

Éléments de réponse aux observations de l'enquête publique

1 Remarques récurrentes.

1. Les commentaires sur l'incompatibilité du PLU avec les projets de l'État en matière de logements sont sans fondement comme le montre le récent courrier du Préfet relatif au projet de PLU. De plus, les orientations en matière de production de logements sont compatibles avec le SDRIF ainsi que le PLH voté à l'unanimité par la CAPS.
2. Les hauteurs d'immeuble en zones UCV et UG sont strictement identiques à celles du POS pour les zones UA et UG (hauteur maximale de 12m et hauteur à l'égout ou l'acrotère de 9m).
3. Pour maintenir 20% de logements sociaux après 2013, il est nécessaire d'en prévoir un pourcentage supérieur dans les programmes collectifs puisque les programmes individuels ou de faible capacité n'en comprendront pas, d'où le seuil de 30% fixé dans le projet de PLU.
4. Bien que cela ne soit pas une obligation légale, la superficie des espaces boisés classés prévue au PLU est identique à celle du POS actuel.
5. En ce qui concerne l'ilot de la poste, le projet de PLU ne saurait donner plus de précisions sur son devenir tant que le concours d'urbanisme n'a pas été lancé et ses résultats présentés aux orcéens (maquettes et photomontages). Personne ne souhaite dénaturer le centre ville d'Orsay : il s'agit de construire le minimum permettant de financer un parc souterrain et une place publique sans faire appel à l'impôt. La hauteur maximale pourrait peut-être être limitée à 12m comme dans le POS actuel et le reste du centre ville, mais il faut laisser un peu de liberté aux architectes pour avoir ponctuellement un dépassement si cela contribue à la qualité esthétique d'ensemble. Cette possibilité ne pourra en aucun cas être supérieure à un étage supplémentaire. En résumé, rien n'est décidé ni sur ce point, ni en ce qui concerne les maisons à conserver ou à démolir tant qu'on ne dispose pas d'un projet architectural présenté en maquette et approuvé par les orcéens à la suite d'un concours d'urbanisme.
6. Zone UGa rue Louis Scocard : Le PLU doit prévoir le devenir de la ville dans les 15 prochaines années. Compte tenu des besoins de logements dans la région, il fallait prévoir les lieux et les formes du développement de l'habitat. Le choix de créer les nouveaux logements en centre ville et par extension progressive de celui-ci répond au double souci de préserver les zones pavillonnaires et de rester proche des équipements et des gares RER.

Pourquoi la rue Louis Scocard ? Plusieurs raisons :

- C'est le prolongement de l'axe historique de la ville, qui s'est développée en fusionnant plusieurs hameaux autour de la route de Versailles à Montlhéry. C'est aussi une transition entre le centre animé et commerçant qui commence place de la République, et les quartiers pavillonnaires du Bois du Roi et de la Boissière,
- La principale différence de morphologie entre les zones UH (pavillonnaires) et UG/UCV est que en zone UH les constructions sont en retrait tandis qu'en UG elles sont à l'alignement (sauf impossibilité). Or sur le côté est de la rue Louis Scocard, la majorité des maisons est déjà à l'alignement du trottoir. En classant ce secteur en UGa, l'idée directrice est d'homogénéiser la morphologie autour de la forme urbaine dominante.

Est-ce que cela va bouleverser la ville dans les quinze ans ? C'est peu probable. Les parcelles concernées sont trop petites pour intéresser les « grands promoteurs immobiliers ». On peut seulement conjecturer qu'à l'occasion de successions, des maisons mises en vente soient agrandies et réaménagées, comme cela a été le cas rue Charles De Gaulle, où cette évolution s'est produite.

7. Pourquoi 50% de logements sociaux sur la station Shell et le terrain Fréguelin ? Ils ont été mis en vente et la commune a mandaté l'EPFIF pour exercer son droit de préemption. Or les statuts de l'EPFIF ne lui permettent de fournir ce service à la commune qu'à la condition d'y construire au moins 50% de logements sociaux, car Orsay n'offre que 5,14% de logements sociaux selon le dernier décompte SRU.
8. La ville est en attente d'une étude du SIAHVVY sur la meilleure façon de résoudre les problèmes d'inondation rue des Sources. Il se peut que la construction d'un bassin à l'emplacement de l'ancienne station Shell soit encore plus pertinent que le projet de bassin d'orage prévu au PLU légèrement en amont. Dans cette hypothèse, et suite aux remarques des orcéens, il se peut que la construction de logements sur cette parcelle soit à reconsidérer.

9. Le bois de la Croix de Bures est conservé en l'état dans le PLU et la ville n'a pas l'intention d'en changer la destination ni le mode de gestion. Il pourrait en outre être étendu par l'adjonction des espaces boisés du terrain Fréquelin que la commune prévoit d'acheter.
10. Sur le devenir du campus actuel, une étude a été lancée en commun par la CAPS et l'Université pour développer nos propositions en la matière.

2 Registre N°1.

N°9 et N°54

Le problème d'éclaircissement de la courette privative a été pris en compte dans le projet de construction de résidence sur le terrain des Pompes Funèbres : le bâtiment projeté a été reculé pour dégager la courette comme le montre le plan disponible sur le blog du PLU.

<http://plu.mairie-orsay.fr/wp-content/uploads/2009/10/projet-rue-cdg.jpg>

N° 30

Nous sommes d'accord pour maintenir les parcelles BH 92, 93 et 94 (chemin du Pont des Sapins) en zone N (non constructibles) comme actuellement.

3 Registre N°2.

N°31, 40, 53, etc.

Rue Louis Scocard, station Shell et terrain Fréquelin : voir remarques générales n° 6 et 7.

N°35

Le projet de PLU augmente les droits à construire sur la propriété de la Fondation d'Auteuil (ex-terrain « Vigouroux » cadastré BI 236). La servitude de passage public constitue une contrainte mineure par rapport à cet avantage. En revanche, elle s'inscrit pleinement dans les orientations du PADD transcrivant la volonté municipale d'améliorer la liaison entre le centre ville et la gare d'Orsay.

N°37

Très bonne contribution, constructive et pertinente de cet habitant de la rue Louis Scocard (jointe à cette note).

- Les dispositions du PLU sont suffisantes pour répondre aux besoins. Il n'était donc pas nécessaire de multiplier les zones d'extension du Centre Ville (UG) au-delà que les secteurs repérés à la suite d'une étude des formes urbaines.
- La municipalité souhaite promouvoir l'utilisation des transports en commun ainsi que le développement des circulations douces et permettre une meilleure fluidité de la circulation dans son ensemble.
- Les terres agricoles d'Orsay sont vouées à terme à l'urbanisation par le SDRIF actuellement en vigueur. Ce schéma s'intègre aux projets de l'Etat d'une part et correspond aux arbitrages ayant amené la CAPS à voter le maintien en espace agricole de 2300 ha sur le plateau. Le PLU serait illégal s'il contredisait cette orientation.
- Le repère « UA 12m » est une erreur typographique qui sera corrigée
- Lorsqu'on réserve un emplacement pour satisfaire un besoin d'utilité publique, cela n'implique pas nécessairement une expropriation ; en revanche, le propriétaire peut exiger que la commune lui achète les surfaces concernées.
- La réserve pour un passage piéton sur le terrain Vigouroux figure bien dans les orientations particulières d'aménagement.
- La liaison piétonne n°13 figure déjà dans le POS en vigueur. Il est vrai que sa réalisation est devenue problématique...
- L'emplacement réservé pour des logements sociaux rue Louis Scocard a été retenu car considéré comme un secteur à enjeux. Ces terrains sont à environ 450 m à pieds de la gare RER. Le taux de 50% de logements sociaux minimum est exigé par la convention entre la ville et l'EPFIF pour le portage foncier de ces terrains.
- Les termes « logements sociaux » ou logements « à caractère social » désignent toute forme de logement comptabilisable au titre de la loi SRU pour atteindre l'objectif de 20%. La répartition entre PLAI, PLUS ou PLS se fera au cas par cas. Les 30% sont exigés en SHON, ou en nombre si la SHON totale est inférieure à 600m² (il faut effectivement revoir la rédaction de cette règle, en particulier pour la prise en compte des parties communes)

- Article 7 : les remarques sont judicieuses et la rédaction sera reprise dans le sens proposé.
- Zone UG, articles 6 et 7 : remarques judicieuses qui seront prises en compte. Pour l'article UG11, nous préférons maintenir la règle. En effet, l'objectif en zones UG et UCV est d'avoir un front bâti continu à l'alignement ; en cas de discontinuité, on doit avoir une vue sur l'espace séparant les constructions, plutôt qu'un mur plein de 2m de hauteur.
- Glossaire et définitions : d'accord sur les remarques portant sur l'article 7 et les vues directes (référence à la hauteur de 1,90 m figurant au code civil). Pour les places commandées, la rédaction nous paraît claire : il ne peut y avoir qu'une seule place accessible seulement lorsque la place contigüe est inoccupée.

N°49

La remarque paraît fondée, on pourrait appliquer un abattement sur la SHON prise en compte pour le calcul du nombre de places lorsque la maison est proche du RER (règle à préciser), comme cela a été fait pour les bureaux.

N°50

Voir remarque générale N° 9

4 Registre N°3.

N°70

Le gabarit des constructions est règlementé comme indiqué page 113 du règlement. Ce gabarit permet de réaliser des toitures à la Mansard, et il est évident que dans ce cas les lucarnes ou chiens-assis risquent d'émerger par rapport au gabarit en quart de cercle prévu au règlement.

Cela est admissible à condition que l'ensemble des chiens-assis ne constituent pas en fait, par leur densité, une surélévation de façade. Nous préciserons dans le règlement que la longueur totale des dépassements ne doit pas excéder un certain pourcentage du linéaire de façade, afin de conserver à ces fenêtres et lucarnes leur caractère ponctuel. En particulier, il devra y avoir une partie de toiture entre deux chiens assis.

N°81

Comme toutes les dispositions du règlement, celle concernant les débits de fuite d'eau pluviale n'est applicable qu'en cas de demande de permis de construire ou de déclaration de travaux, aucune mise en conformité ne pouvant être exigée pour les constructions existantes conformes aux autorisations données dans le passé.

N°82

Depuis la loi Solidarité et Renouvellement Urbains (SRU) du 13 décembre 2000, le Plan d'Occupation des Sols (POS) a changé de dénomination et est devenu le Plan Local d'Urbanisme (PLU). On trouve encore dans certaines communes l'intitulé « POS valant PLU » mais cette appellation est appelée à disparaître depuis le 1^{er} janvier 2010 puisqu'on ne peut plus réviser un POS sans engager le processus complet du PLU. Il faut noter en outre que dans sa délibération du 25 juin 2008, le conseil municipal a voté l'« élaboration-révision du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Orsay ». Les annonces dans la presse sont donc conformes à cette délibération.

L'article sur les « permis de construire illicites » porte sur des faits antérieurs à la présente mandature, que nous n'avons pas à commenter.

5 Registre n°4.

N°89

Le règlement d'urbanisme doit trouver un équilibre entre la protection du bien collectif (paysage, patrimoine architectural, tranquillité et intimité des logements) et la possibilité pour un propriétaire de jouir de son bien à sa convenance. Les règles qui figurent dans le projet de PLU se situent à ce titre dans la moyenne des villes françaises. Les formes, matériaux et finitions des constructions existant à Orsay sont très disparates, et on ne peut s'appuyer sur une forme architecturale dominante pour l'imposer à tous les propriétaires ; en outre, les modifications récentes de la législation ne permettent plus d'interdire tel ou tel matériau ni, entre autres, la pose de panneaux solaires. Le POS actuellement en vigueur se voulait très protecteur, mais il n'a pu empêcher certaines réalisations plus que discutables comme vous le soulignez. Entre autres, il rend difficile la construction de combles à la Mansard, alors que c'est historiquement le style dominant dans les maisons bourgeoises de la fin XIXe et début du XXe siècle, ce qui n'a pas empêché certains de faire du « faux Mansard » en accolant sur la façade de l'étage supérieur une protubérance recouverte d'ardoises permettant de ramener artificiellement la hauteur à l'égout au niveau permis (voir les résidences de l'Esplanade, de l'Ilot des Cours ou les immeubles de la rue Charles de Gaulle côté pair). De telles absurdités seront rendues impossibles par le règlement du PLU.

En ce qui concerne les logements sociaux, le recours à l'Établissement Public Foncier implique l'acceptation de ses contraintes statutaires : pour une commune qui n'offre pas les 20% de logements sociaux requis par la loi, l'EPFIF exige 50% de logements sociaux sur les terrains qu'il achète pour le compte de la commune ; c'est le cas du terrain rue Louis Scocard. En revanche, lorsque le taux de 20% sera atteint, la commune pourra se limiter à 30% de logements sociaux, et ce sera le cas pour le projet en centre ville.

N°93

Les terrains situés rue de Versailles entre l'école maternelle et la crèche sont classés en UGa côté rue de Versailles et non constructibles individuellement le long de la rue Louise Weiss (NAUHd). Les parties classées en NAUHd ne sont constructibles que dans le cadre d'une opération collective utilisant l'ensemble des terrains de la zone. Le projet de PLU maintient ce règlement à l'identique afin de permettre la construction de logements collectifs en fonction des besoins à l'horizon 2020. Nous ne sommes pas favorables au déclassement de l'un des terrains car d'une part cela réduit la surface constructible pour l'opération d'ensemble, d'autre part, ce qui serait accordé à l'un des propriétaires pourrait difficilement être refusé aux autres.

N°97

Voir remarques générales n°6

N°104

Nous fournissons un dossier séparé sur les différents canaux d'information utilisés pour annoncer l'enquête publique.

6 Registre n° 5.

N°108

- Le projet de PLU ne saurait donner plus de précisions sur le devenir de l'ilot de la poste : voir remarques générales n° 5.
- La trame EBC qui figure sur les résidences de la « ferme du chemin » et du « lac de Lozère » (zone UHG) est simplement le report de celle qui figure dans le POS actuellement en vigueur. La mise à jour du plan de réseau d'assainissement sera faite dès que possible.
- La ville a pris note des remarques concernant les circulations douces le long de l'Yvette et le carrefour. Ces points ne ressortent pas a priori du PLU et seront étudiés dans le cadre du plan de circulation de la ville.

N° 110

Voir la réponse n°108 ci-dessus pour les questions des hauteurs en UCVp et des EBC apparaissant dans la résidence du Lac de Lozère.

N° 120

La permanence PLU du maire-adjoint a été fermée dès l'ouverture de l'enquête publique et jusqu'à la remise du rapport du commissaire-enquêteur pour ne pas interférer avec celle-ci. Elle sera ouverte de nouveau après la période des congés.

Pour le secteur UCVp, voir la remarque générale n° 5 ci-dessus.

7 Registre N°6.

N°134

« La mixité sociale, on la considère nécessaire tant qu'elle s'invite chez le voisin d'en face » ! Nous ne saurions mieux dire : est-ce de l'autodérision de la part de l'auteur de cette contribution ?

Nous relevons plusieurs inexactitudes :

- A ce jour, il n'y a eu aucune expropriation, et surtout aucune n'est prévue. Les acquisitions de propriétés concernées par l'aménagement du centre ville se font par voie amiable, et il n'est pas prévu de créer une ZAC.
- Les équipements scolaires existants sont suffisants pour l'accroissement de population prévu. En fait, s'il n'y avait pas d'accroissement, la commune devrait fermer une classe au centre.
- Il ne peut y avoir d'abattage d'arbres en EBC sauf s'il est prescrit par raison de sécurité.

Enfin, l'emplacement réservé n°13 pour un passage piétonnier entre les rues Scocard et Maginot est simplement repris du POS actuel, mais la municipalité précédente a autorisé la construction d'un immeuble qui risque de compromettre la réalisation de ce passage.

8 Registre N°7.

N°150

Nous prenons note de la suggestion, qui sera étudiée dans le cadre du concours d'urbanisme pour l'ilot de la poste (voir remarque générale n°6)

N°153

Voir remarque générale n°9

9 Registre de Mondétour.

N° 165

L'accès des véhicules au terrain est une condition expresse de constructibilité. Le projet de PLU est plus tolérant que le POS actuel qui exige un accès de 3,5 m de largeur, puisqu'un accès de 2,7 m est suffisant pour n'importe quel poids-lourd. En outre, se posera toujours la question des emplacements de stationnement de voitures exigés par l'habitation qui sera construite. Nous n'envisageons donc pas de revenir sur cette disposition.

N°166 et 171

Le problème soulevé est celui des bandes de constructibilité. L'objectif de cette disposition est d'empêcher la construction de maisons situées en quinconce les unes par rapport aux autres, nuisant à l'intimité des balcons et terrasses, tandis qu'un alignement des maisons réduit les vues directes des unes sur les autres.

Que faire pour les maisons existantes non situées dans les bandes de constructibilité ? Vis-à-vis de l'objectif énoncé ci-dessus, la seule chose envisageable est de permettre l'agrandissement par extension et surélévation de la maison sans aggraver la situation. Une nouvelle rédaction dans cet esprit est en cours de réflexion afin de ne léser aucun propriétaire de maisons se trouvant dans cette configuration.

N°171

Les articles 7.2.1 et 7.2.2, inspirés du cahier des charges du lotissement « Bois-du Roi2 » à la demande des responsables de l'ASA, sont destinés à limiter la perte d'ensoleillement causée au voisin par une construction en limite séparative. La rédaction actuelle est effectivement insuffisante puisqu'elle ne précise pas que l'obligation d'accolement à une construction voisine en limite séparative s'entend dans la même bande de constructibilité seulement. Pour l'article 7.2.2, il faut préciser que la distance ne peut être diminuée en cas de retrait, mais qu'il est permis d'étendre la construction jusqu'à la limite séparative (sous réserve des dispositions de l'article 7.2.1).

Article UH1 : OK pour la modification proposée.

Articles 9.2.3 – 9.2.4 : nous ne sommes pas favorables à une modification qui laisse le champ libre à la construction d'annexes transformables en studios à louer.

Espaces boisés classés : un défrichement autorisé par le code forestier peut être interdit par le code de l'urbanisme, et c'est justement le cas des zones classées EBC. Lorsque plusieurs dispositions réglementaires peuvent simultanément s'appliquer, la plus restrictive l'emporte.

N°167

Le projet de PLU ne modifie en rien sa situation actuelle : La parcelle en zone UH reste constructible, la parcelle en zone ND reste en zone N et le périmètre des Espaces Boisés Classés est identique du POS au PLU. Par ailleurs, il est à noter que cette parcelle est en zone OIN. Nous serons attentifs à votre avis sur cette demande.

N°168

Il n'est plus possible depuis la réforme du code de l'urbanisme d'imposer une surface minimale de terrain pour avoir le droit de construire. Le projet de PLU limite toutefois l'occupation des sols par plusieurs dispositifs :

- l'emprise au sol, réduite par rapport au POS,
- les bandes de constructibilité (UH6.1),
- la distance minimale de 8m par rapport aux limites séparatives pour les vues directes, de 11m entre façades en vis-à-vis et de 16m en cas de vues directes lorsqu'il y a plusieurs bâtiments sur une même propriété,
- l'obligation d'un minimum de deux places de stationnement par logement en UH, tout en imposant que 60% des espaces libres sur le terrain ne peuvent être affectés au stationnement (UH13.2).

L'ensemble de ces contraintes sera suffisant pour protéger les zones pavillonnaires contre la prolifération des constructions.

N°169

Accord de principe pour le reclassement en UG, en même temps que les RPA de la commune, ou pour une modification de l'article 2 de la zone UE, sous réserve de légalité de ce changement entre l'arrêt et l'approbation du projet de PLU (la réponse de la DDEA est attendue).