



## INFOS N°39 | 2ème semestre 2015

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

### Sommaire :

1. Notre nouvelle intercommunalité
2. La révision du PLU
3. Que nous apporte la loi ALUR ?
4. La révision du CDT et les problèmes d'aménagement non résolus
5. Les quartiers
6. L'Yvette et les risques d'inondations

### **1 Notre nouvelle intercommunalité**

Le premier janvier 2016, la communauté d'agglomération du plateau de Saclay et la communauté d'agglomération Europe Essonne fusionneront pour former la communauté d'agglomération Paris Saclay. Les communes de Verrières-le-Buisson et de Wissous se joindront à cette nouvelle intercommunalité.

Ce regroupement n'est pas nouveau. Le schéma directeur de l'Île de France de 1994 prévoyait la réalisation d'un centre d'envergure européenne de 31 communes comprenant les communes de ces intercommunalités. Un groupe de travail, auquel avait participé l'ASEOR, avait été créée en 2000 par le Conseil Général pour réfléchir à l'intérêt de ce regroupement.

La nouvelle intercommunalité regroupe 27 communes avec 78 délégués, nombre défini par « le droit commun » à la place des plus de 130 délégués actuels. Dans chaque commune, un conseil municipal désignera au cours des mois de novembre et décembre les délégués maintenus (Orsay 4 au lieu de 7, les plus petites communes 1 au lieu de 2 actuellement).

Le président de la CAPS pense qu'il faudra environ deux années pour la mise en place de toutes les compétences.

En janvier 2016 sera voté le budget de la nouvelle intercommunalité.

### **2 La Révision du PLU**

La révision du PLU d'Orsay est lancée depuis le Conseil Municipal du 20 mai. Cette révision est imposée par la mise en conformité du PLU avec d'une part une législation qui a beaucoup évoluée (les lois Grenelle 1 et 2 de 2010 et 2012, la loi ALUR de mars 2014) et avec d'autre part les documents qui s'imposent aujourd'hui aux communes (SDRIF, CDT Paris-Saclay Territoire Sud, PLH de la CAPS...). La municipalité affiche également le besoin d'une actualisation et d'une clarification réglementaire du PLU.

Les principales étapes de la révision du PLU sont :

- une phase étude et concertation qui va de mai 2015 à mars 2016 comprenant la révision des documents du PLU : diagnostic, PADD, zonage et règlement.
- une phase de consultation qui va de mars à novembre 2016 avec l'approbation du PLU à la fin de 2016.

Premier document important du PLU, le diagnostic qui a pour objectif de « faire connaître et comprendre le territoire ». La mise à jour du diagnostic a été présentée aux conseils de quartier les 1<sup>er</sup>, 7 et 15 octobre (le document est téléchargeable sur le site de la mairie, vie citoyenne, conseils de quartier) et elle a fait l'objet d'une réunion à la mairie avec les associations le 13 octobre 2015 à laquelle l'ASEOR a participé.

Côté paysages, tissus urbains et patrimoine, le diagnostic relève de nombreux atouts et quelques fragilités : manque d'interaction entre la ville d'Orsay et le domaine universitaire, une déconnexion géographique entre la vallée et les secteurs du Moulon et de Corbeville, une insuffisante protection du patrimoine bâti, peu d'espace public disponible, un relief contraignant (vallée de l'Yvette) et des coupures urbaines prégnantes (RER, N118).

Côté démographie et habitat, le solde naturel de +0,4% par an est faible mais positif. Malheureusement, il ne compense pas un solde migratoire déficitaire. Seul le quartier du Guichet voit sa population augmenter. 63% sont des propriétaires occupants.

Côté activité économique et emploi, la ville d'Orsay est plutôt privilégiée avec un taux de chômage de 7,4% en 2011 (9,4% au plan national fin 2011) mais les emplois dépendent à 70% de 24 établissements de plus de 50 salariés dont un certain nombre sont des établissements publics (Université, Hôpital...).

La présentation du diagnostic aux conseils de quartier se termine par l'évolution de la population de 2006 à 2011 par quartier, le pourcentage des 60 ans et plus par quartier (23% en moyenne à Orsay), la taille des ménages en 2011 (2,26 en moyenne), la part des logements collectifs en 2011 (55% en moyenne), la part des propriétaires en 2011 (63% en moyenne) et enfin le revenu médian des ménages en 2011 (48 575 euros en moyenne à Orsay. Le revenu médian des français en 2011 est de 19 550 euros selon l'INSEE. En moyenne, les Orcéens font partie des 10% des français les plus aisés).

Prochaine étape, la mise à jour du PADD avant la fin de l'année dont nous reparlerons dans le prochain « Infos ASEOR ».

### **3 Que nous apporte la Loi ALUR ?**

**La loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) consacre la prise en compte des enjeux de biodiversité dans les documents d'urbanisme.**

L'article L. 122-1-2 du code de l'urbanisme est modifié par la loi ALUR. Le rapport de présentation du schéma de cohérence territoriale (SCoT) doit déterminer les besoins en matière d'environnement, « **notamment en matière de biodiversité** ». Cette composante essentielle de l'environnement est ainsi mieux mise en valeur. La même précision est apportée pour le diagnostic du rapport de présentation du plan local d'urbanisme en application de l'article L. 123-1-2.

L'article L. 123-1-4 relatif aux orientations d'aménagement et de programmation du plan local d'urbanisme (PLU) met en exergue les enjeux de la biodiversité, en précisant désormais que « les orientations peuvent définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, **notamment les continuités écologiques** ».

De même, le nouvel article L.122-2-1 du code de l'urbanisme qui autorise dans certains cas à déroger au principe de l'urbanisation limitée pour les communes non couvertes par un SCoT (*ce qui est le cas d'Orsay*) a renforcé le contrôle de ces dérogations en précisant que « la dérogation ne peut être accordée que si l'urbanisation envisagée ne nuit pas à la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers **ou à la préservation et à la remise en bon état des continuités écologiques**[...] ».

Cette évolution trouve également sa traduction **dans le règlement du PLU. Les outils mobilisables pour établir des prescriptions au service des enjeux de la trame verte et bleue sont modernisés et complétés**, permettant d'en élargir et sécuriser l'utilisation.

#### **Le champ d'application**

L'article L. 123-1-5 relatif au règlement du PLU est modifié. L'article a été réorganisé en trois thèmes pour en améliorer la lisibilité. Les articles encadrant les possibilités de réglementer en matière de continuités écologiques et coefficient de biotope sont réunis dans la partie III de l'article relative aux caractéristiques architecturale, urbaine et écologique. La partie V du même article est transversale,

elle encadre les possibilités de fixer des emplacements, y compris pour délimiter des continuités écologiques.

L'article L.123-1-5 est modifié afin de donner la faculté aux auteurs d'un PLU de sécuriser à **différentes échelles des prescriptions de remise en état ou maintien des continuités écologiques**.

Ces trois outils permettent désormais de manière explicite aux auteurs du PLU de mettre en œuvre une politique de remise en état ou de maintien des continuités écologiques.

**Identification d'éléments à protéger, mettre en valeur ou requalifier, notamment pour la préservation et le maintien des continuités écologiques**

Le 2° du III de l'article L.123-1-5 précise que la délimitation de secteurs et de prescriptions pour des motifs d'ordre écologique peut être utilisée notamment pour les continuités écologiques.

**Localisation dans les zones à urbaniser des espaces non bâtis nécessaires au maintien des continuités écologiques**

Le 5° du III de l'article L.123-1-5 étend la possibilité de rendre inconstructibles des terrains équipés mais non bâtis en zone urbaine d'un PLU pour des motifs non seulement liés à leur usage actuel (terrain cultivé) mais à leur intérêt pour le maintien des continuités écologiques.

#### ***Le coefficient biotope***

Le coefficient dit de **biotope** est déjà mis en œuvre dans certains PLU. Il s'agit de fixer une obligation de maintien ou création de surfaces non imperméabilisées ou éco-aménageables sur l'unité foncière qui peut être satisfaite de plusieurs manières : espace libre en pleine terre, surface au sol artificialisée mais végétalisée sur une profondeur minimale déterminée par le règlement, toitures et murs végétalisés....

Les différentes manières de respecter cette obligation n'ayant pas la même efficacité du point de vue de la préservation de la biodiversité, le règlement du PLU peut ainsi prévoir un coefficient différent pour chacune d'entre elles qui permet de prendre en compte cette différence d'efficacité.

Cet outil, dont la ville de Berlin en Allemagne a été précurseur, est particulièrement adapté pour répondre à l'objectif de réintroduire la nature en ville dans les tissus urbains denses.

***Le coefficient biotope peut remplacer l'ancien COS pour limiter l'artificialisation des sols.***

#### **4 La révision du CDT et les problèmes d'aménagement non résolus**

La commission d'enquête lors de la première enquête publique émettait les recommandations suivantes dans son rapport :

***La recommandation n°1, relative à la lisibilité : est de corriger les erreurs matérielles et actualiser le dossier d'enquête, afin de prendre en compte l'ensemble des documents d'urbanisme et d'aménagement, actuellement en vigueur.***

***La recommandation n°2, relative aux transports et déplacements : est d'établir une cartographie, déclinée aux différentes échelles spatiales et temporelles, afin de présenter une vision globale de l'ensemble des maillages de déplacements, et permettant de mieux comprendre l'articulation entre les actions et ses impacts.***

***La recommandation n°3, relative au développement économique et social : est de compléter toutes les fiches du CDT en précisant les coûts et le planning prévisionnel sur la stratégie d'aménagement et d'équipements structurants.***

***La recommandation n°4, relative au cadre de vie : est de préserver et valoriser l'ensemble des patrimoines, notamment le système des rigoles et des étangs, et d'inclure « la convention européenne du paysage » dans le CDT,***

***La recommandation n°5, relative à la gouvernance et à l'urbanisme de projet : est de renforcer substantiellement la concertation, pendant la période d'actualisation, de finalisation et d'adoption du CDT, ainsi que pendant le suivi de sa mise en œuvre en créant un mécanisme de concertation.***

**Qu'en est-il du projet de CDT révisé soumis à enquête publique du 2 au 28 novembre 2015 ?**

L'éco-quartier des Ulis et le déplacement du centre commercial ULIS 2 sont annulés, diminution de 500 logements familiaux à Palaiseau. RER B : tous les trains s'arrêteront au Guichet. Ligne 18 : le Transport Automatique Léger devient un métro à capacité adaptée. Le déploiement d'une artère numérique à haut débit s'ajoute à l'infrastructure. Il est toujours question d'une réalisation en viaduc et de gares aériennes. Des détails sont donnés sur le matériel à utiliser (rames de 45 m). La mise en service du tronçon Orly/Massy passe de 2027 à 2024, celle du tronçon Massy/CEA de 2023 à

2024. La réalisation d'une gare pour le quartier Camille Claudel n'est toujours pas actée, et l'enfouissement de la ligne entre le Christ de Saclay et les Yvelines est décrit comme non prévu. L'enquête publique passe de fin 2015 à début 2016. Téléphériques, escaliers mécaniques : amélioration prévue des chemins piétons et cyclistes. L'éventualité d'un téléphérique entre Orsay et le Moulon et d'un escalier mécanique entre Lozère et Polytechnique est toujours d'actualité, pour une mise en service à horizon 2025 (soit après l'arrivée prévue actuellement de la ligne 18). ZAC du Moulon : 5 hectares de plus à Orsay pour des équipements universitaires. Quartier de Corbeville : la programmation est toujours considérée comme prématurée, il y est prévu la réalisation de 1500 logements mais il n'y a pas de zone d'aménagement concertée. Les terrains sont des propriétés privées. Pour le reste, pas de changements tangibles à l'exception de fiches plus complètes.

**Quant au nombre de logements familiaux qui était de 7500, il passe à 8150 pour l'ensemble du CDT sans aucune justification et sans aucune date objective !**

La concertation s'est limitée à deux réunions publiques : 15 octobre et 13 novembre. Cela ne nous paraît pas répondre à la recommandation N°5 faite par la commission d'enquête.

**Pourquoi une nouvelle enquête publique, les ZAC de Polytechnique et du Moulon permettant dans tous les cas de poursuivre l'urbanisation commencée du plateau ?**

## 5 Les quartiers

### **Mondétour**

La municipalité a été déboutée de sa préemption du terrain de Fly, le tribunal administratif de Versailles refusant les préemptions du public sur le privé lorsqu'il n'y a pas de projet public précis préexistant. Le maire va déposer un appel, la décision définitive étant attendue 18 mois plus tard. Il garde en réserve un recours sur une autre question de forme due à la partie du terrain liée au département pour la rénovation du rond-point de Mondétour. En fait, le but n'est pas de gagner, mais de faire durer le parcours judiciaire le plus longtemps possible dans l'objectif que la société Grand Frais se lassera.

La mairie ne veut pas de l'installation de cette société, considérée comme une menace pour le commerce local, et pouvant nuire à son projet de supérette à la place du marché de Mondétour. Le terrain de Fly serait alors utilisé pour augmenter la population Orcéenne via des immeubles. Cela passerait forcément par un nouveau zonage dans le PLU.

Au dernier conseil de quartier, le PLU était justement à l'ordre du jour, mais cela n'a consisté qu'en une présentation à sens unique sur l'historique et la situation actuelle d'Orsay, non en des échanges sur l'avenir de notre ville. Ce manque de dialogue a d'ailleurs été pointé du doigt par des habitants de l'avenue des Hirondelles qui se sont plaints de l'absence d'information et de concertation quant à la réfection de leur chaussée, actuellement en cours.

### **Le Centre**

Sur le centre, le gros dossier est celui du devenir du projet de ce que l'on appelle "hyper centre" c'est-à-dire l'îlot autour de la poste. Quelles seront les limites de ce projet ? Quel ordre de mission, quel cahier des charges la commune a-t-elle donnée au cabinet chargé de l'étude ? Que deviendront les maisons en pierre meulière et les maisons historiques du centre ? Le diagnostic préparatoire au PLU relève que le patrimoine bâti est insuffisamment protégé ? La municipalité va-t-elle protéger le patrimoine du centre ? Sur toutes ces questions SILENCE !

En effet, lors de la réunion de quartier du centre, comme dans les autres quartiers, nous avons eu une belle présentation, dont beaucoup d'éléments avaient peu variés par rapport à la présentation du diagnostic lors de la mise au point du PLU. Par contre, l'adjoint qui a présenté longuement le diagnostic n'a rien dit sur les objectifs et les orientations que la municipalité pensait proposer aux Orcéens ! SILENCE !

Lorsque le public a pu poser ses questions, l'adjoint présentateur s'est beaucoup énervé ! Finalement la conclusion de la soirée a été assez terrible lorsqu'une personne a constaté : "il y a beaucoup de questions mais peu de réponses !".

**Donc finalement sur le centre, la municipalité n'a rien à dire !**

### **Le quartier du Guichet**

**L'Université :**

Fin 2012, une étude sur le devenir du campus de la vallée, menée par la société SCET, a défini un certain nombre d'axes de développement et d'organisation du campus. Il était préconisé de regrouper les activités d'enseignement et de recherche et de créer une zone dédiée à l'administration et aux services. Le schéma directeur prévoyait aussi une reconversion des zones libérées par le départ des laboratoires vers des activités mixtes.

-A l'Ouest, côté Bures sur Yvette, une première zone de mixité pourrait accueillir de l'habitat ainsi qu'un pôle d'activités sportives en cohérence avec l'implantation des STAPS.

-A l'Est, côté Orsay, le campus s'ouvrirait davantage sur la ville avec un secteur offrant des logements, des équipements culturels et de loisirs à proximité immédiate de la piscine et du futur conservatoire.

-Au Nord, une zone mixte serait dédiée au développement urbain et aux activités économiques. La partie Ouest de cette zone serait réservée pour de futurs projets de l'université.

Depuis cette étude nous n'avons eu aucune nouvelle sur l'avancement de ces projets. Notre maire est pourtant le rapporteur du groupe de travail de ce projet auprès de l'EPPS. **SILENCE !!!**

Sur le plateau du Moulon, plusieurs bâtiments sont en construction :

- La première pierre de l'ISMO (Institut des sciences moléculaires d'Orsay) a été posée en Juin 2015.
- Le bâtiment dit « lieu de vie » du Moulon dont la construction a commencé en Septembre 2014 est bien avancé.
- Plusieurs projets de réhabilitation et d'extension de laboratoires et aussi la construction d'un nouveau bâtiment regroupant deux laboratoires de physique et un centre d'accueil de visiteurs (Institut Pascal).

Les promoteurs de ces projets n'ont pas pris en compte les problèmes de connexion avec le RER B ni l'augmentation de la circulation automobile qui va en résulter. En particulier, les connections avec la vallée sont plus que problématiques. Comme nous l'avions souligné dans le dernier numéro de l'ASEOR, il est indispensable de réorganiser la circulation au niveau communal en procédant à une **hiérarchisation claire du réseau** selon les différentes catégories de routes. Certaines rues ont vocation à drainer le trafic, d'autres au contraire doivent être aménagées pour souligner leur caractère local et **résidentiel**. Elles ne doivent en aucun cas servir à absorber le surcroît de trafic lié au développement du plateau.

#### **La maison de Gennes :**

- Quelle est la surface constructible ? Va-t-on jusqu'en limite de la crèche ?
- Où en sont les procédures d'accord sur les permis de démolir, accord sur les permis de construire ?
- A-t-on fait une étude d'impact ?

**SILENCE !!!**

**De nombreuses rumeurs** circulent sur :

- des constructions vers le « fond du Guichet »
- des constructions chemin du Libernon,
- la modification de l'avenue de Versailles pour le carrefour de Corbeville,

Les Orcéens aimeraient bien avoir des informations de la mairie, mais **SILENCE !!!**

**Tous ces silences sont énigmatiques**, il ne faudrait pas que nous soient présentés des projets finalisés car les idées et les opportunités se traitent durant les études préalables. On ne pourra plus les mettre en œuvre une fois le projet finalisé.

#### **Corbeville**

Le CDT révisé prévoit la réalisation de 1500 logements familiaux. Que devient le château de Corbeville, le plus ancien bâtiment d'Orsay ? Quelles seront les accès à ces logements à travers la Troche? Pour notre Maire, il n'y aurait pas de projet. Qui croire ?

#### **Voirie et entretien de la ville**

Les réunions de rue permettent au Maire de connaître le terrain de façon précise, mais si la mairie joue le silence, aucun habitant ne pourra connaître ce qu'il se passe sur la globalité de sa commune.

Dans les rues, malgré un été très chaud qui « aurait dû anéantir les mauvaises herbes » donc moins d'herbes à brûler, l'ASEOR et les habitants d'Orsay constatent un accroissement important de la végétation.

Les habitants du quartier sont insatisfaits par l'aménagement du carrefour rue Charles de Gaulle, rue Louise Weiss, rue Racine. Quels enseignements en tire la municipalité ?

L'ASEOR demande un vrai réseau de pistes cyclables plutôt que des simili-pistes cyclables ou des surélévations de chaussées qui ont fleuri partout cet été ?

Enfin, que fait la municipalité vis-à-vis de la réapparition d'eaux souterraines rue de Lozère dues aux constructions sur le plateau de Saclay ?

## **6 L'Yvette et les risques d'inondations**

Des inondations désastreuses sont survenues dans le Sud-Est de notre pays. Nous avons relevé que l'ampleur de ces inondations était due en partie à la forte pluviométrie, au mauvais entretien des rives des rivières (des embâcles importants se sont formés puis ont cédé sous la pression de l'eau et de grandes vagues d'eau ont ravagé les constructions situées en aval) et au manque d'alertes sérieuses des municipalités en dépit des informations météorologiques.

Cet épisode nous alerte sur des problèmes analogues susceptibles de survenir sur la commune d'ORSAY.

Des constructions sont en cours sur le plateau de SACLAY. Il semble que des bassins de rétention, permettant d'écarter les apports en eau dans les réseaux en cas de fortes précipitations, ne seront pas construits sur le versant Ouest du plateau vers l'Yvette. Il en résultera un risque de saturation de la rigole de CORBEVILLE vers la ligne des puits conduisant aux grands bassins de rétention existants. De ce fait, une très grande quantité d'eau « boueuse » des chantiers pourrait se déverser dans l'Yvette via le Rû canalisé de CORBEVILLE et sans doute sur la N 118 comme cela s'est produit antérieurement.

Nous demandons que des bassins de rétention, éventuellement creusés provisoirement, soient installés au fur à mesure que de nouvelles surfaces imperméabilisées sont dégagées.

A notre avis, nos demandes sont légitimes puisqu'il a été dit et consigné **ZERO rejet d'eaux pluviales** vers les vallées limitrophes du plateau de SACLAY.

Des réunions sont prévues avant la fin de l'année au SIAHVY sur la renaturation de l'Yvette et la lutte contre l'inondation sur la commune d'ORSAY. Nous évoquerons l'état des berges sur un secteur urbanisé où de grands arbres risquent d'être emportés par une forte crue et de bloquer l'écoulement au niveau des ponts. De tels incidents sont déjà arrivés lors de l'inondation de Décembre 1999.

## **L'ASEOR vous souhaite de bonnes fêtes de fin d'année**

***N'oubliez pas l'Assemblée Générale jeudi 21 janvier 2016  
Salle de conférence de la Bouvèche***

---

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

***N'oubliez pas que plus nous avons d'adhérents, plus notre crédibilité est renforcée. Aussi :***  
**(ASEOR-24 rue Christine-91400 ORSAY-C.C.P. La Source 3097088R)**

**Membre actif : 17€, Membre bienfaiteur : 30€, Etudiant : 3€**

**Nom :**

**Prénom :**

**Adresse :**

**Adresse internet :**