

Département de l'Essonne

Commune d'Orsay

Révision n° 1 du Plan local d'Urbanisme

**Rapport d'enquête
Conclusions et Avis du Commissaire
Enquêteur**

Enquête publique ouverte du 5 novembre au 7 décembre 2016 inclus



COMMISSAIRE ENQUETEUR

François DAVID

Savigny sur Orge le 07 janvier 2017

Table des matières

Table des matières.....	2
1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE	6
1. GENERALITES	6
1.1. L'enquête publique et son objet	6
1.2. Présentation de la commune.....	7
1.3. Cadre juridique	12
1.4. Procédure.....	12
2. LE PLU ACTUEL ET SES EVOLUTIONS	16
3. COMPOSITION DU DOSSIER	16
3.1 Registre d'enquête.....	16
3.2 Dossier soumis à enquête	16
3.3 Notes de présentation de la municipalité.....	32
3.4 Appréciation du dossier soumis à enquête	32
4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE.....	33
4.1. Désignation du commissaire enquêteur.....	33
4.2. Modalités de l'enquête	33
4.3. Information du public.....	35
4.4 Déroulement de l'enquête	36
4.5. Clôture de l'enquête	43
4.6. Climat général de l'enquête.....	43
4.7 Procès verbal de synthèse.....	44
4.8. Mémoire en réponse	44
5. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE	44
5.1 Observations dans le registre et éléments recueillis pendant les permanences.....	44
5.2 Remarques des PPA et personnes consultées.....	73
5.3 Questions spécifiques du commissaire enquêteur sur le dossier.....	86
5.4 Synthèse et analyse.....	87
2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	89
6. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	89
6.1 Liminaire.....	89
6.2 Objet de la modification n° 2	89
6.3 Déroulement de l'enquête	90
7. SYNTHESE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATION	91
7.1 Bilan global	91
7.2 Observations écrites et orales du public	92
7.3 Réponse des PPA et personnes consultées.....	93
7.4 Appréciations du commissaire enquêteur	94
8. CONCLUSION ET AVIS.....	96
8.1. Contexte	96
8.2. Motivations et recommandations	97
8.3 Avis du commissaire enquêteur	98

ANNEXES

- Annexe 1 : note de présentation au conseil municipal du 7 juillet 2016, de la prise en compte de la nouvelle architecture règlementaire du PLU
- Annexe 2 : délibérations du conseil municipal
 - annexe 2a : délibération 2016-81 du 7 juillet relative à la prise en compte de la nouvelle architecture règlementaire dans le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
 - annexe 2b : délibération 2016-82 du 7 juillet tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU
- Annexe 3 : courrier de la DRIEE en date 24/02/2016, portant décision d'exonération d'étude environnementale
- Annexe 4 : Courrier du 26/07/2016 de notification aux PPA (ex. courrier adressé au Préfet)
- Annexe 5 : arrêté n° 16-274 du maire d'Orsay prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Annexe 6 : certificat et constat d'affichage
- Annexe 7 : extrait page web du site Internet de la commune
- Annexe 8 : PV de synthèse notifié au pétitionnaire le 15 décembre 2016
- Annexe 9 : mémoire en réponse de la municipalité reçu le 30 décembre 2016
- Annexe 10 : lettre de la DDT (bureau de l'eau), en date du 10/11/2016, en réponse à la déclaration « loi sur l'eau », déposée par la RATP

PIECES JOINTES AU RAPPORT (ces pièces jointes n'existant qu'en un seul exemplaire ne sont adressées, avec le rapport original, qu'à la seule autorité d'organisation de l'enquête)

- un dossier « pièces administratives » paraphé par le commissaire enquêteur, comprenant :
 - un extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 29 juin 2015 : délibération 2015-65 intitulée « prescription de la révision du plan local d'urbanisme »
 - la lettre du Préfet de l'Essonne, en date du 24/02/2016, joignant la décision de dispense d'évaluation environnementale n° 91-002-2016 du 24 février 2016
 - un extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 07 juillet 2017 comprenant :
 - a) délibération 2016-81 intitulée « prise en compte de la nouvelle architecture règlementaire du plan local d'urbanisme prévu par la loi ALUR »
 - b) délibération 2016-82 intitulée « bilan de la concertation et arrêt du projet du plan local d'urbanisme »
 - l'arrêté n° 16-274 du 19 octobre 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Orsay.
- le dossier du projet de PLU soumis à enquête, paraphé par le commissaire enquêteur comprenant :
 - Pièces de procédure
 - Rapport de présentation
 - Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)
 - Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)
 - Zonage règlementaire (4 plans)
 - Règlement écrit
 - Annexes (pièces écrites et plans)
- les 7 registres d'enquête clos le 7 décembre 2016
- un dossier publicité comprenant les annonces dans la presse, le rapport de constatation d'affichage avec photos des huit sites d'affichage.

SIGLES ET ABBREVIATIONS PRINCIPALEMENT UTILISES

ALUR (loi)	Accès au Logement et un Urbanisme Rénové
AVAP	Aire de mise en Valeur de l'Architecture et du Patrimoine
CEREMA	Centre d'Etudes et d'Expertise sur Risques sur l'Environnement, la Mobilité et l'Aménagement
COS/POS	Coefficients d'Occupation des Sols/Plan d'Occupation des Sols
CCI	Chambre du Commerce et de l'Industrie
CDPENAF	Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels et Forestiers
CPS	Communauté Paris Saclay
DDT	Direction Départementale des Territoires
DUP	Déclaration d'Utilité Publique
EBC	Espace Boisé Classé
EPAPS	Etablissement Public d'Aménagement de Paris Saclay
OAP	Orientations d'Aménagement et de Programmation
OIN	Opération d'Intérêt National (Paris Saclay)
PADD	Projet d'Aménagement et de Développement Durable
PDIPR	Schéma Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées
PDU	Plan de Déplacement Urbain
PGRI/PPRI	Plan de Gestion des Risques Inondation/Plan de Prévention du Risque naturel prévisible d'Inondation
PLU	Plan Local d'Urbanisme
PLH	Programme Local de l'Habitat
PRGE	Plan Régional de la Gestion des Eaux
PPA	Personnes Publiques Associées
PPC	Personnes Publiques Consultées
RATP	Réseau de Transport d'Electricité
RNU	Règlement National d'Urbanisme
SDAGE	Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDRIF	Schéma Directeur de la Région Ile de France
SCoT	Schéma de Cohérence Territoriale
SDDCD	Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces
SDVD	Schéma Directeur de la Voirie Départementale
SIAHVY	Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique
SRU (loi)	Solidarité et Renouvellement Urbain
TCSP	Transport en Commun en Site Propre
ZAC	Zone d'Aménagement Concertée
ZNIEFF	Zone Naturelle d'Intérêt Ecologique, Floristique et Faunistique

Département de l'Essonne

Commune d'Orsay

1^{ère} PARTIE : RAPPORT D'ENQUÊTE

Enquête publique

Du samedi 5 novembre au mercredi 7 décembre 2016

Enquête publique relative à la révision n° 1 au PLU

1. GENERALITES

1.1. L'enquête publique et son objet

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

Le commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective, pour permettre à l'autorité ayant le pouvoir de décision, de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information, ce que l'enquête publique doit permettre de recueillir auprès du public.

C'est une personne indépendante et compétente qui a été désignée par le président du tribunal administratif à partir d'une liste d'aptitude départementale, mise à jour tous les ans. Ce mode de désignation par une autorité judiciaire, garantit son indépendance totale vis-à-vis, tant de l'autorité organisatrice, que de l'administration ou du public.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies, et dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Il convient de préciser que l'avis émis dans les conclusions est un avis personnel.

L'objet de la présente enquête est la révision du PLU qui prend en compte la refonte de la quasi-totalité des documents du PLU initial afin de :

- mettre en œuvre un projet urbain respectueux des principes de développement durable assurant une utilisation rationnelle de l'espace, qui prenne en compte les mutations territoriales locales et métropolitaines en cours, tout en protégeant les espaces naturels et

boisés du territoire, ainsi que son patrimoine bâti ;

- assurer un développement maîtrisé de la commune permettant d'enrayer son déclin démographique et d'assurer son dynamisme ;
- accompagner de manière exigeante le développement de l'opération d'intérêt national « Paris Saclay ».

Cette révision permet également de:

- respecter l'ensemble des évolutions règlementaires et législatives intervenues depuis le dernier document d'urbanisme en vigueur dans la commune ;
- assurer la compatibilité avec les documents supra communaux tels notamment le Schéma Directeur de la Région d'Ile de France (SDRIF approuvé le 27/12/2013), et le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France (SRCE approuvé le 21/10/2013).

C'est enfin l'occasion pour la commune de poursuivre l'amélioration du PLU existant en vue de - simplifier le règlement dans sa rédaction, afin de le rendre plus accessible au plus grand nombre, par la clarification de certains points ;

- rectifier certaines imperfections repérées à l'usage par les services d'urbanisme .

1.2. Présentation de la commune

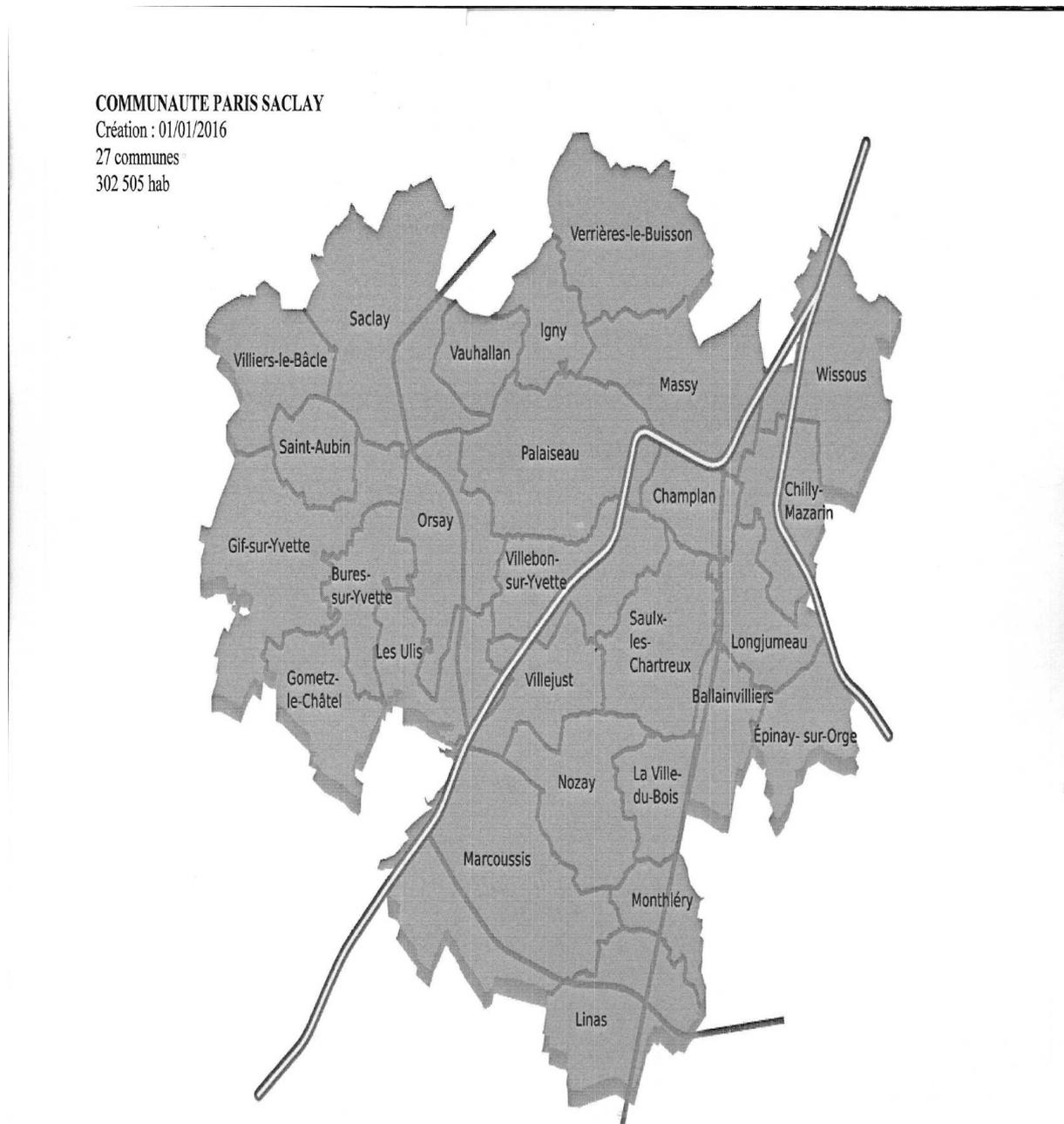
Orsay, ville d'environ 16 000 habitants est située :

- au Sud-Sud-Ouest de l'agglomération parisienne à environ 30 km de Paris ;
- au nord-ouest du département de l'Essonne à environ 27 km d'Evry, chef-lieu de département.



Orsay était membre de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS) qui comptait environ 121 700 habitants en 2012.

Cette communauté a fusionné au 1er janvier 2016 avec la communauté d'Agglomération Europ' Essonne (CAEE) qui comptait environ 152 500 habitants et les communes de Wissous et de Verrières-le-Buisson, pour former la Communauté de Paris-Saclay forte de 302 505 habitants et regroupant 27 communes.



Depuis 2006, la commune connaît un infléchissement de l'évolution de sa population. La taille des ménages diminue également, le taux d'occupation des logements est actuellement de 2,25 personnes.

Le parc de logements jusque là essentiellement pavillonnaire se diversifie par la construction de logements collectifs dont une part importante de résidences étudiantes.

Le taux de logements locatifs sociaux est d'environ 20 %, les logements étudiants sociaux en représentant une part significative.

La commune constitue un pôle d'emplois dynamique (1570 établissements en 2012). Deux secteurs fournissent une large proportion des emplois sur la commune : l'Hôpital et l'Université (enseignement et recherche).

La commune d'Orsay, par sa situation privilégiée et l'existence de grands projets, est un territoire aux intérêts multiples.

Sa spécificité tient du vaste domaine universitaire qui s'étend dans la vallée, en partie à flanc de coteau et sur le plateau. Ce domaine s'est implanté au cours des années 45-65 sur les terrains du Château de Launay, puis à partir des années 80 il continue à se renouveler par la construction de nouveaux bâtiments et la réhabilitation de bâtis anciens.

Le campus de l'Université Paris-Saclay accueille des fonctions d'enseignement, de recherche, de logements et de services à destination des étudiants.

Il a un fonctionnement quasi autonome, son ouverture vers la ville est un enjeu communal et intercommunal (implantation dans le domaine universitaire du Conservatoire à Rayonnement Départemental, équipement communautaire).

Un relief marqué et des occupations du sol contrastées divisent le territoire en 4 ensembles paysagers :

- la vallée de l'Yvette où s'est développée la majeure partie de l'urbanisation ;
- les coteaux boisés ;
- le plateau résidentiel de Mondétour au Sud de la commune, largement urbanisé ;
- au Nord, le plateau du Moulon qui constitue un pôle de recherche scientifique et d'enseignement supérieur regroupant de nombreux établissements et de logements familiaux et étudiants dans le cadre de l'OIN Paris-Saclay , et le secteur de Corbeville idéalement situé entre les deux ZAC du Moulon à l'Ouest et de l'Ecole Polytechnique à l'Est.

Orsay s'inscrit dans le continuum urbain de la vallée de l'Yvette entre Palaiseau et Gif-sur-Yvette, soulignant l'importance du tracé du RER B dans le développement urbain de ce secteur de l'Essonne.

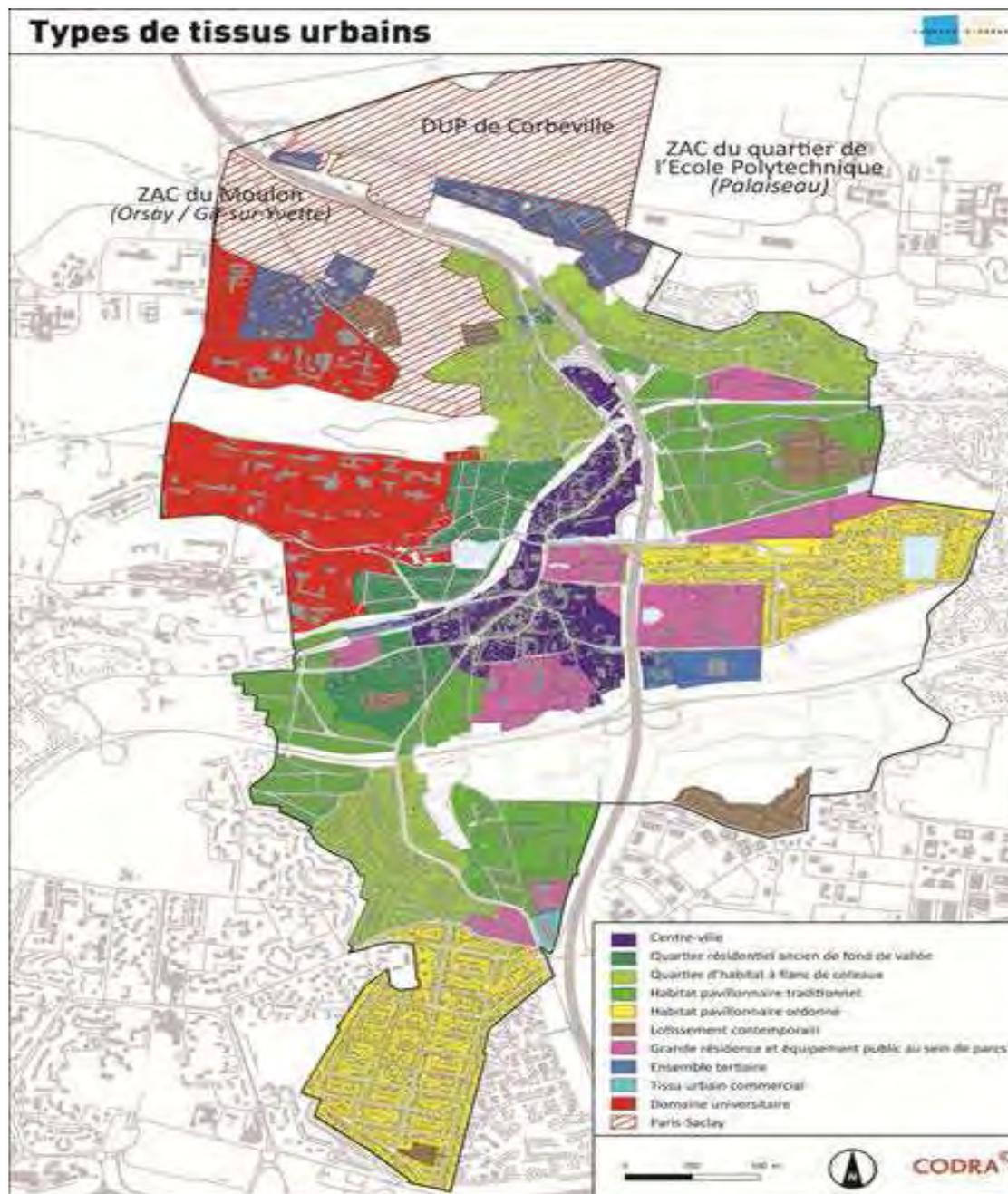
Orsay se situe :

1/ dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay (49 communes) dont elle accueille le siège de l'établissement public. Paris-Saclay est un projet phare du Grand Paris, un moteur pour le renouveau de l'industrie française et européenne. Il s'agit de favoriser et de concrétiser l'émergence d'un cluster scientifique et industriel, déjà classé parmi les huit pôles d'innovation les plus importants au monde.

2/ aux portes du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse dont la commune voisine de Gif-sur-Yvette fait partie. Le territoire du Parc est un lieu de destination dominicale prisé des franciliens. Il s'agit de l'un des quatre parcs naturels d'Ile de France avec de grandes qualités paysagères, patrimoniales et environnementales reconnues au niveau national et européen. Orsay s'inscrit dans le continuum urbain de la vallée de l'Yvette (vallée de Chevreuse). Ses coteaux boisés s'inscrivent, par exemple, dans une logique de grands corridors environnementaux et paysagers jusqu'à Rambouillet.

3/ au contact avec le parc d'activité de Courtaboeuf (1 200 entreprises, 24 000 actifs), l'un des principaux parcs tertiaires technologiques d'Ile de France.

Carte simplifiée de la commune



Circulation – mobilités

Le territoire est traversé par de nombreuses infrastructures de transports qui assurent une bonne desserte du territoire, mais qui constituent également des coupures fortes (RER B, RN 118).

La commune connaît essentiellement des difficultés de circulation Nord/Sud :

- La RN 118, le principal axe Nord/Sud est surchargé et les développements urbains à venir constituent un risque fort d'accroissements des engorgements déjà constatés.

- La topographie, l'emprise de la voie ferrée et l'Yvette sont également des obstacles à la fluidité des liaisons Nord/Sud, rendant notamment difficile l'utilisation des modes doux, malgré un maillage important de circulations douces.
- La commune est desservie par 2 gares du RER B et 14 lignes de bus.
- Le secteur du Moulon bénéficie aujourd'hui du TCSP Massy-Christ de Saclay, et il accueillera à l'horizon 2024 une gare de la ligne 18 du métro prévu par le Grand-Paris-Express.

La topographie ne favorise pas les liaisons entre le vallon et le plateau du Moulon abritant le campus universitaire Paris Saclay. Les travaux prévus actuellement dans le cadre du Grand-Paris Express ne répondent pas à cette problématique, et c'est pourquoi une étude de faisabilité d'un téléphérique urbain est prévue par le contrat de développement territorial (CDT) Paris-Saclay territoire Sud, signé le 5 juillet 2016. Ce téléphérique d'une longueur d'environ 1,5 km, permettrait de relier la gare du Guichet, à la gare de la ligne 18, proche du campus universitaire.

La RN118, un axe stratégique dans l'accès à la métropole du Grand Paris pour le quart sud-ouest de l'Ile de France se connecte, au sud de la commune, à l'A10 ouvrant sur l'ensemble du réseau autoroutier de l'Ouest, du Centre et du Sud-Ouest de la France. La proximité de la Francilienne et la connexion A10-A6 permettent aussi des accès aisés à l'A6 et donc au couloir Rhodanien.

L'aéroport international d'Orly se situe à environ 15 km du centre-ville à vol d'oiseau, accessible par la route en 30 minutes (25 km), également accessible en transport en commun (35 minutes). La Gare TGV de Massy se situe à 11 km au nord-est, accessible en 15 minutes par la route et le rail.

Documents supra communaux applicables sur la commune

Dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), doit être compatible avec les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF),
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie (SDAGE),
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge et de l'Yvette,
- le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI),
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

En l'absence de Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) la commune s'inscrit ainsi dans le Schéma Directeur de la Région d'Île-de-France (SDRIF), approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre, publié le 28 /12/2013.

Le PLH (Programme Local de l'Habitat) valable pour l'intercommunalité CAPS a pris fin il y a deux ans et n'a pas été remplacé. Cependant, Orsay, avec environ 20% de logements sociaux se rapproche de l'obligation d'atteindre 25% de logements sociaux prévus dans la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbain (dite loi SRU du 13 décembre 2000), renforcée en 2014. Un programme de logements étudiants en cours de réalisation (300 logements) permettra prochainement de tendre encore plus vers l'objectif fixé par la loi. Avec l'obligation de créer 30% de logements sociaux lors de la construction des prochaines

opérations immobilières d'envergure, la commune pense atteindre largement les 25% demandés, à l'horizon 2030.

Le volume global de logements nécessaires au besoin minimum de renouvellement urbain est de 40 à 45/an, que la commune compte renforcer à + 60 à 65 logements/an pour faire face aux objectifs de densification fixés par le SDRIF.

Orsay en quelques chiffres :

- superficie : 797 hectares dont principalement :
 - 30% en quartiers d'habitations
 - 27% en espaces naturels y compris 23% d'espaces boisés classés
 - 13,3 % faisant partie des travaux de requalification du plateau de Saclay, dont 6,8% déjà engagés dans la zone du Moulon et 6,5% en projet d'urbanisation sur la zone de Corbeville.
- environ 16000 habitants, en légère diminution depuis 2006
- 7118 logements en 2012 dont 1511 logements sociaux
- un taux moyen d'occupation des logements de 2,25 personnes, également en diminution
- 1570 entreprises en 2012 (dont 24 de plus de 50 salariés) et environ 200 commerces répartis sur 3 quartiers (centre ville, le Guichet au Nord et le quartier de Mondétour au Sud)
- un grand pôle universitaire historique (ex faculté de Paris Sud) intégré récemment à l'université Paris-Saclay de renommée internationale.

1.3. Cadre juridique

La présente enquête relève pour la partie organisation et conduite de l'enquête, du code de l'environnement (articles L123-1 à L 123-19 ainsi que R 123-1 à R 123-46), et pour partie du code de l'urbanisme pour les dispositions particulières à l'urbanisme (L 153-19 et suivants ainsi que R 153-8 et suivants).

Il est rappelé par ailleurs que le commissaire enquêteur doit être considéré comme un collaborateur occasionnel du service public. Il n'est ni fonctionnaire, ni salarié, ni expert. Il n'est pas non plus un auxiliaire de justice désigné dans le cadre d'une procédure juridictionnelle.

1.4. Procédure

1.4.1 Choix de la procédure

Le choix de la procédure est fixé par le Code de l'Urbanisme selon les nouvelles dispositions apparues en janvier 2013 et reprises dans la version du code de l'urbanisme de 2016. C'est sur

la base des articles L 153-19 et suivants ainsi que R 153-8 et suivants, que le choix de la révision a été retenu.

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.*

L'évolution du Plan Local d'Urbanisme envisagé est très profonde puisque :

- le PADD est modifié en intégrant des nouvelles orientations et détaille beaucoup plus les objectifs poursuivis définis lors de la délibération du conseil municipal du 29 juin 2015 (on passe de 5 objectifs à 16) ;
- les OAP sont plus complets et définissent des orientations sectorielles sur quatre secteurs à réhabiliter au lieu d'un (le Guichet¹, le centre ville lui-même décomposé en 4 sous secteurs , l'entrée de ville de Mondétour et enfin la ZAC du Moulon), ainsi que des orientations thématiques (plus détaillées mais largement inspirées des anciennes) ;
- le règlement est restructuré pour tenir compte des orientations du PADD et des dispositions prévues aux articles 151-27 et suivants du nouveau code de l'urbanisme. Les articles de toutes les zones sont re-numérotés et des nouveaux articles sont introduits comme :
 - les conditions particulières en faveur de la mixité sociale ;
 - les obligations de performances énergétiques ;
 - les obligations en faveur des continuités écologiques et éléments de paysage à protéger ;
 - les obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales ;
 - les conditions particulières pour le patrimoine bâti inventorié et les quartiers patrimoniaux.

Les règles sont par ailleurs pratiquement toutes réécrites et le document passe de 119 pages à 312 pages complétées par des annexes dont l'inventaire détaillé du patrimoine bâti à protéger, le tout faisant 531 pages. Ce règlement écrit est dorénavant complété par un plan général (pièce 6.2 au dossier) à l'échelle 1/5000, matérialisant les bandes de constructibilité (ou d'inconstructibilité) définies dans le règlement écrit (pièce 6.1).

- le plan de zonage est redessiné pour introduire de nouvelles zones comme la zone UM relative à la ZAC du Moulon, et une zone UP (décomposée en 4 sous zones) soumise à des dispositions particulières pour protéger les secteurs patrimoniaux caractéristiques de l'agglomération.

En fait le PLU initial approuvé en 2010 a profondément été refondu, en partie pour prendre en compte une nouvelle architecture prescrite par le nouveau code de l'urbanisme applicable à

¹ le projet du Guichet figurait déjà dans les AOP précédentes sous une forme différente moins concrète.

partir du 1^{er} janvier 2016 ; seule la plupart des annexes de servitudes restent dans l'état. C'est la raison pour laquelle la municipalité, conformément à la volonté exprimée par le conseil municipal (cf note de présentation à l'appui du conseil municipal du 7/07/2016 jointe en annexe 1), a choisi la procédure de révision objet de la présente enquête.

1.4.2 Délibérations du Conseil municipal

La commune a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 29 juin 2015. Sur la base du diagnostic territorial établi par le bureau d'étude CODRA, le conseil municipal a dégagé les orientations du PADD selon trois axes principaux :

- préserver le cadre de vie des Orcéens (environnement, patrimoine bâti, espaces naturels etc.);
- assurer un développement maîtrisé de la commune ;
- accompagner de manière exigeante le développement de l'OIN « Paris- Saclay ».

Ces orientations débattues lors du conseil municipal du 9 décembre 2015 (délibération n° 2015-127) ont guidé la rédaction du PLU révisé (zonage, règlement et Orientations d'Aménagements et de Programmation).

Après avoir été soumis à une concertation préalable avec le public (voir §1.4.3 ci après), le dossier de révision du PLU a été présenté en conseil municipal le 7 juillet 2016 qui a tiré les conclusions de la concertation et a arrêté le projet actuellement soumis à enquête publique, par 26 voix pour et 7 élus ne se sont pas prononcés (Cf annexe 2a).

1.4.3. Concertation préalable

La délibération du conseil municipal n° 2015-65 du 29 juin 2015 prescrivant la révision du PLU précisait également les modalités de la concertation avec les habitants de la commune à savoir :

- affichage en mairie de la délibération précitée, pendant 1 mois ;
- publication d'articles dans le journal municipal « Orsay notre ville » ;
- exposition dans le hall de la mairie à partir du 10 mai 2016.
- mise à disposition du public d'un dossier d'information, sur le site Internet de la mairie ;
- permanences hebdomadaires assurées par l'adjoint au maire chargé de l'urbanisme ;
- installation de boîtes à idées à l'entrée de la mairie ainsi que la création d'une adresse mail permettant de recueillir les observations du public.

Par ailleurs différentes réunions ont été organisées, avec les associations locales, les professionnels de l'aménagement et de l'urbanisme ainsi qu'une réunion publique à l'Hôtel de ville, le 10/02/2016, pour présenter le diagnostic de la commune et les orientations envisagées dans le PADD (45 participants). D'autres interventions ont également eu lieu au sein des conseils de quartier.

Enfin un registre a été mis en place à la disposition du public, en mairie, dès le 30/06/2015. Aucune remarque n'y a été portée, mais 10 courriers ont été adressés et joints à ce registre. Les moyens d'échanges mis en place pour la concertation ont été clôturés par monsieur le Maire le 01/07/2016.

De cette concertation conforme selon la municipalité aux habitudes de la ville, il en est ressorti les premières conclusions suivantes :

- les avis sont partagés entre un accord général et une crainte pour certains de voir un « bétonnage » excessif de la commune ;

- un partage également des opinions, entre dynamisme en matière de réalisation de logements, et conservatisme.

On note cependant un point commun sur la nécessité de simplification réglementaire et une souhaitable libération des droits à construire sur le territoire de la commune. Quelques demandes individuelles de changement de zone ou de modifications des droits à bâtir ont également émergé.

Le bilan détaillé est tracé dans la délibération 2016-82 du 7 juillet 2016 (en annexe 2b).

1.4.4 Notification du projet au représentant de l'Etat et aux personnes Publiques Associées et autres personnes consultées

Le projet de révision N° 1 a été soumis aux services de l'Etat le 24/02/2016. Par courrier portant décision N° 91-002-2016, la DRIEE (Direction régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) informe que la révision du PLU d'Orsay n'est pas soumise à évaluation environnementale (courrier en annexe 3).

Il a été notifié aux Personnes Publiques Associée (PPA) ou consultées (PPC) suivantes, par courrier du Maire, le 26 juillet 2016 :

- la DDT, Direction Départementale des Territoire de l'Essonne (service territoires et prospective, bureau, planification territoriale Nord) ;
- la DDT, Direction Départementale des Territoire de l'Essonne (service économie agricole, bureau du foncier agricole) ;
- la DRAC, Direction Régionales des Affaires Culturelles d'Ile de France;
- l'ASN, Autorité de Sûreté Nucléaire, division de Paris ;
- l'académie de Versailles, direction des services de l'éducation nationale ;
- la Chambre d'Agriculture interdépartementale d'Ile de France ;
- le Syndicat des Transports en Ile de France, STIF Paris ;
- l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay EPAPS ;
- la Communauté Paris-Saclay ;
- l'Agence Régionale de Santé, délégation départementale de l'Essonne, ARS Ile de France ;
- la Chambre des Métiers et de l'Artisanat ;
- la DRIEE Unité des Territoires de l'Essonne ;
- la DRIEE Unité des Territoires de l'Essonne, service du développement Durable des territoires et des entreprises ;
- la Mairie de Palaiseau ;
- la Mairie de Villebon-sur Yvette ;
- la Mairie de Bures-sur Yvette ;
- la Mairie de Gif-sur Yvette ;
- la Mairie de Saclay ;
- la Mairie des Ulis ;

- l'Université Paris-Sud ;
- la Chambre de Commerce et d'Industrie de l'Essonne ;
- le Conseil Départemental de l'Essonne ;
- le Conseil Régional d'Ile de France ;
- la CDPENAF ;
- la Préfecture de l'Essonne

Le courrier de notification du projet à la Préfecture est joint **en annexe 4** au présent rapport (un courrier similaire a été transmis à la même date, à toutes les autres PPA, pour avis).

2. LE PLU ACTUEL ET SES EVOLUTIONS

Le PLU initial a été approuvé par délibération du Conseil municipal le 6 novembre 2010, suite à une enquête publique qui s'était déroulée du 17 mai au 18 juin 2010. Elle avait fait l'objet de 174 observations dont 28 plutôt favorables et 113 plutôt défavorables par crainte principale d'une « bétonisation » de la ville. L'enquête s'est soldée par un avis favorable du commissaire enquêteur assorti d'une réserve et de 8 recommandations.

Ce PLU a ensuite fait l'objet d'une modification approuvée le 28 septembre 2011 qui portait essentiellement sur la clarification de certains articles du règlement. Cette modification a fait l'objet de 9 observations et le commissaire a conclu par un avis favorable avec deux recommandations.

3. COMPOSITION DU DOSSIER

3.1 Registre d'enquête

Un registre d'enquête coté, ouvert et paraphé par le Commissaire enquêteur le 4 novembre 2016 a été mis à la disposition en Mairie, pendant toute la durée de l'enquête, du 5 novembre au 7 décembre 2016, pour recevoir les observations du Public.

3.2 Dossier soumis à enquête

Le dossier soumis à enquête, approuvé par délibération n° 2016-81 du 7 juillet 2016 en **annexe 2b**, comporte le projet de PLU révisé comportant :

Une chemise contenant les pièces administratives suivantes

- un extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 29 juin 2015 : délibération 2015-65 intitulée « prescription de la révision du plan local d'urbanisme » ;
- la lettre du Préfet de l'Essonne, en date du 24/02/2016, joignant la décision de dispense d'évaluation environnementale n° 91-002-2016 du 24 février 2016;
- un extrait du registre des délibérations du conseil municipal du 07 juillet 2017 comprenant :
 - a) délibération 2016-81 intitulée « prise en compte de la nouvelle architecture règlementaire du plan local d'urbanisme prévu par la loi ALUR » ;

b) délibération 2016-82 intitulée « bilan de la concertation et arrêt du projet du plan local d'urbanisme » ;

- l'arrêté n° 16-274 du 19 octobre 2016 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la révision n° 1 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Orsay.

Une chemise contenant le projet de PLU révisé avec les pièces numérotées suivantes :

- Pièce 1 - pièces de procédures administratives
- Pièce 2 - rapport de présentation
- Pièce 3 - Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- Pièce 4 - Orientations d'Aménagements et de Programmation (OAP)
- Pièce 5 - les plans de zonage, à l'échelle 1/2000 pour les secteurs Nord, Sud et Est (plan² 5.1, 5.2, et 5.3) et au 1/5000 pour le plan général en 5.4.
- Pièce 6 - comprenant en 6.1 le règlement écrit et en 6.2 un plan représentant l'ensemble des bandes de constructibilité, à l'échelle 1/5000
- Pièces 7 - les annexes de servitudes.

Une chemise contenant un tableau de synthèse des courriers transmis aux PPA/PPC ainsi que les réponses reçues avant le début de l'enquête.

Une note de présentation de la commune a également été mise à disposition du public pendant la durée de l'enquête (document synthétique de 52 pages).

A / les pièces de procédures administratives comprennent :

- la délibération 2015-65 signée le 3 juillet 2015, intitulée « prescription de la révision du plan local d'urbanisme »
- la délibération 2015-127 signée le 07/12/2015, intitulée « débat sur le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) »
- la décision du Préfet de l'Essonne n° 91-002-2016 du 24 février 2016, dispensant d'évaluation environnementale, le projet de révision du PLU.

B/ Le rapport de présentation de la révision n° 1, établi par le bureau d'études mandaté par la municipalité comprend cinq parties :

1/ le diagnostic territorial

2/ l'état initial de l'Environnement

3/ les explications des choix retenus et la justification du zonage et des règles d'urbanisme

4/ l'évaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement et les dispositions visant à sa préservation ou à sa mise en valeur.

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement se base sur la confrontation entre le projet de PLU et les enjeux environnementaux identifiés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement. Parmi les éléments d'évaluation cités dans la note de présentation jointe au dossier d'enquête on notera :

Réponse(s) apportée(s) par le PLU sur le cadre paysager et patrimonial:

- Délimitation de neuf zones urbaines (UA, UCV, UE, UG, UH, UM, UP, UR et UU) comprenant des sous-secteurs adaptés au contexte urbain et paysager des quartiers avec mise

² Les numéros des plans graphiques ont été modifiés et ne correspondent pas à ceux du PLU de 2010

en place d'une réglementation exigeante s'agissant notamment des types de constructions autorisés, des volumétries et des implantations et de la proportion d'espaces verts et d'espaces plantés ;

- Création de la zone urbaine patrimoniale (UP) avec quatre sous-secteurs particuliers correspondant aux quartiers résidentiels patrimoniaux ;
- Mise en place d'une réglementation visant à conserver les végétaux intéressants au sein des quartiers résidentiels ;
- Délimitation d'espaces paysagers à protéger au sein des zones urbaines et d'alignements d'arbres remarquables avec une réglementation visant à la préserver ;
- Délimitation d'espaces boisés classés au sein des zones urbaines ;
- Délimitation de coeurs d'îlots à protéger avec une réglementation visant à les préserver ;
- Protection des escaliers et sentes au sein des quartiers sur les coteaux permettant de profiter d'une vue sur la vallée ;
- Délimitation d'une zone naturelle sur les coteaux boisés et sur les berges de l'Yvette permettant de conserver l'écrin vert orcéen;
- Mise en place d'OAP de secteur prenant en compte le tissu urbain des quartiers alentours et prévoyant, le cas échéant, des transitions entre les nouveaux projets et le tissu urbain en place ;
- Recensement du patrimoine bâti (264 édifices) avec sa description, sa localisation, sa hiérarchisation et la mise en place d'une réglementation visant à interdire ou à encadrer fortement sa démolition, les travaux de restauration et les possibilités d'extension ;
- Création d'une OAP « circulations douces » visant à renforcer les liens plateau-vallée développant ainsi des ouvertures entre la ville et le domaine universitaire.

Réponse(s) apportée(s) par le PLU sur l'occupation des sols:

- Les grands équilibres entre espace naturels et espaces urbanisés sont conservés à l'échelle de la vallée. Les évolutions suivantes sont observables à l'échelle de la commune :
 - Zones naturelles: 27 % du territoire au PLU révisé contre 26 % au PLU modifié en 2012,
 - Zones urbaines / zones à urbaniser : 73% du territoire au PLU révisé contre 74 % au PLU modifié.
- Les zones naturelles progressent en terme de superficie du fait de la prise en compte des zones humides et de la délimitation d'une zone naturelle sur les berges de l'Yvette.
- S'agissant des projets à dominante d'habitat, le projet de PLU privilégie l'optimisation et la mutation du tissu urbain existant (zone AUg, secteurs UCVp et secteurs d'OAP) plutôt que de recourir à des zones d'extension urbaine, à l'exception de la zone AU de Corbeville s'inscrivant dans le projet de l'OIN Paris-Saclay.

Réponse(s) apportée(s) par le PLU sur le contexte géographique:

- Absence d'extension urbaine dans la vallée, ce qui permet de limiter l'artificialisation des sols ;
- Maintien et renforcement d'une règle imposant des surfaces non imperméabilisées à l'occasion de chaque projet et en fonction des quartiers ;
- Mise en place d'emplacements réservés pour le développement des circulations douces et d'une OAP thématique visant à développer les circulations douces plateau-vallée en vue de favoriser le recours aux modes alternatifs à la voiture et donc non polluants;
- Identification des principes de circulation douce pour les modes actifs (piétons, vélos) dans les OAP de secteurs ;
- Le règlement interdit les logements mono-orientés vers la RN 118 et donc susceptibles de recevoir une pollution atmosphérique élevée;
- Prise en compte de la nécessité de permettre la rénovation thermique des logements par les articles 4, 5 et 6 du règlement ;
- Le règlement interdit les logements mono-orientés vers le nord et donc susceptibles de générer une surconsommation énergétique ;

- Le règlement ne fait pas obstacle au développement des énergies renouvelables compatibles avec le milieu urbain et la préservation du patrimoine.

Réponse(s) apportée(s) par le PLU sur la trame Verte et Bleue :

- Délimitation d'une zone naturelle sur les coteaux boisés avec une réglementation encadrant très fortement ce qui peut y être réalisé ;
- Délimitation d'espaces boisés classés sur les coteaux boisés ainsi que sur les boisements les plus significatifs des zones urbanisées ;
- Délimitation d'une zone naturelle sur les zones humides et les berges de l'Yvette avec une distance moyenne d'environ 6 mètres depuis les berges afin de favoriser sa renaturation ;
- Mise en place d'une réglementation visant à conserver les végétaux intéressants au sein des quartiers résidentiels et à assurer leur pérennité ;
- Délimitation d'espaces paysagers à protéger au sein des zones urbaines et d'alignements d'arbres remarquables avec une réglementation visant à les préserver ;
- Délimitation de coeurs d'îlots à protéger avec une réglementation visant à les préserver ;
- Délimitation des lisières forestières au sein des zones urbaines visant à développer une interface adaptée entre le milieu urbanisé et le milieu forestier ;
- Maintien et renforcement d'une règle imposant des surfaces non imperméabilisées et des espaces verts de pleine terre à l'occasion de chaque projet et en fonction des quartiers ;
- Exigences de plantations fortes au sein du tissu urbain et des zones à urbaniser ;
- Mise en place d'une réglementation des clôtures visant à favoriser le déplacement de la petite faune au sein des espaces urbanisés et à urbaniser ainsi qu'en bordure de l'Yvette pour renforcer son rôle de continuum écologique ;
- Mise en place d'une OAP trame Verte et Bleue dont l'objectif est d'accompagner les dispositions du règlement par un encadrement de la gestion des espaces protégés en vue de favoriser leur pérennité ;
- Prise en compte de la trame verte, le cas échéant, au sein des OAP de secteur avec des objectifs visant à développer la place du végétal ;

Réponse(s) apportée(s) par le PLU sur les risques/nuisances et pollutions :

L'ensemble des mesures développées dans le chapitre sur la Trame Verte et Bleue pour les zones humides et les abords de l'Yvette et permettent de limiter les implantations à proximité des cours d'eau. Ainsi, une partie des espaces potentiellement inondables (notamment les plus exposés) demeurent inconstructibles. Ces mesures de protection permettent aussi de limiter la pollution directe vers les cours d'eau.

- L'article 14 du règlement portant sur la gestion des écoulements des eaux pluviales réglemente assez fortement les impacts des projets en privilégiant des taux de surface non imperméabilisée adaptés à chaque type de zone et permettant ainsi de limiter l'artificialisation des sols ;
- Par ailleurs, une obligation de traitement des eaux polluées est aussi imposée pour les aires de stationnement. Une gestion naturelle ou vertueuse des eaux pluviales est ainsi imposée sur l'ensemble des zones bâties ou destinées à l'être ;
- Délimitation d'une zone naturelle sur les zones humides et les berges de l'Yvette avec une distance moyenne d'environ 6 mètres depuis les berges afin de favoriser sa renaturation ;
- Mise en place d'une réglementation visant à conserver les végétaux intéressants au sein des quartiers résidentiels et à assurer leur pérennité permettant ainsi de lutter contre l'îlot de chaleur urbain ;
- Délimitation des lisières forestières au sein des zones urbaines visant à développer une interface adaptée entre le milieu urbanisé et le milieu forestier et permettant ainsi de lutter contre l'îlot de chaleur urbain ;
- Exigences de plantations fortes au sein du tissu urbain et des zones à urbaniser permettant ainsi de lutter contre l'îlot de chaleur urbain ;

- L'identification de secteurs de projets (OAP) à proximité des gares RER et les dispositions favorables aux circulations douces (emplacements réservés, OAP) sont des mesures de nature à inciter à une mobilité non polluante ;
- Prise en compte de la nécessité de gérer l'interface avec les infrastructures générant des nuisances sonores (RER, RN118) dans le cadre des OAP de secteur ;
- Le règlement interdit les logements mono-orientés vers la RN 118 et donc susceptibles de recevoir une pollution atmosphérique élevée ;
- Des dispositions visant à prévenir le risque de retrait-gonflement des argiles sont annexées au règlement.

5/ une analyse des résultats de l'application du PLU

Les conclusions de l'analyse sont les suivantes :

- au sujet du cadre paysager et patrimonial **l'impact du PLU peut donc être considéré comme neutre**, s'agissant de la non accentuation des situations à risque.
- au sujet de l'occupation des sols, l'absence de consommation d'espace pour l'urbanisation, à l'exception du secteur de l'OIN Paris-Saclay, constitue **un effet très positif du PLU sur l'occupation du sol dans la vallée**
- au sujet du contexte géographique, **les effets du PLU peuvent être estimés comme très positifs**. La prise en compte de la Trame Verte et Bleue par le PLU est maximale et constitue l'un des points forts du PADD et du dispositif réglementaire qui en découle. La stratégie vise non seulement à conserver les éléments en place mais aussi à conforter et développer la nature en ville.
- au sujet des risques, nuisances et pollutions, **l'impact du PLU peut donc être considéré comme neutre**. Le dispositif réglementaire du PLU prend en compte l'ensemble des risques, des pollutions et des nuisances. Les mesures mises en place visent à limiter fortement l'impact de ces risques et pollutions pour la population et les usagers. Par ailleurs, le règlement limite l'implantation d'installation à risque sur le territoire

C/ Le Projet d'Aménagement et de Développement durable (PADD)

Le PADD approuvé par le conseil municipal du 29 juin 2015 traduit un projet global et cohérent de la ville à l'horizon 2025-2030. Les objectifs sont :

Urbanisme et habitat

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

Economie

- Développer et soutenir le commerce de proximité ;

- Mesurer et prendre en compte les retombées économiques du développement que le Plateau de Saclay engendrera sur la ville ;
- Permettre un développement économique harmonieux de la commune

Mobilités et déplacements

- Permettre et favoriser la création de liaisons douces entre les différents pôles structurants de la ville (Gares / centre-ville / campus / écoles / collèges / lycée / zones d'activités) ;
- Promouvoir des modes de déplacement actifs et rendre la ville aux piétons ;
- Repenser la place de la voiture sur l'espace public.

Environnement

- Protéger le patrimoine naturel remarquable et les espaces boisés de qualité ;
- Requalifier les entrées de ville et l'environnement urbain autour des gares ;
- Agir pour la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural par l'identification d'éléments remarquables à protéger ;
- Préserver et valoriser les continuités écologiques, telles que l'axe Est-Ouest dessiné par l'Yvette ou encore les espaces boisés des coteaux .

Ces objectifs se traduisent en orientations et dispositions réglementaires suivantes extraites du support Power Point présenté lors des réunions publiques des 5 et 13 octobre :

O1/ Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales du territoire et lutter contre tout dysfonctionnement des espaces naturels de qualité

Le dispositif réglementaire pour y répondre :

- Mise en place d'une OAP particulière Trame verte et bleue
- Création de lisières et mesures de protection de ces dernières
- Création d'une bande d'inconstructibilité sur les berges de l'Yvette
- Protection des coeurs d'îlots
- Un dispositif spécifique «petites faunes» pour les clôtures.

O2/ Conforter les ambiances urbaines existantes caractéristiques du cadre de vie orcéen et support à l'évolution maîtrisée de la ville

Le dispositif réglementaire pour y répondre :

- Exigences nouvelles pour la qualité architecturale des nouveaux projets
- Assouplissement des règles d'alignement en zone UA, UCV, UE, UG, UU, AUg facilitant l'animation de la façade sur rue notamment
- Augmentation du retrait minimum entre deux bâtiments sur une même parcelle
- Protection des espaces naturels
- Exigences nouvelles pour l'intégration des panneaux solaires
- OAP particulière sur le centre ville.

O3/ Préserver et valoriser le patrimoine bâti afin de renforcer l'identité paysagère et culturelle de la ville et d'oeuvrer pour les générations futures

Le dispositif réglementaire pour y répondre :

- Création d'une zone patrimoniale nommée UP avec l'identification des 4 secteurs de quartiers précités
- Recensement de 264 bâtiments patrimoniaux et instauration de mesures de protection.

O4/ Développer une approche équilibrée et maîtrisée de l'évolution de l'urbanisation existante

Le dispositif réglementaire pour y répondre :

- Constructibilité plus importante près des gares et du centre ville (déjà présent dans l'ancien PLU)
- Nouvelle exigence en matière de performance énergétique des bâtiments (+10% de mieux que la RT 2012)
- Adaptation de la règle de hauteur dans les zones couvertes par le PPRI
- Mise en place d'une OAP particulière sur la ZAC du Moulon (reprise de la mise en compatibilité).

O5/ Proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la population

Le dispositif réglementaire pour y répondre :

- Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle en zone d'habitation
- Modification du seuil imposant aux programmes de logements 30% de logements sociaux (taux inchangé)
- Intégration d'une clause sur la taille des logements
- Limitation des mono-orientations vers le Nord et la RN 118.

O6/ Etoffer le tissu économique orcéen et maintenir une dynamique

Le dispositif réglementaire pour y répondre :

- Limitation des surfaces à destination de bureaux, activités de services, restauration, artisanat et commerce de détail en zone UH, UP et UR à 20 m²
- L'article 3 des zones UCV, UG et AUG encadre les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux
- Identification de linéaires de diversité commerciale sur le plan de zonage.

O7/ Prendre en compte les besoins en déplacement de l'ensemble des usagers

Le dispositif réglementaire pour y répondre :

- Mise en place d'une OAP thématique nommée circulations douces
- Principes de liaisons pour les modes actifs identifiés dans les OAP de secteurs
- Adaptation des exigences en terme de stationnement en fonction de la proximité des gares (exigences du PDUIF).

O8/ Parfaire l'équipement du territoire pour une ville cohérente et fonctionnelle

Les principales actions pour y répondre :

- mutualiser lorsque cela est possible les équipements universitaires et ceux de la ville
- favoriser le maintien de l'Hôpital
- finaliser la desserte complète du territoire par la fibre optique.

O9/ Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales d'Orsay

Les principales actions pour y répondre :

- en organiser un tissu urbain de qualité au sein du « Campus Urbain » en préservant les continuités écologiques locales, en favorisant le développement de la biodiversité locale au sein du « campus urbain » et en réservant une place prépondérante pour le végétal.

D/ Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 1er janvier 2016, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Au travers de ce document le PLU d'Orsay fait le choix d'inscrire :

1/ Des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des secteurs suivants :

- Le Guichet ;
- Le Centre-Ville avec l'îlot de la Poste, le site de l'hôpital, le secteur de la gare d'Orsay ville et enfin le Boulevard Dubreuil ;
- L'entrée de ville de Mondétour ;
- La ZAC du Moulon issue de la mise en compatibilité du PLU menée par l'Etablissement Public Paris-Saclay en date du 27/07/2014.

2/ Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques relatives aux objectifs suivants :

- Conforter la trame verte
- Développer les liaisons plateaux-vallée pour les modes actifs
- Valoriser et préserver le patrimoine bâti
- Soutenir la vitalité commerciale.

E/ Les Plans de Zonage modifiés

Quatre plans de zonage de la commune, au format A0 sont joints au dossier d'enquête :

- à l'échelle 1/2000 pour les secteurs Nord, Sud et Est (plan 5.1, 5.2, et 5.3)
- à l'échelle 1/5000 pour le plan général (plan 5.4).

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

- Les objectifs du PADD,
- l'analyse de la structuration et de l'évolution de la ville traitée au chapitre 1.2. du diagnostic territorial ;
- l'analyse des habitats naturels et des continuités écologiques établie dans le chapitre 2.2. de l'état initial de l'environnement ;
- le zonage du PLU en vigueur au moment de l'élaboration du présent PLU (sous réserve des ajustements nécessaires pour la mise en oeuvre du PADD) ;
- le dossier de mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Moulon portée par l'EPAPS.

Le territoire communal est découpé en trois types de zones :

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

La description des zones et les principales évolutions sont résumées dans le tableau ci-après :

UA	Description :
	La zone UA regroupe les différents secteurs d'activités économiques de la commune, à l'exclusion de ceux compris dans le périmètre de la ZAC du Moulon.
	Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :
	Le secteur UA situé sur le plateau du Moulon a été reclassé en zone UM par la mise en compatibilité du PLU menée par l'Etat dans le cadre de la DUP de la ZAC du Moulon. Le secteur UAc dédié à la zone commerciale en entrée de ville de Mondétour a été supprimé. Les nouveaux objectifs pour ce secteur ont impliqué une évolution de zonage avec un classement en zone AUg assortie d'OAP. La superficie de la zone évolue de 30,2 hectares à 19,5 hectares.

UCV	<p>Description :</p> <p>Il s'agit du centre-ville d'Orsay qui se caractérise par un tissu bâti continu et à l'alignement et qui concentre les activités de commerce et de services. Il existe un secteur UCVp correspondant aux principaux secteurs de projet.</p> <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>Les marges du périmètre ont légèrement évolué rue de Chartres et avenue Louis Scoccard, afin d'établir une cohérence avec la zone patrimoniale UPb (les Hucherries). Quelques parcelles, long de ces voies ont été reclassées en zone UPb, considérant qu'elles correspondaient plus à la zone pavillonnaire patrimoniale qu'au contexte urbain dense du centre-ville.</p> <p>La superficie de la zone évolue de 17,2 hectares à 16,2 hectares.</p>
UE	<p>Description :</p> <p>Il s'agit d'une zone comprenant les grands équipements présents dans la commune avec une grande diversité de fonctions : scolaire, sportif, administratif.</p> <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>Suppression du secteur UEy situé en bordure de l'Yvette qui avait une vocation d'accueil d'équipement sportif mais pour lequel l'emprise au sol des constructions devait rester limitée en raison de la proximité de l'Yvette. Compte tenu de la servitude du PPRI sur ce secteur (et donc des limitations qui en découlent) et de la nature publique du foncier, le maintien d'un secteur spécifique n'est pas justifié, d'autant que le PLU révisé fait le choix de délimiter une zone naturelle (N) sur les berges de l'Yvette.</p> <p>Le site de l'hôpital et celui du cœur de Mondétour ont été reclassés respectivement en zone à urbaniser (AUG) et en zone UG, compte tenu des évolutions attendues sur ces secteurs en cohérence avec les OAP et le PADD.</p> <p>La superficie de la zone évolue de 58 hectares à 44,4 hectares.</p>
UG	<p>Description :</p> <p>La zone UG est une zone mixte dans ses fonctions urbaines comprenant notamment la centralité du Guichet. Elle comprend un secteur UGa qui correspond aux secteurs de diffusion de la dynamique urbaine autour de la centralité du Guichet et de sa gare ainsi que la centralité de Mondétour.</p> <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>Suppression du secteur UGb qui correspondait à la prise en compte du bâti ancien sur le site de la ferme de Mondétour. Ce patrimoine est repéré au titre de la nouvelle réglementation du patrimoine et repéré au plan de zonage (art.10 du PLU). Il n'était donc plus justifié de maintenir le secteur.</p> <p>Le secteur UGa rue Louis Scoccard a été supprimé et est désormais classé en zone UR pour l'unité foncière des logements collectifs réalisés et en secteur UPb, quartier patrimonial des Hucherries auquel il se rattache logiquement.</p> <p>Le secteur UGa situé sur le quartier du fond du Guichet a été reclassé en zone UPd, quartier patrimonial du Fond du Guichet qui comprend un règlement particulier.</p> <p>La zone UG du cœur de Mondétour est étendue sur l'ancienne zone UE.</p> <p>La superficie de la zone évolue de 30,1 hectares à 25,2 hectares.</p>
UH	<p>Description :</p> <p>La zone UH regroupe les quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle comprend un secteur en pente nommé UHc.</p> <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>Les quartiers du Mail (UH), des Hucherries (UHm) et de Madagascar (UHc) ont été reclassés en secteur d'habitat patrimonial (UPb, UPc et UPd).</p> <p>L'analyse des pentes a permis de redélimiter le secteur UHc par rapport au secteur UH en vue d'une réglementation au plus près de la réalité.</p> <p>Le secteur situé entre le boulevard Dubreuil et la voie ferrée a fait l'objet d'un reclassement en zone AUG compte tenu de l'enjeu de son évolution à proximité de la gare.</p> <p>La superficie de la zone évolue de 247,6 hectares à 222,6 hectares.</p>

UM	<p>Description :</p> <p>La zone UM correspond aux secteurs urbanisés ou destinés à l'être au sein de la ZAC du Moulon. Elle est composée des secteurs UMa et UMb pour lesquels la règle de hauteur varie. Il existe aussi un secteur UMc dont la vocation est de créer des espaces de paysages intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés et d'accueillir essentiellement des constructions et dédiées aux activités sportives et de loisirs.</p> <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>Projet établi par déclaration d'utilité publique de la ZAC avec mise en compatibilité du PLU en 2014.</p>
-----------	---

UU	<p>Description :</p> <p>Il s'agit de l'Université Paris-Saclay constituée en grande partie du site classé du domaine de Launay.</p> <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>Il s'agit de l'ancienne zone UF, déduction faite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • du secteur de l'Université situé sur le plateau du Moulon, reclassé en zone UM dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Moulon ; • du secteur du kiosque (proximité du RER) reclassé en zone naturelle N compte tenu de la présence d'une zone humide avérée ; • des berges de l'Yvette reclassées en zone naturelle N compte tenu de leur intérêt écologique. <p>La superficie de la zone évolue de 63,8 hectares à 43,5 hectares.</p>
-----------	--

UP	<p>Description :</p> <p>La zone UP regroupe les quartiers patrimoniaux qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle est composée de 4 secteurs qui se caractérisent par une présence importante d'un bâti remarquable :</p> <ul style="list-style-type: none"> • UPa : quartier du fond du Guichet • UPb : secteur des Hucherries • UPc : quartier Madagascar • UPd : quartier du Mail <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>Il s'agit d'une nouvelle zone. Elle prend appui sur l'ancienne zone UH et ses secteurs UHc et UHm. Le secteur UPb (anciennement UHm) a été redélimité afin de mieux prendre en compte l'ensemble du patrimoine bâti présent dans le quartier.</p>
-----------	--

UR	<p>Description :</p> <p>La zone UR correspond aux ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble. Le secteur URL correspond aux opérations groupées d'habitat individuel tandis que le reste de la zone UR comprend les ensembles collectifs.</p> <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>Il s'agit des anciennes zone UHg et UR qui compte tenu de la similitude de leur règlement ont été reclassées en une seule zone avec un secteur particulier (URL) correspondant aux espaces de lotissement ou d'habitat individuel groupé (UHg).</p> <p>Deux nouveaux secteurs de résidence intègre la zone UR, il s'agit de la résidence collective limitrophe de la ferme de Mondétour et de la résidence des Huit Arpents située rue Louis Scoccard.</p> <p>La superficie de la zone évolue de 34 hectares à 35,7 hectares (en intégrant UHg)</p>
-----------	--

UU	<p>Description :</p> <p>Il s'agit de l'Université Paris-Saclay constituée en grande partie du site classé du domaine de Launay.</p> <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>Il s'agit de l'ancienne zone UF, déduction faite :</p> <ul style="list-style-type: none"> • du secteur de l'Université situé sur le plateau du Moulon, reclassé en zone UM dans le cadre de la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Moulon ; • du secteur du kiosque (proximité du RER) reclassé en zone naturelle N compte tenu de la présence d'une zone humide avérée ; • des berges de l'Yvette reclassées en zone naturelle N compte tenu de leur intérêt écologique. <p>La superficie de la zone évolue de 63,8 hectares à 43,5 hectares.</p>
AU	<p>Description :</p> <p>La zone AU correspond à la zone d'urbanisation future dite « de Corbeville » qui fait notamment l'objet d'un Zone d'Aménagement Différée et s'insère dans le projet Paris-Saclay. Cette zone sera ouverte à l'urbanisation ultérieurement.</p> <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>La zone AU de Corbeville ne subit aucune évolution. Par contre, l'ancienne zone AU délimitée sur le secteur du Moulon a été reclassée en zone UM par la mise en compatibilité du PLU menée par l'EPPS.</p> <p>La superficie de la zone évolue de 55,3 hectares à 48,5 hectares.</p>
AUG	<p>Description :</p> <p>Il s'agit des secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle intègre des secteurs présentant un potentiel de mutation au Guichet, à Mondétour, le long du boulevard Dubreuil et en centre-ville sur le site de l'hôpital. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au développement d'une opération cohérente d'ensemble.</p> <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>Création d'une zone AUG en lieu et place de la zone UAc (activité à vocation commerciale) de l'entrée de ville de Mondétour.</p> <p>Création de la zone AUG du boulevard Dubreuil à proximité de la gare sur le périmètre d'une ancienne zone UH.</p> <p>Création de la zone AUG sur le site de l'hôpital en remplacement de la zone UE, en réponse à l'enjeu d'anticiper sa relocalisation à moyen/long terme sur la zone AU de Corbeville.</p> <p>La superficie de la zone évolue de 1,6 hectares à 7,5 hectares.</p>
N	<p>Description :</p> <p>La zone N correspond aux espaces naturels de la commune : coteaux boisés, bois et forêts, secteurs proches de l'Yvette y compris les zones humides.</p> <p>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2010 :</p> <p>Intégration de la zone Nf issue de la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Moulon menée par l'EPPS, à la zone N globale.</p> <p>Création de la naturelle des berges de l'Yvette.</p> <p>La superficie de la zone évolue de 190,1 hectares à 200,3 hectares.</p>

Le tableau synthétique qui suit récapitule toutes ces zones en indiquant leur surface et le pourcentage d'occupation du territoire de la commune correspondant pour chacune d'entre elles.

Nom de zone	Vocation	Superficie	% du territoire
UA	Activités économiques	19,5 hectares	2,6%
UCV	Centre-ville	16,2 hectares	2,2%
UE	Grands équipements	44,4 hectares	6,0%
UG	zone mixte comprenant notamment la centralité du Guichet	25,2 hectares	3,4%
UH	Quartiers d'habitation	222,6 hectares	30,0%
UM	ZAC du Moulon	50,4 hectares	6,8%
UP	Quartiers patrimoniaux	28 hectares	3,8%
UR	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble.	35,7 hectares	4,8%
UU	Université Paris-Saclay	43,5 hectares	5,9%
AU	Zone d'urbanisation future de Corbeville	48,5 hectares	6,5%
AUG	Secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat	7,5 hectares	1,0%
N	Espaces naturels de la commune	200,3 hectares	27,0%
TOTAL		741,6 ha	100%

F/ Le Règlement modifié

L'objectif de simplification recherchée par la rédaction du nouveau règlement se traduit par :

- l'intégration des dispositions générales au sein du règlement de chaque zone ;
- la représentation graphique des bandes de constructibilité ;
- la prise en compte de la surface de la parcelle comme référentiel notamment pour le traitement des espaces libres ;
- la simplification de l'application des règles comme celle de l'emprise au sol par exemple ;
- la refonte du plan de zonages avec des aplats de couleur.

Principaux changements :

- **Articles 1&2** : « destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdites ou soumis à conditions :

- Prise en compte des nouvelles catégories de destination ;
 - Précisions sur les exhaussements et affouillements des sols (limitation en surface et hauteur) ;

- Limitation des surfaces à destination de bureaux, activités de services, restauration, artisanat et commerce de détail en zone UH, UP et UR, à 20 m² ;
- Interdiction des ateliers de réparation et d'entretien de véhicules à moteur en zone UCV, UG, UH, UP et UR ;
- Interdiction de constructions à usage d'habitation mono-orientées vers le Nord et/ou la RN 118 ;
- Instauration de conditions pour l'installation d'antennes-relais.

- **Article 3** : « conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle »

- Modification du seuil imposant aux programmes de logements de comporter un minimum de 30% de surface de plancher destinée à des logements locatifs sociaux qui a été abaissé de 600 à 400 m² et de 10 à 6 logements pour éviter un effet « seuil » permettant de contourner trop facilement la disposition. Le pourcentage de logements locatifs sociaux est porté à 100% des programmes de logements et sans condition de surface de plancher ou de nombre de logements pour la zone UU (Université/ logement étudiant) et pour la zone d'équipements collectifs UE.
- Clause d'une taille de logements en zones UH, UP et UR : une clause de taille des logements impose aux constructions à destination de logement comportant plus de trois logements de comporter au moins 75% de logements d'une taille supérieure à 40 m² de surface de plancher (équivalent T2).
- **Linéaire de diversité commerciale en zones UCV, UG et AUg** : en rez-de-chaussée des constructions implantées à l'alignement des voies bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations : Artisanat et commerce de détail, Restauration et Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

- **Article 4** : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

- UA** : la règle évolue avec auparavant une référence à un recul minimum de 5 mètres. La règle est désormais plus souple et plus protectrice s'agissant de l'intégration des constructions avec un rapport proportionnel entre hauteur et recul.
- UCV** : Une règle permettait aux constructions dont le rez-de-chaussée est à vocation de logement de s'implanter en recul de 5 m. Cette dernière n'est pas reconduite compte tenu de la volonté de maintenir une forme urbaine propice à l'animation et correspondant aux principes d'implantation actuels en centre-ville. La souplesse vis-à-vis de l'alignement constitue un apport du PLU révisé.
- UE** : le PLU permettait une implantation à l'alignement ou en recul mais établissait le recul à 2 mètres minimum. Désormais l'implantation est libre et donc possible à l'alignement ou en recul.
- UG** : l'obligation d'implantation à l'alignement de la rue Charles de Gaulles en zone UG est supprimée afin de conserver une souplesse nécessaire à l'émergence d'éventuels projets.
- UH et UP** : la représentation graphique des bandes de constructibilité facilite la compréhension du règlement, Deux exceptions ont été ajoutées :
- **UPa** (Fond du Guichet) : implantation à l'alignement ou en recul et prise en compte des bâtiments patrimoniaux pour fixer le retrait ou l'alignement. Cette souplesse est justifiée par la configuration particulière de ce quartier ;

-**UPd** (Hucheries) : marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction ($L \geq H$) avec un minimum de 5 mètres.

UR : le PLU imposait une norme fixe de 8 mètres de retrait. Désormais elle est fixée à 5 mètres.

- **Article 5** : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Peu de modifications à l'exception de :

- introduction pour la zone UE d'un rapport hauteur/distance, pour une meilleure intégration, et prise en compte des vues afin de mieux gérer la « promiscuité »
- en zone UPa (ex UH), évolution sur les limites ou retraits avec un minimum de 8 m,
- en zone UPb/UPd, le PLU révisé propose une évolution réduisant les contraintes pour les Hucheries et les augmentant pour le quartier de Madagascar

Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Les retraits minimums ont été relevés pour la plupart des zones :

- Distance doublée en cas de vue en **zone UA** ;
- Distance doublée en **zone UCV, UU, UG, AUg, UF** ;
- Ajout de proportionnalité hauteur/distance en **zone UE** et distance doublée en cas de vue ;
- Statu quo pour **UH, UHc et UP** à l'exception de l'ancien secteur des Hucheries (**UHm**) pour lequel la distance passe de 20 mètres à 16 mètres ;
- Ajout de la règle pour **la zone N** qui n'était pas concernée jusqu' à présent, avec une distance portée à 16 mètres.

- **Article 7** : Emprise au sol des constructions

Evolution des coefficients d'emprise au sol pour les zones :

- UG : progressivité de 30 à 80%, au lieu d'un taux fixe de 80% ;
- UGa : progressivité de 30 à 60%, au lieu d'un taux fixe de 60% ;
- UH : très peu d'évolution, 21% au lieu de 20%, avec bonus légèrement différent ;
- UHc : emprise max 200 m²/bâtiment au lieu de 15% d'emprise + bonus ;
- UPa : peu d'évolution du coefficient d'emprise, mais limitée à 200m²/bât ;
- UPb et UPc : emprise passe de 15% à 18%, avec un max 200 m²/bâtiment ;
- UPd : emprise passe de 20% à 18 %, avec un max 200 m²/bâtiment ;
- AUg : progressivité de 30 à 80%, au lieu d'un taux fixe de 60%.

- **Article 8** : Hauteur des constructions

Les hauteurs maximales de l'ancien PLU ont été reprises. Quelques modifications ont été apportées :

- Prise en compte des hauteurs issues de la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC du Moulon ;
- Réduction des hauteurs **dans le quartier patrimonial du Fond du Guichet** afin de s'intégrer au tissu existant ;
- **En zone UCV, UG et AUg**, un bonus de hauteur (1 mètre) est octroyé aux constructions développant une toiture à pente d'au moins 15 ;
- **En zone UG**, le niveau de référence pour la mesure de hauteur est celui de la voie de desserte du terrain pour le 1^{er} plateau de 15 mètres de profondeur et celui du terrain existant avant travaux pour les plateaux de 15 mètres de profondeur suivants. Dans le cas de terrains traversants, la tranche de 15 mètres (ou moins) servant de jonction entre le niveau haut et le niveau bas est prise au regard de la rue la plus basse ;

- **En zone UR**, bonus de 3 m supplémentaires pour les toitures à pente afin de favoriser le renouvellement de cette zone en permettant d'augmenter légèrement la capacité constructive ;
 - **En zone PPRI**, le niveau de référence pour le calcul de la hauteur est le niveau de la cote PPRI (aucune pièce habitable ne peut être construite en dessous de cette cote).

- **Article 9** : Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les façades, de renforcer la qualité architecturale et urbaine. L'écriture de la règle est parfois modifiée mais les principes visant à préserver le cadre de vie sont conservés

- **Article 10** : conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Dans le PLU actuel, seuls 11 bâtis avaient été identifiés comme étant à protéger selon l'article L.123-1-7 (devenu L.151-19) du code de l'urbanisme, sans pour autant spécifier dans le règlement des prescriptions particulières les concernant. Dans le projet de révision, un article spécifique règlemente les conditions particulières applicables aux 5 catégories d'édifices résumées dans le tableau suivant :

Le patrimoine remarquable

- ★ grand patrimoine
- ★ exceptionnel
- ★ remarquable
- ★ intéressant
- ★ habitat rural

Type d'édifice	Nb
Grand patrimoine	21
Exceptionnel	44
Remarquable	60
Intéressant	106
Rural	33
Total général	264

Ce classement implique des interdictions, comme la démolition de la plupart des types d'édifice, leur surélévation (sauf pour le patrimoine intéressant), la limitation des extensions horizontales ou encore des restrictions sur les modifications des baies, détails architecturaux, formes

Pour tous les édifices repérés, la restitution d'un aspect antérieur connu et documenté sera encouragée.

- **Article 11** : Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Il est exigé un niveau plus élevé de performance, légèrement supérieur à celui de la RT 2012 (consommation -10 %)

- **Article 12** : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, espaces libres, de plantation

D'une façon générale, les taux minimum imposés sont au moins égaux à ceux du PLU de 2011. Le premier PLU établissait un taux d'espaces vert de pleine terre portant sur la superficie d'espaces libres. Désormais le taux d'espace vert de pleine terre porte directement sur la superficie de l'unité foncière. Cela permet une simplification pour la compréhension.

Pour les **zones UH et UP**, une règle particulière visant à protéger les arbres de qualité existant est instaurée. Ainsi la disposition suivante est ajoutée : « Tout arbre d'une circonférence de plus de 125 cm (équivalent à 50 ans), mesuré à 1,5 m au-dessus du sol et situé en dehors de toute bande de constructibilité doit être conservé, sauf justification particulière et démontrée pour des raisons sanitaires ou de sécurité ».

- **Article 13** : obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

- Identification d'alignements d'arbres protégés et d'arbres remarquables : instauration de règles visant à protéger les alignements d'arbres existants et considérés comme structurants pour le paysage.

- Identification d'« espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés ». Il peut s'agir de deux types d'espaces : les coeurs d'îlot et les espaces paysagers remarquables. Les espaces paysagers remarquables sont les mêmes que ceux identifiés par le PLU de 2010. Les coeurs d'îlots (représentant 16 hectares) ont été créés par la procédure de révision et ont été délimités à partir d'une photographie aérienne très fine permettant d'interpréter la densité végétale. Les dispositions réglementaires visant à protéger ces espaces considérés comme structurants dans le paysage et ou dans le maintien du caractère végétal des quartiers résidentiels et participant activement au maintien de la biodiversité dite ordinaire au sein de la ville ont été mises en place.

- Lisières forestières identifiées correspondent à des espaces d'une largeur de 10m le long des lisières forestières. Mise en place de dispositions réglementaires visant à protéger ces espaces.

- **Article 14** : obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Le PLU modifié établissait un pourcentage de surface non imperméabilisée en référence aux espaces libres. Le PLU révisé a conservé partiellement ce principe notamment sur les **zones UCV et UE** du fait d'une emprise au sol non réglementée.

Ailleurs, l'unité foncière est prise pour référence. D'une façon générale, même si des concordances ont été établies, l'exigence est renforcée dans le PLU révisé.

- **Article 15** : Obligations de réalisation d'aires de stationnement

Les règles intègrent désormais un **plafonnement des exigences en compatibilité avec le PDUIF** et les lois récentes. La nouvelle réglementation du stationnement tient compte des prescriptions et préconisations du PDUIF ainsi que du code de l'urbanisme.

L'article intègre des obligations pour les véhicules particuliers, pour les aires de livraison mais aussi pour les vélos.

D'une façon générale, en cohérence avec la prescription du PDUIF, **il ne sera jamais exigé plus de deux places de stationnement par logement.**

Le principe du zonage du stationnement a été réalisé en fonction des transports en commun.

La loi impose une réduction des exigences de stationnement automobile pour les parties de territoires situées à moins de 500 mètres d'une gare. Cette distinction est reprise dans le règlement et sur le document graphique. La zone des 500 mètres a été délimitée en fonction des linéaires d'accès à la gare. Cette méthode a été privilégiée à celle du cercle de 500 mètres qui ne prend pas en compte les obstacles.

Afin de faciliter les implantations commerciales et de services en centre-ville (UCV), dans les centralités (UG) et dans les zones de projet (AUG), **il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces et l'artisanat, les établissements de restauration et les activités de services.**

Les articles 3 et 4 du PLU actuel ont été remplacés par **les articles 16 et 17** dans le PLU arrêté le 7 juillet 2016, tout en conservant des règles similaires.

G/ Les annexes

Servitudes d'utilité publique

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou

l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.

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

- Plan de prévention du risque naturel prévisible d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Yvette en date du 26 septembre 2006 : un périmètre indicatif est reporté directement sur le plan de zonage. Le PPRI est annexé au dossier de PLU en tant que servitude. Il conviendra de s'y référer pour tout projet concerné par le périmètre ;
- de protection de monument historique : le Temple de la Gloire en date du 27 septembre 1979 ;
- du site classé du Domaine de Launay, en date du 10 novembre 1959 ;
- du site inscrit de la vallée de Chevreuse, en date du 8 novembre 1973 ;
- des canalisations de transport de matières dangereuses ;
- de la voie ferrée ;
- du périmètre de protection de captage.

3.3 Notes de présentation de la municipalité

Les deux notes de présentation portées à la connaissance du conseil municipal du 7 juillet 2016 devant statuer sur le dossier de PLU révisé, **sont jointes en annexe 1**.

La première souligne les étapes essentielles de la procédure et justifie pourquoi la commune a choisi de prendre en compte les nouvelles dispositions du code de l'urbanisme, entré en vigueur au 1^{er} janvier 2016, bien que le lancement de la révision du PLU soit antérieur à cette date.

La deuxième rappelle les principaux objectifs de développement urbain renouvelé définis dans le PADD et précédemment débattus en décembre 2015, avant le lancement de la procédure de concertation publique approuvée lors du conseil municipal du 9 décembre 2015. Elle rappelle également les principales actions menées depuis qui ont conduit à soumettre le projet de PLU pour passage à la phase d'enquête publique.

3.4 Appréciation du dossier soumis à enquête

Les principales pièces du dossier soumis à enquête, présentées au § 3.2 précédent, ont été établies par un bureau d'études extérieur spécialisé en urbanisme. Le dossier comporte les pièces prévues par la réglementation, à l'exception des annexes au PLU (outre les servitudes d'utilité publiques) comme :

- Les périmètres des ZAC
- Les périmètres à l'intérieur desquels s'applique de droit de préemption urbain ou la taxe d'aménagement.

Ce dossier volumineux (plus de 1000 pages au total), est complété par une note de présentation de la commune beaucoup plus synthétique, insérée dans le dossier mis à disposition du public. Le règlement restructuré est facile d'emploi, mais certaines dispositions détaillées rendent parfois sa compréhension difficile.

Par ailleurs, suite à un incident informatique, les pages de l'annexe au règlement intitulée « Liste du patrimoine bâti identifié », ne sont pas entièrement renseignées au sujet des caractéristiques retenues pour classer les bâtis classés « remarquables » et « intéressants ».

Il est regrettable que le Power Point, support des réunions d'informations du public du début du mois d'octobre, concis et clair, n'ait pas été mis à disposition du public pendant l'enquête, pour une meilleure compréhension du dossier. Cependant, la plupart des planches de ce

Power Point ont été reprises dans le § 3.2 du présent rapport afin de mieux appréhender les observations formulées par la suite et les conclusions du commissaire enquêteur.

4. ORGANISATION ET DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1. Désignation du commissaire enquêteur

Par décision n°E16000108/78 du **5 octobre 2016**, le tribunal administratif de Versailles a désigné Monsieur François DAVID en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Bernard-Claude PANET en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

4.2. Modalités de l'enquête

4.2.1 Contact avec la municipalité

Dès la notification de ma désignation en qualité de commissaire enquêteur, j'ai pris contact avec la commune d'Orsay afin de préciser les modalités d'enquête et de pouvoir disposer dans les meilleurs délais, du dossier de révision du PLU. Une première réunion s'est tenue le **lundi 17 octobre 2016** en présence de monsieur Bernard-Claude Panet, suppléant, et de représentants de la municipalité à savoir :

- monsieur Danel, chef du pôle aménagement durable et prospective territoriale, responsable du projet ;
- madame Jacquemot responsable du service urbanisme règlementaire et principale point de contact du commissaire enquêteur pendant l'enquête ;
- monsieur Mettler, chef de projet urbanisme opérationnel.

Une deuxième réunion s'est tenue le **9 novembre 2016** en marge de la visite des lieux.

Lors de la réunion du 17/10/2016 :

- un CD Rom contenant le dossier d'enquête a été remis au titulaire et au suppléant ;
- le dossier papier du PLU approuvé en 2010 a été remis au titulaire seul ainsi qu'un plan de zonage papier, à l'échelle 1/5000 (plan 5.4 du PLU révisé) ;
- un bref rappel des orientations du PLU révisé est également présenté ainsi que les évolutions intervenues depuis le PLU initial de 2010 ;
- un rappel des étapes de la procédures jusqu'au lancement de l'enquête a été présenté (concertation préalable, délibérations du conseil municipal) ;
- les dates d'enquête (ouverture/fermeture) des permanences ainsi que les éléments essentiels de l'arrêté d'organisation ont été débattues.

Il a été décidé à cette occasion de créer une boîte fonctionnelle sur le site Internet de la commune, pour recevoir les observations du public, en plus de celles déposées dans le registre. Il a été rappelé que la création et le suivi de cette adresse mail est à la charge de la municipalité qui doit par ailleurs insérer, dans le registre, les messages reçus (collés ou agrafés).

Aucun élu n'était présent à cette réunion préparatoire.

Des échanges de courriels ont eu lieu par la suite pour finaliser le texte de l'arrêté d'organisation. Il s'en est suivi, juste avant l'ouverture de l'enquête, une visite au service de l'urbanisme, **le 4/11/2016, après midi** pour :

- faire le point sur les préparatifs de l'enquête (complétude du dossier, publicité, annonces dans la presse ...) ;
- parapher le registre et le dossier soumis à enquête ;
- remise des réponses des PPA (sous format papier) jointes au dossier d'enquête ;

- remise de la note de présentation du projet établi par la commune, jointe également au dossier.

4.2.2 Arrêté du Maire

L'arrêté n° 16-274 du 19 octobre 2016 de monsieur le Maire d'Orsay a précisé les modalités d'enquête conformément à l'article R123-9 du code de l'urbanisme. Il prend en compte les remarques formulées par le commissaire enquêteur (cf. annexe 5).

4.2.3 Date et durée de l'enquête

L'enquête publique, d'une durée de 33 jours consécutifs, a eu lieu du samedi 5 novembre 2016 (9h00) au mercredi 07 décembre 2016 (17h30) inclus à la mairie d'Orsay.

4.2.4 Réception du public par le commissaire enquêteur

Les permanences ont été fixées, notamment le samedi matin ou les jours de marché (mardi et vendredi), ainsi que le mercredi, de manière à permettre la plus grande participation du public. Compte tenu de la nature et de l'importance du dossier, un nombre de 5 permanences a été retenu lors de la réunion préparatoire avec la municipalité, le 17 octobre 2016. Celles-ci ont eu lieu les :

- Mardi 15 novembre 2016 de 9h à 12h
- Samedi 19 novembre 2016 de 9h à 12h
- Vendredi 25 novembre 2016 de 9h à 12h
- Samedi 03 décembre de 9h à 12h
- Mercredi 07 décembre de 14h00 à 17h00

En dehors de mes permanences, le public a pu prendre connaissance du dossier aux heures habituelles d'ouverture de la mairie à savoir les :

- Lundi, mardi, mercredi et vendredi : de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30
- Jeudi : de 13h30 à 18h00
- Samedi : de 9h00 à 12h00.

Expression par internet

Pendant toute la durée de l'enquête, la boîte fonctionnelle suivante « enquete-publique-plu@mairie-orsay.fr » a été mise à la disposition du public qui a pu y consigner ses observations, propositions et contre-propositions. Les contributions, reçues par messagerie, ont été mises à disposition du public dans les registres, en mairie d'Orsay, à l'exception d'une dizaine reçues en toute fin d'enquête.

Par ailleurs toutes les pièces du dossier officiel à disposition du public sous format papier étaient également **consultables et téléchargeables en intégralité** sur le sites Internet de la commune à l'adresse <http://www.mairie-orsay.fr> , rubrique « aménagement&urbanisme ». Pour faciliter l'accès, un raccourci a été créé sur la page d'accueil de la commune.

4.2.5 Visite des lieux

Je me suis rendu à Orsay, le 9 novembre 2016, après midi, pour visiter les différents secteurs de la commune, impactés par la présente modification, en particulier :

- Les secteurs patrimoniaux comme les Hucheries, du Mail, Madagascar; fond du Guichet ;
- Les secteurs fortement urbanisés de coteaux comme la Troche ;

- Les secteurs d'aménagements prévus dans les OAP (les gares du Guichet, Orsay ville, quartier de Mondétour, Zac du Moulon....)

Cette visite a été précédée d'une présentation des grandes lignes du projet, basée sur le fichier informatique sous format Power Point, présenté lors des réunions publiques organisées par la municipalité les 5 octobre et 13 octobre 2016. Le support papier de cette présentation m'a été remis le 15 novembre, jour de la première permanence. L'enquête ayant été ouverte depuis 10 jours, il n'a pas été joint au dossier d'enquête consultable par le public. Etaient présents MM. Danel et M. Mettler.

4.2.6 Contacts avec d'autres autorités

Il n'y a pas eu de contacts autres qu'avec la municipalité d'Orsay, à l'exception de la RATP, par la visite de M. Contet venu déposer un courrier à l'adresse du commissaire enquêteur (voir § 4.4 ci-après).

4.3. Information du public

4.3.1 Annonces légales

La commune a fait procéder à l'insertion d'un avis d'enquête publique dans les journaux suivants

-1ère insertion

- Le Républicain du jeudi 20 octobre 2016.
- Le Parisien (édition Essonne) du 20 octobre 2016.

-2ème insertion

- Le Républicain du jeudi 10 novembre 2016.
- Le Parisien (édition Essonne) du 10 novembre 2016.

Les dates de parution sont conformes à la réglementation en vigueur.

4.3.2 Affichage réglementaire

Un avis d'enquête, respectant le format prévu par l'article 1 de l'arrêté du 24 avril 2012 fixant les caractéristiques et dimensions de l'affichage de l'avis d'enquête publique, a été affiché 15 jours avant le début de l'enquête, sur les différents panneaux municipaux. Cet affichage sur 8 panneaux répartis sur différents secteurs de la commune a fait l'objet d'un rapport de constatation établi par la police municipale d'Orsay le 21/10/2016 (cf. annexe 6).

4.3.3 Autres informations du public

L'enquête sur la révision N°1 du PLU a également été annoncée dans le bulletin municipal du mois de novembre, ainsi que sur les panneaux électroniques lumineux de la commune. Par ailleurs un avis simplifié, sur page blanche, a été affiché aux entrées des locaux municipaux.

Enfin, l'avis d'enquête publique a également été mis en ligne sur le site Internet de la commune (cf. page du site Internet en annexe 7), ainsi que le dossier d'enquête, avant l'ouverture de celle-ci.

4.3.4 Réunion publique

Avant le lancement de l'enquête deux réunions publiques ont été organisées par la municipalité :

- Le jeudi 5 octobre 2016
- Le jeudi 13 octobre 2016

Ces réunions ont fait l'objet d'une présentation synthétique, sous format Power Point, illustrant sous environs 50 planches, le contenu du dossier d'enquête d'environ 1000 pages. La note de présentation jointe au dossier mis à disposition du public pendant l'enquête reprend en partie les planches de ce Power Point.

Environ 50 personnes étaient présentes à la première séance, et seulement 20 à la seconde. Il n'a pas été dressé de procès verbal à l'issue des réunions, mais selon les agents de l'urbanisme, il y a eu très peu de questions touchant directement aux prescriptions nouvelles du PLU révisé.

4.4 Dérroulement de l'enquête

L'enquête s'est ouverte le samedi 5 novembre 2016 en mairie d'Orsay, 2 place du général Leclerc.

En dehors des permanences, le dossier était consultable à l'accueil de l'hôtel de ville.

La salle dite salle de l'Yvette a été mise à disposition pour recevoir le public pendant les permanences, au 1^{er} étage de l'hôtel de ville. Les visiteurs, venus consulter, étaient reçus à l'accueil au ré de chaussée, et orientés vers la salle où le commissaire enquêteur tenait sa permanence. Il est à regretter que les plans de zonage (avant et après modification) n'étaient pas exposés dans la salle, cela aurait permis de mieux visualiser les changements de zones de certains secteurs de la commune, et servir de base d'échanges entre le commissaire enquêteur et les personnes venues consulter le dossier d'enquête pendant les permanences. Cette salle, capable d'accueillir assez peu de personnes, ne permettait pas de s'entretenir avec des personnes ou un groupe, et simultanément laisser d'autres personnes remplir le registre, en toute tranquillité. Le fait de ne pas avoir pu concentrer sur un même niveau, l'accueil avec son support bureautique (pour des copies éventuellement), et la permanence, a entraîné quelques difficultés pour gérer les prises d'observations, surtout en période de forte affluence comme c'était le cas les samedi matin.

1ère permanence du 15 novembre 2016 (9h00 à 12h00)

Quatre visites (dont une accompagnée, soit 5 personnes reçues), désignées par la suite par l'acronyme VpX.y, ont été enregistrées.

Vp signifie « Visite permanence », X représente le numéro de la permanence, et y, l'ordre de réception pendant la permanence.

Vp1.1 : Madame Dubray propriétaire 95 rue de Versailles, zone UHc (fond de Guichet)

Madame Dubray expose son projet de faire une extension de son habitation sise à l'adresse indiquée supra. Son terrain en fond de parcelle est identifié comme inconstructible dans le plan en index 6.2 au dossier de révision du PLU (plan illustrant les bandes de constructibilité qui complète le règlement écrit en pièce 6.1). Ayant acquis cette propriété récemment elle aimerait avoir plus d'information sur ses droits à construire. En fait il y a eu un quiproquo au départ, puisqu'elle était venue voir « l'instructeur » qui tient une permanence tous les mardi matin, au service de l'urbanisme. Elle a été orientée par l'accueil vers le commissaire enquêteur qui tenait simultanément une permanence, aussi je l'ai invitée à voir d'abord le service de l'urbanisme pour exposer son projet, et de revenir ultérieurement déposer une observation au titre de l'enquête si à l'issue elle le juge encore nécessaire. Elle a déposé par la suite ses observations par Internet (cf. observation 31 traitée au § 5.1).

Vp1.2 : Madame Mallet, propriétaire au 27 rue Scocard, et son architecte M. Biriotti

Le terrain, sur lequel Mme Mallet envisage de construire, fait environ 3900 m², et est réparti sur 3 périmètres de constructibilité avec pour chacun des limitations sur les droits à construire :

- Il est en grande partie sur la zone **UPb** (zone nouvellement créée sur le secteur patrimonial des Hucheries), et dans une moindre mesure sur la zone **UH** (secteur traditionnel d'habitations)
- Il est coupé par un périmètre de cœur d'îlot sur environ 40% de sa surface

Comme la parcelle cadastrale (identifiée sous le N° BC 354, en 1998) est en partie construite, et compte tenu des bandes d'inconstructibilité prévues au règlement, M. Biriotti présente en avant projet, une implantation qui lui semble optimale. Comme celle-ci impacterait le secteur de cœur d'îlot situé entre les rues Scocard et rue André Maginot, il va préparer un courrier récapitulant la problématique exposée et assorti d'une demande de modification (à surface constante), du périmètre du cœur d'îlot. Il fait aussi remarquer qu'en règle générale, les périmètres de cœur d'îlot ne sont pas très précis. Aucune observation n'a été déposée en séance, mais Mme Mallet a ensuite adressé un courrier joint au registre n° 2 (cf. observation 24).

Vp1.3 : M. Contet, représentant la RATP, sur le projet d'aménagement en gare d'Orsay.

M. Contet me fait part des travaux que la RATP envisage pour le compte du STIF dans le cadre du Schéma Directeur du RER B Sud. Il s'agit de réaliser un tiroir de retournement sur la partie de la ligne du RER B, le long des terrains occupés par l'Université Paris-Sud, et classés en Espace Boisé Classé (EBC). Ces travaux qui doivent durer 4 ans maximum, nécessitent d'occuper temporairement une partie de la zone naturelle, afin notamment :

- D'installer provisoirement une base vie
- Créer une zone de stockage des terres extraites lors de la construction d'un tunnel de servitudes traversant les voies (passage de câbles)
- créer une zone de circulation et de dégagement des déblais.

Ces travaux nécessitent le déclassement de la zone EBC matérialisée sur le plan joint au courrier MOP/SFM-D 2016-5051 du 10 novembre, remis en séance, et inséré dans le registre. La RATP s'engage par ailleurs à remettre les terrains en état initial avant de les rendre à l'université Paris-Sud. Cette mesure administrative de déclassement a fait l'objet de discussions avec la sous-préfecture de Palaiseau et a préalablement été proposée dans le courrier DPJ /API/AS/MR/1600475 transmis par le STIF consulté en tant que PPA/PPC (lettre jointe au dossier d'enquête).

L'espace naturel qui doit être occupé temporairement pendant les travaux est considéré comme zone humide et a donc aussi fait l'objet d'un dossier de déclaration au titre de la loi sur l'eau. La réponse positive apportée par le bureau de l'eau de la DDT (lettre du 10 novembre 2016) a été adressée à M. le maire d'Orsay.

Vp1.4 : M. Bernard Poirette, propriétaire au 22 rue du Bocage, zone UH

M. Poirette signale qu'il a acquis en 2011 un pavillon et un bout de terrain séparé mais accolé et adossé au mur du cimetière (parcelle cadastrale AM 322). Cette parcelle n'est actuellement pas construite, mais il aurait acheté en anticipant un projet de construction d'une maison

individuelle. Cependant, à la lecture du nouveau règlement, en particulier le plan en pièce 6.2 du dossier de PLU (échelle 1/5000) illustrant les bandes de constructibilité, la parcelle est signalée comme étant que très partiellement constructible contrairement à ce qu'on lui aurait laissé entendre au moment de l'achat (il ne resterait qu'une très petite bande en fond de terrain). M. Poirette, après s'être entretenu récemment avec le service de l'urbanisme, signale qu'il y aurait une erreur sur le tracé de la bande de constructibilité au-delà de la bande des 40 m. Il demande donc que l'erreur soit rectifiée sur le plan en pièce 6.2, afin de pouvoir réaliser son projet. C'est ce qu'il a consigné comme observation dans le registre (cf. observation n° 3).

2ème permanence du 19 novembre (9h00 à 12h00):

Treize personnes se sont rendues à la permanence du commissaire enquêteur. Pour pouvoir s'entretenir avec tout le monde pendant la durée de la permanence restreinte à 3 heures, des personnes ont été reçues en groupe, en particulier lorsqu'elles avaient un sujet de préoccupation commun, portant souvent sur un même secteur géographique.

VP2.1 : Mme Geneviève et M. Albert Levionnois, propriétaires au 38 rue de Lattre de Tassigny, en zone UHc.

Leur terrain acquis en 2014, suite à une indivision, est frappé par le périmètre de cœur d'îlot situé à proximité de la sente de Madagascar. Ils signalent également la construction en cours sur la parcelle voisine, d'une maison d'habitation elle aussi placée au cœur du même îlot.

Ils demandent donc une révision du périmètre du cœur d'îlot, afin de réaliser un projet de construction pour lequel ils ont reçu un certificat d'urbanisme en 2014. Ce projet est par ailleurs pénalisé par les contraintes liées au terrain en pente. Ils ont ensuite consigné leurs observations dans le registre (cf. observation n° 4).

VP2.2 : M. Poirette, résidant 22 rue du Bocage, déjà venu lors de la 1^{ère} permanence, s'est présenté une nouvelle fois, et a indiqué qu'il avait remis à l'accueil, un courrier à l'attention de M. le Maire. Ce courrier ne fait que donner quelques précisions complémentaires à ce qu'il a consigné dans le registre le 15/11, sans changer le fond qui consiste à demander une rectification de la représentation graphique des bandes de constructibilité sur la parcelle cadastrale AM 322. Il signale une erreur par rapport aux cotes mesurées sur le terrain. La limite de constructibilité en fond de parcelle aurait été représentée à 46,6 m au lieu de 46 m. Il dépose une 2^{ème} observation dans le registre (cf. observation n° 25)

VP2.3 : Madame et Monsieur Le Masson, propriétaires au 2 bis allée des Planches, propriétaires d'un pavillon de 137 m2 au sol, en zone UG (secteur de la gare du Guichet)

Leur pavillon, en section cadastrale 315, est implanté sur un terrain d'environ 500 m2, et le PLU actuel accorde 80% d'emprise au sol. Ce pourcentage doit être porté, selon le nouveau PLU, à 30%, ce qui réduit très considérablement les possibilités de construction ou d'extension. Par ailleurs leur terrain jouxte une parcelle plus grande, sur laquelle est construit un petit immeuble collectif (R+2), avec un coefficient d'emprise au sol nettement plus important. Afin d'éviter une discontinuité trop grande entre grands terrains à forte capacité d'habitation, et plus petits terrains plutôt dédiés aux maisons individuelles, ils proposent de simplifier la grille à l'article 7.1 du règlement pour la zone UG, avec les coefficients d'emprises au sol adaptés suivants :

- superficie de l'unité foncière < 1000 m2 , emprise maximale autorisée de 50%
- superficie de l'unité foncière ≥ à 1000 m2 , emprise maximale autorisée de 80% ;

Ils déposent ensuite un courrier joint au 2^{ème} registre (cf. observation n° 5).

Vp2.4 : Madame Galy-Gasparrou, Madame Malicornet et Monsieur Allorge, tous propriétaires dans le secteur du Parc d'Orsay, en zone UH

Leurs propriétés (pavillons et/ou terrains nus) sont respectivement au 34, 36 bis et 36 du boulevard de la Terrasse. Le pavillon de Mme Malicornet vient juste d'être construit mais n'est pas encore représenté sur le plan de zonage (probablement parce que la déclaration de travaux n'a pas encore été faite). Ces terrains sont maintenant traversés par un cœur d'îlot qui prend la partie des terrains enclavés entre le boulevard de la Terrasse, et la rue du Parc, mais aussi la bande qui longe le boulevard de la Terrasse, sur lequel vient justement d'être construit le pavillon de Mme Malicornet. M. Allorge remet au commissaire enquêteur, une lettre qui est jointe au registre. Dans cette lettre qui vaut également pour les autres personnes précitées dont les terrains sont contigus au sien, M. Allorge rappelle que les terrains en bordure du boulevard, tous viabilisés, ont toujours été classés comme terrains à bâtir et il considère, comme ses voisins, qu'ils n'ont pas à être en cœur d'îlot. Ils déposent ensuite séparément leurs observations dans les registres (voir détail dans le PV de synthèse en annexe 14).

Vp2.5 : Madame et Monsieur Halphen 17 rue de Montlhery, et Monsieur Faure, respectivement en zone UHc et UH dans le secteur de la Cyprenne.

- Mme et M ; Halphen sont impactés par un cœur d'îlot qui rend inconstructible 80% de leur terrain. Ils ont déposé un permis de construire en septembre dernier. Le 14/10/2016, la municipalité leur a adressé un sursis à bâtir au motif que leur projet de bâtiment de 3 logements était en plein dans le cœur d'îlot. Il note que son voisin du 15 de la même rue a obtenu un permis pour construire sur le même cœur d'îlot, ce qui conduirait à avoir un secteur protégé selon l'article 13 du règlement de sa zone, qui correspondrait à la majeure partie de la superficie de leur seule parcelle. Ils contestent par ailleurs les méthodes utilisées pour définir les périmètres des cœurs d'îlots dont l'impact est considérable sur leurs droits de propriétaires.
- Monsieur Faure, 2 allée de Kamunera, qui représente les intérêts familiaux de biens situés en parcelles 215, 217 du cadastre (terrains nus) et 227 sur lequel est bâti la maison familiale, demande la suppression du cœur d'îlot dans le PLU définitif, au motif :
 - qu'il rendrait inconstructible la totalité de la parcelle cadastrée sous n° 217
 - qu'il rendrait inconstructible 45% de la parcelle cadastrée sous n° 215

Il souligne que dans ce secteur, le cœur d'îlot ne touche que quelques propriétaires et que le gain écologique escompté est disproportionné par rapport au préjudice subi par les propriétaires concernés.

Ils déposent ensuite séparément leurs observations dans les registres (voir détail dans le PV de synthèse en annexe 14).

VP2.6 : Madame Gisèle Simonet et sa fille Delphine, 4 chemin du Guichet, zones UHC

La fille de Mme Simonet souhaite se rapprocher de sa mère âgée et envisage de construire, en utilisant la parcelle classée en zone N (zone boisée classée) qui prend environ 50% du terrain familial en lisière du bois de la Troche. Après lui avoir expliqué les règles applicables sur son terrain, et comme le registre était pris par d'autres personnes, je l'ai invitée à réfléchir aux observations qu'elle souhaite écrire et le lui ai proposé de venir déposer ultérieurement avant la fin de l'enquête. C'est ce qu'elle a fait par la suite (voir observation n° 42).

3^{ème} permanence du 25 novembre (9h00 à 12h00)

Dix personnes se sont rendues à la permanence du commissaire enquêteur. A l'exception d'un cas (VP1), il n'a pas été possible de grouper les visiteurs. Compte tenu de l'affluence, une personne n'a pas souhaité attendre son entretien avec le commissaire enquêteur et a dit qu'elle passerait ultérieurement.

VP3.1 : M. Mercuriali, représentant la personne morale, la société PERIAL, implantée au 86 rue de Paris, en zone UA, accompagné par M. Ribereau son architecte.

M. Mercuriali signale que la zone EBC voisine de l'implantation en zone UA des locaux de la société PERIAL, a été agrandie par le projet de révision du PLU, interdisant toute extension de son ensemble immobilier. Dans le cadre du développement des activités de la société, il explique qu'il envisage la réalisation d'un bâtiment tertiaire, de moins de 5000m², à l'emplacement actuel d'un parking, sous utilisé, situé au cœur de la zone EBC modifiée. La société sollicite donc la suppression de l'extension de l'espace boisé classé prévu au projet de révision. Il dépose par la suite dans le registre (cf. observation n° 12).

VP3.2 : Madame Brochay, 11 rue de Chartres, en zone UPb

Madame Brochay, propriétaire de la villa classée en patrimoine exceptionnel dans le règlement (parcelle cadastrale BA457), remet lors de l'entretien, un courrier daté du 21/11/2016. Elle souligne que des travaux sont actuellement en cours, et que le descriptif attaché à son bien immobilier dans le règlement, n'est pas à jour. Elle souligne par ailleurs, quelques interdits dans le règlement sans pour autant porter atteinte au style de la construction comme:

- l'article 10.1.4 (modification des formes), interdit l'ajout de marquises ou d'auvents vitrés devant les perrons ou fenêtres, ornement caractéristique des édifices publics et maisons bourgeoises du XIX siècle, très courant sur des constructions voisines datant de la même époque ;

- les articles 10.8.1 et 10.8.2 (dispositions visant à l'exploitation et à l'économie d'énergies), qui interdisent en façade et toitures, des capteurs solaires ajoutés ou intégrés (tuiles ou ardoises solaires), ou empêchent le doublage extérieur des façades et des toitures pour améliorer l'isolation globale de ces bâtiments anciens souvent mal isolés. Elle considère que l'interdiction ne doit être justifiée que si une fois les travaux finis, les ajouts de capteurs énergétiques sont visibles de l'extérieur ou que les isolations par l'extérieur modifient l'esthétique existant. L'essentiel est par exemple pour les façades de les rendre après travaux, identiques à l'origine.

Elle souligne enfin une double peine que pourrait subir les Orcéens concernés par un classement pas toujours justifié, générateur de fortes contraintes alors que des dispositions existent par ailleurs au titre des monuments historiques, dont la préservation est généralement aidée par l'Etat. La double peine porte sur les coûts de possession de ces demeures en frais de chauffage et le risque (non écrit dans la lettre, mais évoqué lors de l'entretien) de voir le bien surclassé eu égard aux impôts locaux. D'où l'intérêt de voir un descriptif du bien dans le règlement cohérent avec la réalité, mis en doute par Mme Brochay qui souligne que les services de la municipalité ne l'ont pas contactée au sujet du classement et du descriptif du bien la concernant. Elle propose dans son courrier, des modifications du descriptif de sa propriété.

Le courrier référencé 20161121-020 du 21/11/2016, remis lors de la permanence est joint au registre, à l'issue de l'entretien. Un commentaire écrit est également ajouté au registre (cf. observation n° 13).

NB : il est constaté lors de l'entretien qu'il existe deux articles 10.8.2 dans le règlement.

VP3.3 : Monsieur Jean Marc Weulserse, correspondant de l'association « Mieux se déplacer à bicyclette », résidant 169 chemin de la Hunière à Palaiseau. Il remet en entretien, le texte qu'il aurait transmis par messagerie, à l'adresse dédiée à l'enquête (non reçu par le commissaire enquêteur le 25/11). Ce texte est inséré dans le registre, avec un commentaire de sa part.

Il souligne que le PLU est en deçà des besoins pour les garages à vélo, et propose que le PLU reprenne pour toutes les zones (dispositions distinctes selon les zones, dans le projet actuel) les dispositions prévues dans la réglementation, à savoir :

- le décret 2011-873 du 25/07/2011 au sujet des installations dédiées à la recharge des véhicules électriques ou hybrides rechargeables.
- le code de la construction et de l'habitation modifié en juillet 2016 (il joint à son courrier un tableau fixant les caractéristiques minima, en fonction de l'usage de la construction).

Par ailleurs, à la lecture du plan de zonage, au sujet des emplacements réservés, il est constaté, que contrairement au PLU initial, les emplacements listés et numérotés sur le cartouche, ne sont pas repris dans le plan. Ceci ne permet pas de situer exactement les emplacements réservés sur le terrain. Il dépose ensuite dans les registres (cf. observations n° 14 et 27).

VP3.4 : Monsieur Betscoun-Charley, résidant 36 chemin du bois des Rames, en zone UH

M. Betscoun Charley possède deux parcelles de terrain (N° 497 au cadastre et n° 75). Sa maison d'habitation est sur la parcelle 497 et ayant des difficultés à se déplacer, il souhaite construire une nouvelle habitation, plus adaptée à sa condition physique, sur la parcelle 75.

Cette parcelle anciennement en zone UH a été déplacée en zone EBC, ce qui compromet son projet. Il demande donc le maintien de cette parcelle en zone UHc. Il dépose dans le registre (cf. observation n° 15).

VP3.5 : Monsieur Nicolas Dinon et consorts Evrard, 15 rue du Verger, en zone UH

M. Dinon est en cours d'acquisition d'une propriété à l'adresse mentionnée supra. Ce bien est accessible par deux voies : le bas du terrain par la rue du Verger, et la partie haute, par une venelle qui débouche sur la rue de Montlhéry. Un garage est implanté sur cette partie haute, et il signale l'incohérence de cette construction avec le plan 6.2 matérialisant les bandes de constructibilité. Il demande en conséquence une vérification graphique de ce plan, considérant que les bandes de constructibilité doivent aussi se calculer à partir de la rue de Montlhéry. Il consigne ses observations dans le registre (cf. observation n° 16).

VP3.6 : Madame Moullard Michèle, 1 ruelle des Saules, en zone UG

Elle est venue à la permanence, en son nom et pour ses enfants, faire part de ses inquiétudes au sujet des terrains laissés libres de construction en face de chez elle. Elle demande que si une construction d'immeuble devait se faire, elle le soit en retrait, pour limiter les vis-à-vis sur sa propriété, avec une hauteur inférieure à 12 m. Elle dépose dans le registre (cf. observation n° 17).

VP3.7 : Monsieur Allorge Bernard, pour des terrains bordant le chemin du Pont des Sapins (2^{ème} visite)

En plus de sa déposition pour le 36 rue de la Terrasse (cf VP2.4), M. Allorge vient déposer une deuxième fois, au sujet des terrains qu'il possède dans le secteur de la Boissière. Ces terrains, d'une superficie de 2426 m², apparemment viabilisés, ont été par le passé classés en zone constructible. Ils sont maintenant classés en zone N, espace boisé classé dont le périmètre aurait évolué au cours du temps. On lui aurait accordé un permis de construire courant 2016, pour le lui retirer ensuite. Un terrain voisin (parcelle BH 94) faisant partie du même lotissement de Mondétour Verger, n'a été classé que partiellement en zone boisée. Considérant qu'il ne peut y avoir « deux poids deux mesures », il demande des explications sur la constructibilité de ses parcelles cadastrées BH 92 et 93. Il consigne une nouvelle fois ses observations dans le registre (cf. observation n° 18 enregistrée séparément puisque portant sur un sujet différent de sa 1^{ère} observation).

VP3.8 : Madame Collet, 48 rue de Versailles, pour la société PULSONIC, en zone UG.

Mme Collet dépose, au nom de son mari, gérant de la société, un courrier daté du 25/11/2016. Elle explique que la société PULSONIC est implantée actuellement sur un terrain de 1387 m² en zone UG, qui selon le projet de révision, interdit « l'implantation de constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ». Cette interdiction s'oppose au projet d'extension de ses locaux. En conséquence, M. Collet, gérant de la société, demande d'ajouter à l'article 2 de la zone UG, une mention « autorisant les agrandissements d'activités industrielles existantes, dans la limite de 50% de leur surface actuelle », afin de ne pas bloquer le projet de développement de l'entreprise. Elle dépose dans le registre (cf. observation n° 19).

Une mention allant dans ce sens est également portée dans la réponse du CCI de l'Essonne, consulté en tant que PPA (voir § 5.2).

4^{ème} permanence du 03 décembre (9h00 à 12h00)

Juste avant cette permanence, des tracts appelant les Orcéens à s'exprimer sur le projet de révision du PLU, en particulier sur les problématiques des cœurs d'îlot et de protection du patrimoine remarquable (bâti identifié d'une étoile de couleur), ont été déposés anonymement dans les boîtes aux lettres. Cet appel a entraîné une affluence record aux permanences et il n'a pas été possible de recevoir individuellement (ou par couple) les visiteurs, à l'exception de M. Champier, président de l'association ASEOR, venu me porter en mains propres le courrier qu'il avait déposé la veille en mairie. Il était le premier sur la liste d'attente, avant que la file ne grossisse. Aucun filtrage n'a été effectué à l'accueil de la mairie, également très fréquentée un samedi matin par d'autres permanences ou demandes administratives. En conséquence malgré ma tentative de cloisonner les visiteurs par thèmes communs, les personnes se sont installées dans la salle trop petite et non adaptée pour autant de monde, et surtout pour prendre individuellement leur remarques. C'est pourquoi, la restitution de cette permanence n'est pas faite au cas par cas. Pour la plupart ils ont consigné leurs remarques dans le registre, à l'exception de ceux qui ont obtenu une réponse à leur question. Une personne restée anonyme n'a pas voulu attendre que le registre se libère pour exprimer sa question. Une autre (M. Lisjak) est impactée par deux bandes de protection (bandes d'inconstructibilité du plan 6.2 et une bande correspondant à un espace paysager remarquable). Je l'ai invitée à revenir, le cas échéant, avant la fermeture de l'enquête, après avoir vérifié les cotes de son terrain pour voir s'il était réellement impacté par les bandes d'inconstructibilité. Il n'est pas revenu.

Au total environ 26 personnes se sont présentées le 3 décembre, à une permanence qui a dû se prolonger jusqu'à 12h45, au lieu de 12h00.

5^{ème} permanence du 07 décembre (14h00 à 17h00)

Afin d'éviter l'écueil de la 4^{ème} permanence, j'ai demandé une amélioration des dispositions d'accueil. La salle du conseil, au même étage que la salle de réception des visiteurs, a été mise à disposition afin de permettre, la consultation du dossier et le recueil des observations dans le registre, à proximité du commissaire enquêteur. Au total 18 personnes se sont encore présentées au commissaire enquêteur. Elles ont pour la plupart déposé dans le registre, après discussion avec le commissaire enquêteur, certaines se sont contentées de la réponse verbale et n'ont rien consigné. On ne les retrouve donc pas dans les observations. Parmi celles-ci, il y a lieu de noter les personnes suivantes :

- M. Levasseur Grégoire, il prétendait intervenir pour deux voisins, mais il n'a pas laissé ses coordonnées ni ses observations (il y a deux observations de la part du patronyme Levasseur, n° 36 et 63, mais rien ne permet de le lier aux dépositions correspondantes) ;
- M. Jallat, qui possède deux terrains avec maison au 18 et 22, rue du BD Dubreuil Prolongé. Il s'est renseigné sans donner de suite ;
- M. Mesas, de la Sté ImmoConseil (7 rue Léo Delibes à Paris), il s'intéressait aux évolutions apportées par le projet sur le secteur du Bd Dubreuil ;
- M. Queylat, 13 rue de Courtabeuf (sans laisser d'observation) ;
- un agent immobilier qui n'a pas laissé de nom ni d'adresse, se posait des questions au sujet de la densification sur les secteurs UGa, en vue d'un projet Appart Hôtel (proche du Guichet).

A la fin de l'enquête, l'association « Orsay Avenir », ainsi que quelques autres particuliers, ont exprimé le souhait de prolonger l'enquête, afin d'organiser une réunion publique d'information et d'échanges, au motif qu'ils n'ont pas eu assez de temps pour étudier le dossier ou qu'ils n'ont pas été assez informés pendant la phase de préparation du projet de révision. Ces demandes formulées avec un préavis trop court ne permettaient pas de notifier à l'autorité d'organisation une prolongation de la durée de l'enquête, au plus tard 8 jours avant la fin de l'enquête conformément à l'article R123-6 du code de l'environnement ; il n'a pas été donné suite.

4.5. Clôture de l'enquête

L'enquête a pris fin au terme de la date de fin d'enquête fixée par l'arrêté d'organisation du Maire. Les registres ont été clôturés par mes soins le jour même, le 7 décembre 2016, à l'heure de fermeture de la Mairie (17h30), en présence de Mme Jacquemot, de MM. Danel et Mettler du service de l'urbanisme et de M. Bertiaux, adjoint au maire à l'urbanisme.

J'ai récupéré, à l'issue, les registres et la totalité du dossier mis à disposition du public.

4.6. Climat général de l'enquête

L'enquête s'est déroulée conformément aux dispositions de l'arrêté d'organisation. La concertation préalable avec la municipalité s'est traduite par la prise en compte dans l'arrêté d'organisation, des observations du commissaire enquêteur.

La participation du public a été forte, beaucoup se sont déplacés en mairie pour rencontrer le commissaire enquêteur. Sept registres ont été remplis et comportent 90 observations écrites souvent détaillées et illustrées par des notes, plans et photos. Ces 90 observations intègrent deux observations portées par erreur dans le registre d'une autre enquête qui se déroulait en parallèle (une copie de la page de ce registre a été collée par mes soins dans le 7^{ème} registre de la présente enquête).

J'ai pu observer une certaine tension lors de la 4^{ème} permanence, juste après la diffusion de tracts dans certains quartiers de la ville. Cela n'a cependant pas conduit à des incidents, au plus des remarques déplacées.

4.7 Procès verbal de synthèse

Le Procès Verbal de synthèse a été remis à l'adjoint à l'urbanisme du maire d'Orsay, 8 jours après la fin de l'enquête, le 15/16 décembre 2016. Cette remise a été suivie d'une réunion d'information avec la municipalité. Etaient présents :

- M. Bertiaux, adjoint du maire pour l'urbanisme ;
- MM. Danel et Mettler du service de l'urbanisme.

Le PV de synthèse est joint **en annexe 8** du présent rapport.

4.8. Mémoire en réponse

Le mémoire en réponse du maire d'ORSAY m'est parvenu par courrier électronique le 30 décembre 2016 et par voie postale le 5 janvier 2017. Il figure en **annexe 9** du présent rapport.

5. OBSERVATIONS RECUEILLIES ET ANALYSE

5.1 Observations dans le registre et éléments recueillis pendant les permanences

La participation du public a été soutenue, et a fait émerger de nombreuses propositions. Sept registres ont été ouverts et comportent 90³ dépôts d'observations souvent détaillés dans des courriers séparés remis au commissaire enquêteur (de nombreux courriers comportent des plans, photographies et annexes). A noter toutefois que l'adresse électronique spécifiquement ouverte a reçu un faible écho; seulement 17⁴ observations y ont été déposées, souvent en double avec des envois par courriers traditionnels. Elles sont également jointes aux registres comme tout autre courrier « papier » enregistré également comme observation.

Au total, les observations concernent un nombre important de personnes et de nombreux sujets regroupés par le commissaire enquêteur en 12 thèmes principaux dans le PV de synthèse (cf. annexe 8). Dans son mémoire en réponse, la municipalité n'a pas statué individuellement sur chacune des observations, mais sur des thèmes proches de ceux identifiés par le commissaire enquêteur. Globalement toutes les observations ont reçu une réponse, par contre les auteurs auront parfois des difficultés à repérer point à point leurs remarques, ou leurs demandes. Pour faciliter la correspondance, la municipalité a rappelé les numéros d'observations figurant au PV de synthèse, en marge des thèmes traités. A noter cependant quelques erreurs de renvoi, corrigé à la main dans le mémoire en réponse

³ Y compris deux observations inscrites par erreur dans le registre se rapportant à l'enquête menée en parallèle. En y ajoutant deux observations orales recueillies pendant les permanences, cela fait 92 ;

⁴ s'y rajoutent quelques documents remis en double par les voies traditionnelles.

figurant en annexe 9. Une observation n'a par contre pas reçu de réponse, il s'agit de l'observation n° 60 (du Docteur Holler). Il dénonce principalement « une folie de logement social, une absence de vision à long terme etc ..», en renvoyant principalement aux projets d'aménagement du plateau de Saclay, et ses conséquences. Ce thème est largement évoqué par les autres observations, et reçoit donc une réponse au titre des thèmes choisis par la municipalité et commentés ci-après par le commissaire enquêteur :

REGLEMENTATION

Bandes de constructibilité (règlement-article UH4-doc.6.1)

Références observations : 3 ; 16 ; 21 ; 25 ; 31 ; 41 ; 80 ; 87 ; 88 ; OVp1.1 ;

Réponse de la commune.

Les bandes de constructibilité, applicables en zone UH, permettent d'organiser l'implantation des constructions par rapport au réseau routier principal de la ville. Ainsi, les cinq premiers mètres sont rendus inconstructibles dans le double objectif de respecter le principe de non alignement des constructions caractéristique des zones résidentielles d'une part et de faciliter l'implantation d'espaces de stationnement en la rue et la construction. Les vingt mètres suivants (5 – 25 m) sont constructibles ainsi les vingt mètres à compter du quarantième (40 – 60 m). La bande intermédiaire (25 – 40 m) et au-delà du soixantième mètre sont inconstructibles.

M. POIRETTE (avis n°3 - 20), M. DINON (avis n°16) indiquent une erreur de représentation des bandes de constructibilité sur le plan 6.2 réalisé dans un but de simplification en représentant graphiquement ces dernières. Une vérification générale sera faite de la représentation des bandes de constructibilité sur ce document. Toute erreur sera corrigée.

Mme DODIN (avis n°25) demande un assouplissement de la règle des bandes de constructibilité pour une meilleure adaptation au terrain d'assiette du projet de construction. Il doit être ici rappelé que la règle d'urbanisme est une règle générale et ne peut devenir une règle individuelle au risque d'en perdre tout effet. Si certaines règles sont relatives au terrain d'application et que certaines exceptions ont été introduites, l'assouplissement demandé semble trop incompatible avec l'objet des bandes de constructibilité. La municipalité n'envisage pas, à ce stade, de donner suite favorable à cette demande.

Mme DUBRAY (avis n°31 / OVp1.1) exprime son incompréhension de l'article UH 4.2.1, correspondant à l'une des exceptions évoquées plus haut. L'article UH 4.2.1 prévoit le cas de constructions existantes et régulièrement édifiées en dehors des bandes de constructibilité définies à l'article UH 4. Après analyse, la municipalité rejoint Mme DUBRAY sur la difficile compréhension de l'application à avoir de cette règle dans sa rédaction actuelle. Une nouvelle rédaction de l'article UH 4.2.1 sera proposée dans le règlement approuvé.

Mme et M. DOUET (avis n°41) demande la mise en place de mesures permettant de rendre constructible leur terrain accessible depuis le passage du rocher ne créant pas de bandes de constructibilité. La municipalité réserve, à ce stade, sa réponse à cette demande à l'identification d'une règle d'ordre général ne portant pas préjudice à l'équilibre général du règlement.

M. GERARD (avis n°80) indique une incohérence ponctuelle sur la rive Est de la route de Montlhéry entre le plan des bandes de constructibilité (doc. 6.2) et la présence d'une bande d'espace paysager inconstructible de 15 mètres qui devrait décaler d'autant les bandes de constructibilité. La municipalité a identifié cette imprécision et y apportera réponse dans le PLU approuvé.

M. GERARD (avis n°80) propose un assouplissement de la dernière bande constructibilité afin de tenir compte de conditions particulières (constructions voisines, éléments naturels, orientation, ...) avérées et justifiées. Il est ici à noter que cette seconde bande de constructibilité existe depuis le PLU 2010 sans poser de problème d'application particulier. Par ailleurs, il est difficilement compréhensible de faire une distinction entre la première et la seconde bande de constructibilité. Il est à noter également que l'assouplissement proposé (+/- 5 mètres) correspond à 50 % de la bande

constructibilité. Enfin, il est à prendre en considération que la bande de constructibilité (située entre 40 et 60 mètres offre une possibilité d'implantation sur 20 mètres, ce qui semble relativement généreux au regard des linéaires de façades observés généralement (entre 7 et 15 mètres). En conséquence de quoi, la municipalité n'envisage pas, à ce stade, d'assouplir cette règle.

Mme CHARVIN (avis n°87) regrette que l'article 4.2.1 ne permette pas la surélévation d'une construction existante implantée à moins de 5 mètres de l'alignement. En effet, l'article 4.2.1 constitue une exception au profit des constructions existantes et légalement édifiées en dehors des bandes de constructibilité. Elle interdit notamment toute extension et surélévation d'une construction située à moins de 5 mètres de l'alignement. Il peut en effet être considéré qu'une surélévation n'entraîne aucune gêne supplémentaire en restant dans l'emprise au sol existante. La municipalité envisage donc de donner suite favorable à cette proposition dans le cadre de la réécriture de cet article (voir réponse à Mme DUBRAY).

Mme TALBOURDET (avis n°88) remarque une incohérence entre la représentation des bandes de constructibilité au sein du règlement et celle sur le plan 6.2. Effectivement, Dans le règlement, les bandes inconstructibles sont laissées blanches et les bandes constructibles sont colorées... à l'inverse de ce qui est fait dans le plan illustrant les bandes de constructibilité à l'échelle de la ville (doc. 6.2). La municipalité mettra en cohérence les deux éléments réglementaires pour en faciliter la lecture croisée.

Commentaires du commissaire enquêteur :

*Je note que les bandes de constructibilité seront vérifiées. Je souligne cependant que ces bandes projetées sur le plan 6.2 à l'échelle de la commune, sont la traduction des principes énoncés dans le corps du règlement (pièce 6.1, articles 4 des zones concernées), qui devrait introduire le plan en pièce 6.2, en indiquant clairement que le texte écrit prévaut sur la représentation graphique, qui en l'espèce est le résultat calculé par un logiciel dont le paramétrage reste à vérifier. **Ceci fait l'objet d'une réserve dans mes conclusions.***

Je note aussi que la municipalité va proposer une nouvelle rédaction pour clarifier les incompréhensions constatées, et qu'elle va harmoniser les codes de couleur des bandes de constructibilité figurant en pièce 6.1 et le plan en 6.2.

Enfin, je note que les assouplissements demandés par certains sont refusés, ou feront l'objet d'une prise de position au moment de l'approbation du PLU. Il est clair que le règlement doit fixer une règle commune applicable dans l'intérêt des porteurs de projets, mais aussi tenir compte des impacts sur le tissu urbain environnant. Il va de soit que quelques exceptions mesurées sont possibles et il appartient à la municipalité de juger de leur opportunité.

Règles d'emprise au sol en zone UG (règlement-article UG7-doc.6.1)

Réf. 5 ; 11 ; 33 ; 66 ; 73 ; 83 ;

Depuis la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), la règle d'emprise au sol est devenue prépondérante dans la définition des droits à construire sur une parcelle. Ainsi, la zone UG, zone de transition entre le centre-ville et les quartiers résidentiels, bénéficiait dans la précédente version du PLU d'une emprise au sol maximale de 80% (60% en UGa) beaucoup plus proche de la zone UCV (non réglementée) que de la zone UH (25%). Dans un souci de cohérence avec la vocation de la zone, le projet de révision propose de faire varier cette emprise au sol en fonction de la taille des terrains dans une relation croissante de 30% (terrains inférieurs à 600 m²) à 80% (terrains supérieurs à 1000 m²) en passant par 50% (terrains entre 600 et 1000 m²). En zone UGa, les chiffres sont respectivement 30%, 60% et 40%.

Mme et M. LE MASSON (avis n°5), propriétaires en zone UG, valident l'esprit de cette évolution mais considèrent que la diminution d'emprise est trop importante pour les petits terrains. Ils proposent en

conséquence de limiter à progression à deux catégories (terrains inférieurs ou supérieurs à 1000 m²) avec des emprises variant de 50% à 80%.

Mme et M. ZEMSKOFF (avis n°11), propriétaires en zone UG, s'inscrivent dans la logique de la proposition de Mme et M. LE MASSON mais proposent que seuls les terrains d'une surface au moins égale à 1500 m² bénéficient d'une emprise au sol de 80%.

L'association ASEOR (avis n°33) souligne positivement l'esprit de cette évolution mais sollicite une diminution de l'emprise au sol autorisée pour les plus grands terrains.

La municipalité considère que la règle proposée à l'enquête publique permet une meilleure progressivité dans la transition urbaine et n'envisage pas, à ce stade, de donner suite favorable aux propositions alternatives émises.

Commentaires du commissaire enquêteur :

*Je note la réponse défavorable de la commune à revenir sur les pourcentages d'emprise au sol. Je souligne cependant que sur le secteur UG, le coefficient minimum fixé à 30% pour les petits terrains, est très différent de ce qui existe dans le PLU actuel de 2011 (80% pour tous les terrains quels qu'ils soient). Ceci va accentuer la disparité de densification entre petits et grands terrains, et ne favorisera pas la construction de maisons de ville sur les petites parcelles, ce qui est plutôt surprenant dans le secteur du Guichet (cas de M. et Mme Masson) qui doit à la fois être vecteur d'une dynamisation urbaine et conserver le caractère du vieux Guichet que la commune souhaite préserver par ailleurs. La proposition de M. et Mme Masson, à la fois de simplification (réduction à deux niveaux d'emprise au sol) et de préservation du caractère pavillonnaire semble être un juste compromis. **Je formule une recommandation à ce sujet dans mes conclusions.***

Règles de prospect en zone UG (règlement-article UG5-doc.6.1)

Réf.33 ; 47 ; 87 ; 88 ;

Les règles de prospect sont historiquement des règles importantes dans les règlements d'urbanisme. En effet, elles déterminent la distance des constructions par rapport aux propriétés voisines. Cette distance est généralement décroissante en fonction de l'intensité du tissu urbain. Ainsi, les zones résidentielles prévoient souvent des retraits relativement importants alors que les zones de centre-ville permettent des implantations en limite séparative. La zone UG, zone de transition, permet les implantations en limites latérales mais obligent un retrait (8 mètres) par rapport aux limites de fond de parcelle. Cette distance est également requise lorsque le pétitionnaire fait le choix de ne pas s'implanter en limite latérale.

L'association ASEOR (avis n°33) demande la prise en compte d'une proposition déjà émise lors de la précédente modification du PLU. Il s'agit d'une règle spécifique pour limiter l'implantation des bâtiments en limite séparative avec la zone UH au gabarit de l'éventuel bâtiment préalablement implanté en limite dans la zone UH. Rappelant l'existence de l'article UG 5.2.2 (également en zone UCV – même numérotation), la municipalité n'envisage pas, à ce stade, de retenir la rédaction alternative proposée par l'association ASEOR, considérant que la rédaction du projet de PLU, issue du PLU de 2010, assure l'équilibre recherchée à la jonction de deux zones. A noter que cette règle s'applique au voisinage des zones UH mais également UP, UR et N.

Mme GLORENNEC et M. LAMBERT (avis n°47), propriétaires en zone UG, sollicitent un assouplissement de cette règle pour les petits terrains qui s'en trouvent très contraints. La municipalité est ouverte à cette réflexion mais réserve, à ce stade, sa réponse dans l'attente d'une analyse plus approfondie des conséquences d'un tel assouplissement.

Mme CHARVIN (avis n°87) estime pour sa part que les dispositions des articles 5 (et 6) des zones UG et UCV sont trop contraignantes au regard de leur vocation à recevoir de nouveaux programmes de logements. Cette remarque semble viser le retrait minimal fixé à 8 mètres vis-à-vis du fond de parcelle et des limites séparatives alors qu'à titre d'exemple, la zone UH prévoit un retrait moindre en cas de façade aveugle. Cette règle contraignant en cas de retrait (non obligatoire) a pour objet

initial d'inciter à la poursuite du front bâti sur rue caractéristique des zones centrales. La municipalité prend bonne note de cette remarque et réserve sa réponse à l'étude précise des conséquences d'un éventuel assouplissement de ces règles.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note la position de la commune qui ouvre une réflexion sur les observations formulées, sans toutefois statuer pour l'instant notamment sur l'observation n° 47 qui pose la question d'un assouplissement des règles pour les petites maisons « coincées » entre de grandes propriétés.

Règles de stationnement (Règlement – articles UZONE 15 – doc. 6.1)

Réf.33 ; 66 ; 73 ; 84 ;

Le stationnement est une question importante dans les politiques urbaines. Ainsi, le SDRIF (et diverses évolutions législatives récentes) porte une volonté de réduction de l'usage de l'automobile pour des questions environnementales. A ce titre, il est dorénavant interdit d'imposer la réalisation de plus d'une place de stationnement par logement situé à moins de 500 mètres d'une station de transport en commun en site propre (RER / TCSP). Au-delà, il est interdit d'en imposer plus de deux. Cependant, ces politiques régionales et nationales se trouvent confrontées aux habitudes et particularités locales. Ainsi, à Orsay, il semble difficilement imaginable d'observer une diminution rapide et massive du taux de motorisation des ménages notamment ceux habitant loin des gares. Afin de tenir compte de ces différentes contraintes, le projet de PLU prévoit d'imposer une place de stationnement par logement situé en zone 1. Au-delà, deux places de stationnement par logements sont nécessaires ainsi qu'une place dédiée aux visiteurs pour cinq logements à partir de cinq logements.

Il convient ici de rappeler aussi que dans un souci de simplification de la lecture du PLU, nombre de dispositions contenues en introduction du précédent PLU ont été introduites dans chacune des zones.

Par ailleurs, l'association ASEOR souhaite qu'une disposition du POS soit réintroduite dans le PLU : l'obligation d'intégration d'au moins une place couverte au sein du bâtiment principal par logement. En l'absence d'argumentaire solide et convainquant, la municipalité n'envisage pas, à ce stade, de retenir la proposition.

Enfin, M. KONE remarque une augmentation (de 3 à 4 mètres depuis l'alignement) du linéaire de pente d'accès au stationnement limitée à 5 % et s'interroge sur les motivations de cette augmentation d'un mètre. Cet article 15.1.2 régit la géométrie des cheminements d'accès aux aires de stationnement afin d'assurer une accessibilité réelle et commode aux aires de stationnement. Les dispositions générales du PLU de 2010 limitait la pente à 3 % sur les cinq premiers mètres et recommandait une pente moyenne de 15 % sur l'ensemble du linéaire. Le projet PLU prévoit une aire à faible pente plus longue (4 mètres) permettant une meilleure sécurité de l'insertion des véhicules sur le domaine public puis limite à 18 % la pente du reste de la rampe. La municipalité prend bonne note de la remarque de M. KONE et réserve, à ce stade, sa réponse dans l'attente d'une analyse des conséquences des deux hypothèses.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note le rappel des orientations prises par la municipalité en matière de stationnement de véhicules à moteur, et la réserve sur la demande de ASEOR portant sur la création d'une place couverte au sein du bâtiment principal. Cette demande intéressante peut être contraignante pour les porteurs de projets et tendrait à une augmentation des emprises au sol avec des conséquences sur l'imperméabilisation des sols et le traitement des eaux de ruissellement qu'il convient d'analyser. Je constate cependant que le projet de révision ne prévoit rien en matière de stationnement de vélos sur l'espace public, contrairement à ce que

demande le PDUIF (action 4.2 « favoriser le stationnement des vélos »). Le projet doit donc prendre en compte les dispositions du PDUIF (page 135). *Ceci fait l'objet d'une réserve dans mes conclusions.* A noter également que le code de l'urbanisme dispose en son article L151-4, « que le rapport de présentation établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutation de ces capacités ». Ce n'est pas le cas, et le rapport de présentation devra être modifié dans ce sens.

Réglementation relative à la proximité de la RN118 (Règlement – articles UZONE 2 – doc. 6.1)

Réf.33 ; 83 ; 87 ; 88 ;

La commune d'Orsay est traversée depuis les années 1970 par une infrastructure autoroutière supportant un fort trafic : la RN 118. Cette infrastructure, outre son impact urbain et paysager, est source de nuisances sonores, olfactives et atmosphériques.

Consciente de cette problématique, la commune d'Orsay a adhéré à l'association AirParif qui fait autorité en la matière. Sans en nier les effets induits, les experts d'AirParif ont tenu à minimiser l'impact de la RN 118 dans la commune. Afin de limiter les problèmes liés à la pollution, ils préconisent notamment d'adopter une stratégie similaire à la protection au bruit. Aussi, le projet de PLU prévoit l'interdiction des logements mono-orientés vers la RN118. Cette interdiction vient s'ajouter notamment aux obligations faites en matière de renforcement de l'isolation phonique par exemple.

Les associations ASEOR et Orsay Avenir proposent d'édicter des préconisations pour les constructions à proximité de la voie rapide RN118 semblant ne pas avoir identifié cette prescription forte et parfois particulièrement contraignante.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de la commune tendant à limiter les effets de la RN 118.

Règles de hauteur (Règlement – articles UZONE 8 – doc. 6.1)

Réf 33 ; 84 ; 88 ;

La hauteur des constructions est un des éléments marquants et constitutifs du paysage urbain. D'une manière assez commune, les zones résidentielles présentent des hauteurs relativement basses (permettant la réalisation d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles) alors que les zones plus centrales présentent des hauteurs autorisées supérieures. La règle de hauteur distingue d'une part la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et d'autre part la hauteur au faîtage ou hauteur plafond de la construction.

L'association ASEOR demande à ce que soit précisée la méthode de calcul de la dite hauteur, soulignant l'importance de cette méthode notamment sur les terrains en forte pente. La municipalité pense que la définition proposée page 16 du règlement est de nature à satisfaire la demande de l'association ASEOR et n'envisage donc pas d'apporter de modification au dispositif réglementaire en la matière.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse défavorable de la commune. RAS

Règles relatives à l'aspect extérieur en zone UH (Règlement – articles UH 9 – doc. 6.1)

Réf.80 ; 87 ; 88 ;

Si le Plan Local d'Urbanisme ne peut et ne doit être un traité local d'architecture, son article 9 prévoit de réglementer l'aspect extérieur des constructions et clôtures. Il s'agit là d'un élément important pour l'évolution du paysage urbain.

En l'absence d'une architecture très majoritaire à Orsay (la ville propose plutôt une mosaïque d'architectures témoignant des diverses époques de son évolution avec des constructions aux qualités très inégales), l'article 9 prévoit un certain nombre de généralités ou règles ayant été considérées comme base minimale dans un équilibre entre garde-fous et caractère raisonnable des dispositions.

M. GERARD (avis n°80) fait tout d'abord état du caractère subjectif des jugements pouvant être portés sur les projets sur la base du chapeau introductif de l'article UH 9 et l'article 9.1.1. Il doit être ici rappelé que le chapeau introductif n'est rien d'autre que la retranscription de l'article R.111-27 du Code de l'Urbanisme. L'article 9.1.1 est lui présent à titre de sensibilisation et dans l'éventualité d'un projet manifestement inadapté aux lieux.

M. GERARD (avis n°80) s'élève par ailleurs contre l'article 9.1.4 (qui impose l'équipement des fenêtres par des volets battants ou coulissants et/ou marquées d'un encadrement) au nom de la liberté architecturale. La municipalité, au regard des différents projets (souvent présentés sans le concours d'un architecte) d'une affligeante pauvreté dans leur composition déposés au cours des dernières années, maintient son souhait d'imposer ces éléments minimum d'animation des façades.

Mme CHARVIN (avis n°87) considère que la disposition sur l'intégration des gouttières est trop contraignante. Cette remarque vise particulièrement l'article UH 9.1.6 (qui est commun avec les principales autres zones) qui précise que « *les descentes d'eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade. Elles doivent être invisibles depuis l'espace public et seront, dans ce cas, intégrées aux murs ou réalisées à l'intérieur du bâtiment.* ». Cette disposition a été mise en place suite à des projets présentant un nombre très important de descentes d'eaux pluviales traitées uniquement comme éléments techniques sans aucune intégration au projet architectural. La municipalité est ouverte à la réflexion sur ce point et envisage, à ce stade, de proposer une rédaction alternative

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note des observations et de la réponse de la commune de ne pas retenir les propositions faites, à l'exception de la réponse à l'observation n° 87 qui vise à proposer une rédaction alternative de l'article UH 9.1.6., au sujet des descentes de gouttières.

Prise en compte des risques naturels et notamment hydrologiques

Réf.33 ; 70 ; 71 ; 73 ;

Certains commentaires mettent en avant l'existence de risques naturels, et notamment hydrologiques, sur le territoire orcéen. Ils considèrent ainsi que la réalisation de projets de logements pourraient perturber notamment l'écoulement des eaux souterraines en particulier. Ces évolutions hydrologiques locales auraient, selon ces participants à l'enquête publique, des conséquences négatives voire graves sur les constructions avoisinantes.

Les participants demandent en conséquence que le futur PLU prévoit des dispositions visant à limiter de telles conséquences sur les constructions existantes voire interdire toute construction pouvant générer ce type d'évolution.

La municipalité est très consciente et soucieuse de la prévention des risques en matière de gestion des eaux souterraines. Elle en a d'ailleurs fait l'un des piliers de ses interventions auprès de l'EPAPS concernant l'aménagement du plateau de Saclay. Néanmoins, il convient de rappeler que le PLU n'a pas pour vocation de gérer ces problématiques qui ne peuvent être traitées qu'à l'occasion des mutations urbaines. Ainsi, la municipalité insiste aux côtés des riverains pour que les porteurs de projets réalisent les études nécessaires à la bonne compréhension des phénomènes permettant leur

prise en compte de manière efficace. Il est d'ailleurs à noter que l'avis du SIAHVY, compétent en la matière sur notre territoire, ne comporte aucune prescription négative sur le sujet. Par ailleurs, l'association ASEOR demande la prise en compte des risques d'inondation dans la zone du PPRI. Il convient ici de rappeler que le règlement du PPRI s'impose à celui du PLU et que, par voie de conséquence, tout projet même compatible avec le PLU devrait l'être également avec le PPRI pour être autorisé. Ce point fait l'objet d'un des acquis de la concertation qui a mis en évidence une conciliation des deux réglementations très pénalisantes pour les propriétaires en zone PPRI. Le projet de PLU prévoit, en vue de limiter cet effet, que le terrain existant soit considéré au niveau de référence du PPRI (article UH 8.2.2).

Commentaires du commissaire enquêteur :

*Je note que la commune est soucieuse de la prévention des risques naturels, notamment pour rappeler aux porteurs de projets de réaliser les études permettant d'appréhender leurs conséquences sur le milieu naturel et les constructions existantes. Cependant elle ne se prononce pas sur des obligations à faire figurer dans le PLU. Une obligation d'imposer une étude d'impact comme le signale certaines observations serait pourtant nécessaire, au moins au cas par cas, surtout dans le secteur du Guichet plus particulièrement exposé. Ceci fait l'objet d'une **recommandation dans mes conclusions**.*

Règle d'emprise au sol en zone UH (Règlement – article UH 7 – doc. 6.1)

Réf.44 ; 80 ;

Depuis la suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS), la règle d'emprise au sol est devenue prépondérante dans la définition des droits à construire sur une parcelle. Ainsi, la zone UH, correspondant aux quartiers résidentiels, autorise une emprise au sol de 21 % dans le projet de règlement. Ce chiffre correspond à la volonté de simplification du PLU. En effet, la précédente règle autorisait une emprise au sol principale de 15 % (hauteur autorisée à 7m à l'égout et 10m au faîtage – équivalent R+1+C) à laquelle s'ajoutait une emprise au sol complémentaire de 10 % (hauteur autorisée à 3,5m à l'égout et 6m au faîtage – équivalent à R+C). Cette décomposition, outre sa difficile compréhension, pouvait bloquer totalement des projets d'extension du bâti existant. Il a donc été décidé de simplifier cette règle à droits constants en portant l'emprise principale à 21 % et en supprimant l'emprise complémentaire.

Mme et M. COURVOISIER (avis n°44), propriétaires en zone UH, demandent à ce que cette emprise soit portée à 23 %, emprise correspondant à leur projet d'extension aujourd'hui bloqué par l'ancienne rédaction du PLU. Rappelant que la règle d'urbanisme ne peut être qu'une règle générale, la municipalité n'envisage pas, à ce stade, de modifier la règle proposée dans le PLU arrêté.

M. GERARD (avis n°80) considère que l'inclusion des piscines et des surfaces d'accompagnement ainsi que des bassins peut être très pénalisante voire bloquante. La municipalité va réétudier les conséquences de cette évolution et réserve donc, à ce stade, sa réponse à cette remarque.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note l'avis défavorable de la commune à la proposition d'augmenter le coefficient d'emprise au sol en zone UH en vue de satisfaire un besoin particulier (observation n° 44). Par contre je note la possible ouverture sur la non inclusion des piscines (et surfaces d'accompagnement) dans le calcul des emprises au sol (cf. article UH7).Cependant, si des dispositions particulières étaient appliquées pour les piscines, il y aurait lieu également d'envisager une prescription fixant un retrait minimum d'implantation des piscines par rapport aux limites séparatives, afin de limiter les nuisances sonores engendrées par de telles installations.

Destinations soumises à conditions en zone UU [ex UF] (Règlement – article UU 2 – doc. 6.1)

réf. 52 ; 83 ;

Les deux premiers articles de chaque zone déterminent, en creux, les destinations, usages, affectations et types d'activités autorisées dans la zone. En effet, le premier fait la liste des interdictions tandis que le second fait celle des autorisations soumises à condition. Les destinations, usages, affectations et types d'activités respectant les conditions évoquées dans l'article 2 et/ou n'apparaissant pas dans l'article 1 sont autorisés

La zone UU, correspondant au campus universitaire, UF dans le précédent règlement, conditionnait les constructions à destination de logements comme suit « à conditions qu'elles soient utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou modes d'occupation présents sur le terrain » (article UF 2-3). Le projet de règlement maintient ces constructions sous condition comme suit : « être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière. / ou être constituées exclusivement de logements locatifs sociaux » (article UU 2).

L'association ASORMA soulève cette évolution et la conteste au regard de l'arrêté de classement du domaine de Launay d'une part et de ses conséquences potentielles d'autre part. Il convient ici de rappeler que selon la hiérarchie des normes, l'arrêté de classement du site classé de Launay, pris en Conseil d'Etat, s'impose au PLU local. Il convient également de rappeler que ce classement ne concerne pas l'ensemble du campus. Il convient enfin de rappeler que la commune est associée à une étude co-pilotée par les collectivités, l'université et l'EPAPS sur l'avenir du campus.

Néanmoins, cette évolution relevant de l'erreur matérielle (copie de l'article UE 2) d'une part, et ne correspondant pas à la volonté partagée par l'université et la ville de maintenir le règlement de zone constant dans l'attente des éventuelles évolutions proposées par l'étude Schéma de Cohérence urbaine et paysagère du Campus Vallée, la municipalité n'envisage pas de maintenir cette évolution et prévoit de revenir à la rédaction du précédent PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note des précisions apportées par la municipalité sur les règles de la zone UU, et constate que la municipalité donne une réponse favorable à la proposition d'ASEOR, de revenir à la rédaction du PLU actuel, dans l'attente des orientations données par le schéma de cohérence urbaine et paysagère du Campus Vallée.

Règles de prospect en zone UH (Règlement – article UH 5 – doc. 6.1)

Réf.73 ; 80 ;

Les règles de prospect sont historiquement des règles importantes dans les règlements d'urbanisme. En effet, elles déterminent la distance des constructions par rapport aux propriétés voisines. Cette distance est généralement décroissante en fonction de l'intensité du tissu urbain. Ainsi, les zones résidentielles prévoient souvent des retraits relativement importants alors que les zones de centre-ville permettent des implantations en limite séparative. La zone UH, zone résidentielle, permet les implantations en limites latérales mais obligent un retrait ($L \geq H/2$ avec un minimum de 2,5 mètres / en cas de vue, $L \geq H$ avec un minimum de 8 mètres) par rapport aux limites de fond de parcelle. Cette distance est également requise lorsque le pétitionnaire fait le choix de ne pas s'implanter en limite latérale.

Mme BLOT (avis n°73) souligne une imprécision du règlement qui exclut les voies privées de l'article 4 en le renvoyant à l'article 5 alors que ce dernier est décrit comme réglementant les limites latérales et de fond de parcelle. Cette imprécision sera corrigée dans la version proposée à l'approbation par la municipalité.

M. GERARD (avis n°80) émet plusieurs remarques à propos de l'article UH 5 :

- permettre l'implantation oblique des constructions par rapport aux limites séparatives : après avoir noté que la règle proposée n'interdit en rien une implantation oblique, la municipalité n'envisage pas de modifier cette dernière.
- permettre l'implantation des constructions annexes à 5 mètres des voies privées ouvertes à la circulation : après avoir noté que la règle proposée n'interdit en rien une telle implantation, la municipalité n'envisage pas de modifier cette dernière.
- les articles 5.2 et 5.2.1 ont généré un immeuble en retrait boulevard de Mondétour : après avoir noté que le dit immeuble a été réalisé en zone UGa et que l'article UH 5.2 n'est donc en rien concerné par cette implantation, la municipalité n'envisage pas de modifier cette dernière.

L'association Orsay Avenir (avis n°83), s'appuyant sur un exemple rue André Maginot, propose de modifier l'article UH 5 de manière à limiter l'impact sur les fenêtres des constructions voisines. Rappelant qu'à de rares exceptions près le règlement d'urbanisme se doit de méconnaître la situation du terrain voisin (les pièces exigibles dans un permis de construire permettent au mieux de connaître l'implantation d'un éventuel bâtiment en limite séparative), la municipalité, qui partage le souci du cas exposé, considère la proposition non fondée et ne peut donc en tenir compte. En effet, le cas de figure en question est géré par le code civil (au titre des nuisances de voisinage) et non par le code de l'urbanisme.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note que la commune corrigera l'imprécision constatée par Mme Blot (exclusion des voies privées de l'article 5) et qu'elle ne donne pas une suite favorable aux remarques formulées par M. Gérard et l'association Orsay Avenir.

Règles relatives aux locaux destinés à recevoir le stockage des ordures ménagères (Règlement – doc. 6.1)

Réf.73 ; 88 ;

La gestion des ordures ménagères est un enjeu important tant pour la salubrité publique, l'ambiance urbaine et la sécurité des déplacements piétons. C'est pourquoi chaque (groupe de) logement(s) doit pouvoir gérer sur son emprise sans empiéter sur l'espace public, jours de collecte mis à part. Le règlement du PLU de 2010 prévoyait l'obligation de réaliser des locaux poubelles adaptés à l'importance des projets et aux activités qui s'y exercent.

Mme BLOT s'inquiète de la disparition de la notion de local pour poubelles dans le projet de règlement. Prenant compte de cet oubli manifeste, la municipalité réintroduira a minima les dispositions du PLU de 2010 dans la version du PLU soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note la suite favorable à la remarque de Mme Blot et Mme Talbourdet. La municipalité réintroduira les dispositions du PLU de 2010, concernant les locaux pour poubelles.

Règles de hauteur en zone UH (Règlement – articles UH 8 – doc. 6.1)

Réf.80 ; 84 ;

La hauteur des constructions est un des éléments marquants et constitutifs du paysage urbain. D'une manière assez commune, les zones résidentielles présentes des hauteurs relativement basses (permettant la réalisation d'un rez-de-chaussée surmonté d'un étage et de combles) alors que les zones plus centrales présentent des hauteurs autorisées supérieures. La règle de hauteur distingue d'une part la hauteur à l'égout ou à l'acrotère et d'autre part la hauteur au faîtage ou hauteur plafond de la construction.

M. GERARD (avis n°80) propose d'augmenter de 80 cm la hauteur à l'acrotère de manière à permettre la dissimulation d'équipements techniques en toitures. La commune réserve, à ce stade, sa réponse à cette proposition qui mérite une analyse rapide.

M. GERARD (avis n°80) considère que la limitation à 2,5 mètres des constructions annexes est excessive. En conséquence, il propose soit un retour à la règle du PLU de 2010 (3,5 mètres) ou l'application de l'article 8.1.2. Après avoir rappelé que la règle générale du PLU de 2010 limitait les constructions annexes à 2,4 mètres, la commune exclut l'application de l'article 8.1.2 pour ces dernières. En revanche, elle envisage de préciser un niveau de référence à la rue pour les constructions visées par l'article 7.2.3 afin de lui donner totale effectivité. Ces éléments apportent également réponse à M. KONE (avis n°84).

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note des observations de la commune en particulier d'étudier rapidement la proposition de M. Gérard d'augmenter la hauteur à l'acrotère et de préciser le niveau de référence à la rue en réponse aux observations de M. Gérard (observation 80) et M. Kone (observation 84).

Règles relatives au traitement des espaces libres en zone UH (Règlement – articles UH 12 – doc. 6.1)

Réf.80 ; 88 ;

Les espaces libres correspondent à ceux ne supportant pas de constructions. Dit autrement, il s'agit de la surface des parcelles déduite de(s) emprise(s) au sol de(s) / la) construction(s). Ces espaces libres sont alors aménagés selon trois catégories distinguées au sens du PLU 2010 et maintenues dans le projet de PLU :

- les espaces imperméabilisés : traités avec des revêtements de sol empêchant l'infiltration des eaux de ruissellement (bitume, béton, ciment, piscine, ...). Ils ne sont réglementés que par déduction des deux suivants.
- les espaces non imperméabilisés : traités de manière à permettre l'infiltration des eaux de ruissellement (sols naturels ou faiblement aménagés, caillebotis, gravillonnage, ...). Ils doivent représenter 55 % de la surface de la parcelle (65 % en UHc).
- les espaces de pleine terre : participant des espaces non imperméabilisés, ils ne subissent aucun traitement particulier et conservent leurs propriétés naturelles. Ils doivent représenter 45 % de la surface de la parcelle (55 % en UHc).

M. GERARD semble appuyer cette nouvelle rédaction simplifiée mais conteste la différence d'exigence au détriment de la zone UHc. Il doit être rappelé que le traitement des espaces libres participe grandement à la gestion des eaux de pluies et donc à la protection contre les inondations. Les secteurs en pente sont d'autant plus importants dans cette stratégie d'infiltration des eaux de ruissellement et c'est pourquoi les zones UHc nécessitent une part plus importante d'espaces non artificialisés. En conséquence, la municipalité n'envisage pas de modifier cette règle.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse non favorable de la municipalité suite aux observations de M. Gérard. Les arguments se valent, il s'agit plutôt de priorité entre d'une part préserver les coteaux boisés de toute frénésie constructive et d'autre part estimer que des murets, infrastructures, permettraient de mieux retenir le terrain. La commune a choisi la première qui est en accord avec les orientations du PADD.

Limitation des constructions mono-orientées (Règlement – article UZONE 2 – doc. 6.1)

Réf.87 ; 88 ;

Dans un souci de qualité des logements produits à Orsay, le projet de PLU met en place une interdiction des constructions mono-orientées vers le Nord et/ou la RN 118 (dans un périmètre de 200 mètres autour de cette dernière). Il s'agit ainsi d'éviter la réalisation de logements qui ne bénéficieraient que d'une orientation de médiocre qualité pour des questions d'ensoleillement et d'apports énergétiques naturels dans le cas de la première interdiction et pour des questions d'expositions aux nuisances liées au fort trafic routier pour la seconde.

Mme CHARVIN estime que cette interdiction stricte est de nature à freiner de manière excessive la réalisation de logements dont Orsay a besoin.

La municipalité maintient son objectif de favoriser des expositions qualitatives pour les nouveaux logements. Prenant néanmoins en considération la remarque ci-dessus, elle va étudier la possibilité d'assouplir cette règle concernant les mono-orientations au Nord. En revanche, elle exclut, à ce stade, toute modification de la règle interdisant les mono-orientations vers la RN 118.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note que la commune n'est pas favorable à la révision des dispositions limitant les constructions mono-orientées vers la RN 118. Ceci est cohérent avec sa position exposée précédemment au sujet de la « réglementation relative à la proximité de la RN 118 ». Par contre au sujet de l'orientation au nord, je souligne que règlement fixe déjà en page 19 ce que l'on entend par mono-orienté. Cette définition laisse déjà une marge de plus ±45degrés de part et d'autre de l'axe, ce qui est déjà large.

Destinations autorisées en zone UG (Règlement – article UG 1 et 2 – doc. 6.1)

Réf.19 ;

La zone UG est une zone de transition entre la zone centrale (UCV) et les zones résidentielles (UH notamment). L'ensemble de ces zones sont à vocation principale d'habitat. En zone UCV et partiellement en UG, la vocation commerciale est également affirmée.

La société PULSONIC a une activité industrielle rue de Versailles et souhaite se développer. Pour ce faire, elle a un projet d'extension qui est incompatible avec le règlement de la zone UG interdisant les constructions à usage industriel.

La municipalité considère que les constructions à usage industriel ne correspondent pas à la vocation des zones UG et envisage de ne pas donner suite favorable à cette demande.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note la réponse et renvois au § 5.2 « remarques des PPA » au sujet de l'observation du STIF.

Délimitation de la zone 1 de stationnement (Plan de zonage général – doc. 5.4)

Réf.35 ;

Les règles de stationnement sont globalement maintenues dans le projet de révision du PLU. Les règles antérieures sont adaptées à la nouvelle rédaction du PLU et notamment aux nouvelles destinations et sous-destinations. Par ailleurs, elles sont rendues compatibles avec le PDUIF qui prévoit une limitation à une place le nombre exigible par logement à moins de 500 mètres des stations de transports en commun en site propre.

Le projet de PLU a choisi de déterminer cette zone de 500 mètres comptés à partir de chacune des entrées des gares du RER plutôt que d'appliquer un cercle d'un rayon de 500 mètres centrés sur la gare du RER. Cette méthode s'avérant bien plus proche de la réalité vécue que la seconde approche sans lien avec le territoire.

M. PONCHON indique que la zone 1 est sous-estimée en raison de l'utilisation d'outils conservateurs. La délimitation de la zone 1 sera vérifiée et corrigée le cas échéant.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de la municipalité et de son intention de vérifier si la zone 1, définie par rapport au parcours réel jusqu'aux entrées des gares du RER, englobe l'adresse de M. Ponchon (observation 35). Je note cependant la complexité des zones ainsi définies, mais une telle approche est déjà utilisée pour définir les zones de protection autour de certains bâtiments classés. RAS

Bonus de constructibilité favorisant l'usage de matériaux biosourcés

Réf.46 ;

Un commentaire demande s'il est possible de favoriser l'usage des matériaux de construction biosourcés en offrant, par exemple, plus de droits à construire.

Les matériaux biosourcés, alternative aux matériaux de construction traditionnels, s'inscrivent dans une logique de développement durable du territoire en pleine cohérence avec la politique municipale.

La principale difficulté rencontrée par la mise en place d'un tel bonus est la quantification et l'identification des dits matériaux dans une période d'évolution rapide des techniques. La municipalité réserve, à ce stade et dans l'attente de réflexions plus poussées, sa réponse quant à cette proposition

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de la municipalité. RAS

Règles relatives au traitement des espaces libres en zone UG (Règlement – articles UG 12 et UG 14 – doc. 6.1)

Réf.73 ;

Les espaces libres correspondent à ceux ne supportant pas de constructions. Dit autrement, il s'agit de la surface des parcelles déduite de(s) emprise(s) au sol de(s) / la) construction(s). Ces espaces libres sont alors aménagés selon trois catégories distinguées au sens du PLU 2010 et maintenues dans le projet de PLU :

- les espaces imperméabilisés : traités avec des revêtements de sol empêchant l'infiltration des eaux de ruissellement (bitume, béton, ciment, piscine, ...). Ils ne sont réglementés que par déduction des deux suivants.
- les espaces non imperméabilisés : traités de manière à permettre l'infiltration des eaux de ruissellement (sols naturels ou faiblement aménagés, caillebotis, gravillonnage, ...). Ils doivent représenter de 15 à 55 % de la surface de la parcelle (de 30 à 55 % en UGa).
- les espaces de pleine terre : participant des espaces non imperméabilisés, ils ne subissent aucun traitement particulier et conservent leurs propriétés naturelles. Ils doivent représenter de 10 à 45 % de la surface de la parcelle (de 20 à 45 % en UGa).

Mme BLOT semble regretter la faiblesse du taux de 10 % d'espaces de pleine terre en zone UG. Il convient ici de préciser trois points :

- il ne s'agit en aucun cas d'un maximum comme indiqué par Mme BLOT mais d'un minimum à atteindre.
- ce chiffre de 10 % varie jusqu'à 45 % fonction de la taille des terrains qui disposent toujours fonction de leur superficie d'une emprise constructible proportionnelle.

- les valeurs proposées dans le projet de PLU correspondent à la conversion des valeurs présentes dans le PLU de 2010 qui étaient alors calculées sur la base des espaces libres et non de la parcelle entière comme dorénavant dans un souci de simplification.

En conséquence de quoi, la municipalité n'envisage pas de modifier cette règle simplifiée à droit constant.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les observations de la municipalité aux remarques de Mme Blot (observation n° 73), et constate qu'elle n'envisage pas de modifier la règle. RAS

Suppression du règlement de la zone UU [ex UF] (Règlement – doc. 6.1)

Réf.83 ;

La zone UU, correspondant au campus universitaire, UF dans le précédent règlement, est une zone particulière dans le PLU d'Orsay. Particulière en raison de son unité de propriétaire foncier (le ministère de l'enseignement supérieur et de la recherche), particulière pour sa dimension (43,5 hectares – 4ème zone urbaine du PLU d'Orsay), particulière par son classement partiel en site classé (Domaine de Launay), particulière pour sa monofonctionnalité (enseignement et recherche), particulière enfin par son paysage urbain tout à fait unique à Orsay.

La réglementation de cette zone a fait l'objet d'échanges avec l'université. Il a été communément considéré qu'il était préférable de maintenir le règlement de zone constant dans l'attente des éventuelles évolutions proposées par l'étude Schéma de Cohérence urbaine et paysagère du Campus Vallée.

Au regard de la concertation aboutie avec l'université d'une part et après avoir rappelé que la suppression du règlement de zone reviendrait à soumettre cette zone au très permissif RNU, la municipalité confirme ne pas envisager de supprimer purement et simplement le règlement de la zone UU comme proposé par l'association Orsay Avenir.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note que la municipalité ne compte pas supprimer le règlement associé à la zone UU. J'observe que la proposition de l'association Orsay Avenir portait également sur la suppression de toute référence à un taux de 100% de logements sociaux (article UU-3). Si l'on s'en tient aux commentaires de la municipalité, le retour à rédaction actuelle du PLU concernant les destinations soumises à conditions (adapté au contexte législatif actuel) pour la zone UF, devrait répondre à la proposition, puisqu'elle ne mentionne pas d'obligation en matière de logements sociaux.

Transformation d'une construction annexe en habitation en zone UH

(Règlement– doc. 6.1)

Réf.84 ;

Les constructions annexes font parfois l'objet de transformations modérées ou importantes en vue de les rendre habitables. C'est notamment vrai pour les constructions anciennes qui souvent ne respectent pas les règles actuelles du PLU en matière d'emprise et de distance aux limites séparatives. Le cas de figure est très régulièrement rencontré dans le quartier de Mondétour où le tissu urbain est composé de maisons d'habitations accompagnées d'une annexe préexistante (parfois même correspondant à l'habitation originelle). Leur transformation en logement(s) pose souvent des questions de vues chez les voisins et de stationnement. Le PLU de 2010 prévoyait de n'autoriser ces transformations qu'à condition du respect de toutes les dispositions du règlement actuel (article UH 2-5).

M. KONE remarque l'absence de cette règle dans le projet de PLU. Considérant l'oubli, la municipalité envisage, à ce stade, de réintégrer la disposition dans la version approuvée du règlement.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'intention de la commune de réintégrer la disposition 2.5 du PLU 2010, relative à la transformation d'une annexe en habitation (cf. observation 84 de la famille Kone).

Destinations soumises à condition en zone UH (Règlement – article UH 2 – doc. 6.1)

Réf.85 ;

Le changement de destination correspond à une modification de l'usage auquel est affecté un bâtiment. A titre d'exemple, lorsqu'un local professionnel est transformé en logement, on parle de changement de destination. Ce changement de destination peut se faire sans travaux nécessitant une autorisation d'urbanisme. Le porteur du projet doit néanmoins s'assurer du respect de l'ensemble des règles du PLU avant de procéder au changement de destination. En l'absence de travaux, les principales règles contraignantes seront les articles 1 et 2 limitant les destinations autorisées et l'article 15 relatif aux places de stationnement dont le nombre varie en fonction de la destination. A ce titre les articles 1 et notamment 2 prévoient la possibilité de création de bâtiments ou de changement de destination sous conditions d'une limitation des surfaces non destinées à l'habitation.

M. TRIMOUILLE considère que le projet de PLU devrait prévoir une plus forte limitation des changements de destination dans les zones résidentielles. Il souhaiterait plus précisément que les règles permettent de maintenir la prédominance du logement dans ces zones. La municipalité a déjà prévu un certain nombre de limitations en la matière mais étudiera l'opportunité de renforcer ces limitations.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les observations de la commune et l'intention de la commune d'étudier et s'il y a lieu de renforcer les limitations de changement de destination déjà prévues, dans l'esprit de conservation des quartiers pavillonnaires dédiés aux logements, selon le souhaite de M. Trimouille (cf. observation 85).

Réglementation de la largeur d'accès en zone UH (Règlement – article UH 16 – doc. 6.1)

Réf.85 ;

M. TRIMOUILLE remarque que la largeur des accès aux parcelles en drapeau n'est pas réglementée. Il considère que cette réglementation constituerait un outil pour limiter les divisions qu'il juge visiblement négative pour l'organisation urbaine.

Prenant note de cet oubli, la municipalité proposera une réglementation des accès dans la version soumise à l'approbation du Conseil Municipal.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note que la municipalité proposera une réglementation des accès aux parcelles en drapeau. Cette proposition devra être cohérente avec les préconisations formulées par les différents services de secours (incendie entre autre).

PROTECTION DU PAYSAGE et MESURES ECOLOGIQUES

Coeur d'îlot (Plan de zonage général – doc. 5.4 / O.A.P – doc. 4)

Ref.1 ; 4 ; 6 ; 7 ; 8 ; 9 ; 10 ; 24 ; 25 ; 28 ; 29 ; 32 ; 33 ; 37 ; 49 ; 50 ; 51 ; 54 ; 55 ; 61 ; 62 ; 67 ; 72 ; 75 ; 76 ; 77 ; 80 ; 83 ; 86 ;

La mise en place de « coeurs d'îlots » suscite un grand nombre de réaction. Il s'agit d'une nouveauté dans le PLU d'Orsay qui s'inscrit dans la logique de la Trame Verte et Bleue portée par le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique). Les coeurs d'îlots visent à définir des continuités écologiques en « pas japonais » au sein de l'espace urbanisé. L'identification des coeurs d'îlots proposés à l'enquête publique s'est faite par photo-interprétation sur la base d'une photo aérienne de très haute définition du territoire communal.

Il est reproché par un nombre important d'avis trois points principaux :

- Le manque de concertation. Il est à noter sur ce point que plusieurs réunions publiques ont été organisées tout au long de la procédure d'élaboration du projet de PLU révisé, y compris des interventions en conseils de quartier, et notamment deux réunions spécifiques, les 5 et 13 octobre 2016, pour présenter en détail le projet de PLU arrêté avant sa mise en enquête publique.
- Le manque de justification scientifique. Il est ici à rappeler que le principe est mis en place par le SRCE qui fait l'objet d'une argumentation solide. Sa déclinaison locale, soulignée très positivement par l'avis de la Région Ile-de-France, ne nécessite donc pas une nouvelle justification supplémentaire outre que l'inscription dans la logique régionale.

Extrait du SRCE – Trame Verte et Bleue : « *la diversité des habitats naturels ou semi-naturels, constituant ce que l'on nomme des « mosaïques de milieux », est, le plus souvent, favorable à la biodiversité (association de parcelles variées (...), d'éléments ponctuels (...)) et de linéaires qui relient les espaces entre eux et servent de couloirs de circulation à la faune (...)* ».

- L'atteinte du droit de propriété et particulièrement l'impact de la mesure sur la valeur des biens concernés. Il serait ici vain de contester cette affirmation. Les coeurs d'îlots interdisant toute construction sur les espaces concernés, les terrains en question voyant leurs droits à construire réduits perdent de la valeur en fonction de l'importance du coeur d'îlot. Il est néanmoins à rappeler que le droit de l'urbanisme, et notamment sa déclinaison locale qu'est le PLU, n'est qu'une limitation administrative du droit de propriété visant à servir un intérêt général fondamental tel que la protection des espèces, susceptible de faire passer au second plan les préoccupations légitimes liées à la valeur foncière. Sans droit de l'urbanisme, chacun serait libre de construire ce qu'il souhaite sur son terrain et la valeur de ce dernier ne serait que fonction des capacités intrinsèques du terrain à supporter une (ou plusieurs) construction. Il convient également de constater que de nombreux coeurs d'îlots concernent des espaces inconstructibles par le fait d'autres règles déjà présentes dans le PLU et non contestées (les bandes de constructibilité notamment).

Quelques remarques s'avèrent néanmoins favorables à ce dispositif.

Prenant en considération les remarques émises au cours de l'enquête publique, la municipalité prévoit une révision générale des coeurs d'îlots par une méthode systématique visant à en vérifier la compatibilité avec un certain nombre de critères (par exemple : inscription dans des corridors écologiques identifiés, distance au réseau routier principal, taille minimale, prise en compte des évolutions postérieures à la photo-aérienne, distance aux espaces naturels majeurs, ...). En effet, la municipalité considère que seule une démarche systématique et générale est porteuse d'équité et de logique écologique.

Commentaires du commissaire enquêteur :

*Je prends note des observations de la commune et constate qu'elle prévoit une révision générale des coeurs d'îlot en s'appuyant sur une méthode visant à vérifier la compatibilité avec un certain nombre de critères portés par un souci d'équité et de logique écologique. **Je formule une réserve sur ce point dans mes conclusions.***

Les coeurs d'îlot couvrent 16 ha, dispersés sur l'ensemble du territoire de la commune, et il est regrettable que l'exploitation brute des photos aériennes n'ait pas été consolidée par une

analyse plus approfondie dès le départ. Je constate que cette notion a été introduite assez tardivement dans le processus d'élaboration de la révision du PLU, ce qui justifie peut être le déficit de communication sur ce sujet. Cependant, le PADD et les OAP, posent clairement le principe. Il eut été judicieux d'attirer l'attention, lors des réunions des 5 et 13 octobre, sur la conséquence majeure de cette classification, à savoir l'inconstructibilité des terrains impactés. Ceci n'apparaît pas clairement dans le support Power Point des présentations précitées, et s'agissant du règlement, la page 7 introduit cette notion, mais il faut se reporter aux articles 13 de chaque zone, pour constater que ces zones sont inconstructibles, à l'exception des constructions légères facilement démontables (article 13.2.3).

Délimitation des Espaces Boisés Classés (Plan de zonage général – doc. 5.4)

Réf.2 ; 12 ; 15 ; 18 ; 42 ;

Les Espaces Boisés Classés (EBC) constituent l'une des protections les plus fortes du droit de l'urbanisme en interdisant toute construction et aménagement des espaces concernés. Ils visent à préserver des boisements identifiés soit en raison de leur qualité soit en raison de leur rôle comme support de la biodiversité sur le territoire communal. Ils peuvent également identifier des secteurs actuellement non ou faiblement boisés mais ayant vocation à recevoir un boisement plus important. Plusieurs demandes relatives à la délimitation des EBC ont été exprimées au cours de l'enquête publique. Elles ne peuvent cependant être traitées que d'une manière différenciée :

- La RATP (avis n°2) sollicite le déclassement de trois petites zones classées en EBC en entrée du campus universitaire à proximité du faisceau ferré. En effet, la RATP porte un projet de création d'un tiroir de retournement inscrit dans le schéma directeur de la ligne B du RER visant à en améliorer les conditions de transports pour les usagers. Les espaces concernés par la demande gênent la réalisation des travaux mais pourront être reconstitués à l'issue de ces derniers. Les EBC en question sont décrits comme faiblement boisés et par ailleurs protégés au titre de la réglementation sur les zones humides qui a déjà fait l'objet d'une demande. La municipalité, au regard de l'utilité publique du projet et du faible impact paysager et environnemental de la demande, envisage de supprimer les EBC visés par la demande de la RATP. Par ailleurs, elle rappelle que seule une autorisation au titre de la loi sur l'eau (réglementation également très contraignante) permettra réellement la réalisation des dits travaux et donc l'atteinte aux EBC.
- PERIAL Asset Management (avis n°12) est propriétaire depuis peu d'un ensemble de bureaux situé 86 rue de Paris. La société envisage de développer le site par la réalisation d'un nouveau bâtiment. Or, le projet de révision du PLU étend les EBC sur ce site et compromet ce projet. La municipalité étudie actuellement le projet que PERIAL Asset Management lui a présenté et réserve, à ce stade, sa réponse quant à l'évolution des EBC sur ce site.
- M. BETSCOUN (avis n°15), propriétaire d'une parcelle classée en EBC chemin du Bois des Rames, sollicite le (re) classement du haut de sa parcelle en UHc qui a été classé en EBC dans le projet de PLU révisé. La municipalité réserve, à ce stade, sa réponse quant à l'évolution des EBC sur cette parcelle.
- M. ALLORGE (avis n°18), propriétaire d'un tènement foncier classé en EBC chemin du Pont des Sapins, sollicite le maintien en zone constructible de ce dernier et s'étonne du classement seulement partiel du terrain voisin. La municipalité va étudier la question et réserve, à ce stade, sa réponse quant à l'évolution des EBC sur cette parcelle.
- Mme SIMONET, (avis n°42), propriétaire d'un tènement foncier partiellement classé en EBC (1500 m² sur 2790 m²) chemin du Guichet à Corbeville, sollicite le déclassement des EBC présents sur la parcelle 73 (1500 m²). La municipalité, au regard de l'ancienneté et la cohérence du classement de cette parcelle sur le coteau de Corbeville d'une part et de la constructibilité réelle du tènement foncier d'autre part, n'envisage pas de donner suite favorable à cette demande.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note, qu'en plus de la demande de la RATP (portée par le STIF) déjà évoquée précédemment, la commune va étudier les demandes portées par la Sté PERIAL Asset Management, M. Betscoun et M. Allorge, dont le classement des parcelles en EBC est prévu par la révision du PLU (ou a évolué). Par contre, s'agissant de la zone EBC implantée partiellement sur les parcelles de Mme Simonet, la municipalité ne compte pas donner une suite favorable. En effet le déclassement de cette parcelle créerait un « grignottage » supplémentaire des espaces verts des coteaux de Corbeville, ce qui justifie son maintien en zone EBC. Il n'est pas nécessaire qu'un terrain soit boisé, ou relève du régime forestier, pour qu'il soit classé EBC (cf. la définition des EBC : « les espaces boisés classés visent la protection ou la création de boisements ou d'espaces verts, particulièrement en milieu urbain ou périurbain ... »)

Amélioration des performances énergétiques (Règlement – articles UZONE 11 – doc. 6.1)

Réf.66 ; 80 ;

L'empreinte écologique d'un territoire est multifactorielle. Le PLU peut dorénavant favoriser l'amélioration de l'un de ces facteurs : la performance énergétique et environnementale des constructions. Elle est réglementée par l'article 11 de chaque zone.

Dans un souci de politique vertueuse mais raisonnée, la municipalité a ici fait le choix de demander une amélioration des performances énergétiques des constructions de 10% par rapport à la réglementation thermique en vigueur (RT 2012). Il est d'ailleurs à noter que dès 2020, une nouvelle réglementation thermique devrait remplacer la RT 2012. La municipalité n'envisage pas de revenir sur cette mesure.

M. GERARD (avis n°80) s'étonne de présence de cet article dans le PLU et invite à la commune à accorder le seuil d'exigence sur ceux de la RT 2012. Après avoir confirmé que la nouvelle rédaction modernisée des PLU (applicable au 1er janvier 2016) offre cette possibilité, la municipalité prend bonne note de la proposition concernant les seuils d'exigence et proposera, le cas échéant, de nouveaux seuils dans la version approuvée du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les observations de la commune. La remarque de Me Beduoglu (observation 66) est pertinente, et les objectifs fixés dans le projet de révision sont vraisemblablement ambitieux compte tenu des autres contraintes fixées dans le règlement. Par exemple elles ne permettent pas d'orienter favorablement les constructions (cf observation 26) et la tenue des objectifs énergétiques pourrait nécessiter l'emploi de matériaux « techniques » difficilement compatibles avec les contraintes de qualité de l'habitat fixées à l'article 9 de chaque zone.

Lisières forestières (Plan de zonage général – doc. 5.4)

Réf.31 ; 80 ;

A l'instar des « coeurs d'îlots », la mise en place de lisières forestières au contact des massifs les plus importants répond à l'obligation de mise en compatibilité du PLU révisé avec le SRCE. L'objectif est la délimitation d'une bande de 10 mètres inconstructibles dans les zones urbaines au contact des massifs boisés afin de favoriser le maintien et le développement de la biodiversité riche dans ces zones d'interfaces. La municipalité n'envisage pas, à ce stade, de faire évoluer cette mesure en faveur de la biodiversité urbaine directement issue du SRCE.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note la position de la commune. RAS.

PROTECTION DU PATRIMOINE BÂTI

Identification patrimoniale (Plan de zonage général – doc. 5.4 / Règlement – doc. 6.1)

Ref.28 ; 33 ; 38 ; 39 ; 40 ; 43 ; 45 ; 48 ; 58 ; 63 ; 65 ; 67 ; 68 ; 69 ; 73 ; 74 ; 77 ; 78 ; 79 ; 80 ; 83 ; 85 ;

Le patrimoine bâti participe grandement au paysage d'une ville, d'un territoire. Si aucun bâtiment d'une importance majeure n'est présent à Orsay, un certain nombre d'éléments majeurs avait été identifiés dans le cadre des précédents règlements d'urbanisme sans qu'aucune réglementation n'y soit associée. La municipalité a souhaité faire de l'identification et de la préservation patrimoniale l'un des piliers de sa politique en faveur du cadre de vie et de protection des paysages orcéens. Ainsi, un inventaire a été réalisé en partenariat avec l'association CHLOE dont la connaissance de l'histoire d'Orsay n'est plus à démontrer. Ce repérage reprend l'essentiel de l'identification précédente (catégorie « grand patrimoine ») et identifie les bâtiments publics et privés les plus marquants par leur qualité propre, leur présence dans le paysage, leur histoire, leur particularité et/ou leur représentativité. Les bâtisses repérées sont classées, outre « grand patrimoine », dans les catégories « patrimoine rural », « exceptionnel », « remarquable » et « intéressant ». A chacune de ces catégories correspond un règlement particulier limitant les modifications pouvant être apportées aux bâtis repérés. Un équilibre a été recherché entre préservation du patrimoine et de sa participation aux paysages orcéens d'une part et possibilité d'évolution et d'amélioration d'autre part (voir par ailleurs).

Les avis consignés dans les registres de l'enquête publique divergent sur cette question. Certains contestent le principe même de ce repérage patrimonial, d'autre seulement le classement de tel ou tel bâtiment quand d'autres demandent le classement de nouvelles bâtisses.

Si ces avis amènent à une réflexion générale et individuelle sur les cas exposés, la municipalité n'envisage pas, à ce stade, d'évolution majeure de ce repérage réalisé en collaboration avec l'association CHLOE et dont la cohérence a été vérifiée par un spécialiste du patrimoine urbain.

Par ailleurs, M. TRIMOUILLE remarque l'absence de renseignements sur certaines fiches et s'interroge sur les raisons de cette situation. La municipalité a identifié cette erreur matérielle qui concerne les fiches du patrimoine « remarquable » et « intéressant ». Néanmoins, les éléments d'identifications élémentaires sont bien présents et permettent sans équivoque possible de déterminer les propriétés repérées. La municipalité s'assurera de la production des fiches complétées lors de l'approbation du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note la position de la municipalité sur ce point qui constitue après les cœurs d'îlot, le 2^{ème} point de préoccupation des Orcéens. Elle ne compte pas revenir sur le repérage effectué, mais s'engage à compléter les fiches descriptives jointes en annexe au règlement. Dans le projet actuel, 166 fiches sur 264, ne sont pas complètes, ce qui me semble beaucoup (patrimoines dits remarquable et intéressant). On pourrait traduire que la commune a repéré plus d'éléments du patrimoine à protéger qu'elle est capable de gérer, ou soit que la classification en 5 catégories est trop complexe, puisqu'au départ selon les textes, il s'agissait de repérer le patrimoine remarquable, donc une seule catégorie. Par ailleurs, si l'on regarde de près la définition de chacune de ces catégories, dans les OAP, on constate des écarts assez subtiles et subjectifs entre chacune d'elles, et pourtant les conséquences peuvent être beaucoup plus brutales en terme « d'interdits » fixés dans le règlement en article 10. On note aussi que dans les fiches il eut été intéressant de souligner les éléments du patrimoine à mettre en valeur et inciter à le faire, plutôt que de fixer autant de contraintes dans le règlement, plus ou moins fortes selon la catégorie retenue.

On note aussi que la municipalité ne répond pas aux questions relatives au préjudice potentiel engendré par ce classement, sans aides ou compensations d'accompagnement possibles, ni de dérogations, contrairement à ce que permet le classement ou l'inscription en

monument historique, sous certaines conditions. Un recours à une autorité indépendante en cas de litige devrait aussi être prévu, à l'instar de ce que prévoient d'autres municipalités sur cette question de protection du patrimoine (eg. le Conseil d'Architecture, d'urbanisme et d'environnement du département).

Je constate par ailleurs qu'elle ne prend pas position sur les erreurs signalées dans le repérage du patrimoine à protéger (étoiles de couleur dans les plans de zonage pas toujours cohérentes avec la liste figurant en annexe au règlement).

*Pour tout ce qui précède, **j'émet sur ce point une réserve et une recommandation dans mes conclusions.***

Règles protectrices du patrimoine bâti (Règlement – articles U ZONE 10 – doc. 6.1)

Réf.13 ; 67 ; 68 ; 69 ; 73 ; 80 ; 82 ; 83 ; 85 ;

Le projet de révision du PLU porte une nouveauté importante : la prise en considération du patrimoine bâti. En effet, la municipalité considère que le développement harmonieux d'une ville se trouve dans le juste équilibre entre développement et préservation. A ce titre, le projet de PLU propose un repérage patrimonial (voir par ailleurs) et prévoit un certain nombre de règles spécifiques au bâti repéré au sein de l'article de 10 de chaque zone. Elles visent à encadrer, plus précisément que la règle générale, l'évolution du patrimoine bâti toujours dans un juste équilibre entre évolution et préservation de leur identité.

Mme et M. BROCHAY (avis n°13), propriétaire d'une maison identifiée, contestent certaines restrictions qu'ils considèrent comme excessives. Sont citées les modifications de façades ne remettant pas en cause l'architecture du bâtiment, l'interdiction des panneaux solaires et de l'isolation par l'extérieur et l'obligation de remplacement des menuiseries à l'identique.

M. COTTON (avis n°82) conteste l'interdiction des panneaux solaires sur les parties de constructions visibles depuis la rue. Il propose de remplacer la notion d'interdiction par la notion d'intégration. Favorable à cette proposition, la municipalité doit néanmoins en vérifier l'ensemble des conséquences avant d'en valider définitivement la prise en compte.

M. TRIMOUILLE (avis n°85) souhaite connaître les conditions non précisées à l'article 10.3.5. Considérant qu'il s'agit d'une erreur matérielle, la municipalité supprimera « *et à condition* » à la fin de l'article visé dans la version définitive du règlement.

M. TRIMOUILLE (avis n°85) considère par ailleurs que les bâtiments ruraux repérés ne devraient permettre qu'une extension horizontale, à l'instar des autres catégories. La municipalité envisage, à ce stade, de donner une suite favorable à cette proposition.

La municipalité souhaite faire de la protection du patrimoine bâti un des piliers de la politique de préservation du cadre de vie Orcéen. A ce titre, et conformément aux lois Grenelle et ALUR, elle maintient sa volonté de réglementer spécifiquement l'évolution du patrimoine repéré. Néanmoins, elle convient que certaines améliorations peuvent être apportées à cette réglementation, en particulier la possibilité d'ajouter des éléments ornementaux s'inscrivant pleinement dans l'architecture du bâti, la possibilité de remplacer des menuiseries PVC par des menuiseries réalisées dans un matériau plus noble, ... En revanche, les dispositifs de production énergétique ou d'isolation par l'extérieur ne bénéficieront pas d'un assouplissement des règles. Les exemples rencontrés ces dernières années montrent que les technologies et pratiques sont encore trop peu maîtrisées pour permettre un strict respect de l'aspect du bâti ancien d'autant que certaines méthodes peuvent nuire à la pérennité des bâtiments que la municipalité entend préserver.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les commentaires de la municipalité sur les remarques particulières formulées par certains administrés, et constate l'intention de les étudier et de donner une suite favorable à certaines d'entre elles. J'observe cependant la réserve concernant les dispositifs de production d'énergie ou d'isolation par l'extérieur. On constate à ce sujet que chaque cas

peut être un cas particulier, et il est difficile de mettre une règle générale pour une catégorie de patrimoine. Couramment, dans l'inventaire du patrimoine à protéger réalisé par d'autres communes, au descriptif présenté sur une fiche individuelle est associé, au cas par cas, ce que l'on peut modifier ou pas (par exemple interdire l'apport d'un enduit extérieur sur une façade en meulière, pour l'isoler). Voir aussi le commentaire sur l'observation précédente.

CHANGEMENTS DE ZONAGE (Plan de zonage général – doc. 5.4)

Classement de la zone UGa du secteur du Libernon en zone UH

Réf.20 ; 57 ; 66 ; 73 ;

Le plan de zonage décrit une logique d'aménagement conforme aux attentes des lois et documents supérieurs avec lesquels le PLU se doit d'être compatible. En particulier, il propose une intensification urbaine dans le secteur de centralité (UCV), une évolution possible mais limitée et dans le respect de la morphologie urbaine actuelle dans les zones résidentielles (UH) et une zone de transition entre ces deux zones et à proximité des gares (UG).

Le quartier du Guichet est desservi par la gare RER éponyme. De surcroît, cette dernière constitue l'une des portes d'entrée du Plateau de Saclay. Il a été identifié comme une des zones pouvant accueillir une offre supplémentaire de logements notamment à proximité des transports en commun. C'est le cas du secteur du Libernon compris délimité par les rues du Pont de Pierre et de Lozère, la N118 et le RER B. A immédiate proximité de la gare du Guichet, il présente un bâti très hétérogène où les éléments identifiés lors du repérage patrimonial sont localisés en périphérie.

En conséquence, la municipalité n'envisage pas, à ce stade, de déclasser le secteur UGa du Libernon.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note l'argumentaire de la municipalité qui est cohérente avec les orientations du SDRIF.

Maintien du classement UCV d'une parcelle de l'escalier de la gare

Réf.36 ; 58 ; 63 ; 65 ;

La zone UCV correspond à la zone du centre-ville et a vocation à recevoir de nouveaux logements. Elle s'étend de la N118 (à l'Est) à la gare d'Orsay (à l'Ouest), de la rue Fleming (au Sud) à l'avenue Saint-Laurent (au Nord). La zone UPb correspond au quartier, identifié comme patrimonial, des Hucherries. Elle s'appuie sur l'ancienne zone UHm dont les contours ont été redessinés en cohérence avec la nouvelle politique en faveur de patrimoine bâti développée par le projet de PLU.

Les propriétaires d'une parcelle sise escalier de la gare ne comprennent pas l'évolution du zonage de sa parcelle (UCV > UPb) et demande le maintien de sa parcelle en zone UCV. La modification de zone de ladite parcelle s'explique par l'identification comme patrimoine exceptionnel de la villa qui y est édifiée. Cette identification justifie pleinement l'extension de la zone UPb immédiatement voisine.

La municipalité n'envisage pas de revenir sur cette évolution du zonage.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note des observations de la commune et observe que le nouveau découpage a été fait par souci de cohérence. Ceci s'applique en particulier au 12 rue de Chartres sur lequel est implanté un patrimoine à protéger qui inclut le bâti, mais aussi le parc qui l'entoure.

Maintien du classement UGb du secteur de la Ferme de Mondétour

Réf.22 ; 23 ; 33 ;

Lors de la rédaction du PLU 2010, une zone UGb a été créée spécifiquement autour de la Ferme de Mondétour en raison de ses caractéristiques morphologiques (taille et implantation des bâtiments notamment) afin d'en permettre d'éventuelles évolutions dans le respect du site et du patrimoine

également identifié. Depuis, deux parcelles libres de construction ont fait l'objet d'un permis de construire, mis en oeuvre depuis, visant à la réalisation d'un bâtiment d'habitation de 8 logements. Après analyse, il apparaît que les objectifs PLU 2010 peuvent être atteints sans zonage spécifique. Par ailleurs, la petite résidence construite depuis est logiquement à classer en zone UR qui correspond aux résidences collectives hors des zones UG et UCV. Par ailleurs, l'identification patrimoniale de la Ferme de Mondétour est maintenue et bénéficie de la force du nouveau dispositif mis en place en matière de protection et de valorisation du patrimoine dans ce projet de PLU révisé. Enfin, la suppression de ce secteur UGb participe du mouvement de simplification souhaité lors de la rédaction du projet de PLU révisé. La municipalité n'envisage pas de revenir sur cette évolution du zonage.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note des observations de la municipalité, et de la position sur la ferme de Mondétour repéré patrimoine à protéger, ce qui devrait satisfaire les inquiétudes de la famille Dixneuf. Je fais cependant remarquer, que la ferme identifiée en annexe au règlement, page 531, correspond à l'adresse des « compagnons du rabot », à savoir la moitié de la ferme historique. Il y aura donc lieu de corriger l'oubli et mentionner aussi l'adresse qui correspond à la partie occupée par la famille Dixneuf, afin que la protection patrimoniale englobe la totalité de la ferme de Mondétour.

Classement des parcelles entre les rues de Versailles et Louise Weiss

Réf.30 ; 59 ;

Les parcelles en rive Est du début de la rue de Versailles se prolongent généralement jusqu'à la rue Louise Weiss. Les fonds de parcelle ont été identifiées de longue date comme réserve foncière destinée à une opération d'ensemble au regard de son immédiate proximité des réseaux de transport (gares routière et RER du Guichet). Le classement en AUg précise à ce titre que la constructibilité des terrains est soumise à la réunion de l'ensemble des terrains en vue d'une opération d'ensemble.

Le projet de PLU révisé soustrait de cette zone AUg les deux parcelles les plus au Sud afin de permettre un projet d'ensemble visant à la préservation de la maison De Gennes. Ce secteur fait l'objet d'une OAP sectorielle (A/ Le secteur du Guichet).

L'indivision Grasset sollicite la même mesure au profit des deux parcelles les plus au Nord de la zone AUg. La municipalité réserve, à ce stade, sa réponse quant à l'évolution de cette zone.

Mme EL AZIMANI souhaite que la limite entre les zones UGa et AUg soit précisée et éloignée des constructions existantes rue de Versailles.

Concernant le premier point, la municipalité vérifiera la clarté des documents produits à l'occasion de l'approbation du PLU.

Concernant le second point, il convient de préciser que cette limite n'a pas été modifiée entre le POS (antérieur à 2010) et le projet de PLU présenté à l'enquête publique et que cette limite n'a jamais fait l'objet d'aucune contestation jusqu'à présent ; en conséquence, la municipalité n'envisage pas, à ce stade, de la faire évoluer.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note que la municipalité n'envisage pas pour le moment de faire évoluer le classement des parcelles entre les rues de Versailles et Louise Weiss, et qu'en réponse à l'observation de Mme El Azimani, elle vérifiera la clarté des documents produits dans le cadre du projet d'ensemble qui jouxte sa parcelle.

Classement en zone AUg des parcelles situées entre le boulevard Dubreuil, la rue de Chartres et l'avenue du maréchal Joffre

Réf.64 ; 81 ;

Le plan de zonage décrit une logique d'aménagement conforme aux attentes des lois et documents supérieurs avec lesquels le PLU se doit d'être compatible. En particulier, il propose une intensification urbaine dans le secteur de centralité (UCV), une évolution possible mais limitée et dans le respect de la morphologie urbaine actuelle dans les zones résidentielles (UH) et une zone de transition entre ces deux zones et à proximité des gares (UG).

Les parcelles situées entre le boulevard Dubreuil, la rue de Chartres et l'avenue du maréchal Joffre font face au secteur du boulevard Dubreuil prolongé évoqué plus haut et bénéficie d'une structure urbaine assez proche.

M. MALAVERGNE, architecte, soutient l'évolution du secteur du boulevard Dubreuil prolongé et propose une extension de la AUg aux parcelles situées sur l'autre rive du boulevard Dubreuil.

La municipalité n'avait pas envisagé cette évolution dans le projet arrêté du PLU et réserve donc, à ce stade, sa réponse quant à la demande formulée.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les observations de la municipalité et constate que la possible évolution de la zone AUg aux parcelles situées sur l'autre rive du Bd Dubreuil, retient son attention. Au stade de la présente révision, et au vu des autres remarques formulées sur le secteur, il est prématuré de la prendre en compte, sans concertation préalable avec les riverains. Cette réflexion pourra être reprise dans le cadre d'une future évolution du PLU (modification ou révision 2).

Maintien du classement UHc d'une parcelle du chemin du Guichet à Corbeville

Réf.42 ;

Mme SIMONET, (avis n°42 / OVp2.6), propriétaire d'un tènement foncier partiellement classé en zone N (1500 m² sur 2790 m²) chemin du Guichet à Corbeville, sollicite le maintien de cette parcelle (73) en zone UHc, comme dans le précédent PLU.

La municipalité, au regard de la cohérence entre le zonage N et le classement EBC de la parcelle, n'envisage pas de donner suite favorable à cette demande.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note la position de la commune de ne pas donner de suite favorable à la demande. RAS

Maintien du classement UH du boulevard Dubreuil

Réf.56 ;

Le plan de zonage décrit une logique d'aménagement conforme aux attentes des lois et documents supérieurs avec lesquels le PLU se doit d'être compatible. En particulier, il propose une intensification urbaine dans le secteur de centralité (UCV), une évolution possible mais limitée et dans le respect de la morphologie urbaine actuelle dans les zones résidentielles (UH) et une zone de transition entre ces deux zones et à proximité des gares (UG).

Le boulevard Dubreuil dessert la gare RER Orsay-Ville. En conséquence, le secteur du boulevard Dubreuil prolongé, à immédiate proximité des gares routières et RER puis d'un ensemble tertiaire suivi d'un immeuble collectif d'habitation, a été identifié comme pouvant accueillir une offre supplémentaire de logements à proximité des transports en commun notamment. Il présente un bâti très hétérogène sans éléments identifiés lors du repérage patrimonial. Il fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (doc. 4 – OAP « B4 – Le secteur du Boulevard Dubreuil ») qui indique la possibilité d'opérations d'ensemble spatialement cohérentes à horizon 2020 – 2030. L'OAP

identifie également les enjeux de requalification de l'espace public, de gestion de l'interface avec le RER et encore de renforcement du maillage cycliste et piéton.

Une lettre-pétition rejette cette orientation et demande le maintien des parcelles sises boulevard Dubreuil prolongé en zone UH.

En conséquence des éléments indiqués plus haut, la municipalité n'envisage pas, à ce stade, de déclasser le secteur AUg du Boulevard Dubreuil.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note la position de la commune de ne pas donner suite à la demande de déclassement de la zone AUg du Bd Dubreuil, dans un secteur proche de la gare, identifié par le SDRIF comme devant être requalifié.

Maintien du classement UGa de la rive Est de la rue Louis Scocard

Réf.77 ;

La zone UG correspond à la zone de transition entre le centre-ville (qui a vocation à recevoir de nouveaux logements) et les quartiers résidentiels (dont l'évolution urbaine restera mesurée). Elle se situe en extension de la zone UCV, autour de la gare du Guichet et du coeur de quartier de Mondétour. La zone UPb correspond au quartier, identifié comme patrimonial, des Hucheries. Elle s'appuie sur l'ancienne zone UHm dont les contours ont été redessinés en cohérence avec la nouvelle politique en faveur de patrimoine bâti développée par le projet de PLU.

Les propriétaires d'une parcelle située rue Louis Scocard contestent l'évolution du zonage de leur parcelle (UGa > UPb) et demande son maintien en zone UGa. La modification de zone de ladite parcelle s'explique par l'identification comme patrimoine exceptionnel de la villa qui y est édifiée. D'une manière générale, le nombre important de constructions identifiées dans le cadre du repérage patrimonial dans les rues Louis Scocard, André Maginot et des Sources justifie pleinement l'extension de la zone UPb à ces dernières.

La municipalité n'envisage pas de revenir sur cette évolution du zonage.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note des observations de la commune et sa position de ne pas revenir sur le classement en zone UPb de la propriété de M. et Mme Dewald. Ces derniers signalent aussi qu'ils sont également pénalisés par le repérage de leur bien en patrimoine « exceptionnel » et demande une requalification de ce bien sans qu'une réponse ne leur soit spécifiquement apportée. Celle-ci devra l'être avant la présentation du projet de révision pour approbation du conseil municipal.

Réévaluation du zonage N d'une parcelle avenue Marie-Thérèse

Réf.78 ;

La zone UHm du PLU 2010 a été assez largement remaniée (réduction à l'Ouest / extension à l'Est) dans le projet de PLU présenté à l'enquête publique. Ces modifications font suite à une analyse urbaine plus poussée et notamment sur les questions patrimoniales. L'ensemble situé à l'Ouest du débouché de la rue des Villas Naudé sur la rue de Chartres ne comporte ainsi aucun élément remarqué dans le repérage patrimonial et ne pouvait donc justifier le maintien dans la zone UPb, créée en remplacement de la zone UHm.

En revanche, il s'agissait de maintenir une forme de protection des espaces largement arborés voire boisés que compte cet ensemble. Ainsi, une zone N a été créée en continuité de celle du Bois de la Croix de Bures dont ces espaces boisés sont issus.

Un propriétaire de l'avenue Marie-Thérèse conteste le classement de son fond de parcelle en zone N. La municipalité va procéder à une vérification de la cohérence des classements N et EBC de cet ensemble et réserve donc, à ce stade, sa réponse à la demande exprimée.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note la position de la municipalité sur l'observation 78 de M. et Mme Berrier, et son intention de réétudier le classement en zone N, du fond de leur parcelle, actuellement utilisée comme verger, ou potager.

Réduction du périmètre des zones UG

Réf.83 ;

La zone UG correspond à la zone de transition entre le centre-ville (qui a vocation à recevoir de nouveaux logements) et les quartiers résidentiels (dont l'évolution urbaine restera mesurée). Elle se situe en extension de la zone UCV, autour de la gare du Guichet et du coeur de quartier de Mondétour.

L'association Orsay Avenir propose de restreindre significativement le périmètre des zones UG.

Il convient tout d'abord de noter que les zones UG ont vu leur emprise globale passer de 30,1 hectares dans le PLU de 2010 à 25,2 hectares dans celui présenté à l'enquête publique. Cette réduction n'est en rien liée à une augmentation de la zone UCV qui diminue elle-aussi d'environ 1 hectare. Ensuite, une telle modification du zonage remettrait en cause un équilibre urbain acté dans le PLU de 2010 sans qu'il n'ait engendré de trouble à l'ordre urbain depuis.

La municipalité n'envisage donc pas de donner suite à cette proposition appuyée par aucun argumentaire précis.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note la réponse apportée à l'association Orsay Avenir, de ne pas suivre sa proposition de restreindre le périmètre des zones UG, déjà significativement réduit par le présent projet de révision du PLU.

DIVERS

Promotion des circulations douces (Plan de zonage général – doc. 5.4 / O.A.P – doc. 4 / PADD – doc. 3 / Règlement – articles UZONE 15 – doc. 6.1)

Réf.14 ; 27 ; 73 ; 80 ;

Le développement des circulations douces dans la ville est inscrit en première place dans le chapitre du Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) consacré aux déplacements. Il fait également l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique dédiée et de neuf emplacements réservés (2 ; 5 ; 6 ; 7 ; 8 ; 9 ; 10 ; 11 ; 16 ; auxquels on pourrait en ajouter trois supplémentaires 4 ; 12 ; 13) sur les dix-huit inscrits. Par ailleurs, l'article 15 de chaque zone, et notamment l'article 15.1.5, régleme la réalisation d'espaces de stationnement pour les deux-roues et poussettes.

L'association Mieux se Déplacer à Bicyclette (MDB) propose une rédaction alternative qui prend en compte notamment les évolutions récentes du Code de la Construction et de l'Habitation.

Il convient ici de rappeler que le PLU est régi par le Code de l'Urbanisme au même titre que les autorisations d'urbanisme qu'il sert à instruire. A ce titre, l'introduction de dispositifs législatifs ne relevant pas du Code de l'Urbanisme est souvent source de confusion et de difficultés. Néanmoins, la municipalité va étudier attentivement la possibilité d'intégrer tout ou partie des préconisations formulées par MDB dans le futur PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note que les remarques de la commune et observe qu'elle va étudier attentivement la possibilité d'intégrer tout ou partie des préconisations formulées par l'association Mieux se Déplacer à Bicyclette (MDB). Je souligne cependant qu'en matière de places de

stationnement vélo les préconisations de MDB sont nettement plus exigeantes que ce que prévoit le PDUIF, à l'exception des places destinés à l'usage principal de bureaux (dans un rapport minimal de un à deux).

Parcours résidentiel (Règlement – articles UZONE 3 – doc. 6.1)

Réf.80 ; 83 ; 85 ;

Faire d'Orsay une ville pour tous est une volonté affirmée et explicitée dans le PADD. L'un des principaux outils au profit de cette ambition est l'article 3 des différentes zones qui contient, outre une disposition visant à la réalisation de moyens et grands logements, une obligation de logements aidés. Cette disposition, existante depuis le PLU 2010, est renforcée dans le projet de PLU par un abaissement du seuil d'application : de 600 à 400 m² et/ou de 10 à 6 logements. En revanche, le taux de 30 % reste inchangé. Cette évolution permet d'éviter un contournement trop facile de la règle.

M. GERARD (avis n°80) craint que cette évolution rende impossible la réalisation de petits programmes de logements d'une part et que cette évolution engendre un renchérissement de la partie libre des programmes. Il convient ici de rappeler que le conventionnement privé (signature d'une convention par un particulier) permet de répondre à cette exigence ; cette dernière ne fait donc pas obstacle à la réalisation de petits programmes. Concernant le renchérissement de la partie libre, fort est de constater que le marché du logement répond à une logique de marché (équilibre de l'offre et de la demande) et que les prix fonciers sont ainsi décorrélés des coûts de construction et seulement liés au prix de vente maximum acceptable par la clientèle orcéenne.

L'association Orsay Avenir (avis n°83) propose un taux uniforme de logement social de 25 % considérant que le taux de 20 % est déjà atteint (avec une part importante de logements familiaux) et que celui de 25 % le sera largement avec les programmes du plateau de Saclay. Considérant la carence actuelle en matière de logement social, la municipalité n'envisage pas de revenir sur les mesures contenues dans l'article 3.

Par ailleurs, l'article UH 3 prévoit une disposition limitant la multiplication des petits logements (T1 / T2). Elle impose en effet au moins 75 % de logements d'une taille supérieure à 40 m² pour toute opération de plus de 3 logements. Cette mesure vise à favoriser le parcours résidentiel par la création de logements de moyennes et grandes tailles qui font aujourd'hui défaut dans le parc résidentiel orcéen.

M. TRIMOUILLE (avis n°85) demande la généralisation de cette mesure. La municipalité envisage, à ce stade, de répondre favorablement à cette demande.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les observations de la municipalité notamment sur le fait que le prix de vente des logements n'est pas corrélé avec le prix de revient de la construction, mais par ce que les clients potentiels sont prêts à payer dans le secteur d'Orsay compte tenu de bien nombre de critères qui ne relèvent pas des règles de l'urbanisme. Par ailleurs, au sujet de l'observation de Orsay Avenir, il est évident que pour atteindre les 25% de logements sociaux prévus par la loi, partant de 20% actuel, il faut que le numérateur croit plus vite que le dénominateur pour rattraper le retard.

Je note également que la municipalité compte donner une suite favorable à la demande de M. Trimouille, de généraliser les dispositions favorisant la construction des logements dont manque le plus la ville (logements de plus de 40 m²).

Abandon de l'O.A.P « Entrée de ville de Mondétour » (O.A.P – doc. 4)

Réf.33 ; 83 ;

L'Orientation d'Aménagement et de Programmation « Entrée de ville de Mondétour » visait un projet cohérent sur les emprises désaffectées des anciens magasins FLY et du site du Centre Technique

Municipal. Ce projet était accompagné d'une requalification des espaces publics attenants : rond-point de Mondétour, route de Monthléry, piste des genêts, groupe scolaire de Mondétour. Suite à l'enquête d'utilité publique, la municipalité a annoncé abandonner les procédures de préemption et d'expropriation lancées sur les emprises désaffectées des anciens magasins FLY et contestées par leur acquéreur, le groupe de grande distribution alimentaire Grand Frais. Le magasin en question a depuis ouvert ses portes et envisage des travaux de réaménagement du site. Les associations ASEOR et Orsay Avenir demandent l'abandon de cette O.A.P et le reclassement de la zone en UE et UAc et, par voie de conséquence, la suppression de la AUg mise en place à cet effet. Rappelant qu'un PLU vocation à porter une vision moyen-long terme de l'évolution urbaine de la ville, la municipalité préfère préserver cette O.A.P de manière à garder un regard attentif sur le secteur si l'occupation commerciale venait à disparaître à moyen-long terme. Le maintien de l'O.A.P permettra, le cas échéant, de donner un cadre précis aux nouveaux échanges qui seront alors indispensables avec la population orcéenne comme la municipalité s'y est toujours engagé.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note la position conservatrice de maintenir l'OAP « entrée de ville de Mondétour ». RAS

Soutien au commerce de proximité (O.A.P – doc. 4 / Plan de zonage général – doc. 5.4 / Règlement – doc. 6.1)

Réf.53 ; 80 ;

Le Plan Local d'Urbanisme est un document de planification urbaine qui porte un discours général sur l'évolution urbaine d'une commune et met en place des outils issus du code de l'urbanisme au service de cette évolution. La question du développement économique participe pleinement de la dynamique urbaine mais correspond également à un champ sur lequel le code de l'urbanisme ne prévoit que peu d'outils pouvant intégrer un Plan Local d'Urbanisme.

En l'espèce, le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) et notamment ses chapitres « F – Etoffer le tissu économique orcéen et maintenir une dynamique » et « J1 – Développer l'activité économique au sein du « Campus Urbain » », puis les Orientations d'Aménagement et de Programmation et notamment l'OAP thématique « H – Soutenir la vitalité commerciale », reçoivent l'essentiel du discours économique du projet de PLU d'Orsay. Par ailleurs, certains outils sont mis en place au sein du règlement et sur le plan de zonage en faveur d'une dynamique commerciale renforcée au sein des polarités identifiées dans chacun des quartiers.

Un commentaire demande s'il est possible d'envisager de limiter l'installation de commerces déjà fort représentés à Orsay. La municipalité, si elle partage le souci d'une diversité commerciale importante, va étudier la question d'ici l'approbation du PLU d'Orsay et réserve en conséquence sa réponse.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note que la municipalité va étudier la question soulevée par une déposition anonyme (observation 53), de favoriser la diversification de l'offre de commerces dans la ville. Ceci résulte plus d'une étude de marché, que de règles d'urbanisme sauf à pénaliser certaines activités que la ville aurait besoin.

Emplacements réservés

Réf.66 ;

Les emplacements réservés ont pour objet de définir graphiquement des espaces de surfaces très variables auxquels la collectivité détermine une destination précise participant à la mise en oeuvre de la politique urbaine décrite par le PLU. Ces emplacements se situent sur le domaine privé et donnent à la puissance publique le pouvoir d'engager toute démarche lui permettant l'acquisition de l'emplacement en vue de la réalisation du projet déterminé lors de sa création. L'emplacement

réservé a également pour effet d'empêcher tout aménagement empêchant ou rendant plus onéreuse la réalisation du projet. C'est pourquoi le propriétaire peut mettre la collectivité en demeure de procéder à l'acquisition du terrain dont il ne peut jouir pleinement. A défaut de répondre à cette mise en demeure, la collectivité perd le bénéfice de l'emplacement réservé.

Un commentaire fait état de la difficile lisibilité des emplacements réservés sur le plan de zonage, outre un défaut de numérotation qui sera corrigé, la municipalité vérifiera la clarté des documents produits à l'occasion de l'approbation du PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note que la municipalité vérifiera la clarté des documents produits. A souligner cependant que les anciens plans de zonage portaient l'emplacement géographique de chaque emplacement réservé, ce qui permettait de voir où ils sont situés. Ceci serait souhaitable de les désigner clairement au moins sur le plan général (5.4). Ceci fait l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

Référence à la date d'approbation du PLU 2010 (Règlement – doc. 6.1)

Réf.80 ;

Un certain nombre de règles, souvent dérogatoires à la règle générale, s'appliquent aux parcelles ou bâtiments existants et valablement édifiés à compter d'une date déterminée dans le PLU. Il est de coutume de fixer cette date d'antériorité à la date d'approbation du document en vigueur.

La municipalité, considérant que l'essentiel du règlement de 2010 étant conservé par la révision en cours, a choisi de maintenir la date d'approbation du PLU de 2010, soit le 06/11/2010 et n'envisage pas, à ce stade, d'en changer.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de la réponse de la municipalité. RAS

Référence à la date d'approbation du PLU 2010 (Règlement – doc. 6.1)

Réf.83 ;

Le Plan Local d'Urbanisme se doit d'être conforme et/ou compatible avec un certain nombre de documents supérieurs parmi lesquels le Code de l'Urbanisme, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique, ... Ces documents supérieurs ne comptent pas parmi les annexes informatives et réglementaires du PLU.

L'association Orsay Avenir regrette l'absence du SCoT (Schéma de Cohérence Territoriale), du PLH (Programme Local de l'Habitat) et du PDUIF (Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France). Il convient ici de rappeler, outre la normalité de l'absence de ces documents en annexe, que le SCoT concernant notre territoire (ex CASQY + CAPS + CA2E) n'a jamais abouti d'une part et d'autre part que le PLH de l'ex-CAPS est arrivé à expiration et qu'un nouveau PLH à l'échelle de la CPS est en cours d'élaboration (phase diagnostic). Enfin, il convient de préciser que le PDUIF compte à lui seul plus de 700 pages qu'il serait difficile de mettre en annexe d'un PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note la réponse de la municipalité, et précise qu'en l'absence de SCoT c'est le SDRIF qui s'applique.

Destination du parc de stationnement de Corbeville (O.A.P – doc. 4)

Réf.83 ;

L'Orientement d'Aménagement et de Programmation relative au secteur du Guichet identifie le parc de stationnement de Corbeville comme un secteur à enjeu. Non seulement, il s'agit d'étudier

attentivement l'éventualité d'une bretelle de sortie de la N118 vers le quartier du Guichet mais il y est également envisagé à moyen long terme l'implantation d'activités économiques et/ou hôtelières. L'association Orsay Avenir propose d'abandonner ces hypothèses de travail et de consacrer cette emprise publique à la réalisation d'un parc de stationnement de ouvrage favorisant l'usage des transports en commun accessibles rapidement depuis les gares RER et routière du Guichet. La municipalité, ouverte à toute hypothèse de valorisation de ce foncier, prend bonne note de cette proposition et envisage, à ce stade, de l'introduire dans la version approuvée du futur PLU.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note que la municipalité envisage d'introduire la proposition de Orsay Avenir dans la version du PLU mise en approbation, au sujet de l'OAP du secteur du Guichet, au sujet du parc de stationnement de Corbeville.

Simplification et clarification du dispositif réglementaire (Règlement – doc. 6.1)

Réf.88 ;

L'un des objectifs de la révision du PLU était la simplification et la clarification du dispositif réglementaire afin d'améliorer l'accès au droit des pétitionnaires d'une part et de fluidifier l'instruction des demandes d'urbanisme d'autre part. Un effort important a été fait pour faciliter la lecture du document avec notamment l'intégration de dispositions générales et des champs d'application à l'intérieur de chaque règlement de zone. Cette mesure induit une inflation importante du nombre de pages mais améliore nettement la compréhension des règles pour une zone donnée.

Certaines remarques laissent entendre que l'effort de simplification aurait pu être accentué, c'est certainement vrai.

Mme TALBOURDET dresse une liste non exhaustive des points d'amélioration, de clarification et de simplification possibles. Elle pointe notamment des définitions incohérentes ou absentes et des schémas manquants ou à clarifier. La municipalité, attentive à la simplification du règlement, procèdera à une relecture générale du document pour y intégrer ou modifier qui en faciliterait la lecture sans pour autant en remettre en cause les différents équilibres et objectifs portés à l'enquête publique.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note que la municipalité, attentive à la simplification du règlement, procèdera à une relecture complète pour y intégrer ou modifier ce qui faciliterait la lecture, sans pour autant remettre en cause les différentes propositions soumises à enquête, donc portées à la connaissance des PPA et du public.

NB : j'ai été informé tardivement de l'arrivée de quelques observations déposées sur le site Internet de la commune en toute fin d'enquête. Celles-ci m'ont été remises début janvier et n'ont pas pu être intégrées ni dans mon PV de synthèse ni dans le mémoire en réponse. Il s'agit de courriels transmis sur le site Internet de la commune entre le 6 et le 7 décembre par :

- 1/ M. Jean Jacques Pommier, 12 bis rue de Lozère
- 2/ M. et Mme Caillé, propriétaires 5 rue de Montaigne
- 3/ M. Jacques Laville, 18 rue Bossuet
- 4/ M. Olivier Ribette, 6 rue de Libernon
- 5/ M. Pierre Gauthier, 36 avenue du maréchal Joffre
- 6/ Mme Hélène Garsault-Goupillon, 22 bis rue des Saules
- 7/ M. Michel Rebuffet, propriétaire au lieu dit La Boissière
- 8 M. Tran Dinh, 7 rue Montaigne

9/ M. et Mme Halphen, propriétaires au 17 rue de Montlhery

10/ M. Bernard Proton (courrier hors délai, arrivé après la fin de l'enquête fixée à 17h30).

Ces messages portent des remarques formulées dans la plupart des observations traitées dans le présent rapport. Elles ne changent en rien les conclusions qui peuvent en être tirées, sinon la confirmation de la problématique de cœurs d'îlots, portée par 4 observations supplémentaires (courriels, 2, 3, 6 et 8). Par ailleurs, le courriel 1 souligne la problématique de risque hydraulique lié à la construction d'un immeuble de 60 appartements, rue de Lozère, sujet également évoqué par ailleurs. Le courriel 4 est pratiquement une copie de l'observation 57 de M. Porlier habitant la même rue de Libernon (le n° 2), traitée également par ailleurs. Enfin, le courriel 9 de M. et Mme Halphen, complète l'observation de leur part déjà traitée (n° 9 dans le PV de synthèse) en soulignant des erreurs dans la carte 6.2, matérialisant les bandes d'inconstructibilité. Ce point est également traité par ailleurs et fait d'ailleurs l'objet d'une réserve dans mes conclusions.

5.2 Remarques des PPA et personnes consultées

Sur les 28 PPA consultées, 14 avaient répondu avant l'ouverture de l'enquête, dans les délais prévus par la réglementation. Les 10 premières réponses ont été intégrées dans le dossier dès le début d'enquête. Il s'agit de :

Destinataires :	Réponse le :
1/ la DRAC, Direction Régionales des Affaires Culturelles d'Ile de France;	31/08/2016 08/09/2016
2/ l'ARS, Agence Régionale de Santé, délégation départementale de l'Essonne	12/09/2016
3/ l'ASN, Autorité de Sûreté Nucléaire, division de Paris	réponse datée du 29/09/2016 (*)
4/ la CDPNAF, Commission Départementale de Préservation des espaces Naturels Agricoles et Forestiers	05/10/2016
5/ l'académie de Versailles, direction des services de l'éducation nationale	07/10/2016 25/10/2016
6/ la chambre d'agriculture interdépartementale, d'île de France	26/10/2016
7/ le STIF, Syndicat des Transports en Ile de France	
8/ la DDT, Direction départementale des territoires, sous préfecture de Palaiseau	26/10/2016 pas de date
9/ l'EPAPS, Etablissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay	
10/ la communauté Paris Saclay	

(*) date inscrite sur les documents consultables en ligne sur le site des services de l'Etat en Essonne

Quatre PPA ont répondu également avant l'enquête, mais les courriers correspondant n'ont été joints au dossier consultable par le public, qu'en cours d'enquête (entre le 19/11 et le 25/11). Il s'agit de :

- Du SIAHVY, syndicat de l'Yvette (courrier du 11 octobre, enregistré le 26/10/2016)
- Du Conseil départemental de l'Essonne (courrier du 20 octobre, enregistré le 24/10/2016)

- Du CCI de l'Essonne (courrier du 20 octobre, enregistré le 28/10/2016)
- Du Conseil régional d'Ile de France (courrier du 26 octobre, enregistré le 7/11/2016)

Les réponses obtenues, présentées par ordre chronologique d'arrivée sont résumées ci après :

1/ la DRAC, Direction Régionales des Affaires Culturelles d'Ile de France, donne un avis favorable en soulignant cependant que le périmètre du site inscrit est incorrect

Réponse de la commune :

Le périmètre du site inscrit sera modifié sur le plan de zonage suivant la carte recensant les sites classés, inscrits et ZPPAUP d'Ile de France, visible sur le site Internet de la DRIEE

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note de l'observation et de l'engagement de la commune à modifier le périmètre du site inscrit

2/ l'ARS, Agence Régionale de Santé, souligne que le projet prend globalement en compte les risques et nuisances sanitaires, mais regrette que le chapitre dédié aux circulations douces au sein de la commune ne soit pas élaboré.

Réponse de la commune :

D'après le SAGE Orge-Yvette, l'alimentation en eau potable de la commune d'Orsay ne pose pas de difficulté particulière. Par ailleurs le territoire d'Orsay est soumis à une servitude de périmètre de protection de captage identifiée par le SDAGE qui est annexée au PLU.

Concernant la pollution des sols, la commune d'Orsay est particulièrement attentive à l'évolution des sites pollués ou potentiellement pollués et demandera aux pétitionnaires d'apporter, pour tout projet, une preuve de la compatibilité des sols avec les usages projetés.

Concernant la qualité de l'air, le PLU d'Orsay prend en compte un certain nombre de mesures afin de limiter la circulation automobile notamment en favorisant les modes actifs et l'utilisation des transports en commun. Le PLU se met ainsi en conformité avec le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) en limitant le stationnement à une place par logement à moins de 500m des gares de transport en commun pour en favoriser l'usage. De même, l'OAP sectorielle du Guichet prévoit l'emplacement d'un dispositif de transport par câble permettant de relier la future gare Orsay-Gif de la ligne 18 du Grand Paris Express en adéquation avec le développement du projet urbain du plateau de Saclay. Enfin, outre l'OAP portant sur les cheminements, la commune d'Orsay réfléchit également au développement des modes actifs, à ce titre un service de location de courte durée de vélos électriques a été mis en place à titre expérimental dans la ville au dernier trimestre 2016.

Concernant la lutte contre le bruit, le règlement en cours de révision prévoit d'interdire les mono-orientations des logements vers la RN118 dans une bande de 200m de part et d'autre de la voie. Enfin, il va de soi que la réglementation en vigueur en matière d'isolation acoustique devra être respectée pour tout projet de construction.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je prends note des observations de la commune et son engagement à annexer au PLU les servitudes de périmètre de protection de captage. A noter également l'expérimentation d'un service de location vélos électriques mis en place en fin d'année 2016 qui est en parfaite

cohérence avec les objectifs du PDUIF. Je constate cependant qu'elle ne prend pas position sur l'absence d'un chapitre dédié aux circulations douces.

3/ l'ASN, Autorité de Sûreté Nucléaire, souligne que le projet n'appelle pas de commentaires de sa part, la commune d'Orsay n'étant pas concernée par la maîtrise de l'urbanisation autour des installations nucléaires de base du CEA .

Pas de commentaire de la commune ; RAS.

4/ la CDPENAF, Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers (avis publié sur le site des services de l'Etat en Essonne), émet des avis au regard des points suivants :

- consommation des espaces agricoles, naturels et forestiers, avis favorable avec remarques suivantes
 - recommande l'ajout de précisions sur le diagnostic agricole dans le rapport de présentation
 - s'étonne du maintien des continuités écologiques et agricoles dans la carte TVB figurant dans le PADD
 - recommande de réaliser un plan de circulation des engins agricoles et forestiers.
- le règlement encadrant les possibilités d'extension et d'annexe des habitations en zone A et N, avis favorable
- bâtiments repérés au PLU comme pouvant changer de destination, sans objet.

Réponse de la commune :

Concernant l'ajout de précisions sur le diagnostic agricole, la commune d'Orsay précise que l'impact de l'urbanisation sur les terres agricoles s'effectue sur les zones d'aménagement concertées de Corbeville et de Moulon. Ces ZAC s'inscrivent dans le projet Paris-Saclay porté et piloté par l'Etat et notamment l'établissement public d'aménagement Paris-Saclay (EPAPS). A ce titre, l'EPAPS a réalisé un diagnostic agricole dans le cadre des études précédant les opérations d'aménagement et la mise en place de la ZPNAF. Les conclusions de ce diagnostic pourront être rappelées dans le rapport de présentation du PLU.

La carte représentant la trame verte et bleue dans le PADD est issue du diagnostic initial et constitue uniquement une valeur informative par rapport à un état initial de l'environnement. Elle sera remplacée par une carte représentant les objectifs de développement et de préservation du PLU.

De même que pour le diagnostic agricole, l'EPAPS a réalisé un plan de circulation des engins agricoles et forestiers, celui-ci pourra être intégré au PLU d'Orsay.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les observations de la commune sur le diagnostic agricole demandé par la CDPENAF et je regrette son manque d'engagement à l'inclure dans le rapport de présentation. Ce rapport en page 60, précise cependant la faible consommation de terres agricoles (8242 m2 entre 2006 et 2013). A noter cependant des changements plus profonds à venir, par l'aménagement du secteur de Corbeville (en zone AU), prévu dans le contrat de développement territorial signé en juillet 2015, sur un espace de 48,5 ha, initialement agricole en grande partie.

On constate également à regret le manque d'engagements pris par ailleurs sur l'intégration dans le projet de documents qui pour certains existent comme le Plan de circulation des engins agricoles et forestiers. Vu les contraintes occasionnées sur le trafic routier, durant les

différents travaux d'aménagement du plateau de Saclay, des dispositions particulières pour la circulation des engins agricoles ou forestiers sont indispensables, et ce point fait l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.

NB : la commune justifie ses manques d'engagements par l'impossibilité d'avoir pu recueillir l'avis des élus pendant la période des fêtes de fin d'année.

5 /l'Académie de Versailles, direction des services de l'éducation nationale, souligne que les modifications apportées par le projet n'appellent pas d'observations particulières de sa part. Elle souligne cependant qu'il est opportun d'adapter les infrastructures scolaires au programme de construction de logements supplémentaires prévus.

Réponse de la commune :

De nombreux équipements scolaires d'Orsay sont surdimensionnés par rapport au besoin réel. Ainsi, le rapport de présentation identifie que, pour les différentes écoles maternelles, les effectifs sont en baisse de 5% sur la période 2012-2015 et on enregistre 121 élèves de moins que les effectifs les plus hauts depuis 1996. De même pour les écoles élémentaires, les effectifs sont en baisse de 6% sur la période 2012-2015 (15% pour la seule école de Mondétour). On compte également pour les écoles élémentaires 117 élèves de moins par rapport aux effectifs les plus hauts depuis 1996. Les objectifs de réalisation de logements supplémentaires du PLU révisé permettront ainsi de renouer avec la croissance démographique tout en s'adaptant et de correspondre aux disponibilités des infrastructures scolaires existantes.

Dans le cadre du développement des projets urbains du Plateau de Saclay sur le territoire de la commune, de nouveaux équipements scolaires seront envisagés pour accompagner la réalisation des logements.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les observations de la commune, et notamment les nouveaux équipements scolaires prévus sur le plateau de Saclay.

6/ la chambre d'agriculture interdépartementale, d'île de France, constate et regrette la disparition totale de l'espace agricole sur le territoire de la commune (près de 100 ha), et souligne l'absence d'un diagnostic agricole sur le périmètre de l'OIN Paris Saclay comportant une information sur la pérennité des exploitations agricoles existantes suite à l'ouverture à l'urbanisation des zones UM et AU. Elle demande une mise à jour des cartes TVB en cohérence avec le plan de zonage portant sur les zones précitées.

Réponse de la commune :

La disparition de l'espace agricole au profit de ZAC était déjà anticipée dans le PLU précédent puisque les zones de Corbeville et du Moulon étaient déjà des zones AU dans le PLU de 2010. Rappelons néanmoins que ces ZAC s'inscrivent dans le projet Paris-Saclay porté et piloté par l'Etat et notamment l'EPAPS. Comme il a été précisé à l'attention de la CDPENAF, le PLU d'Orsay intègrera les éléments résultants du diagnostic agricole menée par l'EPAPS dans le cadre des études de l'OIN et la carte de la trame verte et bleue sera modifiée afin de correspondre aux objectifs de développement et de préservation du PLU

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les observations de la commune, et constate que pour le diagnostic agricole demandé également par la CDPENAF, elle tient un engagement plus ferme à répondre positivement. Je note également que la carte de la TVB sera modifiée.

7/le STIF, Syndicat des Transports en Ile de France, souligne qu'il soutient pleinement le projet RATP de création d'un tiroir de retournement pour le RER B en gare d'Orsay ville, et joint le courrier RATP qui demande le déclassement de la zone EBC longeant la voie, qu'elle compte occuper pendant les travaux (base vie, stockage, création d'une zone de circulation).

Réponse de la commune :

La RATP (avis n°2) sollicite le déclassement de trois petites zones classées en EBC en entrée du campus universitaire à proximité du faisceau ferré. En effet, la RATP porte un projet de création d'un tiroir de retournement inscrit dans le schéma directeur de la ligne B du RER visant à améliorer les conditions de transports pour les usagers. Les espaces concernés par la demande gênent la réalisation des travaux mais pourront être reconstitués à l'issue de ces derniers. Les EBC en question sont décrits comme faiblement boisés et par ailleurs protégés au titre de la réglementation sur les zones humides qui a déjà fait l'objet d'une demande. La municipalité, au regard de l'utilité publique du projet et du faible impact paysager et environnemental de la demande, envisage de supprimer les EBC visés par la demande de la RATP. Par ailleurs, elle rappelle que seule une autorisation au titre de la loi sur l'eau (réglementation également très contraignante) permettra réellement la réalisation des dits travaux et donc le déclassement provisoire aux EBC.

Commentaires du commissaire enquêteur :

*Je note les observations de la commune et son attachement au projet de tiroir de retournement en gare d'Orsay Ville. Je note cependant que le dossier « loi sur l'eau » concernant les travaux prévus par la RATP semble plus avancé que laisse entendre la municipalité. Un dossier de déclaration concernant la création d'un tiroir de changement en gare d'Orsay a été déposé et le bureau de l'eau de la DDT a répondu favorablement (cf. lettre adressée au maire d'Orsay joint **en annexe 10**).*
*Vu l'amélioration de la régulation des trains attendue sur la ligne B, ce dossier doit être traité avec la plus grande attention. Cette demande fait l'objet d'une **recommandation** dans mes conclusions.*

8/ la DDT, Direction départementale des territoires, sous préfecture de Palaiseau, est favorable sous réserve expresse :

- d'une meilleure définition des objectifs de production de logements et d'un chiffrage exhaustif de la création de logements sur tous les secteurs d'OAP ;
- de compléments chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain, à apporter au PADD
- d'intégration des éléments de compatibilité liés à la ligne 18 du Grand Paris Express et prise compte en compte de la DUP concernant cette future ligne.
- de précision dans le rapport de présentation de l'instauration de façon discontinue d'une bande de protection des lisères sur les plans de zonage ;
- d'intégrer dans le dossier, l'inventaire des zones humides réalisé par la DRIEE, identifier ces zones sur les plans de zonage et définir les prescriptions visant à leur protection.

A ces réserves, la DDT ajoute en annexe des remarques:

- sur **l'obligation de rendre accessible en ligne les documents** d'urbanisme, et de les numériser au standard CNIG afin de les verser dans le portail national d'urbanisme Géoportail. A partir de 2020 seul les documents versés sous ce format auront un caractère exécutoire ;
- **dans le rapport de présentation**, sur l'existence de quelques renvois aux anciens articles

du code de l'urbanisme, sur le besoin d'apporter des compléments au diagnostic agricole sur le secteur de « Corbeville », sur l'intérêt de mentionner l'existence des périmètres d'études instaurés par délibération du conseil municipal (Buisson Ouest, Guichet nord, la Cyprenne, et centre ville) et de les inscrire sur les plans de zonage.

- dans le PADD, sur la confusion que peut apporter le schéma TVB inséré page 9
 - dans le règlement, sur l'interdiction systématique du stationnement des caravanes, contraire au code de l'urbanisme complété par les lois de juillet 2000 et mars 2014
 - sur le plan de zonage général (plan 54 du dossier), l'échelle mentionnée serait erronée
 - sur les servitudes, le plan des servitudes est incomplet et pas actualisé (zones boisées soumises au régime forestier, servitudes aéronautiques, périmètre du site de la vallée de Chevreuse)
 - sur les annexes, les annexes au PLU devront être complétées pour respecter le contenu minimal exigé par les articles R151-52 et R151-53 du code de l'urbanisme, ainsi que les périmètres sur lesquels s'exerce le droit de préemption urbain.
- Enfin la DDT souhaite que les annexes jointes au dossier de PLU prochainement approuvé, soient fournies sur format papier.

Réponse de la commune :

Concernant la meilleure définition des objectifs de production de logements, le niveau actuel d'études ne permet pas d'identifier précisément un chiffrage du nombre de logements pour chaque secteur d'OAP. Néanmoins les chiffres connus à ce jour seront consolidés pour l'approbation du PLU.

Concernant les compléments portant sur la lutte contre l'étalement urbain à apporter au PADD, la commune d'Orsay reprécisera dans ce dernier les éléments de justification des objectifs chiffrés présents dans le rapport de présentation et rappelant que hors OIN, le PADD établit une consommation nulle pour la commune d'Orsay.

Concernant la compatibilité liée à la ligne 18 du Grand Paris Express, le PLU prendra évidemment en compte la DUP concernant la future ligne dès lors que celle-ci aura été prononcée.

Le PLU en cours de révision met en place, dans le cadre de la prise en compte de la trame verte et bleue, une lisière forestière afin de renforcer la trame boisée et maintenir l'intégrité des coteaux boisés en favorisant la biodiversité propre à ces zones intermédiaires. Cette lisière apparaît discontinue sur le plan de zonage car elle n'est pas mise en place au niveau des voies qui bordent les ensembles boisés. Comme l'indique le rapport de présentation, il s'agit bien d'une lisière forestière délimitée au sein des zones urbaines afin de développer une interface adaptée entre le milieu urbanisé et le milieu forestier. Il pourra être précisé que les lisières forestières ne sont pas compatibles avec le domaine routier. Néanmoins, il sera procédé à une vérification générale de ces lisières avant l'approbation du projet de PLU. Les zones humides recensées par l'inventaire des zones humides de la DRIEE sont en majeure partie comprises dans la zone N qui correspond aux espaces naturels de la commune. Sur ces espaces la zone N déjà existante pourra être transformée en zone NZh spécifique aux zones humides. De même la zone N correspondant à la zone humide de classe 2 sera transformée en zone NZh et son tracé sera corrigé afin de correspondre parfaitement à la zone humide identifiée par la DRIEE. Enfin, les zones humides de catégorie 5 correspondent aux zones en eaux (lac du Mail, Yvette, rigole de Corbeville, étangs, etc.). Ces espaces également compris dans les zones N ou dans un espace paysager inconstructible (lac du parc Charles Boucher), seront intégrés dans des zones NZh dont le périmètre prendra en

compte une bande de 20m depuis les berges afin d'assurer leur préservation et de s'accorder avec l'inventaire des zones humides de la DRIEE.

Concernant la mise en ligne des documents d'urbanisme, la commune d'Orsay s'assurera d'être en conformité avec l'obligation légale. A ce titre les services de la commune travaillent étroitement avec les services du portail national d'urbanisme Géoportail afin de permettre la compatibilité de leurs documents et leur intégration après l'approbation du PLU en cours de révision.

Le rapport de présentation sera complété afin d'actualiser les renvois aux anciens articles du code de l'urbanisme et d'intégrer les éléments concernant le diagnostic agricole sur le secteur de Corbeville et de Moulon ainsi que les périmètres d'études. Ces derniers n'ont pas été reportés sur le plan de zonage afin de ne pas alourdir le document et d'en assurer une meilleure lecture, cependant ils font l'objet d'une annexe spécifique au règlement du PLU.

La carte représentant la trame verte et bleue dans le PADD est issue du diagnostic initial et constitue uniquement une valeur informative par rapport à un état initial de l'environnement. Elle sera remplacée par une carte représentant les objectifs de développement et de préservation du PLU.

Les documents du règlement, du plan de zonage général, du plan des servitudes et des annexes seront vérifiés et complétés le cas échéant afin de corriger les éventuelles erreurs persistantes

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les différentes positions prises par la municipalité qui se traduisent pour la plupart en engagements à modifier le dossier à l'exception de la signalisation des lisières sur les plans de zonage. Je prends acte de leur discontinuité et de la vérification qui sera effectuée avant l'approbation du PLU révisé.

Par ailleurs je note que hormis les constructions sur les ZAC actuelles, ou à venir dans le secteur de Corbeville (1500 logements prévus au titre du CDT Paris-Saclay territoire Sud), seule l'OAP d'entrée de ville de Mondétour donne une indication chiffrée claire de construction de 200 logements. On n'a donc pas de vision claire sur la répartition de l'objectif de construction des 450 logements prévus sur les secteurs sur lesquels la commune à la main (le diffus, les secteurs d'OAP). Pour une meilleure visibilité sur la tenue des objectifs du SDRIF et vu les observations formulées par ailleurs par les associations et certains particuliers, il est indispensable de préciser ces objectifs de productions de logements comme le demande la DDT.

Enfin, la DDT souligne que les annexes au PLU ne se conforment pas au minimum exigé par l'article R151-52 du code de l'urbanisme. La réponse de la municipalité renvoie aux périmètre de ZAC dans l'avant dernier alinéa au sujet des secteurs de Corbeville et du Moulon, mais je constate aussi qu'il manque les périmètres à l'intérieur des quels s'applique le droit de préemption urbain (alinéa 7 de l'article R151-52). Ce point non clairement renseigné dans le mémoire en réponse devra également être pris en compte.

Tous ces points font l'objet de réserves dans mes conclusions.

9/ l'EPAPS, Etablissement Public d'Aménagement de Paris-Saclay, considérant que le campus urbain de Paris-Saclay est globalement bien intégré dans le projet de révision du PLU, est favorable au projet de révision, avec les réserves suivantes :

- sur la ZAC du Moulon, concernée par les zones UMa, UMb et UMc
 - il propose de revenir à la règle antérieure pour le calcul des hauteurs, à savoir « mesurée à partir du sol existant et jusqu'au sommet du faîtage ou de l'acrotère »;
 - il propose pour le stationnement, de tenir compte de la spécificité du campus urbain pour

que le tableau fixant la norme minimale exigée soit modifié en cohérence avec les études de dimensionnement conduites par l'EPAPS pour les destinations suivantes : bureaux/commerces de détail et de gros /hébergement hôtelier et touristique /restauration/activités de service et cinéma;

- il note que la limite de la zone 1 (500 m autour de la gare) n'est pas représentée sur le plan de « zonage Nord », et souhaiterait qu'elle le soit;

- demande de préciser les prescriptions relatives au « stationnement vélo », pour le logement étudiant et les établissements d'enseignement supérieur et de recherche (sur le plan quantitatif et qualitatif). Il propose pour cela de s'appuyer sur les préconisations du PDUIF, qu'il rappelle dans son courrier.

➤ sur la ZAC de Corbeville

Sur la base des orientations du PADD et qu'il cite, il souligne que le projet de quartier de Corbeville n'est pas abordé, et demande que le classement du château comme « grand patrimoine » soit compatible avec les travaux de réaménagement ou de réhabilitation importants à venir.

Il demande à adapter le tracé du corridor écologique du quartier de l'Ecole polytechnique classé comme « espace paysager remarquable », selon des plans qui seront transmis aux services de l'urbanisme.

➤ Sur l'échangeur de Corbeville, l'EPAPS fait savoir qu'il prévoit de déposer un dossier de déclaration d'utilité publique pour permettre le déclassement des EBC impactés et permettre l'acquisition de l'ensemble des terrains nécessaires au projet.

➤ Dans le règlement :

- en zone UU, page 231, il fait remarquer que sur le plan il s'agit du campus de l'Université de Paris –Sud ;

- à l'article UU-1, il souligne que l'interdiction des destinations visant les bureaux et activités de service est trop restrictive si l'on prend en considérations les réflexions sur le devenir du campus, engagées par les partenaires du projet d'aménagement de la zone UU

Réponse de la commune :

Malgré la volonté de respecter le règlement issu de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay pour la ZAC du Moulon intervenue en 2014, il semblerait que l'écriture du règlement du PLU en cours de révision diffère sur certains points par rapport au règlement actuel en particulier pour les règles de hauteur. La version finale du règlement de PLU sera consolidée avant l'approbation afin de se conformer aux dispositions issues de la mise en compatibilité du PLU pour la ZAC du Moulon.

Concernant le stationnement, les normes exigées en zone 1 pour les bureaux correspondent aux obligations dictées par le SDRIF, il s'agit d'une norme plafond fixée à 1 place/45m² ce qui n'empêche pas les projets de se conformer aux ratios des études conduites par l'EPAPS. Concernant les autres destinations, le choix a été fait de ne pas imposer de normes plafond, néanmoins les seuils minimums pourront être étudiés par rapport aux études réalisées par l'EPAPS.

Le plan de zonage ne fait en effet pas apparaître la limite de la zone 1 des 500m autour des gares par rapport à l'arrêt du transport en commun en site propre (bus Express 91-06). Il s'agit d'une erreur qui sera corrigée en vue de l'approbation du PLU.

Concernant le stationnement vélo, les règles dictées par le PLU en cours de révision semblent équivalentes si ce n'est plus efficaces que celles proposées par le PDUIF pour les bureaux, activités économiques ainsi que les établissements d'enseignement.

L'identification du château de Corbeville comme Grand Patrimoine ne fera pas obstacle à une réhabilitation.

Concernant le tracé du corridor écologique sur le plan de zonage, les précisions apportées par les services de l'EPAPS pourront être intégrées.

Enfin, concernant la zone UU, la commune d'Orsay précise que la dénomination Université Paris-Saclay a été précisée par les instances universitaires et renseignée comme telle à leur demande. Pour ce qui est des restrictions de destinations à l'article UU1, il convient de préciser que le règlement de cette zone et notamment les articles 1 et 2 ont fait l'objet de discussions avec l'Université.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les engagements pris par la municipalité sur les principaux points soulignés par l'EPAPS.

*Concernant le stationnement vélo, le PDUIF préconise 1 place pour huit à douze élèves, alors que le projet de PLU prévoit une place pour 5 élèves/étudiants, ce qui confirme que le PLU est effectivement plus favorable. Pour le stationnement vélo dédié aux bureaux et activités économiques, le projet de PLU fixe la norme à 1,5% minimal de la surface du plancher, alors que le PDUIF le fixe à 1,5 m² par 100 m² de surface de plancher, ce qui revient au même. A noter toutefois que pour les activités de commerce de plus de 500m² de SHON, le PDUIF fixe un minimal de 1 place pour 10 employés. Il est donc difficile de comparer et dire si le PLU est plus avantageux ou non pour cette destination. Par contre, je note que le tableau du règlement article 15.1.5, donnant les minima à respecter est plus détaillé (et donc compliqué) dans le PLU que ce que prévoit le PDUIF, et je recommande de le simplifier et suivre point pour point les indications du PDUIF, page 135. **Ceci fait l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.***

10/ la communauté Paris Saclay, sur quatre pages qui font état de la monographie de la ville et d'un bref rappel des objectifs du PLU, elle propose à son bureau communautaire, de donner un avis favorable au projet de révision du PLU d'Orsay. La délibération correspondante du conseil communautaire n'a pas été jointe au dossier, ni transmise au commissaire enquêteur.

Réponse de la commune :

Pas de commentaire de la commune ; RAS.

11/ Le syndicat de l'Yvette, demande dans le corps de la lettre, la prise en compte des préconisations et des prescriptions particulières du SIAHVY à appliquer en matière d'urbanisme. Il joint également à la lettre un tableau soulignant des erreurs dans le dossier du projet de révision du PLU et demandant des prescriptions particulières au volet « zones humides et berges de l'Yvette », à insérer dans les différents articles du règlement, pour les zones UE, UG, UU et N.

Parmi les remarques du corps de lettre il y a lieu de souligner :

- le SIAVY préconise de privilégier l'infiltration des eaux pluviales, à la parcelle
- si la nature du sol ne le permet pas, un ouvrage de régulation dont les caractéristiques sont mentionnées, pourra être installé, avant rejet dans le réseau public avec un débit de fuite maximal de 1,2 l/s/ha
- recommande de demander aux aménageurs de réaliser des voiries et des stationnements avec des matériaux perméables
- fait des rappels sur l'obligation de laisser un libre passage sur les bords de cours d'eau, sur

une largeur de 6m minimale, afin d'assurer l'entretien des berges et des cours d'eau

- aucun bien immobilier (habitation, mur, abri, etc..) ne peut donc être construit à moins de 6 m du bord du cours d'eau
- si les biens immobiliers sont installés à plus de 6m, mais que la clôture l'est à moins, celle-ci ne doit pas empêcher le passage des agents d'entretien et leurs engins mécaniques. Les clôtures doivent pouvoir être ouvertes à tout moment (amovible) .

Parmi les remarques de la pièce jointe relative au volet zone humide et berges de l'Yvette, il y a lieu de souligner :

- la demande de joindre la cartographie des zones humides dans le diagnostic initial du rapport de présentation (§ 2.2.2.4)
- le signalement d'une erreur page 183 du rapport de présentation
- la demande de préciser dans le PADD l'objectif général de protection des zones humides, et le justifier en citant l'obligation de compatibilité avec le SDAGE et le SAGE Orge-Yvette
- que les OAP ne sont pas incompatibles avec les zones humides
- les propositions d'ajout de dispositions précisées dans le tableau pour les articles UE-1, UG-1 , UU-1 tenant compte des remarques précitées au sujet de l'accès aux berges
- l'ajout d'un règlement spécifique pour la zone Nzh, avec proposition de rédaction d' articles prenant en compte la spécificité des zones humides, des berges et des espèces à privilégier (articles 1, 2, et 13)

Enfin le SIAHVY souligne l'incompatibilité des deux zones classées en EBC, et qui sont incompatibles avec son projet d'en faire des zones naturelles d'expansion de crues (voir plan sommaire joint au courrier).

Réponse de la commune :

Par rapport à la question du rejet des eaux pluviales dans le réseau public avec un débit de fuite maximal de 1,2l/s/ha, la commune d'Orsay a fait le choix dans son PLU d'affirmer la nécessité de conformité des projets avec le règlement communal d'assainissement qui régit cette question.

Concernant les dispositions de réalisation d'aires de stationnement, la commune d'Orsay comprend l'intérêt du SIAVHY à vouloir limiter l'imperméabilisation des sols. Néanmoins, elle s'étonne de la proposition de privilégier la réalisation d'aires de stationnement en surface perméable plutôt qu'en surface non imperméabilisée équipée de dispositifs de traitement des eaux de lessivages, au risque de laisser s'infiltrer dans les sols un potentiel de pollution important.

Concernant les cours d'eau, le PLU en cours de révision crée une zone N implantée le long des berges de l'Yvette suivant une épaisseur de 5m de part et d'autre de la rivière. De plus le règlement prévoit que dans cette zone les dispositifs de clôture fixes de type murs et murets soient interdits. La commune prend note des nécessités d'entretien et envisage de porter à 6 mètres de part et d'autre de l'Yvette les limites de cette zone N.

Les documents du rapport de présentation, du PADD et du règlement pourront être repris pour prendre en compte tout ou partie des remarques de la pièce jointe de l'avis du SIAVHY. Les zones humides recensées par l'inventaire des zones humides de la DRIEE sont en majeure partie comprises dans la zone N qui correspond aux espaces naturels de la commune. Sur ces espaces la zone N déjà existante pourra donc être transformée en zone NZh spécifique aux zones humides. De même la zone N correspondant à la zone humide de classe 2 sera transformée en zone NZh et son tracé sera corrigé afin de correspondre parfaitement à la zone humide identifiée par la DRIEE. Enfin les zones humides de catégorie 5 correspondent aux zones en eaux (lac du Mail, Yvette, rigole de Corbeville, étangs, etc.).

Ces espaces compris également dans les zones N ou dans un espace paysager inconstructible (lac du parc Charles Boucher), seront intégrés dans des zones NZh dont le périmètre prendra en compte une bande de 20m depuis les berges afin d'assurer leur préservation et de s'accorder avec l'inventaire des zones humides de la DRIEE.

Enfin, concernant le déclassement d'espaces boisés classés en vue de la réalisation de zones naturelles d'expansion de crues, la commune réserve sa réponse dans l'attente d'informations complémentaires de la part du SIAHVV.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les observations de la commune, et constate peu d'engagements fermes, ce qui nécessitera une analyse complémentaire de l'avis du SIAVY.

*Je note également que le règlement communal d'assainissement auquel renvoie la municipalité date de 2002 et demandera à être vérifié et mis à jour avant approbation du PLU (il se fonde par exemple sur la loi sur l'eau du 3 janvier 1992). **Ceci fait l'objet d'une recommandation dans mes conclusions.** Par ailleurs la prescription de privilégier l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle, et si la nature du sol ne le permet pas, d'autoriser un rejet dans le réseau public, avec un débit de fuite maximal de 1,2 l/s/ha d'eau de ruissellement ne figure pas dans le règlement, à l'exception de la zone UM (article 14.1.6). Le règlement d'assainissement n'est pas explicite sur ce point et le renvoi à ce règlement n'est pas suffisant (il est rajouté par exemple à la main page 19, une valeur de débit de fuite peut lisible de 0,1l/s). En attente de mise à jour du règlement d'assainissement je demande d'étendre la prescription figurant à l'article 14.1.6, à toutes les zones. **Cela fait l'objet d'une réserve dans mes conclusions.***

12/ Le Conseil départemental de l'Essonne, émet un avis favorable sur le projet en proposant d'intégrer ses remarques et demandes suivantes :

➤ Sur le thème des déplacements,

- il propose d'intégrer dans le diagnostic (page 134 à 137) les deux premiers alinéas du 1/ de son courrier (mentionner le Schéma Directeur de la Voirie Départementale SDVD) et ainsi que les informations sur les réseaux de catégorie 1.2 et 3, figurant dans son annexe 1 ;
- il note que le PLU encadre de nombreux projets d'aménagement qui impacteront le réseau routier départemental et directement les flux de la RD 446 ; et souhaite que ces projets soient soumis au département le plus en amont possible
- il note l'emplacement réservé à l'arrêt de bus dans le projet d'entrée de ville « Mondétour », sur les parcelles AV 805 et 806 (au), que la commune aurait abandonné en 2013, afin de permettre la réalisation du giratoire des RD 218 et 446 qui nécessite des emplacements réservés au profit du département. Il propose donc de supprimer cet emplacement réservé
- il note l'emplacement réservé pour l'aire d'accueil des gens du voyage, au nord de la commune, proche de l'échangeur de Corbeville. Il souligne que son aménagement et son accès devront être soigneusement étudiés au regard des autres projets en cours dans ce secteur et il demande que le projet d'aire d'accueil soit soumis au Département le plus en amont possible.
- il recommande de rappeler dans le PLU, les obligations à respecter par les promoteurs/aménageurs immobiliers, en matière de protection contre les nuisances sonores aux abords des infrastructures routières identifiées comme source de bruit
- il signale qu'il conviendrait de mettre à jour le diagnostic sur le trafic routier (p. 136), sur la

base des éléments extraits de la carte 2014 du trafic routier en Essonne (voir extrait en annexe 1 à son courrier). Il propose également de joindre dans le rapport de présentation, la carte figurant en page 8 à son courrier, donnant le trafic à plusieurs points de passage du réseau routier qui traverse la commune.

- il signale que le Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces (SDDCD) apporte des précisions sur les itinéraires n° 17 et 19 qui traversent la commune d'Orsay, et recommande de les mentionner dans le projet de révision du PLU

- il souhaite que le PLU rappelle l'importance de favoriser les déplacements alternatifs et demande de prévoir des aires de covoiturage à hauteur de l'échangeur n° 11, sur la RN 118.

➤ Sur le thème « environnement et cadre de vie »

- il signale qu'il procédera à l'issue de l'approbation de la révision au PLU, à un ajustement des Espaces Naturels Sensibles (ENS)

- il souhaite que le PLU mentionne le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR) et signale que ce plan est un outil de préservation et de découverte des espaces culturels et naturels (rôle dans la trame verte via la continuité écologique des bords de chemin etc..). Il joint en annexe 2 à son courrier une carte permettant de localiser les chemins inscrits dans le plan et propose de prendre en compte dans le PLU, l'ensemble des éléments de cette annexe.

Réponse de la commune :

Les informations concernant le réseau routier départemental à Orsay et son adéquation avec le Schéma Directeur de la Voirie Départementale seront ajoutées au diagnostic du PLU. La commune d'Orsay est disposée à échanger avec le département le plus en amont possible sur l'ensemble des projets impactant le réseau routier départemental. Cet échange a d'ailleurs déjà été mis en place au cours des dernières années.

L'emplacement réservé mentionné au droit du carrefour giratoire des RD218 et 446 devra en effet être retiré du plan de zonage.

L'aménagement de l'aire d'accueil des gens du voyage ainsi que de ses accès fait partie des réflexions menées par l'EPAPS dans le cadre de la ZAC de Corbeville. La ville convient qu'il sera utile d'associer le Conseil Départemental sur ce projet, comme l'ensemble des autres partenaires.

La commune d'Orsay tient à rappeler que les obligations de protection contre les nuisances sonores aux abords des infrastructures routières identifiées comme source de bruit ne sont pas l'objet du PLU. Cependant, la commune est particulièrement attentive à ces questions de nuisances routières qui justifient les mesures d'interdiction de mono-orientation des logements vers la RN118 dans le PLU, et s'attachera à rappeler ces obligations aux opérateurs au gré des projets se développant à Orsay.

L'OAP sur les circulations douces pourra être renforcée en prenant en compte les éléments transmis par le Conseil Départemental concernant le Schéma Directeur Départemental des Circulations Douces et le Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées.

Il n'y a pas d'aire de covoiturage matérialisée à Orsay, néanmoins l'usage révèle que le parc de stationnement non règlementé du stade est régulièrement utilisé comme une aire de covoiturage à proximité directe de l'échangeur n°11 de la RN118.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note l'engagement de la commune à apporter des modifications au projet, suite à ces commentaires. Pour ce qui concerne les circulations douces sur lesquelles l'engagement de la commune est plus nuancé, ce thème est également évoqué au titre des observations du public.

13/ le CCI de l'Essonne souscrit globalement aux dispositions proposées en particulier :

- pour améliorer l'attractivité du tissu commercial en centre ville, il souligne l'importance de permettre une meilleure intégration des vélos et incite à mettre en œuvre des places d'arrêt minute pour les voitures

- il adhère pleinement aux dispositions prises en matière de linéaires commerciaux et de bonus de hauteur sous plafond pour les commerces en rez-de-chaussée.

Il attire cependant l'attention (cf. note prise à l'issue de la 3^{ème} permanence) sur la situation de l'entreprise PULSONIC, implantée en zone UG qui interdit toute extension de ses locaux et limite le développement de ses activités. Il propose d'ajouter dans le règlement la même mention que celle figurant dans le courrier du gérant de la société, joint au registre et rappelé par ailleurs page 41 au sujet de la visite VP3.8.

Réponse de la commune :

La dynamisation du tissu commercial en centre-ville fait partie des axes de travail de l'étude de faisabilité urbaine et économique pour la redynamisation du centre-ville d'Orsay lancée par la ville en 2015. Dans ce cadre, des solutions seront envisagées pour intégrer les commerces dans les réflexions de réaménagement du centre-ville d'Orsay ainsi que pour repenser l'offre de stationnement.

Concernant la demande de la société PULSONIC, la commune d'Orsay attire l'attention de la CCI sur le fait que la zone UG est une zone de transition entre la zone centrale (UCV) et les zones résidentielles (UH notamment). L'ensemble de ces zones sont à vocations principales d'habitat. En zone UCV et partiellement en UG, la vocation commerciale est également affirmée. La société PULSONIC a une activité industrielle rue de Versailles et souhaite se développer. Pour ce faire, elle a un projet d'extension qui est incompatible avec le règlement de la zone UG interdisant les constructions à usage industriel. La municipalité considère que les constructions à usage industriel ne correspondent pas à la vocation des zones UG et envisage de ne pas donner suite favorable à cette demande.

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note les engagements de la commune à dynamiser le tissu commercial en centre ville. Par contre je constate qu'elle ne donne pas de suite favorable à la demande la société PULSONIC (voir aussi l'observation n° 19). La demande de la Sté n'est pas marginale, puisqu'elle souhaite une dérogation à l'article 2 de la zone UG, permettant d'autoriser des agrandissements dans la limite de 50% de la surface actuelle. A noter que l'article UG1, du PLU actuel, interdit déjà les constructions destinées à l'industrie, et augmenter la surface actuelle de cette PME (3 à 5 salariés) qui a déjà une forte empreinte au sol, contrarierait fortement la dynamique urbaine attendue autour de la centralité du Guichet et de sa gare (cf. intitulé principal de la zone UG page 101 du règlement). L'argumentaire de la commune est donc bien fondé, il serait cependant souhaitable que cette société bénéficie d'aides des pouvoirs publics pour faciliter son déménagement éventuel.

14/ le Conseil régional d'Ile de France est globalement favorable ; en particulier il souligne:

- que le projet s'accorde avec les grandes orientations du projet spatial défini par le Schéma Directeur d'Ile de France
- l'exemplarité des mesures prises en faveur de la préservation de la trame verte et bleue
- que l'OAP spécifique au patrimoine bâti ainsi que les dispositions règlementaires déployées pour protéger et valoriser les quartiers patrimoniaux et les éléments remarquables identifiés, participent pleinement à la qualité de vie des Orcéens.

Il fait remarquer cependant que :

- le projet de PLU gagnerait à inscrire le projet de véloroute « Véloscène » d'intérêt régional et national dont la moitié de l'itinéraire sur Orsay reste à aménager
- l'absence de données chiffrées en matière d'objectif de construction en dehors des grosses opérations sur le plateau de Saclay (OIN sur le Moulon, ZAC de Corbeville), ne permet pas de caractériser, l'effort de construction pour les 450 logements programmés dans les secteurs de mutation urbaine (manque de données par secteur, pourcentage de locatif social etc ...)

Une annexe technique au courrier du Conseil Régional d'Ile de France, complète ce qui précède.

Réponse de la commune :

[Le projet de véloroute « Véloscène » sera intégré en complément aux remarques du Conseil Départemental, sur l'OAP cheminements.](#)

Commentaires du commissaire enquêteur :

Je note l'engagement de la municipalité.

L'avis des personnes publiques associées et des maires des commune limitrophes qui n'ont pas adressé leur réponse dans le délai réglementaire est réputé favorable.

5.3 Questions spécifiques du commissaire enquêteur sur le dossier

Les questions que je me suis posé pendant l'enquête ont pour la plupart été exprimées soit par le public soit par les PPA. Cependant, à la suite des réactions de certaines associations ou de certains administrés, en fin d'enquête, sur le manque d'information sur le projet et/ou le manque de concertation, j'ai demandé dans la lettre accompagnant mon PV de synthèse, un récapitulatif des annonces faites en dehors du cadre stricte de l'enquête (cf § 4.3) dans les différents vecteurs d'information de la commune, notamment au sujet des deux réunions publiques d'informations tenues avant enquête, les 5 et 13 octobre 2016. Monsieur le maire, dans sa lettre d'accompagnement du mémoire en réponse sans répondre dans le détail, constate la difficulté de mobiliser autour des documents d'urbanisme, notamment dans les phases amont, malgré les efforts déployés en réunions publiques ou concertation dans le cadre de ce projet. La tenue de plusieurs enquêtes simultanées sur le territoire de la commune en parallèle avec celle du PLU, amplifiée par l'approche des fêtes de fin d'année, n'est vraisemblablement pas étrangère à l'attitude de certains, contredite en partie par des réponses détaillées et constructives jointes en observations dans les registres.

5.4 Synthèse et analyse

5.4.1 Observations du public et des associations

Ce qui ressort des observations du public, autant écrites qu'orales, se résume en 12 thèmes :

Thème	%	Sigle
1 : périmètres de protection des Coeurs d'Ilot	23	CIlot
2 : évolution des périmètres des Espaces Boisés Classés EBC	5	EBC
3 : Bandes de Constructibilité matérialisées dans le plan 6.2	3	BC6.2
4 : modification des Coefficients d'Emprise au Sol	2	Coeff
5 : modification de Zonage	10	Zone
6 : Mobilité (circulation, stationnement, parcs à vélo etc..)	2	Mobil
7 : Complétude-clarté/Erreurs/Incohérences du Dossier soumis à enquête	7	CEID
8 : Implantation des constructions (par rapport aux limites séparatives..)	2	Impl
9 : Risques, naturels, sur stationnement, bâti existant, circulation, etc.	5	Risq
10 : Patrimoine remarquable à protéger (repéré par une étoile)	14	Patri
11 : manque d'Information sur le projet	10	Info
12 : Divers	reste	Div

Une dizaine de dépositions s'opposent explicitement au projet de révision ou certaines sont très fortes, allant à demander la suppression de certains cœurs d'îlot, et pour d'autres, le retrait de leur propriété du patrimoine repéré pour être protégé. La plupart des autres cas expriment des erreurs présumées, des inquiétudes ou des demandes de clarification, sur une parcelle bien déterminée, demandent des modifications de zonage ou encore des modifications générales sur le projet de révision.

5.4.2 Les PPA

Les PPA ont tous répondu favorablement au projet de révision, avec pour certains des remarques ou des réserves sur les sujets principaux suivants :

Sujet	PPA émetteur	Nb/sujet
Diagnostic/consommation des terres agricoles	CDPENAF, Chambre agriculture, DDT	3
Circulations douces, intégration stationnement des vélos	ARS, EPAPS, Conseil départemental, CCI	4
Diagnostic routier, stationnement	CDPENAF, EPAPS, Conseil départemental	3
Objectifs de production de logements	DDT, Conseil régional	2
Zones humides, cartographie, protection	DDT, SIAVY	2
Règles, annexes à compléter	DDT, EPAPS, SIAVY, Conseil départemental	5
Coquilles	DDT, EPAPS, SIAVY	4

Bien que contesté par certains administrés, on note à la lecture du projet de révision, la recherche par la municipalité d'un juste et difficile équilibre entre la volonté de développement de la commune et le souci de préserver et d'améliorer le caractère du bourg historique d'Orsay qui en fait son identité, à la porte de la vallée de Chevreuse.

Fait le 07 janvier 2017 à Savigny sur Orge

Le commissaire enquêteur

François DAVID

Département de l'Essonne

Commune d'ORSAY

<p>2^{ème} PARTIE : CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR</p>
--

**Enquête publique
Du 5 novembre au 7 décembre 2016**

Enquête publique relative à la révision n° 1 au PLU

6. RAPPEL DE L'OBJET ET DU DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

6.1 Liminaire

La commune d'Orsay dispose d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) depuis le 6 novembre 2010. Il a fait l'objet d'une modification approuvée le 28 septembre 2011 avec pour objectif de rendre plus lisibles certains articles du règlement.

Par la délibération du 29 juin 2015, le conseil municipal a prescrit la révision du PLU. Le projet de révision a été soumis à une concertation préalable entre juillet 2015 et début juillet 2016. Un bilan a été dressé et a fait l'objet d'une délibération du conseil municipal qui a ensuite arrêté le projet soumis à enquête publique, par délibération du 7 juillet 2016.

Le Préfet de l'Essonne, a notifié sa décision de ne pas soumettre ce projet à une étude environnementale, le 24 février 2016.

6.2 Objet de la modification n° 2

Cette 1^{ère} révision a pour objectif d'adapter le PLU afin de respecter les évolutions réglementaires, de prendre en compte les nouvelles orientations politiques données par la municipalité, et enfin et se mettre en compatibilité avec les principaux textes suivants :

- le SDRIF, la compatibilité avec ce document structurant devait être prise en compte fin 2016 ;

- le Grenelle 2 de l'environnement ; les dispositions du SRCE doivent être prises en compte dans les PLU dès janvier 2017.

Il est déjà globalement conforme à la loi ALUR, puisque les COS n'existent pas dans le PLU initial de 2010, ni la contrainte de surface minimale de terrain nécessaire pour pouvoir construire.

Elle vise essentiellement les objectifs majeurs suivants :

- mettre en œuvre un projet urbain respectueux des principes de développement durable assurant une utilisation rationnelle de l'espace, qui prenne en compte les mutations territoriales locales et métropolitaines en cours, tout en protégeant les espaces naturels et boisés du territoire, ainsi que son patrimoine bâti ;
- assurer un développement maîtrisé de la commune permettant d'enrayer son déclin démographique et d'assurer son dynamisme ;
- accompagner de manière exigeante le développement de l'opération d'intérêt national « Paris Saclay ».

C'est aussi l'occasion pour la commune de poursuivre l'amélioration du PLU existant en vue de :

- simplifier le règlement dans sa rédaction, afin de le rendre plus clair et accessible au plus grand nombre;
- rectifier certaines imperfections repérées à l'usage par les services de l'urbanisme.

Cette modification prend en compte les contraintes supra communales notamment :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF),
- le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ;
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie (SDAGE),
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge et de l'Yvette,
- le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI).

On note à la lecture du projet de révision, la recherche par la municipalité d'un juste et difficile équilibre entre la volonté municipale de développement de la commune et le souci de préserver et d'améliorer le caractère du bourg historique d'Orsay qui en fait son identité, à la porte de la vallée de Chevreuse.

6.3 Déroulement de l'enquête

Le projet a été notifié aux PPA, 3 mois avant le début de l'enquête, conformément avec la réglementation. Sur 25 PPA consultés, 14 ont répondu, tous favorablement, avec pour certains, des réserves et remarques.

Entre la fin de la concertation, et le début de l'enquête, deux réunions publiques d'information ont été organisées par la commune, les 5 et 13 octobre 2016.

J'ai été désigné par décision n° E16000108/78 du 5 octobre 2016 par Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Versailles.

Le Maire d'Orsay a défini les modalités d'organisation de l'enquête, en concertation avec le commissaire enquêteur par arrêté n° 16-274 du 19 octobre 2016.

L'enquête publique s'est déroulée pendant 33 jours consécutifs, du 5 novembre au 7 décembre 2016, à la mairie d'Orsay.

Au cours de l'enquête, j'ai tenu 5 permanences qui ont eu lieu les :

- Mardi 15 novembre 2016 de 9h à 12h
- Samedi 19 novembre 2016 de 9h à 12h
- Vendredi 25 novembre 2016 de 9h à 12h
- Samedi 03 décembre de 9h à 12h
- Mercredi 07 décembre de 14h00 à 17h00

L'enquête s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes et conformément à la législation en vigueur. Il n'y a eu aucun incident.

Sa durée a été légèrement supérieure au minimum réglementaire et les permanences ont été réparties sur les jours de la semaine. Sur les cinq permanences, deux se sont tenues le samedi, afin de faciliter la participation des actifs.

Les délais ont été respectés pour ce qui concerne les arrêtés et la parution des avis d'enquête. En fin d'enquête une association et certains particuliers ont demandé une prolongation afin d'organiser une réunion publique d'information et d'échanges, au motif qu'ils n'ont pas eu assez de temps pour étudier le dossier ou qu'ils n'ont pas été assez informés pendant la phase de préparation du projet de révision. Ces demandes formulées avec un préavis trop court ne permettaient pas de notifier à l'autorité d'organisation une prolongation de la durée de l'enquête, au plus tard 8 jours avant la fin de celle-ci conformément à l'article R123-6 du code de l'environnement. Il n'a donc pas été donné suite.

La publicité a été organisée au-delà des minima réglementaires (insertion dans les journaux régionaux, affichage) par des parutions dans le bulletin municipal et sur le site Internet de la mairie, lequel a servi de support au dossier d'enquête dans sa version électronique. Que ce soit en amont pendant la phase de concertation, ou pendant l'enquête, une adresse électronique a été ouverte sur le site Internet de la municipalité.

7. SYNTHÈSE DES OBSERVATIONS ET APPRECIATION

7.1 Bilan global

La participation soutenue du public a fait émerger de nombreuses propositions. Sept registres ont été ouverts et comportent 90⁵ dépôts d'observations souvent détaillés dans des courriers séparés remis au commissaire enquêteur. A noter toutefois que l'adresse électronique spécifiquement ouverte a reçu un écho modéré; 17 observations ont été déposées dans les registres et une dizaine d'autres sont parvenues en toute fin d'enquête, sans être insérées dans le dernier registre.

⁵ Y compris deux observations inscrites par erreur dans le registre se rapportant à l'enquête menée en parallèle. En y ajoutant deux observations orales recueillies pendant les permanences, cela fait 92 ;

Les observations formulées par les PPA sont également nombreuses, 14 PPA sur 25 consultées ont répondu. Les courriers correspondants ont été mis à disposition du public pendant l'enquête.

7.2 Observations écrites et orales du public

Les 90 contributions écrites recueillies dans 7 registres, se décomposent de la façon suivante :

- 45 manuscrites dans les registres (éventuellement complétées par une note dactylographiée) ;
- 28 sous forme de dépôt de courrier, insérées dans le registre sans commentaire ;
- 17 par Internet.

S'y ajoutent deux observations orales prises pendant les permanences.

Douze thèmes récurrents se dégagent des observations. Ils sont présentés ci après avec leur pourcentage d'apparition (non classés dans l'ordre de décroissance). Sur une même déposition, plusieurs thèmes peuvent apparaître.

Le bilan quantitatif est le suivant :

Thème	%	Sigle
1 : périmètres de protection des Coeurs d'Ilot	23	CIlot
2 : évolution des périmètres des Espaces Boisés Classés EBC	5	EBC
3 : Bandes de Constructibilité matérialisées dans le plan 6.2	3	BC6.2
4 : modification des Coefficients d'Emprise au Sol	2	Coeff
5 : modification de Zonage	10	Zone
6 : Mobilité (circulation, stationnement, parcs à vélo etc..)	2	Mobil
7 : Complétude-clarté/Erreurs/Incohérences du Dossier soumis à enquête	7	CEID
8 : Implantation des constructions (par rapport aux limites séparatives..)	2	Impl
9 : Risques, naturels, sur stationnement, bâti existant, circulation, etc.	5	Risq
10 : Patrimoine remarquable à protéger (repéré par une étoiles)	14	Patri
11 : manque d'Information sur le projet	10	Info
12 : Divers	reste	Div

Une dizaine de dépositions s'opposent explicitement au projet de révision ou certaines sont très fortes, allant à demander la suppression de certains cœurs d'îlot, et pour d'autres, le retrait de leur propriété du patrimoine repéré pour être protégé. La plupart des autres cas expriment des erreurs présumées, des inquiétudes ou des demandes de clarification, sur une parcelle bien déterminée, ou de modifications générales ou de zonage sur le projet de révision.

Parmi les oppositions, la plupart sont motivées soit par la création des coeurs d'îlot, soit par la protection du patrimoine.

Parmi les dépositions résumées dans le tableau mentionné supra, on note aussi les réponses de 4 associations, dont deux sont très détaillées (multi-thèmes), reprenant les principaux éléments du projet. Il s'agit de :

- ASEOR (Association pour la sauvegarde de l'Environnement d'Orsay), qui se réjouit de certaines améliorations du plan de zonage, en particulier la création des zones « patrimoniales », sur les places de stationnement, et tout en reconnaissant la nécessité de maintenir la présence végétale (cœurs d'îlot), regrette le manque de concertation avec les personnes impactées. Elle regrette aussi le manque de dispositions concernant les

constructions, dans les secteurs où le risque naturel est très fort, et où toute construction nouvelle risque d'impacter le bâti existant. En conclusion et ce malgré des avancées positives, elle conclut par un avis défavorable.

- ORSAY avenir, reproche le manque de concertation, et le manque de temps laissé pour étudier le projet. Il demande donc, par un courrier daté du dernier jour de l'enquête, une prolongation de l'enquête afin d'organiser une réunion publique d'information et d'échanges. Cependant l'association formule sur une dizaine de pages, un certain nombre de propositions de modifications, notamment : revoir l'identification et la réglementation des îlots verts (cœurs d'îlot), réduire la liste du patrimoine à conserver, mettre un taux uniforme de 25% de logements sociaux, uniformément sur toutes les zones, imposer une étude d'impact pour la construction de tout nouvel immeuble dans le secteur du Guichet, revoir certaines dispositions du règlement....

Globalement la participation a été très soutenue, des particuliers allant jusqu'à analyser point par point le projet (eg. observations n° 64, 68 et n° 73), ce qui montre que pour certains l'étude du dossier a été possible dans les délais. Ce sont généralement ces mêmes personnes qui ont assisté aux réunions publiques de début octobre.

Des personnes se sont exprimées plusieurs fois, soit directement sur le registre, soit en me rencontrant au cours des permanences, soit en transmettant un courrier en parallèle (papier et/ou électronique). Certaines personnes se sont même exprimées plusieurs fois à propos du même thème, ou pour un autre sujet, certains étant propriétaires sur différents secteurs de la commune, donc impactés différemment.

Certaines observations concernent plusieurs thèmes. Ainsi, on comptabilise 26 observations à portée générale (dans le sens où leur objet ne concerne pas des parcelles appartenant à leur auteur) et plus des deux tiers concernent des questions liées à la situation particulière d'une parcelle (appartenant en général à l'auteur de l'observation). Quelques observations non directement liées à l'enquête pouvaient trouver réponse directement auprès du service urbanisme.

A noter enfin quelques dysfonctionnements dans la mise en œuvre de la boîte fonctionnelle créée explicitement pour recueillir les observations du public par voie électronique. En effet, une dizaine d'observations se rajoutant aux 17 reçues par Internet me sont parvenues seulement début janvier, bien qu'envoyées avant la fin de l'enquête. Elles couvrent l'essentiel des thèmes évoqués dans les observations enregistrées dans les registres et consignées dans le PV de synthèse. Elles ont donc reçu indirectement une réponse de la municipalité au travers du mémoire en réponse.

7.3 Réponse des PPA et personnes consultées

Les PPA ont tous répondu favorablement au projet de révision, avec pour certains des remarques ou des réserves sur les sujets principaux suivants :

Sujet	PPA émetteur	Nb/sujet
Diagnostic/consommation des terres agricoles	CDPENAF, Chambre agriculture, DDT	3
Circulations douces, intégration stationnement des vélos	ARS, EPAPS, Conseil départemental, CCI	4
Diagnostic routier, stationnement	CDPENAF, EPAPS, Conseil départemental	3

Objectifs de production de logements	DDT, Conseil régional	2
Zones humides, cartographie, protection	DDT, SIAVY	2
Règles, annexes à compléter	DDT, EPAPS, SIAVY, Conseil départemental	5
Coquilles	DDT, EPAPS, SIAVY	4

Parmi les remarques les plus importantes on notera :

En positif	En négatif
<p>Le campus urbain est globalement bien intégré dans le projet</p> <p>Le projet améliore l'attractivité du tissu commercial en centre ville</p> <p>Le projet s'accorde avec les grandes orientations du « projet spatial » défini par le SDRIF</p> <p>Les mesures prises en faveur de la préservation de la trame verte et bleue sont exemplaires</p> <p>La valorisation du patrimoine bâti participe pleinement à la qualité de vie des Orcéens</p>	<p>Manque de visibilité sur la consommation des espaces agricoles</p> <p>Objectifs de construction de logements pas suffisamment détaillés hors OIN</p> <p>Manque d'inventaire des zones humides et de leur protection</p> <p>Diagnostic sur la circulation routière, à mettre à jour, intégration du SDDCD</p> <p>Manque de dispositions en matière de protection contre les nuisances sonores</p>

En sus, la DDT demande la prise en compte de la DUP concernant la future ligne 18 du Grand Paris Express.

L'EPAPS demande de tenir compte de la spécificité du campus urbain, pour que les dispositions de stationnement soient harmonisées, en cohérence avec l'étude qu'il a récemment menée.

Le Conseil départemental appelle à promouvoir le covoiturage, et demande de prévoir une aire de stationnement à hauteur de l'échangeur n° 11 de la RN 118.

Le CCI de l'Essonne souligne l'importance de permettre l'intégration des vélos en centre ville, et incite à mettre en œuvre des places d'arrêt minute pour les voitures.

7.4 Appréciations du commissaire enquêteur

Le projet de révision que l'on pourrait qualifier de refonte, est très complet. Comme souligné dans plusieurs observations des particuliers, c'est le fruit d'un important travail (eg. observation 73), contraint par des obligations souvent antinomiques : préserver le cadre naturel et le caractère du bourg « historique » d'un côté et « doper » la construction de logements en conformité avec les orientations du SDRIF de l'autre. Cependant la complexité du dossier va parfois à l'encontre de la volonté de simplification affichée au départ. On note aussi quelques oublis signalés par les PPA, mais aussi par les particuliers, notamment sur l'annexe au règlement identifiant le patrimoine à protéger. Sur deux des 5 catégories identifiées, le champ réservé aux caractéristiques du bâti identifié n'est pas renseigné, ce qui représente plus de la moitié du patrimoine repéré.

En dehors des considérations plus techniques sur des détails du règlement, on retrouve aussi dans ce dossier un contraste dans les observations : certains saluent la création des « cœurs d'îlot verts », ou encore l'identification du patrimoine, certains allant même jusqu'à demander

le classement de leur bien, d'autres au contraire, rejettent leur classification, ou encore la création d'un îlot vert sur leurs parcelles, rendant inconstructibles des terrains, souvent acquis depuis plus de 50 ans. Certaines sont d'anciennes terres agricoles ouvertes au fil des ans à la construction. D'autres par contre ont été acquises récemment au prix fort alors qu'elles étaient réputées constructibles, au moins en partie.

Sur le plan de l'information du public, on constate également une contradiction entre les mesures prises par la municipalité pour accompagner ce projet en matière de participation (concertation, ateliers, réunions de quartier, réunion publiques d'information..) et la perception par les administrés sur le terrain, traduite dans certaines observations par des déclarations qui dénotent un certain climat de défiance de la population. Cette défiance ou méfiance, je l'ai constatée également dans les dépôts d'observations. Certains me sont parvenus par trois voies (document remis directement lors d'une permanence, envoi officiel par courrier postal, doublé par un envoi par Internet), ce qui a compliqué sérieusement l'exploitation des réponses.

Des préoccupations sectorielles se dégagent également, et plus particulièrement sur le secteur de la gare du Guichet, identifié par le SDRIF comme zone à densifier. On constate peut être plus qu'ailleurs, un contraste entre la volonté de préserver des quartiers et des bâtis patrimoniaux le long de la départementale 446 (axe historique autour duquel s'est construite la ville), et la demande de densifier le secteur de la gare, très exposé aux risques naturels (présence de sources, risque de glissement de terrain etc..). Cette inquiétude est amplifiée par les projets d'aménagement du plateau du Moulon et la construction prochaine de 1500 logements sur l'espace réservé de « Corbeville », tout proche. Ce projet, inscrit dans le contrat de développement territorial Paris-Saclay territoire Sud, signé en juillet dernier, aura vraisemblablement des conséquences sur la circulation, les échanges plateau-vallée. Les constructions nouvelles dans ce secteur pourront également fragiliser le bâti existant, et des prescriptions spécifiques complémentaires (eg étude d'impact, des sols etc..) sont demandées pour tout projet de construction d'immeuble d'importance.

La municipalité a répondu aux diverses demandes formulées dans les observations. La plupart feront l'objet de modifications apportées au projet. Sans entrer dans le détail, on notera pour les thèmes les plus évoqués, traités par ordre d'importance, les éléments suivants :

Thème 1 : délimitation des coeurs d'îlot

Les coeurs d'îlot ont été introduits en réponse aux objectifs du PADD et à l'OAP thématique « Trame verte et Bleue ». Ils représentent une surface cumulée de 16 ha, sont inconstructibles (sauf pour des bâtiments légers démontables), et impactent plusieurs centaines de parcelles réparties sur l'ensemble du territoire de la commune, dont certaines à 100%. Cette création saluée par le conseil régional d'Ile de France, a soulevé une forte contestation localement, une majorité d'Orcéens protestant contre la méthode utilisée pour les définir, et contre la dévalorisation de leur bien qui en résulte.

Vu l'important nombre d'îlots ainsi créés, il est effectivement difficile de comprendre sur quels critères spécifiques ils ont été définis. Une bonne partie semble cependant avoir été créée en rassemblant sur un même secteur, les fonds de jardins pour la plupart au-delà de la 2^{ème} bande de constructibilité (en bande E selon le schéma présenté à l'article 4 du règlement pour les zones concernées). Ils sont donc déjà inconstructibles et les conséquences pour les propriétaires sont limitées (eg cœur d'îlot situé entre les rues Montaigne et Bossuet). En réponse à ce rejet assez généralisé (qui a fait l'objet d'une distribution de tracts en fin

d'enquête), la municipalité prévoit une révision générale des cœurs d'îlot fondée sur des critères clairement établis.

Thème 10 : protection du patrimoine

La richesse des éléments du patrimoine repérés pour être protégés est également saluée par le conseil régional d'Ile de France, et vient en second rang des observations négatives du public. On notera ainsi 264 bâtis identifiés, répartis en 5 catégories dont les critères d'éligibilité sont parfois très nuancés mais les conséquences en terme de droit à modifier ou démolir beaucoup plus tranchées, allant pour certaines catégories à interdire des aménagements sur les aspects extérieurs qui vont à l'encontre de certains autres objectifs du SRCE (efficacité énergétique), sans possibilité de discussion ni de recours. Les dispositions relatives à cette protection, malgré la réticence de la municipalité à modifier les prescriptions et le repérage effectué devraient être amendées, dans un sens de simplification et d'ouverture aux cas particuliers exposés pendant l'enquête.

Thème 5 : modification du zonage

La municipalité ne compte pas donner suite aux différentes demandes de modification de zonage qui ont été effectuées dans une logique d'harmonisation d'aménagement conforme aux lois et documents supra communaux qui s'imposent au PLU, et n'appelle donc aucune remarque de ma part.

Thème 7 : complétude du dossier, erreurs incohérences

La municipalité s'engage à compléter ou préciser certains points et à corriger les erreurs/coquilles soulignées dans le mémoire en réponse. Les autres points non repris dans le mémoire en réponse font l'objet de réserves ou de recommandations.

Thème 9 : risque

Les risques liés à l'urbanisation ont aussi largement été évoqués lors de cette enquête. La municipalité s'engage au travers du mémoire en réponse à prendre en compte certaines observations, mais reste nuancée sur d'autres, en particulier sur la limitation des risques engendrés par toute nouvelle construction d'importance, sur la tenue/solidité des constructions existantes, en particulier les plus anciennes comme celles qui sont repérés comme patrimoine à protéger.

S'agissant des points particuliers soulevés par les PPA on notera que la municipalité donne une suite favorable à la plupart des remarques ou réserves à l'exception de certaines sur lesquelles elle s'engage peu ou pas du tout. Certaines positions ne sont toujours pas fondées et sont par conséquent traduites par des recommandations ou des réserves dans mes conclusions.

8. CONCLUSION ET AVIS

8.1. Contexte

La ville d'Orsay est actuellement dans une phase charnière de son histoire puisqu'elle doit s'adapter à la mutation profonde qui se profile sur le plateau de Saclay. Partagée entre le souci

de préserver un cadre naturel et patrimonial exceptionnel, elle doit définir en matière d'urbanisme des choix importants pour son avenir.

Aussi, la révision du PLU d'Orsay a dû être élaboré sous des contraintes externes fortes :

- en terme de protection : servitudes des abords des massifs forestiers, zones naturelles, de la rivière Yvette,
- de la nature même de son territoire, avec beaucoup de terrains en pente, entre vallée et plateaux ;
- des coupures entre les secteurs de la commune, naturelles (vallée de l'Yvette, EBC), mais aussi créées par l'homme (RER B, RN 118) ;
- du calendrier puisque cette révision est contrainte par la mise en conformité avec le SDRIF et le Grenelle II de l'environnement, au plus tard début 2017.

La marge de manoeuvre de la municipalité était donc étroite et malgré quelques lacunes, ce projet représente un juste équilibre entre volonté de développement et d'adaptation de la ville, et la protection de son caractère marqué aux portes de la vallée de Chevreuse.

8.2. Motivations et recommandations

Il ressort des éléments précités quelques recommandations et réserves. Les réserves liées à l'avis sont exposées en fin de rapport au § 8.3.

Les recommandations suivantes sont de nature à améliorer la concrétisation du projet de révision du PLU :

- 1/ simplifier le référentiel du bâti à protéger, en supprimant éventuellement certaines catégories, et en réexaminant le statut de certains bâtis dont la qualification est contestée par les propriétaires ;
- 2/ prévoir en cas d'« interdits » prévus dans le règlement sur le bâti à protéger, une clause de sauvegarde permettant un examen au cas par cas avec les propriétaires, ainsi que le recours éventuel à une autorité indépendante, lorsque les demandes de modification sont contestées et portent sur des projets d'amélioration énergétique des bâtiments ou l'utilisation des énergies renouvelables ;
- 3/ repérer les emplacements réservés sur les plans de zonage, par le n° figurant dans le cartouche des plans (comme c'est le cas dans le PLU de 2010) ;
- 4/ simplifier la grille d'emprise au sol autorisée à deux niveaux, sur la zone UG et UGa, en adaptant la valeur d'emprise pour les petites parcelles, de façon à ce que pour celles-ci l'évolution entre le PLU actuel et le PLU révisé soit moins brutale ;
- 5/ concourir activement à l'aboutissement rapide du dossier déposé par la RATP en vue des travaux de réalisation d'un tiroir de retournement en gare d'Orsay Ville ;
- 6/ compléter le dossier du PLU, sous une forme à définir (annexe au règlement, ou PADD), pour indiquer les dispositions à prendre en compte pour tout nouveau projet de construction d'importance, afin de limiter l'impact sur les constructions voisines dans le secteur du Guichet ;
- 7/ ajouter au dossier du PLU, le plan de circulation des engins agricoles, établi par l'EPAPS, ou faire un renvoi à ce plan, dans le texte du dossier de révision actuel, de façon à ce qu'il soit facilement accessible ;

8/ simplifier le tableau, de l'article 15 du règlement, donnant la norme pour le stationnement vélo, en s'appuyant sur le tableau page 135 du PDUIF, notamment en exprimant la surface en m² plutôt qu'en pourcentage ;

9/ revoir et mettre à jour si nécessaire, le règlement communal d'assainissement (eg. prise en compte des nouveaux textes, complémentarité avec les dispositions du règlement, article 14...).

8.3 Avis du commissaire enquêteur

Vu l'arrêté du 19 octobre 2016 de M. le Maire d'Orsay prescrivant l'enquête publique,

Vu la décision de désignation n° E1600010878 du 5 octobre 2016 de M. le Président du tribunal administratif de Versailles,

Vu les pièces du dossier d'enquête,

Vu que l'enquête s'est bien passée et qu'elle a été d'une durée suffisante (33 jours),

Vu que l'enquête a été précédée d'une véritable concertation avec le public, pendant une durée de un an,

Vu les avis des organismes compétents consultés pendant la procédure,

Compte tenu de la conformité de la procédure d'enquête aux règles du Code de l'Environnement ;

Compte tenu de la conformité du projet de modification du PLU aux règles du Code de l'Urbanisme ;

Compte tenu du fait que le public a pu s'informer et s'exprimer librement sur le projet de révision du plan local d'urbanisme ;

Compte tenu que la municipalité a défini des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), et identifié des secteurs "homogènes et identitaires", a organisé un zonage, qui m'est apparu cohérent ;

Compte tenu que les continuités écologiques ont été clairement recherchées par la municipalité en tenant compte de la diversité des espaces verts ou naturels ;

Compte tenu que le projet est globalement en cohérence avec les orientations du SDRIF et du SRCE; et qu'il convient, toutefois, d'y rectifier quelques points, qui sont détaillés dans mon rapport, mais ne sont pas de nature à remettre en cause le projet ;

Compte tenu que le projet a donné lieu à de nombreuses observations et courriers de la part du public, notifiés au Maire dans un procès-verbal et auxquels la municipalité a répondu, proposant dans la plupart des cas de les prendre en compte dans son projet avant approbation par le conseil municipal ;

Compte tenu des engagements pris par écrit par la commune à apporter des modifications au projet, sans que cela remette en cause son économie globale ;

Compte tenu du fait que les observations enregistrées et commentées dans le corps du rapport d'enquête ci-dessus peuvent faire l'objet de modifications du projet sans que cela en remette en cause les fondamentaux,

j'émet un avis favorable au projet de révision n°1 du Plan Local d'Urbanisme d'Orsay, assorti des 7 réserves suivantes :

- **Qu'en matière de repérage sur les plans de zonage, une révision méthodique générale soit effectuée sur les cœurs d'îlots, en tenant compte de critères d'éligibilité précis clairement exposés répondant à un souci d'équité, de logique écologique, d'efficacité et de simplicité ;**
- **Qu'en matière de patrimoine à protéger, le repérage sur les plans de zonage soit vérifié et que les fiches annexes au règlement soient complétées pour les catégories « patrimoines remarquable et intéressant ». Les fiches ainsi renseignées non disponibles pendant l'enquête, seront soumises aux propriétaires concernées avant approbation de la révision du PLU ;**
- **Qu'en matière de bandes de constructibilité matérialisées sur le plan 6.2, une vérification des erreurs soulignées pendant l'enquête soit effectuée, et que le règlement précise clairement la prescription qui prévaut entre le texte des articles 4 des zones concernées, et le plan 6.2 ;**
- **Qu'en matière de stationnement pour les vélos, qu'en plus des prescriptions actuellement prévues pour les stationnement abrité dans les constructions nouvelles, il soit également pris en compte l'action 4.2 du PDUIF prévoyant de réserver des places pour les vélos sur l'espace public ;**
- **Qu'en matière de construction de logements il soit apporté une réponse à la DDT pour que le PLU précise les objectifs de production de logements (hors OIN Paris-Saclay), à savoir les 450 logements prévus ;**
- **Qu'en matière d'assainissement, et en réponse au SIAVY, les prescriptions figurant à l'article 14.1.6 de la zone UM (débit de fuite du surplus d'eau pluviale dans le réseau public) soient étendues à toutes les zones ;**
- **Qu'en matière de périmètres à l'intérieur desquels s'applique le droit de préemption urbain (alinéa 7 de l'article R151-52, du code de l'urbanisme), les éléments devront être intégrés en annexe au PLU.**

La non prise en compte de ces réserves est considérée comme un avis défavorable.

Fait le 07 janvier 2017

Le commissaire enquêteur

François DAVID

Département de l'Essonne

Commune d'Orsay

Révision n° 1 du Plan local d'Urbanisme

ANNEXES

- Annexe 1 : notes de présentation au conseil municipal du 7 juillet 2016 (points 7 et 8 de l'ordre du jour)
 - annexe 2a : délibération 2016-81 du 7 juillet relative à la prise en compte de la nouvelle architecture règlementaire dans le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
 - annexe 2b : délibération 2016-82 du 7 juillet tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du PLU
- Annexe 3 : courrier de la DRIEE en date 24/02/2016 portant décision d'exonération d'étude environnementale
- Annexe 4 : Courrier du 26/07/2016 de notification aux PPA (exemple lettre au Préfet)
- Annexe 5 : arrêté n° 16-274 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Annexe 6 : certificat et constat d'affichage
- Annexe 7 : extrait page web du site Internet de la commune/ copie avis d'enquête présent sur les panneaux d'affichage
- Annexe 8 : PV de synthèse notifié au pétitionnaire le 15 décembre 2016
- Annexe 9 : mémoire en réponse
- Annexe 10 : lettre de la DDT (bureau de l'eau), en date du 10/11/2016, en réponse à la déclaration « loi sur l'eau », déposée par la RATP.

Contient 1page de garde+ 96 PAGES