

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

MODIFICATION N°2 DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS

VILLE D'ORSAY

ESSONNE

TABLE DES MATIERES

	Pages
- Page de garde.....	1
- Table des matières.....	2
- Préambule.....	3/4
1 – ORGANISATION DE L'ENQUETE	
1.1 Objet de l'enquête.....	5
1.2 Procédure de lancement de l'enquête.....	5
1.3 Cadre juridique.....	5
1.4 Nature et caractéristique du projet.....	5/6
1.5 Désignation du commissaire enquêteur.....	6
1.6 Composition du dossier.....	6
1.7 Personnes Publiques Associées (PPA).....	7
2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE	
2.1 Rencontre avec la municipalité.....	8
2.2 Modalités de l'enquête.....	8
2.3 Formalités de publicité.....	8
2.3.1 Parutions dans les journaux.....	9
2.3.2 Les affichages	9
2.4 Climat de l'enquête et incidents relevés.....	9
2.5 Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et du registre.....	9
3 - OBSERVATIONS DU PUBLIC ET ANALYSE.....	10/41
4 – CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.....	1/5
Document séparé	

PREAMBULE

Le présent rapport relate le travail du commissaire enquêteur, chargé de procéder à l'enquête préalable concernant la modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Orsay.

Le commissaire enquêteur a été désigné par ordonnance du Président du Tribunal Administratif de Versailles à la demande de l'autorité organisatrice de l'enquête, en l'occurrence Monsieur le Maire d'Orsay.

Le commissaire enquêteur a été choisi sur des listes d'aptitudes départementales révisées annuellement ; la loi 83-630, dite loi Bouchardeau, du 12 juillet 1983, relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement précise par ailleurs que :

« Ne peuvent être désignées comme commissaire enquêteur ou comme membre d'une commission d'enquête les personnes intéressées à l'opération à titre personnel ou en raison de leurs fonctions, notamment au sein de la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à enquête. »

Cette disposition législative et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

S'agissant des aptitudes exigées des commissaires enquêteurs, la loi n'en fait pas mention se contentant de renvoyer à un décret l'établissement des listes d'aptitudes départementales aux fonctions de commissaire enquêteur.

L'article 7 de ce décret N°98-622 du 20 juillet 1998 codifié dans le Code de l'Environnement sous l'article D.123-41, n'est guère plus explicite puisqu'il indique que la commission chargée de l'établissement des dossiers : *« vérifie que le postulant remplit les conditions requises et arrête la liste, en se fondant notamment sur la compétence et l'expérience du candidat »*, la compétence ne devant pas s'apprécier seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures administratives et dans celui du droit des enquêtes publiques. D'autres critères s'imposent, également à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.

Il n'est pas cependant nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

En effet l'expert est un auxiliaire de justice et son travail strictement défini par les magistrats est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser de manière objective le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

De même le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

La pratique et la jurisprudence sont venues préciser ces conditions.

S'agissant tout d'abord de la conduite d'enquête, l'arrêt du Conseil d'Etat du 6 juin 2001 (N°209588) en précise les différentes phases :

« Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 4 de la loi du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement que la commission d'enquête doit conduire l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions ; qu'il doit se tenir à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus et que son rapport doit faire état des contre-propositions produites au cours de l'enquête, ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage, notamment aux demandes de communication de documents qui lui ont été adressées ».

S'agissant ensuite de l'avis que doit exprimer le commissaire enquêteur, l'arrêt du Conseil d'Etat du 27 février 1970, est également très clair :

« Considérant qu'il résulte des dispositions de l'article 8 du décret du 6 juin 1959 que, si le commissaire enquêteur doit examiner les observations consignées ou annexées aux registres, il lui appartient d'exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel ; qu'il n'est pas tenu 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 ».

Le commissaire enquêteur s'est efforcé de travailler dans le strict respect des textes rappelés ci-dessus fixant sa mission et définissant les limites de ses pouvoirs.

1- ORGANISATION DE L'ENQUETE

1.1 Objet de l'enquête

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Orsay a été approuvé par délibération du conseil municipal n° 2010-101 en date du 06 novembre 2010.

Il a été :

- Modifié par délibération du conseil municipal n° 2011-80 en date du 28 septembre 2011

La présente modification n° 2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orsay, a pour objectif de rectifier quelques incohérences et à redéfinir ou préciser le contenu de certains articles du règlement du Plan Local d'Urbanisme.

1.2 Procédure de lancement de l'enquête

Par arrêté N° 12-170 du 24 juillet 2012, Monsieur le Maire a pris l'arrêté, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orsay.

1.3 Cadre juridique

Loi n°83.630 du 12 juillet 1983 et son décret d'application n°85.542 du 23 avril 1985 relatifs à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement, codifiée par le Code de l'Environnement ;

Loi n°92-3 du 3 janvier 1992, dite loi sur l'Eau, codifiée par le Code de l'Environnement et modifiée par la loi du 30 décembre 2006 ;

Décret n°2000-318 du 7 avril 2000 et notamment son article R.2224-8 relatif à la collecte et au traitement des eaux usées mentionné à l'article L. 2224.10 du Code Général des Collectivités Territoriales ;

Code de l'Urbanisme modifié par les textes susvisés ; et notamment ses articles L 123.10 et R 123.19.

1.4 Nature et caractéristiques du projet

La réforme du calcul des emprises et des surfaces de plancher entrée en vigueur le 1^{er} mars 2012 nécessite une nouvelle modification du PLU de la commune d'Orsay. Par ailleurs l'expérience a montré que d'autres points du règlement nécessitent également des corrections.

L'intégration de la réforme du 1^{er} mars 2012 pourrait être faite par la procédure simplifiée, mais cette procédure ne permet pas de traiter les autres points à corriger

Cette modification porte donc sur :

- des modifications sur les règles de constructions
- des modifications sur les dispositions spécifiques de certaines zones
- des modifications sur le chapitre glossaire et définitions du PLU
- des modifications sur des parcelles cadastrées

Les présentes modifications :

- respectent les différentes conditions fixées par les alinéas L 123-13-a, L 123-13-b, et L 123-13-c ;
- ne portent pas atteinte à l'économie générale du Projet d'aménagement et de Développement Durable, dans la mesure où les modifications constituent des ajustements ou des adaptations du règlement en cohérence avec les orientations initiales du PADD ;
- ne comportent pas de risques de nuisances puisque les modifications du règlement ne portent que sur la clarification ou la cohérence des quelques règles modifiées.

La seule modification du plan de zonage ne comporte pas de réduction des espaces protégés ou agricoles, ni aucune réduction de leur protection.

Une notice explicative reprenant les différentes modifications apportées par la présente enquête publique au PLU est présente dans le dossier de l'enquête publique

1.5 Désignation du commissaire enquêteur

Par décision du 21 juin 2012, le Tribunal Administratif de Versailles désigne :

- comme commissaire enquêteur Monsieur Gilles DIDOU en charge de diligenter l'enquête publique relative à la modification n°2 du PLU de la commune d'Orsay.

Par décision du 21 juin 2012, le Tribunal Administratif de Versailles désigne :

- comme commissaire enquêteur suppléant Monsieur Denis UGUEN.

1.6 Composition du dossier

- Arrêté du 24 juillet 2012 n° 12-170, de Monsieur le Maire, prescrivant l'ouverture de l'enquête publique relative à la modification n°2 du plan d'occupations des sols de la commune d'Orsay.
- Un registre enquête, coté et paraphé préalablement à l'ouverture de l'enquête par le commissaire enquêteur, destiné à recueillir les observations de la population.
- Le projet de modification n°2 du PLU de la commune d'Orsay
- Une notice explicative détaillant le projet de modification n°2 du PLU
- Le PLU approuvé suite à la modification n°1 en date du 28 septembre 2012
- Le document graphique du plan de zonage de la commune d'Orsay
- Les mesures de publicité de l'enquête publique

1.7 Examen conjoint PPA (Personnes Publiques Associées)

Le projet a été soumis pour avis aux PPA qui donnent leur avis trois mois au plus tard après transmission. A défaut, ces avis sont réputés favorables.

Douze personnes publiques et communes limitrophes ont été consultées.

Mr le Maire de Gif-sur-Yvette

Mr le Maire de Villebon-sur-Yvette

Mr le Maire de Bures-sur-Yvette

Mr le Maire de Saclay

Mme le Maire de Palaiseau

Mme le Maire des Ulis

Mr le Préfet d'Evry

Mr le Sous-Préfet de Palaiseau

Mr le Président du Conseil Général de l'Essonne

Mr le Président de la Communauté du Plateau de Saclay

La Direction Départementale des Territoires d'Evry

La Direction Départementale des Territoires de Palaiseau

Monsieur le sous- préfet de Palaiseau a adressé un courrier en retour à Monsieur le Maire de la commune d'Orsay le 28 septembre, soit un jour avant la clôture de l'enquête publique, émettant des réserves sur le projet de modification N°2 du PLU de la commune d'Orsay soumis à l'enquête publique.

Ce courrier est repris dans le chapitre 4 du présent rapport, la commune d'Orsay ayant adressé en retour un courrier à Monsieur le sous-préfet de Palaiseau.

2 - DEROULEMENT DE L'ENQUETE

2.1 Rencontre avec la municipalité

Le 1 septembre 2012, le commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le Maire de la commune d'Orsay. Cette rencontre a été consacrée au déroulement de l'enquête.

2.2 Modalités de l'enquête

L'enquête publique s'est déroulée du 27 août 2012 au 29 septembre 2012 inclus, soit pendant 34 jours entiers et consécutifs, le siège de l'enquête étant fixé à la Mairie d'Orsay, 2 place du Général Leclerc - 91400 Orsay.

Le commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public au cours de permanences dans une salle au premier étage de la mairie, aux jours et horaires suivants :

- Samedi 01 septembre 2012 de 9h00 à 12h00
- Lundi 10 septembre 2012 de 14h00 à 18h00
- Mercredi 19 septembre 2012 de 14h00 à 18h00

Il convient de noter que le bureau mis à la disposition du commissaire enquêteur, à l'étage de la mairie, où se sont tenues les permanences est aisément accessible à tous, notamment desservi par ascenseur.

2.3 Formalités de publicités

2.3.1 Parutions dans les journaux :

Conformément à l'article 6 de l'arrêté municipal du 03 février 2011, un avis au public, reprenant les indications contenues dans le dit arrêté municipal, a été inséré dans deux journaux diffusés dans le Département, quinze jours au moins avant le début de l'enquête prévu le 31 janvier 2012, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci :

Annonce d'ouverture de l'enquête publique :

- Le 08 août 2012, Le Parisien
- Le 02 août 2012, Le Républicain

Rappel de l'ouverture de l'enquête publique :

- Le 28 août 2012, Le Parisien
- Le 30 août 2012, Le Républicain

A noter la mise en ligne de l'annonce de l'enquête publique PLU&PPM sur le site internet de la ville.

2.3.2 Les affichages

- Une affiche, portant les indications contenues dans l'arrêté municipal, à la connaissance du public, a été apposée préalablement au début de l'enquête et pendant toute la durée de celle-ci en Mairie, sur 10 panneaux administratifs disséminés sur le territoire de la commune, conformément à l'article 12 de l'arrêté municipal du 24 juillet 2012.
- Un exemplaire de l'affiche ainsi que du certificat d'affichage a été communiqué au commissaire enquêteur
- Un certificat d'affichage a été établi par Monsieur le maire de la commune d'Orsay et versé au dossier de l'enquête publique
- Le dossier et le registre respectivement propre à l'enquête publique a été mis à la disposition du public à l'accueil, aux jours et heures habituels d'ouverture de la Mairie d'Orsay.
- En outre, le public était également invité à faire parvenir ses observations par écrit, à l'attention de Monsieur le commissaire enquêteur, au siège de l'enquête : Mairie d'Orsay

2.4 Climat de l'enquête et incidents relevés

La procédure d'enquête publique concernant la modification du PLU de la commune d'Orsay s'est déroulée, sans rencontrer de difficultés particulières. Aucun incident n'a été relevé.

2.5 Clôture de l'enquête et modalité de transfert du dossier et registre

Monsieur le Maire a clos et signé les deux registres d'enquête relatif à la modification n°2 du plan d'occupation des sols le 29 septembre 2012.

Le dossier d'enquête ainsi que les registres et courriers, ont été transmis au commissaire enquêteur le 03 octobre 2012.

3 – OBSERVATIONS, COURRIERS DU PUBLIC ET ANALYSE

77 observations consignées dans 2 registres.

184 courriers adressés au commissaire enquêteur. enquêteur. A noter que dans ces 184, 177 proviennent d'une pétition distribuée par l'association ASEOR et signée par des habitants de la commune d'Orsay, puis adressées à Monsieur le commissaire enquêteur.

Un mémoire en réponse a été demandé à la commune d'Orsay par le commissaire

Chaque observation, portée au registre, a été numérotée. Elle contient plusieurs questions que le commissaire enquêteur a enregistré et qui ont fait l'objet d'un classement par thème et de commentaires de la part de la commune d'Orsay.

• SYNTHÈSE THÉMATIQUE

Les observations ont été classées par thème en vue de leur analyse objective

3.1 Observations recueillies dans les registres n°1 et 2 :

Observation	Date	Nom et adresse
N°1	27/08/2012	Mme HEIDSIECK Anne - 22, rue André Maginot
N°2	27/08/2012	Mme LACOUR Marie-Jeanne - 7, rue des Sources
N°4	28/08/2012	M. VALADE Guillaume - 13, rue Louis Scocard
n°7	28/08/2012	Mme RAVOISIER Gisèle - 26 bis, rue André Maginot
N°8	29/08/2012	M. LACOUR Jean-Louis - 7, rue des Sources
N°9	29/08/2012	M. et Mme GUERIN - 26, rue André Maginot
N°10	29/08/2012	M. et Mme PEDEBOY - 4, Domaine du Séquoia
N°11	-	M. et Mme CUMONT - 9, rue André Maginot
N°12	29/08/2012	Mme OTTAVJ Sophie - 10, rue Louis Scocard
N°14	31/08/2012	M. et Mme KOSMAN - 17, rue des Sources
N°15	-	M. DEBERDT - 16, rue André Maginot
N°18	-	Mme GADY-LABARTHE - 9, rue des Hucheries
N°20	-	M. et Mme THEVENET - 1, rue Louis Scocard
N°22	-	M. FOURNIER - 23 Résidence du Séquoias
N°25	-	M. et Mme BARRANDON - 3, rue Louis Scocard

N°26	17/09/2012	M. et Mme CHUAT - 28 Ter, rue André Maginot
N°33	-	M. BOULOC Philippe - 25, rue Louis Scocard
N°39	21/09/2012	M. et Mme SOUN - 20, rue André Maginot
N°41	22/09/2012	Mme GRUSS Alexandra - 25, rue Louis Scocard
N°42	25/09/2012	M. BOURLAT Albert - 23, rue Louis Scocard
N°45	24/09/2012	M. et Mme LATHOUD Denis et Joëlle - 19, rue André Maginot
N°51	26/09/2012	M. GABIN Geneviève - 9, rue des Sources

Remarque :

Demande de reclassement de la zone UGa du centre ville, en particulier la rue Louis Scocard, en zone UH.

Réponse Mairie :

La loi ne permet pas de prendre en compte les remarques ne portant pas sur le projet de modification du PLU. Ainsi, la demande de classement notamment de la rue Louis Scocard en UH ne peut être prise en compte.

Avis du commissaire enquêteur :

L'observation formulée par ces habitants n'entre pas dans le cadre de la présente enquête, et ne peut donc être retenue.

Le commissaire enquêteur suggère, néanmoins, à la mairie d'Orsay de prendre en compte cette remarque et de l'étudier afin de sauvegarder ce quartier traditionnel pavillonnaire de lui garder son aspect actuel, et d'éviter de voir ces habitations être noyées au milieu de nouvelles constructions dénaturant ce quartier.

Observation N°3	Date : sans	NOM : M. DEMARQUE Alexandre - 3, Allée du Coteau
Remarque : Je suis totalement opposé à l'extension à la zone UH de l'obligation de logements sociaux déjà en vigueur en zone UCV, UG, AUG		
Réponse Mairie : Dans le PADD du PLU approuvé le 6 novembre 2010, notamment aux pages 6, 19 et 20, l'objectif défini est de favoriser la mixité sociale au sein de la ville, et non uniquement dans certaines zones. Le logement collectif ayant été introduit dans la zone UH, il paraît normal que cette obligation de mixité s'applique aussi à cette zone.		
Avis du commissaire enquêteur : La commune d'Orsay ne fait qu'appliquer la loi SRU relative notamment à la mixité sociale. La commune doit veiller à une bonne répartition de cette mixité sociale au sein de la commune d'Orsay.		

Observations	Date	NOM
N°5	29/08/2012	Mme SAMSON Marie-Laure - 7, rue André Maginot
N°6	29/08/2012	M. RABINOW Léonard - 7, rue André Maginot
N°23	-	M. DAUMAS - 5 bis, rue André Maginot
N°36	-	M. et Mme GIRBAL - 49, Avenue de l'Estérel
N°49	26/09/2012	Mme DEBRIL - 18, avenue des Pinsons
Remarques : - Opposition aux collectifs - Demande de protection du centre ville et au maintien des zones pavillonnaires		
Réponse Mairie : Le projet de modification du PLU comporte deux aspects. Le premier est un aspect technique consistant à apporter des précisions sur certaines règles. Le deuxième consiste à renforcer les règles de protection des zones pavillonnaires. En effet, les articles 9, 10 et 11 de la zone UH ont pour objectif de préserver l'aspect pavillonnaire. Le projet de modification du PLU répond ainsi à leur attente		
Avis du commissaire enquêteur : Pas de remarque supplémentaire à cette observation		

Observation N°13	Date	NOM : PALLARD Joël - 9, rue Etienne Bauer
Remarques :		
<ul style="list-style-type: none"> - Opposition à la nouvelle définition de l'emprise au sol - Contestation des 50kWh EP/m²/an prévus dans la modification du PLU car la RT2012 prévoit 60kWh EP/m²/an - Opposition à l'obligation de mixité sociale en zone UH. 		
Réponse Mairie :		
<ul style="list-style-type: none"> - La nouvelle définition de l'emprise au sol ne fait que reprendre la définition de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme. - La RT 2012 n'impose que 60kWh EP/m²/an mais le projet de modification du PLU recommande 50kWh EP/m²/an par anticipation de l'évolution de la norme et dans l'intérêt des Orcéens pour favoriser la revente ultérieure de leur logement. 		
Avis du commissaire enquêteur :		
<ul style="list-style-type: none"> - La commune effectivement ne fait qu'appliquer la nouvelle définition de l'emprise au sol R.420.1 du code de l'urbanisme. - La RT 2012 impose effectivement 60kWh EP/m² mais le projet de modification soumis à l'enquête publique n'impose pas mais recommande seulement 50kWh EP/m². - La commune d'Orsay ne fait qu'appliquer la loi SRU relative notamment à la mixité sociale. La commune doit veiller à une bonne répartition de cette mixité sociale au sein de la commune d'Orsay. 		

Observation	Date	NOM
N°16	-	M. et Mme VACCA - 53, Bd de Mondétour
N°24		M. VACCA David - 53, Bd de Mondétour
Remarque :		
Avis favorable sur les modifications apportées en zone UGa et UH		
Réponse Mairie :		
Pas de remarque particulière à apporter.		
Avis du commissaire enquêteur :		
Pas de remarque supplémentaire à cette observation		

Observation N°17	Date : sans	NOM : M. GEORGE Yves - 8, rue Georges Clémenceau
Remarques :		
<ul style="list-style-type: none"> - Contestation de la limitation du changement de destination à 30m² car cela ne correspond pas à la réalité (cabinet médical,...), - Contestation de l'article UH12-1 sur le stationnement en cas de changement de destination. 		
Réponse Mairie :		
<ul style="list-style-type: none"> - La modification introduite ne limite pas le changement de destination, seul l'article UH2 le limite. - Les 30m² évoqués par M. George sont seulement une franchise à l'intérieur de laquelle, il est toléré une insuffisance de places de stationnement. - Il n'y a pas d'incohérence dans l'article UH12-1, les prescriptions en matière de stationnement s'appliquent dans les deux sens de changement de destination (habitation vers une autre destination, ou une autre destination vers de l'habitation). 		
Avis du commissaire enquêteur :		
<p>Le commissaire enquêteur recommande à la commune d'Orsay d'éclaircir ce point. Il serait bon de bien préciser le cas « habitation vers une autre habitation, ou une autre destination vers de l'habitation » ce qui ne l'est pas actuellement dans le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique.</p>		

Observation N°19	Date : sans	NOM : M. CORRIERI Lionel - 12, rue de Chevreuse
Remarque :		
<p>Incohérence probable entre article N2 qui exclu la possibilité de créer des places de stationnement (zone non constructible) et l'article N12 qui envisage cette possibilité. Ne serait-il pas préférable d'indiquer en N12 la mention « sans objet » plutôt que « sans règles ».</p>		
Réponse Mairie :		
<p>Il n'y a pas d'incohérence, il est possible de créer un logement sans créer de surfaces supplémentaires par le biais d'une division d'un bâtiment.</p>		
Avis du commissaire enquêteur :		
<p>Il n'y a pas de mention « sans règle » notée dans cet article. L'article N12 concerne des obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de stationnement pour de nouvelles constructions : minimum de 2 places par logement.</p>		

Observation N°21	Date : sans	NOM : M. ZIESEL - 24, rue de la Pacaterie
Remarques :		
<ul style="list-style-type: none"> - Modifications peu claires, voire incompréhensibles, - Inquiétude sur tous les chantiers prévus dans la ville, - Il trouve dommage que l'ancienne maison du vétérinaire soit inhabitée et que le futur projet du centre ville soit confié à un promoteur qui ne connaisse pas la ville, - Demande d'informations. 		
Réponse Mairie :		
Cette observation est hors sujet, il n'y a donc pas de réponse à apporter.		
Avis du commissaire enquêteur :		
<p>Cet habitant de la commune d'Orsay relate notamment « qu'une lecture rapide (trop rapide) permet difficilement de comprendre les enjeux de ces modifications jugées indispensables, certaines semblent correctes, d'autres peu compréhensibles » Cet habitant n'argumentant pas il est difficile même impossible de lui répondre sur ce point.</p> <p>Les autres remarques sur les chantiers prévus, la maison du vétérinaire et le futur projet du centre ville n'entrent pas dans le cadre de la présente enquête et ne peuvent donc pas être prises en compte</p>		

Observation N°	Date :	NOM
27	17/09/2012	Mr et Mme LALLEMENT 26, rue de Chartres
28	17/09/2012	ASEOR-Mr CHAMPETIER 24, rue Christine
34	-	Mr et Mme PERRAUDIN 5, rue de la Colline
37	21/09/2012	Mme PLISSON Geneviève 35, rue de Montlhéry
40	21/09/2012	Mr PLISSON 8, rue Louis Scocard
43	24/09/2012	Mme PLISSON Nathalie – 23 bis, rue Louis Scocard
47	-	M. FETTU Jean-Marc – 10, rue Pascal
48	25/09/2012	M. RAFFENOUX Didier – 21, rue Louis Scocard
53	25/09/2012	M. CHARLIN Hervé – 2, avenue du Grand Mesnil
54	-	Mme ROCHE Anne – 7 bis, rue du docteur Ernest Lauriat

55	27/09/2012	M. NICOLAS Jean – 34, rue de Lozère
58	27/09/2012	Famille PARVEZ – 11, rue Aristide Briand
61	27/09/2012	Mme JOFFROY Nicole – 53, avenue du Maréchal Joffre
62	27/09/2012	Mme MONGUILLOT Josette – 9 boulevard Dubreuil
63	27/09/2012	Mme CIMETIERE Claudette – 10 rue de Chartres – Bât. A Résidence le Parc des Roches
72	29/09/2012	M. BERNERT Patrick – 20, rue du Parc

Remarques :

- Contestation de l'obligation de mixité sociale dans les zones urbaines ou à urbaniser,
- Contestation du paragraphe de l'article 12 qui n'impose pas une mise en conformité en termes de stationnement pour tous travaux ne créant pas de logements ou dont la surface créée n'excède pas 30m²,
- Demande la modification de la rédaction portant sur le gabarit des constructions (hauteurs),
- Contestation des articles UG, AUG et UCV 7-2-2 car cela risque de dénaturer l'aspect pavillonnaire de la zone UH à proximité des zones UG et UCV,
- Demande d'imposer au moins une place de stationnement couverte intégrée au bâtiment principale, comme dans le POS,
- Demande de modification du zonage : Reclassement de la zone UGa de la rue Louis Scocard en zone UH.

Réponse Mairie :

Mixité sociale

Cette mesure ne modifie pas les orientations du PADD, ni ne porte atteinte à l'économie générale du projet. Si c'était le cas, un simple recours serait recevable.

Par ailleurs, l'objectif de mixité sociale est rappelé plusieurs fois dans le PADD.

Les modifications ne sont absolument pas contradictoires avec la volonté de préserver les formes urbaines, qui se traduit pas les modifications proposées aux articles 9 et 11.

Passage de la franchise de 20 à 30 m² pour une extension sans recalcule du nombre de places de stationnement.

Dans l'ancien POS, le nombre de places de stationnement exigé en zone pavillonnaire était de deux par logement, quelle que soit la taille du pavillon. Le PLU a introduit une contrainte supplémentaire en exigeant, outre le minimum de deux places, une place par tranche de 60m² de plancher. Cette disposition frappe de nombreux projets d'extension de pavillons car dès qu'on dépasse les 120 m² de plancher, il faut une troisième place souvent impossible à aménager, surtout avec la nouvelle règle introduite à l'article 3 qui exige une entrée unique vers les places de stationnement. En effet, un pavillon implanté en retrait de 5m (obligatoire) peut avoir une place dans le garage et une deuxième devant la porte du garage ; la troisième doit être trouvée derrière

la maison à condition qu'il y ait la possibilité d'y arriver par l'entrée existante, ce qui est le plus souvent impossible. Le relèvement à 30 m² de la franchise compense en partie cette contrainte introduite à l'article 3.

Gabarit des constructions

Le problème ne se pose que sur les terrains en pente. La règle actuellement en vigueur dans le PLU, que l'on retrouve dans la plupart des PLU, est de fixer la limite par tranche de 12m de façade, la hauteur étant mesurée au milieu de cette tranche, de façon à permettre une construction normale où l'égout du toit ou l'acrotère soient horizontales. Ainsi, pour une façade sur pente, la hauteur à l'égout est inférieure à la limite en haut de la pente et supérieure en bas. En moyenne, les constructions sont d'un gabarit semblable à celles qui sont autorisées sur un terrain plat. La demande de l'ASEOR d'appliquer la limite de hauteur en tous points est très pénalisante pour les propriétaires de terrains en pente et n'est pas argumentée, la référence à l'ancien POS ne constituant pas une justification.

Terrains en UG limitrophes de la zone UH

Cette disposition a pour but de rétablir la constructibilité des parcelles de Mondétour en zone UG qui, avec une largeur de 10m, se retrouvent inconstructibles du fait de l'exigence d'un retrait de 8m de la limite séparative avec la zone UH. Les dispositions proposées permettent de construire dans cette bande de 8m le long de la limite séparative, mais avec des restrictions de hauteur et de longueur de façades par rapport aux règles générales de la zone UG de façon à préserver les vues et l'ensoleillement côté UH. On ne voit pas comment cela pourrait « dénaturer » l'aspect pavillonnaire de la zone UH puisque la règle concerne les zones UG et UCV et ne modifie en rien celles de la zone UH.

Article UH9-2-4

Contrairement à ce qui est affirmé par l'ASEOR, la surface des constructions annexes est légalement comprise dans le calcul de l'emprise au sol (voir la définition de l'emprise). Si l'emprise de l'annexe est augmentée, cela diminue d'autant l'emprise permise pour le bâtiment principal. *Par ailleurs, l'augmentation de 5m² peut faciliter les garages doubles...* L'obligation d'avoir au moins une place couverte par logement n'existait dans le POS que dans les zones de centre ville et non en UH. Cette demande de l'ASEOR est présentée sans aucune justification et semble en dehors du champ d'application de la présente procédure de modification.

Modification du zonage de la rue Louis Scocard

Comme ci-dessus, il n'est pas possible d'introduire des modifications nouvelles à ce stade de la procédure.

Annexe 1 du courrier de M.Lionel CHAMPETIER Président de l'ASEOR (observation 28)

Le calcul de la surface de plancher permise par le PLU est erroné car il ne tient pas compte de la réduction de la hauteur maximale à 6 mètres et de la hauteur à l'égout de 3.5 mètres sur 40% de l'emprise au sol.

La surface de plancher maximale constructible n'est pas de 400 m² mais de 275 m² environ, ce qui correspond à un COS de 0.55 à comparer

Avis du commissaire enquêteur :

Mixité sociale :

L'obligation de mixité sociale dans les zones UCV,IG,UH, UR et AUG ne porte pas atteinte au PADD associé au PLU de la commune d'Orsay. Mais la commune doit veiller à une bonne répartition de cette mixité sociale au sein des différentes zones en respectant la loi SRU.

Passage de la franchise de 20 à 30 m² pour une extension sans recalcul du nombre de places de stationnement :

Pas de remarque supplémentaire de la part du commissaire enquêteur

Gabarit de constructions :

Le commissaire enquêteur recommande à la commune d'Orsay de prendre en compte la demande de l'ASEOR à savoir : « 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* ».....en remplacement du passage suivant (en gras). Lorsqu'une limite de hauteur à l'égout ou l'acrotère est spécifiée, d'une part elle ne s'applique « *qu'aux façades en périmètre de constructions* »... Le commissaire enquêteur avale la demande de l'ASEOR à savoir que ce point permettra bien d'éviter la surélévation de la toiture par rapport aux limites des constructions imposées par le PLU.

Terrains en UG limitrophes de la zone UH :

Pas de remarque supplémentaire de la part du commissaire enquêteur

Article UH9-2-4 :

L'augmentation de 5m² (passage de 30 à 35 m²) des surfaces de constructions annexe à usage exclusif de stationnement en zone Uhc comme stipulé dans le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique est une solution plus adaptée que l'obligation d'avoir une place couverte intégrée au bâtiment principal.

Modification du zonage de la rue louis scocard :

Cette observation ne rentre pas dans le cadre du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique. Elle ne peut donc être retenue.

Observation	Date	NOM :
N°29	18/09/2012	M. CAMBON de LAVALETTE - 13, rue André Maginot
Remarques : PLU non adapté à la configuration de la ville car autorise des constructions créant des problèmes de circulation et de stationnement notamment rue Maginot. La deuxième modification du PLU n'apporte aucun changement.		
Réponse Mairie : Cette observation est hors sujet, cependant quelques éléments de réponse sont à apporter. Les		

problèmes de stationnement et de circulations ne sont pas liés au PLU mais au fait que la ville d'Orsay est un point de passage pour l'accès à la N118 et au RER B et donc qu'elle subit un afflux de véhicules étrangers à la commune.

Avis du commissaire enquêteur :

Cette observation ne rentre pas dans le cadre du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique. Elle ne peut donc être retenue.

Observation N°30	Date : sans-	NOM : M. DAVID Serge - 28, rue André Maginot
Remarques : Enchevêtrement des zones, confusion d'interprétation de style et de dimension notamment rue Maginot. Cette rue ne permet pas du collectif.		
Réponse Mairie : Cette observation est hors sujet.		
Avis du commissaire enquêteur : Cette observation ne rentre pas dans le cadre du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique. Elle ne peut donc être retenue.		

Observation N°31	Date : sans	NOM : M. POULAIN - 14, rue André Maginot
Remarques : Demande de précision sur l'obligation de planter : cela s'applique t-il seulement aux zones UHm et UHc ou à toutes les zones UH ? Cette règle devrait s'appliquer à l'ensemble de la zone UH.		
Réponse Mairie : Les deux derniers paragraphes de l'article UH13-2-1 s'appliquent bien à l'ensemble de la zone UH. Il s'agit d'une erreur de typographie, elle sera rectifiée.		
Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur prends acte de l'engagement de la commune d'Orsay d'effectuer la rectification de l'article UH13-2-1.		

Observation N°32	Date : Sans	NOM : M. LACOSTE Bernard - 43, Avenue des Pierrots
Remarques : Avis défavorable surtout pour les zones UH et UGa. <ul style="list-style-type: none"> - Les surfaces de plancher et les gabarits autorisés sont trop importants, demande de remettre un COS, - Interdire des places commandées et imposer des places de stationnement couvertes, - Transformation d'une partie de la zone UG en zone UH, - Limiter les extensions à 20m² (article 12) 		
Réponse Mairie : Une partie de cette observation est hors sujet, et l'autre partie a déjà fait l'objet de réponse ci-dessus. Avis du commissaire enquêteur : Pas de commentaires supplémentaires de la part du commissaire enquêteur		

Observation N°35	Date : sans	NOM : M. BETCOUN Charley - 36, Chemin du Bois des Rames
Remarque : Souhaite construire un pavillon sur son terrain situé en zone N, en Espaces boisés Classés et en site inscrit.		
Réponse Mairie : Cette observation est hors sujet et est de toute manière totalement rejetée. Avis du commissaire enquêteur : Cette observation ne rentre pas dans le cadre du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique. Elle ne peut donc être retenue.		

Observation	Date :	NOM :
N°38	21/09/2012	M. VIALET Jean
Remarque :		
Le projet de Bouygues Immobilier aurait du tenir compte de la future réglementation en termes de stationnement.		
Réponse Mairie :		
Cette observation est hors sujet.		
Avis du commissaire enquêteur :		
Cette observation ne rentre pas dans le cadre du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique. Elle ne peut donc être retenue.		

Observation	Date :	NOM :
N°44	24/09/2012	M. et Mme ROBIN Michel et Joëlle - 18, rue André Maginot
Remarques :		
Les modifications apportées sont trop légères par rapport à tous les flous existants.		
<ul style="list-style-type: none"> - Le nombre d'arbres à planter s'applique pour toute la zone UH ou seulement les zones UHC et UHm ? - Revoir les notions de hauteur, 		
Contre la démolition de meulières au profit de collectifs qui entraîneront en plus des problèmes de circulation et de stationnement.		
Réponse Mairie :		
La modification du PLU répond à la préoccupation de limiter les immeubles.		
Avis du commissaire enquêteur :		
La lecture du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique le commissaire chapitre 13-2 n'est en effet pas très clair. La règle régissant les arbres à planter devrait aussi englober les zones UH ce qui n'est pas clairement défini dans le projet actuel de modification du PLU.		
Concernant les notions de hauteur l'observation est très vague donc difficilement analysable.		

Observation	Date :	NOM :
N°46	sans	M. LUYA Bernard - 10, rue André Maginot
<p>Remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Article UH3 : demande de remplacer le terme « immeuble » par « habitation » - L'implantation des constructions en limites séparatives ne prend pas en compte la largeur et la superficie des terrains, - L'emprise au sol en zone UH est trop importante dans certains cas (terrain de grande taille), - La limitation à trois logements par bâtiment n'est pas vérifiable, - Demande de revoir la rédaction de l'article 13-2-1 car elle doit s'appliquer à l'ensemble de la zone UH, - La zone UGa du centre ville doit être reclassée en zone UH afin d'éviter la disparition des pavillons. 		
<p>Réponse Mairie :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le terme d'immeuble ne veut pas forcément dire collectif. En urbanisme, il désigne et qualifie tout bien qui ne peut être déplacé ou dissimulé, par opposition aux biens meubles (ex : constructions édifiées,...). - Le deuxième point est hors sujet, il n'y a pas de modification sur ce sujet. - L'emprise au sol dans le POS était de 40%, il y a donc avec le PLU une baisse considérable, d'autant plus que la modification prévoit une baisse de 5 points, passant de 20% + 10% à 15% + 10%. - Le nombre de logements est déclaré par le pétitionnaire dans sa demande de permis de construire ou de déclaration préalable. C'est donc du déclaratif, la mairie, en principe, n'a pas à vérifier. Cependant, nous avons la possibilité de contester la déclaration attestant l'achèvement et la conformité des travaux. A la fin des travaux. - L'article UH13-12-1 sera en effet rectifié (c.f. réponse à l'observation n°31). - Le dernier point est hors sujet 		
<p>Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur n'a pas de remarques supplémentaires à apporter et prends acte de l'engagement de la commune d'Orsay de modifier l'article UH-13-12-1.</p>		

Observation N°50	Date : 26/09/2012	NOM : M. VILPOIX Jean - 8, rue Lamartine
Remarques :		
<ul style="list-style-type: none"> - Ambiguïté dans la rédaction du PLU, - Il y a trop de béton, il faut préserver le caractère traditionnel. 		
Réponse Mairie :		
<p>Cette observation est hors sujet. Il est question du projet rue Charles de Gaulle, or le permis de Bouygues Immobilier a été délivré le 6 juillet 2012.</p>		
Avis du commissaire enquêteur :		
<p>Cette observation ne rentre pas dans le cadre du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique. Elle ne peut donc être retenue.</p>		

Observation N°52	Date : sans	NOM : M. GUIOT Paul - 64, rue de Versailles
Remarques :		
<ul style="list-style-type: none"> - Orsay ne doit pas devenir une ville dortoir, - il faut préserver les espaces verts. 		
Réponse Mairie :		
<p>Cette observation est hors sujet.</p>		
Avis du commissaire enquêteur :		
<p>Cette observation ne rentre pas dans le cadre du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique. Elle ne peut donc être retenue.</p>		

Observation N°56	Date : 28/09/2012	NOM : Mme COMTET Geneviève - 9, rue Marc Godard
Remarques :		
<ul style="list-style-type: none"> - Interdire la densification des habitations rue Marc Godard et autoriser seulement des habitations individuelles car trottoirs et rues trop étroits et accès difficile. - Demande de limiter la circulation, - Demande d'articles particuliers dans le PLU pour les rues étroites. 		
Réponse Mairie :		
Il existe déjà des règles spécifiques pour les rues inférieures à 8 mètres dans les secteurs UH à l'article 3.		
Avis du commissaire enquêteur :		
Pas de remarques supplémentaires de la part du commissaire enquêteur		

Observation N°	Date :	NOM :
57	27/09/2012	M. PIROT Denis - 24, rue André Maginot
59	28/09/2012	Famille DAUMAS - 5, rue des Villas Naudé
Remarques :		
<ul style="list-style-type: none"> - Revoir la définition de la zone UH, - Limiter l'emprise au sol à 150m², - Reclassement de la rue Louis Scocard en zone UH. 		
Réponse Mairie :		
<ul style="list-style-type: none"> - Le premier point est hors sujet, la définition de la zone UH n'a pas fait l'objet d'une modification. - L'emprise au sol de chaque bâtiment destiné à de l'habitation a été limitée à 200 m² car il existe déjà à Orsay des maisons individuelles de plus de 150 m² au sol, y compris dans les zones pavillonnaires, ces maisons n'ont fait l'objet d'aucun rejet jusqu'à présent. - Le dernier point est hors sujet. 		
Avis du commissaire enquêteur :		
- Ces observations sont en dehors du cadre de la présente modification du PLU soumis à l'enquête publique.		

Observation 60	Date : 29/09/2012	NOM : M. GEERSTMAN Pascal - 22, rue de Châteaufort
Remarques :		
<ul style="list-style-type: none"> - D'accord sur une hauteur des clôtures moyenne de 2 mètres - Ne pas détruire l'équilibre d'Orsay en donnant la priorité aux logements sociaux. 		
Réponse Mairie :		
<ul style="list-style-type: none"> - Avis favorable sur le projet de modification du PLU concernant les clôtures - Le deuxième point est rejeté car il s'agit d'une obligation légale. Le PLU répond aux objectifs de la loi SRU concernant la production des logements sociaux. 		
Avis du commissaire enquêteur :		
<p>La commune d'Orsay ne fait qu'appliquer la loi SRU relative notamment à la mixité sociale. La commune doit veiller à une bonne répartition de cette mixité sociale au sein de la commune d'Orsay</p>		

Observation N°64	Date : 27/09/2012	NOM : Mme FOREST Sally - 17 rue André Maginot
Remarque :		
<p>Avis favorable sur le projet de modification du PLU car celui-ci est correctif et permet la préservation du caractère pavillonnaire.</p>		
Réponse Mairie :		
<p>Cette personne semble être une des rares personnes à avoir réellement lu le projet.</p>		
Avis du commissaire enquêteur :		
<p>Pas de remarques supplémentaires</p>		

Observation N° 65	Date : sans	NOM : M. PERAL Jean-Christophe - 159, boulevard de Mondétour
<p>Remarques :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Manque de rigueur, de transparence et de communication dans la procédure : problème d'affichage, projet non soumis aux élus, enquête publique non mise en valeur sur le site internet de la mairie, enquête démarrée trop tôt (pendant les vacances scolaires). - Demande d'une consultation des riverains des zones UG pour un reclassement en zone UH, - Demande d'un rétablissement d'un COS, - Demande de règles plus strictes afin de pallier aux problèmes de stationnement et de circulation : modifier le zonage, imposer un minimum de 2,9 places de stationnement par logement, limiter à une place commandée par construction, - Demande d'une révision complète du PLU 		
<p>Réponse Mairie :</p> <p>L'ensemble du document est hors sujet mis à part 2 points :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Le problème d'affichage. Deux certificats d'affichage ont été établis en août attestant l'affichage sur tous les panneaux municipaux. - Imposer 2,9 places de stationnement par logement : Nous avons pris note de cette remarque, celle-ci sera étudiée. <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>- L'avis de l'enquête publique a été affiché sur dix panneaux d'affichage disséminés dans la commune d'Orsay, ainsi qu'à la mairie et la mairie annexe. De plus l'avis de l'enquête publique été publié sur le site de la mairie d'Orsay « mairie-orsay.fr ». Y étaient consultables le projet de modification N°2 du PLU ainsi que les documents graphiques et les justificatifs associés. L'enquête a débuté le 27 août, à la fin des vacances scolaires, et s'est terminée le 29 septembre.</p>		

Observation N°66	Date : sans	NOM : M. et Mme DESVAUX - 30, rue Charles de Gaulle
Remarque : La procédure choisie n'est pas adaptée aux modifications apportées (débord sur le domaine public, augmentation de la constructibilité des zones pavillonnaires,...) car celles-ci portent atteintes à l'économie générale du PLU. Demande une procédure de révision.		
Réponse Mairie : Les conditions permettant de rentrer dans le cadre d'une modification du PLU sont rappelées au début du document justificatif. Le respect de ces conditions est aussi précisé au début du document. Par ailleurs, contrairement à ce qui est énoncé dans cette remarque, le projet de modification de PLU réduit les droit à construire dans les zones pavillonnaires.		
Avis du commissaire enquêteur : Demander une procédure de révision alors qu'une procédure de révision est déjà en cours est une demande difficilement recevable.		

Observation N°67	Date : sans	NOM : M. COMTET Alain - 9, rue Marc Godard
Remarques : <ul style="list-style-type: none"> - Absence de règles relatives à la surface des terrains, demande de régler à nouveau l'article UH5, - Il n'est pas raisonnable d'accorder des permis de lotir et de construire sur des terrains débouchant sur des rues étroites, - Contestation des règles en matière de hauteur et de stationnement, - Demande d'imposer une place de stationnement couverte intégrée au bâtiment. 		
Réponse Mairie : Si on exige l'aménagement de places de stationnement en retrait, cela peut entraîner des coûts disproportionnés pour les terrains en forte pente. Pour faire face à cela, nous donnons la possibilité dans certains cas d'avoir plusieurs entrées pour desservir les places de stationnement.		
Avis du commissaire enquêteur : La remarque portant sur les permis de lotir et de construire délivrés par la mairie sur des terrains débouchant sur des voies étroites doit être prise en compte par la mairie d'Orsay. Les rues étroites ne permettent pas une circulation fluide. Le stationnement si autorisé ne fait qu'engorger encore plus la circulation. Avant la délivrance du permis de construire la municipalité doit s'assurer de la faisabilité du projet en adaptant éventuellement l'infrastructure de la voie, en demandant pour les immeubles la construction de parking adjacent à ce dernier ou en souterrain. Les pavillons doivent vraiment avoir des places de parking au sein des propriétés.		

Observation N°68	Date : sans	NOM : M. NICOLAS Christian - 2, rue de Châteaufort
Remarques : <ul style="list-style-type: none"> - Contre la densification de l'habitat sans prévoir des espaces publics (espaces verts et parking) et le stationnement supplémentaire que ça occasionne, - Demande de prévoir des espaces dédiés aux manifestations festives - Les espaces boisés sont des poumons verts, on ne doit pas autoriser des constructions. Déplore que le parc Challan ne soit pas entretenu.		
Réponse Mairie : <p>Cette observation est hors sujet d'autant plus que le parc Challan est situé à Palaiseau et non à Orsay. Par ailleurs, les bois classés en EBC rendent toute construction interdite</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Ces observations sont en dehors du cadre de la présente modification du PLU soumis à l'enquête publique.</p>		

Observation N°69	Date : sans	NOM : Mme RENAULT Justine - 12, rue des Hucheries Mme RENAULT Viviane- 12 rue des Hucheries
Remarque : <p>Contestation de la règle portant sur les vues directes et indirectes et les portes pleines.</p>		
Réponse Mairie : <p>Cette observation est incohérente car la règle demandée existe déjà dans le PLU.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Le PLU actuel en son article 7 prévoit que les vues directes nouvellement créés doivent se situer au minimum à 8 mètres de la limite séparative. Toute fenêtre ou aménagement (balcon, terrasse, escalier extérieur) qui permet d'avoir un regard sur la propriété voisine est une vue. Concernant le problème des portes pleines soulevé par Mmes RENAULT il n'entre pas dans la définition de vue droite (directe) définie par l'article 678 du code civil.</p>		

Observation N°70	Date : 25/09/2012	NOM : Mme RENAULT Viviane – 12 rue des Villas Naudés
Remarques : Certaines modifications proposées risquent de densifier fortement les constructions dans les zones pavillonnaires : <ul style="list-style-type: none"> - Obligation de mixité sociale dans l'ensemble des zones urbaines ou à urbaniser, - Assouplissement des normes de stationnement, - Abandon des règles d'emprise au sol en zone UH par l'introduction d'une disposition dérogatoire. 		
Réponse Mairie : L'ensemble des points soulevés ont déjà fait l'objet d'une réponse précédemment dans le document.		
Avis du commissaire enquêteur : Pas de remarques supplémentaires. Ces points ont déjà été traités dans ce document.		

Observation N°71	Date : 29/09/2012	NOM : M. LABOURDETTE Daniel
Remarque : Avis favorable sur le projet de modification et notamment sur l'obligation de mixité sociale.		
Réponse Mairie : Pas de remarque particulière.		
Avis du commissaire enquêteur : Pas de commentaire supplémentaire		
Observations N°73	Date : 29/09/2012	NOM : M. et Mme AUDO Xavier et Jeannine - 57, rue Aristide Briand
Remarques : <ul style="list-style-type: none"> - Demande de réduire les hauteurs maximum, - Demande de rétablissement du COS, - Demande de limiter le nombre de logements par bâtiment. 		
Réponse Mairie : Limiter un nombre de logements par construction n'est pas applicable car c'est une disposition illégale.		
Avis du commissaire enquêteur : Ces trois demandes n'entrent dans le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique		

Observation N°74	Date : 29/09/2012	NOM : M. et Mme ROELS - 36 ter, rue de Paris
Remarques :		
<ul style="list-style-type: none"> - Disparition des pavillons pour faire du collectif - Demande d'une étude d'impact sur l'urbanisme local de la zone et sur la circulation, pour tout projet collectif, - Les autres remarques sont identiques à celles de l'ASEOR 		
Réponse Mairie :		
<p>La modification du PLU conduit au contraire à réduire les droits à construire en zone pavillonnaire. Cette observation montre que ces personnes n'ont pas lu de projet de modification.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Le commissaire enquêteur recommande de se rapporter aux réponses faites à l'ASEOR pages 15 et 16 du présent document.</p>		

Observation N°75	Date : 29/09/2012	NOM : Mme LESOURD Françoise - 34, rue de la Prairie des Iles
Remarque :		
Demande d'une préservation des zones pavillonnaires et de la rue Louis Scocard		
Réponse Mairie :		
<p>La modification du PLU conduit au contraire à réduire les droits à construire en zone pavillonnaire.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur : Cette demande n'entre pas dans le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique.</p>		

3.2. Courriers adressés au commissaire-enquêteur :

<p>Courrier N°1</p> <p>Date : 19/09/2012</p> <p>Nom et adresse : Mme BROCHAY Alexia – 6, rue de Chartres</p>
<p>Remarque :</p> <p>Contestation de la suppression de l'exception aux obligations de stationnement pour les résidences étudiantes en zones UCV</p>
<p>Réponse Mairie :</p> <p>La suppression de la dérogation concernant les places de stationnement pour les chambres étudiantes en centre ville est justifiée car les problèmes de stationnement sont plus importants dans ce secteur.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Le commissaire enquêteur recommande à la commune d'Orsay d'appliquer pour la zone UCV le même règlement que pour les zones UA/UE/UF c'est-à-dire 1 place de stationnement pour 3 chambres pour les constructions à usage de résidence étudiante au lieu et en place du projet de 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher en zone UCV. Réduire les places pour les étudiants ne va pas améliorer les problèmes de stationnement mais le déplacer.</p>

<p>Courrier N°2</p> <p>Date : 19/09/2012</p> <p>Nom et adresse : M. DESPRES Henri Alain – Sentier de Châteaufort</p>
<p>Remarque :</p> <p>Expulsion de divers locaux municipaux par la police municipale</p> <p>Problème avec la Lyonnaise des Eaux.</p>
<p>Réponse Mairie :</p> <p>Courrier totalement hors sujet.</p> <p>Avis du commissaire enquêteur :</p> <p>Courrier n'entrant pas du tout dans le cadre de la présente enquête.</p>

Courrier N°3**Date :****NOM et adresse :** Mmes RENAULT Justine et Viviane 10, rue des Hucheries**Remarque :**

Courrier identique à la remarque n°69 du registre n°2

Réponse Mairie :

Remarque identique à la remarque n°69 du registre n°2

Avis du commissaire enquêteur :

Se reporter aux réponses faites à l'observation N°69 page 27 du présent document

Courrier N°4**Date :** 27/09/2012**Nom et adresse :** M. GERARD Pascal – 27 bis, rue de Montlhéry**Remarque :**

Contestation de la nouvelle définition de l'emprise au sol.

Réponse Mairie :

Le fait de s'aligner sur l'article R.420-1 du code de l'urbanisme est plus contraignant mais cela est cohérent avec la volonté de réduire le volume des constructions en zone pavillonnaire.

Avis du commissaire enquêteur :

En choisissant de s'aligner sur l'article R.420-1 du code de l'urbanisme concernant l'emprise au sol, la commune d'Orsay désire diminuer le volume des constructions. Cependant comme le soulève justement M. GERARD dans son courrier cela risque d'entraîner une architecture massive et en hauteur en zone UH pour les terrains de faible surface.

Le commissaire enquêteur recommande à la commune d'Orsay de revoir sa position sur l'application de cet article R.420-1 du code de l'urbanisme ne revêtant pas un caractère obligatoire dans son application (circulaire du 3 février 2012 (page 22) – relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre I du code de l'urbanisme

Courrier N°5

Date : 29/09/2012

Nom et adresse : Mme CHANSEL Valérie – 19, avenue de l'Épargne

Remarques :

Protestation contre les nouvelles constructions dans le quartier de Mondétour.

Réponse Mairie :

Ce courrier est hors sujet, il ne porte pas sur la modification du PLU.

Avis du commissaire enquêteur :

Courrier non recevable n'entre pas dans le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique

Courrier N° 6

Date : 29/09/2012

Nom et adresse : M. BEUF André - 23, rue Christine

Remarque :

Approbation de la modification du PLU pour offrir plus de logements aux jeunes

Réponse Mairie :

Avis favorable donc pas de remarque particulière.

Avis du commissaire enquêteur :

Pas de remarque supplémentaire

Courrier N°7

Date : sans

Nom et adresse : sans

Remarque :

Deux extraits du rapport de 2010 du commissaire-enquêteur sur le PLU.

Réponse Mairie :

Courrier non recevable car non signé, non daté et non adressé au commissaire-enquêteur. Cependant, une précision est apportée concernant ces remarques. Au moment de l'adoption du PLU, la commune avait tenu compte des remarques du commissaire-enquêteur en réduisant la UGa de la rue Louis Scocard.

Avis du commissaire enquêteur :

Ce courrier est un extrait des recommandations du commissaire enquêteur faites lors de la précédente modification (N°1) du PLU (mai/juin 2010) à propos de l'intensification de l'espace urbain de la commune d'Orsay et du caractère de la rue Scocard. Ce courrier est de plus anonyme. Il n'entre pas dans le cadre du projet de modification du PLU en cours et soumis à enquête publique.

Courrier N°8

Date : 17/09/2012

Nom et adresse : M. Lionel CHAMPETIER, Président de l'association « ASEOR »
24 rue Christine

Remarque :

- Mixité sociale
- Application de l'article 12 des différentes zones
- Gabarit de constructions
- Articles UG, AUG et UCV 7-2-2
- Article UH9-2-4
- Modification portant sur le zonage

Réponse Mairie :

Se référer aux réponses faites à l'observation N° 28 de M.CHAMPETIER page 15 du présent document

Avis du commissaire enquêteur :

Pas de réponse supplémentaire

3.3 Pétition « Constructions à Orsay : Modification du PLU »

Pétition reçue en 177 exemplaires de la part d'habitants de la commune d'Orsay.

Les noms et adresses figurent sur chaque exemplaire de la pétition

Remarques :

- 1 Limitation plus stricte de la hauteur des bâtiments,
- 2 Et/ou rétablir le COS,
- 3 Deux logements maximum par construction sur des terrains de surface inférieure à 500m²,
- 4 avec façade minimum de 15m (3 logements au-delà),
- 5 Pour les immeubles collectifs interdire les places de parking commandées et obliger qu'elles soient en partie couvertes ou enterrées, avec dégagement pour manœuvrer,
- 6 Limiter l'aménagement et les extensions des constructions existantes à 20 m², au lieu de 30 pour éviter la création de nouveaux logements sauvages non déclarés,
- 7 Transformer une partie des zones UG (ex : pourtour du marché de mondétour) en Zone UH.

Réponse Mairie :

La plupart des signataires de la pétition n'ont manifestement pas lu le dossier soumis à enquête publique puisque les modifications les plus importantes vont dans le sens d'une réduction de la constructibilité en zone UH.

Les règles demandées n° 3 à 6 ne sont pas permises par le code de l'urbanisme, les autres remarques sont hors sujet.

Avis du commissaire enquêteur :

Le commissaire enquêteur confirme l'illégalité des remarques 3 à 6 par rapport au code de l'urbanisme. Concernant les remarques 1, 2 et 7 elles ne rentrent pas dans le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique.

Pétitions avec commentaires :

Pétition N°	Date :	Nom et adresse :
174	28/09/2012	Mme ELIAS Marie – 17, boulevard de Mondétour
175	26/09/2012	Mme LUEC Véronique – 26, rue des Roitelets
176	26/09/2012	Mme TOUDON Lucette – 18, avenue des Cottages
Remarque :		
<p>Outre les remarques ci-dessus, il est demandé une action contre l'aménagement des logements non déclarés entraînant des stationnements longs et répétés</p>		
Réponse Mairie :		
<p>Dans le document justificatif (page 5), il est rappelé que conformément à l'article L421-8 du code de l'urbanisme, les règles d'urbanisme et notamment le présent règlement, s'appliquent même si les travaux sont dispensés de toute formalité. Ainsi, tout nouveau logement doit disposer des places de stationnement prescrites.</p>		
Avis du commissaire enquêteur :		
<p>Pas de remarque supplémentaire à ajouter à celle de la mairie</p>		

Pétition N°177	Date :	Nom et adresse :
	27/09/2012	M. PLAZIAT Jean-Claude – 7, avenue du Panorama
Remarque :		
<p>Cette personne conteste la pétition, ce qui prouve qu'elle a lu le dossier.</p>		
Réponse Mairie :		
<p>Pas de commentaire.</p>		
Avis du commissaire enquêteur :		
<p>Pas de commentaire</p>		

4 Courrier des personnes publiques associées

Courrier de Monsieur le Sous-préfet de Palaiseau adressé à Monsieur le Maire de la commune d'Orsay



PREFET DE L'ESSONNE

Direction départementale
des territoires

Service Territorial d'Aménagement Nord Ouest

Affaire suivie par : Céline PLAT

téléphone : 01 69 31 73 00
télécopie : 01 60 14 50 40
mel : celine.plat@essonne.gouv.fr

Le 28 SEP. 2012

Arrivée 018771 Mairie d'Orsay
Avis sur la modification du PLU de la
Requ. 01/10/2012
Rép. 21/10/2012
CAB

Le Sous-Préfet de Palaiseau
à
Monsieur le Maire d'Orsay

CABINET DU MAIRE					
COURRIER ARRIVE LE					
URGENT		OUI	NON		
1 OCT. 2012					
SERV	O	C	SERV	O	C
Maire			Sport		
DGS		X	PM		
SG			Comm		
Financier			Quintet		
DRH			Nétes		
Pac Info+			Mémo Loc		
DAP			Centre Coach		
Petite Enf			Ulys		
CCAS			EN		X
Informa			Mairie		
Jeunesse			Centre Edu		X
PLAT					

OBJET : Avis sur la modification du PLU de la commune d'Orsay,
N/REF : 2012/135

Monsieur le Maire,

Par courrier en date du 22 août 2012, vous notifiez à M. le Préfet un dossier de modification de votre PLU. Dans le cadre de l'enquête publique relative à cette modification, je vous prie de bien vouloir trouver ci-après les remarques qui résultent de l'examen de ce dossier.

J'observe tout d'abord qu'au regard des règles proposées, «l'extension des maisons existantes limitée à 30 m² sous condition de ne pas créer de nouveaux logements», «des constructions destinées à l'habitation doivent être divisées en bâtiments séparés à raison d'un bâtiment par tranche de trois logements», les articles 9 et 11 de la zone UH reviennent à réglementer le nombre de logement par bâtiment. Ces dispositions sont illégales, un PLU ne pouvant pas réglementer le nombre de logement par bâtiment (réponse ministérielle n°34053 publiée au Journal Officiel le 07 avril 2009).

Les règles modifiées dans les différentes zones et notamment les zones UH, plus restrictives que celles en vigueur, ne semblent par ailleurs, pas répondre à la logique de développement durable des territoires et d'une intensification des tissus déjà urbanisés. En effet, la combinaison des différents articles de la zone UH, et notamment son article 9, réduisant les emprises au sol à 15% (déjà relativement faibles dans le PLU en vigueur entre 15% et 20%) et limitant les extensions possibles des constructions existantes à 30m² supplémentaire, une seule fois sans possibilité de créer de nouveaux logements, contraint fortement les possibilités de densification.

De plus, sur ces zones actuellement pavillonnaires et déjà construites, la réduction de l'emprise au sol autorisée présente le risque de générer des constructions en « sur-emprise » ne pouvant plus s'étendre et, par voie de conséquence, de figer les formes urbaines existantes limitant de fait toute évolution et mutabilité des tissus. Cette évolution, pourtant nécessaire à la vie du quartier et en capacité de répondre à de nombreuses demandes sociales, m'apparaît ainsi contradictoire avec l'objectif recherché de « préservation de ces quartiers et de leurs formes urbaines » sur lequel vous basez ces choix. Il conviendrait donc d'introduire davantage de souplesse dans le règlement envisagé afin de répondre aux besoins d'évolution inhérents à la vie de ces quartiers.

Ces changements vont à l'encontre de la densification de ces secteurs, du principe de gestion économe de l'espace ainsi que de la réponse aux besoins et aux demandes sociales, issus des lois « Engagement National pour l'Environnement » et « Engagement National pour le Logement ».

Ces choix m'apparaissent par ailleurs incompatibles avec les objectifs de construction de logements ambitieux fixés par la loi sur le Grand Paris et leur déclinaison à l'échelle de la Communauté d'agglomération. La définition de règles d'urbanisme en faveur d'une intensification urbaine des tissus existants est en effet particulièrement attendue des collectivités concernées en parallèle et complément des développements envisagés dans le périmètre de l'Opération d'intérêt national et, au-delà, des projets d'ores et déjà identifiés à l'échelle de l'intercommunalité.

Dans ce contexte, je vous demande de bien vouloir revenir sur les modifications envisagées et de maintenir les dispositions en vigueur actées lors de l'élaboration de votre Plan local d'urbanisme.

Sur un plan strictement formel, j'attire enfin votre attention sur le fait que le rappel de règles communes (ou non), article 12 notamment, dans les préambules de chaque zone n'a pas de valeur réglementaire. Il est nécessaire que ce renvoi soit inscrit dans chaque article concerné de chaque zone afin d'assurer une meilleure information des futurs pétitionnaires ainsi que la bonne application de ces règles.

Les services de la Direction départementale des territoires se tiennent à votre disposition pour tout complément sur ce sujet.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'assurance de ma considération distinguée.

Le Sous-Préfet de Palaiseau



Daniel BARNIER

Réponse de la commune d'Orsay au courrier de Monsieur le sous-préfet :

Éléments de réponse à la lettre de M. Le Sous-Préfet en date du 28 septembre 2012

portant avis sur la modification proposée du PLU

Dans cette lettre, il est affirmé que les modifications proposées aux articles 9 et 11 seraient illégales au regard de la réponse ministérielle rappelée ci-dessous :

Réponse ministérielle à la question écrite n°34053 de Madame Marie-Jo Zimmermann publiée au JOAN du 7 avril 2009.

"En application des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut régir, entre autres, la destination des constructions, leur emprise, leur hauteur, leur dimension, leur aspect extérieur ou le coefficient d'occupation des sols, mais il ne peut pas imposer des règles relatives au nombre de logements ou de lots.

Sont donc jugées illégales les dispositions d'un règlement de PLU qui imposent un nombre maximum de logements sur une zone donnée, les possibilités maximales d'occupation du sol ne pouvant être définies que par la fixation d'un coefficient d'occupation des sols (COS).

De telles dispositions étant illégales, l'autorité compétente a alors l'obligation de ne pas les appliquer (CE, avis du 9 mai 2005, Marangio, n° 277280). Elle ne pourra pas, par exemple, refuser un permis de construire au motif que le nombre maximum de logements n'est pas atteint. De même, le règlement ne peut édicter des règles différentes dans une même zone pour des destinations autres que celles limitativement énumérées à l'article R. 123-9 du code de l'urbanisme en différenciant, par exemple, les constructions à usage d'habitat individuel et collectif à l'intérieur d'une destination déterminée (l'habitation)."

Nous contestons l'illégalité de ces modifications. En effet, aucune des modifications proposées ne régleme le nombre de logements ou de lots.

- pour l'article 9, contrairement à ce qui est affirmé, la modification ne limite pas l'extension possible à 30m² ; elle permet d'utiliser pleinement, et sans conditions sur le nombre de logements, l'emprise autorisée de 15%+10% de la surface du terrain, et ajoute à cette emprise autorisée, pour les seules constructions existantes, un supplément de 30m² qui, lui, ne doit pas correspondre à l'addition d'un logement supplémentaire. Au total, le nombre de logements autorisé sur la parcelle n'est donc nullement réglemé.

- pour l'article 11, l'obligation de prévoir un bâtiment par tranche de trois logements ne régleme pas le nombre de logements par bâtiment : en effet, par exemple, pour 6 logements, on peut éventuellement prévoir un bâtiment de 4 logements et un de 2, ou un de 5 logements plus un logement séparé. Le fait de fixer le nombre de bâtiments en fonction d'un paramètre qui est le nombre de logements n'est nullement illégal, puisqu'elle est partout appliquée en France pour la détermination du nombre de places de stationnement exigées.

- enfin, il convient de rappeler que les réponses ministérielles, si officielles soient-elles, n'ont aucune valeur juridique et peuvent être contredites par le juge.

Ensuite, la lettre de M. le sous-préfet nous reproche de réduire excessivement les possibilités de construction de logements, en contradiction avec la politique du gouvernement.

Tout d'abord, comme ci-dessus, la critique repose sur une lecture erronée du projet de modification puisqu'il n'est nullement question de limiter les extensions d'emprise au sol à 30m² : en effet, ce supplément offert aux constructions existantes s'ajoute aux 25% d'emprise autorisée en UH.

Ensuite, contrairement à ce qui est affirmé dans la lettre, les articles 9 et 11 modifiés sont parfaitement en accord avec l'objectif du PADD de préserver les formes urbaines des quartiers pavillonnaires puisqu'ils ont été précisément conçus pour éviter l'apparition d'immeubles sur-dimensionnés par rapport au tissu urbain existant.

Notons en outre qu'avec les nouvelles règles proposées, les droits à construire en zone UH restent supérieurs d'environ 35 % aux droits qui résultaient de l'ancien COS de 0,4. Pour les autres zones, le règlement du PLU est inchangé et permet de développer les quartiers centraux et proches des gares, en particulier autour de la gare du Guichet où le PLU offre des opportunités de construction de logements cohérentes avec l'Opération d'Intérêt National.

Enfin, nous reconnaissons qu'il est nécessaire de rappeler article par article et non seulement en tête de chapitre que les dispositions générales s'ajoutent aux règles spécifiques de chaque zone. Cette modification sera donc prise en compte.

Avis du commissaire enquêteur :

Un rappel des articles s'impose :

Article 9-1-2 (zones UH) rédaction proposée dans le cadre de la modification N° 2 du PLU soumis à l'enquête publique :

Dans le document explicatif destiné à présenter les nouveaux aménagements du PLU on peut lire :

Page 12 : *« Dans le secteur UH, les constructions existantes et régulièrement édifiées à la date du présent règlement peuvent bénéficier une seule fois de 30m² d'emprise supplémentaire par unité foncière, à condition de ne pas créer de nouveau logement. et sous réserve des autres articles du présent règlement »*

Article 11-1-1 (zones UH) rédaction proposée dans le cadre de la modification N° 2 du PLU soumis à l'enquête publique :

Dans le document explicatif destiné à présenter les nouveaux aménagements du PLU on peut lire :

« Composition générale et volumétrie des constructions.

La composition générale

Afin de bien s'intégrer dans le paysage urbain, les constructions destinées à l'habitation doivent être divisées en bâtiment par tranche de trois logements. Tout nouveau bâtiment doit avoir une emprise inférieure à 200 m² »

Suite à la lecture de ces deux articles il s'avère que le fait de créer un nouveau logement dans une construction existante par une emprise supplémentaire de 30m² ou diviser un bâtiment par tranche de trois logements revient effectivement indirectement à régler le nombre de logement, ce qui est illégal dans le PLU.

Effectivement:

En application des articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme, le règlement d'un plan local d'urbanisme (PLU) peut établir, entre autres, la destination des constructions, leur emprise, leur hauteur, leur dimension, leur aspect extérieur, ou le coefficient d'occupation des sols, mais il ne peut pas imposer des règles relatives au nombre de logements ou de lots. Sont donc jugées illégales les dispositions d'un règlement de plan local d'urbanisme qui imposent un nombre maximum de logements sur une zone donnée, les possibilités maximales d'occupation du sol ne pouvant être définies que par la détermination d'un coefficient d'occupation des sols (C.A.A Paris, 12 octobre 2004, Ferrand, n° 02PA01835 ; voir également CE, 9 juillet 1997, commune de Megève, n° 146061 et CE, 11 décembre 1998, commune de Bartenheim, n° 155143). De telles dispositions étant illégales, l'autorité compétente a alors l'obligation de ne pas les appliquer (CE, avis du 9 mai 2005, Marangio, n° 277280). Elle ne pourra pas, par exemple, refuser un permis de construire au motif que le nombre minimum de logements ou de lots n'est pas atteint.

Le commissaire enquêteur demande à la commune d'Orsay de supprimer ou de modifier ces articles du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique afin de respecter les articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme. Cette demande fera l'objet d'une réserve au niveau des conclusions motivées du commissaire enquêteur.

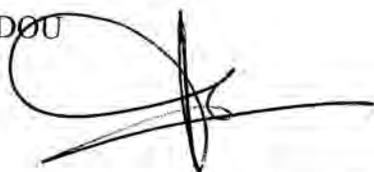
Monsieur le Sous-préfet de Palaiseau relève aussi que la combinaison des différents articles de la zone UH, et notamment l'article 9 dans le projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique, réduit les emprises au sol à 15% alors qu'elles sont déjà faible dans le PLU en vigueur (entre 15 et 20%). Il est vrai que réduire les emprises au sol va un peu à l'encontre de la logique de développement durable des territoires, mais il porte pas atteinte à l'économie générale du PADD. C'est le choix de la commune d'Orsay qui n'est pas dans l'illégalité car les articles L.121-1 et L.123-1 du Code de l'urbanisme permettent aussi au PLU d'interdire les habitations collectives et limiter le nombre de constructions par unité foncière.

Le commissaire enquêteur prend acte de la l'engagement de la commune d'Orsay de rappeler article par article et non seulement en tête de chapitre que les dispositions générales s'ajoutent aux règles spécifiques de chaque zone.

Fait à Janville sur Juine le 19 octobre 2012

Le Commissaire Enquêteur

Gilles DIDOU



Enquête publique n° : E1200039/78 du 27 août 2012 au 29 septembre 2012
Commissaire Enquêteur Gilles DIDOU

4. CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

4.1 Avis du commissaire enquêteur.

Au terme de cette enquête de 34 jours et après avoir analysé l'ensemble des avantages et inconvénients du projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Orsay qui prévoit de :

- des modifications sur les règles de constructions
- des modifications sur les dispositions spécifiques de certaines zones
- des modifications sur le chapitre glossaire et définitions du PLU
- des modifications sur des parcelles cadastrées

Je considère que :

Dans l'ensemble les modifications sur les règles de constructions visent à améliorer le bâti de la commune d'Orsay

Je considère également que :

Les modifications de certaines zones ne soulèvent pas d'objection particulière.

Les modifications sur le chapitre et définition du PLU permet une meilleure compréhension de ce dernier

Les modifications sur des parcelles cadastrées ne remettent pas en cause l'intégrité du PLU

5.2 Conclusions du commissaire enquêteur.

Après une étude attentive et approfondie du dossier suivie d'une réunion avec le responsable de l'urbanisme de la commune d'Orsay pour mieux appréhender les enjeux de l'enquête,

Après une visite de la commune d'Orsay et du centre ville et quartiers concernés par le projet de modification du PLU, pour mieux comprendre les raisons des modifications envisagées, visualiser concrètement la topographie des lieux dans leur environnement, et pouvoir ainsi mieux appréhender la réalité des problèmes ;

Après un entretien en cours d'enquête avec le maire d'Orsay et son adjoint chargé des questions d'urbanisme pour la commune ;

Après avoir reçu en mairie d'Orsay, au cours de 3 permanences représentant 11 heures au total, un public assez nombreux et composé d'habitants d'Orsay venus consulter le dossier du projet de modification du PLU de leur commune et pour certains d'entre eux déposer des documents ou inscrire leurs observations ;

Après avoir, une fois l'enquête terminée, communiqué au représentant de la commune sous forme d'un procès verbal de synthèse, les différentes observations recueillies et les courriers envoyés lors de l'enquête et reçu en retour ses éléments de réponse,

Sur la forme et la procédure de l'enquête :

Considérant que les conditions de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne les avis de publicité dans la presse, ainsi que l'affichage en mairie d'Orsay ;

Considérant que j'ai pu vérifier que cet affichage en mairie a été maintenu tout au long de l'enquête,

Considérant que le dossier sur la modification du PLU d'Orsay, contenait l'essentiel des informations nécessaires, et était soumis à la population dans de bonnes conditions de consultation et que sa composition tout comme son contenu étaient conformes aux textes en vigueur,

Considérant que les permanences effectuées se sont déroulées dans d'excellentes conditions d'organisation ;

Sur le fond de l'enquête :

Considérant les 75 observations consignées et les 8 lettres annexées au registre d'enquête relatif au projet de modification du PLU d'Orsay;

Considérant qu'il émane de la plupart de ces observations et courriers des demandes d'explication sur certains des aspects des modifications envisagées, des demandes de précisions sur les aménagements envisagés, et des propositions de modification d'articles du règlement mais pas de remise en cause fondamentale du projet concernant les diverses modifications envisagées et leurs modalités de mise en œuvre ;

Considérant la pétition signée par 177 habitants d'Orsay émettant des réserves sur les modifications apportées et dont l'impact demeure sous évalué par leurs rédacteurs aux dires des pétitionnaires ;

Considérant le courrier de l'association « ASEOR » ;

Considérant le courrier de monsieur le Sous-préfet de Palaiseau émettant des réserves sur le projet de modification du PLU et son désaccord sur les articles 9 et 11 de la zone UH ;

Considérant les réponses apportées par la commune d'Orsay aux observations de monsieur le Sous-préfet dans un courrier ;

Considérant les réponses apportées par la commune d'Orsay aux observations portées dans les registres dans un mémoire en réponse ;

Considérant que ces réponses éclairent certains aspects du dossier mis à l'enquête et répondent globalement aux attentes de la population en apportant également des précisions sur d'autres points soulevés lors de l'enquête ;

Considérant également que les modifications proposées, qui font partie de la vie normale d'un PLU, sont conformes aux dispositions de l'article L.123-13 du Code de l'urbanisme et auront un impact très réduit sur l'économie générale du document

Néanmoins j'émetts une réserve nommée ci après condition suspensive qui doit être prise en compte par la commune d'Orsay.

En conséquence des considérations qui précèdent,

Le commissaire enquêteur donne un **AVIS FAVORABLE** au projet de modification du PLU, soumis à l'enquête publique,

Avec la Condition suspensive suivante:

**l'avis est réputé défavorable tant que la condition suspensive n'est pas levée*

De revoir la rédaction des articles 9-1-2 et 11-1-1 concernant les zones UH du projet de modification du PLU soumis à l'enquête publique afin de respecter les articles L. 123-1 et R. 123-9 du code de l'urbanisme. Un PLU, ne peut pas imposer des règles relatives au nombre de logements ou de lots. Sont donc jugées illégales les dispositions d'un règlement de plan local d'urbanisme qui imposent un nombre maximum de logements sur une zone donnée. (voir pages 40 et 41 du rapport d'enquête)

Avec les SIX Recommandations suivantes :

**La recommandation correspond à des préconisations vivement souhaitées, et le commissaire enquêteur demande qu'elles soient prises en considération par les maîtres d'ouvrage et/ou les autorités concernées*

Recommandation n°1, relative à la limite de hauteur à l'égout ou l'acrotère :

Appliquer la règle suivante : lorsqu'une limite de hauteur à l'égout ou l'acrotère est spécifiée, d'une part elle doit s'appliquer en tout point de l'égout du toit ou du sommet de l'acrotère.

Recommandation n°2, relative à l'obligation de planter :

Rectifier le chapitre 13-2, l'obligation de planter s'applique à l'ensemble de la zone UH.

Recommandation n°3, relative aux permis de construire accordés dans des rues étroites :

Avant la délivrance du permis de construire la municipalité doit s'assurer dans le projet de construction adapter l'infrastructure de la voie, en demandant pour les immeubles la construction de parking adjacent à ce dernier ou en souterrain. En effet les rues étroites ne permettent pas une circulation fluide. Le stationnement si autorisé ne fait qu'engorger encore plus la circulation. Construire dans ces rues ne fera qu'augmenter les problèmes de stationnement de la commune d'Orsay.

Recommandation n°4, relative à la suppression de la dérogation de stationnement pour les chambres étudiantes en centre ville (zone UCV)

Appliquer pour la zone UCV le même règlement que pour les zones UA/UE/UF c'est-à-dire 1 place de stationnement pour 3 chambres pour les constructions à usage de résidence étudiante au lieu et en place du projet de 1 place de stationnement pour 30 m² de surface de plancher en zone UCV. Réduire les places pour les chambres d'étudiants ne va pas améliorer les problèmes de stationnement mais le déplacer. Il faut réfléchir à la faisabilité de création de nouveaux parkings.

Recommandation n°5, relative à la nouvelle définition de l'emprise au sol,

Suspendre l'application de l'article R.420-1 du code de l'urbanisme qui ne revêt pas un caractère obligatoire dans son application (circulaire du 3 février 2012 (page 22) – relative au respect des modalités de calcul de la surface de plancher des constructions définie par le livre

livre I du code de l'urbanisme. Appliquer cet article va entraîner une architecture massive et en hauteur en zone UH pour les terrains de faible surface ce qui va dénaturer cette zone.

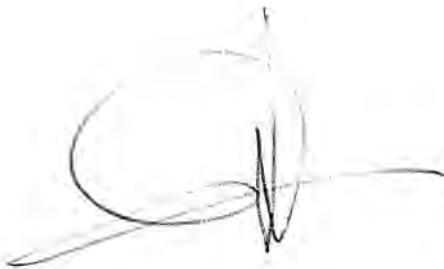
Recommandation n°6, relative au plan de zonage,

Suite à des remarques d'habitants d'Orsay durant mes permanences, corriger le plan de zonage, de nombreuses dénominations de rue ne correspondant plus à la réalité.

Fait à Janville sur Juine, le 19 octobre 2012

Le Commissaire Enquêteur

Gilles DIDOU

A handwritten signature in black ink, appearing to be 'Gilles DIDOU', written over a faint circular stamp or watermark.