) ont bien évolué, mais des insuffisances majeures subsistent : par exemple des liaisons rapides et capacitaires entre la vallée (ville, université, ...) et les plateaux (université, hôpital, zone d'emploi de Courtabœuf, sous préfecture), des connexions aux lignes de transport RER B et L18, échanges avec les villes des Ulis et Palaiseau, ... Pourquoi les liaisons par câble (ou équivalent) sont-elles écartées ?

Les moyens pour les personnes à mobilité réduite (PMR) pourraient être améliorés et plus développés : par exemple, la sortie ouest du quai RER-B, ouverte en 2022, n'est pas aménagée pour ces PMR (longs détours de plus de 500 m = temps et fatigue supplémentaires). Énormes et coûteux travaux de réalisation de cette sortie => source de futur gâchis financier pour la modifier !

OBS 29 Texte ambiguë, par exemple « ... Projets permis par la révision du PLU et de l'OIN... » :

2

Association agréée sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement

Siège social : UASPS – Maison des associations – 7 avenue du Maréchal Foch – 91400 ORSAY

courriel : contact@uasps.fr • site : www.colos.info & www.uasps.fr

La MRAe a-t-elle connaissance des éléments des projets de l'OIN ? Le texte ci-dessus peut le laisser supposer. Mais ces projets sont inaccessibles pour les habitants d'Orsay, malgré plusieurs tentatives de l'UASPS auprès du maire d'Orsay et du service de l'urbanisme, puis de l'EPAPS. Il est donc impossible d'en juger. Par exemple, il est impossible de connaître les détails des projets de l'OIN sur les règles d'implantation des constructions sur les parcelles en zone AUc (règlement : articles 5, 6 & 7) de la ZAC de Corbeville alors qu'elles sont explicites pour la ZAC de Moulon zone UM. (voir en fin de page 7 de l'avis au maire de septembre - §5).

Ce sujet est lié à celui objet de l'observation 11 sur l'indispensable limitation de l'artificialisation des sols.



Union des Associations de Sauvegarde du
PLATEAU de SACLAY
et des vallées limitrophes

Orsay, le 25 septembre 2023.

Avis de l'UASPS sur le projet de plan local d'urbanisme de la commune d'Orsay arrêté en conseil municipal le 26/06/2023

Cet avis ne concerne que les zones d'Orsay sur le plateau de Saclay (soit 154 ha sur un total 663 ha de l'opération OIN sur le plateau).

Ces zones sont sous la dépendance étroite de l'État, ce qui rend pratiquement impossible de connaître les détails des règles d'urbanisme avant que les PC soient signés par l'État (préfet). *(dixit un chef de projet de l'EPAPS). Par exemple pour 3 projets voisins du château et de la Troche avec appels d'offre lancés en 2022 et 2023 secteurs de la Terrasse et Cœur de quartier*

On assiste donc à des grands décalages entre les silences des textes du PLU, les réalisations, et les projets d'aménagement connus, sans parler des projets « secrets » de l'OIN. Quelle confiance peut-on avoir dans un texte, éloigné de la réalité, et promis à des modifications (mises en compatibilité/conformité) pour penser en détail le futur de ces zones, le propre d'un PLU ?

Un exemple caractéristique : le plan de zonage de la zone AUc ZAC Corbeville comporte tracé du métro de la ligne 18, mais pas la voie du TCSP en service depuis plusieurs années. (Alors qu'elle figure sur les plans dans l'OAP)

Nombre de difficultés proviennent du temps nécessaire à l'établissement des différentes parties du PLU (plusieurs années) et les réalisations de l'OIN aujourd'hui, et les projets de demain.

Les éléments mentionnés ci-dessous ont retenus particulièrement notre attention au cours de nos efforts de comprendre ce que pourraient être ces zones d'Orsay sur le plateau. Ils sont accompagnés de questions, de mise en évidence de conflits potentiels et de quelques bons points potentiels.

1- Difficultés majeures dans la formulation de remarques sur le PLU arrêté le 26/06/2023

Principales difficultés :

- Décalage dans le temps entre les dates d'approbation des parties du PLU (plusieurs années)

4

Association agréée sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement

Siège social : UASPS – Maison des associations – 7 avenue du Maréchal Foch – 91400 ORSAY

courriel : contact@uasps.fr • site : www.colos.info & www.uasps.fr

- Course poursuite chronique entre les travaux de l'EPAPS et les textes réglementaires : voir la succession de mises en conformité du PLU,
- Course poursuite récente entre les consultations de l'EPAPS et les annonces de la municipalité (exemple 5/07/2023 concertation préalable EPAPS et 26/06/2023 arrêt du PLU)
- Multiplication des mises en conformité du PLU

Les conflits induits par cette conduite à deux rendent la formulation d'observations très difficile. Les informations ci-dessous illustrent cette situation.

Multiplication des mises en conformité du PLU, dont la dernière du To 5 juillet 2023 qui chevauche l'enquête sur le PLU arrêté le 26 juin 2023

- Liste trouvée dans les documents du PLU :
 - « **Doc 4 OAP** par secteur
 - p4 mise en conformité du PLU menée par l'EPAPS du 4/12/2019
 - p18 ZAC Moulon mise en compatibilité du PLU 27/07/2014
 - p31 D/ secteur de projet urbain de Corbeville (issu de la mise en compatibilité menée par l'EPAPS *sans date*) »
- Texte sur le site EPAPS (avec une liste de modifications qui ne figurent pas toutes dans le PLU !, et des annonces postérieures à l'arrêt du PLU le 26/06/2023)
 - « Une nouvelle réunion publique est organisée dans le cadre de la concertation préalable relative à la déclaration de projet modificative emportant mise en compatibilité des documents d'urbanisme pour la ZAC de Corbeville. Cette réunion publique se tiendra **le lundi 10 juillet à 19h** au Playground, 3 Bd Thomas Gobert à Palaiseau, en présence de David Ros, Maire d'Orsay, de Michel Senot, Maire de Saclay et de Pierre Joutard, Directeur général par intérim de l'EPA Paris-Saclay.

La mise en compatibilité des PLU par cette procédure modificative de déclaration de projet vise à actualiser la première déclaration de projet de 2019 pour une mise en conformité avec l'avancement opérationnel et l'évolution des études urbaines.

Les évolutions, esquissées dans le dossier de concertation préalable, concernent notamment :

- Les effets du réaménagement de l'échangeur de Corbeville sur le zonage réglementaire défini en 2019
- L'inscription du projet de lisière agricole expérimentale dans le ou les PLU ;
- L'intégration dans le projet global d'aménagement de la parcelle initialement dédiée à l'accueil des gens du voyage dans le secteur ouest de la ZAC ;
- L'évolution des hauteurs maximales de construction pour améliorer encore la qualité des habitations et des constructions en favorisant les épannelages variés et des bâtiments bas-carbone. »

2- Aire des gens du voyage

2-1 OAP : page 34 bas de page « l'implantation d'une aire des gens du voyage est envisagée sur la partie ouest *sous réserve de la conformité* de son implantation sur le secteur de Corbeville » Question : que signifie *sous réserve de la conformité* ?
page 32 carte montrant l'aire des gens de voyage (Aire GdV) au voisinage du futur échangeur de Corbeville sur la N 118

5

Association agréée sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement

Siège social : UASPS – Maison des associations – 7 avenue du Maréchal Foch – 91400 ORSAY

courriel : contact@uasps.fr • site : www.colos.info & www.uasps.fr

2-2 Extrait des observations de l'UASPS sur le dossier de concertation préalable à la déclaration de projet modificative emportant la mise en comptabilité des PLU des communes d'Orsay et de Saclay (lancée le 5 juillet 2023)

Les références des pages mentionnées ci dessous sont celles du dossier

Aire des gens du voyage :

page 20/26 §3 Espoir : le sujet que l'on croyait enterré * ressort, mais on le repousse à nouveau et vers Saclay ! C'est la patate chaude qu'on se refile de proche en proche !

*entente entre les villes de Bures et Orsay et le département (plus de 10 ans, avant création OIN) : « dans le cadre de l'OIN : on trouvera sur le plateau un terrain qui sera acheté par le département »

Page 24 : Réflexion sur la mention de l'emplacement de l'aire d'accueil des gens du voyage dans l'OAP (du PLU Orsay)

« Il serait proposé de retirer la mention d'aire d'accueil des OAP actuelles, qui est en contradiction avec le plan guide de la ZAC ». Curieux : la ZAC est postérieure aux décisions du PLU !

Constatation: *Incohérence manifeste* : la suppression de cette mention n'est pas faite (voir les commentaires sur l'OAP p 32 & 34 plus haut)

2-3 Notre observation : sujet difficile et ancien : il faut arrêter de jouer avec cette obligation, avec la détresse des familles et des enfants causée par les expulsions successives

3- Gestion des eaux de surface

Les prescriptions du PLU pour les 2 zones d'Orsay (Moulon et Corbeville) sur le plateau sont homogènes avec les prescriptions et les réalisations sur la ZAC de Moulon sur Gif sur Yvette. Les gestions des eaux de pluie à la parcelle, à l'ilot, au quartier et le débit de fuite de 0,7 l/sec/ha sont conformes aux prescriptions de l'EGGE.

Cependant comme pour l'ensemble des aménagements sur le plateau, les responsabilités de l'entretien des dispositifs et des actions de maintien en état ne sont toujours pas connues (propriétaires, communes, CPS, ...), et leur pérennité n'est pas assurée.

4- Hauteurs des bâtiments

4-1 zone UM de Moulon

REGLEMENT p 199/312

Accueil de programmes mixtes : enseignement recherche, habitations, commerces et services

UMa (13,6 ha) et UMc (4,7ha) hauteur maximale des constructions : 15 m

UMb (32 ha) hauteur maximale des constructions fixée à :

25 m pour les équipements d'intérêt collectif ou service public

20 m avec nombre de niveaux limité à R + 5 pour les habitations

24 m pour les autres destinations

4-2 zone AUc de Corbeville

Les différents textes du PLU et de l'EPAPS fournissent un ensemble de prescriptions et de possibles dérogations qui devront être gérées avec prudence.

Nous avons noté l'engagement de pas augmenter le nombre de logements à réaliser .

6

Association agréée sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement

Siège social : UASPS – Maison des associations – 7 avenue du Maréchal Foch – 91400 ORSAY

courriel : contact@uasps.fr * site : www.colos.info & www.uasps.fr

REPONSE DE Mr LE MAIRE

La ville répond observation par observation :

Obs 11 : les règles des zones AUg doivent permettre une certaine densité, elles viennent en complément des zones pavillonnaires majoritaire au sein de la ville et limitant considérablement la densification. Il s'agit de trouver un équilibre entre développement de l'urbanisation et préservation de l'ambiance de ville pavillonnaire dans la vallée.

Obs 28, 29 : en effet c'est peu contraignant.

Obs 30 : les propositions sont pertinentes et constructives, elles seront abordées lors de la prochaine révision du PLU.

Obs 23 & 25 : la gestion des eaux pluviales est réglementée par le règlement d'assainissement de la CPS. Le plus s'y réfère. Le risque de remontées de nappes est bien réel et pris en compte dans le rapport de présentation.

Obs 8 : l'observation ne nécessite pas de réponse de la part de la ville.

Obs 18 : les liaisons par câble sont inscrites dans le PADD du PLU révisé et non pas écartées. Le projet quant à lui ne dépend pas uniquement de la volonté de la ville. Les remarques sur les PMR sont pertinentes et pourront être traitées lors d'une autre révision.

Obs 29 : l'observation ne nécessite pas de réponse de la part de la ville.

Concernant le reste de la contribution, il s'agit de l'avis formulé par l'UASPS lors de la consultation des PPA. La ville invite à se référer aux réponses formulées à l'avis de l'UASPS.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Question déjà étudiée dans les PPA

4.3.4 **4^{EME} PERMANENCE : 7 DECEMBRE 2023**

Une personne habitant le secteur du guichet, est venir s'entretenir avec moi, il doit exposer ses réflexions par mail.

14 : Mr CHAU KIAHI, 19 rue des sources Orsay, Parcelle 251, de 950 m2 et parcelle jointe 126 de 550 m2 ;

L'acquisition de cette propriété date de quelques années.

Mr CHAU KIAHI et son épouse seraient désireux de faire une extension de la construction actuelle, pour accueillir sa mère. Cette extension pourrait avoir une dimension de 35 m2 au sol.

Les deux parcelles se trouvent en zone N.

Dans un document de 4 pages , illustré de plans, remis lors de sa visite, Mr CHAU KIAHI expose ses motivations :

- Accueil de la mère : « cette extension serait pour accueillir ma mère de 73 ans pour qu'elle puisse vivre à côté de chez nous.

- Pas d'impact sur le voisinage puisque la propriété est en fond d'impasse. Nous sommes à 700m du centre et aimons particulièrement ce quartier

- Garder une cohérence de notre habitation actuelle

- De ne pas déménager... »

Un dossier de 4 pages a été remis avec plans et projet.



Comme vous pouvez le voir, nous sommes les seuls de la rue des sources en Zone N.
 Nos voisins sont dans la Zone UPb

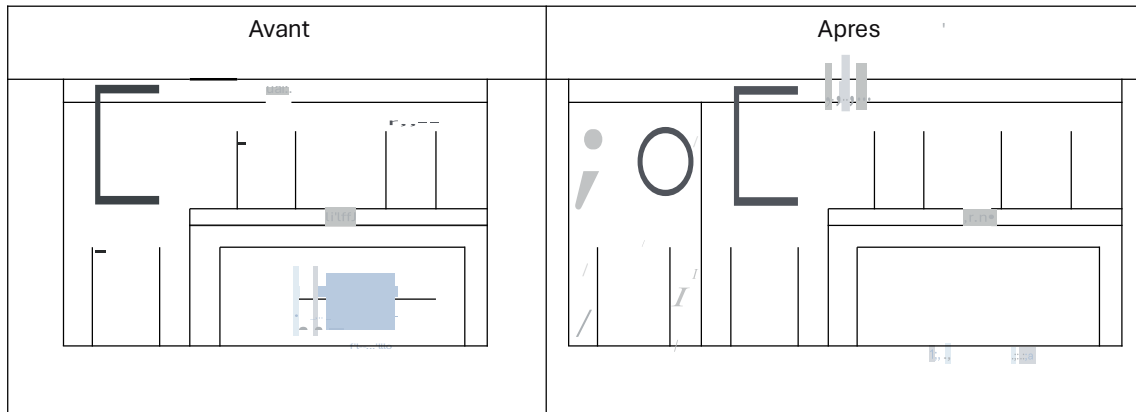
Voici notre projet :

Faire une extension de notre maison actuelle d'une surface de 35m² env. au sol sur 2 niveaux.

Résultats d'un point de vue cadastral :

Avant		Après	
	1		1
HO	1	un	11

Résultats d'un point de vue maison :



Voici nos motivations pour notre demande :

Cette extension serait pour accueillir ma mère (73 ans) pour qu'elle puisse vivre a cote de chez nous.

Cela n'impactera pas le voisinage puis que nous sommes en fond d'impasse Nous sommes a 700m du centre et aimons particulièrement ce quartier Garder une cohérence de notre habitation actuelle

De ne pas déménager:

- o Les enfants sont bien dans leur environnement
 - o Nous sommes très intégrés dans la vie de la ville (parents d'élèves/ comité de direction tennis..)
- Être porches des collèges et lycées (pratique pour les enfants) Dans l'attente de vous lire,

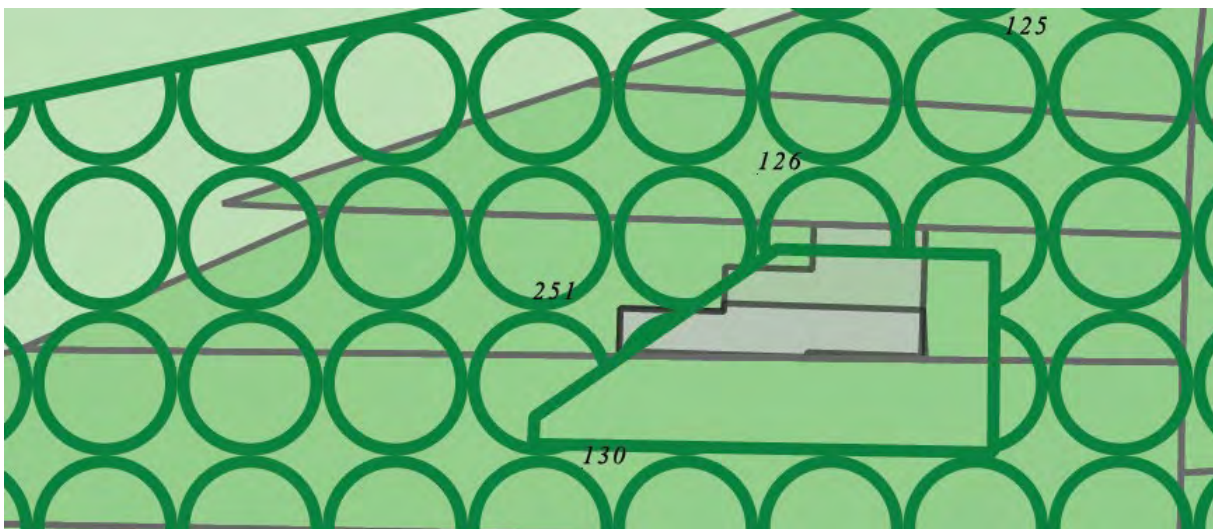
Nous vous prions de croire, Monsieur le Maire, en nos sincères salutations. Fait à
ORSAY



Houria BELHIS et Kia Hi CHAU

REPONSE DE Mr LE MAIRE

Extrait du plan de zonage :



Extrait du règlement écrit – Emprise au sol :

« 7.1. Dispositions générales

Ces dispositions ne s'appliquent pas aux constructions et installations nécessaires au réseau de transport public du Grand Paris.

7.1.1. L'emprise au sol* des constructions ne peut excéder 5% de la superficie du terrain d'assiette*.

7.1.2. Les extensions* constructions existantes ne peuvent générer aucune emprise au sol* supplémentaire à celle existante. »

Il n'est pas possible de réaliser des extensions à des constructions existantes en zone Naturelle. Il n'est donc pas possible de réaliser cette extension. Par contre, il apparaît nécessaire de corriger l'implantation des EBC sur le terrain car ils empiètent sur la construction existante.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

En l'état, le règlement doit être respecté

4.3.5 12 DECEMBRE 2023

15 : Olivier RECHAUCHERE, 17 impasse René PAILLOLE

Signale qu'il n'a jamais donné pouvoir à Mr SANS pour le représenter. Il a ajouté le message 17 sur le registre numérique ; s'y référer.

REPONSE DE Mr le MAIRE

Se référer au message 17 du registre numérique.

4.3.6 15 DECEMBRE 2023

16 : Mme REMAVILLE, a besoin de modifier une fenêtre à l'arrière de sa maison alors que celle-ci ne se trouve pas dans le champs de vision du temple de la gloire ; elle n'arrive pas à obtenir l'autorisation des BF et a écrit ce message ; elle est ensuite revenue s'entretenir avec moi le 18/12/23.

REPONSE DE Mr LE MAIRE

Le PLU ne peut pas se substituer à l'avis de l'ABF.

4.5.6: 5EME PERMANENCE LE 18 DECEMBRE 2023,

17 : Mr FOURNIER C. 2 rue de Courtabœuf

Mr F Attire mon attention sur le fait qu'en particulier dans le quartier du centre, ne sont pas suffisamment pris en compte :

- Les évacuations des eaux pluviales
- La préservation des îlots de verdure
- Le gonflement et rétraction des zones argileuses.

REPONSE DE Mr LE MAIRE

- **Evacuation des eaux pluviales** : les évacuations des eaux pluviales doivent respecter le règlement d'assainissement intercommunal.
- **Préservation des îlots de verdure** : le choix a été fait de permettre une relative intensification urbaine dans les secteurs du centre-ville (zone UCv) et à ce titre les îlots de verdure du centre-ville n'ont pas fait l'objet de protection.
- **Gonflement/rétraction des argiles** : une cartographie localisant les aléas retrait/gonflement sera ajoutée en annexe du règlement. Est également présente en annexe une notice sur les solutions faces au risque retrait-gonflement des argiles. Pour le reste, la réglementation technique s'applique aux constructeurs et ne dépend pas du PLU.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Suit l'avis de Mr le Maire

18 : Mr BOURGOIN Lucien, Mr PELOTE GUY

Mr B et Mr P sont venus poser le problème de la réalisation d'isolation par l'extérieur ITE dans les bâtiments ou immeubles (ici la résidence le bosquet 18 rue Charles De Gaule) se trouvant en limite du domaine publique ou sur les mitoyennetés ; un dossier a été déposé.

REPONSE DE Mr LE MAIRE

Une autorisation spécifique doit être demandée s'il y a surplomb du domaine public.
La commune analysera le dossier et se réserve le droit de refuser la demande en cas de passage de réseau en sous-sol ou de réduction de l'accessibilité PMR sur l'espace public.

19 : Mr EYMARD 72 rue de Lozère, Orsay

L'entretien a porté sur les ITE sur les maisons repérées ; faut-il passer outre les décors des

Maisons.

Mr Eymard a fait une déposition sur le registre numérique.

REPONSE DE Mr LE MAIRE

Se référer à la réponse rédigée à la remarque de M. EYMARD au sein des observations reçues par courrier électroniques (2.2.3.).

20 : Mme et Mr RAK, 26 Rue A FLEMING ORSAY

Ce secteur se trouve dans une zone argile modéré, pourtant la chaussée est défoncée, fréquemment aux passages des poids lourds.

La construction face à leur domicile de 23 logements ne va-telle pas perturber la circulation des eaux.

Des arbres vont disparaître ce qui est contraire aux îlots de fraîcheur.

REPONSE DE Mr LE MAIRE

Le permis de construire auquel il est fait référence a été jugé conforme par les instances juridiques.

21 : Mme POIRIER , 7 rue du Bocage ORSAY

Modification de la zone de protection du temple de la gloire.

AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE UNIQUE, Ville d'Orsay

A l'attention de M. le commissaire enquêteur

Mairie d'Orsay
Service urbanisme réglementaire
2, Place du Général Leclerc
91400 ORSAY

Monsieur le commissaire enquêteur,

Considérant qu'il est demandé que le PDA s'attache à suivre le découpage parcellaire.

Considérant les espaces patrimoniaux présents sur le territoire d'Orsay :

- Temple de la Gloire et son parc : classés au titre des MH par arrêté du 27 septembre 1979 générant un périmètre de protection de 500 m.
- Vallée de Chevreuse : inscrite par arrêté du 8 novembre 1973 au titre du code de l'environnement
- Domaine de Launay : classé par arrêté du 10 novembre 1959 au titre du code de l'environnement

Considérant :

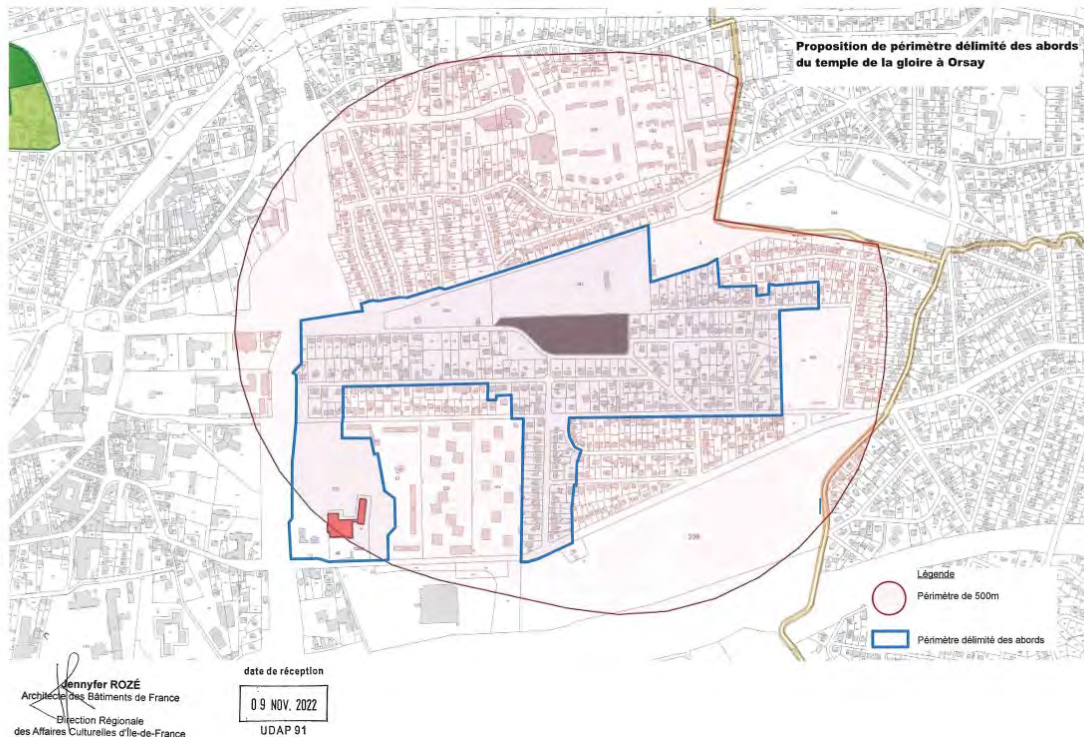
- Les vues et perspectives sur le monument historique et son parc depuis les bords de l'Yvette,
- Les vues et perspectives sur le monument historique et son parc depuis le domaine public,
- L'ensemble du paysage bâti à caractère pavillonnaire qui constitue avec le monument historique considéré un ensemble cohérent,
- La qualité du parc du couvent franciscain de la Clarté Dieu

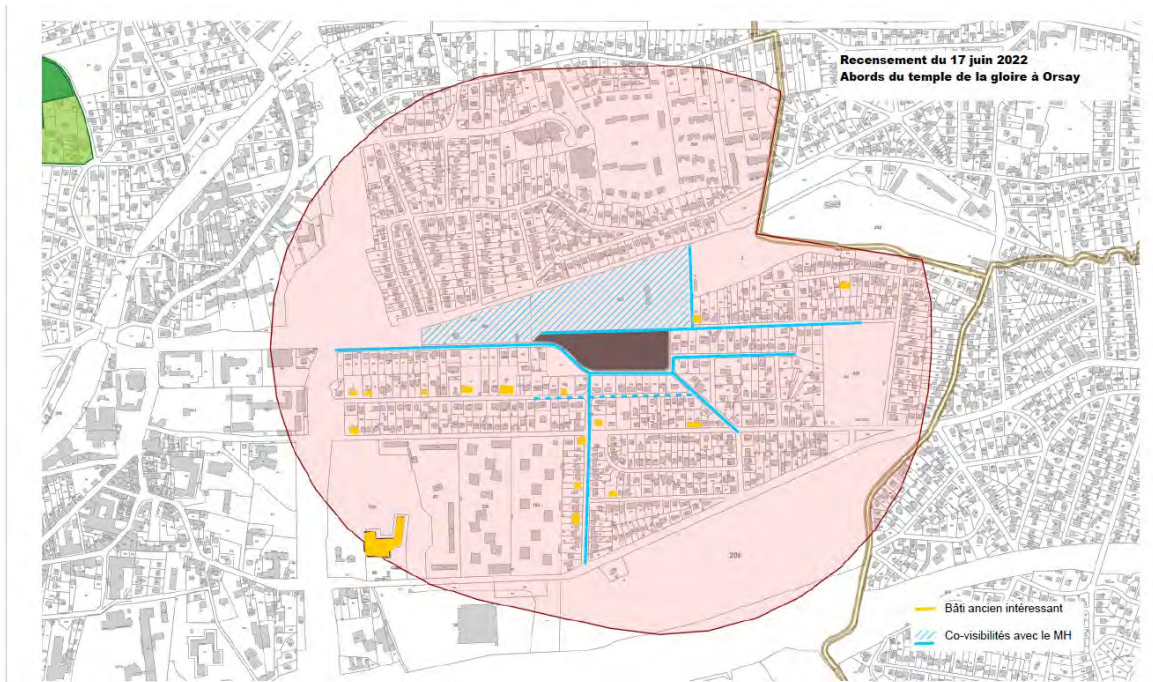
Considérant que la proposition de PDA fait par la Ville :

- Respecte le découpage parcellaire mais pas celui des cohérences d'îlots urbains
- Détourne au plus près des bâtis anciens signalés comme intéressants par l'ABF, voire exclue certains bâtis anciens intéressants (au nord du cimetière notamment)
- Isole totalement le parc du couvent franciscain de la Clarté Dieu (pourtant indiqué comme de qualité par l'ABF)

Nous formulons la proposition de PDA suivante, cohérente avec :

- Les espaces patrimoniaux présents sur le territoire d'Orsay
- Le découpage parcellaire et les bâtis anciens intéressants





REPONSE DE Mr LE MAIRE

Le projet du nouveau PDA a été fait sur la base de la proposition de l'ABF, qui est elle-même basée sur le principe de co-visibilité entre le Temple de la Gloire et les immeubles environnants.

La Clarté-Dieu est protégée par la réglementation du PLU : sa protection est assurée car elle est déjà classée en édifice remarquable. La Ville soutient le périmètre proposé par l'architecte des bâtiments de France.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIC

Suit l'avis de Mr le Maire

4.6 OBSERVATIONS RECUES PAR COURRIER ELECTRONIQUE

@24 - HAINE ALAIN

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 18/12/2023 à 16h14 **Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique **Etat** : Observation publiée

Objet : PASSAGE EN ZONE UH EXCLUSIVEMENT PAVILLONNAIRE INDIVIDUELLE

Contribution :

Monsieur.

Je souhaite pour la révision éventuelle du PLU que l'Impasse René Paillole et les rues avoisinantes du quartier passent en zone UH pavillonnaire individuelle exclusivement . J' y habite depuis 33 ans et ni mon âge ni ma santé ni mes moyens ne peuvent me permettre de déménager . Je ne pourrais non plus supporter des travaux immobiliers et les nuisances associées qui risquent de durer à coté de ma demeure pendant des années ! Veuillez agréer Monsieur l'expression de mes salutations distinguées.

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 24 Impasse René Paillole

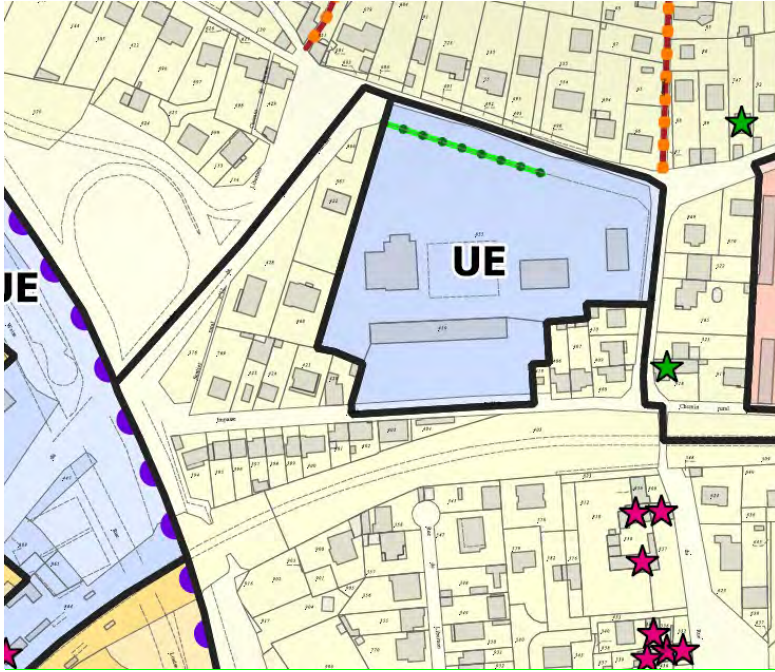
Ville : Orsay

Adresse email : alain.haine@free.fr (Non validée)

Adresse ip : 2a01:e0a:d:3540:a5a7:d002:8538:9cde

REPONSE DE MR LE MAIRE

La révision du PLU fait évoluer la zone évoquée en zone UH comme demandée par l'administré (voir ci-dessous l'extrait du plan de zonage du PLU révisé).



AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Suit l'avis de Mr le Maire

@23 - GERARD Pascal Anonymat : non Date de dépôt : Le 18/12/2023 à 14h35

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Etat : Observation non publiée Objet :

Observations sur le changement de zone secteur Guichet et Articles 11 Contribution :

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Je vous prie de prendre connaissance de mes observations sur le règlement révisé

du PLU. - **Changement de classement de zone. Une bonne partie du quartier du Guichet, notamment autour de la rue de Versailles, passe d'un classement en zone UG en un classement en zone UH. De ce fait certaines propriétés vont se trouver en saturation d'emprise au sol, puisque le coefficient d'emprise est de 30 à 80% en zone UG contre 21% en zone UH. Cette dernière zone fait de plus l'objet de mesure assez restrictive par rapport à la rédaction actuelle. Ainsi, le PLU actuel accorde 30 m² pour les constructions existantes en plus du coefficient d'emprise de 21%. (Article UH 7.1.2) Cette emprise de 30m², qui permet les petites extensions et l'adaptation des logements au mode de vie est supprimée. (article 7.1.2. supprimé).** C'est d'autant plus dommageable que le coefficient d'emprise de 21% est déjà très modeste vis à vis des communes voisines. Articles 11 Obligations des performances énergétiques environnementales des constructions. Il prévoit une exigence supplémentaire pour les constructions soumises à l'application de la réglementation thermique type RT 2012. Cette rédaction apparait un peu floue. Que veut dire "type " RT 2012 ? La réglementation applicable est assez complexe selon le type de bâtiments. On peut se reporter à la fiche d'application, jointe en annexe. Il paraît plus juste de se reporter aux documents d'applications pour déterminer si le projet doit faire l'objet d'une contrainte supplémentaire ou si la réglementation applicable est suffisante. Notamment, les locaux de petites tailles (par exemple une extension de maison soumise à Permis, mais dont la surface de référence est inférieure à 50 m² n'est pas soumise au Brio, ni au CEP, mais à une exigence de moyens. (la RT par éléments de 2007). Ces précisions doivent être apportées afin d'aider les instructeurs à avoir une appréciation constante et juste vis à vis du projet. En effet, ces éléments n'apparaissent sur les attestations produites sur le site officiel RT-Batiment.fr Si l'idée du rédacteur est de demander aux constructions non soumises à la RE 2020 une exigence supplémentaire en termes d'isolation thermique, il est nécessaire de bien préciser les constructions soumises à cette exigence. Quel que soit la décision de la mairie, cela doit être précisé : Faut-il une étude thermique

(calcul du Bbio et CEP - 10%) (cout environ 700 €) pour les extensions de maison de petite surface

Réf règlement environnemental joint

REPONSE DE MR LE MAIRE

Les constructions existantes qui dépasseraient l'emprise au sol permises en zone UH ne seront pas dans l'illégalité puisque la règle qui s'y appliquait relevait de la zone UG.

Emprise au sol :

En zone UH, le bonus de constructibilité de 30m² pour les unités foncières existantes au 06/11/2010 est supprimé afin de conserver le caractère pavillonnaire de la zone.

En revanche, un bonus permettant de porter l'emprise au sol à 25% est étendu pour les constructions à énergie positive. Cela permet notamment d'appuyer l'orientation du PADD visant à encourager l'évolution et le renouvellement des constructions rendus nécessaires pour l'adaptation au contexte géographique et climatique.

RT 2012 – RE2020 :

Ce n'est pas le PLU qui définit le champ d'application des réglementations environnementales.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Suit l'avis de Mr le Maire

E13 - ROSSI-LANDI AVOCATS

Anonymat : oui

Date de dépôt : Le 11/12/2023 à 16h30

Lieu de dépôt : Par email

Etat : Observation publiée

Objet : Dossier 2023 07 100 Observations de Mme GUERIN sur la révision du PLU de la commune d'Orsay GUERIN

Contribution : A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur

Je vous prie de bien vouloir prendre connaissance de la correspondance joint à votre attention.

Bonne réception. Romain ROSSI-LANDI Avocat au Barreau de Paris 19, boulevard de Sébastopol • 75001 Paris 01 77 32 13 62 | Palais D14 www.rossi-landi-avocats.fr Le présent e-mail est confidentiel et peut contenir des informations protégées par le secret professionnel. Dans le cas où il ne vous serait pas destiné, nous vous remercions de bien vouloir en aviser immédiatement l'émetteur par e-mail. Toute utilisation ou copie est alors strictement interdite de même que la divulgation de son contenu à quiconque.

This e-mail is confidential and may also be privileged. If you are not the intended recipient please notify us immediately by e-mailing the sender. You should not copy this e-mail or use it for any purpose nor disclose its contents to any other person

Pièce(s) jointes(s) :

Les parcelles 157 et 156 sont classées au futur PLU pour la partie bâtie en UH et pour la partie non bâtie en N



Romain ROSSI-LANDI
Avocat au barreau de Paris • Associé

Pauline DECLERCK
Avocate au barreau de Paris

Samy KNOUN
Avocat au barreau de Paris

Monsieur Jean-Pierre ROUSSI
Mairie d'Orsay
2, Place du Général Leclerc
91400 Orsay Cedex

Paris, le 8 décembre 2023
Par LRAR 1A 208 080 2820 4 et par courriel
plu-orsay@mail.registre-numerique.fr

OBJET : Observations sur la révision du PLU de la commune d'Orsay

N/Réf. 2023.07.100 GUERIN / Commune d'Orsay
V/Réf.

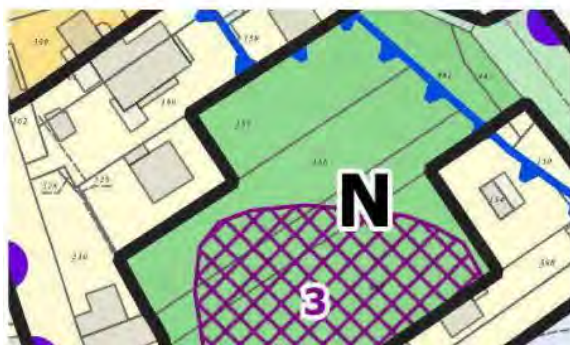
Cher Monsieur,

Je viens vers vous en ma qualité de conseil de Mesdames Françoise FRESNE et de Julie GUERIN, toutes les deux propriétaires de parcelles de terrain se situant sur le domaine de la commune d'Orsay, et cadastrée AE 157 et AE 156.

Mes clientes m'ont informé que par arrêté n°23-359 du 17 octobre 2023, Monsieur le Maire de la commune d'Orsay a prescrit l'ouverture d'une enquête publique unique portant sur la révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Orsay et la création du Périmètre Délimité des Abords du Monument Historique du Temple de la Gloire.

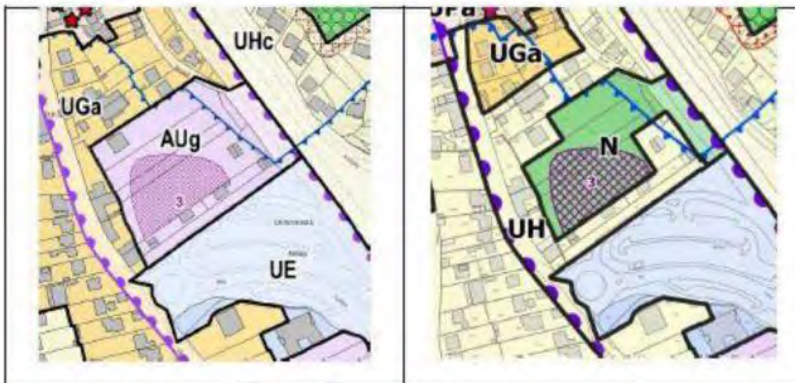
Il ressort du dossier d'enquête publique que la parcelle AE 157 serait classée, pour sa partie bâtie, en zone UH, et pour sa partie non bâtie, en zone N.

La parcelle AE 156 serait quant à elle classée en totalité en zone N, et conserverait son classement partiel en emplacement réservé :





Antérieurement, ces parcelles étaient classées en zone AUg.
 Un tel revirement de situation est motivé dans le rapport de présentation du futur PLU de la manière suivante :



La zone AUg du Bourbier a été remplacée par une zone UH sur les parcelles bâties et par une zone N sur les jardins des fonds de parcelles du secteur. En plus de l'objectif de maîtrise de l'intensification urbaine du secteur vallée, il s'agit de protéger :

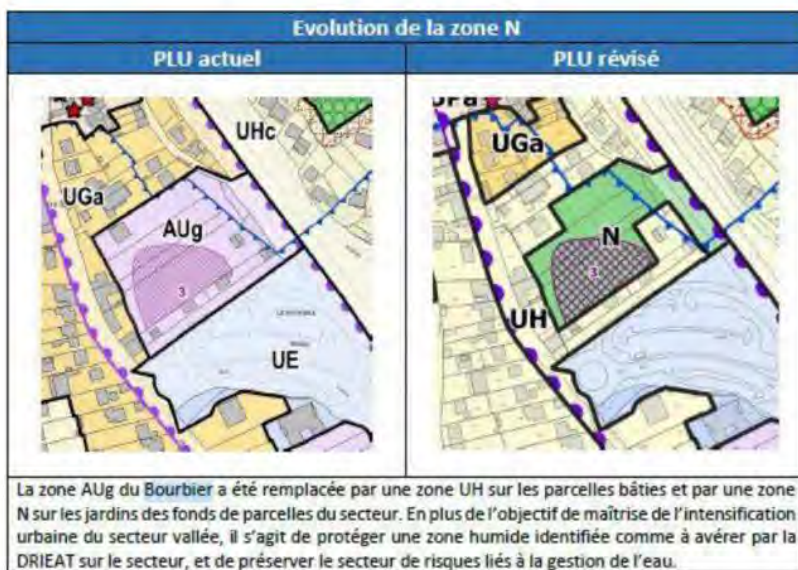
- une zone humide identifiée comme probable (dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser) par le SAGE Orge-Yvette et l'enveloppe d'alerte zones humides, et de préserver le secteur de risques liés à la gestion de l'eau.
- Une zone très probable de convergence des axes de ruissellement apparaissant dans les études des zones à risque de ruissellement rural sur le bassin Orge-Yvette, réalisée par le SAGE Orge-Yvette, actuellement en cours de révision.

Des observations de terrain depuis l'espace public vers les espaces privés ont été réalisées par un bureau d'études qualifié. Ces observations confirment l'intérêt du milieu.





Et également comme suit :



Le classement des parcelles litigieuses en zone N résulterait donc d'une volonté de préservation d'une zone humide et de préservation du secteur de risques liés à la gestion de l'eau.

Ceci contraste de manière très importante avec le précédent classement des parcelles litigieuses en zone AUg.

Surtout, on comprend que ce classement n'est fondé sur aucune étude sérieuse, puisque la DRIEAT ne s'est pas encore prononcée sur le caractère de zone humide du secteur.

Un tel déclassement doit effectivement reposer sur des impératifs d'urbanisme et des études exhaustives.

D'ailleurs la présence du bassin de rétention avait du sens dans le cadre d'une urbanisation. Il n'en a plus si ces parcelles sont déclassées.

Je tiens à ce titre à rappeler que le PPRI applicable à la commune d'Orsay n'émet aucune prescription au sujet des parcelles AE 156 et AE 157 :



Or, ce changement de classement des parcelles litigieuses en zone N a des conséquences financières extrêmement importantes pour ma cliente, qui avait signé une promesse de vente avec un promoteur immobilier qui s'est finalement ravisé au regard de l'évolution du zonage à venir.

Au regard de l'ensemble de ces éléments, je vous remercie de bien vouloir revoir le classement des parcelles AE 156 et AE 157 en zone N, et de leur rendre leur vocation initiale de parcelles à urbaniser.

Je reste à votre disposition en cas d'interrogations.

Dans cette attente, je vous prie de croire, Monsieur le Maire, à l'expression de mes sentiments les plus distingués,

Romain ROSSI-LANDI
Avocat à la Cour

REPONSE DE MR LE MAIRE

Sur ce point, la commune invite à se référer aux éléments de réponse du Tome 3 du rapport de présentation évoquée dans cette remarque. La Ville soutient et justifie l'évolution de zonage sur ce secteur notamment au regard de la nature des sols, de l'environnement et par l'évolution du projet d'urbanisme sur le secteur du Guichet.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIC

Suit l'avis de Mr le Maire

N° de rapport : 1559-C-20231218-2108-99301

@22 - DARVENNE Delphine

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 17/12/2023 à 15h50 **Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique **Etat** : Observation publiée

Objet : avis résident

Contribution :

Monsieur, Habitant au 30 Impasse René Paillole nous souhaitons que l'impasse René Paillole soit en zone pavillonnaire individuelle, sans qu'aucune construction d'immeuble ne soit possible. En effet cette zone a déjà été très impactée par des constructions collectives. L'aspect pavillonnaire avec petits jardins arborés construit une esthétique « vallée de chevreuse » qui définit le « bien vivre » et les motivations d'habiter Orsay. La biodiversité favorisée par les petits jardins est un trésor surtout à proximité des écoles et la conservation d'espaces verts au sein des villes est un facteur de prévention de santé mentale. D'autre part la circulation sur l'ensemble du quartier est déjà bien compliquée voire dangereuse pour une zone fréquentée par des écoliers et des collégiens.

Salutations Delphine DARVENNE

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 30 Impasse René Paillole

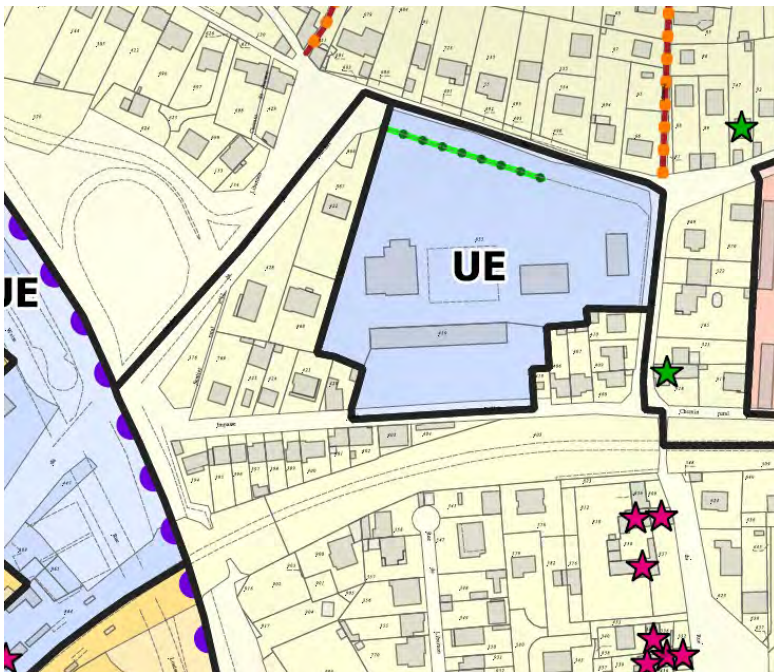
Ville : Orsay

Adresse email : delphine.darvenne@orange.fr (Non validée)

Adresse ip : 2a01:cb04:4fb:3800:9474:a105:cd24:d372

REPONSE DE MR LE MAIRE

La révision du PLU fait évoluer la zone évoquée en zone UH comme demandée par l'administré (voir ci-dessous l'extrait du plan de zonage du PLU révisé).



AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Suit l'avis de Mr le Maire

@21 - REPETA DIDIER

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 17/12/2023 à 02h38 **Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique **Etat** : Observation publiée

Objet : Approbation du passage du secteur de l'impasse René Paillole en zone UH et remarques sur la contribution du collectif d'usagers

Contribution :

Messieurs, Habitant l'impasse René Paillole depuis 1997, nous faisons suite à la précédente contribution postée par un Collectif d'usagers qui met en pièce jointe un courrier au nom des propriétaires de l'impasse. Or, à notre connaissance, un tel collectif n'existe pas officiellement, sauf éventuellement entre les propriétaires de 4 maisons (dont deux appartiennent aux mêmes personnes) sur les 19 de l'impasse. Nous n'avons en tout cas mandaté aucune personne ni aucun collectif pour parler en notre nom. D'autre part, Mr Sans n'a pas réuni, contrairement à ce qui est écrit, la majorité des propriétaires mais seulement la signature des propriétaires de 4 maisons sur les 19 de l'impasse. L'avis des 15 autres maisons compte également et ne peut être en aucun cas représenté par ce courrier. Ces derniers ont pour beaucoup mis une contribution en faveur du passage de notre secteur en zone UH, telle que la ville d'Orsay l'envisage si justement. Mr Rechauchère a, en effet, également très bien exposé les raisons et l'importance d'un tel choix. Par ailleurs, et contrairement à ce qui est écrit dans le courrier du « Collectif d'Usagers », seules deux maisons sur les 19 de l'impasse ont été transformées en habitations collectives. Toutes les autres sont habitées par leurs propriétaires. Nous sommes donc très loin d'être « entourés de bâtiments collectifs mais aussi de maisons transformées en habitations collectives » tel qu'il est écrit. Et cela est préférable car la composition de cette impasse ne le permettrait pas sans faire courir un danger à ses habitants en surnombre. Nous le rappelons : il s'agit d'une impasse à une seule

voie de circulation, avec déjà une école, l'entrée du RER et un accès au gymnase qui amènent une affluence supplémentaire et un accès quasi impossible pour un camion pompiers avec grande échelle. Nous restons donc en faveur du choix de la ville d'Orsay, à savoir passer cette zone en UH. Cordialement Mr et Mme Répéta

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 26 Impasse René Paillole

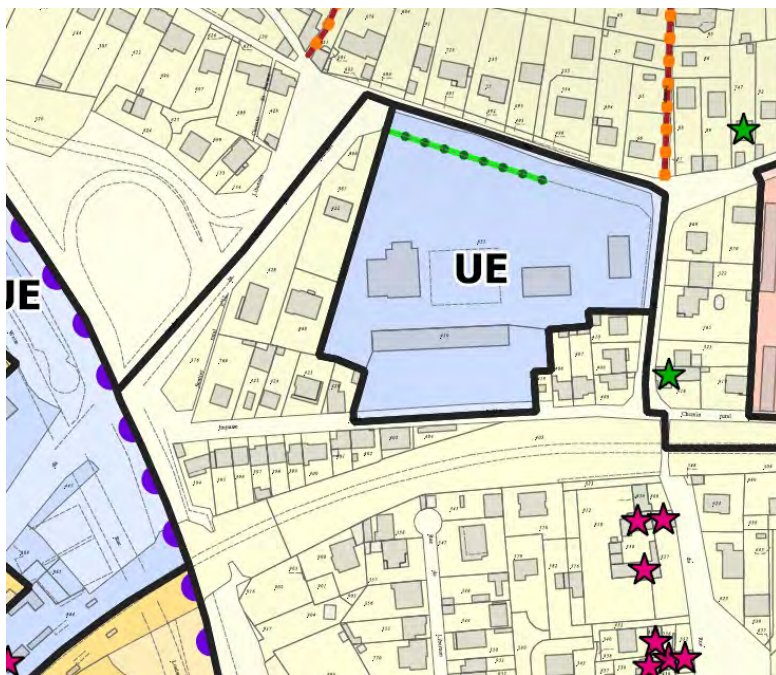
Ville : Orsay

Adresse email : dherde@laposte.net (Non validée)

Adresse ip : 2a01:e0a:27:a520:b04e:a728:db8f:a7f7

REPONSE DE MR LE MAIRE

La zone restera en zone UH comme prévu par le PLU arrêté.



AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Suit l'avis de Mr le Maire

20 - Repeta Didier

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 17/12/2023 à 01h31 **Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique **Etat :** Observation non publiée

Objet : Approbation du passage en zone UH de l'impasse René Paillole et remarques sur la contribution du collectif d'utilisateurs

Contribution :

Messieurs, Habitant l'impasse René Paillole depuis 1997, nous faisons suite à la précédente contribution postée par un Collectif d'utilisateurs qui met en pièce jointe un courrier au nom des propriétaires de l'impasse. Or, à notre connaissance, un tel collectif n'existe pas officiellement, sauf éventuellement entre les propriétaires de 4 maisons (dont deux appartiennent aux mêmes personnes) sur les 19 de l'impasse. Nous n'avons en tout cas mandaté aucune personne ni aucun collectif pour parler en notre nom. D'autre part, Mr Sans n'a pas réuni, contrairement à ce qui est écrit, la majorité des propriétaires mais seulement la signature des propriétaires de 4 maisons sur les 19 de l'impasse. L'avis des 15 autres maisons compte également et ne peut être en aucun cas représenté par ce courrier. Ces derniers ont pour beaucoup mis une contribution en faveur du passage de notre secteur en zone UH, telle que la ville d'Orsay l'envisage si justement. Mr Rechauchère a, en effet, également très bien exposé les raisons et l'importance d'un tel choix. Par ailleurs, et contrairement à ce qui est écrit dans le courrier du « Collectif d'Utilisateurs », seules deux maisons sur les 19 de l'impasse ont été transformées en habitations collectives. Toutes les autres sont habitées par leurs propriétaires. Nous sommes donc très loin d'être « entourés de bâtiments collectifs mais aussi de maisons transformées en habitations collectives » tel qu'il est écrit. Et cela est préférable car la composition de cette impasse ne le permettrait pas sans faire courir un danger à ses habitants en surnombre. Nous le rappelons : il

s'agit d'une impasse à une seule voie de circulation, avec déjà une école, l'entrée du RER et un accès au gymnase qui amènent une affluence supplémentaire et un accès quasi impossible pour un camion pompiers avec grande échelle. **Nous restons donc en faveur du choix de la ville d'Orsay, à savoir passer cette zone en UH.**

Cordialement Mr et Mme Répéta

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 26 Impasse René Paillole

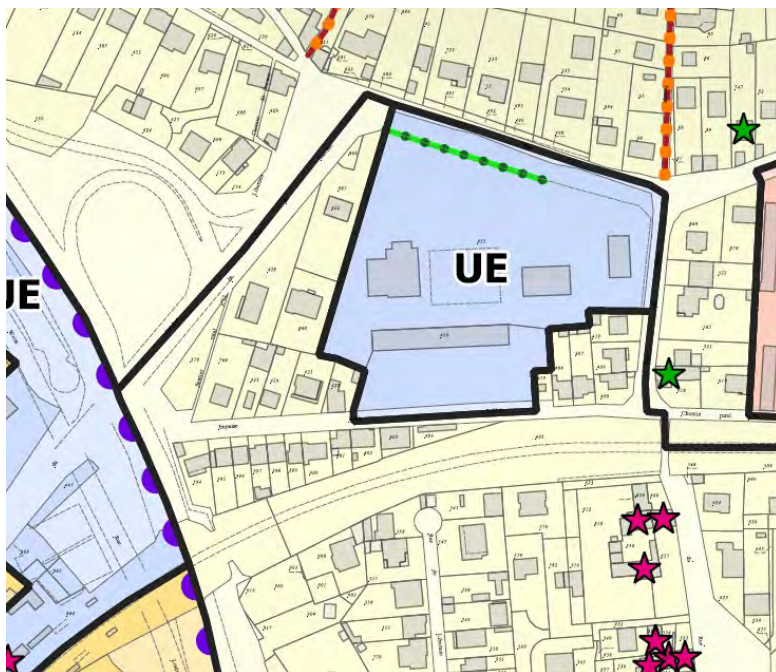
Ville : Orsay

Adresse email : dherde@laposte.net (Non validée)

Adresse ip : 2a01:e0a:27:a520:b04e:a728:db8f:a7f7

REPONSE DE MR LE MAIRE

La zone restera en zone UH comme prévu par le PLU arrêté.



AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Suit l'avis de Mr le Maire

@18 - COLLECTIFS D'USAGERS COLLECTIFS D'USAGERS

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 16/12/2023 à 18h08

Orsay le 29 novembre 2023

Propriétaires de la zone du Guichet
91400 LE GUICHET

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie d'Orsay
Service urbanisme réglementaire
2, Place du Général Leclerc
91400 ORSAY

Objet : demande de maintien de l'ilot concerné par le projet d'aménagement en immeubles collectifs en zone UGa.

Copie : Monsieur Missenard Adjoint au territoire, à l'urbanisme et aux affaires générales.

A l'attention de Monsieur Jean-Pierre ROUSSI - Commissaire Enquêteur

Monsieur,

Nous vous prions de trouver ci-dessous l'ensemble des sujets et observations qu'il conviendrait de prendre en compte dans le cadre du projet de révision du PLU.

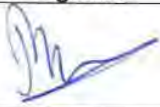


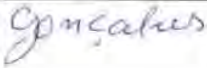
Depuis quelques années, les propriétaires du quartier du Guichet et notamment ceux de l'ilot concerné par le projet de construction d'immeubles collectifs (voir description du projet fournie en annexe) sont continuellement sollicités par des promoteurs.



Finalement, Monsieur SANS architecte mandaté par un grand promoteur a pu réunir la majorité des propriétaires.

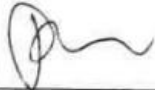

Selon nous, le projet décrit par le promoteur répond à l'ensemble des préconisations et règles d'urbanisme. Avec notamment, une qualité de l'architecture avec façade en pierre (une des caractéristiques de construction du promoteur), aménagement des espaces verts, intégration de logements sociaux (de 32 à 41 en fonction des options), des logements étudiants, des parkings enterrés, des bâtiments en R+2 à l'échelle des alentours. De plus, le projet prévoit un accès unique vers la rue du Guichet, ce qui réduira la circulation dans l'impasse René Paillole pendant les heures d'entrée et de sortie de l'école primaire. Les terrains concernés se situent à deux pas de la gare du Guichet, de la gare routière et de la RN 118.

Nos parcelles sont actuellement situées dans une zone UGa et nous avons vu peu à peu se construire autour de nous des bâtiments collectifs. La plupart de ces constructions qui nous entourent ne détériorent pas le paysage. Mais il convient de noter que compte tenu de la pression importante de demandes de logements autour de la gare du Guichet, les pavillons individuelles sont peu à peu transformés en immeubles collectifs. Selon nous, cette pression (demande de logement autour de la gare) continuera à s'intensifier malgré les nouvelles constructions prévues sur le plateau de Saclay.

La transformation de pavillons en immeubles collectifs peut entraîner des problèmes qui n'apparaissent pas lors de nouvelles constructions d'immeubles par les promoteurs : besoins en places de stationnement, respect des règles du PLU, prise en compte du DPE, intégration de la RE 2020 et de la 2025 dès la conception, espaces verts,...

Nom	Signature	Numéro lot	adresse
RAGOU Baskarane		428 et 769 397	8, Rue du Guichet 91400 ORSAY
RAGOU Sandy		428 et 769 397	3, Impasse René Paillole 91400 ORSAY
INACIO		868	38, Rue du Guichet 91400 ORSAY
INACIO		868	38, Rue du Guichet 91400 ORSAY
SAINTE ROSE Charles		425	5 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
SAINTE ROSE		425	5 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
GONCALVEZ		424	11 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
GONCALVEZ		424	11 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
BERTRAND		421	13 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
BERTRAND		421	13 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
RECHAUCHERE		420	17 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
RECHAUCHERE		420	17 Impasse René Paillole 91400 ORSAY

Nom	Signature	Numéro lot	adresse
RAGOU Baskarane		428 et 769	8, Rue du Guichet 91400 ORSAY
RAGOU Sandy		428 et 769	3, Impasse René Paillole 91400 ORSAY
INACIO		868	38, Rue du Guichet 91400 ORSAY
INACIO		868	38, Rue du Guichet 91400 ORSAY
SAINTE ROSE Charles		425	5 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
BIBRAC Maddy		425	5 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
GONCALVEZ		424	11 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
GONCALVEZ		424	11 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
BERTRAND		421	13 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
BERTRAND		421	13 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
RECHAUCHERE		420	17 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
RECHAUCHERE		420	17 Impasse René Paillole 91400 ORSAY

RAGOU Pavitra		428, 769 et 397	8, Rue du Guichet 91400 ORSAY
RAGOU Shojane		428, 769 et 397	3, Impasse René Paillole 91400 ORSAY
RAGOU Lakshmi	Lakshmi	428, 769 et 397	3, Impasse René Paillole 91400 ORSAY

1- Présentation générale

ORSAY LE GUICHET
PROPOSITION POUR L'ILOT
ENTRE LA RUE DU GUICHET
ET L'IMPASSE RENE PAILLOLE

COLLECTIF DE PROPRIETAIRES

Parcelle 868 : Monsieur et Madame INACIO

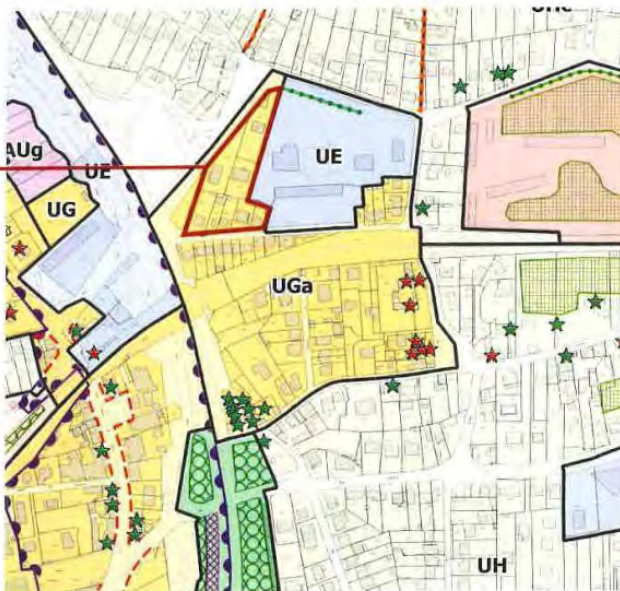
Parcelles 428 et 769 : Monsieur et Madame Ragour

Parcelle 425 : Monsieur Sainte Rose et Madame

Parcelle 424 Monsieur et Madame Goncalvez

Parcelle 421 : Monsieur et Madame Bertrand

Parcelle 420 : Monsieur Rechauchere





N° AFFAIRE : L17 ETUDE DE Faisabilité Date : 20/10/2022
ORSAY LE GUICHET
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 53 66 34
Propriété exclusive de STÉPHANE SANS Architecte
Document non contractuel

Option 1 : Plan de masse avec toutes les parcelle



ORSAY LE GU
PROPOSITION PO
ENTRE LA RUE DU
ET L'IMPASSE RENE
SOLUTION GL

N° AFFAIRE : L17
ETUDE
ORSAY
ETUDE GL
STÉPHANE SANS Architecte - S.A.
Projet de loi n° 2017-105
DU 17 JANVIER 2017

Nom	Signature	Numéro lot	adresse
RAGOU Baskarane		428 et 769	8, Rue du Guichet 91400 ORSAY
RAGOU Sandy		428 et 769	3, Impasse René Paillole 91400 ORSAY
INACIO		868	38, Rue du Guichet 91400 ORSAY
INACIO		868	38, Rue du Guichet 91400 ORSAY
SAINTE ROSE Charles		425	5 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
BIBRAC Maddy		425	5 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
GONCALVEZ		424	11 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
GONCALVEZ		424	11 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
BERTRAND		421	13 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
BERTRAND		421	13 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
RECHAUCHERE		420	17 Impasse René Paillole 91400 ORSAY
RECHAUCHERE		420	17 Impasse René Paillole 91400 ORSAY

REPONSE DE MR LE MAIRE

La zone restera en zone UH comme prévu par le PLU arrêté.

Qui plus est, de nombreux administrés habitant dans le secteur nous ont indiqué être favorable à l'évolution de la zone UG en zone UH (voir remarques 24, 22, 21, 20, 15, 12...).

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Demande de conservation en UGa

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Suit l'avis de Mr le Maire

@15 - CAZOTTES DANIELLE

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 14/12/2023 à 16h23 Lieu de dépôt : Sur le registre électronique
Etat :

Observation publiée Objet : PASSAGE EN ZONE UH EXCLUSIVEMENT
PAVILLONNAIRE INDIVIDUELLE Contribution :

Monsieur le Commissaire Enquêteur.

Suite à l'enquête en cours sur la révision éventuelle du PLU

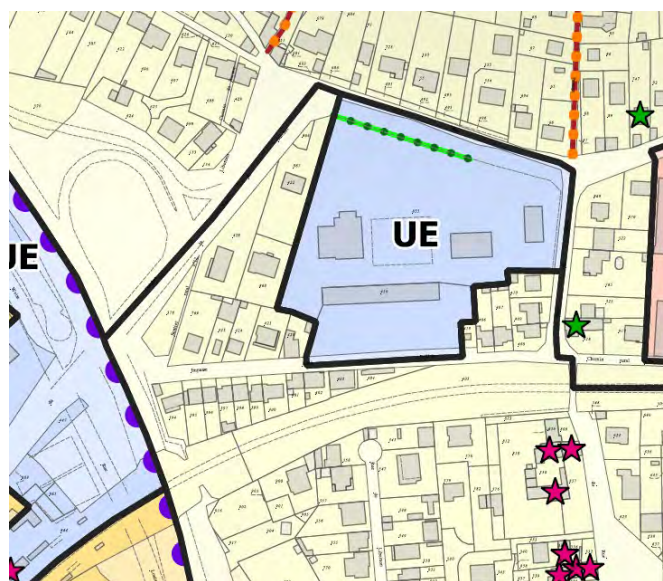
Je demande le passage en zone UH exclusivement pavillonnaire individuelle.

J'habite au 24 impasse René PAILLOLE depuis 1991. Je suis âgée de 81 ans et pour des raisons de santé je ne peux pas déménager. Veuillez agréer Monsieur mes salutations distinguées. Danielle CAZOTTES.

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution. Adresse : 24 Impasse René Paillole Ville : Orsay Adresse email : alain.haine@free.fr (Non validée) Adresse ip : 2a01:e0a:d:3540:59c6:5dcb:ad1a:f1e4

REPONSE DE Mr LE MAIRE

La zone restera en zone UH comme prévu par le PLU arrêté.



AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE : Suit l'avis de Mr le Maire

@16 - BODET CATHERINE

Anonymat : non Date de dépôt : Le 15/12/2023 à 15h48 Lieu de dépôt : Sur le registre électronique Etat : Observation non publié

Objet : Enquête publique Contribution : Bonjour,

Habitante de la rue de Lozère, et déjà négativement impactée par une construction récente, je suis favorable à la modification du PLU pour limiter les constructions afin de préserver afin de préserver une certaine harmonie architecturale, et conserver le caractère historique de l'habitat du quartier.

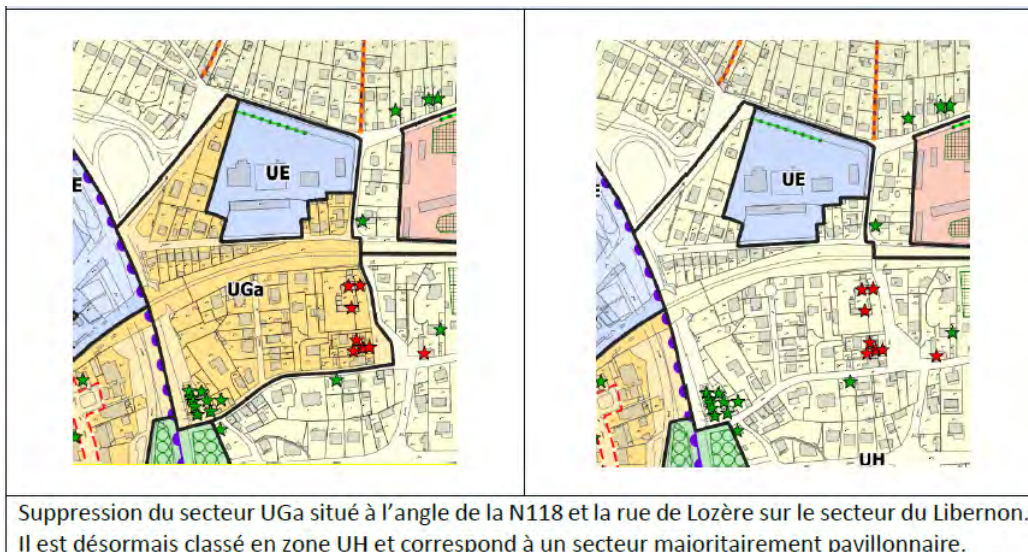
Par ailleurs, la circulation est déjà compliquée à certaines heures et la construction de nouveaux immeubles risque de saturer encore l'espace. Je m'inquiète également des conséquences écologiques de ces constructions en termes de pollution de l'air, de destruction/transformation des nappes phréatiques, et plus généralement de respect du vivant. Merci pour votre écoute,

Catherine Bodet Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution. Ville : Orsay Adresse email : catherine.bodet@ouvaton.org (Non validée)

REPONSE DE Mr LE MAIRE

Le projet de PLU vise à réduire les droits à construire au sein de la vallée. C'est notamment le cas pour la partie ouest de la rue de Lozère, qui passe de UG à UH (voir ci-dessous extraits du plan de zonage avant/après).

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE : Suit l'avis de Mr le Maire



Suppression du secteur UGa situé à l'angle de la N118 et la rue de Lozère sur le secteur du Libernon. Il est désormais classé en zone UH et correspond à un secteur majoritairement pavillonnaire.

@12 - MIHOUBI KHALIL

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 08/12/2023 à 19h03 **Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique **Etat** : Observation publiée

Objet : Souhaite que l'impasse René Paillole soit en zone pavillonnaire individuelle **Contribution** : Monsieur, Habitant au 28 Impasse René Paillole depuis plus de 50 ans, nous aspirons à ce que l'impasse René Paillole **soit en zone pavillonnaire individuelle, sans qu'aucune construction d'immeuble ne soit possible.**

Cordialement Mr et Mme MIHOUBI

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 28 Impasse René Paillole

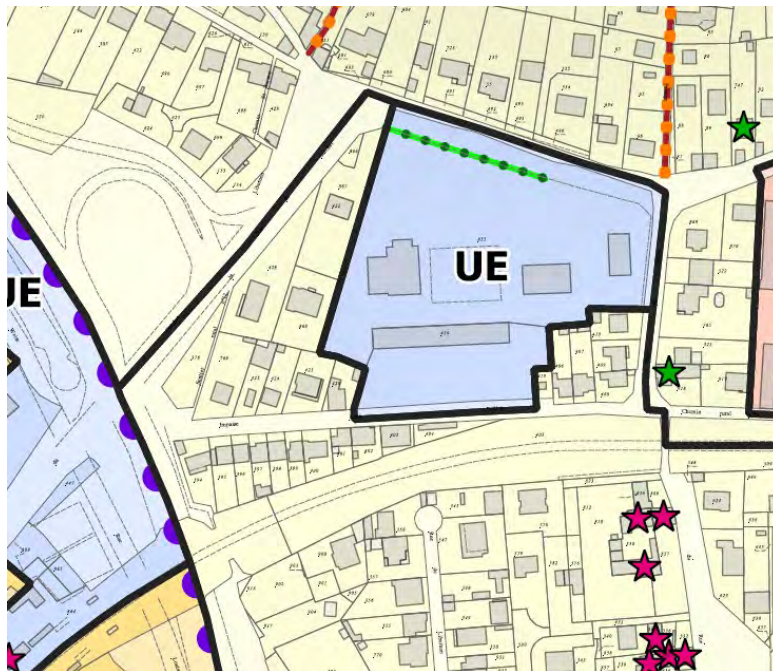
Ville : Orsay

Adresse email : marie-france.mihoubi@wanadoo.fr (Non validée)

Adresse ip : 2a01:cb04:4ec:1100:6d5f:562c:f2a5:7934

REPONSE DE Mr LE MAIRE

La zone restera en zone UH comme prévu par le PLU arrêté.



AVIS ENQUÊTEUR PUBLICQUE : Suit l'avis de Mr le Maire

@11 - DINON NICOLAS

Anonymat : oui

Date de dépôt : Le 07/12/2023 à 13h11 **Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique **Etat** : Observation publiée

Objet : LA VOIE DU ROND POINT n'est pas qu'un sentier ou un escalier

Contribution : je viens vers vous car je constate à ma grande surprise que **la voie du Rond Point sur le plan de Zonage est toujours indiquée en sentier ou escalier.**

Cette voie est carrossable et est utilisée quotidiennement par les riverains, l'escalier n'est que partiel. Je suis moi même propriétaire d'un garage dans cette voie. Je ne comprends pas pourquoi elle n'est pas indiquée comme l'escalier des Ulis qui se trouve à une centaine de mètres plus bas sur la route de Montlhéry. Il serait temps de régulariser cette situation. Je vous joins un document pour étayer mes propos.



PRISE DE VUE 1



PRISE DE VUE 2



PRISE DEPUIS LA ROUTE DE MONTLHERY



REPONSE DE Mr LE MAIRE

Cette incohérence sera corrigée dans la version finale du PLU.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIC

Erreur à corriger

@10 - LEBENS LUCIE

Anonymat : non

Organisme : ASEOR

Date de dépôt : Le 06/12/2023 à 21h13

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Précisions de la part de l'ASEOR - Association pour la Sauvegarde de l'Environnement d'Orsay

Contribution : Bonjour, L'ASEOR (Association pour la Sauvegarde de l'Environnement d'Orsay) a tenu à préciser ses demandes pour la révision du PLU à travers un projet précis en cours sur Orsay, pour en citer les manques du PLU. Ce projet est détaillé et illustré dans le document joint à cette contribution.



REPONSE DE MR LE MAIRE : Se référer à la réponse formulée à l'avis de l'ASEOR.

@9 - DOS SANTOS MOTA Sergio

Anonymat : oui

Date de dépôt : Le 04/12/2023 à 22h29 **Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique **Etat** : Observation non publiée

Objet : projet de révision du PLU quartier Le guichet à Orsay

Contribution : Bonjour Monsieur le Commissaire Enquêteur, Connaissant le quartier du guichet depuis notre enfance. Avec mon épouse nous avons décidé de nous installer dans l'impasse René paillole, un quartier où malgré certaines nuisances déjà existantes, il fait bon vivre. C'est un quartier avec de nombreuses familles avec enfants, les écoles sont à proximité, maternelles, primaire et collège. Ainsi beaucoup de familles restent dans ce quartier à dimension humaine pour cette ambiance agréable. De nouvelles constructions sont déjà faites sur le guichet de manière importante depuis quelques années. Ces projets que vous menez sont contraires à l'esprit familial et chaleureux avec un nombre d'habitants raisonnable où les gens se connaissent et s'entraident. Vous souhaitez créer un quartier complètement impersonnel où les habitants actuels ne trouveront plus leurs marques et leur quiétude. Pourquoi voulez vous construire de façon déraisonnable

? surtout dans ce moment où nous parlons écologie? Il est triste d'assister à un tel changement sur lequel vous ne pourrez plus revenir en arrière. Je me souviens de ce quartier du GUICHET où nous attendions au passage à niveau que le train passe, ou nous connaissions tous les commerçants, où il y avait une belle solidarité, ou une camionnette de la ferme de VILTAIN venait s'installer sur la place pour vendre des yaourts de la ferme, des fruits et des légumes, où il y avait l'épicerie de Madame MERCIER que tout le monde connaissait, où il y avait le Boudin sauvage ce beau restaurant ; c' était une belle époque faite de simplicité et

d'authenticité. Aujourd'hui c'est le profit qui parle. Nous sommes plus qu'inquiet de voir que vous ne tenez pas compte des belles histoires des quartiers que vous préférez effacer pour construire à votre guise. Ainsi vous comprendrez que bien évidemment nous souhaitons que ce quartier du GUICHET reste une zone pavillonnaire et agréable plutôt qu'une zone urbaine impersonnelle. Nous déplorons ce phénomène à grande échelle sur le plateau qui défigure l'environnement et ne souhaitons pas que cela s'étende plus sur la commune d'ORSAY/LE GUICHET. Nous constatons depuis les nouvelles constructions sur le plateau, des problèmes de vol à répétition, d'insécurité et d'incivilité que nous ne souhaitons pas retrouver dans notre quartier du GUICHET. Par ces motifs, vous comprendrez aisément, nous l'espérons, que nous ne souhaitons pas de zone UGa mais plutôt une zone UH (zone pavillonnaire individuelle). A votre disposition, Cordialement.

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 16 Impasse René Paillole

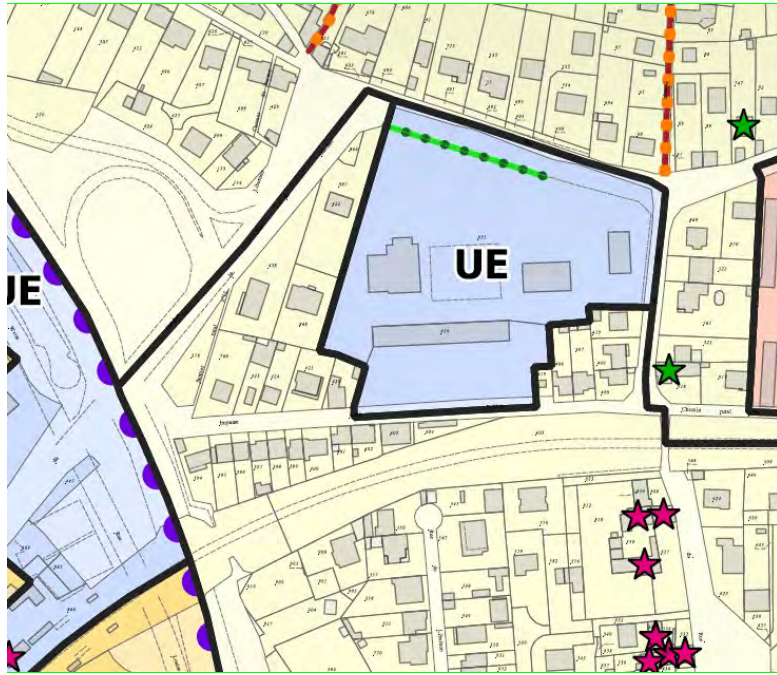
Ville : Orsay

Adresse email : s.dossantosmota@bouygues-construction.com (Non validée)

Adresse ip : 163.116.242.53

REPONSE DE MR LE MAIRE

La zone restera en zone UH comme prévu par le PLU arrêté.



AVIS ENQUÊTEUR PUBLIC

Suit l'avis de Mr le Maire

@8 - LAMARCHE THOMAS Anonymat : non

Date de dépôt : Le 04/12/2023 à 19h03 **Lieu de dépôt :** Sur le registre électronique **Etat :** Observation publiée

Objet : enquête publique

Contribution : J'habite la rue de Lozère. Il m'apparaît que cette modification du PLU permettra un aménagement plus conforme à son caractère historique, respectant les constructions existantes. Les précédents projets de collectifs (notamment rue de Lozère) altéraient fortement le quartier, et n'avaient en rien pensé la tension qu'ils auraient engendré du fait de la forte augmentation évidente de la fréquentation automobile de cette partie de la rue de Lozère proche de la N118.

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

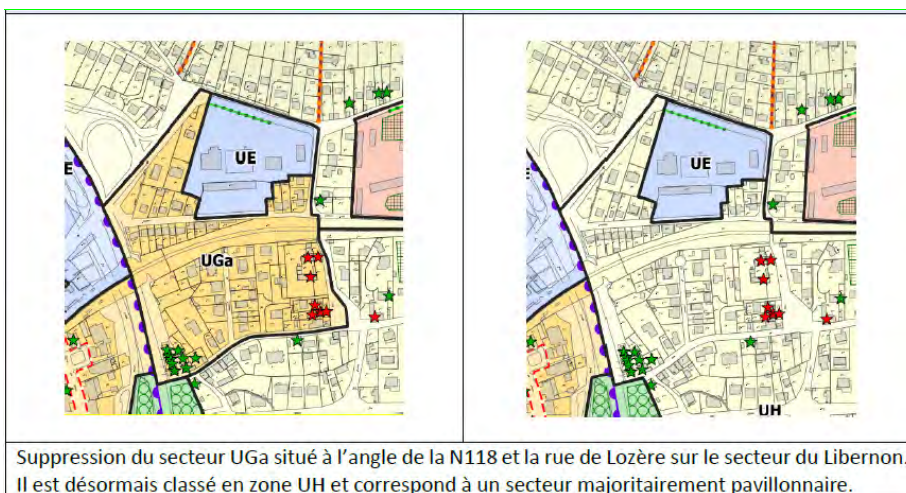
Ville : Orsay

Adresse email : thomas.lamarche@u-paris.fr (Non validée)

Adresse ip : 2001:861:3080:2f40:29db:abbe:a8e0:3cad

REPONSE DE MR LE MAIRE

Le projet de PLU vise à réduire les droits à construire au sein de la vallée. C'est notamment le cas pour la partie ouest de la rue de Lozère, qui passe de UG à UH (voir ci-dessous extraits du plan de zonage avant/après).



AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE : Passage de la zone UG_a à UH

@7 – SERGENT PAUL

ANONYMAT : non

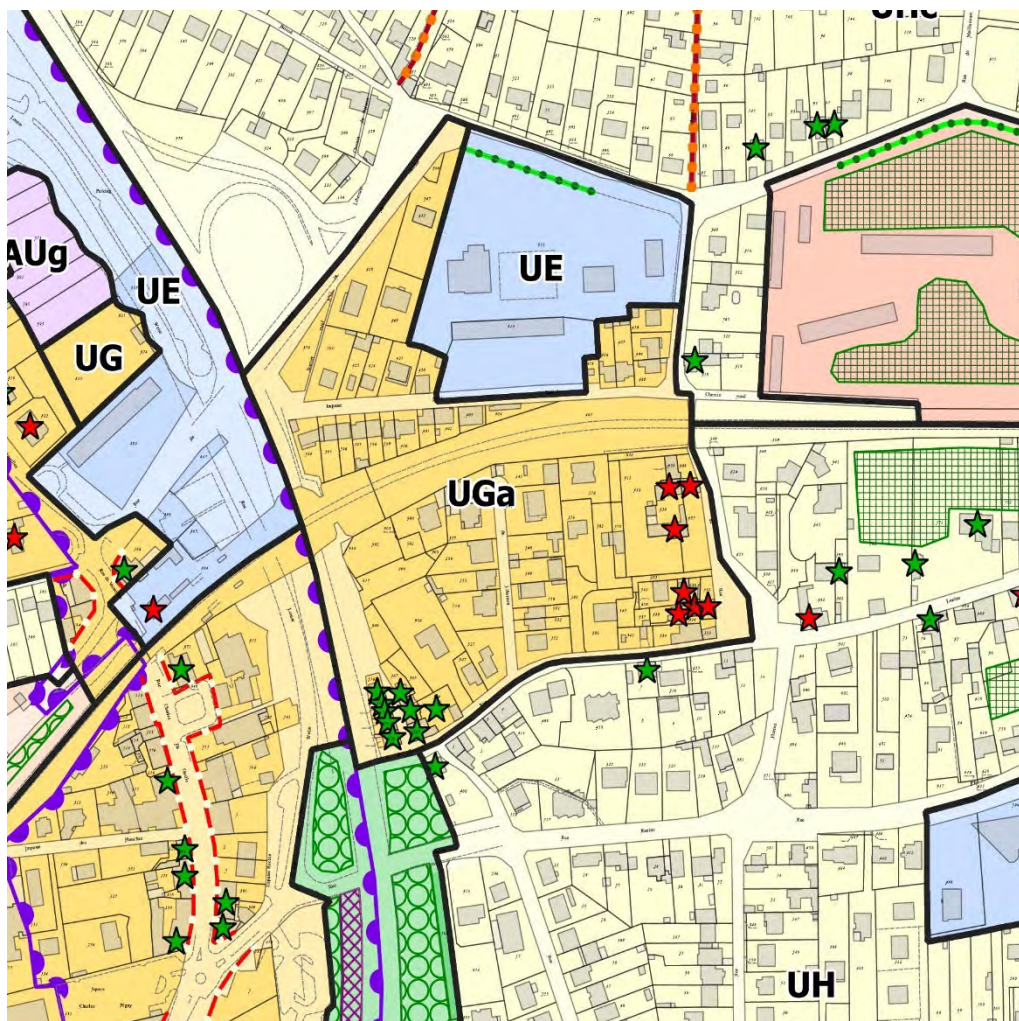
Organisme : UASPS Union des Associations Sauvegarde Plateau de Saclay & vallées

Date de dépôt : Le 30/11/2023 à 17h06 **Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique **Etat** : Observation publiée

Objet : Révision du PLU d'ORSAY enquête publique

Contribution : contribution concernant les zones d'Orsay sur le plateau (Corbeville et Moulon)

Pièce(s) jointe(s) :



- Pourquoi le PLU est-il si timide en restreignant l'installation aux constructions annexes ?

Règlement AUC 9.1.4 ToituresLes éléments des dispositifs de production d'énergie solaire (panneaux, tuiles,...), doivent s'inscrire dans la composition d'ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :

☒ ils seront préférentiellement installés sur les **constructions annexes*** ;

⇒ proposition : sur les nouvelles constructions demande de réserver 30% des toitures aux dispositifs de production d'énergie

Obs 23 & 25 : gestion des eaux pluviales, risques de remontées de nappes, et mesures à imposer lors des chantiers sont des questions cruciales sur le plateau et dans la vallée (flans et fond). Les réglementations actuelles sont insuffisantes et les incidents dans les chantiers fréquents.

2- Réserves et propositions de complément pour les observations ci-dessous

Obs 8 : logements sur le plateau

L'avis MRAe mentionne en page 13 « De plus, environ 1 840 logements sont prévus dans les secteurs urbanisés de l'OIN. Dans ce cadre, les objectifs portés par le Sdrif en termes d'augmentation de densité d'espaces d'habitat seront largement atteints et dépassés avec ou sans l'OIN ».

Nous avons la connaissance du lancement par l'EPAPS des consultations fin 2022 et en 2023 pour une première tranche (270 + 300 logements) - voir les détails en fin de l'avis au maire de juillet (page 7).4

La mauvaise connaissance publique des projets de l'OIN ne permet pas de réfléchir sereinement aux incidences de la pression sur le marché immobilier de l'arrivée de quelques dizaines de milliers de personnes (emplois et résidents) et sur les déplacements.

Obs 18 : déplacements : Les caractéristiques du terrain de la commune d'Orsay sur les plateaux de Corbeville et Moulon au nord, séparés du plateau de Mondétour - Courtabœuf au sud par la vallée de l'Yvette (dénivelée de 80 m), les installations récentes et futures sur le plateau de Saclay de nombreux établissements de recherche, d'enseignement et de logements ainsi que d'un hôpital rendent cette question cruciale. Les transports urbains (CPS) ont bien évolué, mais des insuffisances majeures subsistent : par exemple des liaisons rapides et capacitaires entre la vallée (ville, université, ...) et les plateaux (université, hôpital, zone d'emploi de Courtabœuf, sous préfecture), des connexions aux lignes de transport RER B et L18, échanges avec les villes des Ulis et Palaiseau, ... Pourquoi les liaisons par câble (ou équivalent) sont-elles écartées ?

Les moyens pour les personnes à mobilité réduite (PMR) pourraient être améliorés et plus développés : par exemple, la sortie ouest du quai RER-B, ouverte en 2022, n'est pas aménagée pour ces PMR (longs détours de plus de 500 m = temps et fatigue supplémentaires). Énormes et coûteux travaux de réalisation de cette sortie => source de futur gâchis financier pour la modifier !

OBS 29 Texte ambiguë, par exemple « ... Projets permis par la révision du PLU et de l'OIN... » :

2

Association agréée sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement

Siège social : UASPS – Maison des associations – 7 avenue du Maréchal Foch – 91400 ORSAY

courriel : contact@uasps.fr • site : www.colos.info & www.uasps.fr

La MRAe a-t-elle connaissance des éléments des projets de l'OIN ? Le texte ci-dessus peut le laisser supposer. Mais ces projets sont inaccessibles pour les habitants d'Orsay, malgré plusieurs tentatives de l'UASPS auprès du maire d'Orsay et du service de l'urbanisme, puis de l'EPAPS. Il est donc impossible d'en juger. Par exemple, il est impossible de connaître les détails des projets de l'OIN sur les règles d'implantation des constructions sur les parcelles en zone AUc (règlement : articles 5, 6 & 7) de la ZAC de Corbeville alors qu'elles sont explicites pour la ZAC de Moulon zone UM. (voir en fin de page 7 de l'avis au maire de septembre - §5).

Ce sujet est lié à celui objet de l'observation 11 sur l'indispensable limitation de l'artificialisation des sols.

3

Association agréée sur le plan régional au titre de la défense de l'environnement
Siège social : UASPS – Maison des associations – 7 avenue du Maréchal Foch – 91400 ORSAY
courriel : contact@uasps.fr • site : www.colos.info & www.uasps.fr

REPONSE DE MR LE MAIRE

Se référer à la réponse formulée à la remarque (7) de M. SERGENT au 2.2.2. de ce rapport.

@6- GUENARD DOMINIQUE

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 26/11/2023 à 20h03

Lieu de dépôt : Sur le registre électronique

Etat : Observation publiée

Objet : Enquête publique

Contribution : En complément de ce qui a été dit, je suis aussi en faveur de cette modification du PLU. J'espère qu'elle permettra d'éviter des risques qui pourraient exister pour nos maisons lors de la construction de bâtiments importants, de garder un peu d'intimité dans nos terrains et d'éviter une circulation et un stationnement difficiles dans notre rue qui n'y est pas adaptée.

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 7 Rue de Lozère

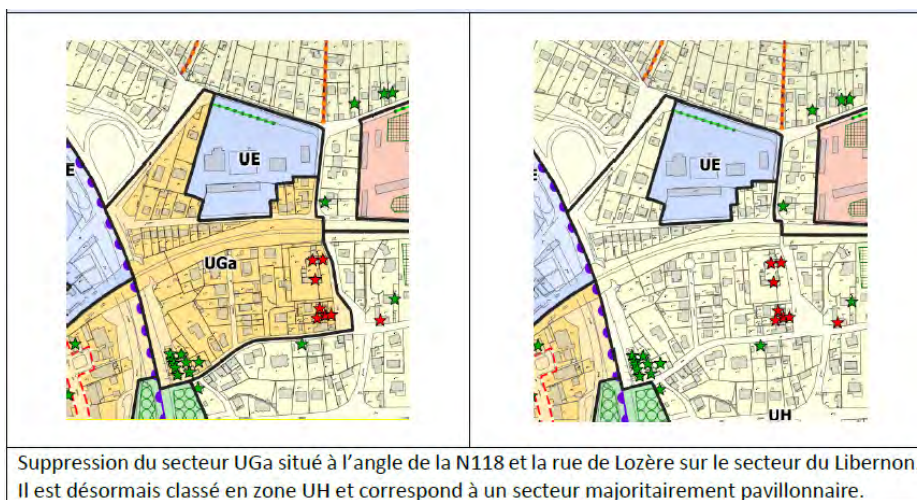
Ville : Orsay

Adresse email : dominiqueg2023@gmail.com (Non validée)

Adresse ip : 86.247.215.49

REPONSE DE MR LE MAIRE

Le projet de PLU vise à réduire les droits à construire au sein de la vallée. C'est notamment le cas pour la partie ouest de la rue de Lozère, qui passe de UG à UH (voir ci-dessous extraits du plan de zonage avant/après).



AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE : Suit l'avis de Mr le Maire

@5 - PRETI HENRI

Anonymat : non

Date de dépôt : Le 26/11/2023 à 19h12 **Lieu de dépôt** : Sur le registre électronique **Etat** : Observation publiée

Objet : Projet de PLU

Contribution :

Bonjour, J'habite la rue de Lozère au niveau de l'impasse. Ma maison est un des bâtiments remarquables. Je pense que cette modification du PLU permettra un aménagement du quartier plus en harmonie avec les constructions existantes. Des projets de collectifs comme ceux déjà proposés sur la rue de Lozère et heureusement retirés défigureraient cette zone paisible et bouleverseraient la vie du quartier.

Pièce jointes : Il n'y a pas de pièce jointe à cette contribution.

Adresse : 7 Rue de Lozère

Ville : Orsay

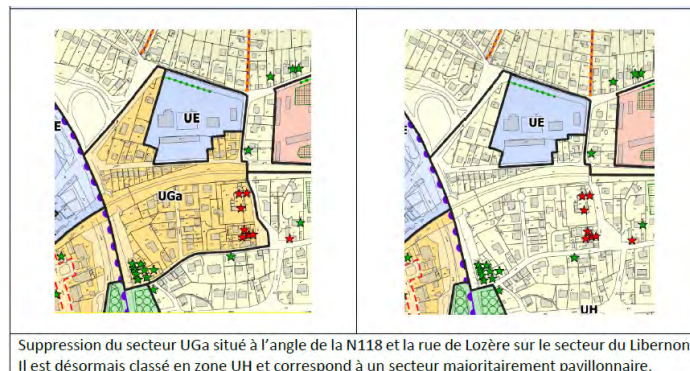
Adresse email : pretimed@free.fr (Non validée)

Adresse ip : 86.247.215.49

REPONSE DE MR LE MAIRE

Le projet de PLU vise à réduire les droits à construire au sein de la vallée. C'est notamment le cas pour la partie ouest de la rue de Lozère, qui passe de UG à UH (voir ci-dessous extraits du plan de zonage avant/après).

AVIS ENQUÊTEUR PUBLICQUE : Suit l'avis de Mr le Maire



E1 : Mr REBOUL

M. REBOUL et Mme PELET

48 rue de Versailles

91400 Orsay

06 63 09 87 84

06 64 21 89 45

Objet : lettre de doléances concernant la révision du PLU de la commune d'Orsay

A l'attention du commissaire enquêteur Jean Pierre ROUSSI,

Monsieur,

J'ai acheté la maison située au 48 rue de Versailles à Orsay (cadastré 38 bis Rue de Versailles) en 1998. La zone appelée le bourbier était alors classée NAUH. Un projet de bassin de rétention était déjà en cours d'étude sur les terrains du 48 Rue de Versailles (cadastré 38 bis rue de Versailles). Il était prévu de faire un jardin public au-dessus d'un bassin de rétention couvert, ou encore une résidence d'immeubles à côté du bassin de rétention.

En 2016 avec ma femme, nous avons acheté la maison voisine cadastrée 38 rue de Versailles pour en faire du locatif.

Les terrains situés en amont ont été achetés par le promoteur Bouygues, qui a pu déposer un permis de construire pour des immeubles puis ce projet a été racheté par le promoteur 3F.

J'avais assisté à une réunion publique avec des représentants de la mairie d'Orsay et de Bouygues. On nous a expliqué que la nappe phréatique allait être maintenue à niveau par une ceinture de canalisations situées dans les garages en sous-sol, associée à une cuve tampon. Une association s'est alors opposée à ce projet et c'est le promoteur 3F qui a repris à son compte ce projet et a obtenu gain de cause.

Les travaux ont débuté depuis deux ans environ. Nous avons eu alors droit dans la rue de Versailles à des coulées de boues liées à de fortes pluies qui ont envahi notre terrain et inondé le sous-sol. Puis récemment, il y a eu un pompage de l'eau accumulée dans le trou creusé pour les fondations des immeubles, ce qui a provoqué une saturation des conduits d'évacuation de l'eau de pluie. Un de nos locataires a subi une inondation.

Ayant été contacté par de nombreux promoteurs, nous avons finalement signé ma femme et moi une promesse de vente le 16 octobre 2019 avec Kaufmann & Broad. Tout semblait favorable à un projet de bassin de rétention associé à une résidence d'immeubles. Des forages ont été effectués un peu partout sur la zone du bourbier, le bassin de rétention devait être étudié par l'inter-communalité de Paris-Saclay. La promesse arrivant à son terme, nous en avons signé une nouvelle le 2 février 2023. C'est moins d'une semaine après que nous avons appris que le PLU allait être modifié pour que certaines parcelles soient classées en Zone Naturelle et que nos parcelles allaient être classées Zone pavillonnaire. Ainsi le projet Kaufman & Broad devenait alors impossible.

Nous avons été tenus de ne pas vendre à des particuliers étant sous promesse de vente. Nous avons été très surpris par ce projet de modification de PLU.

Pourquoi vouloir en faire une zone naturelle ?

Alors que nous sommes situés juste à côté de la N118, le long de la bretelle qui y accède, que nous sommes régulièrement inondés à cause des canalisations de la N118 qui se bouchent avec les racines de peupliers et par les canalisations des eaux usées qui parfois se bouchent, créant des infiltrations d'eau nauséabonde dans les sous-sols de nos logements ;

Alors que 100m au-dessus et 300m au-dessous de nos terrains des constructions sont en cours et mettent à mal les sous-sols et la nappe phréatique par des pompes incessantes ?

REPONSE DE MR LE MAIRE

Sur ce point, la commune invite à se référer aux éléments de réponse du Tome 3 du rapport de présentation évoquée dans cette remarque.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE : Suit l'avis de Mr le Maire

E2 : Mr EYMARD 72 rue de Lozère, Orsay

L'entretien a porté sur les ITE sur les maisons repérées ; faut-il passer outre les décors des Maisons.

Mr Eymard a fait une déposition sur le registre numérique.

Atelier PLU sur la simplification des règles du PLU

Focus sur le patrimoine bâti repéré.

Il est écrit dans le règlement : « article 10.3.2. Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :

• Edifices remarquables : **l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.**

• Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue. »

Les maisons en meulière des XIXe et XXe siècle sont des « passoires thermiques » impossible à isoler par l'intérieur pour deux raisons :

- Les planchers ne sont pas découplés thermiquement des façades et se comportent comme des conducteurs de chaleur.
- Les pièces sont généralement exigües et le doublage des murs par l'intérieur risque de les rendre inutilisables.

Cette règle est inacceptable pour plusieurs raisons :

- Elle va à l'encontre de la politique écologique universellement préconisée pour réduire la consommation d'énergie et l'émission de gaz à effet de serre qui en résulte.
- C'est une spoliation du propriétaire ou de l'habitant qui est contraint de dépenser inutilement pour chauffer ou climatiser une maison mal isolée.
- C'est une spoliation du propriétaire qui voit sa maison classée « F » ou « G », donc interdite à la location et invendable.
- Elle n'est pas négociable, contrairement aux règles relatives aux sites inscrits ou classés et au classement des monuments historiques. En effet, dans un site classé ou inscrit, la décision appartient à l'architecte des monuments historiques qui peut prendre en compte les arguments du propriétaire.
- Le propriétaire ne peut pas refuser le classement de sa maison comme édifice remarquable ou de caractère alors que le classement comme monument historique est soumis à l'accord du propriétaire qui peut le refuser, et s'il l'accepte, il a droit à des aides financières de l'Etat pour les travaux de gros œuvre.

La règle est donc manifestement déséquilibrée, imposant des contraintes disproportionnées par rapport au bénéfice apporté à la population.

Le PLU doit au contraire privilégier les modes de construction et de réhabilitation permettant d'économiser l'énergie, sachant que le chauffage domestique est le premier poste de consommation d'énergie dans notre pays.

Outre l'isolation, il faut encourager les toitures de couleur claire qui réfléchissent le rayonnement calorifère et permettent de diminuer la température intérieure pendant les canicules, sachant que celles-ci vont devenir de plus en plus longues et fréquentes avec le réchauffement climatique.

J oël Eymard

REPONSE DE MR LE MAIRE

La réglementation du PLU révisée a justement évolué afin de permettre l'ITE des constructions classées « édifices remarquables » et « édifices de caractère » sous certaines conditions. Cette question a été abordée avec la population lors des ateliers du PLU sur la réglementation, puis retranscrite au sein du règlement du PLU arrêté et soumis à l'enquête publique.

L'extrait présenté par M. Eymard correspond au PLU en vigueur et non pas celui présenté à l'enquête publique.

La nouvelle réglementation est la suivante :

« 10.2.2. Isolation thermique par l'extérieur :

- *Edifices remarquables : excepté pour les façades sur rue (hors toitures), l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.*
- *Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception. »*

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Suit l'avis de Mr le Maire

E14 DOSSIER DEPOSE PAR Mr SANS (architecte)

E14 - Sans Stephane

Anonymat : non

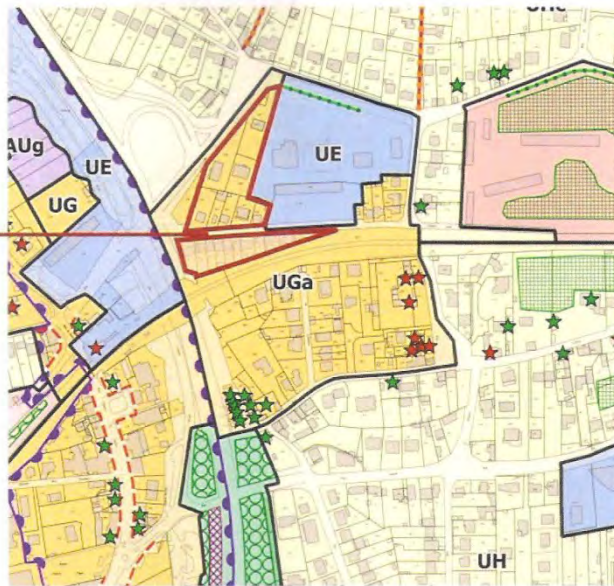
Date de dépôt : Le 13/12/2023 à 18h11

Lieu de dépôt : Par email

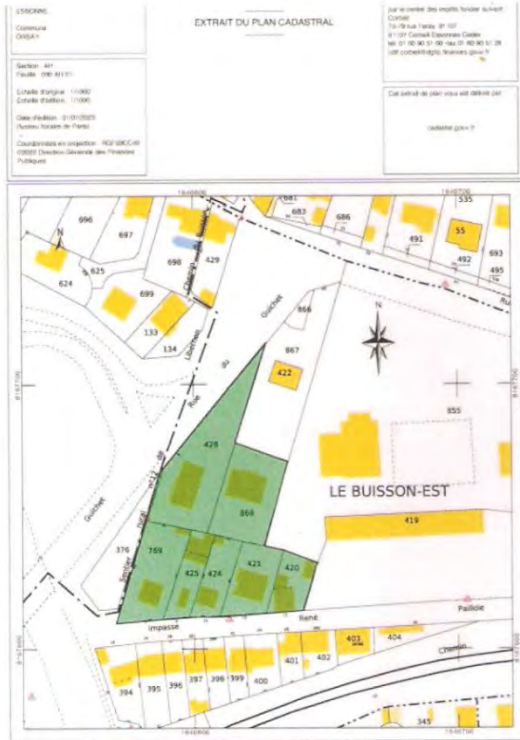
Objet : ENQUETE PUBLIQUE

Contribution : Monsieur le Commissaire-Enquêteur Je vous pris de trouver ci-joint ma contribution à l'enquête publique. Vous remerciant d'en tenir compte. Veuillez agréer, Monsieur le Commissaire-Enquêteur l'expression de mes cordiales salutations. Sans Stephane - Architecte 06 81 33 66 34 - s.sans@me.com IDF 6 grande cour 91430 Vauhallan PACA 479 avenue de Violaesi 13320 Bouc-Bel-Air

ORSAY LE GUICHET
PROPOSITION POUR L'ILOT
ENTRE LA RUE DU GUICHET
ET L'IMPASSE RENE PAILLOLE



N° AFFAIRE : L17	ETUDE DE FABRICABILITE	Date : 20/10/2023
ORSAY LE GUICHET		100
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 33 66 34		
<small>Propriété exclusive de STÉPHANE SANS Architecte Document non contractuel</small>		



ORSAY LE GUICHET
 PROPOSITION POUR L'ILOT
 ENTRE LA RUE DU GUICHET
 ET L'IMPASSE RENE PAILLOLE
 SOLUTION 1 RESTREINTE



N° AFFAIRE : L17	ETUDE DE FAISABILITE	Date : 20/10/2023
ORSAY 02 PLAN DE CADASTRE		121
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 33 66 34		
Projet exclusif de STÉPHANE SANS Architecte. Document non contractuel.		



LOGEMENT FAMILLE 2

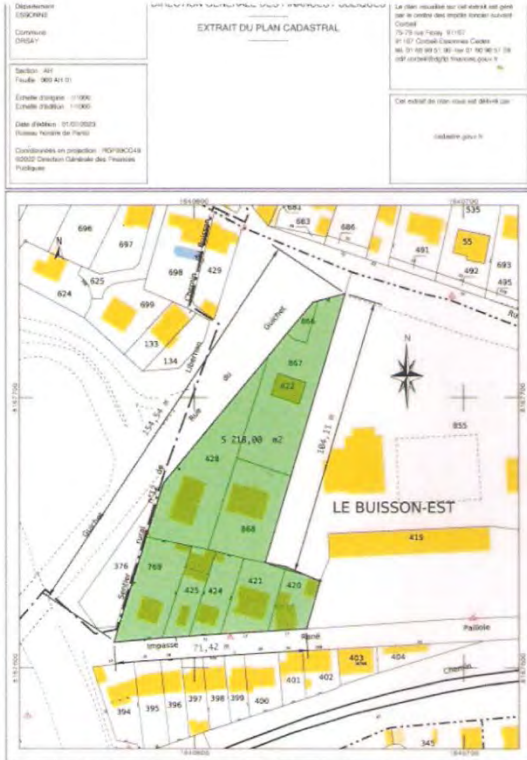
N° AFFAIRE : L17	ETUDE DE FAISABILITE	Date : 20/10/2023
ORSAY 02 PROJET 2 RESTREINT		122
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 33 66 34		
Projet exclusif de STÉPHANE SANS Architecte. Document non contractuel.		



N° AFFAIRE : L17	ETUDE DE FABRICITE	Date : 20/10/2023
ORSAY 02 PLAN DE MASSE		123
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 33 66 34		
Projet de loi de STÉPHANE SANS Architecte Documents non contractuels		

ORSAY - PROJET RESTREINT -		THEORIQUE	REELLE				
SURFACE TERRAINS	3952	3952					
EMPRISE AUTORISEE	2371,2	2 106,00			5 686,72		
SURFACE EN R+2	7113,6	6 318,00			SURFACE	NB LOTS	SURFACE
PRIME ECOLOGIQUE	790,4	790,4	T1	27	25	675	
TOTAL SURFACE SHON	7904	7 108,40	T2	52	26	1352	
TOTAL SURFACE SP 20%	6323,2	5 686,72	T3	65	23	1495	
TOTAL SURFACE SP SOCIAL	1896,96	1 706,02	T4	90	14	1260	
			T5	100	9	900	
PLEINE TERRE	790	813			NB LOTS TOTAL	97	5682

N° AFFAIRE : L17	ETUDE DE FABRICITE	Date : 20/10/2023
ORSAY 02 DONNEES CHIFFREES		124
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 33 66 34		
Projet de loi de STÉPHANE SANS Architecte Documents non contractuels		



ORSAY LE GUICHET
 PROPOSITION POUR L'ILOT
 ENTRE LA RUE DU GUICHET
 ET L'IMPASSE RENE PAILLOLE
 SOLUTION 2 GLOBALE

N° AFFAIRE : L17	ETUDE DE FAISABILITE	Date : 2019/08/23
ORSAY 03 ETUDE GLOBALE		125
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 33 66 34		
Propriété exclusive de STÉPHANE SANS Architecte		Échelle : 1/1000
Documents non contractuels		



LOGEMENT FAMILLE 2

N° AFFAIRE : L17	ETUDE DE FAISABILITE	Date : 2019/08/23
ORSAY 02 ETUDE GLOBALE		126
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 33 66 34		
Propriété exclusive de STÉPHANE SANS Architecte		Échelle : 1/1000
Documents non contractuels		



N° AFFAIRE : L17	ETUDE DE FAISABILITE	Date : 26/10/2023
ORSAY 02 ETUDE GLOBALE		127
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 33 86 34		Echelle : 1/1000
<small>Propriété exclusive de STÉPHANE SANS Architecte Documents non contractuels</small>		

ORSAY - PROJET GLOBAL						
	THEORIQUE	REELLE				
SURFACE TERRAINS	5218	5218				
EMPRISE AUTORISÉE	3130,8	2 914,00				
SURFACE EN R+2	9392,4	8 742,00				
PRIME ECOLOGIQUE	1043,6	1043,6				
TOTAL SURFACE SHON	10436	9 785,60	T1	27	31	837
TOTAL SURFACE SP 20%	8348,8	7 339,20	T2	52	30	1560
TOTAL SURFACE SP SOCIAL	2504,64	2 201,76	T3	65	30	1950
			T4	90	22	1980
			T5	100	10	1000
PLEINE TERRE	1044	1352				
			NB LOTS TOTAL		123	7327

N° AFFAIRE : L17	ETUDE DE FAISABILITE	Date : 26/10/2023
ORSAY 02 ETUDE GLOBALE		128
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 33 86 34		Echelle : 1/1000
<small>Propriété exclusive de STÉPHANE SANS Architecte Documents non contractuels</small>		



N° AFFAIRE : L17	ETUDE DE FAISABILITE	Date : 26/10/2023
ORSAY 02 ETUDE GLOBALE		127
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 33 86 34		Echelle : 1/1000
<small>Propriété exclusive de STÉPHANE SANS Architecte Documents non contractuels</small>		

ORSAY - PROJET GLOBAL						
	THEORIQUE	REELLE				
SURFACE TERRAINS	5218	5218				
EMPRISE AUTORISÉE	3130,8	2 914,00				
SURFACE EN R+2	9392,4	8 742,00				
PRIME ECOLOGIQUE	1043,6	1043,6				
TOTAL SURFACE SHON	10436	9 785,60	T1	27	31	837
TOTAL SURFACE SP 20%	8348,8	7 339,20	T2	52	30	1560
TOTAL SURFACE SP SOCIAL	2504,64	2 201,76	T3	65	30	1950
			T4	90	22	1980
			T5	100	10	1000
PLEINE TERRE	1044	1352				
			NB LOTS TOTAL		123	7327

N° AFFAIRE : L17	ETUDE DE FAISABILITE	Date : 26/10/2023
ORSAY 02 ETUDE GLOBALE		128
STÉPHANE SANS Architecte - s.sans@icloud.com - 06 81 33 86 34		Echelle : 1/1000
<small>Propriété exclusive de STÉPHANE SANS Architecte Documents non contractuels</small>		

Orsay le 8 décembre 2023

Stephane Sans
Architecte DPLG
6 grande cour
91430 Vauhallan

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Mairie d'Orsay
Service urbanisme réglementaire
2, Place du Général Leclerc
91400 ORSAY

Objet : demande de maintien de l'Ilot entre la rue du Guichet et l'impasse René Paillole en zone UGa.

A l'attention de Monsieur Jean-Pierre ROUSSI - Commissaire Enquêteur

Monsieur,

Je travaille depuis deux ans sur un programme de logement social et en accession sur l'ilot compris entre la rue du Guichet et l'impasse René Paillole près de la gare du Guichet. La zone est classée en UGa.

Le nouveau PLU souhaite la déclasser en UH.

L'habitat actuel est constitué de pavillon qui pour beaucoup ont été transformés pour recevoir des locataires et principalement des étudiants.

Proche de la gare du Guichet, de la gare routière et de l'entrée à la N118 cet espace est idéalement placé pour permettre à des familles à bas salaire, a des étudiants d'avoir accès à ces gares et route.

Le projet que j'ai dessiné peut recevoir 97 + 65 lots dont environs 55 logements sociaux.

Il est plus sage de prévoir un accès à la gare à plus de 162 familles qu'à 12 familles.

Proche de la gare cela permet de répondre aux exigences de la loi SRU.

Je vous joins le projet que j'ai dessiné,

J'ai pris attache avec des promoteurs d'échelle nationale et qui ont l'espace financier nécessaire à la réalisation de ce projet.

Compte tenu de ce qui précède, il importe de conserver la zone du Guichet concernée par mon projet en zone UGa.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Stéphane Sans

REPONSE DE MR LE MAIRE

Le PLU n'envisage pas de conserver ce secteur en zone UGa. En outre, de nombreux riverains ont émis leur souhait lors de l'enquête publique de voir conserver le caractère pavillonnaire du secteur concerné.

AVIS ENQUÊTEUR PUBLIQUE

Suit l'avis de Mr le Maire

4.4 SYNTHESE DES AVIS EXPRIMES PAR LES PPA

Thèmes	Rapport de présentation	Zone urbanisée habitat	Secteurs glaise et eau ruissements	Zones vertes et Forêts	Circulation et déplacements	Cadre juridique	Zonage servitudes	Environnement et Evaluation Environnementale	Avis favorables	Avis défavorable
PPA associées à la révision du PLU										
Préfecture de l'Essonne	1	1					1	1	Favorable	
DDT 91	1	1	1		1			1	Sous réserve	
PARIS SACLAY	1	1		1			1	1	Réponse consensuelle	
DRAS	1	1	1	1		1		1	Favorable	
CR IDF	1							1	Favorable	
CD 91	1			1				1	Favorable	
ASSEOR	1	1	1	1	1		1		Réponse consensuelle	
AGRICULTUREIF	1						1		Favorable	
DGAC							1		Favorable	
SNCF		1				1				
SAGE Orge Yvette	1		1					1	Favorable	
SIAHUY	1		1						Favorable	
GAZ		1		1			1			
MRAE										
DRAC 91						1		1	Favorable	
Sous-Préfecture Palaiseau		1	1					1	Favorable	
CR IDF	1			1				1	Favorable	
Sage SMBRB	1		1						Sous réserve	
CD 91	1	1					1	1	Favorable	
	1	1		1		1	1	1		
PPA sans réponses										

20 réponses sont FAVORABLES, 19 réponses n'ont pas été renvoyées qui devront être considérées comme FAVORABLES

4.5 SYNTHESE DE LA RENCONTRE AVEC LE PUBLIC

Thèmes	Rapport de présentation	Zone urbanisée habitat	Secteurs glaise et eau ruissèlement	Zones vertes et Forêts	Circulation et déplacements	Cadre juridique	Temple de la Gloire	Environnement et Evaluation	Environnement et Evaluation	Avis favorables	Avis défavorable
1 : Mr GRAZANIA P		1				1					
2 : Mr et Mme LUPORSI		1		1			1	1			
3 : Mr POIRETTE B							1	1			
4 : Mme GIRARDAN Mme VANNES		1	1							favorable	
5 : Mme PONTIS		1					1	1			
6 : Mr et Mme CALLIER		1					1				
7 : Mr AFFANE H, Mme BESOMBE		1		1				1			
8 : Mr TRUILLET C		1						1			
9 : Mme PILLAUD		1				1		1			
10 : Mr CADOT							1				
11 UASPS Mme LEBENS	1	1			1			1			1
12 : Mr SERGENT, Vivre à Bure	1	1	1		1	1		1			
13 : Mr CHAU- KIH	1						1	1			
14 : Mr RECHAURCHERE		1					1				
15 : Mme REMAVILLE							1				
16 : M FOURNIER		1	1								
17 : M BOURGOUIN PELOTE	1							1			
18 : Mr EYMARD	1						1	1			
19 : Mme, Mr RAK		1	1					1			
20 : Mme POIRIER		1					1	1			1

4.6 **SYNTHESE DES REPONSES SUR REGISTRE NUMERIQUE**

THEMES	Rapport de présentation	Zone urbanisée habitat	Secteurs glaise et eau ruissèlement	Zones vertes et Forêts	Circulation et déplacements	Cadre juridique	Temple de la Gloire	Environnement et Evaluation	Environnementale Avis favorables	Avis défavorable
E1 REBOUL		1	2					1		1
@2 EYMARD		1	1					1		
@3 REPETA		1	1					1	1	
@4 CORRIER		1	1				1	1		
@5 PRETI		1						1	1	
@6 GUENARD		1	1					1	1	
@7 SERGENT	1	1	1					1		
@8 LAMARCHE		1	1					1	1	
@9 DOS SANTOS		1					1	1	1	
@10 LEBENS ASEOR	1	1	1	1				1		
@ 11 DINON		1	1							
@ 12 MIHOUBI		1	1					1	1	
@ 13 ROSSI-LAND		1	1					1		1
@ 14 SANS	1	1	1			1		1		1
@15 CAZOTTES	1	1						1	1	
@ 16 BODET		1				1		1	1	
@ 17 RECHAUCHERE	1					1		1	1	
@ 18 Collectif 9	1		1			1				1
@ 19 FRESNE	1	1				1		1		1
@20 REPETA		1	1					1	1	
@22 DARVENNE		1	2					1	1	
@20 HAINE			1				1		1	1
@23 GERARD			1						1	1

4.7 ANALYSE GLOBALE DES AVIS RECUEUILLIS CONCERNANT LA REVISION DU PLU DE LA VILLE D'ORSAY

CONCERNANT LES PPA, 39 demandes d'avis leur ont été transmises ; 20 PPA ont répondu de manière considérée comme positive à la suite des réponses apportées par Mr le Maire. 19 PPA n'ont pas répondu ce qui est considéré comme avis favorable.

- Avis favorable : 39

POUR LES RENCONTRES AVEC LE PUBLIC : 20 Personnes se sont rendues en mairie : en général l'entretien correspondait à des questions de règlement, plus qu'à une appréciation de la révision proposée du PLU

- Avis favorable : 5
- Avis défavorable : 3
- Avis non classable : 18

POUR LES QUESTIONS SUR LE RESEAU NUMERIQUE : 23 personnes ont utilisé le réseau numérique, 14 ont répondu positivement et 13 négativement, 9 non classables

- Avis favorable : 14,
- Avis défavorable : 13
- Avis non classables : 8

Au TOTAL sur 82 avis (PPA plus public et réseau numérique) :

- Avis favorable : 55
- Avis défavorable : 15,
- Avis non classable : 27

CAS PARTICULIER DE L'ILOT DU GUICHET

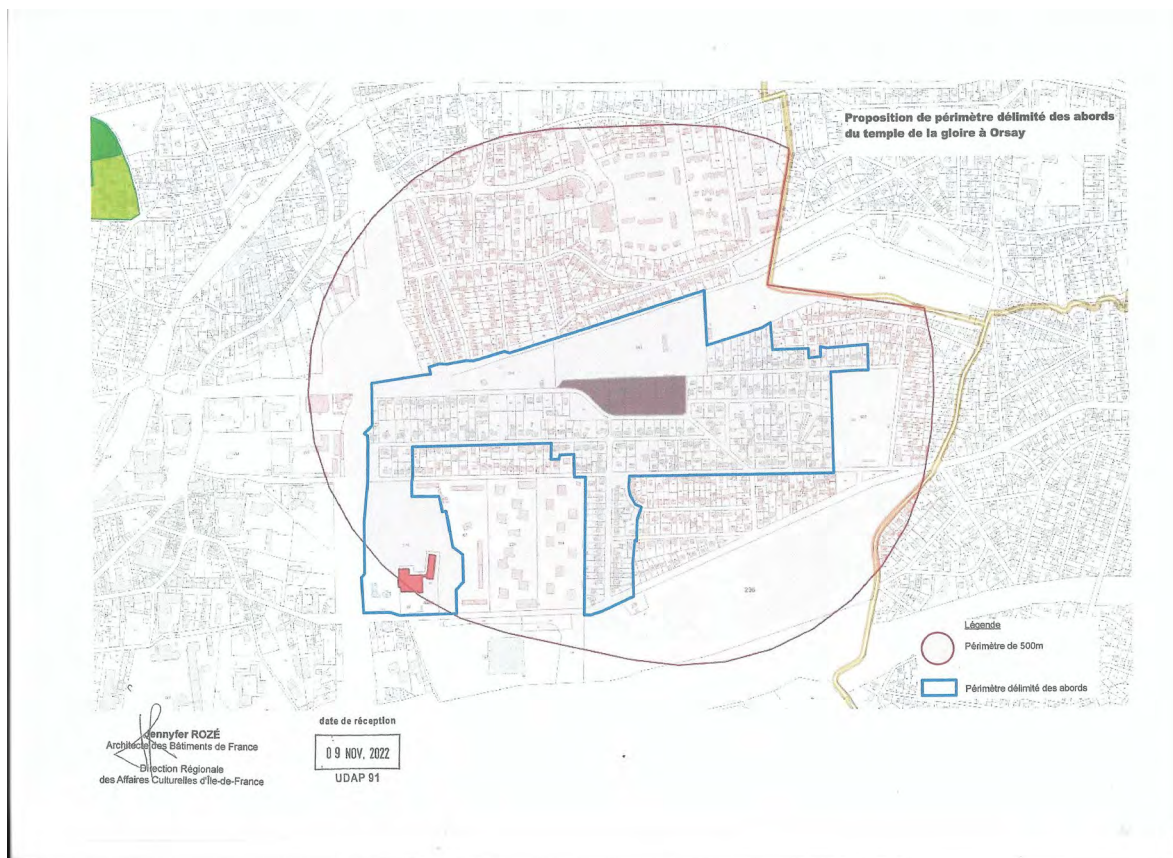
Un collectif s'est constitué pour s'opposer au classement de la zone UG_a en zone UH. Sur l'ensemble des réponses des habitants de ce secteur, 11 avis sont défavorables au passage de UA_g à UH ont été recensés sur 80 putatifs. Le Maire a donc maintenu la proposition du passage en UH.

CAS PARTICULIER DU TEMPLE DE LA GLOIRE

Objet : création du Périmètre délimité des abords (PDA) du Temple de la Gloire :
Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Ce projet fait partie d'une enquête publique individualisée rapportée en fin de ce dossier.

Les questions posées par Mr et Mme LUPORSI sont rapportées précédemment (cf 1^{ère} permanence)



AVIS ENQUÊTEUR PUBLICQUE

- Les questions posées relèvent du PLU mais pas de l'enquête spécifique du temple de la gloire.

REPONSES DE Mr le MAIRE

- Le PLU a déjà permis l'évolution du secteur du Temple de la Gloire en adaptant la localisation des arbres remarquable à la réalité (voir extraits du plan de zonage ci-dessous).

- Avant toute évolution du secteur, la ville reste dans l'attente de la présentation d'un projet des propriétaires à la commission des sites et de leur avis favorable. Les évolutions seront dépendantes de l'avis favorable de la commission des sites.
- A la suite de cet avis, la ville d'Orsay pourrait faire évoluer le PLU à travers une mise en compatibilité avec déclaration de projet.
- La ville tient à préciser qu'elle sera attentive au maintien de la superficie de ces EBC, si une évolution est requise.

CAS PARTICULIER DES OAP du « PLATEAU DE SACLAY »

Le PLU d'ORSAY n'intervient que partiellement

Lieu de travail et de recherche

Plus de 20 00 étudiants, plus de 20 000 enseignants chercheurs, les grandes écoles, et instituts...

- Aucune personne, association ou syndicat ... n'est venu formuler un avis sur un travail de 15 ans en dehors de 2 associations de défense du plateau. A noter que même l'université n'a pas répondu en tant que PPA.
- De quelle façon les utilisateurs du plateau participent-ils ou ont-ils participé à ce grand projet ?
- Quel est le bilan à ce jour des réalisations terminées ou à terminer au niveau du Plateau de Saclay (institutions, habitats, habitat étudiant etc.) ?
- Quel est le point sur les circulations ferroviaires et routières (non communiqué)
- Quel bilan environnemental global de la partie plateau peut-on tirer ?

2^{ème} PARTIE : AVIS et CONCLUSIONS MOTIVES du COMMISSAIRE ENQUÊTEUR sur le PLU d'ORSAY

5 RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

5.1 : OBJET DE LA REVISION

La commune d'ORSAY prescrit la révision de son PLU par les délibérations en date du 29 septembre 2020, 26 juillet 2023 et arrêté du 13 octobre 2023, dans un contexte d'évolutions territoriales importantes telles que :

- L'arrivée en phase opérationnelle de l'opération d'intérêt National Paris Saclay et notamment :
 - o Le projet de la ZAC de Corbeville,
 - o La poursuite de l'installation du pôle universitaire sur le plateau du Moulon,
- Une pression immobilière accrue sur l'ensemble de la Ville liée à la très forte attractivité de la Ville d'Orsay,
- L'avancement des grands projets d'infrastructures et notamment des projets de l'échangeur des Ulis, de Corbeville, les liaisons plateaux/vallées, et liaisons ferroviaires, Paris ORLY, ORLY MASSY, MASSY ORSAY et ligne B du RER.

Cette révision présente un caractère particulier, la ville d'ORSAY a une population de 16500 habitants, avec un passé principalement pavillonnaire, un développement commercial et économique important, une faculté, des unités de recherches associées, un centre hospitalier. La ville gère de façon autonome et habituelle cette partie ancienne de la ville ; d'autre part une partie du plateau est sur son territoire communal où l'OIN PARIS-SACLAY arrive à sa phase opérationnelle n'intervenant que par le biais des OPA Corbeville et Moulon et par les infrastructures permettant l'accès.

Choix de la procédure : Il est apparu que certaines dispositions du PLU actuel devaient être précisées ou modifiées soit pour en faciliter l'interprétation, soit pour mieux correspondre au projet d'aménagement et de développement durables de la commune.

Le code l'urbanisme fixe la procédure à mettre en œuvre. C'est en particulier au regard des dispositions des articles L.153-31 et L.153-36 du code de l'urbanisme que le choix de la modification a été retenu.

La ville dans cette révision de PLU s'applique à répondre à :

- Préserver ses espaces Verts et agricoles
- Protéger et conserver l'esprit de ses grands secteurs forestiers ouverts à la population
- Poursuivre la création de logements intégrés dans les secteurs urbains anciens
- Poursuivre son aide aux activités artisanales et commerciales.

5.2 ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

- **Désignation du commissaire enquêteur**
MINUTE. RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
DECISION DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES du 15
juin 2023
Enquête N° E 230000/78. LA PRÉSIDENTE DU TRIBUNAL
ADMINISTRATIF
- **Ouverture de l'enquête** : Lundi 28 août 2023
- **Clôture de l'enquête** : Lundi 18 Décembre 2023 à 17h, le registre a été signé, les informations contenues vérifiées, et remis à la mairie d'ORSAY lors du dépôt du rapport.

6 : SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS

J'ai eu à traiter les nombreuses observations de la part des personnes publiques, moins de la part de la population qui avait été très sollicitée et qui avait très bien répondu lors de la concertation préalable.

6.1 SYNTHÈSE DES AVIS EXPRIMÉS PAR LES PPA

Thèmes	Rapport de présentation	Zone urbanisée habitat	Secteurs glaise et eau ruissèlements	Zones vertes et Forêts	Circulation et déplacements	Cadre juridique	Zonage servitudes	Environnement et Evaluation Environnementale	Avis favorables	Avis défavorable
Liste des PPA										
Préfecture de l'Essonne	1	1					1	1	Favorable	
DDT 91	1	1	1		1			1	Sous réserve	
PARIS SACLAY	1	1		1			1	1	Réponse consen- suelle	
DRAS	1	1	1	1		1		1	Favorable	
CR IDF	1							1	Favorable	
CD 91	1			1				1	Favorable	
ASSEOR	1	1	1	1	1		1		Réponse consen- suelle	
AGRICULTUREIF	1						1		Favorable	
DGAC							1		Favorable	
SNCF		1				1				
SAGE Orge Yvette	1		1					1	Favorable	
SIAHUY	1		1						Favorable	
GAZ		1		1			1			
MRAE										
DRAC 91						1		1	Favorable	
Sous-Préfecture Palaiseau		1	1					1	Favorable	
CR IDF	1			1				1	Favorable	
Sage SMBRB	1		1						Sous réserve	
CD 91	1	1					1	1	Favorable	
PPA sans réponses										

18 réponses n'ont pas été renvoyées qui devront être considérées comme FAVORABLES

6.2 SYNTHESE DE LA RENCONTRE AVEC LE PUBLIC

Thèmes	Rapport de présentation	Zone urbanisée habitat	Secteurs glaise et eau ruissèlement	Zones vertes et Forêts	Circulation et déplacements	Cadre juridique	Temple de la Gloire	Environnement et Evaluation	Environnementale	Avis favorables	Avis défavorable
1 : Mr GRAZANIA P		1				1					
2 : Mr et Mme LUPORSI		1		1			1	1			
3 : Mr POIRETTE B							1	1			
4 : Mme GIRARDAN Mme VANNES		1	1							favorable	
5 : Mme PONTIS		1					1	1			
6 : Mr et Mme CALLIER		1					1				
7 : Mr AFFANE H, Mme BESOMBE		1		1				1			
8 : Mr TRUILLET C		1						1			
9 : Mme PILLAUD		1				1		1			
10 : Mr CADOT							1				
11 UASPS Mme LEBENS	1	1			1			1			1
12 : Mr SERGENT, Vivre à Bure	1	1	1		1	1		1			
13 : Mr CHAU- KIH	1						1	1			
14 : Mr RECHAURCHERE		1					1				
15 : Mme REMAVILLE							1				
16 : M FOURNIER		1	1								
17 : M BOURGOUIN PELOTE	1							1			
18 : Mr EYMARD	1						1	1			
19 : Mme, Mr RAK		1	1					1			
20 : Mme POIRIER		1					1	1			1

6.3 SYNTHESE DES REPONSES SUR REGISTRE NUMERIQUE

THEMES	Rapport de présentation	Zone urbanisée habitat	Secteurs glaise et eau ruissèlement	Zones vertes et Forêts	Circulation et déplacements	Cadre juridique	Temple de la Gloire	Environnement et Evaluation	Avis favorables	Avis défavorable
E1 REBOUL		1	2					1		1
@2 EYMARD		1	1					1		
@3 REPETA		1	1					1	1	
@4 CORRIERI		1	1				1	1		
@5 PRETI		1						1	1	
@6 GUENARD		1	1					1	1	
@7 SERGENT	1	1	1					1		
@8 LAMARCHE		1	1					1	1	
@9 DOS SANTOS		1					1	1	1	
@10 LEBENS ASEOR	1	1	1	1				1		
@ 11 DINON		1	1							
@ 12 MIHOUBI		1	1					1	1	
@ 13 ROSSI-LAND		1	1					1		1
@ 14 SANS	1	1	1			1		1		1
@15 CAZOTTES	1	1						1	1	
@ 16 BODET		1				1		1	1	
@ 17 RECHAUCHERE	1					1		1	1	
@ 18 Collectif 9	1		1			1				1
@ 19 FRESNE	1	1				1		1		1
@20 REPETA		1	1					1	1	
@22 DARVENNE		1	2					1	1	
@20 HAINE			1				1		1	1
@23 GERARD			1						1	1

6.4 ANALYSE GLOBALE DES AVIS RECUEUILLIS CONCERNANT LA REVISION DU PLU DE LA VILLE D'ORSAY

CONCERNANT LES PPA, 39 demandes d'avis leur ont été transmises ; 20 PPA ont répondu de manière considérée comme positive à la suite des réponses apportées par Mr le Maire. 19 PPA n'ont pas répondu ce qui est considéré comme avis favorable.

- Avis favorable : 39

POUR LES RENCONTRES AVEC LE PUBLIC : 20 Personnes se sont rendues en mairie : en général l'entretien correspondait à des questions de règlement, plus qu'à une appréciation de la révision proposée du PLU

- Avis favorable : 5
- Avis défavorable : 3
- Avis non classable : 12

POUR LES QUESTIONS SUR LE RESEAU NUMERIQUE : 23 personnes ont utilisé le réseau numérique, 14 ont répondu positivement et 13 négativement, 9 non classables

- Avis favorable : 14,
- Avis défavorable : 13
- Avis non classables : 8

Au TOTAL sur 82 avis (PPA plus public et réseau numérique) :

- Avis favorable : 55
- Avis défavorable : 15,
- Avis non classable : 27

CAS PARTICULIER DE L'ILOT DU GUICHET

Un collectif s'est constitué pour s'opposer au classement de la zone UG_a en zone UH. Sur l'ensemble des réponses des habitants de ce secteur, 11 avis défavorables au passage de UAg à UH ont été recensés sur 80 intervenants putatifs.

Le Maire a donc maintenu la proposition du passage en UH.

7 : AVIS ET CONCLUSIONS MOTIVES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

La commune d'ORSAY a toutes les caractéristiques d'une belle, ville dynamique, porteuse de projets, craignant la densification urbaine et désireuse de protéger ses espaces, vert et boisés.

7.1 LES AJUSTEMENTS PROPOSES DANS LE PLU SONT LES SUIVANTS

7.1.1 Réduire la vulnérabilité du territoire

Objectifs du PGRI 2016-2021 du Bassin Seine Normandie

Objectifs du PGRI	A prendre en compte dans le PLU
Objectif 1 - Réduire la vulnérabilité des territoires	
1.A - Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des territoires	Ce diagnostic a été réalisé dans le cadre du PPRI de la Vallée de l'Yvette
1.B - Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des bâtiments	Les zones inondables sont cartographiées dans le PLU et les bâtiments concernés sont identifiés par superposition sur le plan de zonage
1.C - Réaliser des diagnostics de vulnérabilité des activités économiques	Les zones inondables sont cartographiées dans le PLU et les activités concernées sont identifiées par superposition sur le plan de zonage

<p>1.D - Éviter, réduire et compenser l'impact des projets sur l'écoulement des crues</p>	<p>Le PLU présente les zones humides avérées et potentiels afin qu'elles soient prises en compte dans tous les projets. Le règlement du PLU demande autant que possible une gestion des eaux à la parcelle et une régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles en accord avec le gestionnaire de l'assainissement public</p>
<p>1.E - Renforcer et partager la connaissance sur la réduction de la vulnérabilité des territoires</p>	<p>Un travail étroit est fait dans ce sens entre la commune et le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY)</p>
<p>Objectif 2 - Agir sur l'aléa pour réduire le coût des dommages</p>	
<p>2.A - Prévenir la genèse des crues à l'échelle des bassins versants</p>	<p>Pris en charge par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY)</p>
<p>2.B - Ralentir le ruissellement des eaux pluviales sur les zones aménagées</p>	<p>Le règlement du PLU demande une gestion des eaux à la parcelle et une régulation des débits des eaux pluviales avant leur rejet dans les eaux superficielles en accord avec le gestionnaire de</p>

	l'assainissement public
Objectifs du PGRI	A prendre en compte dans le PLU
2.C - Protéger les zones d'expansion des crues	Le PLU respecte le zonage du PPRI
2.D - Réduire l'aléa de débordement par une approche intégrée de gestion du risque	Préservation et gestion des berges des cours d'eau sur le territoire communal en lien avec le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et mise en place d'un zonage N le long du cours d'eau
2.E - Prendre en compte l'aléa de submersion marine	Non concerné
2.F - Prévenir l'aléa d'inondation par ruissellement	Voir 2B
2.G - Connaître et gérer les ouvrages hydrauliques	Ces ouvrages sont gérés par le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY)
2.H - Développer la connaissance et la surveillance de l'aléa de remontée de nappe	Les études préalables au projet ont permis de préciser les connaissances concernant le terrain
Objectif 3 -Raccourcir fortement le délai de retour à la normale des territoires sinistrés	La commune dispose d'un plan communal de sauvegarde
Objectif 4 - Mobiliser tous les acteurs pour consolider les gouvernances adaptées et la culture du risque	La commune dispose d'un plan communal de sauvegarde et d'un DICRIM (Document

	d'Information Communal sur les Risques Majeurs)
--	---

En plus des secteurs soumis à des dégâts des eaux, il est nécessaire de tenir compte des zones argileuses.

Le tableau proposé est précis se rapportant aux risques reconnus, les réponses restent théoriques. Je crains que ce document ne permette pas aux habitants de trouver les réponses aux questions qu'ils peuvent se poser sur leur secteur ou sur leurs parcelles.

7.1.2. Préservation et valorisation des espaces et des paysages naturels, agricoles et forestiers.

7.1.3. Production envisagée de logements

Une production de logements définie dans le respect des orientations du SDRIF

Les dynamiques démographiques et immobilières ainsi que le cadre réglementaire font état de besoins et d'obligations en logements auquel le PLU devra permettre de répondre :

- Poursuivre la production de logements sociaux pour atteindre 25% du parc de résidences principales en 2025 conformément à la loi ALUR, notamment avec la production de logements sociaux classiques « familiaux » et/ou à destination de petits ménages.
- Faisant partie de l'établissement public Paris-Saclay la commune d'Orsay doit produire entre 6 000 et 8 000 logements par an (de 5 300 à 6 700 logements familiaux et de 700 à 1 300 logements étudiants).
- Poursuivre, en partenariat avec l'université et la CPS, le développement d'une offre spécifique à destination des étudiants, doctorants et chercheurs.
- La programmation de la ZAC de Moulon prévoit la construction de 2 250 logements familiaux et 2 900 logements étudiants pour l'ensemble du site.

- La programmation de la ZAC de Corbeville prévoit la construction sur la Ville d'Orsay de 1 590 logements familiaux et 1 200 logements étudiants.

7.1.4 Modération de la consommation de l'espace et lutte contre l'étalement urbain comme indiqué dans le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

L'analyse permet de faire état de la consommation d'ENAF sur la commune, en distinguant les ENAF consommés au sein de l'OIN et ceux hors OIN.

Ainsi, la quasi-totalité des ENAF a été consommée au sein du périmètre de l'OIN. Leur compensation a été réalisée en dehors de la commune.

ENAF consommés au sein de l'OIN	ENAF consommés hors OIN
45,4 ha (dont 1,4 ha de bois ou forêt consommés sur le plateau de Moulon et n'apparaissant pas dans le MOS)	0,38 ha

L'analyse du MOS permet d'estimer la consommation des ENAF entre 2012 et 2021 à :

- Perte d'1,9 ha de bois ou forêts,
- Gain de 13,2 ha de milieux semi-naturels, correspondant au corridor écologique crée sur la ZAC de Corbeville, ce qui en réalité équivaut à une perte d'espace agricole,
- Perte de 56,5 ha d'espace agricole, exclusivement sur le plateau de Saclay.

En additionnant l'ensemble de ces évolutions, il se trouve que 45,2 ha d'ENAF ont été consommés. L'analyse du MOS a ses limites, ainsi il est difficile de localiser précisément les bois et forêts consommées.

7.1.5 Cadre de la gestion des eaux

Objectif proposé :

- Atteindre le « bon état écologique » pour toutes les eaux à l'horizon 2015 ;
- Prévenir la détérioration des eaux ;

- Respecter, dans les zones concernées, toutes les normes ou objectifs fixés au titre d'une réglementation européenne existante ;
- Réduire voire supprimer les rejets de substances polluantes dans toutes les eaux.
- Ces objectifs sont repris par le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

7.1.6 Activités Commerciales Orcéenne

Orsay compte 183 commerces, une offre fortement marquée par la prédominance des filières CHR (commerce-hôtellerie-restauration) et services qui constituent la moitié de l'offre à elles deux.

Plus d'un établissement commercial sur quatre est une activité commerciale de services, un poids plus fort de 5 points aux moyennes généralement observées, **signe d'une forte tertiarisation de l'offre**. Le poids important des activités alimentaires et hygiène-santé-beauté (près d'une activité commerciale sur trois) marque l'importance des activités de proximité à Orsay.

7.1.7 Dispositions qui favorisent la densification des espaces bâtis

Le diagnostic et état initial de l'environnement comprend une analyse des formes urbaines et un diagnostic foncier qui identifient le **potentiel** d'évolution et enjeux liés à chaque secteur ainsi que les potentiels de densification du territoire qui en ressort.

7.1.8 La ville d'ORSAY propose les ajustements du règlement du PLU et du plan de zonage :

Le plan de zonage a été revu à la marge selon les secteurs dans le cadre de la révision du PLU de manière à répondre à plusieurs objectifs :

- Ajuster le plan de zonage actuel afin de mieux respecter les grands principes des formes urbaines, forestières et agricoles présentes sur le territoire.
- Permettre la mise en œuvre du projet de territoire et composantes : préservation des espaces naturels et agricoles, préservation des quartiers pavillonnaires, développement du réseau de mobilités douces, protection du patrimoine et des formes urbaines.

7.1. 9. Les ajustements des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

La gestion des OAP stratégiques rentre dans le cadre de l'OIN

7.2 CONCLUSIONS DU CE

- Après avoir été désigné comme Commissaire Enquêteur par décision de Madame la Présidente du tribunal administratif de Versailles.
- Après avoir constaté que le dossier soumis à enquête était conforme à la réglementation.
- Après plusieurs entretiens sur le dossier avec les représentants du Maire et les services municipaux
- Après de nombreuses visites sur le site (6)
- Après analyse de l'ensemble des documents soumis à enquête et avoir constaté un nombre très important de remarques techniques apportées par les PPA et ainsi que les questions des habitants la ville ; Le Maire a répondu de façon précise après entretiens avec ces intervenants.
- Après avoir vérifié que les obligations en matière de publicité légale avaient été remplies, affichage et journaux.
- Après analyse des observations
- Après analyse des délibérations prises par la mairie de CHAMPCUEIL
- Après avoir envoyé dans le délai imparti, suivant la clôture de l'enquête un Procès-verbal de synthèse
- Après avoir reçu et analysé le Mémoire en Réponse de M^{me} Le Maire de d'ORSAY

Il ressort de cette enquête

- Que l'important dossier de modification du PLU, apporte des précisions sur l'ensemble de la commune et s'est attaché à répondre :
 - o A la demande de logements nécessaires

- A la préservation de la totalité des espaces verts et agricole
- A l'amélioration de la qualité des zones urbanisées.
- A la présence de zones de : ruissellements, humides, inondables, posant dans différents secteurs des difficultés au niveau des constructions.
- Que le Maire a répondu favorablement aux objections émises par des intervenants.
- Que le projet répond à l'objectif d'amélioration, de protection du cadre de vie en prenant en compte des enjeux environnementaux.

Avis du Commissaire Enquêteur

Au vu de ce qui précède et à l'issue de l'enquête publique décidée par l'arrêté municipal du « **Ouverture de l'enquête publique 13 octobre 2023** »

Je donne un avis **favorable** au projet de Révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'ORSAY.

Cet avis favorable est assorti de la réflexion suivante :

- Sur la commune d'Orsay, il existe des zones sensibles en relation avec l'eau en relation avec :
 - La présence d'argiles, de ruissèlements, de nombreux lacs, de risques d'inondation
 - La persistance d'humidité et de zones humides
- Tous ces éléments sont traités dans le dossier dans différents chapitres et dans les études réalisées par les différents syndicats, Orge, Yvette, Bièvres...).

- Il serait intéressant de proposer un document global synthétique actualisé sur l'étude des sols et la présence des risques dus à l'eau, document auquel pourrait se référer la population rencontrant des problèmes de cette nature, ou voulant acquérir une propriété.

A handwritten signature in blue ink, appearing to read 'JP/roussi', is positioned to the right of the text. The signature is written in a cursive style.

Le Commissaire enquêteur Jean Pierre ROUSSI