

# COMMUNE D'ORSAY

**\*\* ESSONNE \*\***

## **Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (Transformation du POS en PLU)**

- A. Procès-verbal d'enquête
- B. Conclusions et avis
- C. Annexes

*Enquête du 17 mai au 18 juin 2010*

*Commissaire enquêteur : R. VAYRAC  
Liste d'aptitude – Essonne*

*Nombre de pages : 59*

## A. PROCES-VERBAL D'ENQUETE

### TABLE DES MATIERES

<b>1. Introduction, présentation .....</b>	<b>4</b>
<b>2. Généralités :</b>	
2.1. Objet de l'enquête .....	4
2.2. Cadre Juridique de l'enquête .....	5
2.3. Etapes de la procédure :	
2.3.1. Délibération prescrivant l'élaboration du PLU (L123.6 du C.U.) .....	5
2.3.2. Concertation préalable (L300-2 et R123-18 du C.U.) .....	5
2.3.3. Services de l'Etat associés (L121-4 et L123-7 du C.U.) .....	5
2.3.4. Personnes publiques associées (L123.8 et R123-16 du C.U.) .....	5
2.3.5. Personnes consultées à leur demande (L121-5 et 123-8-3° du CU) .....	5
2.3.6. Porter à connaissance (L121-2, R121-1 et R123-15 du C.U.) .....	6
2.3.7. Débat sur les orientations du PADD (L123-9 du C.U.).....	6
2.3.8. Arrêt du projet de PLU et communication aux personnes publiques associées, consultées ou ayant demandé à être consultées (L123-9 du C.U.) .....	6
2.3.9. Avis des personnes publiques associées, consultées ou ayant demandé à être consultées (L123-7, L123-9 et L121.5 du C.U.) .....	6
2.4. Dossier d'enquête :	
2.4.1. Registre d'enquête (R123.17 du C.E.).....	7
2.4.2. Composition du dossier soumis à enquête .....	7
<b>3. Organisation et déroulement de l'enquête :</b>	
3.1. Désignation du commissaire enquêteur (L123-4 du C.E.).....	8
3.2. Arrêté du Maire de mise à l'enquête (L123-10 du C.U.) .....	8
3.3. Organisation de l'enquête :	

3.3.1. Période de l'enquête.....	8
3.3.2. Lieu de l'enquête .....	8
3.3.3. Modalités de consultation du dossier de l'enquête .....	8
3.3.4. Permanences du commissaire enquêteur .....	9
3.3.5. Réunions avec l'autorité administrative .....	9
3.3.6. Mesures de publicité :	
3.3.6.1. Affichage public .....	10
3.3.6.2. Publications municipales .....	10
3.3.6.3. Site Internet .....	10
3.3.6.4. Publicité légale .....	10
3.4. Réunion publique (L123.9 du C.E.) .....	10
3.5. Prolongation du délai d'enquête (R123.21 du C.E.) .....	10
3.6. Réunion avec l'association agréée ASEOR .....	10
3.7. Clôture de l'enquête (article 6 arrêté 10.63 du Maire d'Orsay) .....	11
<b>4. Analyse comptable des observations reçues</b>	
4.1. Observations écrites, collées ou agrafées sur les registres .....	11
4.2. Pétition.....	11
<b>5. Analyse des observations .....</b>	<b>11</b>
5.1 Tableau, résumé synthétique des observations.....	11
5.2 Analyse par thèmes .....	38
5.3 Situations particulières.....	42
<b>6. Réponses apportées par la Commune .....</b>	<b>44</b>
<b>7. Bilan – synthèse – commentaire .....</b>	<b>44</b>

## **1. Introduction - présentation**

- \* Orsay, Commune de la Région Ile de France et du Département de l'Essonne est située à environ 25 kilomètres au sud-ouest de Paris.
- \* Coordonnées géographiques 48° 41' 58" Nord, 2° 11' 15" Est.
- \* Située à l'entrée de la Vallée de la Chevreuse, traversée par la rivière « Yvette », elle bénéficie d'un environnement préservé, 40% de son territoire est en bois et espaces verts, au cœur d'un pôle d'excellence scientifique (Grandes écoles, Supélec, Sud Optique..., siège de l'Université Paris 11, laboratoires du CNRS et de l'Institut Curie)
- \* Son territoire est traversé :
  - Dans le sens Nord/Sud par la RN118, la RN446, axe historique qui relie les deux gares RER
  - Dans le sens Est/Ouest par la RD988 en centre ville, la RD188 plus au sud, et par la ligne RER B qui permet l'accès vers Paris et les deux aéroports parisiens (Orly, situé à 13 kilomètres par correspondance à Antony par Orly-Val)
- \* Ville canton, elle appartient à l'arrondissement de Palaiseau. Elle est le siège de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS) qui comprend neuf autres communes (Saclay, Villiers-le-Bâcle, Vauhallan, Igny, Palaiseau, Gif sur Yvette, Bures sur Yvette, Gometz-le-Châtel)
- \* D'une superficie de 797 hectares, elle compte 16 638 habitants (population légale totale, INSEE 2007), soit 2 080 habitants/ km<sup>2</sup>
- \* L'habitat est majoritairement de type pavillonnaire (56%), le type d'occupation étant réparti en 65% propriétaires, 33% locataires. Taux d'occupation des logements : 2,32 (INSEE RP 2006). La Commune est soumise aux dispositions de l'article 55 de la loi SRU du 13/12/2000 (Taux 2008 : 5,26%)
- \* Potentiel financier (en euros par habitant) : 1 139 (2007 source IAURIF 7/2009)
- \* Indice de jeunesse : (rapport – 20 ans/+ 60 ans) 1,19 (INSEE RP 2006 Ile de France : 1,51)
- \* La Commune d'Orsay est concernée par l'opération d'Intérêt National Paris-Saclay qui a été inscrite par décret du 3 mars 2009 (article R121-4-1 du CU)
- \* Son Plan d'Occupation des Sols, aujourd'hui en révision, valant élaboration d'un PLU, avait été approuvé le 26/10/1982, révisé en 1993 et 1998, modifié les 29/03/1999, 18/10/1999, 18/12/2000, 18/10/2004, 28/09/2006.

## **2. Généralités**

### **2.1. Objet de l'enquête**

Enquête publique sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (Mise en révision du POS valant élaboration d'un PLU)

## **2.2. Cadre juridique de l'enquête**

- \* La loi 83.630 du 12/07/1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement codifiée aux articles L123-1 et suivants du code de l'environnement.
- \* Le décret n°85 453 du 23 avril 1985, modifié par les décrets 93.245 du 25/02/1993 et 2004.558 du 15/06/2004 codifié aux articles R123-7 et suivants du code de l'environnement.
- \* Les articles L123-6 à L123-10 du code de l'urbanisme.

## **2.3. Etapes de la procédure**

### ***2.3.1. Délibération prescrivant l'élaboration du PLU (L 123.6 du C.U.)***

Délibération n°2008-105 du 25/06/2008 enregistrée en sous-préfecture de Palaiseau et publiée le 01/07/2008. (Annexe n°1)

### ***2.3.2. Concertation préalable (L.300-2 et R123-18 du C.U.)***

Celle-ci a été organisée par la délibération susvisée et a consisté notamment :

- o Un registre de concertation a été tenu à la disposition du public et des associations en Mairie.
- o Le journal municipal « Orsay notre ville » a donné lieu à de nombreuses publications relatives au PLU
- o Le site internet de la ville a mis à disposition du public l'ensemble des éléments de l'étude au fur et à mesure de leur réalisation.
- o Un blog a permis le dialogue avec les habitants.
- o Permanences les samedis matins de l'adjoint à l'urbanisme en Mairie.
- o Présentation de la démarche dans les conseils de quartier (Guichet, Mondetour, Centre)
- o Trois réunions publiques pour le diagnostic
- o Trois réunions publiques pour l'élaboration du PADD
- o Trois réunions publiques pour la phase réglementaire

Le bilan a été dressé lors de la délibération du 27/01/2010 arrêtant le PLU. Il est annexé au présent dossier d'enquête publique.

### ***2.3.3. Services de l'Etat associés (L121-4 et L123-7 du C.U.)***

Le Préfet de l'Essonne  
Le Sous Préfet de Palaiseau  
La DRIRE, DDEA, SDP, DRE, DASS, OIN Paris – Saclay

### ***2.3.4. Personnes publiques associées (L123.8 et R123.16 du C.U.)***

Président du Conseil Régional  
Président du Conseil Général  
Président de la Chambre de Commerce et de l'Industrie  
Président de la CAPS

### ***2.3.5. Personnes consultées à leur demande (L121.5 et L123.8.3° du C.U.)***

- Président de l'université Paris Sud  
- Maire de Bures sur Yvette

- Maire de Gif sur Yvette
- Maire de Palaiseau
- Maire de Saclay
- Maire de Saint-Aubin
- Maire des Ulis
- Maire de Villebon sur Yvette

Voir liste avec adresse des services (*annexe n°2*)

### **2.3.6. Porter à connaissance (L121.2, R121.1 et R121.1.5 du C.U.)**

Le Préfet de l'Essonne a transmis à Monsieur le Maire d'Orsay le « porter à connaissance » (directives territoriales, servitudes d'utilité publique et informations nécessaires à l'élaboration du PLU) le 27 janvier 2009.

Deux « porter à connaissance » complémentaires ont été adressés :

- Le 15 décembre 2009 (OIN Paris – Saclay)
- Le 12 février 2010 (canalisation de transport de matières dangereuses)

(*Annexes n°3,4,5*)

### **2.3.7. Débat sur les orientations du PADD (L123-9 du C.U.)**

Ce débat a eu lieu au sein du Conseil Municipal lors de sa séance du 23 septembre 2009. Il a été acté par une délibération à laquelle était annexée une note de présentation (délibération 2009-102 enregistrée en sous-préfecture de Palaiseau le 28/09/2009)

(*Annexe n°6*)

### **2.3.8. Arrêt du projet de PLU et communication aux personnes publiques associées, consultées ou ayant demandé à être consultées (L123-3 du C.U.)**

Le projet de PLU a été arrêté par délibération du conseil municipal n°2010-6 du 27 janvier 2010 enregistrée en sous-préfecture de Palaiseau et publiée le 29/01/2010. (*Annexe n°7*)

Il a été transmis pour avis aux personnes publiques associées, consultées ou ayant demandé à être consultées selon liste figurant sur l'annexe n°2.

*N.B. : La même délibération a dressé le bilan de la concertation – voir §2.3.2. ci-dessus.*

### **2.3.9. Avis des personnes publiques associées consultées ou ayant demandé à être consultées. (L123-7, L123-9 et L121-5 du C.U.)**

Avis parvenus à l'ouverture de l'enquête et joints au dossier d'enquête publique :

- DRIRE – avis du 19/02/2010
- DASS – avis du 09/02/2010
- Chambre de Commerce et d'Industrie – avis du 24/02/2010
- CAPS – délibération du 25/03/2010
- Commune de Gif sur Yvette – délibération du 30/03/2010
- Commune de Bures sur Yvette – délibération du 31/03/2010

- Etablissement Public Paris – Saclay, mission de préfiguration, lettre du 29/04/2010, mémoire de 9 pages annexé.

Avis parvenus et joints au dossier en cours d'enquête publique :

- Avis du Département de l'Essonne le 04/06/2010
- Avis de la Commune des Ulis le 07/06/2010

Avis parvenu après la clôture de l'enquête publique :

- Avis du représentant de l'Etat le 25/6/2010

## **2.4. Dossier d'enquête :**

### **2.4.1. Registres d'enquête (R123.17 du C.E.)**

Des registres d'enquête, cotés, paraphés, ouverts par le commissaire enquêteur et destinés à recevoir les observations ont été mis à la disposition du public pendant toute la durée de l'enquête.

- A la mairie principale : 7 registres
- A la mairie annexe : 1 registre

### **2.4.2. Composition du dossier soumis à enquête**

1. Dossier administratif comprenant :

- La délibération du conseil municipal du 25/06/2009, prescrivant la mise en révision du POS et l'élaboration d'un PLU, définissant les modalités de la concertation
- La délibération du conseil municipal du 27/01/2010, bilan de la concertation et arrêt du projet de PLU
- L'arrêté n°10-63 prescrivant l'enquête publique du projet de PLU de la Commune d'Orsay
- Les avis des personnes publiques associées ou consultées telles qu'indiquées au §2.3.9. ci-dessus.
- Les « porter à connaissance » du Préfet
- Le bilan de concertation

2.1. Diagnostic et état initial de l'environnement

2.2. Justifications et impact sur l'environnement

3. PADD

4. Orientations Particulières d'Aménagement

5. Documents graphiques

5.1. Plan de zonage général, échelle 1/5000

5.2. Plan de zonage Nord, échelle 1/2000

5.3. Plan de zonage Est, échelle 1/2000

5.4. Plan de zonage Sud, échelle 1/2000

6. Règlement

7. Annexes

7.0. Plan d'Orsay échelle 1/5000

7.1. Servitudes et informations utiles

7.1.1. Note servitude

7.1.2. Plan des servitudes

7.1.3. Tableau des servitudes

- 7.1.4. Carte des aléas
- 7.1.5. Classement des infrastructures transport terrestre
- 7.1.6. Emprises O.I.N.
- 7.1.7. PPRI – Vallée de l'Yvette
- 7.1.8. Document graphique archéologie
- 7.2. Annexes sanitaires
  - 7.2.1. Plan du réseau d'assainissement
  - 7.2.2. Plan du réseau d'eau potable
  - 7.2.3. Notice explicative
- 7.3. Annexes informatives
  - 7.3.1. Périmètre d'étude
  - 7.3.2. Arrêté des sites pittoresques
  - 7.3.3. Arrêté de publicité
  - 7.3.4. E.N.S.

### **3. Organisation et déroulement de l'enquête**

#### **3.1. Désignation du commissaire enquêteur (L123-4 du C.E.)**

Ordonnance n° E10000039/78 du 29/03/2010 de M. le Président du tribunal administratif de Versailles.

(Annexe n°8)

#### **3.2. Arrêté du Maire de mise à l'enquête (L123-10 du C.U.)**

Arrêté n°10-63 du 12/04/2010 de M. le Maire d'Orsay enregistré en sous-préfecture de Palaiseau et publié le 12 avril 2010 (Annexe 9)

#### **3.3. Organisation de l'enquête**

##### ***3.3.1. Période de l'enquête***

Du Lundi 17 mai au vendredi 18 juin 2010 inclus, soit 33 jours consécutifs.

##### ***3.3.2. Lieu de l'enquête***

Le siège de l'enquête a été fixé à l'Hôtel de Ville

2 place du Général Leclerc

BP 47

91 041 ORSAY Cedex

Un dossier complet et un registre d'observations étaient également à la disposition du public à la mairie annexe de Mondetour (place Guaydier, 91 400 Orsay).

##### ***3.3.3. Modalités de consultation du dossier d'enquête***

Pendant toute la durée de l'enquête, aux jours et heures d'ouverture des mairies :

A l'Hôtel de Ville :

	Matin	Après-midi
Du lundi au vendredi	8h30 – 12h30	14h00 – 17h30
Samedi	9h00 – 12h00	–

A la mairie annexe :

	Matin	Après-midi
Lundi, mardi, jeudi	8h30 – 12h00	14h00 – 17h30

Mercredi	8h30 – 12h00	14h00 – 16h30
Vendredi	8h30 – 12h00	14h – 17h00
Samedi	9h00 – 12h	–

Le public a pu prendre connaissance du dossier d'enquête et consigner éventuellement ses observations sur les registres ouverts à cet effet et tenus à sa disposition.

Il convient également de préciser que l'ensemble des documents du dossier, y compris les avis des personnes publiques associées ou consultées étaient téléchargeables sur le site internet de la commune. ([www.orsay.fr](http://www.orsay.fr), rubrique urbanisme)

### **3.3.4. Permanences du commissaire enquêteur**

Le commissaire enquêteur a tenu permanence afin de recevoir les observations du public,

A l'Hôtel de Ville :

- \* Le mercredi 16 mai 2010 de 14h00 à 17h00
- \* Le vendredi 28 mai 2010 de 9h00 à 12h00
- \* Le samedi 5 juin 2010 de 9h00 à 13h00 (prolongation d'une heure pour satisfaire à l'afflux de visiteurs)

A la mairie annexe de Mondétour:

- \* Le vendredi 18 juin de 14h00 à 17h00

### **3.3.5. Réunions avec l'autorité administrative**

Le commissaire enquêteur a reçu le dossier d'enquête, par porteur spécial, le 14 avril 2010.

- Un premier rendez-vous de travail a été organisé le 3 mai de 14h00 à 17h00 à l'Hôtel de Ville, auquel participait outre le commissaire enquêteur, M. Eymard, Maire adjoint à l'urbanisme, Mme Rodriguez de la direction de l'urbanisme, deux représentants du Bureau d'Etudes « Espaces Ville », M. Albarède et M. Perez.

(Présentation du projet, hypothèses retenues, durée, croissance démographique, principes généraux retenus pour l'élaboration du PADD, orientations particulières d'aménagement, contraintes supra-communales (SDRIF, OIN, PLH, SCOT...), logement social...

- Un second rendez-vous a été organisé le 12 mai 2010.

De 14h00 à 16h00, visite des principaux sites de la ville particulièrement concernés par le projet de PLU en compagnie de M. Eymard, Maire adjoint à l'urbanisme, et de Mme Rodriguez, de la direction de l'urbanisme.

A partir de 16h00, rendez-vous avec le Maire (organisation matérielle de l'enquête)

- Le mardi 22 juin 2010 de 10h à 13h avec M. Eymard maire-adjoint chargé de l'urbanisme, Mme Rodriguez de la Direction de l'urbanisme, M. Albarède B.E. Espace-Ville :Bilan de la participation du public.

### **3.3.6. Mesures de publicité**

#### **3.3.6.1. Affichage public**

L'arrêté du Maire de mise à l'enquête a fait l'objet d'un affichage à la mairie sur le panneau administratif réservé à cet effet, quinze jours avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée.

Voir modèle d'affiche et certificat d'affichage du Maire (*Annexes 10 et 11*).

#### **3.3.6.2. Publications municipales**

Journal municipal « Orsay notre Ville », notamment n°19, avril 2010. Intercalaire dossier et n°21 juin 2010 (*annexe 12*)

#### **3.3.6.3. Site internet**

[www.orsay.fr](http://www.orsay.fr)

Annonce sur la page d'accueil de la période d'enquête, des dates et lieux des permanences du commissaire enquêteur.

#### **3.3.6.4. Publicité légale**

Première insertion : - Le Parisien 28/4/2010  
- Le Républicain 29/4/2010

Deuxième insertion : - Le Parisien 18/5/2010  
- Le Républicain 20/5/2010

(*Annexes n°13 ;14 ;15 ;16*)

### **3.4. Réunion publique (R123-20 du CE)**

L'association agréée ASEOR, 24 rue Christine à Orsay, a déposé en mairie le samedi 12 juin un courrier demandant l'organisation d'une réunion publique, dont le commissaire enquêteur a eu connaissance le lundi 14 juin.

Compte tenu des formalités de publicité, d'organisation, de sécurité qu'une telle manifestation implique, il était matériellement impossible de la réaliser avant la clôture de l'enquête prévue le vendredi 18 juin à 18 heures. Il convenait donc de demander la prolongation du délai d'enquête. La réglementation impose, pour ce faire (R123-21 du CE) de notifier la demande au Maire huit jours avant la fin de l'enquête, ce qui là encore était hors délai.

Le Président de l'ASEOR, demandeur a été prévenu de cette impossibilité, par courrier électronique avec accusé de réception, dès le lundi 14 juin, copie au Maire d'Orsay et au sous-préfet de l'arrondissement de Palaiseau.

Il a été proposé au Président de l'ASEOR de le rencontrer hors permanence et avant la clôture de l'enquête, proposition acceptée.

( *Annexe n°17*)

### **3.5. Prolongation du délai d'enquête (R123-21 du CE)**

Sans objet.

### **3.6. Réunion avec l'association agréée ASEOR**

Cette réunion a eu lieu le 18 juin 2010, de 10h00 à 11h30 à la mairie annexe de Mondétour.

Etaient présents à cette réunion, M. Pierre CATHALA, vice-Président, Messieurs FETTU et CHARLIN, membres.

Différents sujets ont été abordés dont notamment :

- L'absence de publicité dans les panneaux administratifs. (Il n'y en avait effectivement pas ce jour là sur le panneau administratif situé devant la mairie annexe)
- L'urbanisation jugée excessive, en tout cas supérieure aux promesses faites par la nouvelle équipe municipale, et des conséquences insuffisamment analysées sur les équipements publics (écoles, équipements culturels...)
- Une vive critique du projet immobilier sur le site de l'ancienne station service Shell et la propriété ex-Fréquelin rue Louis Scocard (zone UGA)
- Le devenir des installations de l'Université Paris II appelée à aller sur le plateau.
- Les terres agricoles de la Plaine de Corbeville...

### **3.7. Clôture de l'enquête (article 6 de l'arrêté du Maire n°10-63)**

Le vendredi 18 juin 2010 à 17h00 à la mairie annexe de Mondétour, et 18h00 à la mairie principale, le délai d'enquête étant expiré, les registres ont été clos, signés et emmenés par le commissaire enquêteur

## **4. Analyse comptable des observations reçues**

### **4.1. Observations écrites collées ou agrafées sur les registres ou annexés...172**

#### **4.2. Pétition : 1 (13 signatures)**

Registre n°1 : Observations n° 1 à 31  
                   Observations n° 159 à 164  
                   Observations n° 172 à 174  
 Registre n°2 : Observations n° 32 à 69  
 Registre n°3 : Observations n° 70 à 84  
 Registre n°4 : Observations n° 85 à 105  
 Registre n°5 : Observations n° 106 à 122  
 Registre n°6 : Observations n° 123 à 149  
 Registre n°7 : Observations n° 150 à 158  
 Registre Mondétour : Observations n° 165 à 171

## **5. Analyse des observations**

L'importance de ces observations est variable, elle peut aller de quelques lignes inscrites sur le registre à des mémoires dactylographiés de plusieurs pages documentés par des photographies ou des montages photographiques.

Sur les sujets sensibles, souvent le même mémoire est produit, seul le nom change. L'état de l'ensemble des observations est produit ci-dessous avec un résumé synthétique de chacune d'elles.

De cet état, il est possible de dégager les grands thèmes régulièrement abordés qui feront l'objet d'une analyse collective et d'une réponse du maître d'ouvrage (Commune) et des questions particulières qui feront l'objet d'une réponse personnelle.

### **5.1. Tableau : résumé synthétique des observations**

*(Voir page suivante)*

Registre n°1 – 31 observations					
N°	Noms et adresses	Résumé synthétique des observations	F	D	
1	PRIN Isabelle 1 Domaine du Séquoia	Concerne la zone UGA (ancien terrain station Shell et terrain « Frequelin ») Six remarques concernant le règlement de zone, assorties de propositions, et 7 remarques concernant les antennes, le réseau EP-EU, le pourcentage de logements sociaux, la circulation, les écoles, la partie EBC du terrain « Frequelin » et demande de classement pour un hêtre rouge et un magnolia proches de la maison 18 rue de la Hucherie. Document à rédaction identique déposé par plusieurs personnes.			Réponse Mairie Annexe N° 18
2	Docteur Denis BOUMENDIL 4 rue Villebois-Mareuil	Souhaite aménager ses combles aujourd'hui en COS saturé. Favorable au projet qui lui permettra.	X		
3	LABARCHE Françoise 43 bis rue F. Leroux	Le projet contribue à dégrader la ville : logements en surnombre, architecture verticale.		X	
4	Groupe « Pour Orsay » Mme PARLEZ Simone 11 rue Aristide Briand	Simulacre de concertation. Le caractère pavillonnaire disparaîtra. Le Maire a menti dans sa campagne 2008, il s'était engagé sur 18000 habitants en 2030 Multiplication des zones d'habitat dense. Incohérence entre le projet de l'Etat et celui de la ville dans les zones concernées par l'O.I.N. Disparition des zones boisées. Le PLU est sectaire. Aucune perspective pour les circulations douces. Aucun projet pour les terrains qui seront libérés par la faculté.		X	
5	CLONET Isabelle 83 avenue Saint Laurent	Regrette la démolition des maisons de caractère rue de Paris, notamment les meulières.		X	
6	RATAILLEAU Stéphane 51 rue du Parc	Demande confirmation de la destruction des maisons en meulière en centre-ville (ancien cabinet vétérinaire).		X	
7	DEUMORF Valérie 22 avenue de l'Épargne	Il manque des parkings pour handicapés dans toute la ville.		X	

8	PRIN Marc 1 Domaine du Séquoia	Voir observation n°1.(Shell/Fréquelin)		X	
9	M. et Mme. CORBIER Philippe 18 rue Charles de Gaulle	Problème de figuration d'une courette privative 18 rue Charles de Gaulle			Réponse Mairie Annexe N° 18
10	Père Benoît DUBUGEON Ministre provincial des Franciscains	Problème de classement d'une partie du terrain « La Clarté - Dieu » en zone UG (2 zones de 5000 et 3800 m²) et du zonage EBC.			
11	GRAND Dira 9 rue Alexandre Fleming	Refuse le zonage UCV. Problème du devenir des maisons anciennes en meulière et la hauteur des immeubles		X	
12	JACQUET Anne-Marie 10 rue Alexandre Dumas	Il n'est pas question de détruire les maisons en meulière.		X	
13	JACQUET Pierre 10 rue Alexandre Dumas	Oui au projet et au 20% de logements sociaux sous réserves du respect de patrimoine local (murs meulière, hauteur limitée) et de préserver les existants.			
14	VIALLET 4 rue des Gâtines	L'objectif du PLU en matière de logements doit rester mesuré, à la hauteur des besoins orcéens.			
15	AUBRY Marie-Hélène (Ancien Maire d'Orsay)	Toute verdure disparaîtra grâce au PLU qui autorise 1000 logements. Le paysage urbain ressemblera à celui des Ulis – bétonnage massif.		X	
16	DAVID Serge Professeur émérite 28 rue Maginot	On détruit l'âme d'Orsay (maisons en meulière, arbres abattus, jardins supprimés). Aggravation induite de la circulation automobile.		X	
17	CATALIA Sandrine 5 bis rue des Sources	Dénonce le défaut de concertation. Est contre la démolition des maisons anciennes.		X	
18	J. MONGUILLUT 9 boulevard Dubreuil	Dit être attaché aux espaces verts. Dénonce un retour aux vellétés de bétonnage. Y a-t-il un pilote dans l'avion ?		X	

19	TAILLE Patrick 40 rue de Chateaufort	Dit que l'élaboration d'un PLU était devenu un travail nécessaire, mais qu'il est incomplet. Demande un recensement général de tous les arbres sur le territoire communal.	X	
20	PELLETIER Marie-Christine 8 Domaine du Séquoia	Voir observation n°1 (Shell/Fréquelin)		X
21	Mme. PLISSON 23 bis Domaine du Séquoia	Voir observation n°1 Shell/Fréquelin)		X
22	ORDENER Françoise 42 rue de Chateaufort	Dénonce l'urbanisation « à tout cuir » en ville et sur le plateau, et la circulation automobile déjà insupportable qui ne fera que s'accroître avec ce projet.		X
23	Mme. MAGUEVILLE 26 rue du Val d'Orsay	Exprime le regret de l'éventuelle disparition des maisons anciennes en meulière de la rue de Paris, au projet de constructions qui défigureront le quartier ancien de la ville (La Bouvêche). Il serait souhaitable que soit enfin élaboré un projet global de circulations douces.		X
24	F. JAHIEU 38 rue Bossuet	Le bétonnage va se déployer pleinement à Orsay, au détriment des espaces verts et du patrimoine architectural. Une agréable petite ville deviendra une banlieue commune comme les autres.		X
25	Illisible	PLU et Clarté Dieu Se dit favorable à la demande formulée (voir observation n°10) à condition que les immeubles ne soient pas trop grands et destinés à toutes les catégories sociales.	X	
26	FERAN PILOT 1 allée René Delarue Nouvelier	Domage de faire perdre son âme au centre-ville. Pourquoi détruire de si belles maisons en meulière? Déjà saturé, il vaudrait mieux y faire de petites constructions.		X
27	PEDEBUY Jean-Marc 4 Domaine du Séquoia	Voir observation n°1 (Shell/Fréquelin)		X
28	DASSAS Karim 1 rue des Hucherries	Voir observation n°1 ( Shell/Fréquelin)		X

29	BOUSBAIN Augustin 4 avenue du Maréchal Joffre	Problème particulier d'une maison de 90 m <sup>2</sup> de SHON + un garage de 17m <sup>2</sup> sur un terrain de 629 m <sup>2</sup> .			Répondre après s'être fait préciser sa démarche.
30	OSTI Fiorello 8 chemin du Pont des Sapins	Concerne les parcelles BH92, BH93, BH94 non constructibles sur le POS, seraient constructibles sur le projet de PLU. Se déclare opposé notamment au BH92 et 93 (forte pente...).			Réponse mairie Annexe n° 18
31	PIROT Denis 24 rue André Maginot	Mémoire de 6 pages + un tract (montage photographique). Après un rappel historique sur l'évolution d'Orsay, une analyse de la politique immobilière de la commune en centre-ville et rue Scocard, dénonce l'environnement manipulateur, fait des propositions sur le pourcentage de logements sociaux, les hauteurs maximum des immeubles, l'emprise au sol... Voir observations n°40 et n°116 (Mémoire identique)		X	Réponse mairie Annexe n°18
<b>Registre n°2 – 38 observations.</b>					
<b>N°</b>	<b>Noms et adresses</b>	<b>Résumé synthétique des observations</b>	<b>F</b>	<b>D</b>	
32	ROBIN Michel 18 rue André Maginot	Conteste le classement UGA (intersection rue Scocard et rue des Sources). C'est détruire la beauté d'Orsay avec ses maisons de style.		X	
33	LUYA Bernard 10 rue André Maginot	Pourquoi créer un secteur UGA d'un seul coté de la rue Scocard, il y a moins de maisons en meulière de l'autre coté. S'interroge sur les raisons qui ont conduit à aménager en priorité ce secteur.		X	
34	CORMAN Philippe 38 rue de Chateaufort	Remarques diverses sur le règlement de zone UH qui contiendrait des absurdités.		X	
35	LAUBIER Eric Directeur immobilier Fondation d'Auteuil	S'étonne du marquage de la parcelle BI n° 236 appartenant à la fondation. Conteste l'instauration d'un passage public dans la parcelle.			Réponse mairie Annexe18
36	VENIER-ZIESEL Monique 24 rue de la Pacaterie	Est préoccupée par le devenir de l'îlot de la poste, au cœur d'Orsay. Dit qu'il est indispensable de conserver les maisons anciennes. Propose qu'une consultation soit organisée. Non informée, elle est opposée au projet.		X	

37	Mme. M. COMOLET Rue Louis Scocard	Mémoire de 6 pages, contenant des remarques, des questions et des propositions sur les plans de zonages, le règlement, glossaire et définition.			Réponse Mairie Annexe N° 18
38	N. JOFFROY Avenue du Maréchal Joffre	Voir observations n° 1,50,57 (Shell/Fréquelin)			
39	Illisible 57 Avenue Aristide Briand	Regrette de n'avoir pu consulter le dossier de PLU.			
40	M. PLISSON Bruno 23 bis rue Louis Scocard	Mémoire de 6 pages + un tract (montage photographique). Après un rappel historique sur l'évolution d'Orsay, une analyse de la politique immobilière de la commune en centre-ville et rue Scocard, dénonce l'environnement manipulateur, fait des propositions sur le pourcentage de logements sociaux, les hauteurs maximum des immeubles, l'emprise au sol...		X	Réponse Mairie Annexe N°18
41	M. et Mme LECOMTE Michel 8 rue des Sources	Se disent profondément choqués de voir que l'on veut défigurer le quartier en voulant construire des logements en terrain pollué et inondable. Joint certificat d'inondation (hauteur 2m40) + photographies		X	
42	Non identifiable Signé illisible le 05/06/2010	Dit que le projet prévoit la destruction de maisons anciennes en parfait état qui font partie du patrimoine local		X	
43	Non identifiable Signé illisible le 05/06/2010	Dit qu'il serait préférable de réhabiliter de belles maisons anciennes qui font partie du patrimoine local		X	
44	ROUGEAU Jean-Pierre 1 rue des Villas Naudé	Exprime son adhésion aux lignes directrices du PLU, en particulier le refus de l'étalement urbain anarchique. Ce PLU est une chance pour Orsay. La phase d'élaboration a été particulièrement ouverte. Pour le terrain ex-Frequelin, rue Scocard il demande que l'on préserve les beaux arbres, la zone protégée et que l'on tienne compte des requêtes des habitants de la résidence voisine.		X	
45	Mme ERMERCH	Le projet prévoit la destruction de maisons en meulière pour les remplacer par des immeubles de trois étages. Elle n'est pas d'accord.		X	
46	HEIDSIECU Robert	Il faut conserver le charme des maisons anciennes. Il est en désaccord sur le projet.		X	

47	M. et Mme. VANHULLE 3 rue Boursier	Craignent de voir disparaître le patrimoine ancien. Le centre ville doit conserver son identité.		X	
48	Mme. DE LIMERVILLE Christine et M. DE LIMERVILLE Thierry	Voir observation n°1 (Shell/Fréquelin)		X	Annexe N° 18
49	HAMELIN Pascal 7 rue de Versailles	Incompréhension sur le règlement en cas d'extension applicable aux places de parking (une place pour 60 m² de SHON avec un minimum de 2)			Réponse Mairie Annexe N° 18
50	M.MAUTREF Domaine du Séquoia	1) Concerne le bois classé De la Croix de Bures. Inquiétude compte tenu que le règlement zone N précise que les constructions « autorisées » seront destinées à la gestion forestière. 2) Voir observation n°1 (Shell/Fréquelin)		X	Réponse Mairie Annexe N° 18
51	M. SEBILLOTTE 14 Domaine du Séquoia	Voir observations n°50 (mêmes documents).		X	
52	Anonyme	Concerne le projet sur l'ancienne station Shell, construite sur un immeuble dans un environnement de pavillon lui paraît déplacé.		X	
53	M. RIBINON Léonard Mme. M.L. SAMSON 7 rue André Maginot	Déclarent être en accord avec les problèmes évoqués dans le courrier de M. D. PIROT adressé en mairie et disent que le développement de la rue Scocard va créer des problèmes (voir observation n°31).		X	Réponse mairie Annexe N° 18
54	M. et Mme. CORBIER Philippe 12 rue Charles de Gaulle	Indiquent que la distance qui sépare la bordure du trottoir du 18 rue Charles de Gaulle à l'extrémité de la courette privative adossée au mur mitoyen de la maison limitrophe est de 16 mètres.			Réponse mairie Dito n° 9
55					
56					
57	Mme. M. HERBERT Domaine du Séquoia	Voir observations n°50 et n°1 (Shell/Fréquelin)		X	
58	Famille BEGASSE-HELLER 22 Domaine du Séquoia	Voir observation n°50 (Bois de la Croix de Bures)		X	

59	M. BOURLA 23 rue Louis Scocard	Dit être opposé à la construction d'immeubles sur l'ancien site de la station Shell et sur le domaine du Séquoia (parcelle rachetée à M. Frequelin) Arrêtez le massacre pour la raison noble de la construction sociale au détriment des petits propriétaires ! Contre le logement social des populations à risques. Favorable à l'accession sociale dans des maisons individuelles sur 300 m² de terrain.		X	
60	M. MALET et ses 4 enfants 27 rue Louis Scocard	Il faut respecter le caractère ancien de l'avenue. Eviter l'ajout de constructions en hauteur. Respecter le magnifique arbre sur la droite au-delà de la rue de la Hucherie.		X	
61	TESSIER Jean-Pierre 13 Domaine du Séquoia	Demande de précisions sur la destination du Bois de la Croix de Bures Demande de précisions sur le trait délimitant la zone destinée aux logements sociaux. La densité des logements sur l'ancienne station Shell devrait être limitée et reste en cohérence avec l'habitat existant.		X	
62	M. et Mme BOCCARD Domaine du Séquoia	Voir observation n°50 (Bois de la Croix de Bures)		X	
63	M. A.FOURNIER 23 Résidence du Séquoia	Voir observation n°50 (Bois de la Croix de Bures)		X	
64	Anonyme Signé illisible Domaine du Séquoia	Voir observation n°50 (Bois de la Croix de Bures)		X	
65	M. et Mme. REDOUANE 47 bis avenue du Maréchal Joffre	Voir observation n°50 (Bois de la Croix de Bures)		X	
66	M. et Mme. ORFILA 17 Domaine du Séquoia	Voir observation n°50 (Bois de la Croix de Bures)		X	
67	Mme VIVIANDE 15 Domaine du Séquoia	Voir observation n°50 (Bois de la Croix de Bures)		X	

68	LACOUR Jean-Louis 7 rue des Sources (2 photographies du 7 rue des Sources le 07/07/2000 avec un violent orage à 6h du matin qui a duré une demi-heure)	Reprend les termes du courrier du Professeur Jacques FOOS (voir observation n°55) concernant le terrain de l'ancienne station Shell située selon eux en zone inondable. Il dénonce l'installation d'une « verrue urbaine » qui détruira à jamais ce quartier. Pose un certain nombre de questions techniques sur les hauteurs, les niveaux de références de ces constructions par rapport à l'existant périphérique. Opposition catégorique au projet		X	
69	Mme LAMY-BELLAGAMBA Dominique 9 Domaine du Séquoia	Voir observation n°1(Shell/Fréquelin)		X	
<b>Registre n°3</b>					
<b>N°</b>	<b>Noms et adresses</b>	<b>Résumé synthétique des observations</b>	<b>F</b>	<b>D</b>	
70	Mme BROCHAY 6 rue de Chartres Page 2, registre n°3	Remarque sur le règlement de zone p.113 Glossaire – définition – article 10 – hauteur des constructions. Souhaite que soit précisé que dans le cas des toits dits « à la Mansard », chiens-assis ou lucarne, celles-ci pourront dépasser le gabarit fixe en restant à l'aplomb du mur de façade.			Réponse Mairie Annexe N°18
71	LEFEBVRE Bernard 11 allée de Kanumera Page 2, registre n°3	Soutient le projet de suppression du COS qui permettra d'augmenter la surface habitable pour une même surface au sol.	X		
72	BOY-MARCOTTE 30 avenue Parat Pages 2 et 3, registre n°3	Souscrit totalement au projet, notamment concernant l'îlot de la poste, le terrain vague Vigouroux. Approuve la méthode non contraignante choisie par la mairie et espère que cela ne prendra pas trop de temps. Soutient également le projet de construction de logements sociaux. Salue la méthode démocratique qui a présidé à l'établissement du projet.		X	
73	DE LIMERVILLE Christine 3 domaine du Séquoia Page 4, registre n°3	Voir observation n°48 (Même document, même date) ( Shell/ Fréquelin ) Registre n°2		X	

74	T. DE LIMERVILLE 3 domaine du Séquoia Page 5, registre n°3	Voir observation n°48 (Même document) ( Shell/Fréquelin ) Registre n°2		X	
75	LACOUR Jean-Louis 7 rue des Sources Page 6, registre n°3	Voir observation n°68 (Même document) ( Shell/ Fréquelin ) Registre n°2		X	
76	Jacques et Catherine FOOS 33 rue Louis Scocard Page 7, registre n°3	Disent que le terrain de l'ancienne station Shell est en zone inondable et le bassin de retenue envisagé au niveau du viaduc sera inopérant. Préconise de laisser le terrain en UH, le dépolluer et y construire 3 pavillons.		X	
77	LESOURD Françoise 24 rue de la Prairie des Iles Page 8, registre n°3	Critique sans concession du projet qui prévoit de liquider une grande partie du patrimoine architectural de la Commune avec les jardins.		X	
78	PLISSON Bruno 23 bis rue Louis Scocard Page 9, registre n°3	Voir observation n°40 (Même document) Registre n°2		X	
79	M. et Mme LECOMTE Michel 8 rue des Sources Page 10, registre n°3	Voir observation n°41 (Même document) Registre n°2		X	
80	Jean-Eric GARNIER 10 rue Louis Scocard Pages 11 et 12, registre n°3	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Demande motivée (protection des maisons de caractère) d'arrêter l'extension du centre-ville avant le n°1 de la rue Scocard</li> <li>- Demande la limitation du programme de logement au seul terrain de l'ancienne station Shell</li> <li>- Demande de privilégier le style mansardien sur l'ensemble de la ville</li> <li>- Soutient le projet de réaménagement du centre-ville</li> <li>- Croissance de la population très en dessous de celle proposée au projet de PLU</li> </ul>			Réponse Mairie Annexe N° 18
81	BERNARD Henri 4 allée Clément Marot Page 13, registre n°3	Demande un réajustement sur le règlement et plans de zonage concernant les zones UH et secteurs associés UHg, UHc, UHm			Réponse Mairie Annexe N° 18

82	<p>CHAMPETIER Lionel Président de l'Aseor et de l'UASPS Associations agréées 24 rue Christine Pages 13 à 22, registre n°2 + 1 exemplaire sous enveloppe pour le commissaire enquêteur.</p>	<p>1/ Remarques concernant le déroulement de l'enquête :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pas d'affichage en ville sur les panneaux administratifs</li> <li>- 2 permanences pour le commissaire enquêteur (insuffisant)</li> <li>- Notre association n'a pas rencontré le commissaire enquêteur, regrettable</li> <li>- Annonces légales entachées d'erreurs rédactionnelles.</li> </ul> <p>2/ Avis (mémoire de 8 pages) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'augmentation de 3000 habitants est inacceptable</li> <li>- Critique des règles juridiques régissant les PLU (articles règlement) et demande le maintien du POS</li> <li>- 2 annexes, intitulées « La Ville d'Orsay et les permis de construire illicites », « Analyse des règlements en fonction des réponses du Maire »</li> <li>- Reproche à la municipalité de ne pas s'opposer au déménagement de l'Université sur le plateau.</li> </ul> <p>Avis défavorable sur un PLU qui ne se justifiait pas, sinon d'urbaniser la ville d'Orsay et faire perdre aux habitants leur qualité de vie.</p>	X	Réponse Mairie Annexe N° 18
83	<p>D. DE GRAEVE 15 avenue St Jean de Beaugard Page 22 registre 3</p>	<p>Dit que le passage du POS au PLU n'était pas nécessaire. S'interroge sur la volonté de vouloir changer le caractère pavillonnaire. Contre la hauteur de 15 mètres en centre-ville. Critique la rédaction des articles 1 et 2 des règlements des PLU et craint que cela favorise la disparition progressive des zones boisées Demande des précisions sur le ruissellement suite à l'urbanisation du plateau de Saclay.</p>	X	

84	LAURIAT Marie 8 bis rue de Paris  Page 23 registre 3	Rétrospective nostalgique d'une Orcéenne de longue date. Fait le constat que tout cela est fini, mais fait des remarques sur : <ul style="list-style-type: none"> <li>- La zone à urbaniser au nord, rues très étroites et accidentées qui ne supporteront pas un trafic automobile plus important</li> <li>- L'absence de précisions sur le cœur de la ville (UCVP). Difficile de se faire une idée avec les éléments de l'enquête. 15 mètre de hauteur, c'est trop. S'il n'y a pas d'harmonisation avec les vieilles maisons proches, ce sera un fiasco.</li> </ul> Donne son avis sur le terrain La Clarté Dieu. Le projet sur la rue St Laurent, oui, sur la parcelle devant l'entrée, non.		X	
<b>Registre n°4</b>					
<b>N°</b>	<b>Noms et adresses</b>	<b>Résumé synthétique des observations</b>	<b>F</b>	<b>D</b>	
85	Pierre et Micheline CORNILLE 5 rue André Maginot Page 2, registre n°4	Concerne la rue Louis Scocard. Manque de clarté des projets sur ce secteur. Quelle est la logique de construction en milieu pavillonnaire ? Demande la limitation à 9 mètres de hauteur sur les rues Scocard et rue des Sources en abaissant la surface minimum à 300 m².		X	
86	PRIN Isabelle 1 domaine du Séquoia Pages 3 et 4 , registre n°4	Voir aussi registre 1 N° 1 et 8 Note complémentaire zone UGa terrain anciennement Frequelin. Demande une extension du zonage EBC englobant les 2 arbres dont le classement a été demandé (magnolia et hêtre rouge)		X	
87	M. et Mme GENEVES 18 rue des Hucherries Page 5, registre n°4	Voir registre 1 n°1 Concerne zone UGa rue Scocard, même rédaction, et registre n°4 n° 86 ci-dessus. Note complémentaire		X	

88	BOURGEAT-LEREBoulle Françoise 60 rue de Paris Page 6, registre n°4	La mise en place d'un PLU est une nécessité. Elle se félicite sur la transparence qui a présidé son élaboration. Réunions publiques, adjoint à l'urbanisme présent tous les samedis matins. En accord avec les objectifs de mixité sociale. S'élève en faux contre les rumeurs négatives qui circulent.	X	
89	M. et Mme VALADE 13 rue Scocard Page 7, registre n°4 Mémoire de 11 pages dont une page plan de ville, 6 pages photographies du bâti	Ils pensent que l'identité de la ville d'Orsay en terme de patrimoine bâti repose sur ses maisons de ville et ses belles demeures en pierre meulière situées dans les accès au centre-ville (rues énumérées, série de photos à l'appui) Demandent la protection de ces rues, axes visuels et centre identitaire, de toutes constructions anarchiques. Demandent la suppression de zonage UCVp au profit d'un zonage redéfini englobant dans une zone commune les accès. - Projet inégalitaire : pourquoi 50% de logements sociaux dans certains endroits et 30% ailleurs ? - Diagnostic et justifications bâclés	X	Réponse Mairie  Annexe N° 18
90	Mme B. POMMIER 13 rue Alexandre Fleming Page 7, registre n°4	Elle est contre ce projet qui va détruire un centre-ville agréable et à taille humaine pour enrichir les promoteurs toujours aux aguets. Orsay ne vous appartient pas, élus de tout bord, vous êtes seulement de passage.	X	
91	Docteur BONNIER 35 bis rue Charles de Gaulle Pages 7 et 8, registre n°4	Casser le centre-ville dont la belle maison du vétérinaire et la maison du docteur Michaud n'est pas admissible. Faire 160+120 chambres d'étudiants sur et en face de la station Shell, c'est une mauvaise décision. 250 logements à la place de PFG et du parking, qui va avoir ses fenêtres sur la 118 ? Monsieur le Maire, s'il vous plait, merci de sauvegarder l'esprit de notre ville.	X	
92	M. et Mme LIDDIARD 7 rue de Launay Page 8, registre n°4	Abondent dans le sens du mémoire de M. Pirot. Voir registre n°1, observation n°31, document identique.	X	

93	DE GENNES Anne-Marie 6 rue de Versailles Page 9, registre n°4	Concerne la parcelle AE695 6 rue de Versailles Zonages UG coté rue de Versailles AUg coté Louise Weiss. Demande de zonage UG sur l'ensemble de sa parcelle pour effectuer une division et pouvoir construire une maison emprise au sol 250m <sup>2</sup> , pour son usage personnel. Sa maison actuelle est trop grande, elle ne peut faire face à son entretien.			Réponse Mairie  Annexe N° 18
94	LALLOT Jean 18 allée Rabelais Page 10, registre n°4	Indique que le projet de PLU lui a fait bonne impression. Il apprécie les principes directeurs qui ont présidé à son établissement dont aucun ne doit être remis en cause. Approuve sans réserve l'option-clé de la mixité sociale, sensible au projet de revivifier et d'équilibrer le quartier du guichet. Attend la densification du réseau cyclable.	X		
95	Mme MACI Gilda 27 route de Versailles Page 11, registre n°4	Elle est contre les nouveaux projets et demande de respecter ce que les anciens ont fait.		X	
96	Docteur Bernard BOURGEAT 60 rue de Paris Page 11, registre n°4	Se dit effaré de constater l'ignorance de nombreux habitants au sujet du PLU et d'entendre tant de contrevérités colportées à travers la ville. Souhaite vivement que ce PLU qui a été travaillé et remodelé dans les commissions et a fait l'objet de réunions publiques soit accepté.	X		
97	OTTAVJ Sophie 10 rue Louis Scocard Pages 12, 13, 14, registre n°4	Photographies des maisons du n°1 – 1 bis – 3 – 5 – 7 – 9 – 19 – 21 – 23 rue Louis Scocard (maisons en meulière). Considère incompréhensible que le coté impair (est) devienne une extension du centre-ville (UGA) alors que le coté pair (ouest) sera classé UHM. L'arrivée par la rue Louis Scocard constitue un élément important du style orcéen à préserver en plaçant le coté impair en zone UH. Propose que le programme logements rue Louis Scocard soit limité au secteur de l'ancienne pompe à essence avec les règles du secteur UH centre-ville. Apporte son soutien.		X	Réponse Mairie  Annexe N° 18
98	TULASNE Dominique 95 rue de Paris Page 15, registre n°4	Soutient la demande formulée par l'Ordre des franciscains concernant leur terrain 95 rue de Paris. (Voir observation n°10, registre n°1)			

99	GUERIN Bruno 26 rue Maginot Pages 16 et 17, registre n°4	En total désaccord avec le projet qu'il qualifie d'irréfléchi (rue Louis Scocard, centre-ville, circulation résultante, espaces verts...)	X
100	DODEMAN Valérie 4 avenue de Bures Page 18, registre n°4	Questions : 18 000 habitants en 2030 ou 20 000 habitants en 2025 ? Pas de visibilité réelle sur les hauteurs des bâtiments. Les surfaces boisées ? Que deviennent les terrains de faculté ?	X
101	LATHOUN Denis 19 rue André Maginot Pages 18 et 19, registre n°4	La création de la zone UGa rue Louis Scocard est une incohérence coupable. Détruire les maisons en meulière est criminel. Incohérence entre le traitement de la partie est et ouest de la rue. Surcharge des transports Réaménagement du centre (Poste), opération salutaire, en imaginant que cette opération se fera sans détruire la maison entre le vétérinaire et le docteur Michaud.	X
102	G. THEVENET 10 rue du Verger Page 19, registre n°4	Ce projet semble répondre à des objectifs autres que ceux privilégiant les intérêts des orcéens. Merci de revoir le projet, voire l'annuler.	X
103	LACOUR Marie-Jeanne 7 rue des Sources Page 20, registre n°4	Elle souscrit à tout ce qu'a dit son frère et voisin Jean-Louis Lacour (voir observation n°75, registre n°3, avec renvoi à l'observation n°68, registre n°2) Elle ajoute : <ul style="list-style-type: none"> <li>- Elle déplore le projet de centre-ville et la destruction des maisons anciennes.</li> <li>- Donner au centre ville un caractère de village, non de cité</li> <li>- Parallèle avec l'îlot des cours et le bas de la rue Archange : mort et disgracieux.</li> </ul> TRAFIC : évoque le RER aux heures de pointes, impossibilité de garer sa voiture a proximité des gares, des pavillons et des parkings. Opposition formelle au projet.	X

104	ASEOR Association agréée 24 rue Christine 12/06/2000	Demande de réunion publique. Signale le défaut d'affichage sur les panneaux administratifs. 4 permanences du commissaire enquêteur, c'est insuffisant.			Réponse Mairie Annexe n°18
105	PRIN Marc 1 domaine du Séquoia Page 32, registre n°4	Voir observation n°86 (même document) (Shell/Fréquelin)		X	
<b>Registre n°5 – 17 observations</b>					
<b>N°</b>	<b>Noms et adresses</b>	<b>Résumé synthétique des observations</b>	<b>F</b>	<b>D</b>	
106	P. LALLEMAND 17 rue Buffon Pages 3, 4, 5, registre n° 5	La loi n'impose pas de transformer un POS en PLU. La présente procédure laisse présager une ouverture à l'urbanisation des zones pavillonnaires. Contre la suppression des surfaces minimales (article 5) et du COS (article 14) et critique de la rédaction des articles 1 et 2. La volonté d'ouvrir très rapidement le territoire de la Commune à une urbanisation destructrice ne fait aucun doute. Avis défavorable. Indique aussi que le 5 juin dernier aucun avis d'ouverture de l'enquête ne figurait dans les panneaux administratifs.		X	
107	ROCHE Anne 7 bis rue Lauriat Page 6, registre n°5	Approuve les remarques faites par l' ASEOR pour ce qu'elles concernent la taille et la hauteur des bâtiments. Elle souligne le manque de perspectives de ce plan et craint que l'on soit entraînés vers une densification excessive non souhaitée.		X	
108	HENRI Bernard 4 allée Clément Marot Pages 6, 7, 8 et 9, registre n°5	Secteur UCVP. Déclare être opposé à une augmentation de la hauteur de 3 mètres. Demande des justifications et l'augmentation de population pour les dix prochaines années, ainsi que celle à moyen terme avec ses conséquences. Demande des explications sur le secteur UHG plan zonage 5-3, trame EBC qui n'aurait pas lieu d'être. Explications demandées pour Assainissement P.A.D.D. Aménagement carrefour de franchissement de l'Yvette		X	Réponse mairie  Annexe N°18

109	Docteur HOLLER Alain 21 rue de Verdun Page 10, registre n°5	Ce PLU est dogmatique, sectaire et collectiviste. Rien n'est prévu pour les circulations automobiles, les circulations douces, les parkings, les crèches, les écoles et les maisons de quartier. Contre ce projet.		X	
110	PRATO René 6 allée Clément Marot Page 11, registre n°5	Regrette que la date de fin d'enquête ne soit mentionnée nulle part, ni en mairie, ni sur les panneaux d'affichage administratif. Demande la prolongation de l'enquête. Zone UCVP d'une hauteur de 15 mètres, c'est trop, il faut rester à 12 mètres. La zone EBC de la résidence du Lac de Lozère ne doit plus faire partie du PLU, elle a été répartie entre les différents riverains.		X	Réponse Mairie  Annexe N° 18.
111	LUCAS-LECLIN Benjamin 12 rue Charles de Gaulle Pages 12, 13, 14, registre n°5	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Remarque sur l'affichage qui serait absent</li> <li>- Remarques sur la concertation entachée de graves insuffisances (elle n'a été qu'un simulacre)</li> <li>- Allégations mensongères sur la nécessité de transformer le POS en PLU lorsqu'il doit être révisé.</li> </ul> Pour le complément se reporter à l'observation n°4 : Avis du groupe « Pour Orsay », texte identique.		X	
112	LALLEMAND P. 17 rue Buffon s/c ASEOR	Rétrospective des illégalités sanctionnées par le TA Versailles et le Conseil d'Etat tant sur le POS qui sur des permis de construire depuis 1990, et évolution de la construction individuelle pavillonnaire vers le collectif.		X	
113	Illisible Page 16, registre n°5	Bien dans l'esprit, merci de soigner la forme dans le respect des orcéens.	X		
114	DONTOR Gilles Page 16, registre n°5	Plaidoyer en faveur de la demande de la congrégation des Franciscains (observation n°10) pour le classement UG d'une partie de leur terrain rue de Paris (5000 + 3800m²)			
115	LABOURDETTE Geneviève et Daniel 20 rue Lamartine Page 17, registre n°5	Se déclare d'accord sur les orientations générales adoptées (mixité sociale, hauteur des bâtiments, cheminements piétons...) Réserves sur le PPRI Yvette. Demande de retour au zonage porté au POS 1983. Depuis plus de 50 ans qu'ils habitent rue Lamartine il n'y a jamais eu d'inondations.		X	

116	<ul style="list-style-type: none"> <li>• BEGASSE-HELLER 22 Domaine du Séquoia</li> <li>• Famille DUBOIS 13 rue de Paris</li> </ul> <p>Page 17, registre n°5</p>	<p>Voir observations n°31 et n° 40. Mémoire de six pages + photomontage produit par M. PLISSON Bruno</p> <p>Voir aussi observation n°58, registre n°2 produite par la famille Begasse-Heller avec renvoi à l'observation n°50 (Bois de la Croix de Bures)</p>		X	
117	DORMONT Jean-François 9 bis avenue des Sablons Page 18, registre n°5	Le projet de PLU apporte une vision d'avenir très satisfaisante de la ville et regrette l'absence d'avis de l'Etat qui rend hypothétiques certains choix.	X		
118	ROUGEAU-MARTY T. et Françoise 1 rue des Villas Naudés Page 19, registre n°5	Le projet de PLU permet une bonne possibilité d'organisation urbaine. Avis très favorable.	X		
119	VIALA Michèle 2 bis rue du Verger Page 19, registre n°5	Souscrit au PLU plus intéressant qu'un POS soumis à des remaniements successifs. Elue, elle expose les différents motifs qui lui font soutenir ce projet.	X		
120	DELMAS 4 rue de Paris Pages 20, registre n°5	S'indigne en découvrant que le 16 juin, le commissaire enquêteur ne reçoit plus. ? Propriétaire d'une maison en meulière. Nombreuses questions sur le secteur UCVp, îlot de la poste, son devenir.		X	Réponse mairie Annexe N° 18
121	LIENNARD Jacqueline 4 bis rue Louis Scocard Page 22, registre n°5	Estime que la hauteur de 15 mètres pour les constructions est aberrante. Pourquoi faire des logements sociaux dans des immeubles, et pas dans des maisons ? Elle s'indigne aussi des conditions dans lesquelles elle a dû consulter les documents, seule, sans aide. Mépriserait-on les vieux ?		X	

122	REVELLAT Françoise 27 bis rue de Launay Page 24, registre n°5	Se dit pessimiste sur l'avenir d'Orsay. Elle redoute un bétonnage massif. Est-il indispensable de construire des immeubles ? Orsay a déjà été défiguré, entre autres par l'îlot des Cours. Circulation difficile pour les personnes âgées.		X	
<b>Registre n°6 – 27 observations</b>					
<b>N°</b>	<b>Noms et adresses</b>	<b>Résumé synthétique des observations</b>	<b>F</b>	<b>D</b>	
123	LAUBE Eric Directeur immobilier Fondation d'Auteuil Lettre recommandée A.R Page 2, registre n°6	Voir registre n°2, observation n°35 Le même document adressé cette fois en recommandé avec accusé de réception.			
124	CORMAN Philippe 38 rue de Chateaufort Page 3, registre n°6	Critique des dispositions de l'article 7-2-1 du règlement de zone UH et comparaison avec celui du POS		X	
125	AUDO Isabelle 57 rue Aristide Briand Page 4, registre n°6	PLU très permissif, Orsay va devenir la proie des promoteurs toujours à l'affût. Porte ouverte à l'urbanisation rapide. Il a aboli de fait les principales mesures de protection de l'environnement. En fait c'est un non plan où tout est permis. Formellement opposée.		X	
126	GOUTELARD Geneviève 81 rue de Paris Page 5, registre n°6	La création d'un passage sécurisé pour aller à la gare serait une amélioration de notre cadre de vie. Mais l'aménagement de l'îlot de la Poste doit impérativement intégrer les maisons anciennes. Il faut tenir compte de notre patrimoine.		X	

127	LHUILIER Bernard 17 rue de la Pacaterie Page 6, registre n°6 (Ancien maire adjoint d'Orsay)	Il souscrit entièrement aux remarques de l'ASEOR. Pour la zone UF (Université), pas de construction HLM, pas de structures à durée illimitée (Colonnes de Buren, Centre Pompidou...) Aucune atteinte aux zones boisées. Déclare s'opposer à la suppression du COS, refuse l'extension des zones UH, et de la taille minimum des terrains. Enfin il pense que le secteur de la Poste doit être réaménagé en un parking souterrain et une place de village (commerces, café...)		X	
128	FOREST-SALHY 17 rue André Maginot Page 7, registre n°6	Catégoriquement opposé au projet dont les motivations ne sont pas celles de l'intérêt des habitants d'Orsay. Il faut faire des zones d'habitations homogènes et cohérentes et abandonner l'appendice de constructions d'immeubles rue Louis Scocard et rue des Sources.		X	
129	Nicolas N. 34 rue de Lozère Page 7, registre n°6	Soutient les réactions et commentaires de l'ASEOR. D'accord pour les HLM mais pas pour les regrouper (les Planches et en face) Il est désastreux de vouloir démolir la maison du Vétérinaire.		X	
130	ARVISET Dominique Président de l'association « Saint Martin – Saint Laurent » Page 8, registre n°6	Plaide en faveur de la demande de la congrégation des Franciscains (observation n°10) pour le classement UG d'une partie de leur terrain 95 avenue de Paris.			
131	GERSCHEL Claudie 9 rue des Villas Naudés Page 8, registre n°6	L'élaboration d'un PLU devrait rétablir un habitat locatif équilibré et convivial et satisfaire aux impératifs de développement durable.	X		
132	AUBERT 9 avenue des Chênes Page 9, registre n°6	Attire l'attention sur des points considérés comme importants. L'élargissement de la N118 sera inéluctable, sa couverture à envisager. Orsay, ville universitaire, a besoin de calme et l'occupation de nombreux logements sociaux est-elle compatible ? Les bois de la Commune doivent être mis en valeur.			

133	EYMARD Jacqueline Page 10, registre n°6	Réflexions sur les bons principes et leurs non applications à soi-même. Les règles du PLU ne vont pas changer fondamentalement les paysages d'Orsay. Souhaite la mise en application dès que possible.	X		
134	M. et Mme SOUN 20 rue André Maginot Page 11, registre n°6	Mémoire de 5 pages. Première partie : critique sans concession du projet, notamment urbanisation rue Louis Scocard et centre ville. Deuxième partie : suggestions. - Ne cherchez pas à densifier Orsay à n'importe quel prix - Respectez la norme fixée à 20% de logements sociaux - Respectez l'environnement existant rue Louis Scocard.		X	Réponse Mairie  Annexe N° 18
135	SOUSSOL J.M Page 12, registre n°6	La large concertation a permis à la population de participer à l'élaboration du PLU. Souhaite son application rapide.	X		
136	ATD Quart – Monde Val d'Yvette Maison des associations	Affirme que le PLU contient des dispositions favorables au rééquilibrage social de la ville. Souhaite son adoption et sa mise en application rapide.	X		
137	OSTI Fiorello 8 chemin du Pont des Sapins Lettre recommandée A.R	Voir observation n°30, registre n°1. C'est ici la confirmation recommandée.			
138	AUDO Xavier et Jeannine 57 rue Aristide Briand Page 14, 15, 16, registre n°6	Conteste l'abandon du POS qui a su jusqu'alors protéger les zones pavillonnaires UH. Vivement opposé à ce projet jugé trop permissif et qui ne vise qu'à densifier.		X	
139	GRIMSDALE 55 rue Aristide Briand Page 17, registre n°6	Fortement opposé à ce PLU qui se traduira par une densification importante.		X	
140	BERRIER G. 12 avenue Marie-Thérèse Page 18, registre n°6	La suppression du POS n'est pas nécessaire. Opposé à l'établissement du PLU (suppression superficie minimale des terrains, augmentation des hauteurs, emprise au sol). Le PLU abolit toutes les principales protections de l'environnement prévues par le POS		X	

141	M. et Mme DEFFONTAINES 10 avenue Marie-Thérèse Page 19, registre n°6	Remarques concernant : - les pistes cyclables (emplacements réservés) - la rue de Chartres (propriété Levasseur) - la rue Louis Scocard - le centre ville			
142	M. et Mme ROELS 36 ter rue de Paris Page 19, registre n°6	Regrette qu'il n'y ait eu que quatre permanences du C.E. Ne souhaite pas la densification d'Orsay. Souhaite que la hauteur des immeubles soit ramenée à 9 mètres, soit R+1. Faible densification horizontale et faible hauteur semblent être les deux conditions d'un avenir serein à Orsay.		X	
143	ZANNI 40 rue du Parc (SNL Orsay) Page 20, registre n°6	D'accord pour les programmes de logements sociaux avec recommandation de faire de l'habitat diffus, socialement très efficace.	X		
144	ROUSSEAU 33 avenue de la Concorde Page 20, registre n°6	Trouve que le PLU présenté est un bon compromis entre une densification contrôlée en centre ville, et les zones pavillonnaires des coteaux.	X		
145	POIRIER 76 avenue Aristide Briand Page 20, registre n°6	Opposé au PLU présenté. Souhaite conserver le cachet de la ville. Opposé au bétonnage.		X	
146	ZUBER Catherine 4 rue de Paris Pages 21 et 22, registre n°6	Une hauteur de 15 mètres va défigurer le centre ville qui va devenir un centre commercial dans son écrin de béton. Porte ouverte à la spéculation. Elle a déjà reçu des propositions de Bouygues-Immobilier.		X	
147	DEFrance Sandrine 11 rue Etienne Bauer Page 22, registre n°6	Soutient ce PLU. Satisfaite de la mise en œuvre des outils tel l'EPFIF en centre ville. Satisfaite de la concertation	X		
148	DELANNOYE 57 rue de Lozère Page 23, registre n°6	Favorable à ce PLU réalisé en concertation avec les habitants et qui va dans le sens du développement durable.	X		

149	Anonyme Signé illisible Page 24, registre n°6	Contre la mise en place du PLU, le POS modifié aurait convenu. Contre la suppression du COS. Ce PLU, trop permissif, va faire d'Orsay une ville américaine, bétonnée et régie par les promoteurs immobiliers.		X	
<b>Registre n°7 – 9 observations</b>					
<b>N°</b>	<b>Noms et adresses</b>	<b>Résumé synthétique des observations</b>	<b>F</b>	<b>D</b>	
150	COTTREL Paul 10 impasse des Gâtines Page 3, registre n°7	Estime que le PLU présenté donne un nouveau souffle pour l'aménagement d'Orsay. Une nouvelle souplesse dans un cadre respectueux. Restructuration de l'îlot de la Poste : ce sera la réussite ou le loupé de l'aménagement du cœur de ville. Propositions dont installation du marché le samedi matin et le soir en semaine au R/C de l'îlot.	X		Réponse Mairie  Annexe N° 18
151	SAUSSOL David 105 bis rue de Paris Page 4, registre n°7	Dit qu'il devenait nécessaire de transformer le POS en PLU dont le cadre réglementaire n'est ni plus ni moins permissif. Fait un certain nombre de constats sur les hauteurs, les quartiers pavillonnaires reconnus et protégés, les E.B.C. qui le confortent dans sa confiance au projet.	X		
152	Anonyme Signé illisible 5 domaine du Séquoia Page 6, registre n°7	Concerne le bois classé de la Croix de Bures. Voir observations n°50 et n°51 (même document)		X	
153	HERBERT C. 11 domaine du Séquoia Page 7, registre n°7	Souhaite que soit vérifié que le bois classé « Croix de Bures » garde bien son périmètre initial (POS) et ne soit pas rogné par le projet de logements (parcelle Frequelin)			Réponse Mairie Annexe N° 18
154	ALESSIO Agnès et Christian 14 rue de la Pacaterie Page 7, registre n°7	Se déclarent opposés au projet de PLU qui porte en germe la disparition du caractère pavillonnaire d'Orsay. Hauteur des constructions en centre ville, risque de disparition des espaces boisés, densification forte. Non prise en compte des besoins de circulations et de transports.		X	

155	CORNEFER Guy-Michel 74 avenue St Laurent Page 8, registre n°7	Dit apprécier le cadre boisé et pavillonnaire d'Orsay. Très inquiet de constater que le PLU ne le défend pas. Risque de densification, absence de COS. Pas de projet pour les circulations douces. S'oppose à ce PLU qu'Orsay livre aux promoteurs.		X	
156	Mme KESCAN 3 rue des Hucheries Page 9, registre n°7	Produit le mémoire 5 pages de M. Pirot avec la mention « Rien à ajouter, je suis d'accord avec M. Pirot ». (Voir observations n°31 et n°40)		X	
157	LEVASSEUR François 12 rue de Chartres Page 10 registre n°7	Le PLU envisagé corrige opportunément le POS précédent, il lui paraît mieux répondre aux besoins collectifs, sans exclusion ni privilège catégorisé. Favorable.	X		
158	CHARVOLIN A.M. 30 ter avenue du Maréchal Joffre Page 11, registre n°7	Se dit favorable à la mixité sociale. 20% c'est bien. Inutile de faire du forcing. Ne continuez pas en détruisant le secteur du centre ville. Rue Scocard, réaménager en harmonie avec l'environnement. Accord sur de réaménagement de l'îlot Vigouroux.			
159	THEVENET B. 1 rue Louis Scocard Page 21, registre n°1	Si l'objectif est la dégradation de la qualité de la vie à Orsay, particulièrement en centre-ville, le projet va dans le bon sens. Densification sans que rien ne soit prévu pour améliorer la circulation. Disparition des maisons de caractère au profit d'immeubles anonymes, réduction des espaces verts, suppression des arbres anciens. Ce document doit faire l'objet d'un referendum.		X	
160	BOUCHER G. 35 bis rue Charles de Gaulle Page 20, registre n°1	Constata que la mixité sociale telle qu'elle existe aujourd'hui, universitaire, ingénieurs, employés de l'industrie, ouvriers retraités, est bien réussie. Le POS donnait satisfaction, pourquoi vouloir le remplacer à tout prix par un document permissif ? Pourquoi cette course vers l'augmentation de la population ? Totalemment défavorable.		X	

161	MADIGNIER Marie-Christine Résidence Chevalier d'Orsay 99 rue de Paris Registre n°1	Elle soutient les objectifs du PLU. La mixité sociale n'est pas un épouvantail. Elle habite depuis 30 ans dans une résidence locative.	X		
162	VILSOI D. 8 rue Lamartine Page 23, registre n°1	La volonté d'urbanisation anarchique n'autorise pas de défigurer la ville, par un bétonnage irréfléchi et des projets farfelus aux conséquences irréversibles.		X	
163	HEDDE Rue des Platanes Page 23, registre n°1	Les principes énoncés par le PLU lui semblent plutôt favorable à une harmonie citoyenne.	X		
164	LEFEBVRE Blanche 1 rue des Platanes Page 24, registre n°1	Il est grand temps de construire des logements sociaux et de réintroduire la mixité sociale pour faire une ville vivante.	X		
<b>Registre Mairie Annexe Mondetour (7 observations + une pétition comportant 13 signatures)</b>					
<b>N°</b>	<b>Noms et adresses</b>	<b>Résumé synthétique des observations</b>	<b>F</b>	<b>D</b>	
165	DOUET Vincent 1 passage du Rocher Page 2, Mondetour	Projet d'agrandissement d'une maison zone UHC au PLU. Le passage du Rocher est <u>un escalier</u> . Article UH.3.1. accès précise que pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée accessible par un véhicule utilitaire PTAC 3,5T. Peut-on appliquer dispositions dites adaptations mineures ?			Réponse Mairie  Annexe N°18
166	DENIZARD Pierre 43 rue de Monthéry Page 2, registre Mondétour	Parcelle BH 151, 2784m², lieudit la Bassière. Concerne l'application de l'article UH6.1.1. Concernant les règles d'implantation des constructions. Demande modification.		X	Réponse Mairie Annexe N° 18
167	BETSCOUN Charley Chemin de la Gouttière Page 2, registre Mondétour	Plan de situation fourni. Cadastre section AB n°74.254.353 (plan fourni) Demande si celui-ci est constructible au PLU et zonage applicable.			Réponse Mairie Annexe n° 18

168	Mme RENAULT 12 rue des Villas Naudé Pages 2, 3 et 4, Registre Mondétour	Concerne zone UHM. Demande de modifications dans le sens de la précision des articles 6, 7, 9... Articles 5 et 14 à réglementer de nouveau. Les articles 6, 7, 9 et 10 : rédaction imprécise pour les évolutions possibles des constructions existantes. Article UH7.2.1 pourquoi plus favorable pour les constructions en mitoyenneté ?		X	Réponse Mairie  Annexe N° 18
169	CHARLET Laurent PROXITY 50 rue de Chateaudun 75009 Paris Page 5, registre Mondétour	Concerne immeuble 3 avenue du Maréchal Foch à Orsay, parcelles AK308 et 173 appartenant à la compagnie des Sœurs de la Charité. Plan joint et autorisation de la compagnie. Terrains situés en zone UE du projet de PLU (équipements) Demande d'élargissement à destination de logements.			Réponse Mairie  Annexe N° 18
170	Docteur FOURNIER 23 résidence du Séquoia  registre Mondétour	Concerne le projet d'urbanisation rue Louis Scocard (terrain Fréquelin) et ex-station Shell. - Manifeste son opposition au projet tel que présenté. Il faut supprimer ce projet ou le rendre acceptable pour les riverains (moins haut, moins grand, un seul coté de la rue – coté station service !) - Joint également une note signée rédigée par Mme Prin. Voir observations n°1, 8, 20, 21 ...		X	
171	GERARD Pascal 27 bis rue de Montlhéry Architecte DPLG Registre Mondétour	Concerne règlement de zone UH secteur de la Boissière - articles 6.1. – 6.2. et suivants, règles d'implantation. L'instauration de bandes de constructibilité. Place 50% des maisons du secteur en zone inconstructible. Propose une rédaction simplifiée. - Articles 7- 7.2.1 -7.2.2 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives. Demande de revoir et modifier ces articles qui posent un véritable problème d'équité. - Dépose une pétition contenant 13 signatures de riverains de la rue de Montlhéry numéros impairs entre le viaduc et la rue des platanes (même sujet)		X	Réponses Mairie  Annexe N° 18

172	BARRANDON Louis 3 rue Louis Scocard Page 20, registre 1	Il dit ne pas comprendre cette idée de détruire ce qui fait la beauté d'Orsay, les maisons en meulière, pour les remplacer par du béton. Pourquoi le déclassement pavillonnaire de la rue Scocard alors que la rue de Chartres garde son classement et est plus près de la gare ? Pas d'accord pour voir Orsay défiguré.		X	
173	CAILLET A. 22 rue du Bocage	Faut-il vraiment banaliser Orsay ?		X	
174	MARTINS Rue du Bocage Page 18, registre n°1	Trouve dommage que dans le cadre du réaménagement du centre-ville des maisons en meulières vont disparaître. Quand on observe ce qui a été fait on peut être inquiet.		X	

**F** = plutôt favorable = 28

**D** = plutôt défavorable =113

## **5.2. Analyse par thèmes**

### **5.2.1. Sur l'opportunité de la procédure de révision**

Un certain nombre d'intervenants ont contesté la nécessité, voire l'utilité de mettre en œuvre un Plan Local d'Urbanisme, tel que défini par la loi du 13/12/2000 dite SRU, modifiée par les lois Urbanisme Habitat du 02/07/2003.

Les observations n° 82, 83, 106, 111, 124, 125, 127, 138, 140, 149, 155 notamment, vont dans ce sens.

Ils estiment que « *le POS était mieux adapté, moins permissif, plus protecteur et qu'avec le PLU Orsay allait devenir la proie des promoteurs.* » L'article L123.19 du code de l'urbanisme fixe les conditions de la modification des POS, la révision (atteinte à l'économie générale du Plan, valant élaboration d'un PLU). De plus depuis le 01/01/2010, les POS ne sont plus susceptibles de faire l'objet d'une procédure de révision simplifiée.

Les POS se limitaient à préciser le droit des sols et appliquaient souvent des règles de densité et de taille des terrains contradictoires avec l'objectif d'utilisation économe du sol et la maîtrise de l'étalement urbain, défini à l'article L121-1 du code de l'urbanisme. Au contraire les PLU avec leur P.A.D.D. ressortent d'un urbanisme de projet, opérationnel et prospectif, objectifs que l'on identifie clairement dans les considérants de la délibération du conseil municipal d'Orsay du 25/06/2008.

*Il ne me semble pas possible de faire le reproche aux élus d'Orsay d'avoir eu l'ambition de faire évoluer un document d'urbanisme dont la conception initiale commence à dater et dont le maintien risquait de les cantonner dans une rigidité de gestion préjudiciable.*

### **5.2.2. Sur la rédaction des articles 1 et 2 du Règlement de zones**

Quelques observations ont été formulées sur la rédaction de ces deux articles estimant que la formule « tout ce qui n'est pas interdit est autorisé » était la porte ouverte à beaucoup d'abus.

Antérieurement à la loi SRU, l'article L123-1 du CU prévoyait que les POS **devaient** « *déterminer l'affectation des sols selon l'usage principal qui doit en être fait ou la nature des activités dominantes qui peuvent être exercées* »

Inversement le nouvel article L123-1 (issu de la loi SRU) indique, quant à lui, que le PLU **peut** *notamment préciser l'affectation des sols...*

L'affectation des zones est donc désormais facultative. Cette liberté est rappelée par les dispositions de l'article R123-9 selon lesquelles le plan peut comprendre tout ou partie des règles suivantes.

1° les occupations du sol interdites

2° les occupations et utilisations du sol soumises à conditions particulières.

*Le règlement soumis à enquête est construit de cette façon, conforme à la réglementation en vigueur et ne devrait pas poser de problèmes particuliers pour son application.*

### **5.2.3. Sur les craintes de densification excessive et l'augmentation de la population résultante.**

Ce thème a été souvent repris au cours de l'enquête, le tissu urbain d'Orsay étant encore aujourd'hui majoritairement à caractère pavillonnaire.

On retrouve ce souci et cette critique notamment dans les observations n° 3, 4, 14, 15, 18, 24, 122, 125, 134, 138, 139, 145, 149...

Les expressions « *bétonnage massif* », « *le bétonnage va se déployer pleinement à Orsay* », « *ne cherchez pas à densifier Orsay à n'importe quel prix* », « *ce PLU va faire d'Orsay une ville américaine bétonnée et régie par les promoteurs immobiliers* »...

Dans la même veine on retrouvera aussi l'augmentation de population résultante à l'échéance du Plan : 19 700 habitants en 2025, au-delà des engagements électoraux semble-t-il, 18 000 habitants en 2030.

Mis à part le côté provocateur et quelque peu excessif de ces affirmations, il est certain qu'il y a volonté de densifier dans certains secteurs, notamment le centre-ville et à la périphérie immédiate des deux gares RER.

Le Programme Local de l'Habitat, selon les termes de la loi SRU doit être compatible avec le PLU. Celui adopté par la CAPS le 19/06/2008 pour la période 2007-2012 a prévu pour Orsay la construction de 37 logements par an auxquels il convient d'ajouter 25 logements étudiants/chercheurs. Dans l'hypothèse où le PLH sera reconduit sur les mêmes bases, ce qui semble un minimum, sur la période du plan 2010/2025 cela représente plus de 900 logements à construire. Si l'on ajoute le nombre de logements nécessaire au *point mort*, 26 logements /an x 15= 390+900=1290 logements, on constate que la prévision ne recouvre que les besoins prévisionnels générés par le PLH et le point mort.

La circulaire n°2006-12 du 17/02/2006 (NOR SOCU 06/0452C) insiste sur la traduction effective des besoins en logements et des objectifs du PLH au sein des PLU, en invitant à une appréciation stricte de la notion de compatibilité. Les documents d'urbanisme doivent ainsi prévoir l'ouverture à l'urbanisation des surfaces nécessaires pour permettre la construction des logements, et les règles du PLU doivent quant à elles rendre possible la construction des dits logements. Pour complément d'analyse, on se reportera à la partie B du présent rapport §3 Sur la prise en compte des besoins démographiques et la politique de l'habitat.

#### **5.2.4. La zone UGa rue Louis Scocard (RN 446)**

Ce secteur polarise à lui seul une majorité de mécontentements sur différents sujets :

a) Le site de l'ancienne station service Shell (secteur des 8 Arpents), 2 parcelles pour 1777m<sup>2</sup> SHON possible de l'ordre de 3000m<sup>2</sup>, 45 logements environ, 50% de logement social (L123-2b du CU)

b) Le site provenant de la division du terrain dit Fréquelin, 7017 m<sup>2</sup> SHON possible 4960 m<sup>2</sup>, 75/80 logements environ, 50% logement social (L123-2b du CU). Compte tenu que la rue Louis Scocard (RN 446) a été construite en remblai, il existe une dénivellation importante entre le niveau en façade route et la partie arrière des terrains, ce qui, compte tenu du mode de calcul de la hauteur des constructions, (UG 10-2-4) nécessitera une présentation préalable pour évaluer l'impact sur le bâti environnant (vue axonométrique ou 3D), qui lui est pavillonnaire (R ou R+1).

c) Le bois dit de la Croix de Bures

d) Les pavillons en meulières qui bordent l'avenue Louis Scocard entre la place de la République et la rue des Sources.

**- Le site de l'ancienne station Shell** 29 rue Louis Scocard fait l'objet notamment des observations n°31, 32, 40, 41, 52, 53, 55, 59, 68, 41, 91, 92, 116, 156, 170...

lesquelles « dénoncent ce site comme étant hautement pollué, et qui compte tenu de la topographie des lieux va sinistrer une nouvelle fois les habitations voisines de la rue des Sources s'il reçoit les constructions prévues (hauteur 12m) »  
La DRIRE Ile de France interrogée par mes soins sur ce site a fait la réponse suivante :

*« La station Shell rue Louis Scocard à Orsay est une installation classée soumise à Déclaration pour les rubriques 1432-2b et 1434-1b. Shell a déposé un dossier de cessation d'activité en 2006. Le diagnostic fait état d'une pollution des sols et de la nappe aux hydrocarbures. Le rapport de l'inspection des installations classées du 27/09/2006 fait état d'une migration de la pollution vers des tiers riverains avec possibilité de dégagement de benzène, et qu'en conséquence l'exploitant doit excaver les terres polluées présentes sur le site et faire procéder au traitement de la nappe polluée. Après travaux, la pollution résiduelle devra être compatible avec l'usage futur du terrain »*

Ce dernier élément n'étant pas connu à ce jour, et dans une hypothèse défavorable, la DRIRE pouvant instaurer sur ce terrain des servitudes le rendant impropre à recevoir toute construction, *il me semble prématuré d'envisager aujourd'hui des constructions collectives sur un tel site, en conséquence le classement UG sur ce site me semble totalement inapproprié.*

Un emplacement réservé pour la création d'un jardin public avec bassin de rétention des EP, dans la mesure où cette utilisation serait autorisée, pourquoi pas ? Avec maintien du zonage du POS-UH.

Ce qui ne veut pas dire qu'il ne faut pas s'attacher à régler cette situation totalement anormale.

#### **- Le site provenant de la division du terrain dit Frequelin**

Celui-ci a fait l'objet de nombreuses remarques, provenant souvent des résidences voisines, toutes à vocations pavillonnaires, notamment les observations contenues dans celles portant les n° 1, 8, 20, 21, 27, 28, 31, 38, 50, 40, 48, 53, 58, 59, 69, 74, 75, 76, 78, 86, 87, 91, 92, 141, 170...

Ces remarques concernent la hauteur des constructions qui devraient selon eux se limiter à R+1+C, avec toitures à la mansard, semblable à ce qui existe en périphérie, leur emprise au sol qui ne devrait pas excéder 50%, un retrait de 3 mètres minimum par rapport aux limites séparatives pour toute construction ou aire de stationnement, les clôtures végétalisées, le respect des boisements existants, une limitation à 30% de logement social, le pré-équipement systématique en antennes collectives de réception télévision, une vérification du réseau EU périphérique systématique. Enfin, des études sont demandées sur l'impact de l'apport de nouvelles familles sur les effectifs fréquentant les écoles maternelles et primaires du centre, ainsi que sur la circulation locale dite totalement saturée aux heures de pointe...

Compte tenu que là aussi il existe une dénivellation importante entre la route, 95 NGF, et le fond de parcelle 90NGF, le calcul de la hauteur suivant les règles figurant au règlement de zone peut amener à une situation où les riverains s'estimeront floués, ce qu'il faudrait absolument éviter. Bien que cela dépasse le cadre strictement technique du PLU, *je recommanderai donc, lorsque le promoteur sera désigné, que le projet soit préalablement présenté aux riverains, dans le cadre d'une réunion publique par exemple, avant délivrance du permis de construire, avec son insertion dans le bâti environnant. (vue axonométrique, 3D, ou maquette)*

### **- Le Bois de la Croix de Bures**

Observations n° 31, 50, 51, 58, 61, 62, 63, 53, 65, 66, 67, 116, 152, 153.

La modification de la présentation de l'écriture des articles 1 et 2 du Règlement du PLU a suscité des craintes qui se révéleront infondées. .

*La Commune confirmera que la destination de ce bois reste inchangée par rapport au POS.(voir mémoire Commune annexe 18 § 1 n°9)*

### **- La protection des maisons anciennes construites en meulière, matériau extrait des carrières de la Vallée de Chevreuse**

Ce thème qui englobe les maisons situées sur la rue Louis Scocard entre la place de la République et le viaduc, en entrée de ville sur la RD 446, et aussi des maisons situées en centre ville a été repris par une majorité de personnes qui ont toutes soulignées la valeur patrimoniale et identitaire de ces maisons.

Il s'agit notamment des observations n° 5, 6, 11, 23, 26, 32, 33, 36, 42, 43, 45, 46, 56, 60, 80, 89, 97, 101, 126, 141, 159, 172, 174.

L'intensification de l'espace urbain est un impératif de la ville durable. Il oblige quelquefois à des choix que d'aucun considéreront comme douloureux, aussi dans le cas d'Orsay, je pense qu'il conviendrait d'examiner le problème selon que l'on se trouve en centre ville, ou en entrée de ville comme dans le cas de la rue Louis Scocard.

La subsistance de ces maisons anciennes en entrée de ville pourrait être l'affirmation de l'identité de la ville dans le respect de son histoire.

La mutation du centre ville, sans outil d'aménagement connu, restera une tâche longue et difficile, je ne vois pas la nécessité de précipiter cette mutation en « sortie de ville », d'autant qu'elle est rejetée massivement par le public.

Il s'agit d'un avis personnel, il fera l'objet d'une recommandation de ma part.

### **5.2.5 Le centre ville UCV et UCVp**

Les critiques sont très nombreuses, associés pour les détracteurs à la disparition programmée des maisons anciennes (observation n° 91 : « Casser la maison du vétérinaire et la maison du Docteur Michaud est inadmissible »). Il s'agit notamment des observations n° 26, 31, 36, 40,42, 47, 53, 83, 90, 108, 110, 146, 159...

Les arguments avancés :

- La hauteur : 15 mètres, c'est trop !
- Le centre ville doit conserver son identité
- Dommage de faire perdre son âme au centre ville
- On va défigurer le centre ville... Ce sera un fiasco
- Il est impossible de se faire une idée en l'absence de précisions (manque de perception visuelle)...

Quelques voix s'élèvent malgré tout pour soutenir ce projet.

Tout d'abord le réaménagement de l'Ilot Vigouroux semble bien accepté (ex. obs. n°158).

Une personne (observation n° 150) déclare souscrire au projet de restructuration de l'Ilot de la Poste... Avec toutefois un bémol : « ce sera une réussite ou un loupé ! » et bien que des doutes subsistent sur le délai que prendra l'opération.

La Commune doit, en phase post-PLU, organiser un concours d'architecture pour l'aménagement des deux îlots faisant l'objet d'orientations d'aménagement UCVp. Le temps du concours pourrait être aussi celui d'une réflexion sur l'utilité de l'héritage urbain et les conditions de sa préservation.

*Pour ce qui concerne la hauteur plafond pour ce centre ville, 12 mètres (R+2+C) en UCV et 15 mètres (R+3+C) sur les deux îlots faisant l'objet d'orientations particulières d'aménagement UCVp, cela me semble se situer dans des limites acceptables, bien que 15 mètres ne soient à l'évidence imposées que pour des raisons économiques, il faut bien financer le parking souterrain.*

*La réflexion qui sera conduite sur la conservation et l'intégration de certains éléments patrimoniaux ne doit pas conduire à leur relégation à une fonction muséale ou participer à la discordance du décor urbain.*

Enfin il convient de noter qu'à ce jour, aucune de ces maisons ne fait l'objet d'une protection au titre de l'article L123.1.7° du CU. (Sur ce sujet, voir partie B, §5.4.)

#### **5.2.6. PLU, mixité sociale et logement social**

A part de rares exceptions (ex. obs. n°59, contre le logement social des populations à risques), cette disposition légale semble bien acceptée dans la limite des 20% prescrits par la loi (ex. obs. n°158 : 20%, c'est bien, ... inutile de faire du forcing).

Par contre le taux de 50% appliqué sur certains sites UGa en application de l'article L123-2b du CU est jugé excessif et inégalitaire (ex. obs. n°89, pourquoi 50% dans certains endroits, 30% ailleurs ?).

(Voir aussi partie B du présent rapport §3.5.)

#### **5.2.7. Le Règlement de zones**

Les remarques concernent surtout les zones UH (zones pavillonnaires).

Le PLU ne réglementant plus les articles 5 (superficie minimale) et 14 (coefficient d'occupation du sol), la Commune a voulu malgré tout apporter des limites raisonnables au développement de ces zones. (N.B. : voir article L123-1-12° et 13°)

Il a donc été mis sur pied un règlement assez complexe, sujet à interprétations et qui ne « colle pas toujours à la réalité du terrain vu la diversité des situations ». Cette situation n'a pas échappé par ailleurs au représentant de l'Etat, qui note dans son avis du 24/06/2010 (p.3) :

*« Le règlement est rédigé de manière complexe et confuse. Il y a beaucoup de dispositions particulières aux articles 6, 7, 8.*

*Le règlement écrit comporte un certain nombre d'incohérences... »*

Des réclamations et demandes d'ajustements ont été faites (obs. 124, 70, 168), des mémoires argumentés ont été produits (37, 171 et pétition signée de 13 noms sur le quartier de la Boissière).

*La Commune doit examiner le bien fondé de ces demandes, dont certaines sont inhérentes à la configuration du site et des parcelles, apporter des justifications, le cas échéant des modifications.*

*(Voir réponses de la Commune annexe 18 pages )*

### **5.3. Les situations particulières**

#### **5.3.1. Association des Amis de la Clarté Dieu**

Père Benoit Dubugeon, ministre provincial des Franciscains

Propriété sise 95 rue de Paris à Orsay, 44 777m<sup>2</sup>, observation n°10, registre 1. (terrain placé au projet de PLU - zones UE, secteur des grands équipements).

Construction à destination d'habitation et d'hébergement hôtelier interdites. Article UE1. Terrain partiellement couverts par la trame EBC, bien que les photos produites laissent apparaître de larges surfaces non boisées et occupées par des hangars vétustes. Zone de bruit – RN 118 catégorie 2 et RD 188 catégorie 4.

Demande le classement en zone UG – L-123-1-16°

- d'une surface de 3800 m<sup>2</sup> en bordure rue de Paris  
- d'une surface de 5000 m<sup>2</sup> le long de l'avenue Saint Laurent  
Destination : deux programmes de logements mixtes en accession libre et en social, avec pourcentages conformes aux souhaits de la commune, 30 % ou 50 %.  
Attention à la hauteur des bâtiments : R+3 avec toiture à pente 35°, cela fait plus de 12 mètres !

Dans le cadre de l'enquête des personnes se sont exprimées et ont pris position sur la demande. (Observation n° 25, signature illisible - accord sans réserve. Observation n° 84, registre 3, page 23, « le projet rue saint Laurent oui, sur la parcelle devant l'entrée non. »

Observations n°98,110,130 soutiens à la demande)

*Pour ce qui me concerne, pas d'objection, la Commune agira au mieux de ses intérêts sachant que ce projet n'est pas de nature à modifier l'économie générale du Plan.*

### **5.3.2. Compagnie des Filles de la Charité de Saint Vincent de Paul**

S/c de la société PROXITY S.A.S. Monsieur Laurent Charlet, Directeur.

Observation n°169 page 5, registre Mondétour. Propriété sise 3 avenue du maréchal Foch, 91400 Orsay. Parcelles AK 173, 55309 m<sup>2</sup>, AK 308, 1506 m<sup>2</sup> (terrain placé au projet de PLU - zone UE - zone de bruit RD 446, catégorie 3 et RN 118, catégorie 2). Demande de classement en zone UG L-123-1-16° pour la réalisation d'un EHPAD, ou si cela se révèle impossible, un foyer logement pour personnes âgées ou handicapées, voire logements pour étudiants. Élaboration d'un projet immobilier visant par sa contribution à assurer la pérennité de l'école Sainte-Anne.

*Même position que pour 5.3.1. Voir réponse Commune Annexe 18 page n°6*

### **5.3.3. M. OSTI Fiorello**

8 chemin du Pont des Sapins, observation n° 30, confirmation LR. n°137  
Concerne les parcelles BH92, BH93, BH94 inconstructibles dans le POS. Dans le projet de PLU, elles seraient constructibles. Ces parcelles sont en très fortes pentes et constituées de remblai. Elles sont dangereuses. Demande le maintien de l'inconstructibilité.

*Situation réglée. La Commune est d'accord sur cette analyse. La situation de l'ancien POS sera rétablie. Voir annexe n°18 page 2*

### **5.3.4. M. LAUBIER Eric**

Directeur immobilier. Fondation d'Auteuil, 40 rue Jean de la Fontaine, Paris cedex 16. Observation n° 35 registre n° 2 page 4. Confirmation LRAR, n°123.

Conteste l'indication graphique figurant sur les orientations détaillées concernant la liaison piétonne centre ville gare RER Orsay-ville, et demande son retrait.

*Le commissaire enquêteur n'a pas autorité pour modifier les documents d'urbanisme. Il est demandé à la Commune de motiver son refus. Voir annexe n°18 page 2*

### **5.3.5. DOUET Vincent**

1 passage du Rocher, zone UHc. Observation 165 p.2 registre Mondétour.  
Projet d'agrandissement d'une **maison ancienne existante**. Le passage du Rocher est public, **c'est un escalier**. UH 3.1 du règlement précise que pour être constructible, tout terrain doit présenter un accès sur une voie publique ou privée et accessible par un véhicule utilitaire PTAC 3,5T. Peut-on appliquer les dispositions dites adaptations mineures ? (p.3 du Règlement).

« En application de l'article L 123-1 du code de l'urbanisme, les règles et servitudes définies par un plan local d'urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, **la configuration des parcelles** ou le caractère des constructions avoisinantes ». Il s'agit d'un jeune homme qui n'a pas choisi la voie de la facilité, il aurait mérité d'être encouragé.

*Voir refus Commune annexe 18 page 5, étant observé que l'impossibilité de réaliser un emplacement pour le stationnement sur site peut se compenser par la production d'un titre de location ou d'achat d'un tel emplacement à proximité immédiate.*

#### **5.3.6. DE GENNES Anne-Marie**

6 rue de Versailles, parcelle AE695

Observation n°93, p.9 du registre n°4.

Veuve, la maison qu'elle occupe, accès par le 6 rue de Versailles, est beaucoup trop grande et elle ne peut plus subvenir à son entretien. Elle souhaite pouvoir diviser la parcelle et construire une maison plus petite avec accès côté Louise Weiss, mais la partie détachée côté Louise Weiss étant zone AUg, inconstructible en l'état. Demande le classement UG sur l'ensemble de la parcelle. Compte tenu qu'il s'agit d'une bande située en extrémité de zone, l'opération me semble réalisable sans compromettre l'utilisation du reste de la zone. Compte tenu du côté social de la demande j'y serais assez favorable.

*Voir réponse Commune annexe N° 18 page 3*

#### **5.3.7. M. BETSOUN Charly**

Terrain AB n°74 254.353

Lieudit la Gouttière, Orsay.

Le propriétaire demande si son terrain est constructible ? La partie en zone UH reste constructible suivant les règles du PLU applicable à la zone. Toutefois ce terrain se trouve dans le périmètre de la ZAD provisoire créé par arrêté n° 2009 DDEA-SPAU n° 741 du 04/08/2009 du Préfet de l'Essonne. Cette ZAD provisoire devrait être confirmée dans un délai de deux ans dans son périmètre définitif sauf de devenir caduque. Dans l'hypothèse de sa confirmation, elle le sera pour une durée de 14 ans (12+2 ans). M. BETSOUN peut donc utiliser son terrain suivant les règles du POS aujourd'hui, du PLU demain. S'il veut le vendre, ce qu'il n'a pas précisé, son acheteur sera l'Agence Foncière et Technique de la Région Parisienne délégataire du droit de préemption par l'Etat et ce dès maintenant.

## **6. Réponses apportées par la Commune**

Le 7 juillet 2010 la Commune d'Orsay a transmis un mémoire en réponses de 6 pages annexé au présent rapport, partie C, pièce n°18.

L'indication du renvoi à cette annexe est mentionnée sur le tableau du résumé synthétique des observations.

## **7. Bilan - synthèse - commentaire.**

Cette enquête a fait l'objet d'une forte participation d'un public particulièrement motivé. Avec un bilan de 172 observations, dont 113 négatives, 28 positives, 31 exprimant des demandes personnelles ou des précisions sur certaines dispositions, elle met en lumière la vive inquiétude d'habitants conscients d'avoir aujourd'hui encore un cadre de vie agréable et relativement

préservé et qui craignent de le voir mis à mal par une densification excessive au profit du logement collectif, et au détriment notamment du secteur pavillonnaire. Il convient de noter aussi ; ont été souvent dénoncé à l'appui de la détérioration du cadre de vie, les difficultés de circulation et les conditions de transport dans le RER B aux heures de pointe, l'arrivée de 3000 habitants supplémentaires ne pouvant qu'aggraver une situation jugée précaire.

Fait à Chilly- Mazarin le 16 Juillet 2010-07-12

Le commissaire enquêteur

R. Vayrac

## B. MOTIVATION DES CONCLUSIONS ET AVIS

### Déclaration liminaire

« Dans les conclusions de son rapport, le commissaire enquêteur doit exprimer son avis personnel sur le projet soumis à l'enquête. Il n'est pas tenu, à cette occasion, de répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni de se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête » (CE 75.762, 27/10/1970, Chenu).

*Son rapport constitue une aide pour l'autorité compétente qui seule restera responsable de sa décision.*

### TABLE DES MATIERES

<b>1. Rappel de l'objet de l'enquête et des principales données du cadrage de la commune d'Orsay .....</b>	<b>48</b>
1.1. Objet et durée de l'enquête .....	48
1.2. Principales données du cadrage .....	48
<b>2. Sur les objectifs généraux du PADD .....</b>	<b>48</b>
<b>3. Sur la prise en compte des besoins démographiques et la politique de l'Habitat .....</b>	<b>49</b>
3.1. La croissance démographique.....	49
3.2. Le point mort démographique.....	49
3.3. Traduction réglementaire et outils d'aménagement.....	50
3.4. Le programme local de l'Habitat.....	50
3.5. Le logement social.....	50
3.6. Le logement étudiants/chercheurs.....	51
3.7. Schéma Départemental d'accueil des Gens du voyage .....	51
<b>4. Sur la prise en compte des besoins économiques.....</b>	<b>51</b>
4.1. L'agriculture.....	51
4.2. Les zones d'activité .....	52
4.3. Le commerce.....	52

<b>5. Sur la prise en compte de la préservation du patrimoine bâti, des espaces naturels, sites et paysages .....</b>	<b>52</b>
5.1. Le site classé.....	52
5.2. Le site inscrit.....	52
5.3. La servitude de protection des monuments historiques (AC1) .....	52
5.4. Les éléments protégés au titre de l'article L123.1 7° du CU.....	52
5.4.1. Constructions ou ensembles de constructions.....	52
5.4.2. Espaces ou ensembles paysagers à préserver.....	53
5.5. Les massifs boisés classés (EBC).....	53
5.6. Les ENS .....	53
<b>6. Sur la prise en compte des risques et des nuisances.....</b>	<b>53</b>
6.1. Prévention des risques majeurs .....	53
6.1.1. Risques naturels majeurs.....	53
6.1.1.1. Risques d'inondations .....	53
6.1.1.2. Protection du forage eau potable .....	53
6.1.1.3. L'assainissement, le ruissellement.....	54
6.1.1.4. Les mouvements de terrain.....	54
6.1.2. Risques technologiques majeurs .....	54
6.1.2.1. Transport de matières dangereuses .....	54
6.1.2.2. Installations classées ICPE .....	54
6.2. Prévention des nuisances sonores.....	54
6.2.1. Classement acoustique des infrastructures de transport terrestres ....	54
6.2.1.1. Routes.....	54
6.2.1.2. Réseau ferroviaire.....	55
6.2.2. Circulation aérienne .....	55
<b>7. Sur la compatibilité du projet avec les documents de planification supra-communale .....</b>	<b>55</b>
7.1. SDRIF 2015.....	55
7.2. Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT).....	55
7.3. Le SDRIF.....	56
7.4. O.I.N. Paris – Saclay .....	56
<b>8. Avis du commissaire enquêteur.....</b>	<b>56</b>

## **1. Rappel de l'objet de l'enquête et des principales données du cadrage de la commune d'Orsay**

### **1.1. Objet et durée de l'enquête**

Elaboration du Plan Local d'Urbanisme.

Enquête publique du lundi 17 mai au vendredi 18 juin 2010 inclus soit 33 jours consécutifs

### **1.2. Principales données du cadrage**

- Orsay, Commune de la Région Ile de France et du Département de l'Essonne est située à environ 25 kilomètres au sud de Paris, à l'entrée de la Vallée de Chevreuse.
- Elle est au cœur d'un pôle d'excellence scientifique et universitaire.
- Ville canton, elle appartient à l'arrondissement de Palaiseau et est le siège de la Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS).
- D'une superficie de 797 hectares elle comptait 16 638 habitants au recensement INSEE 2007, soit 2080 habitants/km<sup>2</sup>, 30% de son territoire (243 hectares) est concerné par l'opération d'intérêt national Paris – Saclay.
- Elle bénéficie d'un environnement encore préservé, 40% de son territoire est en bois et espaces verts.
- L'Habitat, 6958 logements dont 6557 résidences principales, est constitué à 56% de maisons individuelles occupées à 65% par leurs propriétaires. Taux d'occupation 2,32, indice de jeunesse 1,19. Logements sociaux taux 2008 : 5,26%

## **2. Sur les objectifs généraux du P.A.D.D.**

Le projet s'appuie sur les cinq objectifs définis lors de la prescription du Plan Local d'Urbanisme.

- 1) Assurer le développement harmonieux et durable de la Commune (environnement, activités économiques, patrimoine, mixité sociale)
- 2) Prendre en compte les orientations régionales et supra-communales (préservation des terres agricoles, unité de la ville, valorisation de son centre)
- 3) Favoriser le développement de l'habitat dans les zones proches des transports et équipements publics, promouvoir les modes de déplacement doux
- 4) Intégrer la vie universitaire de la ville
- 5) Encourager une architecture et un urbanisme de qualité

La philosophie globale guidant toutes les actions déclinées pour la réalisation de ces objectifs étant définie par le concept du développement durable.

« Tout développement doit être économiquement viable, écologiquement durable, et socialement équitable »

L'étude prospective vaut pour une période de 15 années soit horizon 2025.

Il n'est ni dans le rôle ni dans la mission du commissaire enquêteur de se prononcer sur les choix de la Commune concernant son développement à moyen terme. Toutefois, il est de son rôle de donner un avis sur le projet soumis à enquête et d'indiquer s'il lui semble réaliste, équilibré et cohérent. Certains de ces objectifs font l'objet de traductions réglementaires qui affirment sans ambiguïté la volonté de la Commune. C'est le cas notamment en matière de mixité sociale, ou de densification de l'habitat, soit dans le centre ville, à proximité des deux gares, ou dans les zones pavillonnaires où par un règlement adapté bien que complexe, la densification devrait se révéler encadrée.

Par contre, pour d'autres, comme la protection des terres agricoles, la lecture est moins évidente, surtout pour le profane. Il n'y a pas de secteur classé A dans ce projet de PLU, le seul ayant encore aujourd'hui cette vocation est localisé sur le plateau au nord : la plaine de Corbeville. Il est classé en zone d'urbanisation future AU à vocation économique, classement partiellement contesté par l'E.P. Paris-Saclay, ce qui autorise à douter de son avenir... agricole.

Dans l'immédiat il a pour vocation réelle semble-t-il de peser dans la balance des négociations globales menées au niveau de la CAPS pour la définition de la « carte » des 2300 hectares à vocation agricole à maintenir sur le plateau de Saclay.

### **3. Sur la prise en compte des besoins démographiques et la politique de l'habitat.**

#### **3.1. La croissance démographique**

La Commune a bâti son hypothèse d'évolution de la population sur un taux de croissance annuel moyen de 0,8% par référence aux évolutions constatées sur les 40 années écoulées.

Ainsi à l'échéance du plan, en 2025, la population devrait atteindre 19 700 habitants (soit +3000), ce qui potentiellement impliquerait la construction de 1 250 logements calculés sur la base d'un taux d'occupation de 2,4 habitants/logement.

Cette façon de procéder n'est pas la méthodologie habituelle pour le calcul des besoins en logements résultant de la croissance démographique, car elle ne prend pas en compte le point mort démographique (nombre de logements qu'il faut construire pour garder la même population sur une période donnée). En effet, si la population augmente de 3 000 habitants et que le taux d'occupation reste stable à 2,4 habitants/logement, 1 250 logements ne suffiront pas à faire face aux besoins. Ce point mort, évalué ci-dessous sur une période entre deux recensements INSEE pour lesquels des tableaux détaillés sont disponibles (1999/2006), ressort à 180 pour sept ans soit 26 logements par an.

Certes ce résultat peut être sujet à interprétation, notamment le quota de logements vacants et de résidences secondaires ayant fortement diminué sur la dernière période de calcul, son influence sur le résultat risque, à terme, d'être marginale.

En 2025 si l'on doit accueillir 3 000 habitants nouveaux, il faudra construire plus de 1 250 logements. Si l'on en construit que 1 250 on n'accueillera que 2 000 habitants nouveaux environ.

#### **3.2. Le point mort démographique**

Calcul du point mort démographique

<b>A</b>	Population des ménages 1999	14 880
<b>B</b>	Taille des ménages 2006	2,32
<b>C</b>	Nombre de ménages 1999	6 272
<b>D</b>	Nombre de logements construits 1999-2006	281 <sup>(1)</sup>
<b>E</b>	Variation du parc de logements construits 1999-2006	+76

<sup>(1)</sup>Communication mairie

1- Desserrement A/B-C .....	141
2- Renouvellement D-E .....	205
3- Variation RS et LV .....	-166*

$$\text{Point mort : } 141 + 205 - 166 = 180$$

Nombre de logements :

1999 .....	6882
2006 .....	6958

Soit +76 logements

\*Logements vacants :

1999.....	421
2006.....	317
<i>Soit -104 logements</i>	

*Résidences secondaires :*

1999.....	88
2006.....	26
<i>Soit – 62 logements</i>	

*Total : -166*

**3.3. Traduction réglementaire et outils d'aménagement**

La répartition des 1 250 logements dans les différentes zones du PLU ont fait l'objet de l'évaluation suivante communiquée au commissaire enquêteur :

- Pour les zones UCVp, en centre ville, 260 logements
- Pour les zones UGa, en centre ville, 130 logements
- Pour les zones UG, en centre ville, 860 logements

Ces évaluations ont été faites avec l'aide technique de l'Etablissement Public Foncier d'Ile de France (EPFIF) avec lequel la Commune a déjà signé le 02/09/2009 une première convention d'intervention foncière, dite convention pré-opérationnelle de maîtrise foncière et de veille observatoire. Cette convention concerne pour le secteur d'intervention foncière :

Le centre ville :      Ilot de la Poste : 7 532 m<sup>2</sup> - 13 parcelles  
                                  Terrain Vigouroux : 2 394 m<sup>2</sup> - 1 parcelle  
                                  8 arpents : 1 777 m<sup>2</sup> - 2 parcelles

Selon la Commune, « les estimations correspondent uniquement aux orientations particulières du PLU et aux zones définies dans la convention ci-dessus citée. Elles ne comprennent pas les constructions spontanées. »

Enfin dans sa séance du 21/10/2009, le conseil municipal d'Orsay a instauré un périmètre d'étude sur le site de l'îlot de la Poste en application des articles L111-8 et 11-10 du code de l'urbanisme.

**3.4. Le programme local de l'habitat**

- La loi n°2006-872 du 13 juillet 2006, portant engagement national pour le logement, dite ENL, en son chapitre II, article 3, fait obligation d'élaborer un PLH dans toutes les communautés d'agglomérations ou de communes de plus de 50 000 habitants, qui comprend au moins une commune de plus de 15 000 habitants, ce dans un délai de 3 ans à compter du 10 juillet 2006.

- La Communauté d'Agglomérations du Plateau de Saclay (CAPS) 94 200 habitants, a approuvé son PLH le 19/06/2008. Aux termes de ce plan, qualifié de « feuille de route » pour 6 années (2007-2012), les dix communes s'engagent à construire 725 logements permanents par an suivant une clé de répartition où Orsay figure pour 37 logements par an (chiffre proportionnel à son poids démographique dans la communauté)

Selon l'état remis la Commune a construit 58 logements nouveaux dont 32 collectifs sur la période 2007-2009.

**3.5. Le logement social**

Orsay, commune d'Ile de France de plus de 1 500 habitants est soumise aux dispositions des articles L302-5 et suivants du code de la construction et de l'habitation. Le nombre de logements locatifs sociaux retenus à titre définitif pour l'application de l'article 55 de la loi SRU s'élevait à 342 au 1<sup>er</sup> janvier 2009 selon notification du préfet de

l'Essonne du 28/12/2009 soit un pourcentage de 5,26% au lieu des 20% imposés par ladite loi.

Conformément aux dispositions de l'article L302-8 §5 du code précité, la Commune s'est engagée sur la période triennale 2008-2010 à verser 144 nouveaux logements au contingent social.

Par ailleurs, elle estime pouvoir remplir la totalité de ses obligations légales dès 2013.

**Il convient de noter que cette régularisation se fera pour l'essentiel par la réhabilitation ou la transformation de logements existants du parc privé (ex : résidence de l'Yvette , 115 logements, résidence Fleming, 912 logements).**

Sur ce point, la volonté de la Commune est affirmée sans ambiguïté, par la mise en œuvre des outils réglementaires prévus par le code de l'urbanisme :

L123-2b : 50% de logements sociaux imposés

L123-1-16°: - obligation d'un pourcentage de 30% de logements dans tous les programmes à partir de 10 logements ou 600m<sup>2</sup> de SHON  
-100% sociaux résidence Fleming (étudiants)

Et l'objectif affiché à l'échéance du Plan en 2005 est d'au moins 30% de logements sociaux, objectifs conformes à ceux affichés dans le SDRIF 2007.

### **3.6. Le logement étudiants/chercheurs**

La ville accueille au sein de deux résidences universitaires du CROUS 1 222 étudiants : 310 à la Pacaterie, 912 à Fleming.

La résidence Fleming est en cours de réhabilitation avec transformation de son statut locatif en 100% social. La première tranche est en cours, livraison prévue 2010.

Par ailleurs, **dans le cadre du PLH de la CAPS**, (2006-2012) Orsay figure, en plus de 37 logements figurant au §3.2. ci-dessus, pour la réalisation de 25 logements par an pour les étudiants et les chercheurs.

### **3.7. Schéma départemental d'accueil des gens du voyage**

Commune de plus de 5 000 habitants, Orsay et concernée par la loi n° 2000-614 du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, et le schéma départemental adopté pour son application, approuvé par arrêté préfectoral n°2003-DDE-SH0016 du 29 janvier 2003. Orsay figure dans ce schéma, secteur 1, pour 30 places d'aires d'accueil de courte durée. La Commune d'Orsay qui ne répond pas à ce jour aux obligations légales en la matière a prévu un emplacement réservé dit « en localisation indicative » au titre de l'article L123-2-C du C.U., en zone AU de la plaine de Corbeville, sites jouxtant « le petit Saclay ».

Dans son avis du 29/04/2010, la mission de préfiguration de l'Etablissement Public Paris-Saclay, indique pour cette zone qu'il « *est décisif de laisser ouverte la possibilité d'y implanter des programmes mixtes d'activités économiques, de recherche, mais aussi de logements, services, commerces et que la question d'une aire d'accueil des gens du voyage sur le territoire à Orsay devra faire l'objet d'une réflexion cohérente à l'échelle du territoire communautaire* ».

Réelle intention ou stratégie de la part de la Commune ?

## **4. Sur la prise en compte des besoins économiques**

### **4.1 . L'agriculture**

Parmi les objectifs du PADD, il est prévu de prendre en compte les orientations régionales et supra communales... tout en préservant les terres agricoles sur le territoire. Le diagnostic fait état, en 2000, de trois exploitations agricoles présentes sur le territoire (p.72). Les seules terres ayant encore une vocation agricole se trouvent sur le plateau, la plaine de Corbeville. Elles sont classées au PLU en zone AU, zone à urbaniser dans le

cadre d'un projet d'ensemble et ayant vocation à accueillir des activités économiques et des équipements.

Il est clair qu'il s'agit là d'une position de principe prise par la Commune pour peser sur les négociations qui fixeront la carte des 2 300 hectares à vocation agricole sur le plateau de Saclay. L'avenir sur la pérennisation de l'activité agricole sur la commune d'Orsay reste donc très aléatoire, semble-t-il.

#### **4.2. Les zones d'activités**

Ces zones figurent au PLU sous le zonage UA, anciennement UI au POS.

Les principaux lieux d'emplois sur la Commune sont :

- L'université située au domaine de Launay
- L'hôpital en centre-ville
- Westinghouse en bordure du bois de la Grille Noire
- Parc Club Orsay Université sur le plateau du Moulon (28 000 m<sup>2</sup> de bureaux)

L'objectif est de maintenir et développer l'activité économique sur ces secteurs. Les dispositions réglementaires sont adaptés à cette fonction.

#### **4.3. Le commerce**

L'implantation des activités commerciales et de services est localisée principalement dans le quartier Centre.

Deux autres pôles existent, mais de moindre importance, le Guichet et Mondétour.

Un dispositif est instauré afin de préserver le commerce de proximité en application des dispositions de l'article L123-1 7°bis du C.U.

Ce dispositif est inscrit en au règlement du PLU notamment en zones UCV et UG, article 2 §2-5, et interdit la transformation des locaux de commerce ou d'artisanat à une autre destination sauf cabinet de professions libérales d'une part et dit que tous les locaux créés dans le cadre d'une restructuration lourde ou d'une construction nouvelle seront destinés au commerce ou à l'artisanat, en rez-de-chaussée.

### **5. Sur la prise en compte de la présentation du patrimoine bâti, des espaces naturels, sites et paysages.**

#### **5.1. Le site classé**

Le domaine de Launay, propriété de l'Université de Paris 11, a fait l'objet d'un arrêté de classement parmi les sites pittoresques le 10 novembre 1959. Cet arrêté figure parmi les annexes du PLU (ref.7.3.2.) avec une carte définissant son périmètre échelle 1/6000 éditée par la DIREN, ainsi que sur le tableau des servitudes affectant le territoire de la commune.

#### **5.2. Le site inscrit**

Le site inscrit de la vallée de Chevreuse (arrêté ministériel du 08/11/1973), figure dans les annexes du PLU sur le tableau des servitudes est reporté sur le plan des servitudes (ref 7.1.2.)

#### **5.3. La servitude de protection des monuments historiques (ACI)**

Est concerné l'immeuble dit « Temple de la gloire ». Elle est indiquée sur le tableau et reportée sur le plan des servitudes 7.1.2.

#### **5.4. Les éléments protégés au titre de l'article L123.1.7° du CU**

##### ***5.4.1. Les constructions ou ensemble de constructions***

Les plans de zonage (échelle 1/5000 et 1/2000) font apparaître ces éléments au nombre de 11 conformément à l'article en R123-11h en du code de l'urbanisme.

L'article 11 du règlement pour les zones UF et UE notamment précise :

« Tous les travaux exécutés sur un bâtiment faisant l'objet d'une protection au titre de l'article L123 .1.7° du CU doivent être conçus en évitant toute dénaturation des caractéristiques constituant son intérêt esthétique... »

La mise en œuvre de la protection au titre de l'article L123-1-7° nécessite une justification pour chaque bien ou ensemble de biens protégés, ce qui implique d'identifier chaque immeuble au groupe d'immeubles, d'indiquer les caractéristiques qui en font des biens remarquables.

Le repérage sur les plans de zonage manque de lisibilité, le renvoi à l'identification contenue dans le diagnostic du rapport de présentation semble incomplet, d'autant qu'il ne comporte que le « temple de la Gloire » édifice classé.

#### **5.4.2. Espaces ou ensembles paysagers à préserver.**

Le projet de PLU institue des protections à ce titre. Les obligations qui en découlent sont inscrites dans le règlement. (ex : UHm 13-2-4)

Aucune protection n'est inscrite pour les alignements d'arbres repérés au document graphique. (ex : UA et N.)

#### **5.5. Les massifs boisés classés (EBC) L130-1 du CU**

Ces massifs sont repérés sur les documents graphiques par la trame EBC (quadrillage parsemé de ronds). Le règlement en zone N, article N 13.2 fait mention de la protection et de l'inconstructibilité des lisières de 50 mètres, toutefois celles-ci ne sont pas matérialisées sur les documents graphiques.

Voir aussi remarques du Conseil Général, PPA, sur le classement des EBC en zone U (avis du 02/06/2010)

#### **5.6. Les espaces naturels sensibles**

La carte des ENS, limitée aux zones où le droit de préemption est délégué à la Commune figure dans en les annexes du PLU (ref 7.3.4).

La carte générale du recensement des ENS (espaces boisés, inventaire du 27/01/1994) est disponible sur le site du conseil général de l'Essonne, rubrique conservatoire des espaces naturels sensibles, [www.essonne.fr/environnement/](http://www.essonne.fr/environnement/)

Voir également avis du département de l'Essonne du 04/06/2010.

### **6. Sur la prise en compte des risques et des nuisances**

#### **6.1. Prévention des risques majeurs**

##### **6.1.1. Risques naturels majeurs**

###### **6.1.1.1. Risques d'inondation**

L'Yvette traverse le territoire communal d'est en ouest et génère un risque d'inondation. Un plan de prévention des risques d'inondation de la Vallée de l'Yvette sur l'ensemble des communes traversées par la rivière a été approuvé par arrêté préfectoral n° 2006, pref ; DRCL/566 du 26/09/2006.

Ce plan comporte un rapport de présentation, un règlement, une carte des zones réglementaires au 1/5000<sup>ème</sup>. Seuls les documents graphiques et l'arrêté préfectoral sont contenus dans les annexes du PLU (ref 7-1-7).

Il conviendrait de compléter, d'autant que le règlement de zones ne fait pas référence à ce risque.

###### **6.1.1.2. Protection du forage d'eau potable**

Le secteur situé entre l'Yvette et la bretelle de Chevreuse est alimenté par un forage albien. La station de pompage se trouve rue de l'Yvette au pied du viaduc. Aucun périmètre de protection ne figure sur le plan des servitudes. Voir

réponse de la Commune : procédure en cours d'instruction. B.E. SAFEGE (annexe19)

#### 6.1.1.3. L'assainissement et le ruissellement.

Le schéma d'aménagement et de gestion des eaux Orge-Yvette, approuvée le 09/06/2006, auquel appartient la commune d'Orsay, fixe les règles générales en matière des différents usages de l'eau. Les documents d'urbanisme tels que les PLU doivent être compatibles ou rendus compatibles au SAGE. Parmi les actions qui doivent faire l'objet de prescriptions figure la maîtrise du ruissellement (Enjeu 3, Objectif 3-2, Action 1).

Dans le règlement de zones du PLU à l'enquête publique il est indiqué pour les eaux pluviales : « Avant rejet dans le réseau public il est *conseillé* de mettre en œuvre sur la parcelle privée, des techniques dites alternatives... » Cette rédaction ne semble pas correspondre à l'esprit de la réglementation. Voir aussi les observations formulées par le Conseil Général de l'Essonne, PPA, dans son avis du 02/06/2010.

#### 6.1.1.4. Mouvements de terrains

Le risque de mouvements de terrains lié au retrait gonflement des argiles est présent dans les secteurs à flanc de coteau. La carte des aléas (source BRGM. [www. argiles. fr](http://www.argiles.fr)) figure dans le rapport de présentation p.98.

### **6.1.2. Risques technologiques majeurs**

#### 6.1.2.1. Transport de matières dangereuses

La Commune d'Orsay est concernée par ce risque lié au transport par voie routière (RN 118 et RD 188), par voie ferroviaire (RER B) et par canalisation. Sur ce dernier, le porter à connaissance complémentaire du préfet du 12/02/2010 dans lequel il est rappelé qu'en application de l'article R123-11-10 des dispositions restrictives peuvent figurer à ce titre sur le règlement et les documents graphiques.

#### 6.1.2.2. Les Sites pollués

- Le rapport de présentation fait état d'un site pollué. Ce site est répertorié sur la base de données BASOL du MEDAD (<http://basol.ecologie.gouv.fr/>). Il s'agit du site TOTAL, Relais des Corbières, 15 rue Archange, station-service implantée en centre-ville et qui surplombe la rivière Yvette située à 400 mètres en contrebas. Ce site a fait l'objet de travaux de dépollution en 1993 et 1996. L'inspection des installations classées estime que ce site ne nécessite pas de nouvelles actions. Un deuxième site existe au 29 de la rue Louis Scocard, ex station Shell pour laquelle un dossier de demande de cessation d'activité a été déposée en 2006 et qui a fait l'objet d'un rapport de l'inspection des installations classées le 27/09/2006 qui concluait à une pollution des sols et de la nappe aux hydrocarbures avec migration vers les tiers riverains (voir annexe n°20 et rapport partie A §). Ce site ne figure pas sur la base de données BASOL.

## **6.2. Sur la prévention des nuisances sonores**

### **6.2.1. Classement acoustique des infrastructures de transport terrestre**

#### 6.2.1.1. Route

- L'arrêté préfectoral n°109 du 20/05/2003 pour le réseau national (RN 118-188-446)

- L'arrêté préfectoral n°205 DDE-sept-085 du 28/02/2005 pour le réseau départemental (RD 128-988)

#### 6.2.1.2. Réseaux ferroviaires

-l'arrêté préfectoral n°108 du 20/05/2003 RER B4

Parmi les annexes figure un plan, sur lequel sont reportées les différentes voies classées et les emprises affectées par le bruit (ref 7.1.5)

Il serait souhaitable d'y joindre les trois arrêtés préfectoraux et l'arrêté du 30 mai 1996 relatif au classement des infrastructures de transport terrestre et à l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans les secteurs affectés par le bruit. (NOR ENV P 96 50 195 A- JO 28/06/1996), qui contient l'explication demandée par le Département de l'Essonne dans son avis du 02/06/2010.

#### **6.2.2. Circulation aérienne**

Revoir la rédaction erronée du Rapport de Présentation – diagnostic p.92 et rectifier le plan des servitudes (ref 7.1.2) : Plan de Gêne Sonore. Le Plan de Gêne Sonore n'est pas un document d'urbanisme. Il sert uniquement à déterminer l'aire géographique où les habitants peuvent prétendre à une aide à l'insonorisation dans la mesure où ils peuvent faire valoir être titulaire d'un permis de construire délivré antérieurement à la publication du PEB de l'aéroport d'Orly (03/09/1975)

Le PGS est calculé avec l'indice LDEN (Level Day Evening Night), décret n°2002.626 du 26/04/2002.

Le PGS en vigueur est celui de 2004

Zone I LDEN 70

Zone II LDEN 65

Zone III LDEN 55

Le quartier d'Orsay qui est intéressé, Mondétour est en zone III.

## 7. Les documents de planification supra-communale

### 7.1. Le schéma directeur du plateau de Saclay

- Elaboré par le Syndicat d'études et de Programmation du Plateau de Saclay (SIPS), il a été approuvé et rendu exécutoire le 15/04/1992.

- Le District du Plateau de Saclay (DIPS) a été créé en décembre 1991 pour mettre en œuvre ce schéma directeur local.

- Le DIPS en a été transformé en communauté de communes le 02/01/2002 puis en communauté d'agglomération le 01/01/2003.

- La Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS) dispose de la compétence en matière d'aménagement du territoire.

- Par délibération du 07/07/2005, la CAPS a constaté l'illégalité de ce schéma directeur local ; après enquête publique, le conseil communautaire a prononcé son abrogation le 04/10/2007.

- Les conditions de la mise en œuvre d'un schéma de cohérence territoriale (SCOT) sur le territoire de la CAPS, son éventuel élargissement ou association à la communauté d'agglomération Europe Essonne, ne sont pas définies à ce jour.

### 7.2. Le schéma de secteur

Le schéma de secteur de Moulon, élaboré en 1996 par le District, compatible avec un document jugé illégal et aujourd'hui abrogé n'a plus aucune valeur réglementaire.

### **7.3. Le SDRIF**

Le schéma directeur d'Ile-de-France 2015 approuvé par décret le 26 avril 1994, en l'attente de la validation du projet adopté par délibération du conseil régional d'Ile-de-France le 25/09/2008, transmis pour ce faire au conseil d'Etat le 9/06/2010, est donc aujourd'hui le seul document d'urbanisme réglementaire supra-communal opposable à la Commune d'Orsay.

### **7.4. L'opération d'intérêt national Paris-Saclay**

- Le territoire de la Commune d'Orsay est concernée par les opérations d'aménagement du plateau de Saclay inscrites par décret n° 2009-248 du 3 mars 2009 parmi les opérations d'intérêt national (R121-4-1 du code de l'urbanisme)

- Au regard des enjeux d'urbanisation future que représente ce site, le préfet de l'Essonne a créé le 04/08/2009 une zone d'aménagement différée provisoire de 243 hectares sur une partie du territoire communal (arrêté préfectoral numéro 2009 DDEA-SPAD et carte) *annexe n°21*

- La loi 2010-597 du 30/06/2010 en son titre VI Chapitre 1<sup>er</sup> article 25 a porté création d'un établissement public à caractère industriel et commercial dénommé Etablissement Public de Paris-Saclay

La commune d'Orsay figure dans le périmètre d'intervention (annexe A de la loi) Elle figure aussi à l'annexe B (article 35 de la loi qui prévoit la création par décret dans le délai d'un an, et après consultation de l'assemblée régionale et des assemblées départementales, la création d'une zone non urbanisable « d'au moins 2300 hectares » déterminée après enquête publique, une carte précisant le mode d'occupation du sol sera annexée au décret.

L'Etablissement Public détermine les secteurs indispensables au développement du pôle scientifique et technologique.

- **Dans son avis du 29/04/2010**, la mission de préfiguration de l'Etablissement Public Paris Saclay émet un certain nombre de remarques qui portent sur sa zone d'influence :

- Le secteur du Petit Saclay – les Gâtines (classement EBC)
- Le site Thalès-Corbeville, zone UA
- La plaine de Corbeville et zone AU du Plateau
- Le site de l'université, zone UF

Il est notamment reproché au projet de ne pas laisser ouvert la possibilité d'implanter des programmes de logements, services et commerces, de prescrire des emprises au sol notamment sur le site de l'université UF, trop faibles et de nature à compromettre un réaménagement futur cohérent, des normes de stationnement trop élevées.

Enfin que les hypothèses retenues pour l'évolution démographique à l'horizon 2025 ne prennent en compte ni les objectifs en matière de logements liés au projet de Cluster ni à ceux affichés par la Région Ile-de-France dans son projet de SDRIF.

Si l'on considère que les dites hypothèses sont, à la lumière de la présente enquête, fortement critiquées par le Public qui estime qu'elles sont très supérieures aux promesses faites par l'équipe municipale, la marge de manœuvre des élus reste très faible.

## **8. Avis du commissaire-enquêteur**

Compte tenu de l'analyse qui précède, la formulation de cet avis portera sur deux notions distinctes.

1. Le projet soumis à la présente enquête est-il compatible avec les dispositions des lois « Solidarité et Renouvellement Urbain » ; « Urbanisme-Habitat » ; « Engagement National pour le Logement » ; « Mobilisation pour le Logement » ; dont les principes sont énoncés

aux articles L121-1 et L123-1 du code d'urbanisme ? La procédure a-t-elle été respectée ?

2. L'acceptation sociale du projet telle qu'elle résulte de l'enquête publique.

### **Sur le premier point :**

Le projet de PLU faisant l'objet de la présente enquête, se situe dans la ligne fixée par l'article L121-1 du code de l'urbanisme :

- Un renouvellement et un développement urbain maîtrisé, bien que contesté dans des directions opposées par les habitants et le représentant de l'EP Paris-Saclay, basé sur des évaluations démographiques qui ne permettront de faire face quasiment qu'aux seules obligations prévisionnelles du PLH communautaire et au point mort démographique.
- Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels avec une stabilité des surfaces boisées .
- La diversité des fonctions urbaines avec la mise en place d'outils spécifiques réglementaires pour protéger le commerce de proximité (L123-1.7° du CU et affectation obligatoire des R/C des locaux créés).
- La mixité sociale avec là aussi la mise en place d'outils règlementaires (L123-2b et L123-1-16° du CU) et l'ambition affichée de passer en 2025 de 5,6% à 30% de logements locatifs sociaux sur le parc immobilier.
- La prévention des risques naturels prévisibles (PPRI Yvette), des risques technologiques, des pollutions et des nuisances sonores.

*Globalement, je ne peux que conclure à la cohérence et à l'équilibre du projet qui satisfait aux objectifs généraux poursuivis par les lois de référence.*

La procédure mise en œuvre est également conforme à la réglementation en vigueur, les différentes phases précédant l'enquête publique, et l'enquête publique sont décrites dans la partie A du présent rapport.

**Sur le deuxième point**, l'acceptation sociale du projet, telle qu'elle résulte de l'enquête :

Le bilan de cette enquête est largement négatif, c'est une évidence, une majorité de participants rejettent la politique de la ville, portée par le présent projet de PLU : trop de béton, trop haut, trop d'habitants, patrimoine sacrifié, trop compliqué...Des réactions quelquefois excessives et pas toujours fondées et qui font que les élus devront tenir compte de ce résultat et faire preuve de pédagogie en présentant leurs projets de manière concrète et bien en amont de leur mise en œuvre.

**Avis favorable** sous la réserve et les recommandations suivantes que j'exhorte la Commune de prendre en compte.

*Réserve :*

Le site de l'ancienne station service Shell pointe du secteur des 8 arpents parcelles BC62 et 67, doit être retiré du zonage UGa et replacé en UH. La destination possible de ces parcelles ne sera connue qu'après dépollution et évaluation de la pollution résiduelle par les services de l'Etat.

## Recommandations :

1. La rue Louis Scocard entre la place de la République et la rue des Sources est en quelque sorte une entrée de ville. Elle est bordée de part et d'autre de maisons anciennes dont la valeur patrimoniale et identitaire a été largement reconnue. Les inscrire en zone UGa, c'est un peu signer leur arrêt de mort, car en cas de mutation (départ, succession ou autre), la négociation s'établira sur les droits à construire attribués aux terrains. Compte tenu de l'importance et de la véhémence des demandes formulées lors de l'enquête, le Conseil municipal s'interrogera sur le bien-fondé du maintien de la zone UGA sur cette partie de la rue Louis Scocard (mention particulière demandée dans la délibération)
2. Projet immobilier rue Scocard ancien terrain dit Fréguelin.  
Compte tenu de la sensibilité des riverains sur ce projet, je recommande fortement de les associer à la mise au point de celui-ci (réunion publique, présentation, vue 3D, axonométrique ou maquette, insertion dans l'environnement, préalable à la délivrance du permis de construire).
3. Le règlement de zones  
Compte tenu des remarques toutes convergentes, du public, du représentant de l'Etat, du commissaire-enquêteur, la Commune s'attachera à apporter des simplifications et à lever toutes les incohérences signalées, et à transcrire dans les documents d'urbanisme les propositions du public prises en compte dans son mémoire en réponse. (ex. n°37, 70, 166, 171...)
4. La protection du forage d'eau potable  
Poursuivre et mener à bien la procédure réglementaire.
5. PPRI  
Compléter le règlement des zones concernées.
6. Assainissement et ruissellement  
Voir la rédaction du règlement.
7. Classement acoustique des infrastructures de transport terrestre  
Mettre les arrêtés préfectoraux et l'arrêté du 30 mai 1996 dans les annexes du PLU.
8. Circulation aérienne  
Modifier la rédaction erronée du rapport de présentation et le plan des servitudes.

Fait à Chilly-Mazarin le 16 juillet 2010

Le Commissaire enquêteur

R. Vayrac

## C. ANNEXES

1. Délibération du conseil municipal du 25/06/2008  
(Prescription élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme)
2. Liste des personnes publiques associées et autres
3. Porter à connaissance du Préfet 29/01/2009
4. Porter à connaissance complémentaire 15/12/2009
5. Porter à connaissance complémentaire 12/02/2010
6. Débat sur les orientations générales du PADD 23/09/2010
7. Délibération du Conseil Municipal du 25/01/2010  
(Arrêt du projet, bilan de la concertation)
8. Ordonnance E10000039/78 du 29/03/2010 du Président du Tribunal administratif de Versailles  
(Nomination du commissaire-enquêteur)
9. Arrêté n°10-63 du Maire d'Orsay. Mise à l'enquête publique du projet de PLU
10. Modèle affiche
11. Certificat d'affichage du Maire
12. Journal Orsay notre ville, juin 2010, n°21
13. Publicité légale, le Parisien, 28/04/2010
14. Publicité légale, le Républicain, 29/04/2010
15. Publicité légale, le Parisien, 18/05/2010
16. Publicité légale, le Républicain, 20/05/2010
17. Lettres, association ASEOR, demande réunion publique
18. Mémoire en réponse de la Commune d'Orsay
19. Protection forage albien eau potable (Safège)
20. Courrier, Inspection des Installations Classées
21. Arrêté préfectoral de création de ZAD provisoire et carte