

## EST-CE LE FUTUR VISAGE DE MONDÉTOUR ?



**Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) décidé par la municipalité a multiplié les possibilités de densification de l'habitat, malgré l'avis contraire de la consultation. Les promoteurs immobiliers, peuvent maintenant, en toute légalité, détruire le caractère pavillonnaire de plusieurs quartiers d'Orsay, dont Mondétour.**

Sur Mondétour, plusieurs projets sont ainsi déjà en cours. Autour du marché, deux permis de construire ont d'ores et déjà été délivrés, pour construire deux immeubles à la place de la boucherie et de la maison attenante, soit **dix-sept logements au lieu de deux**. Toutes les parcelles situées autour de la place du marché sont actuellement susceptibles d'accueillir de telles opérations.

Au 63 boulevard de Mondétour, un pavillon a maintenant été démoli pour permettre la construction d'un grand bâtiment comprenant six logements. Ce n'est qu'un avant-gout car tous les pavillons d'Orsay pourront être remplacés par de telles constructions. Les problèmes de circulation et de stationnement iront donc en s'aggravant.

Les Orcéens qui sont attachés au cadre de vie paisible d'Orsay n'apprécient pas une telle évolution.

L'ASEOR, qui a toujours défendu l'environnement d'Orsay et le caractère pavillonnaire de ses quartiers, est donc au côté des habitants qui souhaitent une modification du PLU **pour le retour à des règles de construction plus restrictives et ainsi stopper le bétonnage effréné et spéculatif de notre ville.**

**A cette fin l'ASEOR vous propose d'assister nombreux à la prochaine réunion de quartier qui se tiendra le jeudi 24 mai prochain à 20h30, à l'école de Mondétour. Seule une mobilisation massive des habitants d'Orsay pourra faire reculer la municipalité. Nous comptons sur vous.**

## CE QUE LE PLU A CHANGÉ

Madame, Monsieur,

Même pour les spécialistes la lecture des documents administratifs d'urbanisme est rébarbative. Nous vous proposons donc quelques lignes vous expliquant les différences essentielles, en zone pavillonnaire UH, entre l'ancien POS et le nouveau PLU.

Article 5 (UH5) : prend en compte les terrains

Pour le POS, il fallait 500m<sup>2</sup> pour construire.

Pour le PLU, pas de règle ; depuis la loi SRU tout terrain est constructible. Mais la mairie pourrait, si elle le souhaitait, revenir à 500m<sup>2</sup> pour raison historique ou paysagère : code de l'urbanisme article L123-1-5 alinéa 12. Ce serait justifié dans une zone pavillonnaire comme Mondétour.

Article 6 (UH6) : implantation par rapport à la voirie

Pour le POS, 5 m de recul.

Pour le PLU, 2 bandes constructibles de 5 à 25 m et de 40 à 60m, donc deux constructions possibles sur un terrain de 60m de profondeur.

Article 7 (UH7) : implantation par rapport aux propriétés voisines.

Pour le POS, au-delà de 13 m de large on peut s'adosser à une seule des deux propriétés voisines.

Pour le PLU, les constructions peuvent toucher des deux côtés (NB : cela fera à terme disparaître tout l'aspect pavillonnaire du quartier).

Article 8 (UH8) : implantation des constructions.

Pour le POS, 1 seule construction par 500m<sup>2</sup>.

Pour le PLU, les façades doivent être distantes de 11 à 16 m.

Pour les surfaces constructibles, le calcul est compliqué : en gros

Pour le POS, pour 500m<sup>2</sup> on pouvait construire  $500 \times 0,40 = 200\text{m}^2$  de planchers.

Pour le PLU, pour la même surface on arriverait à 375m<sup>2</sup> de planchers.

Enfin pour les parkings, le PLU a introduit la notion de parking « commandé » c'est-à-dire en enfilade, l'un derrière l'autre.

Pour un appartement nécessitant deux places de stationnement, une de ces places sera commandée. Nous vous laissons le soin d'imaginer les complications et les nuisances qui en découleront.

Tous ces points, et d'autres, entraîneront des modifications considérables de votre environnement.

Voilà pourquoi l'ASEOR, avec la majorité des Orcéens, souhaite que le PLU soit profondément revu, en concertation, et non élaboré par des bureaux d'études au service des bétonneurs aménageurs.

*Si vous souhaitez obtenir nos informations, envoyez-nous votre adresse de courrier électronique.*