

# Enquête publique

## Modification n°2

## du Plan Local d'Urbanisme

## d' **ORSAY** (Essonne)



## Rapport d'enquête

## et conclusions motivées



# Sommaire

<b>1 - Les règles de l'enquête publique</b>	<b>5</b>
1 - 1 - Généralités	5
1 - 2 - Le commissaire enquêteur	5
1 - 3 - La procédure	6
1 - 4 - La modification du PLU	7
1 - 4 - 1 - Le choix de la procédure de modification	7
1 - 4 - 2 - Le déroulement de la procédure de modification du PLU	8
<b>2 - Le contexte local</b>	<b>9</b>
2 - 1 - Situation géographique	9
2 - 2 - Structure du territoire	10
2 - 3 - Institutions	11
2 - 4 - Population et habitat	12
2 - 6 - Mobilités	12
2 - 7 - Environnement	13
2 - 7 - 1 - La Trame Verte et Bleue de la ville d'Orsay	13
2 - 7 - 2 - Éléments d'intérêt majeur des espaces du centre de la ville d'Orsay	15
2 - 7 - 3 - Assainissement	15
2 - 7 - 4 - Pollutions	15
2 - 7 - 5 - Nuisances sonores	15
2 - 7 - 6 - Mouvements de terrain	16
2 - 7 - 7 - Îlot de chaleur urbain	16
2 - 8 - Le centre-ville d'Orsay	17
<b>3 - Le droit du sol en vigueur à Orsay</b>	<b>19</b>
3 - 1 - Le Plan Local d'Urbanisme	19
3 - 2 - Les plans et schémas supra-communaux	19
3 - 2 - 1 - Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF)	19
3 - 2 - 2 - Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)	20
3 - 2 - 3 - La loi du 20 décembre 2014	21
3 - 2 - 4 - Le Schéma de Déplacements de la Communauté Paris-Saclay	22
3 - 2 - 5 - Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)	23
3 - 2 - 6 - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)	24
3 - 2 - 7 - Le PPRI de la Vallée de l'Yvette	24
3 - 2 - 8 - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette	25

<b>4 - La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Orsay</b>	<b>27</b>
4 - 1 - Les objectifs de la modification	27
4 - 2 - Le projet nécessitant la modification	30
4 - 2 - 1 - L'îlot de la Poste	30
4 - 2 - 2 - Le parking « Kempen »	31
4 - 3 - La modification du zonage	31
4 - 4 - La modification du règlement	32
4 - 5 - Les incidences du projet sur l'environnement	33
4 - 6 - La conformité du projet au PADD	33
<b>5 - L'enquête publique</b>	<b>35</b>
5 - 1 - La concertation préalable à l'enquête	35
5 - 2 - La prescription de l'enquête	35
5 - 3 - La désignation du commissaire enquêteur	36
5 - 4 - Le calendrier de l'enquête	36
5 - 5 - La publicité de l'enquête	36
5 - 6 - La composition du dossier d'enquête soumis au public	39
5 - 7 - Les conditions de consultation du dossier d'enquête	40
<b>6 - Les avis des Personnes Publiques Associées</b>	<b>43</b>
6 - 1 - Liste des PPA sollicitées	43
6 - 2 - Avis des PPA	44
6 - 2 - 1 - Le SIAHVY	44
6 - 2 - 2 - La Chambre d'Agriculture de Région Île-de-France	44
6 - 2 - 3 - La ville des Ulis	44
6 - 2 - 4 - La ville de Saclay	44
6 - 2 - 5 - La ville de Palaiseau	44
6 - 2 - 6 - Le Conseil départemental de l'Essonne	44
<b>7 - L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale</b>	<b>45</b>
<b>8 - Les observations du public</b>	<b>47</b>
8 - 1 - Contributions	47
8 - 2 - Contributeurs	48
8 - 3 - Arguments à l'appui des avis favorables	56
8 - 4 - Arguments à l'appui des avis défavorables	60
<b>Conclusions motivées</b>	<b>91</b>

# 1 - Les règles de l'enquête publique

## 1 - 1 - Généralités

Une enquête publique a entre autres pour objet de permettre au public de disposer de tous les éléments nécessaires à sa bonne information et à la parfaite compréhension de la nature et des enjeux du projet soumis à son avis par l'autorité qui en a pris l'initiative.

Elle permet l'expression publique de toutes les opinions, les analyses effectuées et les avis exprimés contribuant à mettre en évidence les éventuels inconvénients générés par le projet, dans le but de les supprimer, de les réduire ou de les compenser dans toute la mesure du possible.

L'enquête publique s'attache tout particulièrement à analyser les décisions susceptibles d'avoir un impact non négligeable sur l'environnement, cette notion devant être entendue au sens le plus large.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont portées à la connaissance de l'autorité compétente, pour délibération.

## 1 - 2 - Le commissaire enquêteur

Le lecteur du présent rapport doit avoir à l'esprit que le commissaire enquêteur chargé de la conduite de cette enquête est une personnalité désignée par le Président du Tribunal Administratif sur une liste d'aptitude départementale, et non pas par le maire, maître d'ouvrage du projet.

N'étant ni le défenseur ni le détracteur du projet, le commissaire enquêteur est en situation de diriger l'enquête publique librement et de formuler son avis de façon indépendante.

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* », ce qui garantit leur neutralité vis-à-vis de toutes les parties concernées par le projet.

Il est du ressort du Tribunal Administratif, 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.

S'agissant de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, un arrêt du Conseil d'État précise : « *Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées au registre, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport son avis personnel, qu'il n'est pas tenu à cette occasion de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises ni de se conforter nécessairement 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 conduits ou consultations opérées, le commissaire enquêteur rend, *in fine*, un avis personnel motivé en toute conscience et en toute indépendance.

## **1 - 3 - La procédure**

Suite à sa désignation par le Tribunal Administratif, le commissaire enquêteur prend l'attache de la municipalité pour :

- prendre connaissance du dossier et s'en faire remettre un exemplaire,
- fixer d'un commun accord les dates de début et de fin d'enquête,
- déterminer les modalités de publicité,
- décider du nombre de permanences qui paraîtront nécessaires et suffisantes pour accueillir le public et recevoir ses observations,
- arrêter les dates, heures et lieux de ces permanences.

Pendant la durée de l'enquête, le commissaire enquêteur rencontre autant que de besoin les auteurs du projet : le maire et ses représentants, les services administratifs et techniques compétents. Il reçoit au cours de ses permanences le public qui souhaite s'informer et exprimer son opinion sur la nature du projet et sur ses conséquences, ou formuler des propositions. Il peut rencontrer toute personne de son choix dont les connaissances ou la compétence permettent d'éclairer son avis. Il peut être destinataire de courriers émanant de toute personne intéressée.

À l'expiration du délai d'enquête, conformément au Code de l'Environnement, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du ou des registres, le commissaire enquêteur effectue une synthèse des observations du public, qu'il transmet au maire sous la forme d'un procès-verbal. Ce dernier peut y répondre s'il le souhaite.

Dès lors, le commissaire enquêteur est en mesure :

- d'établir le rapport qui relate le déroulement de l'enquête,
- d'examiner au fond les observations recueillies,
- d'analyser le cas échéant les propositions et contre-propositions produites durant l'enquête,
- d'incorporer les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public,
- de formuler son avis personnel motivé.

Il est important de noter que l'avis personnel du commissaire enquêteur ne peut être que de 3 ordres :

- **favorable**, éventuellement assorti de recommandations qui n'ont pas de caractère impératif,
- **favorable assorti de réserve(s)**, avec ou sans recommandations,
- **défavorable**.

Dans l'hypothèse où les réserves qui conditionnent l'avis favorable ne seraient pas levées, l'avis du commissaire enquêteur serait *ipso facto* réputé défavorable. Ceci impose au commissaire enquêteur de n'exprimer de réserves que si celles-ci sont susceptibles d'être levées.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête (délai qui peut être prolongé d'un commun accord), le commissaire enquêteur transmet son rapport et ses conclusions motivées au maire de la commune. Il en adresse simultanément copie au Tribunal Administratif compétent.

Le Conseil municipal peut dès lors en délibérer. Indiquons pour la bonne information du lecteur du présent rapport que l'autorité qui a prescrit l'enquête reste libre de passer outre l'avis du commissaire enquêteur.

Le rapport, les conclusions motivées et les annexes sont tenus à la disposition du public pendant une durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique, à la mairie aux jours et heures habituels d'ouverture, ainsi que sur le site internet de la ville s'il existe.

Les personnes intéressées peuvent également obtenir la communication de ces documents dans les conditions prévues par la loi du 17 juillet 1978.

## **1 - 4 - La modification du PLU**

### **1 - 4 - 1 - Le choix de la procédure de modification**

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme. C'est au regard de ses dispositions, et notamment de l'article L 153-31, que le choix de la modification a été retenu par la ville d'Orsay.

L'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU doit faire l'objet d'une *révision* lorsque la commune envisage :

- soit de changer les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (le PADD) ;
- soit de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;
- soit de réduire une protection édictée en raison des 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.

Le Plan Local d'Urbanisme fait l'objet d'une procédure de *modification* en application des dispositions des articles L.153-36 et suivants du Code de l'Urbanisme lorsque la commune envisage de modifier le règlement ou les Orientations d'Aménagement et de Programmation.

### **1 - 4 - 2 - Le déroulement de la procédure de modification du PLU**

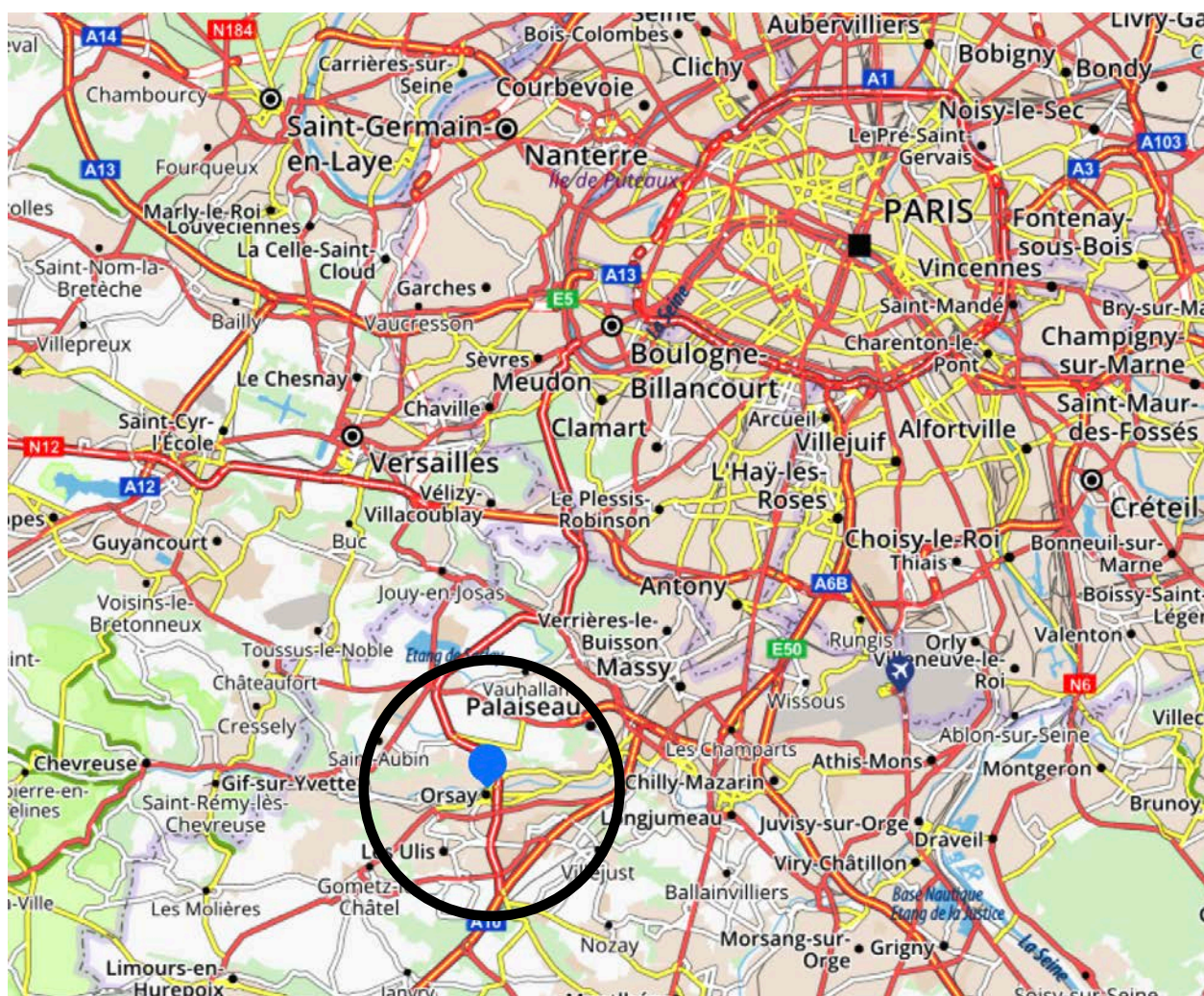
- délibération (facultative) du conseil municipal ou arrêté du Maire ;
- porter à connaissance de l'État ;
- constitution du dossier de modification (rapport de présentation + dispositions réglementaires graphiques et écrites avant et après modification) ;
- concertation et bilan de la concertation (facultatifs) ;
- saisine des Personnes Publiques Associées ;
- consultation de l'Autorité environnementale ;
- constitution du dossier d'enquête, avec résumé non technique ou note de présentation ;
- saisine du tribunal administratif pour la désignation du commissaire enquêteur ;
- détermination de la durée et du calendrier de l'enquête ;
- arrêté d'ouverture de l'enquête ;
- publicité de l'enquête ;
- le commissaire enquêteur reçoit le public, qui consigne ses observations sur le registre prévu à cet effet ;
- établissement et transmission dans les 8 jours par le commissaire enquêteur de la synthèse des observations du public ;
- transmission au commissaire enquêteur, dans les 15 jours, des réponses du responsable du projet sur la synthèse des observations du public ;
- établissement et transmission au responsable du projet et au Tribunal administratif, par le commissaire enquêteur, du rapport d'enquête assorti de ses conclusions motivées ;
- restitution des registres d'enquête au responsable du projet ;
- délibération portant sur le PLU modifié.



## 2 - Le contexte local



### 2 - 1 - Situation géographique



La commune d'Orsay se trouve à 22 km au sud-ouest de Paris.

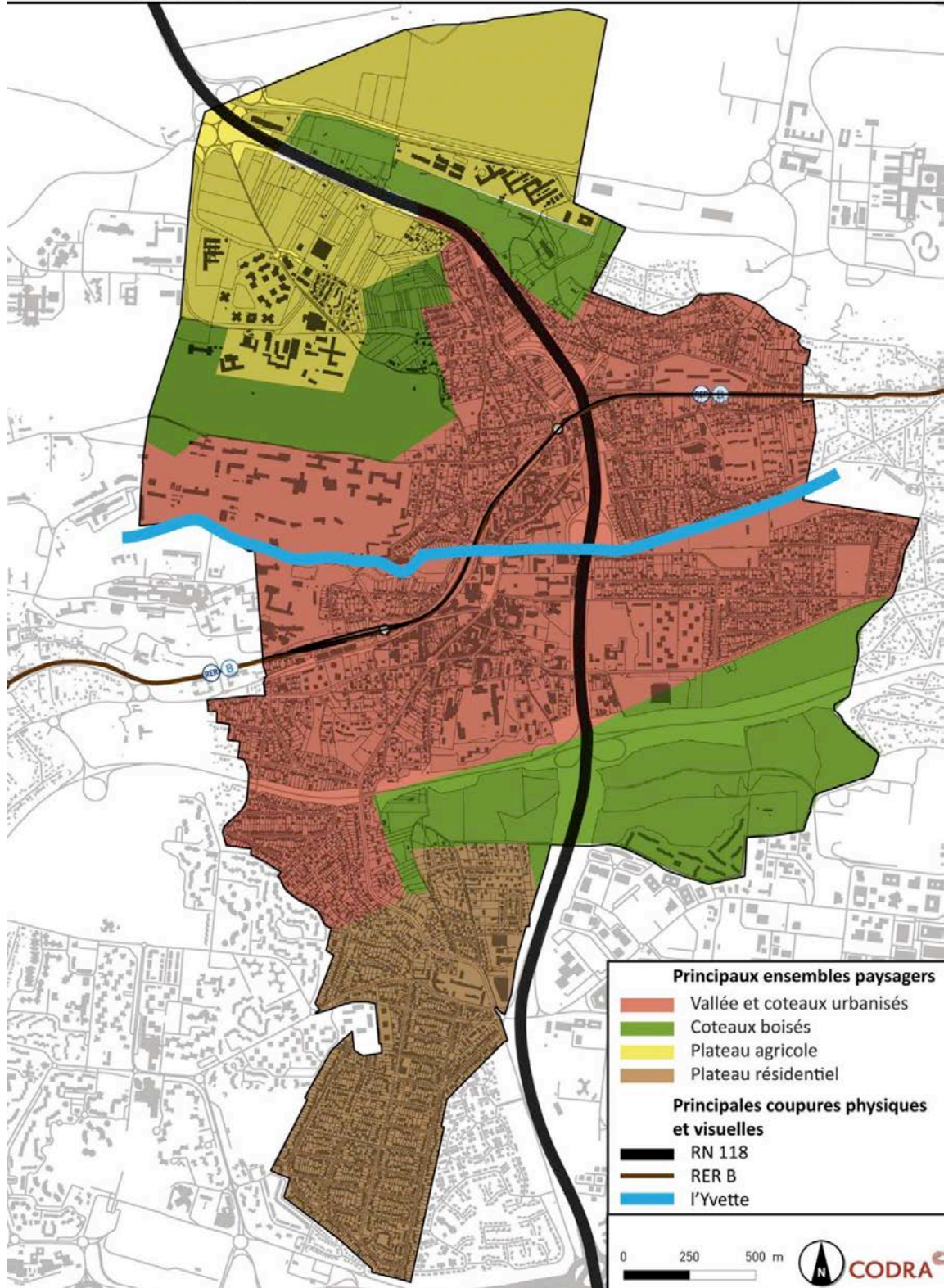
D'une superficie totale de 776 hectares, le territoire orcéen est occupé par des constructions - dont un nombre croissant accompagne aujourd'hui le développement du Plateau de Saclay -, de vastes et riches espaces agricoles, et 100 hectares environ d'espaces naturels.

Orsay est traversée par la rivière *Yvette*, dont le cours encaissé forme la Vallée de Chevreuse.



## 2 - 2 - Structure du territoire

### Grands paysages et coupures



## 2 - 3 - Institutions



La commune est membre de la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay, Établissement Public de Coopération Intercommunale qui regroupe 27 communes et plus de 300 000 habitants.

### Carte des 27 communes de l'agglomération

- › 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
- › NOZAY
- › **ORSAY**
- › PALAISEAU
- › SACLAY
- › SAINT-AUBIN
- › SAULX-LES-CHARTREUX
- › VAUHALLAN
- › VERRIÈRES-LE-BUISSON
- › VILLEBON-SUR-YVETTE
- › VILLEJUST
- › VILLIERS-LE-BÂCLE
- › WISSOUS





Aux portes de la *Métropole du Grand Paris*, la Communauté d'Agglomération de Paris-Saclay - la CAPS - est un territoire en forte croissance démographique et économique. Ses compétences obligatoires concernent le développement économique et l'emploi, l'aménagement du territoire, le transport et les mobilités, la politique de la ville.

La ville d'Orsay, historiquement forte de ses universités et de son pôle de recherche scientifique de renommée internationale, constitue aujourd'hui l'un des moteurs de ce que l'on appelle parfois la *Silicon Valley à la française*.

Le *Contrat de Développement Territorial* dont la CAPS est signataire affiche notamment l'objectif d'accompagner la montée en puissance de ce pôle d'innovation de rang mondial.

## 2 - 4 - Population et habitat

La ville d'Orsay compte plus de 16 000 habitants, dont la moyenne d'âge - compte tenu de la présence sur le campus d'un grand nombre d'établissements d'enseignement et de recherche - est peu élevée au regard de la moyenne départementale.

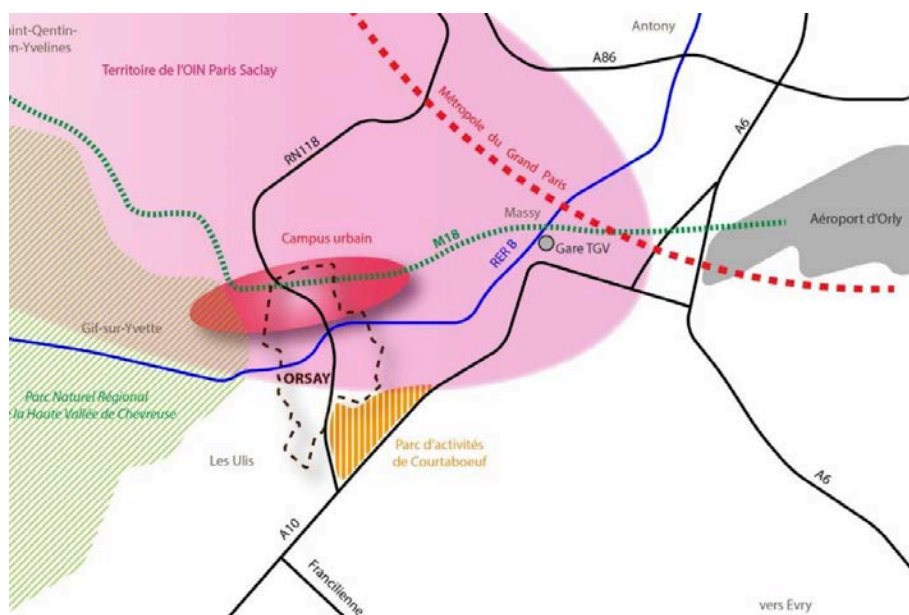
L'habitat des Orcéens - parmi lesquels on dénombre une grande proportion de cadres et de professions dites intellectuelles supérieures - est composé en majorité de maisons individuelles.

Le niveau de vie est élevé dans cette commune réputée chère sur le plan immobilier.

Au terme d'un effort soutenu depuis 10 ans, la commune compte, avec près de 25 %, une proportion de logements sociaux presque suffisante pour lui permettre de se trouver en conformité avec la loi *Solidarité et Renouvellement Urbain*.

Le *Contrat de Développement Territorial* vise également à maîtriser le développement équilibré de l'habitat, et à « *construire des quartiers d'habitation vivants* ».

## 2 - 6 - Mobilités



## **Routes**

Traversée par la RN 118 et à proximité immédiate de la *Francilienne* et de l'autoroute A10, la commune d'Orsay bénéficie d'une très bonne desserte routière, au croisement de 5 routes départementales.

## **Stationnement**

Une partie de l'urbanisation d'Orsay s'est effectuée au moment de la généralisation de la voiture particulière dans les ménages.

Il résulte du développement urbain et de l'augmentation du taux de motorisation des ménages observés ces dernières années un engorgement de l'espace public qui ne pourra manquer d'être pris en considération dans la modification du PLU présentée à l'enquête publique et dans ses révisions ultérieures.

## **Chemin de fer**

Orsay a le privilège de disposer de 2 gares sur la ligne B du RER : *Orsay-Ville* et *Le Guichet*, et d'un accès au TGV via la gare de Massy toute proche. Une gare de la future ligne 18 du Grand Paris Express, reliant Orly à Versailles, est attendue dans les toutes prochaines années.

## **Bus**

Un grand nombre de lignes de bus irriguent la commune d'Orsay, y compris le *Noctilien* et *Trans'Essonne*.

## **Circulations douces**

5 itinéraires cyclables ont été aménagés à Orsay. Compte tenu de la topographie du site et de la densité de l'urbanisation en centre-ville, les déplacements en vélo sont difficiles dans l'espace urbanisé, en dépit de la présence de lieux de stationnement dédiés.

Malgré un assez bon niveau d'équipements en transports collectifs à Orsay par rapport à d'autres communes de la même strate, la voiture individuelle y reste l'outil privilégié des déplacements domicile-travail.

Le développement des infrastructures de mobilité est un autre objectif du *Contrat de Développement Territorial*.

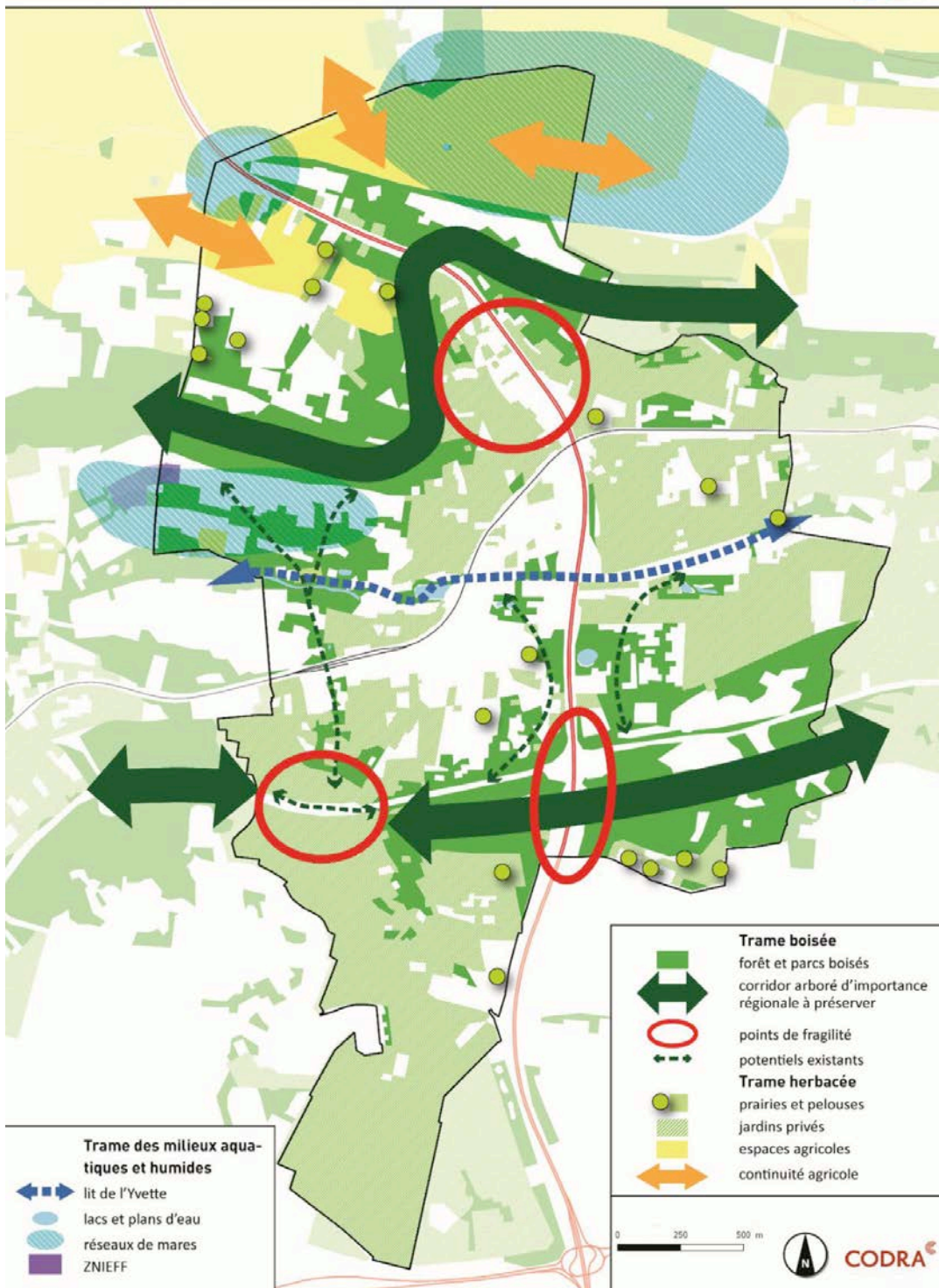
# **2 - 7 - Environnement**

## **2 - 7 - 1 - La Trame Verte et Bleue de la ville d'Orsay**

La « Trame Verte et Bleue » est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées. Les continuités écologiques constituant la Trame Verte et Bleue comprennent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques.

La Trame Verte et Bleue contribue à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.

## Trame verte et bleue



### Observation du commissaire enquêteur :

Le territoire de la commune d'Orsay se caractérise par une nette prépondérance, une grande richesse et une diversité des espaces naturels, qui ont vocation à être préservés. L'hyper-centre d'Orsay ne paraît pas concerné par les enjeux relatifs à l'environnement naturel énumérés et analysés dans le rapport de présentation du PLU en vigueur, tandis que l'aménagement du Plateau pourrait les menacer.

## 2 - 7 - 2 - Éléments d'intérêt majeur des espaces du centre de la ville d'Orsay

### **La rivière Yvette**

Cette rivière, qui borde le centre-ville au nord, se caractérise par la mauvaise qualité chimique de l'eau qu'elle transporte, en raison de la concentration d'un certain nombre de polluants, dont des nitrates, des pesticides et des engrais charriés par le lessivage des sols des milieux agricole et urbain.

### **Le patrimoine**

12 édifices au moins constituent le « grand patrimoine » historique d'Orsay ; un certain nombre d'autres, dont quelques châteaux et maisons bourgeoises, complètent la liste des bâtiments remarquables de cette ville. Aucun site n'est inscrit ou classé dans le centre-ville d'Orsay.

### **Espaces remarquables à protéger**

Le PLU en vigueur répertorie un certain nombre d'éléments du paysage naturel et urbain à protéger : il s'agit, en centre-ville, de maisons anciennes, d'escaliers, d'alignements d'arbres, d'aménagements paysagers.

## 2 - 7 - 3 - Assainissement

La ville d'Orsay est dotée d'un zonage d'assainissement joint au dossier de PLU. Il n'est pas envisagé de le modifier à l'occasion de cette modification du PLU.

## 2 - 7 - 4 - Pollutions

Outre la pollution de la rivière, la ville d'Orsay connaît une pollution atmosphérique relativement importante, due aux effets du transport routier et de certains modes de chauffage domestique.

À ce jour, aucune activité industrielle n'est à l'origine d'une pollution des sols appelant une action des pouvoirs publics. Toutefois, plusieurs sites que le PLU énumère sont « à risque ».

## 2 - 7 - 5 - Nuisances sonores

Certaines infrastructures de transport sont sources de nuisances sonores élevées.

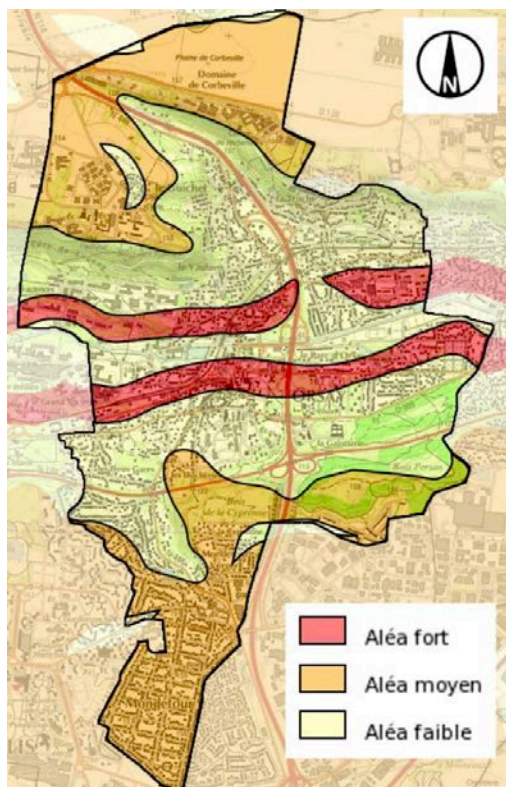
<b>Infrastructures</b>	<b>Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit</b>
RN 118	250 m
RD 188	100 m
RD 446	100 m et 30 m selon les tronçons
RD 35	250 m
RD 95	30 m
RD 128	30 m
RD 218	100 m
Voie ferrée RER B	30 m



### Observation du commissaire enquêteur :

Une cartographie de ces zones affectées par le bruit aurait permis de mesurer leur éventuel impact sur le centre-ville d'Orsay.

## 2 - 7 - 6 - Mouvements de terrain



Sous l'effet de la sécheresse, certaines argiles se rétractent de manière importante et entraînent des mouvements de terrain pouvant provoquer la fissuration des constructions. Des dispositions préventives permettent de diminuer fortement ce risque. Comme l'indique l'illustration ci-contre, la commune d'Orsay est soumise plus ou moins fortement, y compris en son centre, à ce phénomène de retrait-gonflement des argiles.

### Observation du commissaire enquêteur :

Il est essentiel que toute modification ou révision du PLU soit assortie de dispositions garantissant une maîtrise ou une réduction de ce phénomène.

## 2 - 7 - 7 - Îlot de chaleur urbain

L'îlot de chaleur urbain (ICU) est un phénomène thermique dû au microclimat urbain, où les températures sont significativement plus élevées dans le centre-ville qu'en périphérie. Il est commun à tous les espaces densément bâtis, mais son intensité dépend également de la situation géographique, climatique et topographique de la ville.

La thermographie révèle quelques secteurs très touchés par un phénomène prononcé d'ICU :

- les zones construites du domaine universitaire et du domaine de Corbeville,
- les collèges Alain Fournier et de Mondétour,
- la zone d'activités de l'ancien magasin *Fly* (grands bâtiments aux larges toitures plates et parcs de stationnement) ;
- les équipements sportifs du lycée Blaise Pascal (grande surface artificialisée quasi-continue) ;
- le carrefour des rues de Versailles et Louise Weiss, celui des rues Charles de Gaulle et Racine ;
- la gare RER *Le Guichet* (concentration de voiries et de parcs de stationnement) ;
- le quartier allant du centre hospitalier à la rue de Paris (bâti dense et végétation rare).



### Observation du commissaire enquêteur :

Il est essentiel que toute modification ou révision du PLU soit assortie de dispositions garantissant une maîtrise ou une réduction du phénomène d'îlot de chaleur qui, combiné à la pollution atmosphérique, peut engendrer une altération de la santé humaine.

## **2 - 8 - Le centre-ville d'Orsay**

La présente enquête publique ayant pour objet une modification du PLU permettant le réaménagement d'une partie du centre-ville d'Orsay, il est utile d'en relever quelques caractéristiques principales :

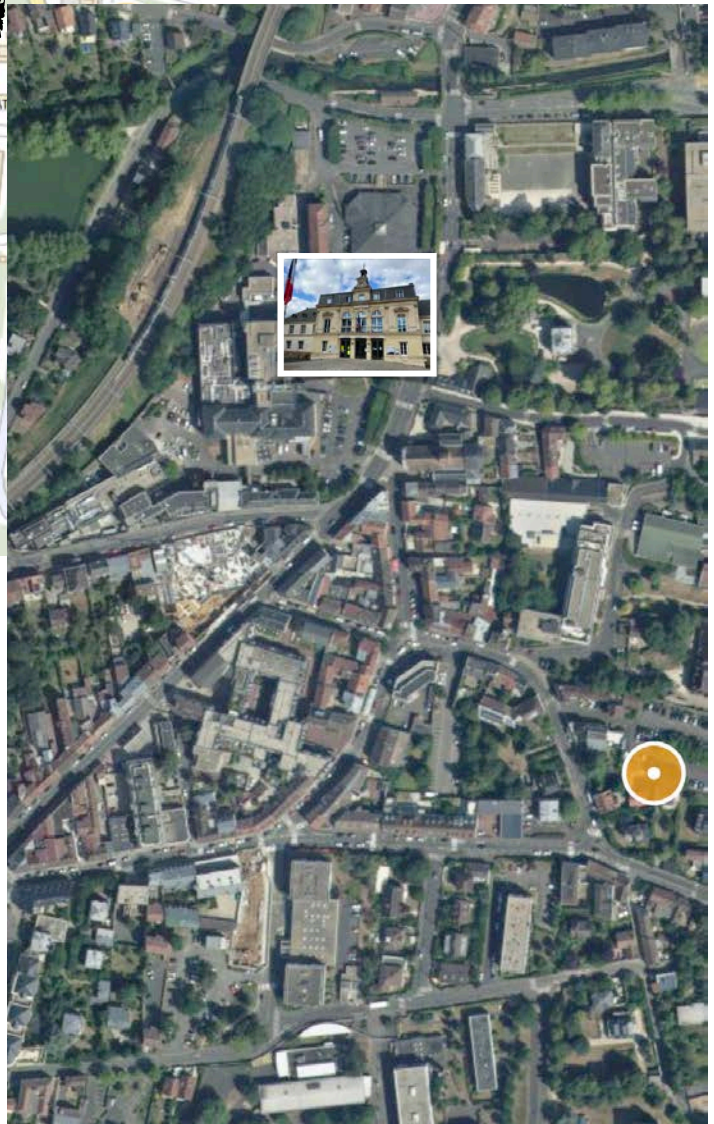
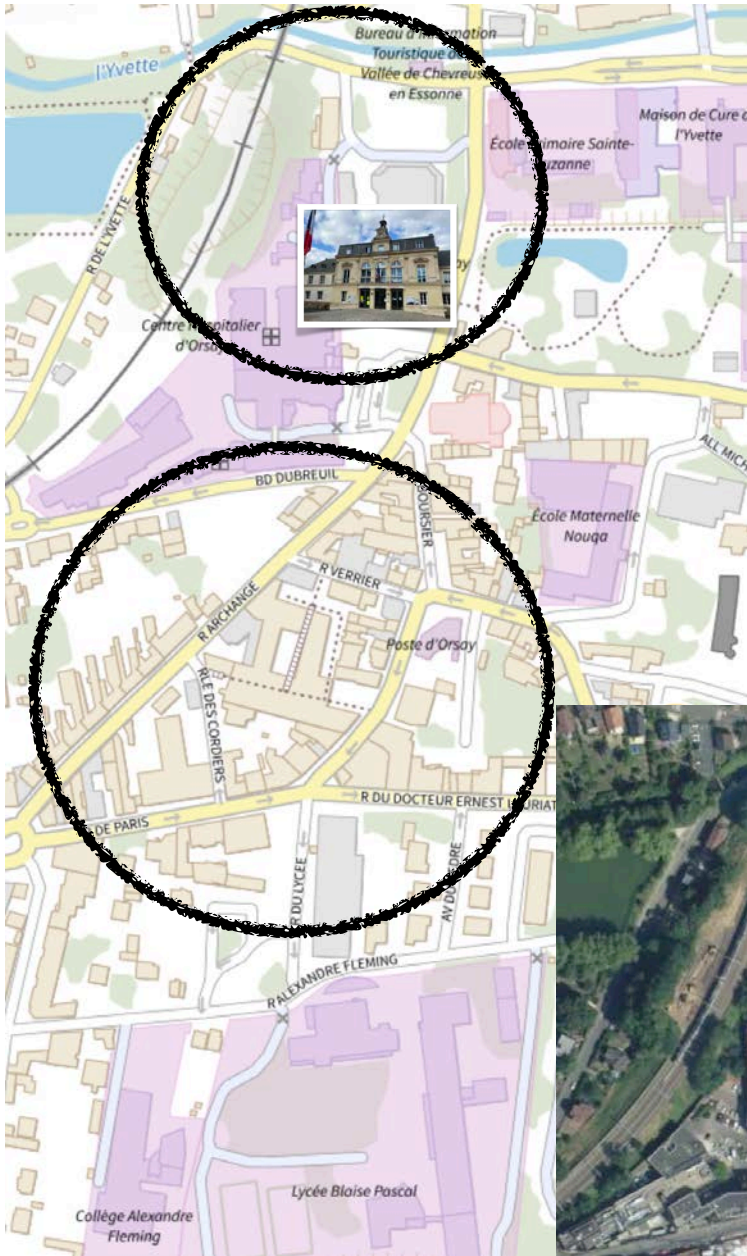
- Le centre-ville d'Orsay s'établit à l'origine au sud de la rivière *Yvette*, à l'intersection des rues de Paris et de Versailles. Il s'organisait selon une ligne de pente prononcée Sud-Nord qui donnait autrefois à Orsay l'aspect d'une « ville-rue ». C'est dans cet espace pentu et relativement dense, aux rues resserrées, que s'établissent les logements en bandes, les services, les commerces et les équipements de proximité qui forment l'hyper-centre d'Orsay aujourd'hui.

La mairie, l'hôpital, l'espace du marché au nord, la gare RER au nord-est, des équipements culturels plus récents à l'est, distendent ce centre originel pour l'aérer et le porter à l'échelle d'une commune de cette taille et de cette importance.

Comme le montre l'illustration ci-après, on pourrait considérer qu'il existe deux espaces de centralité dans ce périmètre, dont le bâtiment de l'église serait le pivot.

- On observe, dans l'hyper-centre, la rareté des espaces publics, l'absence d'une place autour de laquelle s'organiseraient les commerces, les services et les déambulations, ainsi que l'absence d'espaces verts accessibles au public.
- On constate en revanche la présence, encombrante pour les piétons - et particulièrement pour les personnes à mobilité réduite qui sont aussi citoyens, clients et usagers -, de véhicules en stationnement le long des rues et des trottoirs étroits.
- Les constructions les plus récentes confirment par leur gabarit la vocation centre-urbaine de cet espace, et sont conformes aux prescriptions en vigueur en matière d'urbanisme. Toutefois, en ne desserrant pas l'espace public, en ne réduisant pas et en n'organisant pas différemment la circulation automobile et le stationnement, elles ont, jusqu'à ce jour, augmenté l'effet de congestion du centre-ville.

Ces observations justifient une réflexion d'ensemble sur l'évolution de l'hyper-centre d'Orsay, qu'une simple évolution « au fil de l'eau » risquerait de paralyser. Cette réflexion a été conduite par la municipalité sur un temps long, et a été soumise à l'appréciation des Orcéens pour aboutir à l'élaboration d'un projet que la Ville entend aujourd'hui mettre en œuvre en s'en donnant les moyens techniques et juridiques. Tel est l'objet de la modification du Plan Local d'Urbanisme soumis à la présente enquête publique.



## 3 - Le droit du sol en vigueur à Orsay

### 3 - 1 - Le Plan Local d'Urbanisme

S'applique actuellement à Orsay le Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2017, qui a fait l'objet d'une première modification le 29 septembre 2020 et a intégré les mises en compatibilité des 4 décembre 2019, 26 mars 2020 et 14 janvier 2021.

### 3 - 2 - Les plans et schémas supra-communaux

#### Note du commissaire enquêteur :

Ne sont exposées ici que les dispositions des plans et schémas pertinentes à l'échelle du centre-ville.

#### 3 - 2 - 1 - Le Schéma Directeur d'Île-de-France (SDRIF)



Le SDRIF donne un cadre à l'organisation de l'espace francilien. Il fixe des limites, impose des orientations et veille à ce qu'elle soient traduites dans les PLU.

Les objectifs poursuivis consistent à contenir l'étalement urbain, à limiter la consommation et le morcellement des espaces agricoles, boisés et naturels, et à éviter l'accroissement des déplacements. Le développement doit s'opérer prioritairement à l'intérieur des tissus urbains existants, en cohérence avec l'objectif de densification.

Les documents d'urbanisme doivent permettre de :

- répondre en priorité aux besoins locaux liés à la dé-cohabitation, aux obligations de mixité sociale et au renouvellement du parc de logements dégradés ;
- maintenir et valoriser l'économie locale ;
- maintenir les services et les équipements de proximité ;
- respecter les ensembles bâtis existants et les implantations traditionnelles.

Les extensions doivent être limitées, en recherchant la plus grande compacité possible autour de l'urbanisation existante.

Le SDRIF 2013-2030 prévoit une évolution significative du territoire communal d'Orsay.

### **3 - 2 - 2 - Le Plan des Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)**

Le PDUIF doit permettre d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, et d'agir à l'échelle locale pour une ville plus favorable à l'usage des modes alternatifs à la voiture.

Ses préconisations :

- Inclure dans le rapport de présentation du PLU une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piéton, vélo et la hiérarchisation du réseau de voirie.
- Intégrer dans le PADD les recommandations ci-avant sur les principes d'intensification urbaine et sur les itinéraires pour les modes actifs.
- Traduire les orientations du PADD dans le zonage et le règlement. Une attention particulière dans la rédaction du règlement pour les articles suivants est demandée :
  - l'article 3 permet d'intégrer des dispositions pour faciliter la circulation des transports collectifs en prévoyant des largeurs d'emprise de voirie suffisantes ainsi qu'un meilleur traitement des conditions de déplacement à pied et à vélo ;
  - les articles 6, 7, 9, 10 et 14 permettent d'intégrer des dispositions concourant à la définition de formes urbaines plus favorables à l'utilisation des modes alternatifs à la voiture particulière.
- Intégrer dans l'article 12 des zones urbaines du PLU les normes minimales suivantes :
  - Habitat : 1,5 m<sup>2</sup> par logement minimum et un local de 10 m<sup>2</sup> minimum, cette norme ne s'appliquant qu'aux opérations de logement de plus de 400 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Bureaux : 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Activités, commerces de plus de 500 m<sup>2</sup> de SHON, industries et équipements publics : 1 place pour 10 employés minimum ; prévoir également le stationnement des visiteurs.
  - Établissements scolaires : 1 place pour 8 à 12 élèves suivant le type d'établissement.
- Respecter ces normes pour le stationnement des vélos :
  - L'espace nécessaire au stationnement des vélos doit être clos et couvert.
  - Cet espace doit être d'accès direct à la voirie ou à un cheminement praticable pour les vélos, sans obstacle, avec une rampe de pente maximale de 12 %.



- Les vélos doivent pouvoir être rangés sans difficulté et pouvoir être cadenassés par le cadre et la roue.
- Des surfaces pour remorques, vélos spéciaux, rangement de matériel (casques) ainsi que des prises électriques pourront être réservées dans les locaux de stationnement vélo.
- Encadrer le développement du stationnement privé :
  - Inclure des normes minimales de stationnement pour les opérations de logements.
  - Fixer un nombre maximum de places de stationnement à réaliser lors de la construction de bureaux : 1 place maximum pour 55 m<sup>2</sup> de SHON.
  - Prévoir une clause visant à permettre la mutualisation du stationnement dans le cadre de vastes projets d'urbanisation, les éco-quartiers et nouveaux quartiers urbains..
- Contribuer à une meilleure efficacité du transport routier de marchandises et optimiser les conditions de livraison.

### 3 - 2 - 3 - La loi du 20 décembre 2014

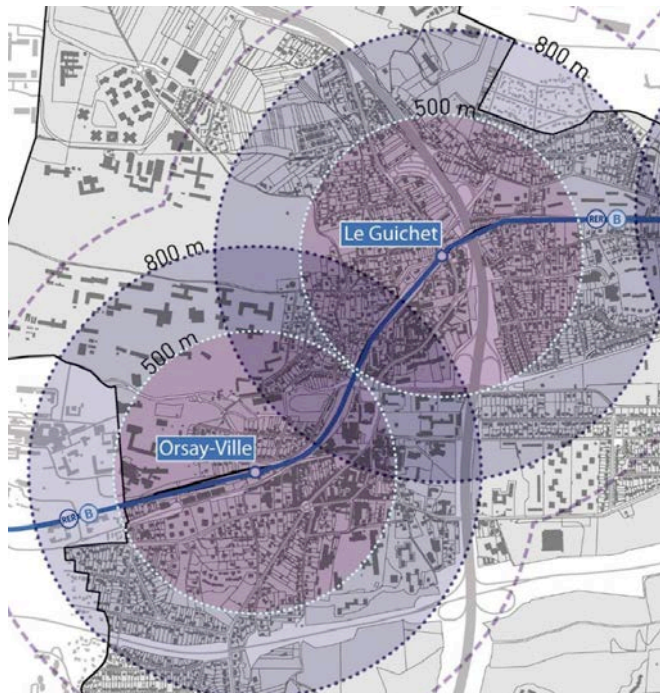
Cette loi a instauré un plafonnement des aires de stationnement exigibles pour tous les logements situés à moins de cinq cents mètres d'une gare ou d'une station de transport public guidé ou de transport collectif en site propre, dès lors que la qualité de la desserte le permet.

Cette mesure a été prise pour faciliter la construction de logements et contribuer à une meilleure adéquation entre la demande et l'offre de logement.

En effet, dans le tissu urbain constitué, certains projets de construction peuvent être bloqués car la réalisation de places de stationnement est impossible sur la parcelle ou trop coûteuse pour que le projet reste économiquement viable.

À proximité des transports en commun, ce plafonnement est renforcé car la demande de logement y est plus forte et les ménages moins motorisés qu'ailleurs. Dès lors, il semble nécessaire de maximiser la surface constructible affectée au logement plutôt qu'au stationnement. C'est le sens de cette disposition qui vise à lever les freins qui peuvent ralentir ou empêcher la réalisation de logements.

Cependant, cette mesure de plafonnement n'établit que les normes minimales de stationnement fixées par les plans locaux d'urbanisme, qui sont opposables au porteur de projet lors du dépôt de permis de construire. Elle n'interdit pas au porteur d'un projet de proposer un nombre supérieur de places par logement si cela lui semble nécessaire et faisable. Elle peut



également avoir un effet levier pour faciliter la mise en œuvre d'une meilleure gestion du stationnement dans le cadre d'une opération d'ensemble telle qu'un écoquartier, en organisant la mutualisation des parkings et donc en renforçant l'efficacité des places créées. Enfin, les collectivités compétentes ont la possibilité d'adapter dans leur plan local d'urbanisme (PLU), via les Orientations d'Aménagement et de Programmation, et en fonction de la qualité de la desserte, la délimitation des périmètres où s'applique cette disposition. Cette faculté peut permettre d'ajuster au contexte local une norme de 500 mètres qui dans certains cas peut s'avérer inadaptée.

**Note du commissaire enquêteur :**

Afin de dissiper tout malentendu sur ce point, il convient de rappeler que la disposition selon laquelle il ne peut être exigé, pour les constructions destinées à l'habitation, plus d'une place de stationnement par logement, ne s'applique qu'aux logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'État, aux logements locatifs intermédiaires mentionnés à l'article L. 302-16 du Code de la construction et de l'habitation, à certains établissements assurant l'hébergement des personnes âgées, à certaines résidences universitaires.

### **3 - 2 - 4 - Le Schéma de Déplacements de la Communauté Paris-Saclay**

ORIENTATION 1 : ACCOMPAGNER L'ARRIVÉE DE RÉSEAUX DE TRANSPORTS STRUCTURANTS

ORIENTATION 2 : OPTIMISER LE RÉSEAU DE TRANSPORTS URBAINS ET INTERURBAINS

ORIENTATION 3 : DÉVELOPPER L'INTERMODALITÉ POUR FACILITER L'ACCÈS AUX RÉSEAUX DE TRANSPORTS STRUCTURANTS

ORIENTATION 4 : DÉPLOYER DES MODES ALTERNATIFS DE MOBILITÉ

ORIENTATION 5 : FLUIDIFIER LES AXES ET NOEUDS DE CIRCULATION ROUTIÈRE

L'orientation 4 de ce Schéma vise à réduire l'usage de la voiture individuelle, limiter la congestion routière et réduire le coût du transport pour le particulier. *« Pour ce faire, l'agglomération proposera de nouvelles solutions en matière de déplacements. Aussi, des solutions alternatives de transport seront étudiées, avec de grands opérateurs. Des solutions d'information en temps réel viendront lier, rendre visible et faciliter l'usage de l'ensemble de ces modes. L'agglomération s'engage également à faciliter les modes de déplacement actifs (marche à pied, vélo), par l'aménagement d'espaces adaptés, accessibles et sécurisés ».*

### **3 - 2 - 5 - Le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)**

Le SRCAE fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique. Il définit trois grandes priorités régionales :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments,
- le développement du chauffage urbain,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier.

Les principaux objectifs :

- Déployer des outils en région et sur les territoires pour planifier et assurer le développement du chauffage urbain.
- Imposer dans le règlement du PLU, aux constructions, travaux, installations et aménagements, de respecter les performances énergétiques et environnementales renforcées en intégrant le raccordement aux réseaux de chaleur et le recours aux énergies renouvelables et de récupération.
- Vérifier que le règlement du PLU ne fait pas obstacle à la création ou au développement d'un réseau. Favoriser la densité des constructions.
- Favoriser la mixité des usages au sein des quartiers (logements, bureaux, commerces...).
- Favoriser le développement de centrales photovoltaïques sur des sites ne générant pas de contraintes foncières supplémentaires.
- S'assurer que le PLU est cohérent avec les préconisations nationales et régionales.
- Aménager la voirie et l'espace public en faveur des transports en commun et des modes actifs et prévoir les livraisons de marchandises.
- Faciliter le recours au vélo en agissant sur les conditions de circulation et le stationnement. Le PLU devra intégrer les éléments du PDUIF concernant le stationnement des vélos.
- Optimiser l'organisation des flux routiers de marchandises.
- Promouvoir la densification, la multi-polarité et la mixité fonctionnelle, afin de réduire les consommations énergétiques.
- Inclure dans le rapport de présentation du PLU une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piétons et vélos.
- Développer des filières agricoles et alimentaires de proximité.
- Préserver l'espace agricole et assurer la pérennité des filières agricoles.
- Inciter les Franciliens et les collectivités à mener des actions améliorant la qualité de l'air.
- Présenter le bilan des émissions et des concentrations de polluants atmosphériques sur le territoire.
- Retenir l'amélioration de la qualité de l'air comme orientation des PADD pour les communes situées dans la zone sensible pour l'air ou dont l'état initial de l'environnement aurait mis en évidence un enjeu particulier sur la qualité de l'air.
- Limiter l'urbanisation à proximité des principaux axes de trafic routier et, si cela n'est pas possible, veiller particulièrement à ce que les projets d'urbanisme fassent l'objet de

prescriptions particulières pour limiter l'impact de la pollution extérieure sur la qualité de l'air intérieur (dispositifs de prise d'air éloignés des axes...).

- Introduire des obligations maximales de réalisation d'aires de stationnement pour les véhicules motorisés.
- Prendre en compte les effets du changement climatique dans l'aménagement urbain.
- Prendre en compte l'adaptation au changement climatique, en particulier la lutte contre les Îlots de Chaleur Urbains (ICU).
- Réduire les consommations d'eau afin d'assurer la disponibilité et la qualité de la ressource.
- Faire état de règles à respecter pour ne pas entraver la circulation de l'eau : maîtrise des ruissellements, non imperméabilisation de certains sols, Trame Verte et Bleue.

### 3 - 2 - 6 - Le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE)

Ce document prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, ainsi que les éléments pertinents des schémas directeurs d'aménagement et de gestion de l'eau. Il a pour objet principal la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques.

### 3 - 2 - 7 - Le PPRI de la Vallée de l'Yvette

Le risque d'inondation est double à Orsay :

- la ville présente de fortes pentes propices au ruissellement, phénomène aggravé par la nature du sol argileux, contre lequel il est impératif de lutter en préservant l'intégrité des coteaux boisés et en limitant l'imperméabilisation des sols ;
- la rivière Yvette est sujette à de fréquents et forts débordements, dont le nombre et l'importance croissent à la mesure de la modification du climat qui multiplie, par exemple, les violents orages estivaux et les tempêtes.

La ville est donc tenue de respecter le PPRI dans ses documents d'urbanisme.



#### Observations du commissaire enquêteur :

- Les récents débordements de la rivière *Yvette* montrent que les différents aménagements effectués jusqu'à ce jour par le SIAHVY, le syndicat intercommunal compétent, n'ont pas encore produit d'effets suffisants.
- Il est permis de s'interroger sur les effets de l'aménagement de l'OIN Paris-Saclay, qui induit une importante artificialisation des sols et une consommation importantes d'espaces agricoles.



### **3 - 2 - 8 - Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Orge-Yvette**

Le SAGE fixe des objectifs généraux d'utilisation, de protection quantitative et qualitative de la ressource en eau.

Lors de l'élaboration de l'évaluation environnementale du SAGE « Orge-Yvette », trois enjeux principaux ont été identifiés. Il s'agit par ordre de priorité de :

1. la qualité des eaux,
2. la fonctionnalité des milieux aquatiques et des zones humides,
3. la gestion quantitative.

Un enjeu secondaire a été distingué : la sécurisation de l'alimentation en eau potable.

Les prescriptions du SAGE permettent notamment de prévenir et de gérer le risque d'inondation, et de valoriser le patrimoine et les usages liés à l'eau.

Le rapport de présentation du PLU d'Orsay rappelle que « *le SAGE impose des prescriptions strictes concernant la réduction des eaux de ruissellement. Il s'agit d'un objectif de gestion à la fois quantitatif (risques d'inondation et d'érosion dus au ruissellement) et qualitatif (risque de pollution de milieu naturel par le lessivage des espaces urbanisés ou le débordement du système d'assainissement). Ces risques pèsent fortement sur la commune d'Orsay en raison de la forte pente de ses coteaux et de leur imperméabilisation* ».

#### **Observation du commissaire enquêteur :**

Il est essentiel que toute modification ou révision du PLU soit assortie de dispositions garantissant une réduction du phénomène de ruissellement et la prévention de ses effets.



## 4 - La modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Orsay

### 4 - 1 - Les objectifs de la modification

À l'issue d'un long processus d'élaboration et de concertation, la ville d'Orsay a décidé de mettre en œuvre un projet de réaménagement de son centre-ville. Il est apparu que les dispositions du Plan Local d'Urbanisme en vigueur ne permettaient pas la réalisation du projet retenu dans toutes ses composantes. La question suivante s'est donc posée : faut-il transformer le projet urbain choisi, au risque de le dénaturer, pour le faire entrer dans le dispositif réglementaire existant, ou faut-il au contraire faire évoluer ce dernier pour permettre au projet choisi de voir le jour ?

Le conseil municipal d'Orsay a opté pour le second terme de cette alternative.

En conséquence, le présent projet de modification du PLU en vigueur soumis à enquête publique a pour objectifs :

- d'accompagner la mise en œuvre de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-ville communal, nommée « *B1-îlot de la Poste* », du PLU en vigueur, et notamment la réalisation d'une place publique ;
- de permettre le réaménagement d'un parc de stationnement public, le parking « *Kempen* » .

Le projet de *l'îlot de la Poste* ayant pour effet de supprimer un parking, ces deux opérations sont liées pour permettre le maintien de l'offre de stationnement en centre-ville.

Techniquement, cette modification consistera en l'instauration d'un « *secteur à plan masse* » sur le site de *l'îlot de la Poste*. Les adaptations réglementaires nécessaires seront effectuées dans les zones urbaines du PLU dénommées UCV et UCVp.

Au passage seront corrigées ce que le maître d'ouvrage considère comme des « *incohérences* ».

## **Qu'est-ce qu'un secteur à plan masse ?**

Le plan de masse a pour objet de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions au moyen d'une représentation graphique volumétrique en trois dimensions.

Les plans de masse font donc partie des documents graphiques des plans locaux d'urbanisme. Ils constituent à ce titre une forme d'expression réglementaire du plan, que le code de l'urbanisme réserve à des situations particulières. En tant qu'expression graphique d'une règle d'urbanisme, ils peuvent comporter des prescriptions relatives à l'implantation et au volume des constructions.

Le plan de masse est mentionné à l'article R. 151-40 : « Dans les zones U, AU, dans les secteurs de taille et de capacité d'accueil limitées délimités en application de l'article L. 151-13, ainsi que dans les zones où un transfert des possibilités de construction a été décidé, le règlement peut définir des secteurs de plan masse côté en trois dimensions ».

Les caractéristiques d'un plan de masse – document graphique en trois dimensions – le rendent particulièrement adapté à des règles précises d'implantation, d'emprise et de hauteur (notamment à certaines expressions de cette dernière qui ne peuvent être que graphiques, telle que le plan d'épannelage).

Le recours au plan de masse est surtout utile lorsque la structure foncière du secteur n'apparaît pas adaptée à la réglementation souhaitée, autrement dit lorsque la fixation de règles par terrain ne permet pas de réaliser l'objectif d'urbanisme poursuivi. Tel est notamment le cas des centres anciens au parcellaire très morcelé et imbriqué : l'expression graphique en trois dimensions de l'emprise du bâti, des espaces libres, de la hauteur des constructions, permet de s'affranchir de la structure foncière en déterminant concrètement l'urbanisation future du secteur.

Le recours à ce mode d'expression spécial de certaines règles doit être justifié par la nécessité d'imposer dans un secteur particulier des règles plus précises correspondant à des objectifs d'urbanisme particuliers.

### **Principes généraux de rédaction**

Les plans de masse peuvent être plus ou moins précis dans la fixation des règles : certains plans souples peuvent se limiter à fixer un volume d'occupation, tout en laissant par ailleurs une liberté aux constructeurs, ou encore ne fixer de prescriptions que pour les façades. Le plan masse est susceptible d'être beaucoup plus contraignant. Là encore, tout dépend de l'objectif d'urbanisme poursuivi par les rédacteurs du plan sur ce secteur.

Les règles résultant du plan de masse ont les mêmes portée et valeur que les règles littérales du règlement et sont soumises au même régime juridique.

Les dispositions littérales et graphiques du règlement doivent évidemment être en parfaite cohérence. Le plan de masse exprime une règle spéciale qui déroge ponctuellement à la règle générale applicable à la zone, qui peut elle-même être exprimée littéralement ou graphiquement, et qui doit être justifiée par la nécessité de prescriptions architecturales particulières. Tel n'est pas le cas lorsque le plan de masse ne fait qu'autoriser un

dépassement de hauteur, sans que cela soit justifié par des nécessités architecturales propres au secteur.

Un plan de masse ne déroge aux règles générales que si les règles spéciales qu'il contient sont fixées « avec clarté et précision et permettent ainsi d'apprécier l'importance de la dérogation en résultant ».

Bien que cela ne soit pas une obligation, les règles pouvant être indifféremment fixées dans les parties littérales ou graphiques du règlement, il est recommandé, pour une meilleure lisibilité de l'ensemble, de bien distinguer les secteurs qui font l'objet d'une réglementation par plan de masse et, afin d'éviter toute confusion entre les règles générales applicables à la zone et celles, spéciales, qui y dérogent pour un secteur déterminé, de préciser dans les règles générales qu'elles ne s'appliquent pas aux secteurs de plans de masse visés.

### **Champ d'application**

Le plan de masse concerne toujours un secteur d'une zone. Dans les zones U et AU, si les règles applicables à ce secteur ne sont pas compatibles avec les règles plus générales applicables à la zone, il faut faire de ce secteur une zone.

Le plan de masse n'est jamais obligatoire. Il ne constitue qu'un mode graphique d'expression des règles écrites mis à la disposition des auteurs du PLU.

### **Contenu**

Le plan de masse fixe les volumes constructibles en déterminant a minima les règles d'implantation, d'emprise et de hauteur. Il doit faire apparaître avec suffisamment de précision l'implantation des constructions projetées, sans avoir pour autant à préciser leur localisation exacte.

Le plan masse peut aussi comporter d'autres prescriptions utiles à l'organisation et au fonctionnement du secteur concerné, par exemple des règles relatives aux circulations, à la conception paysagère du site, aux obligations architecturales applicables aux constructions ou à l'affectation ou la sous-affectation des éléments bâtis. Le champ de ses prescriptions n'est en réalité aucunement restreint.

### **Observation du commissaire enquêteur :**

Le rappel de ces dispositions relatives au *secteur de plan masse* qui comporte ses propres règles permet de mieux comprendre les raisons pour lesquelles l'incorporation d'un tel secteur dans une zone du PLU a généralement pour effet d'entraîner une rédaction de certains articles du règlement de la zone concernée du type : « ces dispositions ne s'appliquent pas au secteur à plan masse ». Cette rédaction est souvent controversée car elle laisse faussement entendre que, dans le secteur considéré, la ville aurait abandonné toute forme de réglementation et laisserait les mains libres au constructeur. Le lecteur aura saisi qu'il s'agit, en l'espèce, d'une autre forme de réglementation, adaptée à la localisation du projet et à ses caractéristiques.

## 4 - 2 - Le projet nécessitant la modification

### 4 - 2 - 1 - L'îlot de la Poste

L'opération dite « l'îlot de la Poste » répond à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévue dans le PLU en vigueur.

#### a) L'îlot de la Poste

##### Temporalité indicative : 2020-2025

L'îlot de la poste est un secteur d'environ 7 500 m<sup>2</sup>, 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. C'est pourquoi la municipalité a choisit de maîtriser ce foncier stratégique par l'intervention de l'EPFIF. Les décisions et réflexions devront s'appuyer sur les résultats de l'étude urbaine et économique que la municipalité a choisit, en 2015, de confier à un bureau d'étude spécialisé permettant de surcroit une large concertation des Orcéens.

Faisant actuellement l'objet d'une étude de faisabilité urbaine et économique, ce secteur s'apparente à un équipement public à part entière. La concertation y est donc menée à destination des habitants de l'îlot et du quartier mais aussi à celle de l'ensemble des Orcéens.

*Extrait du rapport de présentation du PLU en vigueur*

L'opération comprend :

- 90 logements environ, dont 30 % de logements sociaux répartis dans des bâtiments de 1 à 3 étages ;
- une centaine de places de stationnement destinées aux habitants, au niveau R-1 ;
- une surface de commerces de 1 050 m<sup>2</sup> en rez-de-chaussée, intégrant les nouveaux locaux de la Poste ;
- la préservation et la réutilisation des bâtiments présentant un intérêt patrimonial ;
- une place ayant vocation à devenir un espace central de la vie de la commune ;
- une sente piétonne de 1 200 m<sup>2</sup> orientée nord-ouest/sud-est ;
- du mobilier urbain et des jeux d'eau ;
- des espaces végétalisés en pleine terre.





Ce nouvel aménagement rend notamment nécessaire la destruction de l'actuel bâtiment de la Poste, la suppression de son parking et l'utilisation du jardin privatif mitoyen.

#### 4 - 2 - 2 - Le parking « *Kempen* »

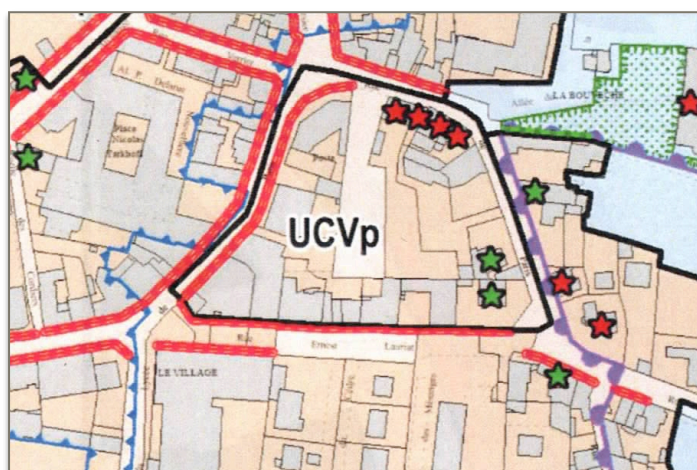
Réaménagé sur 2 niveaux ouverts, l'actuel parking « *Kempen* » verra sa capacité augmentée pour compenser les places supprimées sur l'actuel parking de la Poste.

##### Observation du commissaire enquêteur :

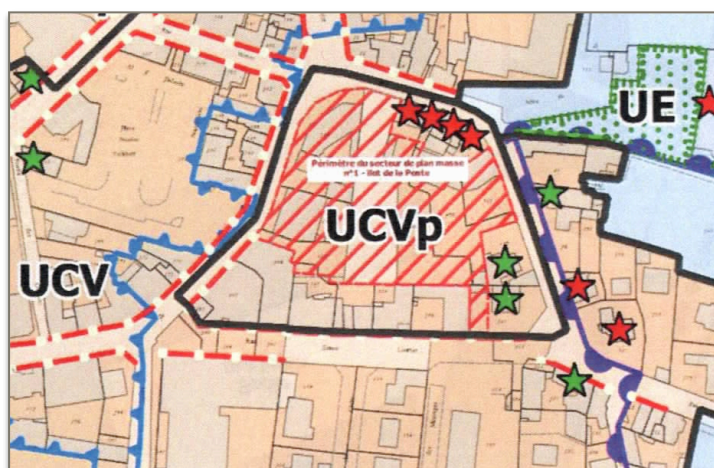
Il est regrettable que ce projet de parking en superstructure n'ait pas fait l'objet d'une étude portée à la connaissance du public. *A minima*, des esquisses auraient sans doute permis de lever les inquiétudes relatives à l'aspect final de la structure, à son intégration dans le site et au devenir des actuelles plantations.

Le nombre de places prévu n'est pas indiqué. Le public se demande donc légitimement si « *le compte y est* ».

#### 4 - 3 - La modification du zonage

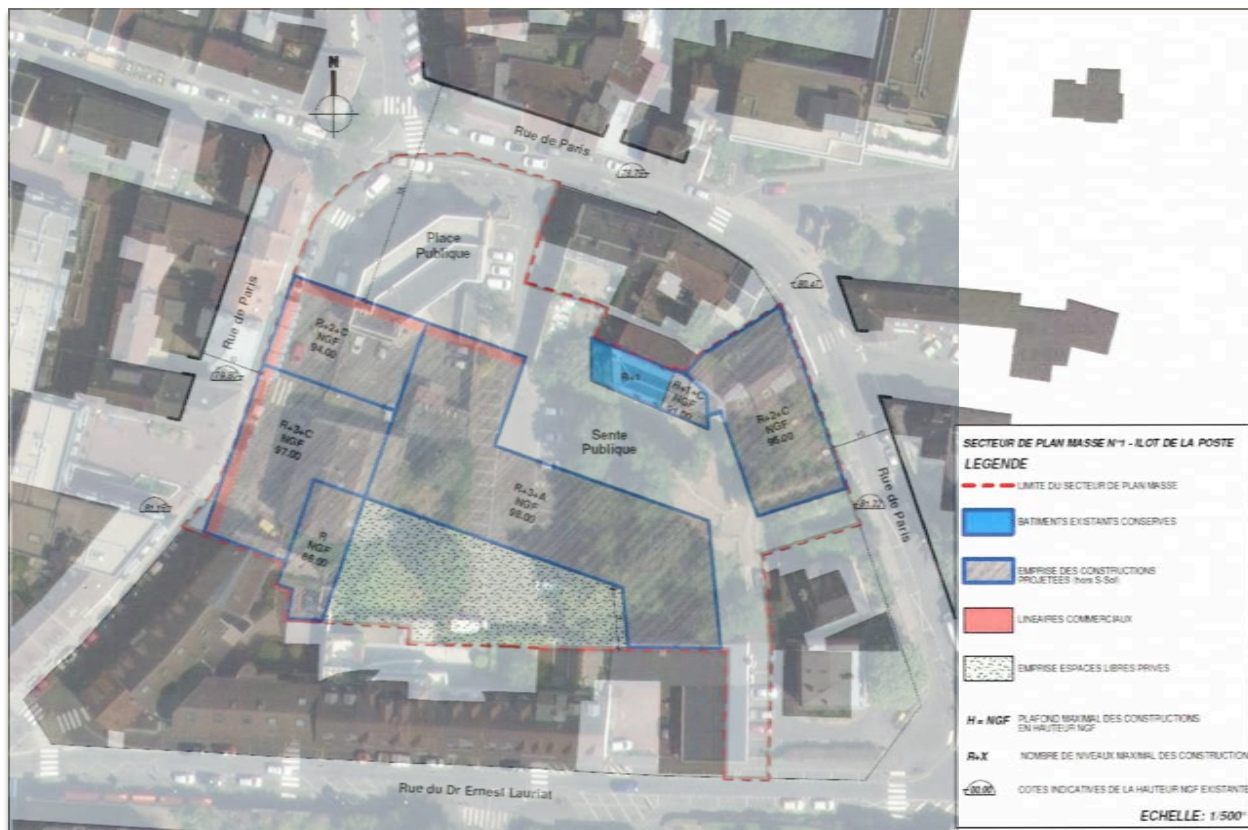


PLU en vigueur



PLU modifié

La partie hachurée de la zone UCVp représente le secteur à plan masse, dont les éléments constitutifs auxquels les aménageurs devront se conformer sont représentés ci-dessous :



Cette superposition donne un aperçu des transformations à venir

## 4 - 4 - La modification du règlement

La modification du règlement qui est proposée a pour objet de mettre le règlement en cohérence avec :

- les objectifs décrits dans l'OAP « îlot de la Poste » ;
- la mise en œuvre du projet d'aménagement de l' « îlot de la Poste » décrit ci-dessus ;
- la mise en œuvre du projet d'aménagement du futur parking « Kempen ».

### Observations du commissaire enquêteur :

1. La présentation des modifications réglementaires permet d'en saisir le contenu d'un simple coup d'œil. C'est appréciable.
2. Dans de très nombreux cas, les modifications proposées consistent à préciser que les dispositions en vigueur au PLU ne s'appliquent pas au secteur à plan masse. Ceci illustre la particularité des secteurs à plan masse telle qu'elle est rappelée au chapitre 4 - 1 du présent rapport. Contrairement à leur apparence, ces modifications ne constituent aucunement une forme de déréglementation. Elles sont donc pertinentes.



3. Dans la zone UCVp, 50 % des espaces libres de l'unité foncière doivent être traités en surface non imperméabilisée. Si l'on peut comprendre que cette disposition ne peut s'appliquer au secteur à plan masse, il est peut-être regrettable que les caractéristiques des futurs espaces végétalisés ne soient pas mieux décrits.

## 4 - 5 - Les incidences du projet sur l'environnement

Le projet de modification du PLU n'est pas sans effets négatifs sur l'environnement naturel puisqu'il induit la suppression d'un jardin privatif de près de 2 000 m<sup>2</sup>, cette surface affectée au bâti n'étant pas compensée.

Par ailleurs, le nombre de logements projeté peut générer une augmentation des besoins de stationnement en surface à laquelle le descriptif du projet ne répond pas avec la précision attendue.

Quelques effets **positifs** sont attendus dans l'espace urbain :

- l'ouverture de la place, la création de liaisons piétonnes confortables et sûres, l'implantation éventuelle de parkings à vélos sécurisés, sont susceptibles de dispenser nombre d'Orcéens d'employer leur véhicule personnel pour se rendre dans les commerces et services de proximité ;
- la création des nouveaux logements répondra à des normes exigeantes en matière d'économie d'énergie ;
- l'aération du centre-ville sur et autour de la future place génèrera une ventilation naturelle susceptible de limiter, voire de réduire l'effet d'îlot de chaleur. L'utilisation de l'eau dans la ville et la part du végétal, y compris en toitures, y contribuera ;
- l'éclairage public repensé génèrera à la fois un sentiment de sécurité, une ambiance qui fait défaut au centre-ville d'aujourd'hui et une économie d'énergie.

## 4 - 6 - La conformité du projet au PADD

**Sur les plans de l'urbanisme, de l'habitat et de l'environnement**, les principaux objectifs exposés dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables du PLU d'Orsay sont les suivants :

- 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 d'Orsay-Ville et du Guichet ;
- Développer l'espace public en centre-ville dans une logique de partage équilibré entre les différents usagers ;

- Saisir les opportunités d'augmenter la présence de l'espace public dans les quartiers ;
- 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 ;
- Dynamiser les liens entre l'activité universitaire et l'activité urbaine, en ayant une attention particulière sur le devenir des locaux libérés à termes dans le campus ;
- Améliorer la qualité des espaces publics et garantir un cadre de vie de qualité au sein de la ville ;
- Assurer une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture, des gabarits des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes, permettre la diversité architecturale ;
- Agir pour la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural par l'identification d'éléments remarquables à protéger ;
- Favoriser l'adaptation des formes urbaines et des aménagements au climat, aux risques, aux nuisances et au dénivelé (orientation du bâti, végétalisation des constructions, surfaces éco-aménageables, drainage, ...).

**En matière de déplacements**, la ville entend :

- 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 rendre la ville aux piétons ;
- Repenser la place de la voiture sur l'espace public.

#### **Avis du commissaire enquêteur :**

Le projet de modification du PLU semble conforme aux orientations du PADD du PLU d'Orsay. Toutefois :

- Le lien avec l'activité scientifique de la ville n'apparaît pas ;
- Le projet ne présente pas, dans l'exposé des moyens mis en œuvre en faveur de « *l'adaptation des formes urbaines et des aménagements au climat, aux risques, aux nuisances et au dénivelé* » la manière dont seront gérés le risque de ruissellement et la probable nature rocheuse du sous-sol.

Par ailleurs, le projet paraît conforme aux prescriptions et orientations des documents d'urbanisme de rang supérieur tels qu'elles sont rappelées au chapitre 3 - 2 du présent rapport.

## 5 - L'enquête publique

### 5 - 1 - La concertation préalable à l'enquête



Préalablement à la prescription de cette enquête publique, la ville d'Orsay a organisé une concertation publique au long cours.

De mai à décembre 2016, plusieurs ateliers thématiques et 4 réunions publiques ont permis de définir les principales composantes du projet qui ont été soumises à appel d'offres.

À l'issue d'une pré-sélection de 5 projets, une consultation publique a permis aux Orcéens de sélectionner celui qui serait mis en œuvre.

Le projet sélectionné est celui qui comportait le moins de logements, proposait la plus vaste place publique, et paraissait le plus compatible avec les caractéristiques du patrimoine bâti existant dans le quartier.

### 5 - 2 - La prescription de l'enquête

La présente enquête publique a été prescrite par l'arrêté municipal de M. le Maire d'Orsay n° 21-30 en date du 16 février 2021. Elle a été prorogée par l'arrêté municipal n° 21-1630 en date du 2 avril 2021.

## 5 - 3 - La désignation du commissaire enquêteur

Le Tribunal administratif de Versailles a désigné M. Thierry NOËL en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Orsay par décision du 8 février 2021.

## 5 - 4 - Le calendrier de l'enquête

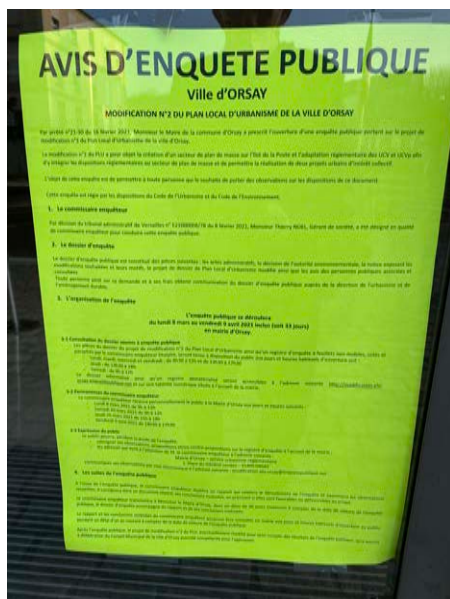
L'enquête publique, organisée du 8 mars au 9 avril 2021, a fait l'objet de 4 permanences tenues en mairie d'Orsay :

- le lundi 8 mars 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le samedi 20 mars 2021 de 9 h 00 à 12 h 00 ;
- le jeudi 25 mars 2021 de 15 h 00 à 18 h 00 ;
- le vendredi 9 avril 2021 de 14 h 30 à 17 h 30 ;
- le samedi 17 avril 2021 de 9 h 00 à 12 h 00.

### Observation du commissaire enquêteur :

1. La confidentialité des échanges entre le public et le commissaire enquêteur a été respectée.
2. La permanence prévue le samedi 20 mars n'ayant pu se tenir, elle a été reprogrammée le 17 avril. À noter que cette prorogation imprévue a permis à un plus grand nombre d'Orcéens d'exprimer un avis motivé.

## 5 - 5 - La publicité de l'enquête



### Avis du commissaire enquêteur :

La publicité pour l'enquête publique a été effectuée conformément aux textes en vigueur. Des affiches supplémentaires auraient pu être disposées visiblement sur les 2 sites de projet.



République Française - Département de l'Essonne

## CERTIFICAT D’AFFICHAGE INITIAL

Je soussigné, David ROS, Maire de la commune d'Orsay, certifie avoir procédé, conformément à l'article 8 de l'arrêté municipal n°21-30 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU d'Orsay le lundi 8 mars 2021, à l'affichage, le 19 février 2021, aux emplacements suivants :

- Panneau municipal devant la Poste (rue de Paris)
- Devant l'ancien conservatoire (rue de Paris)
- Devant la crèche (avenue Saint-Laurent)
- Devant la médiathèque (parc Boucher)
- Panneau municipal (place du marché)
- Devant l'auto-école (boulevard Dubreuil)
- Université Paris-Sud (rue Desjobert)
- Panneau d'affichage au stade municipal
- Impasse Paillole
- Rue Alain Fournier
- Rue de Montjay (au niveau de l'école)
- Devant Franprix (rue de Paris)
- Panneau municipal de la mairie annexe de Mondétour
- Panneau d'affichage au Bois Persan
- Hotel de Ville – 2 place Du Général Leclerc
- Service urbanisme – Parking de l'Hotel de Ville

de l'avis d'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU d'Orsay.

Fait à Orsay, le

25 FEV 2021



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

Hôtel de ville - 2 place du Général Leclerc - BP 47 91401 Orsay cedex - Tél. 01 60 92 80 00 - Fax. 01 60 92 80 80  
[www.mairie-orsay.fr](http://www.mairie-orsay.fr) • [contact@mairie-orsay.fr](mailto:contact@mairie-orsay.fr)



République Française - Département de l'Essonne

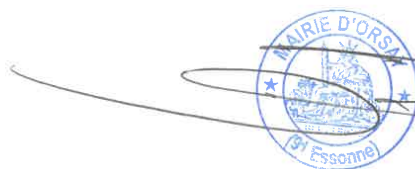
## CERTIFICAT D’AFFICHAGE FINAL

Je soussigné, David ROS, Maire de la commune d'Orsay, certifie avoir procédé, conformément aux articles 8 des l'arrêté municipal n°21-30 et n°21-163 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU d'Orsay, à l'affichage, jusqu'au 19 avril 2021, aux emplacements suivants :

- Panneau municipal devant la Poste (rue de Paris)
- Devant l'ancien conservatoire (rue de Paris)
- Devant la crèche (avenue Saint-Laurent)
- Devant la médiathèque (parc Boucher)
- Panneau municipal (place du marché)
- Devant l'auto-école (boulevard Dubreuil)
- Université Paris-Sud (rue Desjoberg)
- Panneau d'affichage au stade municipal
- Impasse Paillote
- Rue Alain Fournier
- Rue de Montjay (au niveau de l'école)
- Devant Franprix (rue de Paris)
- Panneau municipal de la mairie annexe de Mondétour
- Panneau d'affichage au Bois Persan
- Hotel de Ville – 2 place Du Général Leclerc
- Service urbanisme – Parking de l'Hotel de Ville

de l'avis d'enquête publique, indiquant également la prolongation de l'enquête jusqu'au 17 avril 2021 12h, relative à la modification n°2 du PLU d'Orsay.

Fait à Orsay, le **20 AVR 2021**



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

Hôtel de ville - 2 place du Général Leclerc - BP 47 91401 Orsay cedex - Tél. 01 60 92 80 00 - Fax. 01 60 92 80 80  
[www.mairie-orsay.fr](http://www.mairie-orsay.fr) • [contact@mairie-orsay.fr](mailto:contact@mairie-orsay.fr)

## 5 - 6 - La composition du dossier d'enquête soumis au public

### Le dossier soumis à l'enquête publique comprenait les pièces suivantes :

- Dans un dossier nommé « Révision du Plan Local d'Urbanisme » les pièces de procédure suivantes, dans cet ordre :
  - la délibération du conseil municipal d'Orsay en date du 09/12/2015 prenant acte de la tenue du débat sur le PADD ;
  - la délibération du conseil municipal d'Orsay en date du 28/03/2017 approuvant le PLU ;
  - la délibération du conseil municipal d'Orsay en date du 26/09/2017 prenant en compte les remarques de Madame la Préfète de l'Essonne ;
  - la décision de la DRIEE en date du 24/02/2016 dispensant d'évaluation environnementale le projet de révision du PLU d'Orsay ;
  - l'arrêté préfectoral du 04/12/2019 portant approbation de la Déclaration de Projet valant mise en compatibilité des PLU de Saclay et Orsay sur le secteur de la ZAC de Corbeville ;
  - l'arrêté du maire d'Orsay n° 20-83 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°1 du PLU ;
  - l'arrêté préfectoral du 26/03/2020 portant déclaration d'utilité publique le projet de réaménagement de l'échangeur de Corbeville et mettant en compatibilité les PLU d'Orsay et de Saclay ;
  - l'arrêté du maire d'Orsay n° 20-17 mettant en œuvre la modification n°1 du PLU d'Orsay ;
  - la délibération du conseil municipal d'Orsay en date du 29/06/2015 prescrivant la révision du PLU ;
  - l'arrêté du maire d'Orsay n° 20-189 prescrivant la modification n°2 du PLU ;
  - l'arrêté du maire d'Orsay n° 21-30 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU ;
  - un modèle d'affiche réglementaire ;
- Une notice de présentation de la modification n°2 du PLU ;
- Le rapport de présentation ;
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables ;
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation ;
- Le zonage réglementaire :
  - le plan de zonage général à l'échelle 1/5000° ;
  - le plan de zonage Nord à l'échelle 1/2000° ;
  - le plan de zonage Sud à l'échelle 1/2000° ;
  - le plan de zonage Est à l'échelle 1/2000° ;
  - le plan du secteur à plan masse n°1 « îlot de la Poste » ;
- Le règlement de zones ;
- Les annexes du règlement ;
- Les annexes suivantes :

- le dossier des servitudes d'utilité publique ;
- le plan des servitudes d'utilité publique ;
- le plan du réseau d'assainissement ;
- le plan du réseau d'eau ;
- le plan de prévention des risques naturels d'inondation : carte des zones réglementaires ;
- le plan de prévention des risques naturels d'inondation : carte des zones des aléas ;
- le dossier de déclaration de projet emportant mise en compatibilité des PLU d'Orsay et de Saclay ;
- le dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique relatif à l'aménagement de l'échangeur de Corbeville ;
- les registres d'enquête ;
- l'arrêté municipal n° 21-163 prorogeant l'enquête publique jusqu'au 17 avril 2021.

#### **Observations du commissaire enquêteur :**

Ne figuraient pas dans le dossier d'enquête :

- la notification adressée aux Personnes Publiques Associées ;
- les réponses apportées par les PPA, le cas échéant, à cette notification.

Plusieurs documents volumineux ont inutilement alourdi le dossier porté à la connaissance du public, ce qui n'a pas facilité sa lecture. Les textes applicables précisent en effet :

#### **Contenu du dossier**

Le dossier devra contenir :

- un rapport de présentation des changements envisagés,
- un extrait de plan avant et après modification,
- un extrait de règlement avant et après modification,
- les autres pièces modifiées.

Il devra également montrer que les divers changements envisagés ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, qu'ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisance.

## **5 - 7 - Les conditions de consultation du dossier d'enquête**

L'enquête publique relative à la modification du PLU d'Orsay s'est déroulée en mairie simultanément avec 3 autres enquêtes publiques ayant trait au même projet considéré sous un angle différent.



Les dossiers relatifs à chacune de ces enquêtes ont été présentés sur une même table de consultation de petite dimension, ce qui a engendré pour le public des difficultés de repérage et certaines confusions. Les registres d'enquête en portent la trace, certaines observations ayant été portées sur un registre inadéquat.

**Observations du commissaire enquêteur :**

J'invite la ville d'Orsay à ne pas renouveler cette expérience de simultanéité, ou bien de prévoir des espaces distincts pour chacune des enquêtes en cours.

La consultation des documents graphiques auraient été plus aisée si les plans avaient été dépliés et affichés.



## 6 - Les avis des Personnes Publiques Associées

### 6 - 1 - Liste des PPA sollicitées

PPA associées à la révision du PLU	Adresse	Date Notification délibération	Réponse	Personne référente
Préfecture de l'Essonne	Boulevard de France – 91010 Evry cedex	18/02/2021	/	/
DDT 91	Boulevard de France – 91012 Evry Cedex	15/02/2021	/	/
UDAP 91	Boulevard de France – 91000 Evry	15/02/2021	/	/
Sous-Préfecture Palaiseau	Avenue du Général de Gaulle - 91125 Palaiseau Cedex	15/02/2021	/	/
CR IDF	2, rue Simone Veil 93400 Saint-Ouen	15/02/2021	/	/
CD 91	Hotel du département – Boulevard de France – 91012 Evry Cedex	15/02/2021	Pas de remarques	Miguel FIGUEIRIDO 06.33.81.69.39. <a href="mailto:mfigueirido@cd-essonne.fr">mfigueirido@cd-essonne.fr</a>
IDF Mobilités	41 rue de Châteaudun – 75009 Paris	12/02/2021	/	/
CA Paris-Saclay	Parc Orsay Université - 26 rue Jean Rostand - 91898 Orsay Cedex	12/02/2021	/	/
EPAPS	6, Boulevard Dubreuil 91400 Orsay	12/02/2021	/	/
Chambre de Commerce et d'Industrie 91	2 cours Monseigneur Roméro – CS 50135 – 91004 Evry Cedex	12/02/2021	/	/
Chambre des métiers et de l'artisanat 91	29 allée Jean Rostand - CS 20543 - 91025 Evry Cedex	15/02/2021	/	/
Chambre agriculture IDF	19 rue d'Anjou - 75008 Paris	15/02/2021	Pas de remarques particulières	<a href="mailto:territoires@idf.chambagri.fr">territoires@idf.chambagri.fr</a>
RATP	54 Quai de la Rapée - 75012 Paris	15/02/2021	/	/
SIHVY	12 avenue Salvador Allende – 91165 Saules-Chartreux	15/02/2021	Pas de prescriptions	Benoît SIBRE 01.69.31.72.29. – <a href="mailto:b.sibre@siahvy.fr">b.sibre@siahvy.fr</a>
Mairie des Ulis	Rue Morvan – BP 43 - 91940 Les Ulis	15/02/2021	Pas d'observations	Helen de Fatima FERREIRA 01.69.29.34.17 <a href="mailto:urbanisme@lesulis.fr">urbanisme@lesulis.fr</a>
Mairie de Villebon-sur-Yvette	Place Gérard Nevers - 91140 Villebon-sur-Yvette	15/02/2021	/	/
Mairie de Palaiseau	91, rue de Paris – CS 95315 - 91125 Palaiseau Cedex	15/02/2021	Accusé réception	Sarah RAMZI 01.69.31.93.07. <a href="mailto:contact@mairie-palaiseau.fr">contact@mairie-palaiseau.fr</a>
Mairie de Saclay	12, Place de la Mairie - 91400 Saclav	15/02/2021	Pas d'observations	M. BERCHE 01.69.41.85.76
Mairie de Gif-sur-Yvette	Square de la Mairie - 91190 Gif-sur-Yvette	15/02/2021	/	/
Mairie de Bures-sur-Yvette	45, rue Charles de Gaulle - 91440 Bures-sur-Yvette	12/02/2021	/	/
UASPS – maison des associations	7 rue Maréchal Foch - 91400 Orsay	15/02/2021	/	/
ASEOR	24 rue Christine – 91400 ORSAY	15/02/2021	/	/

## **6 - 2 - Avis des PPA**

### **6 - 2 - 1 - Le SIAHVY**

*Avis du 18 mars 2021*

Le Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette « *n'a pas de prescriptions particulières à donner* » sur le projet.

### **6 - 2 - 2 - La Chambre d'Agriculture de Région Île-de-France**

*Avis du 17 février 2021*

Le projet « *ne suscite pas de remarque particulière* » de la part de la Chambre d'Agriculture.

### **6 - 2 - 3 - La ville des Ulis**

*Avis du 17 février 2021*

Le projet « *n'appelle pas d'observations* » de la part de cette commune limitrophe.

### **6 - 2 - 4 - La ville de Saclay**

*Avis du 17 février 2021*

Le projet « *n'appelle aucune observation particulière* » de la part de cette commune limitrophe.

### **6 - 2 - 5 - La ville de Palaiseau**

*Lettre du 22 avril 2021*

La ville de Palaiseau ne formule pas d'avis sur le projet dont elle accuse simplement réception.

### **6 - 2 - 6 - Le Conseil départemental de l'Essonne**

*Courriel du 22 avril 2021*

Le Conseil départemental « *n'a pas de remarque à formuler au sujet de cette procédure* ».

## 7 - L'avis de la Mission Régionale d'Autorité environnementale

Décision MRAe IDF-2021-6080

« Considérant que le projet de modification prévoit :

- la création d'un secteur de plan masse sur « l'îlot de la Poste » intégré au règlement graphique, qui fixe notamment les emprises et les volumes des aménagements projetés ;
- l'adaptation du règlement écrit des zones UCV et UCVp, afin d'y intégrer les dispositions applicables au secteur de plan masse et d'exempter les équipements d'intérêt collectif et les services publics de certaines règles (règles d'alignement des constructions et sous-sols ; règles d'implantation en retrait des aires de stationnement ; part des espaces libres non imperméabilisés ; principes de plantations et d'aménagement paysager ; règles liées au stationnement) ;

Considérant que le réaménagement de « l'îlot de la Poste » est prévu et encadré par l'OAP « B1-îlot de la Poste » dans le PLU en vigueur que la MRAe a décidé de ne pas soumettre à évaluation environnementale ;

Considérant que les exemptions pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics ne sont pas susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement et sur la santé humaine ;

Décide que la modification n°2 du PLU d'Orsay n'est pas soumise à évaluation environnementale ».



## 8 - Les observations du public

### 8 - 1 - Contributions

Globalement, les Orcéens furent assez nombreux à se mobiliser pour participer à cette enquête : 115 contributions écrites ont été recueillies dans les registres.

Quelques personnes sont venues rencontrer le commissaire enquêteur dans le seul but de s'informer, et n'ont déposé aucune observation écrite.

Plusieurs d'entre elles ont protesté contre les conditions de consultation des dossiers, et la confusion qui existait entre les dossiers relatifs aux différentes enquêtes simultanées et présentés sans explications. Elles auraient notamment souhaité que l'espace alloué à la consultation permette de disposer de tables séparées, que les plans soient dépliés et affichés, et, pour certaines, que les élus proposent leur assistance afin de faciliter leur compréhension du sujet.

Les avis favorables au projet sont plus souvent motivés que les avis défavorables, qui pour beaucoup se résument à l'expression d'un refus catégorique.

Au terme de cette enquête, on enregistre quelques rares propositions ou contre-propositions susceptibles de faire évoluer le projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme présenté par la municipalité d'Orsay.

Des contributions, écrites comme orales, peuvent paraître « hors-sujet ». Elles sont cependant rapportées ici dans la mesure où elles sont susceptibles d'enrichir la réflexion du maître d'ouvrage.

Quelques contributions ont trait à la déclaration d'utilité publique qui a fait l'objet d'une enquête publique distincte. Un Orcéen considère à ce propos que « *l'enquête publique organisée par la Préfecture sans registre en ligne est une insulte faite aux Orcéens* ».

De nombreux contributeurs ont déposé leur avis de façon anonyme, ou l'ont signé de façon illisible.

#### **Présentation**

Dans la présente synthèse, les **20 avis favorables** du public (19 %) figurent en **vert**, les **81 avis défavorables** (76 %) en **rouge**.

En **orange** apparaissent les 3 contributions **non assorties d'un avis**, en **gris** les 2 **avis divers**.

Quelques internautes émettant un avis défavorable ont cru devoir publier plusieurs fois leur contribution dans les mêmes termes. Peut-être l'ont-ils fait malgré eux. Il n'a évidemment pas été tenu compte de ces redondances dans la comptabilisation des avis qui figurent, dans la liste ci-dessous, en **bleu**.



## 8 - 2 - Contributeurs

### 1 - M. Claude RICHARD

Registre n°1 page 2

### 2 - Monsieur Pascal BANCHEREAU

Registre n°1 page 2

### 3 - Madame A. CLOUET

Registre n°1 page 2

### 4 - Monsieur ou Madame MALBEC

Registre n°1 page 2

### 5 - Madame V... (nom illisible)

Registre n°1 page 2

### 6 - Nom (ou signature) illisible

Registre n°1 page 2

### 7 - Nom (ou signature) illisible

Registre n°1 page 2

### 8 - Association de Sauvegarde de l'Environnement d'Orsay (ASEOR)

représentée par son président, M. Lionel CHAMPETIER

Courrier de 3 feuillets reçu le 8 mars 2021 et annexé au registre n°1 page 3

Courrier complémentaire reçu le 16 avril 2021 et annexé au registre n°2 page 6

### 9 - Monsieur Pierre BERNAS (et entreprise EVITECH)

Registre électronique, contribution n°1 annexée au registre n°1 page 4

### 10 - Monsieur Patrick BERNERT

Registre n°1 page 5

### 11 - Madame Michèle BOCHARD

Registre n°1 page 6

### 12 - Monsieur Jean-Louis et Madame Emmanuelle BOY-MARCOTTE

Registre n°1 page 6

### 13 - Nom (ou signature) illisible

Registre n°1 page 6

### 14 - Nom (ou signature) illisible

Registre n°1 page 7

**15 - Monsieur ou Madame SCHILLER**

Registre n°1 page 7

**16 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 7

**17 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 7

**18 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 7

**19 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 7

**20 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 7

**21 - Monsieur et Madame CHARBONNELLE**

Registre n°1 page 7

**22 - Monsieur Jean-Jacques SCHNEIDER**

Registre électronique, contribution n°2 annexée au registre n°1 page 8

**23 - Monsieur Martial MANCIP**

Registre électronique, contribution n°4 annexée au registre n°1 page 9

**24 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 10

**25 - Anonyme**

Registre n°1 page 10

**26 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 10

**27 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 10

**28 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 11

**29 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 11

**30 - Monsieur David SAUSSOL**

Registre n°1 page 11

**31 - Madame VERLHAC**

*Registre n°1 page 12*

**32 - Monsieur Pierre BONNEAU**

*Registre n°1 page 12*

**33 - Madame Florence BONNEAU**

*Registre n°1 page 12*

**34 - Anonyme**

*Registre n°1 page 12*

**35 - Nom (ou signature) illisible**

*Registre n°1 page 12*

**36 - Monsieur ou Madame DAVIDSON**

*Registre n°1 page 13*

**37 - Nom (ou signature) illisible**

*Registre n°1 page 13*

**38 - Madame BOUET**

*Registre n°1 page 13*

**39 - Nom (ou signature) illisible**

*Registre n°1 page 13*

**40 - Nom (ou signature) illisible**

*Registre n°1 page 13*

**41 - Madame Marie-Hélène RAKOTONIAINA**

*Registre n°1 page 13*

**42 - Nom (ou signature) illisible**

*Registre n°1 page 14*

**43 - Noms (ou signatures) illisibles**

*Registre n°1 page 14*

**44 - Nom (ou signature) illisible**

*Registre n°1 page 14*

**45 - Nom (ou signature) illisible**

*Registre n°1 page 14*

**46 - Monsieur Raymond RAPHAEL, Madame Danielle RAPHAEL  
ex- et actuel conseillers municipaux d'Orsay**

*Registre n°1 page 15*

**47 - Monsieur Yvon LEVASSEUR**

Registre n°1 page 16

**48 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 17

**49 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 17

**50 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 17

**51 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 17

**52 - Monsieur et Madame LE GOFF**

Registre n°1 page 18

Cette contribution, qui porte sur la suppression d'un espace paysager protégé, est hors-sujet.

**53 - Monsieur Jean-François DORMONT**

Registre n°1 page 19

**54 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 19

**55 - Monsieur Gilles RUGGINI**

Registre n°1 page 20

**56 - Nom (ou signature) illisible**

Registre n°1 page 20

**57 - Monsieur Jacques FOOS**

Registre électronique, contribution n° 5 annexée au registre n°1

**58 - Monsieur Franck BERLIOZ**

Registre électronique, contribution n° 6 annexée au registre n°1

**59 - Monsieur Vincent CHARLET**

Registre électronique, contribution n° 7 annexée au registre n°1

**60 - Monsieur David DURIVAUX**

Registre électronique, contribution n° 8 annexée au registre n°1

**61 - Monsieur Fred BONNIER**

Registre électronique, contribution n° 9 annexée au registre n°1

**62 - Madame Virginie PEYRAMAYOU**

Registre électronique, contribution n° 10 annexée au registre n°1

**63 - Madame Michèle VIALA**

Registre électronique, contribution n° 11 annexée au registre n°1

**64 - Anonyme (ouhaco@club-internet.fr)**

Registre électronique, contribution n° 12 annexée au registre n°1

**65 - Monsieur Pierre CHAZAN, conseiller municipal d'Orsay**

Registre électronique, contribution n° 13 annexée au registre n°1

**66 - Monsieur Nicolas NORMAND**

Registre électronique, contribution n° 14 annexée au registre n°1

**67 - Monsieur Didier MISSENARD**

Registre électronique, contribution n° 15 annexée au registre n°1

**68 - Monsieur Jean-Louis WACHTHAUSEN**

Registre électronique, contribution n° 16 annexée au registre n°1

**69 - Madame Monique WACHTHAUSEN**

Registre électronique, contribution n° 17 annexée au registre n°1

**70 - Monsieur Stéphane LAZZERINI**

Registre électronique, contribution n° 18 annexée au registre n°1

**71 - Monsieur Alexis MIDOL-MONNET**

Registre électronique, contribution n° 19 annexée au registre n°1

**72 - Monsieur Daniel ROUHAUD**

Registre électronique, contribution n° 20 annexée au registre n°1

**73 - Monsieur ou Madame BOURSAULT**

Registre électronique, contribution n° 21 annexée au registre n°1

**74 - Madame Isaline AUGUSTO**

Registre électronique, contribution n° 22 annexée au registre n°1

**75 - Monsieur Thibaud FOURNEL**

Registre électronique, contribution n° 23 annexée au registre n°1

**76 - Monsieur Luis AUGUSTO**

Registre électronique, contribution n° 24 annexée au registre n°1

**77 - Madame Evelyne POIRIER**

Registre électronique, contribution n° 25 annexée au registre n°1

**78 - Madame Evelyne POIRIER**

Registre électronique, contribution n° 26 annexée au registre n°1

Réédition à l'identique de la contribution n° 25 du registre électronique

**79 - Monsieur Luis AUGUSTO**

Registre électronique, contribution n° 27 annexée au registre n°1  
Réédition à l'identique de la contribution n° 24 du registre électronique

**80 - Monsieur Thibaud FOURNEL**

Registre électronique, contribution n° 28 annexée au registre n°1  
Réédition à l'identique de la contribution n° 23 du registre électronique

**81 - Madame Isaline AUGUSTO**

Registre électronique, contribution n° 29 annexée au registre n°1  
Réédition à l'identique de la contribution n° 22 du registre électronique

**82 - Monsieur ou Madame Kaouthar BENAMEUR**

Registre électronique, contribution n° 30 annexée au registre n°1

**83 - Monsieur Didier de BERNARDI**

Registre électronique, contribution n° 31 annexée au registre n°1

**84 - Madame Catherine FOOS**

Registre électronique, contribution n° 32 annexée au registre n°1

**85 - Monsieur ou Madame A. ROCHE**

Registre électronique, contribution n° 33 annexée au registre n°1

**86 - Monsieur Florian Le BOURDAIS**

Registre électronique, contribution n° 34 annexée au registre n°1

**87 - Monsieur Yoachim HORYN**

Registre électronique, contribution n° 35 annexée au registre n°1

**88 - Monsieur ou Madame P. SCHILLER**

Registre électronique, contribution n° 36 annexée au registre n°1

**89 - Monsieur Marc GIUSTI**

Registre électronique, contribution n° 37 annexée au registre n°1

**90 - Monsieur Bruno GUILLOTIN**

Registre électronique, contribution n° 38 annexée au registre n°1

**91 - Monsieur ou Madame P. SCHILLER**

Registre électronique, contribution n° 39 annexée au registre n°1  
Réédition à l'identique de la contribution n° 36 du registre électronique

**92 - Monsieur Yoachim HORYN**

Registre électronique, contribution n° 40 annexée au registre n°1  
Réédition à l'identique de la contribution n° 35 du registre électronique

**93 - Madame Catherine FOOS**

Registre électronique, contribution n° 41 annexée au registre n°1  
Réédition à l'identique de la contribution n° 32 du registre électronique

**94 - Monsieur Jean-Marie et Madame Corinne CAVEZ**

Registre électronique, contributions n° 42 et 43 annexées au registre n°1

**95 - Monsieur ou Madame B. SAGHAI**

Registre électronique, contribution n° 44 annexée au registre n°1

**96 - Madame Florence GINGUENÉ**

Registre électronique, contribution n° 45 annexée au registre n°1

**97 - Madame Florence GINGUENÉ**

Registre électronique, contribution n° 46 annexée au registre n°1  
Réédition à l'identique de la contribution n° 45 du registre électronique

**98 - Madame Catherine AVIGNON**

Registre électronique, contribution n° 47 annexée au registre n°1

**99 - Monsieur Christophe LE FORESTIER**

Registre électronique, contribution n° 48 annexée au registre n°1

**100 - Anonyme**

Registre électronique, contribution n° 49 annexée au registre n°1

**101 - Monsieur ou Madame VACCA**

Registre électronique, contribution n° 50 annexée au registre n°1

**102 - Monsieur Benoît PEZOT**

Registre électronique, contribution n° 51 annexée au registre n°1

**103 - Madame REMY**

Registre électronique, contribution n° 52 annexée au registre n°1

**104 - Madame Christine BIRON**

Registre électronique, contribution n° 53 annexée au registre n°1

**105 - Madame Amanda Andrade BENITEZ**

Registre électronique, contribution n° 54 annexée au registre n°1

**106 - Anonyme**

Registre n°2 page 2

**107 - Anonyme**

Registre n°2 page 3, + 2 entretiens



**108 - Madame COLLET, société PULSONIC**

*Registre n°2 page 5, + 1 entretien*

**109 - Monsieur Robert RAK, Messieurs et Mesdames Nicole RAK, Ginette COHEN, Martine SEYMAN, Éric SEYMAN, Julia SEYMAN**

*Registre électronique, contribution n° 55 annexée au registre n°1*

**110 - Madame Isabelle AUDO**

*Registre n°2 page 9, + 1 entretien*

**111 - Monsieur Pierre BERRIER**

*Registre n°2 page 10, + 1 entretien*

**112 - Famille MICHAUD**

*Registre n°2 page 12, + 2 entretiens, + registre électronique, contribution n° 57*

**113 - Madame BERRIER**

*Registre n°2 page 10*

**114 - Madame DEVALLAND, Monsieur Séverin GUIDERDONI**

*Registre électronique, contribution n° 56 annexée au registre n°1*

**115 - Anonyme (joker9@free.fr)**

*Registre n°2 page 12*

## 8 - 3 - Arguments à l'appui des avis favorables

1. la conformité du projet aux conclusions des différentes consultations publiques qui ont été organisées préalablement et de longue date, et qui ont donné lieu à une approbation claire du projet retenu ;
2. la conformité du projet aux engagements pris par la municipalité à l'occasion du renouvellement du conseil municipal (2020) ;
3. la conformité du projet à la loi SRU, aux orientations du PLH et à l'impératif de préservation des espaces agricoles et naturels ;
4. un projet équilibré ;
5. la maîtrise du projet par la municipalité, qui éviterait de « *laisser le centre-ville aux mains de promoteurs privés* » ;
6. la perspective de voir apparaître une place conviviale qui fait actuellement défaut au centre d'Orsay ;
7. la création d'espaces végétalisés publics compensant largement en superficie la suppression des espaces verts actuels inaccessibles au public ;
8. une amélioration des circulations douces et une piétonisation facilitant l'accès aux commerces de proximité ;
9. un projet d'aménagement générateur d'une vraie mixité sociale en cœur de ville ;
10. un centre-ville modernisé et revitalisé ;
11. un nombre de logements prévu inférieur aux possibilités offertes par le PLU en vigueur ;
12. une perspective d'augmentation bienvenue de la clientèle des commerces de proximité ;
13. une augmentation globale du nombre de places de stationnement combinée à une meilleure gestion du parc favorisant la rotation des véhicules en stationnement.

### Avis favorables : synthèse des arguments

		Conformité concertation	Conformité élections 2020	Conformité loi SRU, PLH	projet équilibré	maîtrise du projet par la ville	création d'un espace public convivial	création d'espaces verts publics	circulations douces piétonisation	mixité sociale	centre ville moderne revitalisé	nombre de logements inférieur maxi loi SRU	au bénéfice des commerces de proximité	amélioration du stationnement
		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13
12	BOY-MARCOTTE													
23	MANCIP													
26	Anonyme													
28	Anonyme													
30	SAUSSOL													
31	VERLHAC													
34	Anonyme													
53	DORMONT													
59	CHARLET													
60	DURIVAUX													
62	PEYRAMAYOU													
63	VIALA													
64	Anonyme													
65	CHAZAN													
67	MISSENAUD													
68	WACHTAHAUS EN M.	pas d'arguments												
69	WACHTAHAUS EN Mme	pas d'arguments												
71	MIDOL-MONNET													
73	BOURSAULT	« Il est grand temps que ce projet aboutisse »												
82	BENAMEUR	« cette modification est nécessaire pour avancer sur le projet du centre-ville »												
	<b>Occurences</b>	<b>10</b>	<b>4</b>	<b>1</b>	<b>1</b>	<b>3</b>	<b>7</b>	<b>5</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>6</b>	<b>1</b>	<b>6</b>	<b>4</b>

**Les développements qui suivent prolongent, lorsque c'est utile, les avis favorables que certains contributeurs ont bien voulu préciser.**

#### **Contribution n° 59**

M. et Mme CHARLET estiment que ce projet est de nature à permettre à la ville d'Orsay de se doter d'un véritable centre, un lieu de convergence et de vie qui lui fait défaut. À l'heure actuelle, le quartier -« *tristounet* » - ne vit que des circonvolutions d'automobilistes en quête de stationnement, et les piétons peinent à fréquenter les commerces, qui en souffrent.

Relevant « *l'échelle humaine* » du projet, M. et Mme CHARLET contestent l'accusation de « *bétonisation* » brandie par ses opposants. Ils affirment que les villes ne meurent pas de la densité de leur centre, bien au contraire.

#### **Contribution n° 62**

Mme PEYRAMAYOU se réjouit de l'aménagement d'un cœur de ville autour d'une place et d'un espace plus ouvert.

#### **Contribution n° 63**

Outre sa satisfaction de voir une mixité sociale enrichir sa ville, Mme VIALA, qui se félicite de la création d'un espace de convivialité, considère que le projet - le plus aéré parmi les propositions soumises à un vote - corrigera l'esthétique d'un centre « *enlaidi* » par le bâtiment de la poste et le parking.

#### **Contribution n° 64**

Cette personne considère que l'augmentation de la population contribuera au maintien des commerces de proximité. Elle milite en faveur d'une plus grande mixité sociale en centre-ville.

#### **Contribution n° 65**

M. CHAZAN relève que ce projet sélectionné par les Orcéens, entre autres avantages, favorisera les mobilités douces. Il remarque que la densification du centre urbain est une condition de la préservation des espaces agricoles du plateau de Saclay.

#### **Contribution n° 67**

M. MISSEWARD, qui fait état de sa qualité de maire-adjoint d'Orsay chargé du développement durable et de la transition écologique, met en avant :

- une densification et un réaménagement des espaces favorables à la fréquentation des commerces, avec ou sans voiture, et conformes à loi qui prescrit de « *construire la ville sur la ville* » afin d'épargner les espaces naturels et agricoles de périphérie ;
- la création d'un espace très végétalisé accessible au public, en lieu et place des espaces actuels fermés et privés ;
- la contribution d'Orsay au règlement de la pénurie de logements, conformément aux impératifs de mixité sociale ;
- un nouveau mode de gestion du stationnement générant une rotation des véhicules plus rapide ;
- le respect de l'expression du public qui s'est déclaré majoritairement en faveur du projet ;

- son engagement de permettre à ce projet « *d'évoluer au fil des échanges entre les Orcéens, le promoteur, la Communauté d'agglomération et la municipalité* ».

### Contribution n° 71

M. MIDOL-MONNET, qui prend acte de l'expression populaire qui donne sa légitimité au projet et qui se félicite de sa maîtrise publique, se dit « *certain que l'ensemble des sensibilités représentées au conseil municipal sauront proposer, dans l'assemblée, une rectification du PLU s'il apparaissait à l'avenir que les règles démocratiques de ce projet d'aménagement ne seraient plus respectées ou nécessiteraient une évolution* ».

Propositions non assorties d'un avis explicite		
70	LAZZERINI	Sans donner explicitement son avis sur la modification du PLU, M. Lazzerini suggère des modifications relatives à l'orientation des bâtiments « <i>mono orientés vers le nord</i> », notamment au droit de la RN 118.
100	Anonyme	Prévoir un plus grand nombre de logements afin de permettre le financement d'un parking supplémentaire.
112	Groupe familial MICHAUT	<p>Les auteurs de cette contribution représentant le groupe familial MICHAUT, concerné par l'éventualité d'une expropriation, ne s'expriment pas explicitement pour ou contre le projet de modification n° 2 du PLU d'Orsay, préférant proposer une « <i>contribution à la réflexion</i> ».</p> <p>Regrettant que la municipalité n'ait pas souhaité mettre à la disposition du public le temps et l'espace nécessaires à la bonne lecture et à la bonne compréhension d'un dossier complexe et fractionné, et que les élus n'aient pas joué leur rôle pédagogique, ils constatent que les avis exprimés s'en trouvent affectés.</p> <p>Par la réédition d'anciennes correspondances signées du Docteur Bernard MICHAUT, ils renouvellent leur attachement à un quartier aéré, actif et convivial, dans lequel foisonneraient services et équipements publics, commerces, logements, fruits d'une urbanisation maîtrisée et durable, conçue dans la concertation et la transparence.</p> <p>Ils militent en faveur de la qualité d'un espace urbain privilégiant le respect de l'architecture traditionnelle et un traitement « discret » du stationnement des véhicules.</p> <p>De façon peu explicite, la famille MICHAUT entreprend « <i>une démarche collective qui s'inscrit dans une perspective de partage des espaces au bénéfice de la promotion des connaissances et du savoir faire</i> ». Elle envisage le maintien d'activités sur ses propriétés, ainsi qu'un projet d'animation du centre-ville à dominante scientifique.</p>

## 8 - 4 - Arguments à l'appui des avis défavorables

### A - Sur la participation du public :

1. l'absence d'une réflexion et d'un débat public sur le « grand centre-ville », au moment où se confirme la fermeture de l'hôpital qui ouvre la possibilité de bâtir de nouveaux logements ;
2. la « prétendue approbation » du projet par la population, celle-ci ayant été confrontée à un choix « fermé », sans possibilité d'exprimer un autre avis ;
3. l'obsolescence du projet ;
4. l'absence de concertation ou le non respect de ses conclusions.

#### **Réponses de la Ville d'Orsay**

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

#### **La concertation entamée en 2016**

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

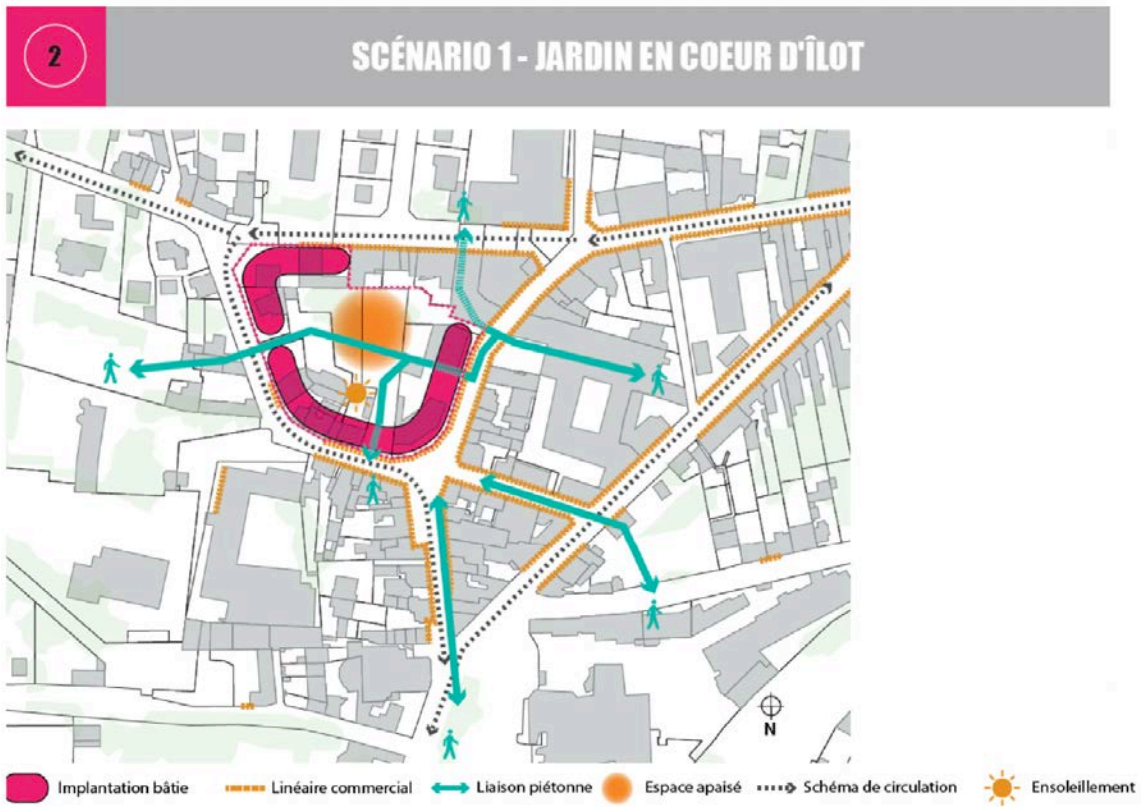
La ville d'Orsay a souhaité associer les habitants dès le démarrage des études du projet. Six réunions publiques et ateliers ont été réalisés, et 4 publications dans le journal municipal ont permis de synthétiser l'avancement et les invariants fixés avec la population sur le projet. À ce titre, une étape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

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

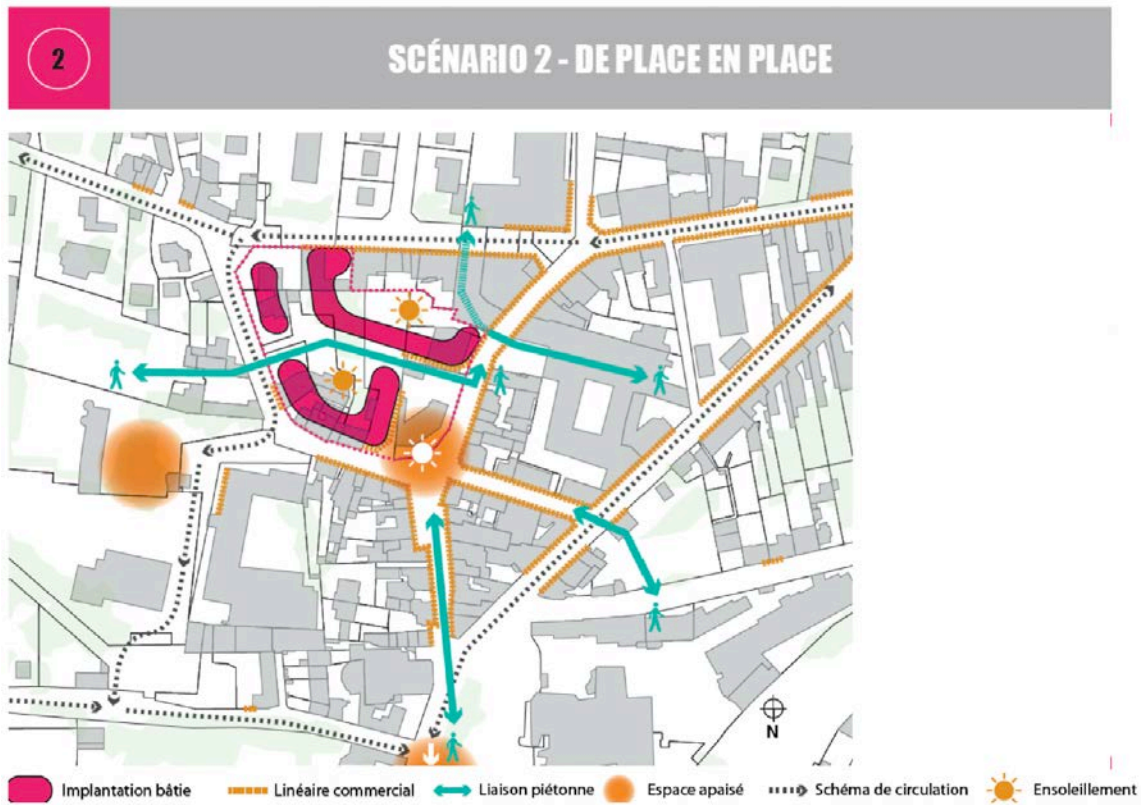
Des livrets d'expression ont également été remis et ont permis aux habitants de donner leurs avis sur chacun des 3 scénarii, dans le but d'élaborer un scénario de synthèse partagée.

Les trois scénarios au démarrage de la concertation (réunion du 24 mai 2016) sont les suivants :

Scenario 1 :

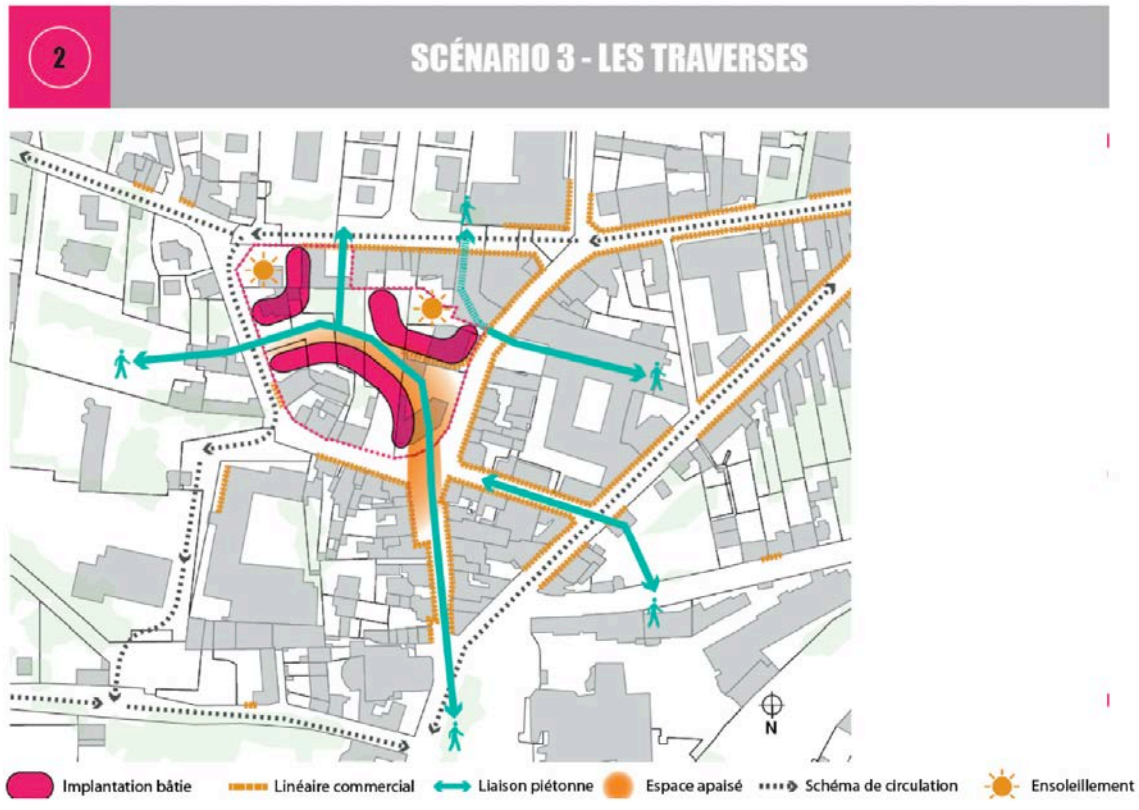


Scenario 2 :





Scenario 3 :



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

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

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

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

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

Suite à une première sélection de cinq opérateurs immobiliers, la ville a organisé une consultation publique en janvier 2019 pour définir le meilleur projet pour le centre-ville, auquel plus de 1 000 Orcéens ont participé. Le projet du groupement emmené par la société DReAM est sorti largement en tête avec 49 % des voix, et il en est ressorti aussi que 93 % des participants considèrent que l'actuel centre-ville peut être amélioré. Pour ce faire, un supplément de 30 pages au journal municipal a été présenté en janvier 2019, accompagné d'un questionnaire détaillé. Au cours du premier semestre 2019, la ville et le groupement ont organisé des ateliers de travail avec la population afin d'échanger sur les évolutions possibles du projet. Ainsi, quatre ateliers de travail ont été organisés, regroupant 43 Orcéens volontaires répartis en deux groupes, sur les thématiques suivantes :

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

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

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

- Une volonté de choisir le projet dont la densité permet de respecter le caractère faubourgien du centre-ville d'Orsay et s'intégrant parfaitement à l'environnement existant,
- Un souhait de participation à la conception de la place publique, que la Ville organisera au cours de l'année 2021,
- Un questionnement sur la place du stationnement dans le centre-ville et sur l'impact du projet au regard de cette problématique.

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

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

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

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

### Observation du commissaire enquêteur :

Dont acte. Le rappel de ces informations relatives à la concertation - qui s'avère à bien des égards exemplaire - dans le dossier soumis à l'enquête publique eût sans doute évité ce lot de critiques manifestement infondées.

### **B - Sur la justification du projet :**

5. le caractère fallacieux de l'argument en faveur du logement social, la ville d'Orsay ayant atteint le quota exigé par la loi.

#### **Réponses de la Ville d'Orsay**

La loi SRU, renforcée par la loi 2013-61 du 18 janvier 2013, cherche à améliorer la mixité sociale dans les villes et à remédier à la pénurie de logements sociaux. D'après la loi, « *Les communes de plus de 3 500 habitants – et de 1 500 habitants en Île-de-France – appartenant à des agglomérations ou intercommunalités de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15 000 habitants doivent ainsi disposer de 25 % de logements sociaux, en regard des résidences principales, d'ici 2025* » . (Ministère de la Cohésion des territoires, 2017).

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

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

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

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

Il s'agit pour la Ville d'améliorer la mixité sociale par la réalisation de projets de logements sociaux, intégrés dans la Ville, afin de favoriser le parcours résidentiel des Orcéens et de lutter contre la ségrégation géographique. Avec près de 3 000 demandes de logement social en cours sur la commune d'Orsay, la Ville se doit de poursuivre cet engagement. Le centre-ville par l'ensemble des services qu'il propose représente, en tant que tel, un atout considérable pour le « vivre ensemble ».

La Ville est questionnée sur la nécessité de construire sur cet îlot, alors que le projet de l'OIN (et notamment le projet de Corbeville) va venir accroître de façon importante le nombre de logements orcéens.

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

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

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

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

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

Pour ce projet, pour la Ville, il s'agit avant tout de permettre de réaliser un projet de requalification urbaine permettant la réalisation d'espaces publics majeurs tout en préservant les équilibres financiers du budget communal.

Enfin, l'apport d'une population nouvelle, certes en nombre modeste, permettra de développer l'attractivité commerciale en permettant à de nouvelles familles de faire leurs courses dans le centre-ville. Il est à noter que le projet retenu comprend un nombre de logements beaucoup moins important que le nombre initialement évoqué lors des premières séquences de concertation préalable. Le projet retenu est le moins dense au regard des 5 candidats appelés à participer au 2<sup>ème</sup> tour. Il apparaît ainsi le plus équilibré entre les questions de coûts financiers, de dimension des espaces publics et de faible densité.

Enfin l'aménagement du secteur de l'Hôpital ne pourra être mis en œuvre qu'à son départ effectif (prévu en 2024) et celui du Service Hospitalier Frédéric Joliot (SHFJ) prévu au 2<sup>nd</sup> semestre de l'année 2026.

L'aménagement du secteur de l'hôpital sera ainsi fait en corrélation avec le projet de centre-ville mais lui succèdera. En tout état de cause l'histoire a désigné clairement l'îlot de la poste comme épicerie de l'activité commerciale et culturelle. C'est devant la poste qu'on se rencontre, qu'on se restaure, qu'on échange avant d'aller au cinéma ou au spectacle. Le site de l'hôpital proche de l'église et de la mairie devra vraisemblablement trouver une identité propre dans son lien entre deux gares : Guichet et Orsay ville, et dans la rencontre entre deux centralités mettant en lien l'îlot de la poste, le lac du Mail, l'Yvette et l'université.

### **C - Sur la procédure :**

6. l'absence de délibération du conseil municipal sur la modification n°2 du PLU ;
7. la simultanéité de 4 enquêtes publiques portant sur le même thème, qui aurait eu pour effet de créer la confusion dans l'esprit des citoyens appelés à donner leur avis ;
8. la succession des procédures de révision et de modification du PLU à un rythme soutenu, la prochaine révision devant intervenir dès le deuxième trimestre 2022.

#### **Réponses de la Ville d'Orsay**

Conformément à l'article L.153-37 du code de l'urbanisme, la procédure de modification est engagée à l'initiative du maire et doit être prescrite par un arrêté signé par l'autorité compétente. Une délibération du Conseil Municipal n'est pas nécessaire dans le cadre de la procédure de modification de droit commun.

Les quatre enquêtes publiques ont été lancées simultanément dans l'objectif de permettre à la population d'apprécier le projet dans sa globalité, avec les différentes procédures administratives préalables à la mise en œuvre du projet de permis de construire. La segmentation des procédures aurait péjoré la lisibilité du projet. Il est également à noter que les enquêtes publiques relatives à la déclaration d'utilité publique et à l'enquête parcellaire est une enquête publique conjointe, ce qui est conseillé par les services préfectoraux et qui permet d'assurer une lisibilité forte au dossier.

La ville d'Orsay a effectivement approuvé la première modification et lancé la révision de son plan local d'urbanisme au conseil municipal du 29/09/2020, puis, le Maire a prescrit la modification 2 du PLU par arrêté le 25/11/2021. Chacune de ces procédures répond à des objectifs différents, détaillés dans les arrêtés ou les délibérations de lancement et consultables par tout un chacun (en ligne sur le Site Internet de la Ville, en format papier en mairie, aux jours et horaires d'ouverture habituels). Ces procédures s'inscrivent également dans des temporalités différentes, étroitement liées, d'une part au développement de la réflexion menée sur les projets communaux, déclinés pour l'essentiel dans les orientations d'aménagement programmées du PLU approuvé en mars 2017 ; et d'autre part, aux modalités de mise en œuvre des procédures encadrées par la réglementation en vigueur (modification de droit commun, modification simplifiée, révision allégée, révision, etc.).

La modification 2 du PLU a notamment pour objectif de préciser la réglementation en vigueur des zones UCV et UCVp pour mettre en œuvre l'orientation d'aménagement programmée du secteur du centre-ville approuvée dans la révision du PLU du 28/03/2017, et donc de deux aménagements cadres sur le secteur : le parking *Kempen* et l'îlot de la Poste. Ainsi, sur cette procédure de modification, il s'agit d'imbriquer à la fois le calendrier du projet de l'îlot de la Poste et le calendrier d'une procédure d'évolution du PLU adaptée, et nécessaire à la définition fine et à la mise en œuvre du projet.



### **D - Sur le dossier d'enquête :**

9. la non-conformité du dossier d'enquête publique qui ne reflèterait pas, dans le règlement et le plan de zonage, les mises à jour et mises en conformité précédentes du PLU ;
10. l'absence de la zone UE dans le règlement du PLU ;
11. un certain nombre « *d'incohérences* » dans le dossier, dont il ressortirait que l'actuelle modification est inutile en ce que la réalisation du projet de l'îlot de la Poste serait déjà permise par le document approuvé par le conseil municipal le 28 mars 2017 ;
12. le manque d'information sur la transformation du parking « *Kempen* ».

#### **Réponses de la Ville d'Orsay**

Dans le cadre de la procédure qui nous occupe, l'ensemble du dossier du plan local d'urbanisme a été repris et mis à jour, intégrant les versions antérieures, les mises en compatibilité réalisées entre 2017 et 2021, ainsi que les modifications envisagées par la modification 2 du PLU.

Sur l'absence de la zone UE dans le règlement, il est possible de consulter sa réglementation de la page 83 à la page 106 du règlement présent dans le dossier d'enquête publique. Seules les en-têtes et la table des matières du document font apparaître une erreur : l'une en indiquant qu'il s'agit de la zone UCV, et l'autre, page 3, en ne prenant pas en compte la pagination de la zone UE. Ces erreurs matérielles seront rectifiées dans le dossier d'approbation qui sera soumis au vote du conseil municipal.

Comme évoqué aux points précédents, la modification 2 du PLU a notamment pour objectif de préciser la réglementation en vigueur des zones UCV et UCVp pour mettre en œuvre l'orientation d'aménagement programmée du secteur du centre-ville approuvée dans la révision du PLU du 28/03/2017, et permettre deux aménagements cadres sur le secteur : le parking *Kempen* et l'îlot de la Poste. C'est à l'occasion de cette révision que la Ville a défini les grandes lignes directrices du projet du centre-ville. C'est donc dans cette optique que la procédure de modification 2 du PLU vient affiner les règles de construction, apporter de la cohérence réglementaire, dans le but de permettre la réalisation du projet prévu dans l'OAP de l'îlot de la Poste. Elle répond ainsi aux enjeux soulevés lors de la concertation menée depuis 2016 et encadre notamment la réalisation du projet choisi par les habitants.

En ce qui concerne la transformation du parking *Kempen*, le projet n'a pas encore été totalement et précisément défini, la ville n'est donc pas en mesure d'apporter de précisions complémentaires. Il a tout de même été prévu dans le cadre de cette modification d'adapter la réglementation en vigueur de manière large pour permettre la réalisation d'un aménagement répondant aux besoins du projet global de l'îlot de la Poste. Une concertation avec la population sera engagée afin de définir précisément le cadre du projet de réaménagement du secteur.

### **E - Sur le déroulement de l'enquête :**

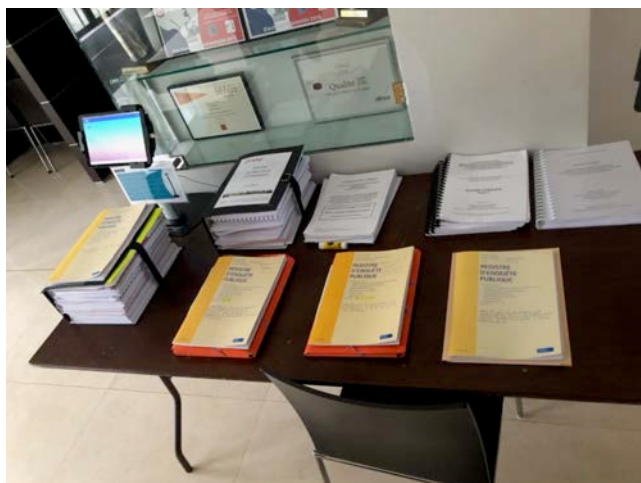
13. l'absence d'une présentation globale du projet, notamment par le biais d'une exposition permanente pendant la durée de l'enquête ;
14. la présentation des dossiers dans des conditions matérielles impropres à leur consultation ;
15. l'épaisseur du dossier, qui présenterait un caractère dissuasif et dont certains éléments seraient inutiles ;
16. le caractère « *confidentiel* » de l'enquête.

#### **Réponses de la Ville d'Orsay**

Les enquêtes publiques relatives aux modifications des Plans Locaux d'Urbanisme doivent répondre à un formalisme particulier, régi par le Code de l'Environnement et permettant d'assurer la compréhension du dossier avec uniquement les documents qui sont soumis à l'enquête. Ainsi, les seuls documents autorisés sont ceux qui sont relatifs à l'enquête publique elle-même. Afin d'éviter d'influencer la population (qui doit être amenée à donner son avis sur la base du dossier d'enquête présentant objectivement le projet), il convient donc de ne pas réaliser d'actions de communications spécifiques, et notamment la réalisation d'expositions durant la tenue des enquêtes publiques.

Concernant les conditions matérielles. Une table longue de 1,80 m a été installée dans le hall d'accueil de l'Hôtel de Ville, sur laquelle les 4 registres ont été déposés, ainsi que – devant les 2 registres concernés - deux tablettes fournies par *PubliLégal* (une pour le déclassement, une pour l'enquête concernant la modification du PLU).

Un flacon de gel hydro-alcoolique ainsi qu'une unique chaise afin de respecter les recommandations sanitaires, étaient à disposition du public.



*Photo prise le lundi 15 mars 2021*

Un agent du service urbanisme était chargé de passer trois fois par jour (avant l'ouverture au public, en début d'après-midi et après la fermeture), afin d'annexer quotidiennement aux registres les observations reçues par voie dématérialisée, et également pour vérifier le niveau de gel et le bon ordre de la table et des registres.

Néanmoins, il convient de noter que la place laissée aux enquêtes publiques dans le hall d'accueil de la Mairie aurait pu être plus importante, mais s'est heurtée à la gestion des flux au regard des contraintes sanitaires. D'ailleurs, suite aux remarques du public sur la place laissée aux enquêtes publiques, les agents de la mairie ont réaménagé un espace dédié, avec une surface plus grande pour déplier les cartes et permettant d'accueillir davantage de personnes en même temps. Enfin, il est à noter que la Ville a également mis à disposition du public l'ensemble du dossier d'enquête publique en ligne par le biais d'un registre dématérialisé accessible depuis le site Internet de la ville, et depuis une tablette numérique à disposition dans le hall d'accueil principal de la mairie. Ces mises à disposition ont également permis aux usagers de participer à l'enquête sans se déplacer, en minimisant les risques liés à la crise sanitaire actuellement en cours.

Sur la taille du dossier d'enquête publique, cette dernière étant ce qu'elle est car elle répond en réalité aux exigences du code de l'urbanisme sur la forme que doit prendre le dossier. En effet, ce dernier doit comporter l'ensemble des documents constitutifs du dossier de PLU, tel qu'il pourrait être approuvé suite à l'enquête publique, en prenant en compte les versions antérieures, les différentes mises en compatibilité et les différentes procédures de modification antérieures, ainsi que les documents mis à jour dans le cadre de la procédure en cours. Toutefois, afin de fluidifier la lecture du dossier et de la rendre efficace, une notice explicative était jointe au dossier présentant la version des documents modifiés actuellement en vigueur et la version des documents modifiés comportant les évolutions envisagées dans le cadre de la modification.

#### **Observation du commissaire enquêteur :**

Cette information est erronée. La Direction Départementale des Territoires soutient au contraire que :

##### **Contenu du dossier**

Le dossier devra contenir :

- un rapport de présentation des changements envisagés,
- un extrait de plan avant et après modification,
- un extrait de règlement avant et après modification,
- les autres pièces modifiées.

Il devra également montrer que les divers changements envisagés ne portent pas atteinte à l'économie générale du PADD, qu'ils ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone A ou N, une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels et qu'ils ne comportent pas de graves risques de nuisance.

Enfin, au regard de la forte participation via les différents canaux d'enquête, et de la concertation menée sur le projet de l'îlot de la Poste depuis 2016, il est incontestable que les différentes mesures de publicité ont permis une large participation et une juste information de la population sur le projet communal et la tenue des enquêtes.

### **F - Sur le contenu du projet de modification :**

17. la multiplication des dérogations, ce qui vide la réglementation en vigueur de sa substance et interroge sur le respect de l'égalité des citoyens devant la règle commune ;
18. le sentiment que la municipalité a laissé le promoteur lui dicter ses choix, et a adapté le PLU à ses exigences plutôt que de lui imposer de se conformer au PLU en vigueur ;
19. le caractère obsolète des études sur le stationnement rendues publiques.

#### **Réponses de la Ville d'Orsay**

La Ville souhaite indiquer sur ce point que les faibles adaptations à la réglementation prévue concernant le projet visent à permettre la mise en œuvre d'orientations souhaitées par la Ville (notamment sur la réduction de la demande en matière de stationnement).

À l'inverse de ce qui est soutenu, il s'agit pour la Ville de s'assurer que le promoteur réalise un projet conforme à celui qui a été présenté à la population lors des différentes séquences de concertation.

L'inscription du secteur de plan masse permet ainsi de figer les emprises constructibles, afin d'éviter des évolutions du projet qui ne seraient pas conformes à ce document.

Pour ce faire, conformément à l'article R.151-40 du code de l'urbanisme, il est proposé de recourir à la création d'un secteur de plan masse sur l'îlot de la Poste, outil permettant de fixer, pour un secteur donné, les règles spéciales applicables aux constructions et aux aménagements au moyen d'une représentation graphique. Le secteur de plan masse constitue une forme d'expression réglementaire d'urbanisme, que le code de l'urbanisme réserve à des situations particulières (zones U et AU notamment) et qui peut comporter *a minima* des prescriptions relatives à l'emprise au sol, à l'implantation, ou encore au volume des constructions. Les règles dispensées dans le secteur de plan masse ont la même portée et la même valeur juridique que les règles littérales du règlement.

Il est donc prévu dans le cadre de la présente modification, de mettre en place ce dispositif pour adapter la réglementation applicable au secteur, à sa structure foncière particulière en complément de la réglementation *ad hoc* au sein des zones UCV et UCVp du règlement, en vue de réaliser l'objectif d'urbanisme poursuivi dans l'orientation d'aménagement programmée « B1 – l'îlot de la Poste ».

Ainsi, il ne s'agit pas de déroger aux règles d'urbanisme en vigueur mais de les faire évoluer afin de les adapter au cas particulier du secteur, de préciser le règlement du PLU applicable au futur projet en complément du secteur de plan de masse proposé, et d'assurer une meilleure lisibilité des règles d'urbanisme applicables sur le secteur.

Concernant les questions relatives au stationnement, il est à noter qu'une étude de stationnement a été réalisée en 2019, avec la réalisation de comptages réalisés les jeudis et samedis.

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

- d'une enquête d'occupation / rotation effectuée :
  - un jeudi en mai 2019 (de 6h à 20h) => 14 rotations – 1<sup>e</sup> rotation à 6h00
  - un samedi en mai 2019 (de 7h à 14h) => 7 rotations – 1<sup>e</sup> rotation à 7h00

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

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

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

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

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

- en semaine de 13h à 14h et de 17h à 18h (proche de 100 %).
- les samedis de 11h à 13h.

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

### **G - Sur les conséquences esthétiques du projet :**

20. l'augmentation de sa densité du centre-ville, son « bétonnage », altérant le cadre de vie ;
21. une forme « d'anarchie destructrice » ;
22. l'atteinte portée au patrimoine orcéen ;
23. le sacrifice d'espaces verts ;
24. la hauteur excessive des bâtiments projetés (situés en un point haut de la ville).

### **Réponses de la Ville d'Orsay**







### **Concernant les questions relatives à la hauteur et à l'esthétique du projet**

Sur ce point, il convient de noter en premier lieu que les hauteurs du projet respectent les gabarits fixés dans le Plan Local d'Urbanisme, et que le PLU prévoyait bien, avant ladite modification, la réalisation de bâtiments en R+3+Combles dans le cadre du projet de l'îlot de la Poste.

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

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

Enfin, un bâtiment situé sur l'Ouest du projet se développe en R+3+C (12 mètres à l'égout, et 3 mètres supplémentaires sous les combles). Ces hauteurs sont similaires à celles qui existent à proximité dans les constructions récentes, et notamment sur le secteur de l'îlot des Cours ou sur le projet situé à l'angle entre la rue Archangé et Dubreuil (projets des Apprentis d'Auteuil).

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

Ces différentes échelles de hauteur s'inscrivent dans la morphologie du centre-ville qui connaît une forte diversité de hauteurs et de nombre d'étages, participant à l'animation paysagère de la commune.

La forte déclivité sud nord permet d'intégrer parfaitement les bâtiments sur le cœur d'îlot, dans une vue lointaine du nord vers le sud.

A l'Ouest, les bâtiments viennent à l'alignement de la rue de Paris pour maintenir son ambiance. On est là en voisinage avec le tissu ancien, et les immeubles le long de cette



voie et en retour sur la place adoptent les principes de l'architecture traditionnelle du quartier.

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

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

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

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

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

### **Concernant les questions patrimoniales :**

Le secteur n'est pas concerné par un quelconque site inscrit ou classé. Néanmoins, la Ville a souhaité, dans le cadre de la révision du PLU approuvé en 2017, permettre la protection des éléments majeurs patrimoniaux de l'îlot. Ainsi, les principaux éléments patrimoniaux sont non seulement protégés mais également réhabilités dans le cadre du projet.

Le PLU identifie une partie du patrimoine existant (trois maisons) à conserver et réhabiliter sur le site :

- La maison du 38 rue de Paris (BC 138),
- La maison du 36 bis rue de Paris (BC 405),
- La maison du 28 rue de Paris.

La maison du 38 rue de Paris (BC 138) est une maison de ville adoptant un plan en L surmonté d'une toiture à pente couverte de tuiles plates. La disposition des baies suit

un ordonnancement relativement classique mais la variété de leurs formes et de leur dimension traduit un certain rationalisme. La maçonnerie est réalisée en pierre meulière laissée apparente. Les briques ocre et rouge sont utilisées comme éléments décoratifs pour les linteaux et impostes des fenêtres du rez-de-chaussée ainsi que dans les combles. De même une frise de séparation du niveau de combles est maçonnée en brique et prend un aspect décoratif important, notamment avec les frontons des baies du premier étage. La brique est également utilisée pour les chaînages d'angle.

L'ornementation est encore marquée par les éléments de ferronnerie des garde-corps, de la marquise, de la grille de porte et de la clôture, ainsi que les éléments de céramique et les poutrelles métalliques ornées de clous à motif floral des linteaux de baies du premier étage. La maison est aujourd'hui à l'état d'usage, et les anciens locaux d'activité sont en mauvais état. Elle est repérée et classée dans le plan local d'urbanisme.

La maison du 36 bis rue de Paris (BC 405) est une maison bourgeoise du début du 20<sup>e</sup> siècle. La maçonnerie est réalisée pour partie en pierre meulière laissée apparente. Les briques ocre et rouge sont utilisées comme éléments décoratifs pour les cheminées. Les linteaux, tableaux et impostes des fenêtres sont en béton gris. La brique est également utilisée pour les chaînages d'angle. Elle est en bon état. Elle est aujourd'hui peu visible depuis le domaine public et sera révélée dans le cadre du projet. Elle est repérée et classée dans le plan local d'urbanisme.

La maison du 28 rue de Paris (BC 340)

Il s'agit d'une maison de bourg rural adoptant un plan rectangulaire couvert d'une toiture à deux pentes. Les ouvertures reprennent un ordonnancement classique vertical et horizontal avec des baies identiques. La maçonnerie est réalisée en moellons de pierre recouverts d'un placage de ciment. On retrouve également la pierre de taille pour le chaînage d'angle. La porte d'entrée est entourée de pilastres soutenant un fronton dans le tympan duquel on retrouve un mascarón sculpté d'un visage humain en bas-relief.

Le bâtiment présente de nombreuses ornements qui permettent de comprendre cet édifice comme étant certainement la maison d'un notable de l'ancien bourg rural. De plus la maison s'inscrit en bordure d'un grand parc arboré qui vient confirmer cette hypothèse. Comme les autres édifices ruraux, c'est le caractère historique comme témoin du passé rural d'Orsay ainsi que son ornementation qui a justifié son repérage. Cette maison apparaît comme une réminiscence du bourg rural dans le centre-ville au même titre que les maisons voisines des 32 et 34 rue de Paris. Cette maison est en mauvais état d'entretien.

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

**Concernant les questions relatives aux espaces verts et à la question de l'imperméabilisation,**

elles seront traitées en réponse dans le thème suivant.

**H - Sur les conséquences fonctionnelles du projet :**

25. l'absence de prise en compte des impératifs écologiques ;
26. la destruction d'un îlot de fraîcheur ;
27. l'augmentation de la pollution ;
28. la suppression du parking du centre-ville ;
29. les expropriations projetées ;
30. l'augmentation de la difficulté de circuler en centre-ville ;
31. l'augmentation de la difficulté de stationner en centre-ville ;
32. le préjudice qui en résulterait pour les commerçants du centre d'Orsay ;
33. l'insuffisance des réseaux d'assainissement des eaux pluviales, susceptible de générer des inondations du fait de la densification attendue ;
34. la sous-estimation des contraintes du sous-sol (roche et sources) ;
35. l'imperméabilisation des sols ;
36. l'impossibilité de créer de véritables liaisons douces, eu égard à la configuration des rues.

**Réponses de la Ville d'Orsay**

Il convient de noter que ces remarques dépassent le cadre du projet de modification du PLU et concernent plus généralement le projet et non son aspect réglementaire. Néanmoins, la Ville souhaite apporter sur ce point les précisions suivantes :

**Concernant la question des liaisons douces :**

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

Il est ainsi mentionné page 16 de la notice explicative de la DUP la recherche d'une « vascularisation » du cœur de ville en créant des sentes piétonnes végétalisées et en réalisant un enrichissement des voies permettant de rendre le site davantage traversable et accessible, favorisant le développement des mobilités douces tout en améliorant l'accès à la gare RER d'Orsay-Ville via la venelle tracée dans le projet des Apprentis d'Auteuil.

Les aménagements du projet sont favorables au développement des circulations douces au sein de l'îlot. Ils permettent d'en améliorer la perméabilité par la réalisation d'une sente piétonne. À ce stade, la conception des espaces publics du projet n'est qu'en phase préliminaire. Tant pour la place publique que pour la sente, elle devra intégrer les conclusions d'une concertation à venir avec la population. La définition des usages des espaces publics (stationnement, espaces verts, piste cyclables, etc...) y sera centrale et permettra de préciser l'intention de développement des mobilités douces

dans le centre-ville et au sein de cet îlot. Il est à noter que la sente permettra également le passage des véhicules de secours.

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

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

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

### **Concernant les questions liées à l'environnement – Espaces verts – Végétalisation – Eaux pluviales**

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

Au travers de ce projet, la Ville d'Orsay souhaite permettre à la population de profiter de larges espaces publics fortement végétalisés. Il est à noter que dans l'emprise du projet il n'existe aujourd'hui qu'un espace public à vocation de parking, principalement minéral, d'une surface d'environ 1 100 m<sup>2</sup>. Les espaces verts existants (jardin des propriétés privées) ne sont pas accessibles.

Par la réalisation d'une place publique d'environ 1 200 m<sup>2</sup>, ainsi que par la réalisation d'une sente piétonne d'environ 1 100 m<sup>2</sup>, la Ville vient donc accroître considérablement la surface des espaces publics sur le secteur.

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

Elle prévoit une végétalisation d'environ 1/3 de la surface des espaces publics afin d'atteindre un bilan imperméabilisation neutre au regard de la situation actuelle (peut on décrire ce bilan plus précisément ? )

Un jardin paysager d'environ 900 m<sup>2</sup> largement arboré s'inscrira au sein du projet de logements.

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

Ainsi, par le traitement paysager et environnemental des espaces publics, et par le maintien d'un grand cœur d'îlot vert au Sud des constructions du projet, **le projet de**

**l'îlot de la Poste préserve le principe d'îlot de fraîcheur, et ne génère pas d'imperméabilisation supplémentaire.**

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

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

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

Pour garantir une bonne pérennité des plantations, bon nombre de moyens sont mis en œuvre :

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

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

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

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

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

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

Le réseau d'assainissement des eaux pluviales n'est pas insuffisant et permet d'intégrer le projet. Le PLU prévoit d'ailleurs une très forte limitation du débit de rejet dans le réseau collecteur, et le promoteur devra donc réaliser des bassins de rétention permettant de réguler fortement le débit d'entrée dans le réseau public. Le service gestionnaire (la communauté. d'Agglomération Paris-Saclay depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2020),

sera amené à donner un avis dans le cadre de l'élaboration du futur permis de construire.

La question du bétonnage ne saurait avoir de sens qu'en rapport avec la réduction d'espaces naturels à disposition du public au profit d'espaces imperméabilisés. Telle n'est pas en l'occurrence la situation.

La restitution d'espaces privés à l'usage public, l'attention portée au traitement végétalisé des sols, la construction maîtrisée de nouveaux logements en comparaison de la constructibilité réglementairement envisageable, tout porte à comprendre l'attention portée à la qualité de vie.

### **Concernant les précisions vis-à-vis des questions d'expropriation :**

Il est à noter que la Ville, au travers de l'EPFIF, a acquis, entre 2009 et 2018, environ 50 % des surfaces nécessaires à la mise en œuvre du projet. En 2019, la Ville d'Orsay a sollicité du préfet l'obtention de la déclaration d'utilité publique afin de mettre en œuvre un projet d'intérêt général. C'est le Préfet qui, sur la base du dossier, des remarques lors des enquêtes publiques et de l'avis du commissaire enquêteur, décide de déclarer l'utilité publique du projet. La Ville d'Orsay s'est attachée à rencontrer, préalablement au démarrage de ces enquêtes publiques, l'ensemble des propriétaires fonciers concernés par la mise en œuvre du projet. La Ville d'Orsay souhaite ainsi privilégier une approche visant à obtenir l'accord amiable des propriétaires. L'un des fonciers concernés a d'ailleurs été acquis fin avril par l'EPFIF.

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

- La Ville souhaite le maintien de la présence de la Poste en centre-ville et a préparé le projet afin de permettre à la Poste de maintenir une continuité d'activité tout en retrouvant des locaux au sein du projet.
- Pour tenir compte de la situation particulière de la composition familiale des propriétaires et de l'état d'occupation du 28 rue de Paris (le propriétaire occupant est âgé de 88 ans et se trouve être un médecin apprécié sur la ville), la commune a souhaité, proposer à ce propriétaire une seconde solution visant, dans un premier temps, à maintenir cette personne dans sa maison, et ainsi n'acquiescer que le jardin de la propriété de la parcelle BC 340. La Ville maintient toutefois son objectif de réaliser un espace de restauration par réhabilitation du bien. Cela permettrait de mettre en œuvre l'essentiel du projet de centre-ville dans la temporalité annoncée. Dans cette hypothèse, la Ville ne réaliserait que dans un second temps l'acquisition de la totalité de la propriété à l'occasion d'une mise en vente ultérieure.
- La suppression du parking de l'îlot de la Poste n'est pas soumise à la procédure de déclaration d'utilité publique, mais fait l'objet d'une procédure spécifique de déclassement anticipé qui a fait l'objet d'une enquête publique distincte au mois de mars 2021.



### **Concernant les questions relatives au stationnement et à la circulation dans l'hypercentre :**

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

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

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

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

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

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

### **Concernant les questions relatives à l'impact vis-à-vis des commerces du chantier en lui-même**

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

Il est entendu que le projet *Kempen* sera réalisé avant le démarrage des travaux du projet de l'îlot de la Poste, et que le projet immobilier n'impactera ni la circulation ni les places de stationnement en voirie situées à proximité. Néanmoins, concernant les travaux à venir qui concerneront la requalification des voiries aux abords, ceux-ci pourront avoir un impact, limité en durée (quelques semaines), sur le stationnement à proximité. La Ville s'engage à travailler à des solutions d'accompagnement visant à réduire les désagréments qui seraient constatés pendant les travaux.

### **I - Sur la conformité du projet :**

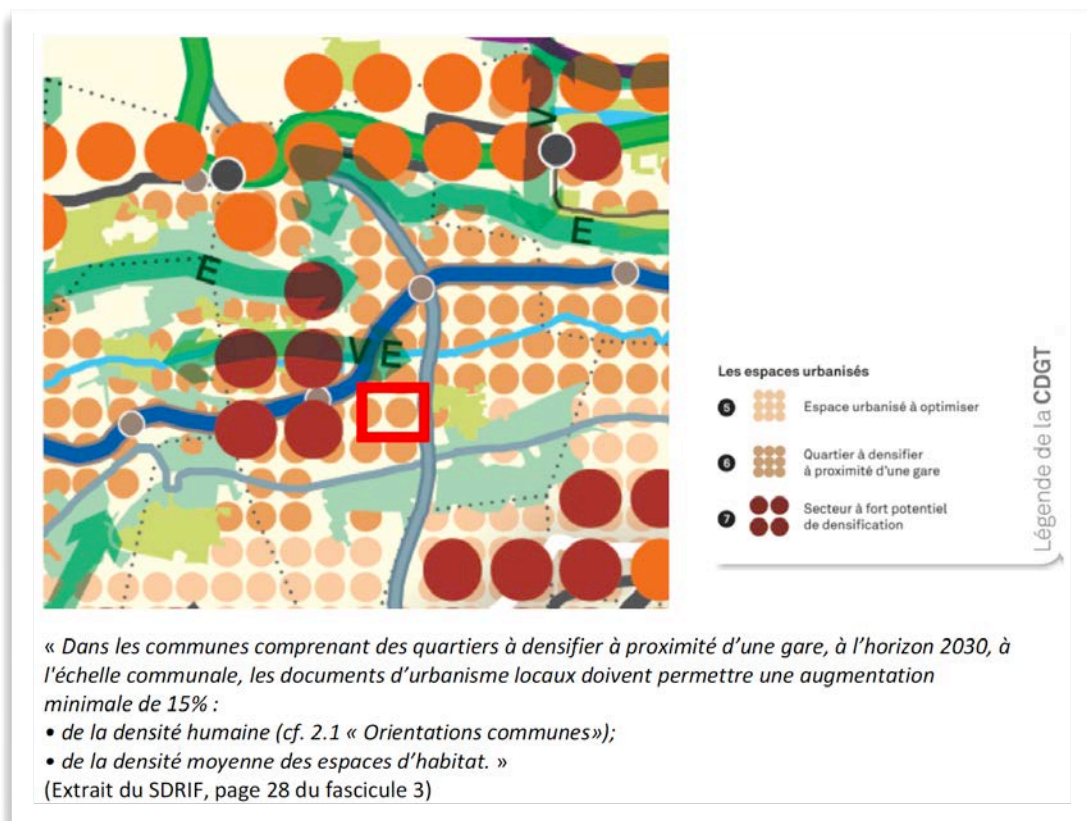
#### **37. le projet de modification ne respecterait pas les dispositions du PLU/du SDRIF.**

#### **Réponses de la Ville d'Orsay**

Concernant le SDRIF, une première partie de la réponse se trouve dans le thème B. Pour précision, il convient de noter que le projet de modification est de toute évidence compatible avec les orientations générales du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF). Le PLU modifié permet, à l'inverse de ce qui est soutenu, de confirmer des intentions urbaines qui se fondent sur le respect de la règle définie dans le SDRIF.

À titre d'exemple, voici ci-dessous l'extrait de la carte de destination générale des territoires (à laquelle est ajouté un carré rouge permettant d'identifier la localisation approximative du projet).

Sur cette carte, les petites pastilles marron indiquent qu'il s'agit de « quartiers à densifier à proximité d'une gare » (voir légende). Le SDRIF indique ainsi sur ces espaces la nécessité d'en revoir la densité.



Aussi, en permettant la réalisation d'un projet visant à une intensification mesurée du nombre de logements, la modification du PLU s'inscrit entièrement dans les objectifs portés par le SDRIF.

Concernant la question du type de procédure pour permettre la réalisation du projet, la Ville souhaite à nouveau rappeler que les évolutions inscrites ne sont pas du champ de la procédure de révision, mais du champ de la procédure de modification du PLU. En effet, l'article L153-31 du Code de l'Urbanisme précise quelles sont les évolutions qui doivent nécessairement passer par une procédure de révision.

Tel serait le cas si les évolutions envisagées avaient pour objet :

- de changer les orientations d. finies pour le P.A.D.D ;

Bien au contraire, il s'agit de faciliter la réalisation d'un projet qui fait aujourd'hui l'objet d'une inscription au PADD de la Ville, mentionné dans la note de présentation, ainsi que dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du Centre-Ville.

- de réduire un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière ;

Le projet n'est pas du tout concerné.

- de réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

Or, aucune protection n'est modifiée dans le cadre de la présente modification.

Aussi, la Ville souhaite à nouveau réaffirmer que les évolutions inscrites dans la procédure de modification sont toutes du champ de la procédure de modification.

#### Observation du commissaire enquêteur :

Un grand nombre d'interrogations du public trouvent leur réponse dans le « mémoire en réponse » adressé par la mairie d'Orsay au commissaire enquêteur qui a fait, dès la fin de l'enquête, la synthèse des avis qu'il a recueillis.

Même si quelques explications manquent, même si l'administration municipale peine à reconnaître les points faibles de l'organisation matérielle de 4 enquêtes organisées simultanément, les sujets de fond sont fortement argumentés.









		<b>Avis défavorables : arguments</b>																																							
		débat centre ville et hôpital ?	Projets : 5 choix fermés	Projet obsolète	Concertation insuffisante	% logements sociaux atteint	absence de délibération CM	simultanéité de 4 enquêtes	succession de procédures	non conformité du dossier	zone UE non réglementée	procédure inutile	pas d'infos parking Kempen	pas de présentation du projet	condit° consultation dossier	épaisseur dossier dissuasive	enquête « confidentielle »	trop de dérogations au règlement	promoteur impose ses règles	étude stationnement datée	« bétonnage » du centre-ville	« anarchie destructrice »	atteinte au patrimoine	destruction espaces verts	hauteur des bâtiments	impératifs écologiques	destruction îlot de fraîcheur	augmentation de la pollution	suppression d'un parking	expropriations	plus de difficultés circulation	+ de difficultés stationnement	préjudice commerçants	isuff. réseaux assainissement	contraintes sols et sous-sols	imperméabilisation des sols	impossibilité liaisons douces	non conformité PLU/SDRIF			
<b>Argument n°</b>		1	2	3	4	5	6	7	8	9	10	11	12	13	14	15	16	17	18	19	20	21	22	23	24	25	26	27	28	29	30	31	32	33	34	35	36	37			
105	BENITEZ																																								
106	Anonyme																																								
107	Anonyme																																								
109	RAK, COHEN, SEYMAN																																								
110	AUDO																																								
111	BERRIER M.																																								
113	BERRIER Mme																																								
114	DAVALLAND, GUIDERDONI	pas d'arguments exposés																																							
<b>Occurences</b>		4	3	1	4	12	1	3	3	1	1	1	3	1*	1	1*	1	13	9	1	41	1	19	21	13	2	4	1	10	10	4	4	10	3	1	5	1	1			

\*Avis exposés oralement au cours des permanences

**Les développements qui suivent prolongent, lorsque c'est utile, les avis défavorables que certains contributeurs ont bien voulu préciser.**

### Contribution n° 8

Dans une note de 3 feuillets, l'association ASEOR :

- désapprouve le fait qu'aient été organisées des enquêtes séparées et simultanées ;
- déplore le « caractère confidentiel » de cette enquête ;
- affirme que ce projet de modification n'a pas fait l'objet d'une délibération du conseil municipal ;
- dénonce la validité du règlement à modifier, qui ne serait pas à jour et ne mentionnerait pas la zone UE ;
- dénonce la validité du plan de zonage à modifier, qui ne serait pas à jour ;
- met en cause la nécessité de modifier la zone UCVp pour mettre en œuvre l'OAP « Îlot de la Poste », les objectifs de l'OAP étant déjà inscrits dans le PLU voté en 2017 ;
- dénonce les multiples dérogations dont seul bénéficierait le promoteur de l'opération : « À quoi servent les règles si c'est pour ne pas les appliquer et les modifier spécialement pour faire passer un projet ? », questionnent-ils ;

- estiment que cette procédure est inutile dans la mesure où la prochaine révision du PLU est programmée au premier semestre 2022 ;
- considèrent qu'il faut transférer les places de stationnement de la poste avant de supprimer le parking ;
- dénoncent le manque d'information sur la transformation du parking Kempen et l'absence de publication d'une étude sur le stationnement depuis 2004 ;
- dénonce l'annulation des articles concernant les espaces naturels, les sites paysagés actuels ayant vocation à disparaître ;
- estime que la municipalité, qui entend selon elle « adapter le PLU au projet et non l'inverse », se rend coupable de « précipitation » et d'un « passage en force ».

Dans sa note complémentaire, l'association :

- indique que depuis fin mars il n'a plus été possible de trouver des informations sur l'enquête sur le site internet de la mairie ;
- prend acte d'une amélioration des conditions de consultation du dossier en cours d'enquête ; la confusion entre les dossiers est toutefois avérée puisque des avis ont été déposés sur des registres inappropriés ;
- renouvelle ses interrogations sur le fondement de l'enquête :

**Dans ces conditions des questions**

- Pourquoi la mairie a-t-elle retenu et présenté un projet qui ne respectait pas ses exigences et ses règles d'urbanisme ?
- Pourquoi avoir imposé des règles pour la zone UCVp dans le PLU approuvé en mars 2017 pour les remettre en cause aujourd'hui ?
- Pourquoi écrire dans le document 1 « notice explicative » de l'enquête publique sur la demande de déclaration d'utilité publique, page 13 : **le projet est compatible avec les différents documents d'urbanisme et de planification (SDRIF, PLU)**
- Sur quel document officiel s'appuie « le projet retenu par la population » mentionné dans la notice explicative impliqué dans cette modification du PLU ?
- La suppression des valeurs de hauteurs des bâtiments en mètres pour des nombres de niveaux et/ou cote NGF n'est pas compréhensible pour les Orcéens.

- estime qu'au lieu d'une modification une procédure de révision du PLU aurait été appropriée du fait du changement de destination d'une construction et, plus globalement, du fait des importantes problématiques environnementales soulevées par le projet ;
- demande la communication du résultat de l'étude de stationnement réalisée en juin 2019 ;
- estime que la destruction de 2 000 m<sup>2</sup> de jardin, faiblement compensée, contrevient aux dispositions du SDRIF et augmentera l'effet d'îlot de chaleur ;
- affirme que le propriétaire de ce jardin consentirait à l'ouvrir au public ;
- s'interroge sur le bien-fondé de la publication du règlement d'assainissement de 2003 quand la commune n'est plus compétente dans ce domaine, et sur l'absence du règlement régissant le déversement des effluents dans les réseaux ;
- déplore à nouveau que les documents présentés au public ne soient pas à jour.

L'association ASEOR dit ne pas être opposée à l'aménagement de l'îlot de la poste, sous réserve de considérer des « variantes plus écologiques ». Toutefois, elle ne formule pas de propositions alternatives dans ce sens.

### **Contribution n° 9**

M. BERNAS demande un moratoire de deux ans sur toute construction au centre-ville et au Guichet. Il ne précise pas la raison qui justifierait ce délai de 2 ans.

### **Contribution n° 46**

Mme et M. RAPHAËL proposent d'aménager le cœur de ville sans logements supplémentaires, en mobilisant un auto-financement et des subventions.

### **Contribution n° 47**

M. LEVASSEUR propose l'organisation d'un referendum sur le projet.

### **Contribution n° 50**

Cette personne relève une absence de cohérence sur le plan de l'urbanisme (esthétique, hauteur des constructions...).

### **Contribution n° 74 et 76**

M. et Mme AUGUSTO redoutent, sans en préciser la nature, « *les répercussions environnementales et les problèmes sanitaires que nous connaissons déjà* ».

### **Contribution n° 90**

M. GUILLOTIN pointe en particulier le fait que :

- l'infrastructure du site, très resserrée, n'est compatible ni avec la densification projetée ni avec le développement des liaisons douces, lesquelles seraient :
  - perturbées par « *des marquages au sol stupides, incompréhensibles et troublants* » ;
  - inutiles compte tenu de la limitation de la vitesse des automobiles et de « *l'invasion des engins électriques* » ;
- la sécurité publique n'est pas assurée ;
- il n'y a pas de valorisation du patrimoine culturel et scientifique d'Orsay.

Il suggère de créer un parking public en lieu et place de l'hôpital bientôt démoli.

### **Contribution n° 99**

Résumant un sentiment souvent exprimé dans cette enquête, M. Le FORESTIER expose que « *les projets menés par les différents opérateurs privés ou publics se doivent d'être en conformité avec le PLU existant... qui n'a pas à être modifié au gré de la survenance de projets* ».

### **Contribution n° 101**

M. et Mme VACCA regrettent que la lumière et le soleil disparaissent des jardins du fait de la hauteur des bâtiments, et constatent que, du fait des divisions parcellaires, « *Orsay se défigure au fil des années* ».

### **Contribution n° 103**

On ne tiendra pas rigueur à cette contributrice, sans doute peu au fait des dispositions qui régissent une enquête publique, d'adresser à « *Monsieur le Maire* », ses observations en réalité

destinées au commissaire enquêteur. Les arguments à caractère technique qui viennent à l'appui de son avis défavorable sont les suivants :

- l'absence de précision sur la nature des logements sociaux visés et leur financement, considérée comme un « *défaut d'information du public* » ;
- l'absence d'information sur la « *sur-densification* » du site et les nuisances visuelles et sonores qui pourraient résulter du non respect de la distance minimale de 16 mètres entre façades
- l'absence de justifications pour les articles 5, 6, 8 et 9 du règlement du PLU ;
- l'exemption de l'îlot de la Poste des impératifs de maintien des surfaces plantées et non imperméabilisées, engendrant le risque de destruction de « *l'un ou du dernier espace naturel d'importance du centre-ville* » ;
- l'erreur manifeste d'appréciation de la Mission Régionale d'Autorité environnementale, sans doute faute d'éléments suffisants qui lui auraient été communiqués ;
- l'OAP B1 du PLU (que cette contributrice nomme « OAT »), qui concerne l'îlot de la Poste, contreviendrait en plusieurs points au rapport de présentation, au PADD et au règlement du PLU « *d'une valeur juridique supérieure* » ;
- l'OAP ne serait ni compatible ni conforme aux dispositions du SDRIF relatives aux espaces ouverts urbains et à leur environnement naturel ;
- le projet aurait pour effet négatif « *d'autoriser la suppression de places de stationnement en centre-ville, de réduire les places de stationnement exigibles à 1 place par logement au lieu de 2 et à 0 les places visiteurs (au lieu de 1 pour 5 logements)* ».

#### **Contribution n° 104**

Mme BIRON attire l'attention sur :

- les nuisances que subiront, selon elles, les « *vrais habitants du centre-ville* », ceux des résidences mitoyennes du projet ;
- l'absence de plan en 3D qui aurait permis de « *vérifier la masse du projet et son emprise sur les constructions existantes en mitoyenneté* » ;

#### **Contribution n° 110**

En complément de ses observations figurant dans le tableau de synthèse, Mme AUDO s'inquiète de la présence de sols sablonneux qui menaceraient la stabilité de certains immeubles.

#### **Contribution n° 111**

Dans son courrier annexé au registre d'enquête, M. BERRIER réalise à lui seul une synthèse des reproches exprimés sur le projet nécessitant la modification du PLU d'Orsay. Il évoque :

- le « *scandale* » qui, à ses yeux, consiste à modifier un PLU que la même équipe municipale a élaboré quelques temps auparavant ;
- l'absence de représentativité de la fraction de la population qui, en optant pour ce projet dans un choix fermé, a sélectionné « *le moins mauvais* » ;
- l'absence de « *soutien massif* » de la population au terme d'une élection municipale marquée par une très forte abstention due aux circonstances sanitaires ;
- l'absence « *d'intérêt collectif* » du projet ;

- les expropriations qui ne relèvent pas d'une *nécessité* et ne seraient pas assorties d'une *indemnité juste et préalable*, conformément à la Déclaration des Droits de l'Homme de 1789 ;
- l'atteinte au patrimoine d'Orsay, vieux bourg rural, par des constructions banales et inadaptées au caractère du centre-ville ;
- l'ignorance des impératifs écologiques : suppression des jardins privés au profit de quelques arbres et buissons à défaut d'un véritable jardin public, artificialisation des sols...
- le bétonnage et la densification du centre-ville, à l'œuvre depuis quelques années ;
- l'augmentation de la densité de la population dans un secteur plutôt voué au commerce et aux services ;
- l'argument fallacieux du logement social, dont le taux minimum requis par la loi est atteint ;
- l'absence de réflexion concernant l'affectation à usage d'habitat des espaces bientôt libérés par l'hôpital ;
- la suppression du parking de la poste, pourtant idéalement situé pour les « achats-minute », et suffisamment proche des commerces pour les personnes à mobilité réduite, la voiture restant un « *mal nécessaire* » essentiel ;
- la « *promesse* » non financée de l'agrandissement du parking Kempen, projet imprécis qui n'est assorti ni d'un plan ni d'un calendrier de réalisation ;
- le « *cadeau* » fait aux promoteurs privés auxquels profitera d'autant plus ce projet qu'ils ne seront pas redevables des aménagements publics ;
- le caractère inopportun d'un projet « *pas vraiment désiré par les Orcéens* ».

### Contribution n° 111

Madame BERRIER reprend l'argumentaire de M. BERRIER, en accentuant l'argument de *l'absence d'intérêt général et collectif* du projet.

Avis divers		
Contribution n°	Contributeur	
108	COLLET, société PULSONIC	La société PULSONIC, qui n'exprime pas d'avis explicite sur le projet de modification du PLU, émet une suggestion en rapport avec le maintien de l'emploi industriel à Orsay.
115	Anonyme	<p>Cette contribution est parvenue hors délai sur le registre électronique. Elle n'est donc pas comptabilisée dans les avis défavorables.</p> <p>Son auteur mentionne le fait que la place publique du centre n'entre pas dans le projet immobilier de l'opérateur privé.</p> <p>Il signale par ailleurs que le promoteur se réfère à la norme RT 2012, obsolète, alors qu'il conviendrait de se conformer à la norme RT 2020 en vigueur.</p>





## **Conclusions motivées**



## **Conclusions motivées relatives à au projet de modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme d'Orsay**

L'enquête publique relative à la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orsay qui fait l'objet du présent rapport a été prescrite par arrêté de M. David ROS, Maire d'Orsay, en date du 16 février 2021, et s'est déroulée en mairie d'Orsay du 8 mars au 17 avril 2021. 4 permanences ont été organisées.

### **L'objet de l'enquête**

En modifiant son PLU, la municipalité d'Orsay souhaite pouvoir :

- instaurer un « *secteur à plan masse* » qui lui permettra de réaliser le projet urbain donnant corps à l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-ville communal, nommée « *B1-îlot de la Poste* » dans le PLU en vigueur ;
- permettre le réaménagement d'un parc de stationnement public, le parking « *Kempen* » .

Le règlement du PLU et le plan de zonage sont modifiés en conséquence dans les zones urbaines UCV et UCVp, quelques « *incohérences* » sont corrigées.

### **Le bien fondé et le respect de la procédure de modification**

Pour les raisons indiquées dans le présent rapport, le projet d'évolution du PLU d'Orsay relève bien d'une procédure de modification. La ville d'Orsay s'est conformée aux exigences de cette procédure.

### **La concertation sur le projet**

La mise en œuvre du réaménagement du centre-ville d'Orsay est le fruit d'une très longue procédure d'élaboration et de concertation avec la population. Depuis 2016, un grand nombre de réunions de travail et de restitution ont été organisées. Elles ont été conclues par l'édition d'une publication spéciale et par l'organisation d'une consultation publique. Cette démarche donne à mon sens sa légitimité au projet et, partant, à la modification du PLU qui rend possible son exécution.

## **L'information du public sur l'enquête**

L'information du public sur l'objet les conditions d'organisation de l'enquête a été assurée correctement. Un affichage visible sur les 2 sites de projet eût été apprécié.

## **Le déroulement de l'enquête publique**

L'enquête publique s'est déroulée dans des conditions matérielles compliquées. En effet, 4 enquêtes publiques ayant lieu simultanément, il s'est ensuivi une certaine confusion dans l'esprit du public appelé à trouver son chemin parmi 4 dossiers présentés sur une même table. Les impératifs sanitaires n'expliquant pas tout, les autorités organisatrices ont bien voulu améliorer la situation en cours d'enquête.

## **Le dossier d'enquête**

Réglementairement, le dossier présenté à l'enquête publique était complet. Il aurait aisément pu être allégé, ce qui aurait amélioré sa lisibilité. Sa mise à jour doit être complétée et, sur quelques points, corrigée. D'une façon générale, il est regrettable que les révisions ou modifications d'un PLU, qui ont parfois lieu longtemps après son approbation, ne soient pas accompagnées d'une mise à jour des données socio-économiques du territoire concerné.

## **La compatibilité du projet**

À mon sens, aucune modification proposée n'a d'effet sur la compatibilité du PLU d'Orsay avec les documents d'urbanisme de rang supérieur. Les orientations du SDRIF et du SRCAE notamment, rappelées dans le présent rapport, sont respectées.

## **Les effets du projet**

### **Sur le zonage et les règlements du PLU**

Les limites de zones du PLU n'ont pas été affectées par cette modification, qui a pour seul effet d'incorporer un « secteur à plan masse » dans la zone UCVp désignant le centre-ville. Ce choix urbanistique, en l'occurrence, paraît tout-à-fait pertinent.

Ce type de secteur comporte, par définition, sa propre réglementation, ce qui justifie que les dispositions réglementaires régissant la zone UCVp ne s'y appliquent pas (cf pages 28-29 du présent rapport).

De ce fait, les inquiétudes des opposants au projet sur l'abandon du projet au bon vouloir de ses futurs aménageurs ne paraissent pas fondées.

### **Sur l'habitat**

Quoique faible au regard des capacités de la zone, l'implantation prévue de 90 nouveaux logements participera à la redynamisation du centre-ville d'Orsay.

La volonté municipale de contribuer à atteindre les objectifs de mixité sociale fixés par l'État se trouve matérialisée par le projet urbain qui occasionne cette modification.

### **Sur les mobilités**

L'hyper-centre d'Orsay se caractérise par l'omniprésence de la voiture individuelle. La circulation et le stationnement sont difficiles, les piétons - et plus particulièrement les PMR - circulent de façon malaisée et souvent dangereuse. Le réaménagement du site autour d'une place centrale et de circulations douces, ainsi que les report des stationnements à quelques centaines de mètres, contribueront à sécuriser ces déplacements.

### **Sur les services, les équipements et les commerces**

Le PLU modifié n'entraînera pas d'augmentation de la population susceptible de rendre nécessaire l'implantation et le financement de services et d'équipements publics supplémentaires. Les services et commerces existants seront maintenus, parfois déplacés. De nouvelles implantations commerciales de proximité seront possibles en pieds d'immeubles.

### **Sur l'environnement**

Ce projet de modification du PLU concerne le centre du centre d'Orsay. Son effet sur l'environnement naturel de la ville est donc très marginal. En s'organisant autour d'un espace public qui fait défaut aujourd'hui, l'environnement urbain devrait, quant à lui, être rendu plus convivial.

Il reste à la ville d'Orsay à démontrer :

- que la suppression d'un jardin privatif à la surface significative sera bien compensée par les aménagements prévus au projet et rendus possible par la modification du PLU ;
- que toutes les dispositions seront prises pour éviter les phénomènes de ruissellement que favorise naturellement la topographie des lieux.

### **Les avis sur le projet**

Hormis l'association ASEOR, acteur majeur de la vie publique orcéenne, aucune Personne Publique Associée n'a émis d'avis défavorable à la modification proposée.

Parmi les Orcéens participant à l'enquête, quelques-uns sont venus en soutien de ce projet, défendant son contenu et rappelant que sa légitimité, fruit d'une longue concertation, se trouvait renforcée par le résultat de la dernière élection municipale dont il constituait un enjeu majeur.

Une majorité d'avis négatifs, de forme comme de fond, a été recueillie, qui témoignent essentiellement de préoccupations environnementales et d'un souci de préservation du patrimoine. De nombreux arguments venant à l'appui de cette opposition au projet trouveront des éléments de réponse appropriés dans le chapitre de ce rapport qui leur est consacré.

Peu de propositions susceptibles d'enrichir ou de modifier le projet ont été recensées.

Sauf à mettre en doute la bonne foi des détracteurs du projet, attitude qui serait inconcevable de la part d'un commissaire enquêteur, il y a lieu d'imaginer que la population n'avait pas connaissance de l'ensemble des éléments de justification du projet exposés par la Ville à ce moment ultime de la procédure d'enquête publique.

Si la ville doit être remerciée d'avoir fait cet effort pédagogique en conclusion de cette enquête, elle pourrait aussi être blâmée de l'avoir fait si tardivement.

## Conclusion

- Après avoir entendu toutes les parties concernées par le présent projet de modification,
- Après avoir vérifié que la modification projetée était conforme aux règles de procédure, aux orientations du PADD et aux règles d'urbanisme de portée supérieure,
- compte tenu des réponses apportées par la ville d'Orsay aux critiques et aux inquiétudes exprimées par les participants à l'enquête,

j'émet un **avis favorable**

au projet de modification n°2 du PLU d'Orsay présenté à l'enquête publique.

Fait à Longpont-sur-Orge le 12 avril 2021



Thierry NOËL