

Monsieur David ROS
Maire d'Orsay
Conseiller Départemental de l'Essonne

Orsay, le 30 septembre 2016

Recommandée avec accusé de réception

Objet :révision du PLU

Monsieur le Maire,

Suite à notre demande votre courrier du 31 mars nous donnait votre d'accord sur le principe d'une participation de l'ASEOR au projet de révision du PLU.

A l'exception d'une réunion sur le PADD nous n'avons eu aucune réunion de travail avec vos services

Nous avons découvert le projet complet seulement début septembre, le dossier étant difficilement accessible sur le site de la Mairie.

Après un rapide examen, nous vous adressons une première série de demandes de clarifications listées dans le document ci-joint. Etant donné leur nombre il ne nous est pas possible de les demander au cours d'une réunion publique de présentation du PLU.

De plus, nous constatons qu'il n'y a eu aucun échange avec vos services, c'est la première fois que cela nous arrive (l'ASEOR a plus de 43 ans d'existence). Pour les précédentes versions du PLU nous avons eu des réunions avec vos services.

Pourquoi un tel changement ?

Nos remarques générales concernent ;

Présentation du document

Une présentation plus synthétique aurait permis plus de clarté. Pourquoi répéter pour chaque zone toutes les règles communes (stationnement etc...). Il aurait été plus simple de mentionner seulement les modifications aux règles générales (le dossier aurait été moins volumineux et plus simple à exploiter)

On passe de 184 pages à 315 pages+annexes, ce n'est pas tellement une simplification. Beaucoup de répétitions. (trop de copier/coller).

Il est regrettable pour la compréhension du PLU que sur les cartes du zonage qu'il n'y ait pas eu, malgré la demande à vos services, des numéros correspondant à ceux de la légende indiquant les emplacements réservés

Le contenu

Ce projet en permettant la réalisation de nombreux collectifs avec des logements sociaux va changer entièrement la structure de la ville et sa population. L'arrivée de cette nouvelle

population va aussi nécessiter la création d'équipements collectifs (écoles, crèches, équipements sportifs, etc...),

Nous n'avons trouvé aucun projet dans le dossier alors que certains équipements sont déjà saturés. **Pourquoi ?**

Ce projet de PLU donne l'impression que le règlement a été rédigé non en fonction d'un futur développement harmonieux d'Orsay mais pour permettre la réalisation de projets déjà dans les cartons de la Municipalité.

En effet pas de règles générales mais du coup par coup pour :

- les emprises au sol,
- les hauteurs,
- _ des zonages modifiés dans le détail et adaptés à des projets précis

Pour satisfaire les Orcéens attachés à leur ville :

- prise en compte de bâtiments exceptionnels ou de patrimoine, destruction interdite à la base, cinq catégories. Une bonne chose.
- mention d'interdiction de suppression de places automobiles publiques (pour créer des accès ou des places privées).

En attendant des clarifications de vos services, nous vous prions, Monsieur le Maire, de croire en l'expression de nos sentiments respectueux.

Lionel Champetier
Président de l'ASEOR



Analyse de la révision du PLU

Demande d'explications

Rapport de présentation : Partie 1, 2, 3

1.2.3. Caractéristiques du tissu urbain

Malgré leur densité, les espaces centraux d'Orsay peuvent encore évoluer. La présence de deux gares RER dans ce tissu en fait un secteur à enjeux en termes d'intensification urbaine. Cependant, il existe des possibilités d'optimisation du tissu urbain, voire de recomposition de certains îlots à l'instar de l'opération de la rue du Général de Gaulle au Guichet. P. 27

Le chapitre diagnostic devrait être un constat, Pourquoi ce texte est il un projet ?

L'enjeu majeur sera de trouver les justes proportions entre protection, valorisation et possibilités d'évolution. P.32

Le chapitre diagnostic devrait être un constat, Pourquoi ce texte est il un projet ?

Une parcelle de grande ampleur apparaît singulière dans l'ensemble du tissu urbain Orcéen. Anciennement occupée par une grande enseigne de l'équipement de la maison, avec un bâtiment commercial de type « boîte à chaussure », la question de sa reconversion se pose aujourd'hui. L'enjeu est de savoir quel programme et quelle typologie de bâti proposer, sur une parcelle d'angle enclavée entre un carrefour important (rond-point de Mondétour), la route de Montlhéry et la RN 118 générant des nuisances ainsi que les services techniques municipaux. P.52

Le diagnostic devrait être un constat, Pourquoi ce texte est il un projet ?

1.2.4. Un patrimoine bâti diversifié

La photo centrale ne semble pas être Nicolas imprimeur rue de Paris ?

1.3. Analyse socio-économique

Une grosse partie des données date des années 2011, ce qui fait 5 ans de dérive possible comment avez-vous actualisé celles-ci ? car elles traitent des domaines très différents. 6

1.3.2. Parc de logements et politique de l'habitat 78

Le fait que soit utilisée une méthode de calcul différente de celle de la base Sit@del2 ne permet pas de faire un comparatif avec les autres communes comme cela est fait pour d'autres paragraphes, quel en est l'avantage ?

Comment évaluez-vous votre Dynamique de construction dans ce cas ?

Orsay devrait ainsi renouer rapidement avec une croissance démographique. Si Orsay souhaite renouer durablement avec la croissance démographique, tout en répondant aux besoins des habitants, il faudra maintenir voire renforcer le rythme de la production de logements.

Ceci fera d'Orsay une ville dortoir. Comment comptez vous rendre la ville attirante au niveau de l'emploi, ce qui comblerait les habitants ?

1.3.3. Activités économiques et emploi

Plus que 44% des emplois sont publics ce que vous considérez comme une menace dans votre tableau de synthèse. Que comptez vous faire pour remédier à cet état ? **9**

1.3.4. Équipements d'intérêt collectif

Dans ce sens, les communes du nord de l'Essonne sont globalement plus équipées que le reste du département. Orsay appartient à la tranche haute, avec 59 équipements sportifs recensés (seules 1/10e des communes d'Essonne en ont plus de 55)

Dans ce décompte sont comptabilisés les équipements des universités pas toujours très disponibles pour les Orcéens ?

Dans le diagnostic précédent étaient mentionnés : « Les gymnases du Guichet et de Mondétour en assez mauvais état. L'eau est coupée dans celui de Mondétour.

Le gymnase Blondin est confronté à des problèmes de chauffage signalés par les associations sportives, il sert aussi de salle des fêtes. »

Ces dernières années rien n'a été fait au niveau gros œuvre, il n'y a aucun constat dans cette révision, que comptez vous faire et surtout quand ?

Synthèse déplacement et mobilité

175

Il n'est pas fait état des engorgements aux heures de pointes, comment comptez vous y remédier ?

2.3.1. Risques d'inondation et ruissellement

253

Ces risques pèsent fortement sur la commune d'Orsay en raison de la forte pente de ses côteaues et de leur forte imperméabilisation.

Quelles actions préventives la commune compte-t-elle mener ?

Diagnostic territorial..... p.6

Introduction

Orsay en quelques chiffres?

- Superficie : 776 hectares
 - Population : 16 842 (population légale INSEE 2006)
 - Nombre d'entreprises : 754
 - Type d'occupation des logements : 65% propriétaires, 33% de locataires
 - Logements sociaux : 6,89 % en 2010
 - Bois et espaces verts : 326 hectares
 - Intercommunalité : Communauté d'Agglomération du Plateau de Saclay (CAPS)
- : les chiffres pris en compte ont-ils été réactualisés ? 6 à 10 ans de décalage semblent beaucoup.***

Qu'en est-il exactement ?

Morphologie et paysages

2. Présentation du territoire

p. 14

Ces espaces représentent 344 hectares, soit 30,4% de la superficie totale de la commune. Les bois et forêts dominent l'espace non bâti (192 hectares) avec les zones agricoles (62 hectares) concentrées au nord de la commune.

Quelle est la bonne règle de calcul donnant 344 hect comme 30% de 776 hect ?

3 Fonctionnement Urbain

Eléments de paysage remarquables : les escaliers de la Troche est-ce le ciment ?

Certains quartiers récents, situés sur le plateau de Saclay ou sur le plateau de Mondétour, possèdent très peu de relation avec la trame urbaine de la commune, et sont donc plus en relation avec les communes voisines comme Villebon sur Yvette, Palaiseau ou encore Les Ulis.

Que fait-on pour rapprocher d'Orsay ?

Enseignements et premières orientations

p. 28

1. Les équipements

p. 29

La capacité totale d'accueil des crèches d'Orsay est d'environ 200 enfants, elle est importante comparativement aux autres communes du secteur.

Est-ce par rapport à nos besoins ou un comparatif avec les autres communes que l'on doit penser l'avenir d'Orsay ?

Les équipements pour personnes âgées

Les résidences pour personnes âgées (RPA), Ces résidences ne sont pas médicalisées.

Compte-t-on améliorer cette situation ? On ne trouve aucune action dans le PLU.

De manière générale, les locaux destinés aux associations ne permettent pas l'accès aux personnes à mobilité réduite, du fait de l'ancienneté des bâtiments (Bouvêche, maison des associations). Il apparaît opportun de réfléchir à une possible relocalisation des associations, la mise aux normes des bâtiments utilisés étant difficilement réalisable.

Où est précisée cette action dans le PLU ? (réfection ou déplacement des locaux)

Les gymnases du Guichet et de Mondétour sont en très mauvais état. L'eau est coupée dans celui de Mondétour.

Le gymnase Blondin est confronté à des problèmes de chauffage signalés par les associations sportives, il sert aussi de salle des fêtes.

Les équipements sportifs ne correspondent pas aux besoins d'une salle des fêtes ce qui provoque des impacts nuisibles sur les heures d'entraînement des activités sportives. Il n'y a aucune action améliorant ce fait dans le PLU.

2. Enseignements

p. 45

- L'offre culturelle est très diversifiée mais la structure et l'organisation des bibliothèques ne répondent pas à l'ensemble des besoins des habitants.

- L'offre en équipements sportifs est importante et très diversifiée mais trois des quatre gymnases nécessitent des travaux de remise en état voire des démolitions/reconstructions. Par ailleurs la question du devenir de la piscine est à l'étude.

Il n'y a pas de réponse à ces questions dans le PLU ?

3. Les transports et les déplacements

p. 46

Les circulations douces, Ces circulations doivent être développées et sécurisées.

Il n'y a pas d'action précise dans le PLU ?

Diagnostic socio-économique..... p.56

Les habitants

1. L'évolution de la population

p. 57

2. Les facteurs d'évolution de la population

p. 58

3. La structure par âge de la population

p. 59

4. Les caractéristiques socio-économiques de la population

p. 61

Doit-on considérer les chiffres des années 2000 au mieux de 2006, comme la photo actuelle de notre ville ?

Les logements

1. La taille des ménages

p. 65

2. La typologie des logements

p. 66

3. Le statut d'occupation des résidences principales	p. 67
4. La construction récente de logements	p. 68
5. Le logement social	p. 70
6. Les logements étudiants et chercheurs	p. 71
7. Le Plan Local de l'Habitat (PLH)	p. 72

Peut-on considérer ces chiffres des années 2000 au mieux de 2006, comme la photo actuelle de notre ville ?

La seule mise à jour est l'incorporation des chiffres du projet du plateau de Saclay.

Les activités économiques

1. Les entreprises par secteurs d'activité	p. 74
--	-------

Peut-on considérer ces chiffres des années 2000 au mieux de 2006, comme la photo actuelle de notre ville ?

2. Les commerces	p. 76
------------------	-------

ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT p.79

Caractéristiques générales

Les habitants – les logements

- La population d'Orsay augmente de façon constante mais faiblement.
- L'évolution des caractéristiques de la population est marquée par une augmentation de la part des plus de 60 ans mais aussi par une augmentation de la part des plus jeunes (0-20 ans).
- La part des 20-39 ans, soit les jeunes actifs, a tendance à diminuer de manière assez sensible.
- La CSP (catégorie socioprofessionnelle) la plus représentée essent les cadres et professions intellectuelles supérieures.
- Le parc de logements est composé de 56% de logements individuels et 44% de logements collectifs.
- 61% des orcéens sont propriétaires et 35% sont locataires.
- La part de logement social est très faible : 6,89 % et le nombre de demandes est important.
- Une dominante de grands logements de 4 pièces et plus. La possibilité de parcours résidentiel n'existe pas sur la commune.
- Un besoin important de logements plus petits pour les jeunes et les personnes âgées.

Ces informations sont elles actuelles aucune date n'est mentionnée ?

3. L'hydrographie	p. 81
-------------------	-------

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine Normandie et les Schémas d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) « Orge-Yvette » sont les documents de cadrage de cette gestion.

Quelles actions précises montrent l'application de ce schéma ?

6. La faune et la flore	p. 90
-------------------------	-------

La principale continuité écologique de la commune est la trame bleue de la vallée de l'Yvette.

Quelles actions précises montrent le respect de ce plan dans le PLU ?

Les risques et les nuisances

4. Les risques d'inondation	p. 99
-----------------------------	-------

Le secteur des 9 Arpents est particulièrement soumis aux risques d'inondation. La peupleraie au droit du lac de Lozère, qui est une zone naturelle d'expansion de l'Yvette, a été remblayée avec les remblais de la RN 118, lors de sa construction, pour réaliser des terrains de sport. Le niveau des terrains de sport ainsi créé étant plus élevé que celui de la rive déjà urbanisée, les constructions existantes sont donc devenues inondables

L'état de l'Yvette nécessite un curage des sables pour faciliter l'écoulement des eaux.

La ville est concernée par un risque d'inondation actuellement géré par un Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation approuvé le 26 septembre 2006.

Aucune action n'apparaît dans le PLU pour annuler ce risque ?

L'assainissement et la gestion des déchets

2. Un réseau d'assainissement p.105

La commune a engagé une vérification de tous les branchements des particuliers sur les collecteurs communaux

Est-ce toujours d'actualité ? sinon qu'elles actions ont été faites ?

3. Les eaux pluviales p.106

Les actions envisagées par le SIAHVY sur la commune concernent :

- la création de bassins de retenues dont certains sont inscrits en emplacements réservés.
- la définition d'un débit de fuite limité à 1,2l/s/hectare pour tout nouvel aménagement.
- le diagnostic des réseaux communaux.

Aucune action n'apparaît dans le PLU ?

Enseignement

La nature géologique du sous sol d'Orsay est diversifiée (alluvions, sables, grès, marnes...) et caractéristique d'un paysage de vallée dominée par des plateaux. La présence d'argile fait qu'il existe un risque de mouvement de terrain induit par le retrait et gonflement des argiles dans les secteurs à forte pente.

En termes de qualité de l'eau, l'Yvette est exposée à des pollutions liées principalement aux rejets des collecteurs d'eaux pluviales et aux mauvais raccordements des habitations au réseau collectif d'assainissement.

Le danger représenté par les crues éventuelles de l'Yvette est pris en compte dans le cadre du Plan de Prévention des Risques d'Inondation opposable. Le secteur des « neufs Arpents » est particulièrement soumis au risque d'inondation.

L'urbanisation qui s'est développée sur les coteaux dans des secteurs à forte pente, génère un risque de ruissellement des eaux pluviales qu'il convient de prendre en compte, et qui est aggravé par la présence de nombreuses sources.

**Quelles actions précises montrent la prise en compte de ces enseignements dans le PLU ?
ou, les obligations que celui-ci exige pour l'obtention d'un permis de construire ?**

Le PADD

Les objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme 3

Partie 1 : Orsay, une identité paysagère et environnementale 4

A/ Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales du territoire et lutter 5

Protéger les zones humides et assurer le maintien de leurs fonctionnalités écologiques :

en appliquant une protection suffisante aux berges de l'Yvette, aux mares, aux canaux, rigoles et autres plans d'eau ainsi qu'aux espaces proches ;

en intégrant la place de l'eau et des zones humides en amont des projets d'aménagement ;

Comment est-ce pris en compte dans le PLU ?

Intégrer les espaces privés à la stratégie communale de Trame Verte et Bleue en conservant des coeurs d'îlots verts et en protégeant les végétaux les plus remarquables

Peut-on avoir un zonage précis de la trame verte et bleue ?

B/ Conforter les ambiances urbaines existantes caractéristiques du cadre de vie Orcéen et support ?????.....

9

Assurer une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture, des gabarits des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes ;

Qu'est ce que l'on peut interpréter par là ?

Valoriser les entrées de ville et les quartiers des gares Orsay-Ville et Le Guichet en améliorant la qualité du paysage bâti et des espaces publics ;

Qu'est ce que l'on peut interpréter par là ? ou comment peut-on l'interpréter ?

C/ Préserver et valoriser le patrimoine bâti afin de renforcer l'identité paysagère et culturelle 11
Intégrer, pour tout nouveau projet, des exigences qualitatives fortes à l'échelle de chaque quartier concerné.

Qu'est ce que l'on peut interpréter par là ? ou comment peut-on l'interpréter ?

Partie 2 : Orsay, un territoire pour tous, une ville dynamique 14

D/ Développer une approche équilibrée et maîtrisée de l'évolution de l'urbanisation existante 15
Un certain équilibre dans l'occupation du sol à l'échelle du territoire avec environ 54% d'espaces urbanisés

On peut considérer cela comme l'équivalent d'un Coefficient d'Occupation au Sol (COS), Comment cela était il défini dans le PLU actuel?

Une ville globalement très aérée avec une faible emprise au sol du bâti

Doit-on monter en étage ? Cela restera-t il harmonieux ?

Un développement de l'habitat peu consommateur de foncier naturel

Quel est la différence avec le paragraphe précédent ?

E/ Proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la population 17

Le contexte socio-économique sur lequel s'appuient les orientations du PADD :

Dans le Diagnostic les chiffres datent de 2006 voir 2000, on peut espérer qu'il existe des chiffres plus récents et dans ce cas pourquoi ne pas les avoir inscrits dans le diagnostic ?

F/ Etoffer le tissu économique Orcéen et maintenir une dynamique 18

Le contexte économique sur lequel s'appuient les orientations du PADD :

Une densité commerciale particulièrement élevée en alimentaire, **Un peu en contradiction avec le texte qui suit du diagnostic page 76** : « On peut noter la tendance au développement des banques et des agences immobilières dans le centre ville au détriment des commerces de bouche. »

• **Développer une offre en commerce, notamment non alimentaire, répondant aux besoins des différentes générations composant la population Orcéenne permanente et temporaire (étudiants). Un peu en contradiction avec le texte qui suit du diagnostic page 76**

G/ Prendre en compte les besoins en déplacements de l'ensemble des usagers 21

H/ Parfaire l'équipement du territoire pour une ville cohérente et fonctionnelle 24

L'offre actuelle en équipement sur laquelle s'appuient les orientations du PADD :

Des équipements scolaires de la maternelle au lycée et jusqu'à l'université

Le Diagnostic mentionne : « De façon générale, les écoles maternelles et élémentaires de la commune souffrent de problèmes d'isolation et de distribution de chauffage ne favorisant pas les économies d'énergie. Seule la maternelle du Centre a été rénovée en 2004. »

Qu'est il prévu dans le PLU ?

Un bon niveau d'accueil de la petite enfance avec 75% de demandes satisfaites

Des équipements sportifs nombreux

Le Diagnostic mentionne : « Les gymnases du Guichet et de Mondétour sont en très mauvais état. L'eau est coupée dans celui de Mondétour. Le gymnase Blondin est confronté à des problèmes de chauffage signalés par les associations sportives, il sert aussi de salle des fêtes.

De plus, en raison de la multiplicité des disciplines sportives pratiquées, les locaux deviennent parfois sous dimensionnés, notamment pour des raisons de stockage de matériel.

Qu'est il prévu dans le PLU ?

L'hôpital est un équipement à rayonnement supra communal favorisant un bon niveau d'accès au soin de la population

H3 Favoriser le maintien de l'hôpital à Orsay

L'OAP page 13 mentionne que pour 2025 ; « L'hôpital pourrait être amené à déménager à moyen-long terme, l'objet de cette OAP est d'anticiper la libération au moins partielle du foncier et la mutation d'un site en lien avec l'hôtel de ville, »

Quel document fait foi?

Nous n'avons pas trouvé le besoin exprimé par les personnes âgées de logements correspondant à leur demande

Cela est-il traité dans le PLU ou l'OAP ?

Partie 3 : Orsay, un territoire au centre de l'opération d'intérêt national Paris Saclay	26
I/ Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales d'Orsay	28
J/ Organiser un « Campus Urbain » pour tous	29
K/ Prendre en compte les besoins en déplacement de l'ensemble des usagers	31

De façon globale on cherche à mutualiser les équipements publics, mais faut tenir compte des déplacements que cela entraînera et les liaisons vallée/plateau ne semblent pas dimensionnées pour accueillir ce trafic.

Qu'est-il défini dans cet esprit?

Les objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme

Urbanisme et habitat

_ Veiller à l'évolution rationnelle des quartiers autour des gares d'Orsay-Ville et du Guichet ; _ Atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU, assurer la mixité sociale dans les programmes de logements et assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée ;

Economie

_ Développer et soutenir le commerce de proximité ;

Environnement

_ Requalifier les entrées de ville et l'environnement urbain autour des gares ;

Le Zonage

Analyse de la carte et changements de zonage :

UGa de la rue Louis Scocard devient UPb, prolongé jusqu'à la rue des Sources (où c'était UH auparavant). UHg devient URL, ce qui veut dire suit les bases de UR, sauf contre-indications notées.

Liseré violet : « programmation du PLU »

Liseré bleu : 500m autour d'accès au RER (= zone 1).

Les numéros de zones à aménager ne sont pas indiqués sur la carte.

« Compagnons du rabot » à Mondétour passent de UGb à UHc, l'immeuble d'à côté de UGb à UR. De ce fait, le zonage UGb n'existe plus.

« Fly » et les équipements communaux passent de UAc et UE à AUg (à urbaniser pour logements, normes similaires à UG, c'était le zonage de l'opération de la rue du Fond du Guichet).

Les pavillons de la bande ouest entre Boulevard Dubreuil et RER passent de UH à AUg, tout l'hôpital passe de UE (équipement collectif) à AUg, anticipant visiblement le départ de l'hôpital pour y réaliser une opération de construction de logements.

Zonage N acté rue Georges Clemenceau près de l'université et du RER

Autour de la rue de Chartres, passage de UHm à UPb, UH ou N

4 nouvelles zones « à protéger » UP : UPa vers la rue du Fond du Guichet, UPb du côté de la rue des Hucheries, UPc au quartier Madagascar, et UPd près du Mail.

Le plateau du Moulon (à l'ouest) passe presque entièrement en UM, à Corbeville (à l'est) la zone reste en AU (terre agricole à urbaniser ultérieurement), sauf zone de gens du voyage (déjà envisagée dans le PLU de 2010). Le terrain Thalès reste en UA.

Quelles sont les raisons qui ont conduit à ces modifications de zonage ?

Règlement

La hauteurs des ouvrages et leur emprise au sol

Les Hauteurs

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. (dun

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 en considération ?**

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. »

Emprise au sol

Dans l'avis sur le PADD le 23 octobre 2015 l'ASEOR demandait, après avoir rappelé les objectifs de sa charte :

Ce sont ces principes qui ont guidé les interventions de l'ASEOR lors de l'élaboration des différents règlements d'urbanisme tels que le POS et ensuite le PLU. Le PLU, par rapport au POS auquel l'ASEOR avait beaucoup participé, a permis une densification qui n'est plus maîtrisable du fait, entre autres, de l'abandon des C.O.S et de la suppression du minimum de 500 m² pour construire.

Nous demandons que le prochain règlement corrige les anomalies du règlement actuel en s'appuyant sur le Grenelle de l'Environnement et la loi ALUR. Ce dernier, à notre avis, ne permet pas à la municipalité, même si elle le souhaite, de réduire la densification autorisée par le PLU.

Nous attendons également de cette révision du PLU la mise à jour des documents : le PPRI date de septembre 2006, le périmètre de l'OIN date de février 2009 et le document n'a pas de référence, le diagnostic, le PADD, les orientations particulières d'aménagement, le plan de zonage Sud et le plan des servitudes datent de novembre 2010, le plan de zonage Nord et le plan de zonage Est datent d'avril 2011, le plan de zonage général date de novembre 2011, enfin le règlement date de novembre 2012. Il faut y ajouter les éléments du CDT révisé soumis actuellement à enquête publique

Nous demandons également que le PLU, par son règlement, apporte une protection pour les zones d'habitat pavillonnaire, majoritaires à Orsay.

Pour remédier à la suppression des COS vous avez introduit une notion d'emprise au sol ainsi que les espaces verts et les surfaces non imperméabilisées comme le recommande la loi ALUR. **Par contre aucune information n'est donnée pour les terrains hors emprise au sol et surfaces non imperméabilisées.**

En lisant le règlement détaillé pour chaque zone nous constatons une volonté d'urbaniser Orsay en facilitant les collectifs au détriment des pavillons qui sont la caractéristique de la ville.

UG et UGa, par rapport aux mêmes zones avant : changement de l'emprise au sol, dans le sens d'une diminution. Cela varie en fonction de la taille du terrain (plus c'est grand, plus l'emprise peut être grande en proportion). En détail :

Pour UG,

- si le terrain fait moins de 600m², l'emprise maximale au sol autorisée passe de 80 % à 30 %,
- si le terrain fait entre 600 et 1000m², l'emprise maximale passe de 80 % à 50 %.
- Si le terrain fait plus de 1000m², l'emprise maximale reste de 80 %.

Pour UGa,

- si le terrain fait moins de 600m², l'emprise maximale au sol autorisée passe de 60 % à 30 %,
- si le terrain fait entre 600 et 1000m², l'emprise maximale passe de 60 % à 40 %.
- Si le terrain fait plus de 1000m², l'emprise maximale reste de 60 %.

Changement du nombre minimum de places de stationnement, pour le logement au lieu d'une place par 60m² de SHON (et 1,5 place minimum par logement) on passe à 2 places minimums par logement. Voir ci-dessous. Les hauteurs maximales restent inchangées. En UG, la part de la surface libre ne devant pas être

imperméabilisée passe de 60 % à 55 % si le terrain fait moins de 600m², 35% s'il fait entre 600 et 1000m² et 15 % s'il fait plus de 1000m². En UGa, la part de la surface libre ne devant pas être imperméabilisée passe de 60 % à 55 % si le terrain fait moins de 600m², 45 % s'il fait entre 600 et 1000m² et 30 % s'il fait plus de 1000m². La proportion de la superficie de terrain à traiter en espace vert de pleine terre change selon ces critères également.

UPb, par rapport à UGa : L'emprise au sol maximale des constructions passe de 60 % à 18 %, avec une emprise maximale de 200m². La hauteur maximale plafond passe de 12m à 10m, à l'égout/acrotère de 9m à 7m. La part de la surface libre ne devant pas être imperméabilisée passe de 60 % à 65 %.

Les places de stationnement changent aussi, passant là encore d'une place par 60m² de SHON de logement 1,5 place minimum par logement à

- 2 places par logement (une place par logement en zone 1, à moins de 500 m du rail),
- 1 place par logement social (0,5 place par logement social en zone 1),
- 0,33 place par logement de résidence étudiante, foyers, maisons de retraite (inchangé), 1 place pour 6 de ces logements en zone 1.

Pour les bureaux, ça passe d'une place par 40m² de SHON à une place par 55m² de surface plancher en zone normale, 1 place par 60m² de SHON à 1 place par 45m² de surface plancher en zone 1.

C'est toujours une place par 60m² pour les commerces, pour l'artisanat ça passe d'une place pour 100m² à une place par 60m². Pour les entrepôts, ça passe d'une place par 200m² à une place par 500m².

IMPORTANT : ces changements semblent prévaloir pour bien des zones, c'est le cas typique.

UPb, par rapport à UHm : L'emprise au sol maximale passe de 20% à 18%. Hauteurs maximales inchangées. Le minimum de 2 places par logement disparaît dans la zone 1. Pour le reste, les mêmes changements que décrits pour UPb/Uga. Les surfaces libres ne devant pas être imperméabilisées passent de 80% à 65%.

UPa, par rapport à UGa : L'emprise au sol maximale reste de 60 %, avec 200m² maximum d'emprise au sol maximale par bâtiment. La hauteur maximale passe de 12 à 8m, de 9 à 5m à l'égout. La part de la surface libre ne devant pas être imperméabilisée passe de 60 % à 30 %. En ce qui concerne le stationnement, voir « cas typique » plus haut.

UPc, par rapport à UHc : L'emprise au sol maximale passe de 15 % à 18 %. La hauteur maximale reste inchangée à 10m en tout, 7m à l'égout. Le cas typique cité plus haut s'applique, avant pour les logements c'était 2 places minimum par logement, et 1 place par 60m². La part de la surface libre ne devant pas être imperméabilisée passe de 80 % à 65 %.

UPd, par rapport à UH : L'emprise au sol maximale passe de 15 % à 18 %. La hauteur maximale reste inchangée à 10m en tout, 7m à l'égout. Le cas typique cité plus haut s'applique, avant pour les logements c'était 2 places minimum par logement, et 1 place par 60m². La part de la surface libre ne devant pas être imperméabilisée passe de 70 % à 65 %.

UH, par rapport à UH précédent : L'emprise au sol maximale passe de 15 % à 21 %, avec un maximum de 200m². Les constructions annexes passent de 10m² à 15m². La hauteur maximale reste inchangée à 10m en tout, 7m à l'égout. Pour le stationnement, il y avait déjà deux places de stationnement obligatoire, le taux d'une place par 60m² de SHON ne s'applique plus. Mais le cas typique cité plus haut s'applique ici aussi. La part de la surface libre ne devant pas être imperméabilisée passe de 70 % à 55 %.

URL, par rapport à UHg : Pas de changement de l'emprise au sol ou la hauteur maximale hors construction annexe (+10cm). Pour le stationnement, le taux d'une place par 60m² de surface plancher continue de s'appliquer, mais limité à deux places (et une place en zone 1). 1 place visiteur à partir de 5 logements, sauf en zone 1. Pour les autres types d'usage, voir cas typique. Pas de changement pour la surface libre ne devant pas être imperméabilisée (70 %), la part d'espace vert en pleine terre passe de 60 % à 55 %.

UR, par rapport à UR précédent : Pas de changement de l'emprise au sol ou la hauteur maximale. Pour le stationnement, on passe d'une place par tranche de 60m² de surface plancher avec un minimum de 2 places par logement à une limite de 2 places (et une place en zone 1) avec toujours la place par 60m². 1 place visiteur à partir de 5 logements, sauf en zone 1. Pour les bureaux, ça passe d'une place par 40m² à une place par 55m² (45m² en zone 1). Pas de changement pour la surface libre ne devant pas être imperméabilisée (70 %), la part d'espace vert en pleine terre passe de 50 % à 55 %.

UCV, par rapport à UCV précédent : Les hauteurs maximales restent de 12m en UCV et 15m en UCVp (îlot de la Poste et terrain Vigouroux). L'emprise au sol reste sans réglementation. Pour le stationnement, on passe d'une place par tranche de 60m² de surface plancher avec un minimum d'une place par logement à 2 places par logement (une place en zone 1), plus une place visiteur pour 5 logements à partir de 5 logements (sauf en zone 1). Pour le logement social, c'est une place par logement, et 0,5 place par logement en zone 1. Pour les bureaux, on passe d'une place par 40m² de surface plancher à 1 place par 55m² de surface plancher (plafond à 1 place par 45m² en zone 1). Pour les commerces, on passe d'une place par 60m² de surface plancher à rien du tout, l'artisanat passe également d'une place par 100m² à aucune norme.

Nouvelle zone UM : C'est la ZAC du Moulon. UMa était UF (zone universitaire), UMb était UF, UA (Parc Club Orsay), AU et AUI (terres agricoles à urbaniser), UMc était AUI (terres agricoles). Pas de réglementation sur la mixité sociale et l'emprise au sol. La hauteur maximale des constructions en UMa et UMc est de 15m. En UMb, elle est de 25m pour les constructions d'intérêt collectif ou de service public, de 20m pour les habitations (avec un nombre de niveaux limité à R+5), de 24m pour les autres usages. Pas d'obligation de performance énergétique.

Pour le stationnement, il y a une place par 35m² de surface plancher, limité à 2 places par logement (une place en zone 1), plus une place visiteur pour 5 logements (sauf zone 1). Pour le logement social, c'est limité à 1 place par logement (0,5 place en zone 1). Pour les résidences et foyers, c'est une place pour 3 chambres (pour 6 chambres en zone 1). Il y a une distinction entre commerce de gros et commerce de détail (1 place par 100 m² et 1 place par 80m²

Pour chaque zone apparaît une volonté d'urbaniser Orsay en facilitant les collectifs au détriment des pavillons qui sont la caractéristique de la ville. Les différences de réglementation entre les zones met en évidence des projets existants et attente que doit permettre de réaliser à court terme le PLU.

Quels sont les projets et pourquoi ces dispositions constructives ?

Ce projet de PLU est une modification complète de la structure d'Orsay.

Monsieur le Maire les Orcéens vous ont-ils donné leur accord ?

Le PPRI et les Zones humides

Le règlement fait bien référence au PPRI qui a d'ailleurs été mis en cause lors des dernières inondations. Par contre les zones humides signalées par le SAGE Orge Yvette sont ignorées. Ce document fait partie du PLU au même titre que le PPRI.

Le territoire d'Orsay est parcouru par de nombreuses eaux souterraines que les sondages mettent en évidence. Toute nouvelle construction modifie leur parcours et met en péril les constructions voisines. Nous demandons que le PLU puisse imposer des études d'impact pour ???

LES OAP

A / Le secteur du Guichet

- Accueillir des opérations de mutation des îlots avec la réalisation de logements.
Que cache cette formulation ? Combien de logements sont prévus ?
- Valoriser le foncier, avec la création d'un parc de stationnement

Quelle interférence y a-t-il entre valorisation du foncier et un parc de stationnement ?

- mise en œuvre d'un programme de type hôtelier ou d'activité au nord de la gare routière.
L'impact sur la circulation routière sur des rues déjà saturées pourrait être désastreuse, n'y aurait il pas moyen de les placer ailleurs ?
 - Accueillir à moyen-long terme une station de transport par câble, si retenu.
Cette liaison Vallée-plateau sera très utile et très fréquentée, comment comptez-vous traiter cet apport de circulation (routière, piétonne, ...)?
- Enfin, Quand ces programmes sont ils prévus car ils n'ont pas de temporalité ?*

B1 – L'îlot de la Poste

Temporalité indicative : 2020-2025

- Réaliser des logements de taille moyenne et grande à destination notamment des jeunes ménages et des personnes âgées.
Combien de logements sont prévus ? Seront-ils d'un coût abordable ?
- Réaliser 30% de logements aidés.
Combien de logements ? Comme Orsay vieillit seront-ils accessibles aux personnes âgées ?
- Réaliser un parc de stationnement (silo/souterrain) adaptée aux besoins.
Que cache cette formulation ? Combien de places seront offertes aux Orcéens venant faire leurs courses en centre ville ?
- Préserver le patrimoine bâti lorsque son intégration est envisageable
Que cache cette formulation ? Est ce un problème de coût ou une volonté ?

B2 – Le site de l'hôpital

Temporalité indicative : 2025-2030, L'hôpital pourrait être amené à déménager ;

- Accueillir des équipements et des activités permettant de développer l'emploi et un dynamisme en lien avec le centre-ville commerçant, la proximité de la gare RER Orsay ville et l'Université Paris Saclay.
Penser à l'emploi et au Dynamisme de la ville en 2025 est un peu tard. Quelles mesures plus réactives pensez vous prendre ?
- Réaliser un programme de logements.
Espérons que la ville ne continuera pas à se dépeupler !

B3 – Le secteur gare

- Création de programmes de logements et recomposition d'un front urbain après mutation des ensembles bâtis face à la gare en intégrant des rez-de-chaussée à vocation de commerces de détail et d'activités de services.
Que signifie cette formulation ? Combien de logements sont prévus ?
 - Composer et concevoir les nouvelles opérations en intégrant la topographie dans la réflexion.
Que signifie cette formulation ? Combien de logements sont-ils prévus ?
- Enfin, Quand ces programmes sont prévus ?*

B4 - Le secteur du Boulevard Dubreuil

Temporalité indicative : 2020-2030

- Création de programmes de logements diversifiés.
Combien de logements sont-ils prévus ? Qu'entend-t-on par diversifié ?

- Réalisation d'opérations d'ensemble spatialement cohérentes en renouvellement des ensembles bâtis existants.

Que signifie cette formulation ? Combien de logements sont prévus ?

- Privilégier le stationnement en ouvrage plutôt qu'en surface.

Quelle hauteur est -prévue ?

C/ Entrée de ville - Mondétour

Temporalité indicative : 2017-2020

- Accueillir une nouvelle offre de logements, avec des typologies diversifiées.

Que signifie cette formulation ? Combien de logements sont prévus ?

- Réaliser environ 200 nouveaux logements dont 30 % de logements sociaux.

A quel emplacement se situera cet immeuble ? Est il prévu une étude d'impact ?

- La partie Nord accueillera des maisons en bande, des logements semi-individuels, voire en petits collectifs.

Quel en sera le nombre ? Comment seront traitées les nuisances sonores (N118, avions) ?

- Dans la pointe sud les logements seront réalisés sous la forme d'immeubles collectifs.

Combien de logements sont prévus ?

- Réaliser une part du stationnement destiné aux futurs logements en ouvrage et en les localisant ainsi que leur accès en façade de la RN118.

Combien de places sont prévues par rapport aux logements ?

- Reconstituer une offre de stationnement public destinée aux utilisateurs des équipements publics (50 places environ).

Combien de places sont -prévues ?

Enfin, des logements, des maisons, des logements semi individuels, (petits collectifs), immeubles collectifs combien de personnes comptez vous loger ? D / ZAC du Moulon

L'analyse au niveau du Moulon est inutile pour l'instant, l'EPPS ayant déjà formalisé son contenu lors d'un COMITE CONSULTATIF D'URBANISME ET D'ENVIRONNEMENT le 25 novembre 2014 avec la création de la ZAC du Moulon et son intégration dans le CDT.

Commentaire général

Le rapport du PLU p.68 : « La population de la ville a été croissante depuis 1962 jusqu'en 2006. Depuis, elle a sensiblement diminué, passant de 16 597 habitants en 2006 à 15 903 habitants en 2011, soit un taux d'évolution annuel de - 0,85% »

- *Pourquoi un tel programme de logements alors que notre ville se dépeuple ?*
- *Avant de construire ne pourrait-on pas se poser la question du pourquoi de ce dépeuplement ?*
- *Quelles pourraient être les actions pour arrêter ce phénomène ?*