

## *INFOS-ASEOR*

N°19-2<sup>ème</sup> Semestre 2005

*Rappel : L'ASEOR a toujours travaillé avec un souci d'indépendance totale sur un plan politique.  
Elle ne reçoit aucune subvention de quelque organisme que ce soit.*

### PREAMBULE :

Ce second semestre a vu la poursuite d'opérations qui menacent notre environnement et dont nous nous étions fait l'écho dans notre bulletin précédent.

Au niveau régional

- la poursuite de la révision du schéma directeur de la Région île de France qui entre dans sa deuxième phase avec les ateliers territoriaux,
- la création du pôle de compétitivité de niveau mondial [System@tic](#) sur le plateau de Saclay,
- la création d'une opération d'intérêt National (OIN), dont nous ne connaissons pas encore le contenu exact, c'est à dire une prise en charge directe par l'Etat de l'aménagement de notre secteur,
- l'enquête publique sur le PPRI au niveau de notre commune,
- la maladie de nos arbres autour du Lac du Mail,
- le transfert à la CAPS de l'ENMD, et les menaces sur son avenir.

Ces quelques actions démontrent, si cela était nécessaire, que notre cadre de vie est de plus en plus menacé et que si nous voulons le conserver ou du moins en limiter la détérioration nous devons être en plus présents sur le terrain pour le défendre.

Pour cela nous avons besoin de forces vives, cela fait plus de 32 ans que votre association se bat pour sauver votre environnement. Elle vieillit comme la majorité de ses membres actifs, elle a besoin d'un souffle nouveau dans cette période de plus en plus difficile. Pour cela nous allons prochainement émettre un tract pour relancer les adhésions et ainsi trouver du sang neuf.

Déjà dans le cadre de la réorganisation de notre réseau de distribution, un certain nombre d'entre vous sont sollicités ou vont l'être. L'efficacité de notre Association étant le résultat de l'action de tous et pas seulement du Conseil d'Administration. L'ASEOR doit mieux vous informer et s'adapter aux moyens de communication modernes. C'est la raison pour laquelle nous allons réactiver notre site internet en y mettant plus d'informations (Site Internet : [www.aseor.org](http://www.aseor.org)).

### LES ACTIONS SUR LA COMMUNE D'ORSAY

#### ■ L'agrandissement de la salle Jacques Tati

Le permis de construire a été délivré. Il s'agit de réaliser une salle de danse à l'arrière au droit de la salle Edgard Renaux, de créer un foyer pour l'accueil et d'aménager l'entrée du côté de l'entrée actuelle. Les travaux devraient commencer ces jours ci et durer une année environ ce qui supprimera un certain nombre d'activités qui avaient lieu dans cette salle.

#### ■ L'aménagement des locaux de la Mairie d'Orsay :

Ils ne sont toujours pas terminés contrairement à ce qui avait été annoncé avant les va-

cances. En juin, Madame le Maire avait déclaré que le Conseil Municipal de septembre aurait lieu dans les nouveaux locaux, ce qui n'a pas été le cas. La nouvelle date annoncée est une livraison : courant semestre 2006.

#### ■ L'aménagement du Terrain de la Sernam

Le permis de construire de la première phase de l'aménagement du terrain de la Sernam a été délivré. Dans le cadre des visites de quartier qui ont repris (arrêtées de avril à fin novembre 2005), l'ASEOR a demandé à la Municipalité qu'une visite ait lieu dans ce secteur pour analyser l'intégration du projet et son impact dans le quartier avec l'aménagement de la Gare prévu au contrat de pôle du P.D.U. (plan de déplacement urbain)

#### ■ Les arbres du Lac du Mail

A la rentrée de septembre, la zone du «lac du mail » a été interdite à la circulation selon les experts les arbres étaient malades et dangereux, car ils pouvaient tomber à tout instant sur les passants. Les riverains et l'ASEOR ont demandé une deuxième expertise qui est arrivée à des conclusions semblables. Un groupe de pilotage, auquel participe l'ASEOR, a été créé pour décider du sort à donner à ces arbres malades. A la demande de l'ASEOR une exposition doit être faite et l'ASEOR a demandé que quelques troncs abattus soient laissés sur le site pour permettre aux habitants de constater l'effet du champignon qui les a rendus malades.

#### ■ L'avenue de Lattre de Tassigny

Les travaux sont réalisés dans le cadre de l'intercommunalité .

Nous regrettons que leur exécution ne se fasse pas avec plus de sécurité et moins de gêne pour les riverains et les passants, en particulier les enfants, qui doivent accéder à la piscine. La CAPS dont les effectifs au départ de 17 personnes sont passés à plus de 90 devrait pouvoir demander à ce personnel abondant de sortir de ses bureaux du Moulon pour aller voir ce qui se passe sur les chantiers qu'elle a en charge.

#### ■ Le transfert de l'Ecole de Musique

Lors du Conseil Municipal du 14 novembre, Madame le Maire a été autorisée par les élus du Conseil Municipal à signer un permis de démolir pour les hangars municipaux situés sur le Parking de la « Futaie » et un permis de construire au même endroit pour des locaux légers afin d'y installer l'ENMD de la vallée de Chevreuse en attendant d'être transférée à la CAPS à partir du 1/01/2006. Le motif en était que le bâtiment actuel du 87 rue de Paris est insalubre, ce que n'indique nullement le rapport de la dernière visite de la commission de sécurité du 3 décembre 2004.

Suite à la manifestation des Orcéens le samedi 26 novembre et à la mobilisation de tous, madame le Maire a renoncé à ce déménagement de l'ENMD.

En effet, en plus des problèmes de locaux inadaptés et insuffisants proposés en plein milieu d'année scolaire ,ce transfert aurait eu des conséquences pour la pérennité de l'école. Ne pouvant plus assurer correctement son enseignement l'ENMD risquait de perdre son statut d'Ecole Nationale de Musique.

L'ASEOR a pensé qu'elle devait être solidaire des associations Orcéennes qui ont décidé de soutenir l'association créée pour la défense de l'ENMD, la musique fait partie de notre cadre de vie...

Dans le cadre de sa mission, l'ASEOR est intervenue auprès de Madame le Maire pour dénoncer le fait que le permis de démolir était signé du 8 novembre alors que l'autorisation votée par le Conseil Municipal est du 14 novembre.

*C'est curieux !!*

#### ■ Piste VTT dans le bois de la Cyprenne

Informés par des riverains que des travaux avec abattage d'arbres et sans aucun affichage étaient en cours dans le bois de la Cyprenne, le Président de l'ASEOR et les 2 Vice-Présidents se sont rendus sur place le 15 septembre. Inquiets des dangers de ces travaux clandestins, ils ont décidé d'adresser le 20 septembre un courrier recommandé à la Municipalité avec photographies pour demander des explications. L'ASEOR n'a toujours pas reçu de réponse mais a appris par ailleurs

que ces aménagements étaient destinés à une association de VTT. Contrairement aux bruits qui ont couru, l'ASEOR n'a rien contre cette association dont elle ignorait l'existence. Elle est inquiète des risques encourus par les jeunes Orcéens qui circulent librement dans ce bois communal.

*Nous constatons dans le cas présent que l'on a préféré à Orsay la non transparence et la polémique à une bonne information et à la mise en sécurité des aménagements pour les jeunes Citoyens.*

■ ***La nouvelle équipe au service de l'Urbanisme à Orsay***

Le responsable de l'Urbanisme et la responsable des permis de construire ont quitté la commune en juin. En septembre est arrivée une nouvelle responsable à l'Urbanisme que l'ASEOR a rencontré. Cette personne n'a jamais vu son prédécesseur, nous lui souhaitons beaucoup de courage pour reprendre les nombreux dossiers en suspens à Orsay dont certains sont suivis de près par l'ASEOR depuis de nombreuses années.

Tout en étant très favorable aux promotions des fonctionnaires, nous sommes très inquiets de ce changement soudain, qui pour le moins n'est pas fait dans un esprit de transparence.

## **LES ACTIONS AUPRES DES COMMUNES VOISINES**

■ ***Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Gif sur Yvette***

. Toujours rien de nouveau depuis la présentation du projet de PADD (projet d'aménagement et de développement durable). (*Affaire à suivre*)

■ ***Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la ville de Palaiseau***

Vous avez été nombreux à signer la pétition contre le PLU de Palaiseau voté le 16 février par la Municipalité de Palaiseau (278 signatures lors de l'envoi en septembre, d'autres signatures étant arrivées depuis). Tous les signataires ont reçu une copie de la réponse du Maire de Palaiseau à l'ASEOR. Malheureusement après une analyse détaillée du dossier, les arguments apportés se révèlent pour la plupart faux. L'ASEOR s'est vue dans l'obligation de rétablir la vérité et répondre.

Tout cela n'est pas surprenant, en effet à la suite des remarques de l'Etat la Municipalité de Palaiseau s'est vue dans l'obligation de revoir son projet. Ce projet révisé a été voté par le Conseil Municipal de Palaiseau dans la nuit du 10 au 11 novembre (le Conseil s'est terminé à 4h30 du matin environ). Non seulement les Palaisiens n'ont pas été concertés mais les élus eux même n'avaient eu le temps d'étudier le dossier et tout délai supplémentaire leur avait été refusé.

*Ce sont les nouvelles méthodes de concertation. Elles sont d'ailleurs les mêmes à la CAPS dont le Maire de Palaiseau est le Président.*

## **LE PLAN DE PREVENTION CONTRE LES RISQUES D'INONDATION (PPRI)**

L'enquête publique sur le PPRI prévue initialement du 7 novembre au 9 décembre 2005 a été prolongée jusqu'au 23 décembre 2005.

L'ASEOR avec ARDY (association des riverains de l'Yvette) ont diffusé un tract auprès des riverains de la zone dite des « neufs arpents » directement concernés par les crues centenales.

Par ailleurs, ayant constaté des anomalies sur les niveaux des ouvrages et les débits des eaux les deux associations les ont signalées à la DDE et ont demandé des explications avant de donner leur avis pour l'enquête.

## **LES POLES DE COMPETIVITE sur le plateau de Saclay « System@tic »**

Le 12 juillet 2005 ont été arrêtés par l'Etat les différents pôles de compétitivité en France.

Il a été identifié trois pôles de compétitivité dans le sud de l'île de France, chacun étant spécialisé dans un domaine particulier :

- Technologie des logiciels et maîtrise des systèmes complexes, situé entre Saint-Quentin en Yvelines, le Plateau de Saclay et Evry.
- Télécommunications, optique et composants au service des consommateurs, situé sur un corridor sud-ouest, de Versailles à Evry en passant par Issy-les-Moulineaux .
- Santé, alimentation et prévention, avec 4 sous-pôles :
  - Prévention et sécurité alimentaire (Massy-Saclay, Gif sur Yvette, Orsay, Versailles, Jouy en Josas)
  - Nutrition et innovation thérapeutique (Fontenay, Clamart, Chatenay-Malabry),
  - Cancer et santé publique (Villejuif, Kremlin Bicêtre),
  - Génomique et maladies génétiques (Evry)

*Dans chacun des cas il s'agit d'une coopération de chercheurs et d'entreprises pour un projet bien déterminé qui ne nécessite pas obligatoirement une urbanisation supplémentaire.*

## **LA REVISION DU SCHEMA DIRECTEUR DE L'ILE DE FRANCE**

### **1<sup>ère</sup> phase Les ateliers Thématiques**

**Atelier 1** : Développer l'attractivité de l'Ile-de-France sur le bassin parisien, l'Europe et le monde (la France échappe à cette ambition) : croissance économique, «hub » aérien, nœud TGV, centres "européens", recherche, tourisme.

**Atelier 2** : Réduire les inégalités sociales et territoriales : polycentrisme, quartiers en difficulté, friches industrielles, bureaux, industries, entrepôts logistiques, déplacements automobiles, transports en commun.

**Atelier 3** : Améliorer le cadre et la qualité de vie ainsi que le lien social : logement, équilibre habitat/emploi, formation, qualité urbaine, loisirs de plein air, espaces verts.

**Atelier 4** : Valoriser l'écosystème francilien : espaces boisés et agricoles, paysage, biodiversité, eau, granulats, air, bruit, déchets, énergie électrique et hydrocarbures, risques naturels et technologiques.

Les associations de protection de l'Environnement regroupées au sein Ile de France Environnement ont participé à ces ateliers après avoir fait 200 propositions.

*La synthèse de ces ateliers a été présentée au cours d'un forum à Aubervilliers le 14 septembre 2005*

## **2<sup>ème</sup> Phase : les 14 ateliers Territoriaux**

Il est prévue ensuite l'étude de **14 projets de territoires**, l'Essonne est surtout concernée par :

### **A Quadrant Sud**

Départements : 75,92, 94, 91,

Villes : Antony, Créteil, l'Hay les Roses, Palaiseau, Vitry, Sceaux ,

1<sup>ère</sup> Réunion le 8 décembre à Vitry sur Seine (participation de l'ASEOR)

### **F Quadrant Sud Est**

Départements : 94, 91, 77,

Villes : Evry, Corbeil, Melun, Fontainebleau,

1<sup>ère</sup> Réunion le 3 novembre à Evry

### **G Quadrant Sud Ouest**

Départements : 78, 91,

Villes : Versailles, Saint Quentin, Arpajon, Palaiseau, Orsay, les Ulis, Saint Germain,

1<sup>ère</sup> Réunion le 7 novembre à Saint Quentin (participation de l'ASEOR)

### **M Sud Ouest**

Départements : 91, 78, 45, 28,

Villes : Rambouillet, Arpajon, Dourdan, Etampes, Pithiviers , Chartres,

1<sup>ère</sup> Réunion le 7 décembre à Rambouillet

Pour tout renseignement et inscription : site Internet : [www.iledefrance.fr/sdrif](http://www.iledefrance.fr/sdrif)

***Bonnes fêtes de fin d'année  
et  
Meilleurs vœux pour 2006***

---

**Faites adhérer à l'ASEOR, vos amis, vos voisins :**

Membre actif 14€, Membre Bienfaiteur 28€, Etudiant 3€

**Nom :**

**Prénom :**

**Adresse :**

---

# Le Dossier

## La ville d'Orsay et les permis de construire illicites

Après la construction d'habitations autres qu'individuelles dans les zones UH, l'ASEOR constate à nouveau que les règles prescrites par le POS n'ont pas été respectées lors de la division parcellaire d'une unité foncière bâtie située, elle aussi, en zone UH.

Alors que la réglementation en vigueur, compte tenu de la superficie de cette unité foncière, n'autorise en plus du bâti existant qu'une seule construction, la commune d'Orsay délivre deux permis de construire.

Ces deux permis, d'apparence légale, relèvent d'une tromperie manifeste. Ils reposent en effet sur une division parcellaire irrégulière attribuant au bâti existant que 159 m<sup>2</sup> de terrain alors que le règlement du POS prescrit 500m<sup>2</sup> minimum.

L'ASEOR a donc déposé un recours gracieux auprès de la commune d'Orsay ainsi qu'une demande de contrôle de légalité de décision auprès de la Préfecture de l'Essonne.

Les réponses ne manquent pas de piquant, en voici la synthèse :

Recours gracieux : « La commune d'Orsay n'est pas en mesure de répondre favorablement à ce recours, étant entendu, cependant, que la commune d'Orsay est tout autant que vous (l'ASEOR) soucieuse de la préservation de l'environnement »....

Contrôle de légalité : (Réponse du Sous-Préfet)

a) Après examen du dossier, il apparaît que la division parcellaire de ce terrain est incompatible avec les dispositions prévues dans le cadre d'une division parcellaire.

b) Le code de l'urbanisme impose au propriétaire d'adresser au Maire de la Commune un plan de division préalablement à toute division de terrain en vue de l'implantation des bâtiments qui ne constitue pas un lotissement.

Aucune disposition du texte ne prévoit de contrôle exercé par l'autorité compétente sur la légalité de la division. Il s'agit d'un simple acte déclaratif.

c) L'illégalité d'une telle division est sans influence sur la légalité des permis de construire sur les parcelles issues de la division.

Chacun est en droit de s'interroger sur l'utilité d'une réglementation en matière d'urbanisme dans un tel contexte.

« Pas de contrôle, Pas vu, Pas pris »

Ne s'agirait-il pas d'une stratégie ayant pour objectif toujours le même, la densification des « zones résidentielles d'habitat individuel de type pavillonnaire » ?

Cette volonté n'est pas récente. Un retour sur le passé que nous estimons devoir évoquer aujourd'hui est convaincant.

C'est en effet sur cette même unité foncière qu'un projet relatif à la construction d'un immeuble de 15 studios a fort heureusement échoué en octobre 1991.

Alors que des constructions analogues avaient déjà été réalisées ou étaient en cours de réalisation depuis juin 1989, pourquoi ce projet a-t-il échoué ?

Tout simplement parce qu'une procédure était engagée contre la Commune d'Orsay à propos de deux permis autorisant chacun la construction d'un immeuble de six studios en zone UH. Permis de construire reposant, ainsi que tous ceux de même nature délivrés depuis juin 1989, sur une modification illégale du POS.

Cette modification réalisée à l'insu des Orcéens en novembre 1988 concerne l'intitulé de la zone UH qui, de « zone réservée aux habitations individuelles » devient « zone réservée en principe aux habitations individuelles ».

Le caractère ambigu de l'intitulé de la zone UH après l'introduction du vocable « en principe » offre dorénavant la possibilité à ses auteurs d'interpréter un ou plusieurs articles du règlement du POS afin de gérer ou lever cette ambiguïté.

Dans le cas présent c'est l'article UH12 relatif au stationnement des véhicules qui est utilisé pour déterminer et justifier le nombre de logements compte tenu du nombre de places de stationnement réalisable sur une parcelle donnée.

Par un jugement rendu le 10 mars 1992, le tribunal administratif de Versailles met fin à cette pratique en déclarant illégale la modification de novembre 1988 et annule les deux arrêtés autorisant la construction d'immeubles de studios en zone UH.

La commune d'Orsay fait appel de ce jugement auprès du Conseil d'Etat qui en janvier 1995, rejette cette requête en confirmant le jugement rendu en première instance par le Tribunal Administratif de Versailles.

Il ressort des attendus de ce jugement, deux notions d'une extrême importance qui risquent d'être contournées, lors d'une révision du POS ou de sa substitution par un PLU (Plan local d'urbanisme), il s'agit :

- de l'aspect réglementaire d'un intitulé de zone,
- du caractère légal d'une zone exclusivement réservée aux habitations individuelles.

Quand aux deux permis de construire annulés, Que s'est-il passé ? RIEN

Les deux immeubles sont en situation irrégulière et ne font l'objet à ce jour d'aucune obligation de mise en conformité avec le POS de la commune d'Orsay, même à l'occasion d'une transaction immobilière comme ce fut le cas, courant 2003.

**Mieux :**

- Les logements sont proposés à la location, parfois à la vente, avec des photos exposées en vitrine de certaines agences immobilières.
- Les immeubles sont :
  - enregistrés au bureau des hypothèques,
  - reconnus par le « SIOM » puisque des containers de volume approprié leur ont été affectés.
- Les actes notariés sont normalement établis par les notaires lors d'une transaction immobilière.
- Le Trésor public perçoit les taxes foncières sur les propriétés bâties, ainsi que les taxes d'habitation.

Cherchez la différence par rapport à une construction dont l'existence légale est prouvée et reconnue ?

*Si vous la trouvez, n'hésitez pas à nous en faire part.*

Après cet épisode et quelques années de répit, l'ASEOR découvre début 1999 que des autorisations de construire des habitations autres qu'individuelles, dénommées «bi, voir tri familiales » sont accordées par la commune d'Orsay dans différents quartiers situés en zone UH.

Décidément, les habitudes sont tenaces.

*« Chassez le naturel, il revient au galop »*

En effet, c'est à nouveau l'article UH12 relatif au stationnement qui est utilisé pour déterminer un nombre de logements.

Dans le contexte actuel il s'agit d'une interprétation abusive du règlement sachant que depuis le 2 mars 1998 (date d'approbation du POS révisé) la vocation des zones UH et UR est, sans ambiguïté, parfaitement définie, par leur intitulé « zone résidentielle d'habitat individuel de type pavillonnaire ».

C'est seulement en avril 2003, après quatre années de tergiversation, que la commune d'Orsay déclare (verbalement au cours d'une réunion d'un groupe de travail) ne plus accorder de permis de construire des maisons dites « bi-familiales » dans les zones UH.

Bien qu'en la circonstance, le caractère juridiquement abusif de toute interprétation de l'article UH12 ne laisse aucun doute, de nouvelles tentatives ne sont pas à exclure. Pour y remédier, l'ASEOR, suggère à Madame la Maire d'Orsay de préciser : les modalités d'application de cet article, sans modification de son contenu, par la simple insertion du texte ci-après :

**« Toute interprétation du présent article hors du domaine concernant la réalisation des aires de stationnement n'est pas autorisée, notamment pour justifier la construction d'habitations autres qu'individuelles »**

compte tenu des difficultés rencontrées depuis 1999 pour résoudre ce problème, une copie de cette proposition est adressée pour information, à Monsieur le Préfet de l'Essonne et Monsieur le Sous Préfet.

Octobre 2003, la commune d'Orsay, soutient, à l'appui d'un argumentaire peu convainquant, que le projet de texte soumis par l'ASEOR ne peut malheureusement être repris dans le Plan d'Occupation des Sols d'Orsay.

L'affaire est entre les mains de Monsieur le Sous-Préfet qui, par lettre adressée à l'ASEOR en date du 2 avril 2004 :

- confirme être en possession des courriers échangés avec Madame la Maire d'Orsay ,
- communiquera à l'ASEOR l'analyse juridique qui sera faite à partir du règlement en vigueur.

L'ASEOR n'a pas encore reçu cette analyse.

Il y a eu changement de Sous-Préfet en avril 2005...

*Affaire à suivre....*

---