

Enquête publique sur la révision du PLU

Avis de l'ASEOR

Préambule

L'ASEOR est une association Loi 1901 de la défense de l'Environnement et de la qualité de la vie au service des habitants de la ville d'Orsay créés en janvier 1973.

Le Préfet de l'Essonne, le 26 février 1997, prend l'arrêté n°970572, portant agrément de l'Association pour la Sauvegarde de l'Environnement d'Orsay, ASEOR, pour l'environnement au titre de l'article L252-1 du code Rural dans le cadre des communes d'Orsay, Saclay, Palaiseau, Villebon sur Yvette, Bures sur Yvette, Gif sur Yvette et les Ulis.

Dans sa charte adoptée en janvier 1998, l'ASEOR se donne pour objectif de conserver et, dans la mesure du possible, améliorer la qualité de la vie à Orsay et considère :

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

- du cadre de vie des habitants d'Orsay*
- du caractère humain du bourg, grâce notamment à un habitat à majorité pavillonnaire de faible hauteur*
- de l'ambiance d'un milieu scientifique et culturel de haut niveau*
- de l'environnement naturel et verdoyant de ce territoire*
- de l'absence d'industries polluantes*
- de l'avis de tous, après une large consultation, dans un esprit de réelle concertation et de coopération »*

C'est dans cet esprit que l'ASEOR a analysé le projet de révision du PLU de la ville d'Orsay.

La concertation

Le principe de la concertation est défini dans le compte rendu du Conseil Municipal du 29 juin 2015 :

2015-65 Urbanisme. Prescription de la révision du plan local d'urbanisme

L'ASEOR a demandé à participer à des groupes de travail chargés de l'élaboration de cette révision. A l'exception d'une réunion sur le PADD en octobre 2015 nous n'avons jamais eu d'autres réunions de travail. Il y a bien des réunions publiques de présentation du PLU, mais sans mise à disposition du dossier il n'était pas possible d'intervenir objectivement.

C'est seulement début septembre 2016 que les Orcéens ont pu avoir accès au dossier sur le site de la Mairie. Le 30 septembre 2016 après analyse du dossier l'ASEOR a demandé un certain nombre d'explications qui ont fait l'objet d'une fin de non recevoir de la part de la Municipalité.

N'ayant pas eu de réponse à nos questions nous considérons que les modalités de la concertation votées par le Conseil Municipal n'ont pas été respectées. L'ASEOR considère qu'il n'est pas possible de faire une analyse objective de ce projet de révision du PLU.

Le développement d'Orsay

Lorsqu'on analyse ce projet il est fait essentiellement mention de la possibilité de construction de logements individuels et surtout collectifs mais rien sur les équipements collectifs qui seront nécessaires. Nous n'avons en particulier pas obtenu de réponse à notre question concernant l'accroissement envisagé de la population dans la prochaine décennie. Nous n'avons pas obtenu non plus d'éléments sur l'occupation des logements collectifs dernièrement créés.

Sans réponse à nos questions nous ne pouvons donner avis sur ce point (cf : lettres du 30 septembre et 18 octobre 2016).

La partie économique est le grand absent.

Analyse du projet de règlement

L'ASEOR se réjouit de certaines améliorations du plan de zonage, en particulier la création des zones patrimoniales UP. Elles permettent de revenir sur certaines des erreurs du précédent PLU, en particulier en zones UPa et UPb, alors que les changements générés par les zones UPc et UPd sont bien peu manifestes.

Nous reconnaissons également la volonté de protéger le patrimoine bâti avec la classification de certains bâtiments en cinq catégories, la population ayant exprimé à plusieurs reprises ses craintes quant à la destruction de plusieurs bâtiments anciens faisant le charme d'Orsay, et qui étaient particulièrement menacés vus les dispositions du PLU précédent.

Nous remarquons la variation à la baisse de l'emprise au sol maximale autorisée pour les zones UG en fonction de la superficie. Si nous reconnaissons qu'elle peut permettre d'éviter une densification abusive sur de petits terrains, le maintien à des niveaux élevés pour de grands terrains (80% en UG, 60% en UGa) peut encourager les promoteurs à procéder à des opérations de rachats de terrains contigus, cette spéculation devant encourager des projets encore plus gros. Nous souhaitons donc que ce taux maximal soit revu à la baisse pour les plus grands terrains également.

Nous nous réjouissons de certaines modifications de règles sur les places de stationnement. En effet, nous considérons qu'il est plus efficace de compter le nombre de places de stationnement par logement plutôt que par tranche de surface habitable : certains bâtiments peuvent être grands mais n'accueillir qu'une famille qui n'aura pas besoin d'un très grand nombre de véhicules, quand d'autres bâtiments plus petits peuvent être découpés en plusieurs logements, qui auront chacun besoin de véhicules. Cette deuxième tendance étant de plus en plus observée, cette modification peut être en mesure de libérer de l'espace sur la chaussée.

En revanche, certaines modifications ne sont pas opportunes. Le projet dit du « terrain de la Cyprenne » n'étant plus d'actualité, le terrain en question ne doit plus être en zone AUG, mais bien rester en UE et UAc. Toujours à Mondétour, le changement de zone de UGb vers UR montre qu'il n'est plus question d'un espace intermédiaire entre pavillon et immeubles, mais bel et bien d'immeubles positionnés au milieu de pavillons. Au passage, l'emprise au sol maximale augmente de 10% par rapport à l'existant, qui devait alors être inférieur aux autres zones UG.

Si l'ASEOR reconnaît la nécessité de maintenir et de renforcer la présence végétale en permettant une continuité de l'environnement permettant la biodiversité, il semble que ce projet n'ait pas suffisamment étudié les conséquences de la définition des zones "cœur d'îlot". En effet, la notion de cœur d'îlot vise à préserver les environnements contigus à plusieurs terrains, notamment dans les fonds de jardins. Normalement, cela doit encourager à maintenir les constructions là où elles se trouvent déjà. L'emprise au sol maximale étant calculée sur la totalité du terrain, la notion de cœur d'îlot ne diminue pas fondamentalement les droits à construire des propriétaires tant que la partie constructible du terrain est supérieure à l'emprise maximale au sol autorisé (actuellement 15% en zone UH par exemple).

Or il se trouve que dans plusieurs parcelles, la partie inconstructible dépasse ce seuil, voire occupe la totalité de la parcelle. De tels terrains changent de facto de zonage pour avoir les caractéristiques des zones N, soit espaces boisés. Ce faisant, ils perdent la quasi totalité de leur valeur marchande, ce qui entraîne un risque juridique auprès de la mairie en termes de demandes d'indemnisation.

L'ASEOR demande donc une nouvelle et meilleure délimitation de ces cœurs d'îlot.

Les hauteurs des ouvrages

Dans le projet de règlement il est fait mention d'une référence à l'égout du toit, mais aucune définition de ce dernier. La majorité de la ville d'Orsay étant construite sur des versants de la vallée. (D'un bout à l'autre d'un bâtiment on peut avoir au minimum la valeur d'un étage) **Quelle hauteur de l'égout du toit doit-on prendre ?**

Dans son avis du 17 septembre 2012, l'ASEOR, lors de l'enquête publique, avait proposé la rédaction suivante :

*Rédaction proposée par l'ASEOR : « La hauteur à l'égout ou à l'acrotère est comptée pour chaque élément de façade depuis le niveau de référence. Lorsqu'une limite de hauteur à l'égout ou l'acrotère est spécifiée, d'une part elle s'applique **en tout point de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère** et, d'autre part elle ne s'applique qu'aux façades en périmètre de la construction à l'exclusion des murs pignons. »*

Face à de nombreuses interprétations abusives du règlement du POS qui ont été constatées par l'ASEOR, l'ASEOR avait demandé et obtenu la modification du POS pour que la hauteur à l'égout ou à l'acrotère soit mesurée en tout point de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère.

L'ASEOR demande la prise en compte de cette disposition du POS (cf. articles 10) dans le PLU ce qui évitera dans certains cas une surélévation de la toiture par rapport aux limites de hauteur des constructions imposées par le PLU.

Par ailleurs, l'ASEOR souhaiterait que le PLU impose au moins une place couverte intégrée au bâtiment principal par logement comme le prévoyait le POS.

L'ASEOR lors de la réunion du 13 octobre 2015 (seule réunion du groupe de travail, cf : production 3) avait insisté sur les construction en limite séparative des zone UH et UG et rappelé sa demande au cours des révisions précédentes du PLU et proposé :

Rédaction demandée par l'ASEOR : *S'il existe une construction implantée sur la limite séparative formant limite de zone sur le terrain contigu, la nouvelle construction peut être adossée à la construction existante, à condition de ne pas en dépasser le gabarit ni en hauteur ni en longueur et dans les limites du présent règlement.*

Les risques dus à l'environnement sur Orsay

Normalement le PLU est prévu pour autoriser des constructions présentant aucun risque pour elles mêmes ou leur environnement. Dans les zones à risque ou nuisances le PLU doit imposer des dispositions particulières.

Rappel des risques naturels

L'Yvette

Cette rivière qui traverse la ville d'Orsay est soumise à PPRI vient de subir des inondations importantes aux mois de mai/juin 2016 (équivalentes à une crue de 60 à 70 ans). Nous n'avons trouvé aucune recommandation concernant les constructions telles que celles de l'ancien POS interdisant les sous sols et une cote minimale des rez-de-chaussée par rapport au sol naturel.

De plus il n'est fait état nulle part du PRGE en cours d'étude au SIAHVY. Etude à laquelle participe l'ASEOR qui sera une prolongation pour l'Yvette des travaux réalisés pour la Mérentaise.

Les eaux souterraines et les zones humides

De part sa nature géologique : *succinctement des limons de faible épaisseur reposant sur des argiles elles même reposant sur des sables de Fontainebleau*, le sous sol du territoire est envahi par des eaux souterraines. Autrefois un canal traversant tout Orsay, actuellement disparu, avait été réalisé pour drainer ces eaux.

Cette présence de zone humide est répertoriée dans le « SAGE Orge Yvette » document réglementaire dont il n'est fait aucune mention dans le projet de PLU. Les Sondages faits au Guichet pour la construction de collectif ont montré la présence d'eau à faible profondeur.

La modification des trajets de ces eaux souterraines par les nouvelles constructions non seulement risquent de mettre en cause la tenue des ouvrages réalisés mais mettent aussi en péril les constructions voisines édifiées souvent depuis plusieurs décennies.

Certaines constructions nécessiteraient une étude d'impact, le problème n'est même pas abordé dans le projet de PLU.

En cas de désordre dans les constructions voisines qui est responsable ?

Le texte actuel ne permet pas de dégager la responsabilité du signataire du permis de construire, c'est-à-dire celle du Maire.

Les nuisances

La ville d'Orsay est traversée par une voie rapide la RN118, aucune préconisation pour les constructions à proximité de cette voie qui crée des nuisances sonores et pollue l'air ambiant.

Conclusion

Du fait que

- l'ASEOR n'a pas eu de réponse à ses questions.
- Les modalités de concertation votées au Conseil Municipal n'ont pas toutes été respectées ce qui n'a pas permis de participer à l'élaboration du projet au fur et à mesure
- Le projet ne tient pas compte des risques naturels en particulier dans les zones humides. Sans aucune préconisation le projet de PLU peut autoriser des constructions mettant en péril des constructions voisines.

Et malgré quelques améliorations par rapport au précédent PLU

L'ASEOR émet un avis défavorable

et demande, entre autre, à Monsieur le commissaire enquêteur d'intervenir pour que des préconisations soient faites contre les risques naturels et éviter ainsi des nouvelles catastrophes comme en mai/juin 2016.

Orsay le 30 novembre 2016
Pour le Conseil d'Administration
Le Président

Pièces jointes

Production 1 : Extrait n+2015-65 du CR du Conseil Municipal du 29 juin 2015

Production 2 : Lettre à Monsieur le Maire du 9 septembre 2015

Production 3 : Lettre à Monsieur le Maire du 22 octobre 2015

Production 4 : Lettre à Monsieur le Maire du 30 septembre 2016

Production 5 : Réponse de la Mairie à la lettre du 30 septembre

Production 6 : Lettre à Monsieur le Maire du 18 octobre 2016