

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

COMMUNE D'ORSAY  
QUARTIER CENTRE-VILLE

ÎLOT DE LA POSTE



NOTICE EXPLICATIVE

DOSSIER D'ENQUÊTE PRÉALABLE  
A LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE

## SOMMAIRE

### **1. CONTEXTE DE L'OPÉRATION**

- 1.1 La commune d'Orsay et sa situation géographique
- 1.2 Le secteur de l'îlot de La Poste

### **2. LA GENÈSE DU PROJET URBAIN**

- 2.1 Le constat
- 2.2 La phase de concertation
- 2.3 Le projet
- 2.4 Le programme
- 2.5 Identification et précisions quant aux éléments bâtis existants dans le cadre du projet
- 2.6 Précisions quant à la programmation en matière de logement social dans le projet

### **3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION**

- 3.1 Compatibilité avec le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)
- 3.2 Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

### **4. LA NÉCESSITÉ DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DESIGNATION DU BENEFICIAIRE DE LA DUP**

### **5. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA NOTION D'UTILITÉ PUBLIQUE**

## PREAMBULE

Depuis plusieurs années, la Ville d'Orsay mène des opérations de concertation, d'aménagement et de renouvellement urbain en particulier sur son centre-ville, répondant ainsi aux orientations du Schéma Directeur de la Région Ile-de-France et aux attentes de la population locale.

Les différents projets engagés témoignent d'une politique volontariste en matière d'aménagement urbain. Le projet de l'Îlot de la Poste s'inscrit dans ce cadre.

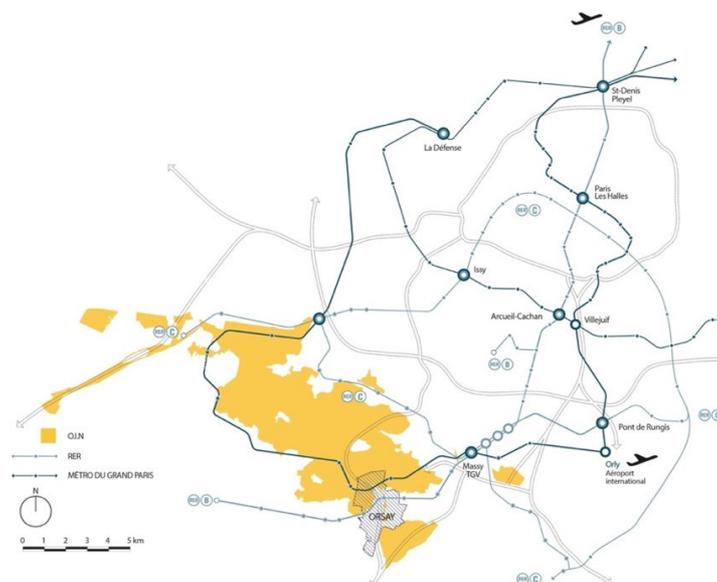
### 1. CONTEXTE DE L'OPERATION

#### 1.1 La commune d'Orsay et sa situation géographique

La commune d'Orsay est localisée au Nord du département de l'Essonne, et couvre une superficie de 8 km<sup>2</sup>. Elle compte environ 17 000 habitants. Elle fait partie de la Communauté d'Agglomération de Paris Saclay. Créée le 1<sup>er</sup> janvier 2016, cette entité constitue la première intercommunalité départementale de l'Essonne en termes de population (318 000 habitants) et regroupe vingt-sept communes. La Ville occupe une position stratégique dans le sud francilien et jouit d'une très bonne desserte, notamment car elle compte deux stations du RER B (Le Guichet et Orsay Ville). Egalement traversée par la RN 118, elle accueille l'Université Paris-Sud 11 et les laboratoires du CNRS et de l'Institut Curie. Elle investit donc un rôle structurant à l'échelle de l'intercommunalité et du bassin de vie. Ainsi, dans son Plan Local d'Urbanisme, révisé le 28 mars 2017, la commune a affiché des objectifs de développement, en particulier par des opérations de renouvellement urbain.

La commune d'Orsay doit faire face à différents enjeux majeurs : répondre à la demande de logements en centre-ville ; satisfaire les besoins en logements sociaux et répondre aux exigences en termes de quotas afin de favoriser la mixité sociale ; dynamiser son cœur de ville et son attractivité commerciale en tirant parti de sa bonne accessibilité régionale, et favoriser son accessibilité aux mobilités douces ; améliorer la quantité et la qualité des espaces publics et des espaces verts pour une meilleure perméabilité au profit de la mixité fonctionnelle.

La transformation de l'Îlot de la Poste permettra de répondre à ces enjeux. Par ailleurs, cette transformation confortera le rôle de la commune au niveau commercial à l'échelle intercommunale.



Plan de situation Orsay

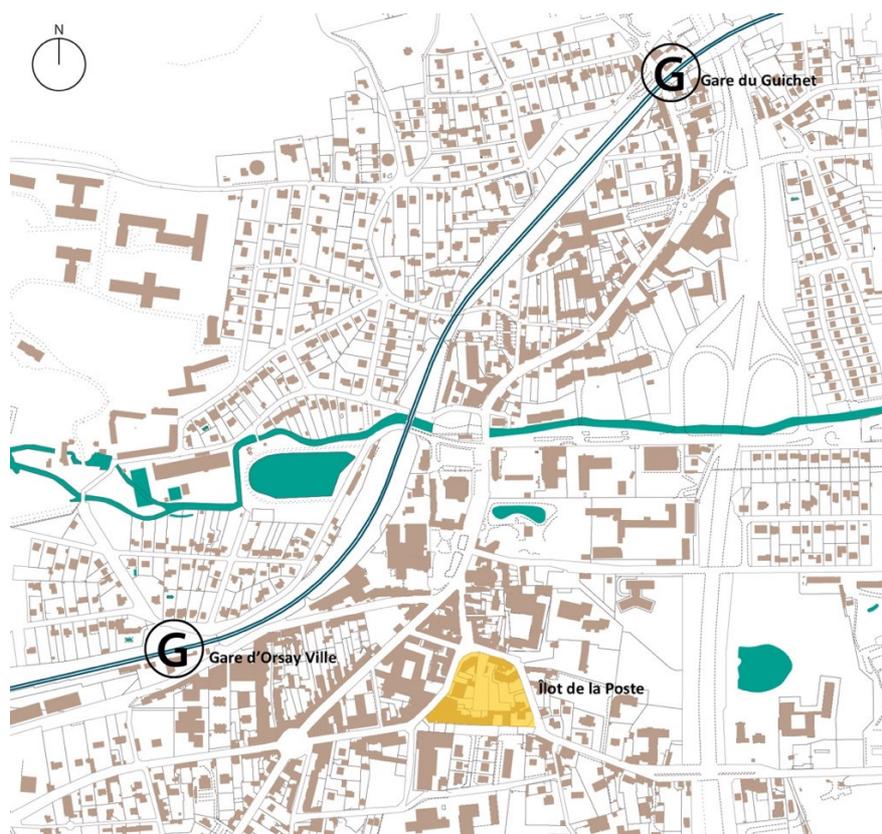
#### 1.2 Le secteur de l'îlot de La Poste – localisation et périmètre de l'opération

Ville d'Orsay – Îlot de La Poste – Notice explicative

L'îlot de la Poste, secteur d'hyper-centre d'Orsay est d'une surface d'environ 7 500 m<sup>2</sup> (ensemble de l'îlot, l'emprise au sol concernée par l'opération étant de l'ordre de 6 200m<sup>2</sup> dit périmètre de l'opération), était encore peu bâti au début du XIXème siècle. S'il existait un bâtiment important à l'emplacement de l'actuelle Poste, la seule concentration construite était celle du Nord-Est : ces quelques maisons patrimoniales ont été classées comme « remarquables » dans le PLU par la ville, malgré un état de vétusté marqué pour l'une d'entre elle et des jardins d'agrément laissés à l'abandon.

L'îlot dispose de deux parties définies selon un axe Nord/Sud :

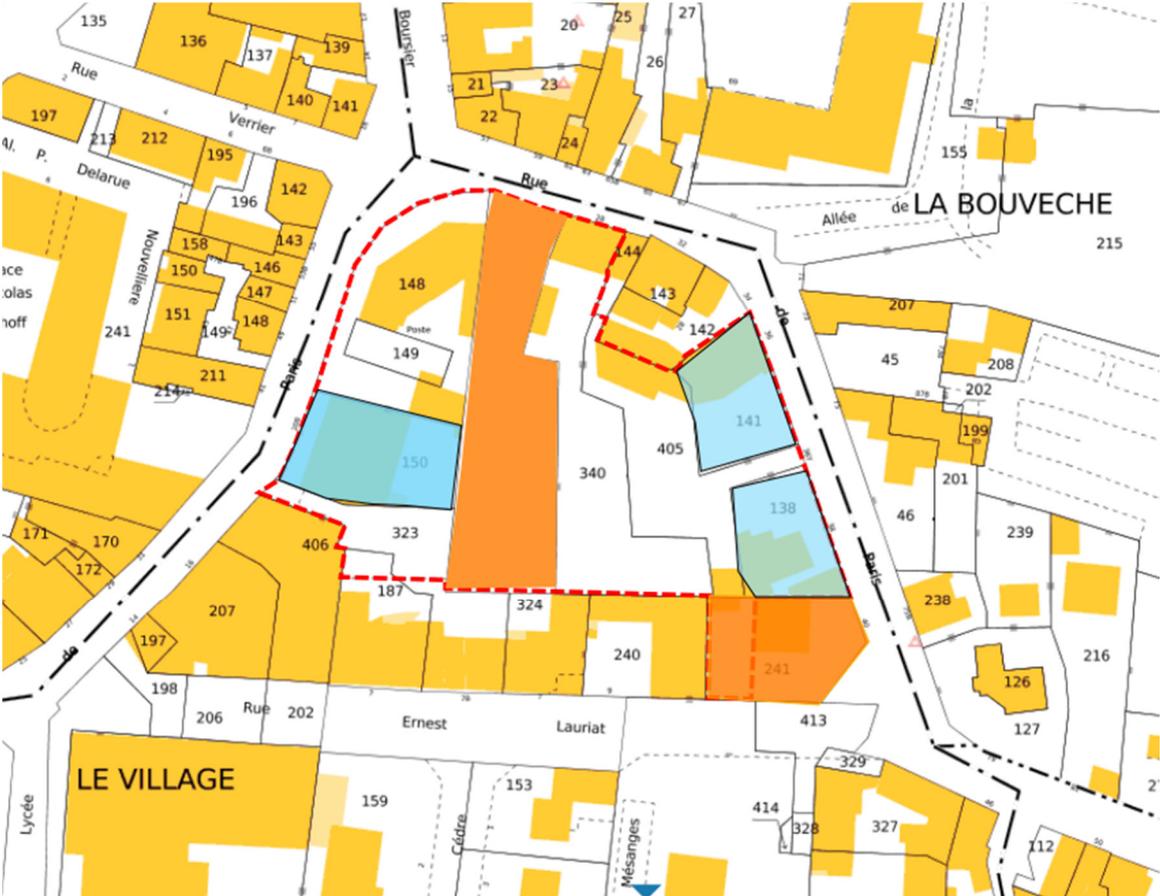
- A l'Ouest, un tissu commercial actif, urbain et dense,
- A l'Est, une ambiance davantage faubourienne.



*Plan de situation Îlot de la Poste*

L'îlot regroupe actuellement un bâti divers, un parc de stationnement public en surface, des équipements, du bâti avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements en étage. Cependant, l'îlot souffre de divers dysfonctionnements auxquels la ville souhaite palier (cités ci-dessous dans la partie « Constat »).

Le périmètre de l'opération est défini par le trait rouge au plan ci-après.



Périmètre de l'opération (délimité par le trait rouge)

## 2. LA GENÈSE DU PROJET URBAIN

### 2.1 Le constat

Le quartier du centre-ville nécessite de nombreuses interventions d'aménagement urbain de la part de la collectivité, notamment sur l'îlot de la Poste. Ce besoin d'intervention a été identifié de longue date. Afin d'assurer une cohérence d'ensemble aux différents projets, la municipalité s'est dotée depuis 2009 d'un périmètre d'étude portant principalement sur ce secteur. Dans son Plan Local d'Urbanisme, révisé le 28 mars 2017, la commune a identifié le secteur de l'îlot de la Poste comme stratégique, permettant d'engager une opération de renouvellement et de redynamisation du centre-ville d'Orsay.

L'objectif du projet est de répondre aux dysfonctionnements identifiés par la commune et d'améliorer l'état existant à différentes échelles : de l'îlot, du centre-ville et de la commune :

- Un cœur de ville déficitaire : il s'agit d'un cœur de ville ne correspondant pas à un véritable cœur de ville attractif, disposant d'une image vieillissante, en particulier à l'échelle d'une ville comme Orsay,
- Une desserte et une organisation enclavée : c'est un îlot isolé, peu perméable et difficilement traversable en particulier pour les piétons et les cyclistes,
- Un déficit d'espaces publics qualitatifs et d'espaces verts : l'îlot ne dispose pas d'une place publique ou d'espaces publics ou végétalisés de qualité permettant aux Orcéens de bénéficier d'un véritable lieu central de sociabilité,
- Une offre commerciale à diversifier,
- Des éléments de bâtis obsolètes : différents bâtiments du site sont vieillissants et doivent être réhabilités afin de valoriser le patrimoine communal.

La mise en place d'un projet urbain permettra donc de pallier ces différents manques et dysfonctionnement de l'îlot de la Poste et du centre-ville d'Orsay. Pour répondre à ces objectifs et aux besoins des Orcéens, la ville a lancé une consultation d'opérateurs pour disposer des meilleures propositions possibles. Pour assurer la cohérence globale du projet et compte tenu de la disposition des lieux (découpage parcellaire, etc.), l'assiette du projet doit réunir plusieurs parcelles qui constituent l'îlot de la Poste.

### 2.2 La phase de concertation

#### 2.2.1 La concertation entamée en 2016

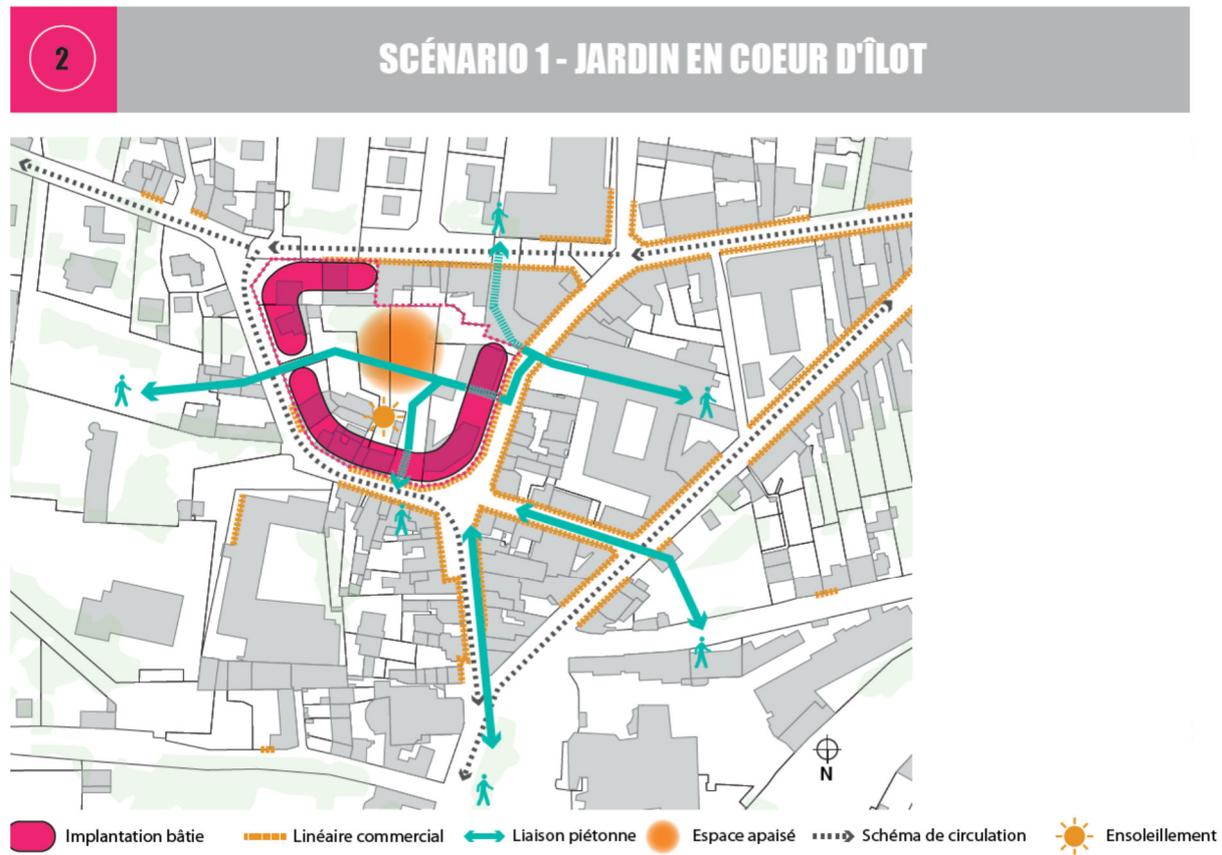
Dans une volonté de démarche partenariale avec les Orcéens, la ville a entrepris en 2016 une concertation pour définir les contours de l'opération du centre-ville et les grands principes du projet. La ville d'Orsay a souhaité associer les habitants dès le démarrage des études du projet. Six réunions publiques et ateliers ont été réalisés, et 4 publications dans le journal municipal ont permis de synthétiser l'avancement et les invariants fixés avec la population sur le projet. A ce titre, une étape majeure de concertation a eu lieu durant le printemps et l'été 2016, avec notamment une participation afin d'élaborer un diagnostic partagé du site, de ses contraintes et opportunités, et l'élaboration de plusieurs scénarii d'aménagement du secteur.

Trois scénarii ont été proposés. Le premier envisageait un jardin central. Le second proposait une place avec de constructions en vis-à-vis. Le dernier fonctionnait en forme de croissant. Les mobilités, les linéaires commerciaux, l'implantation des bâtis, l'espace public ont été présentés et débattus.

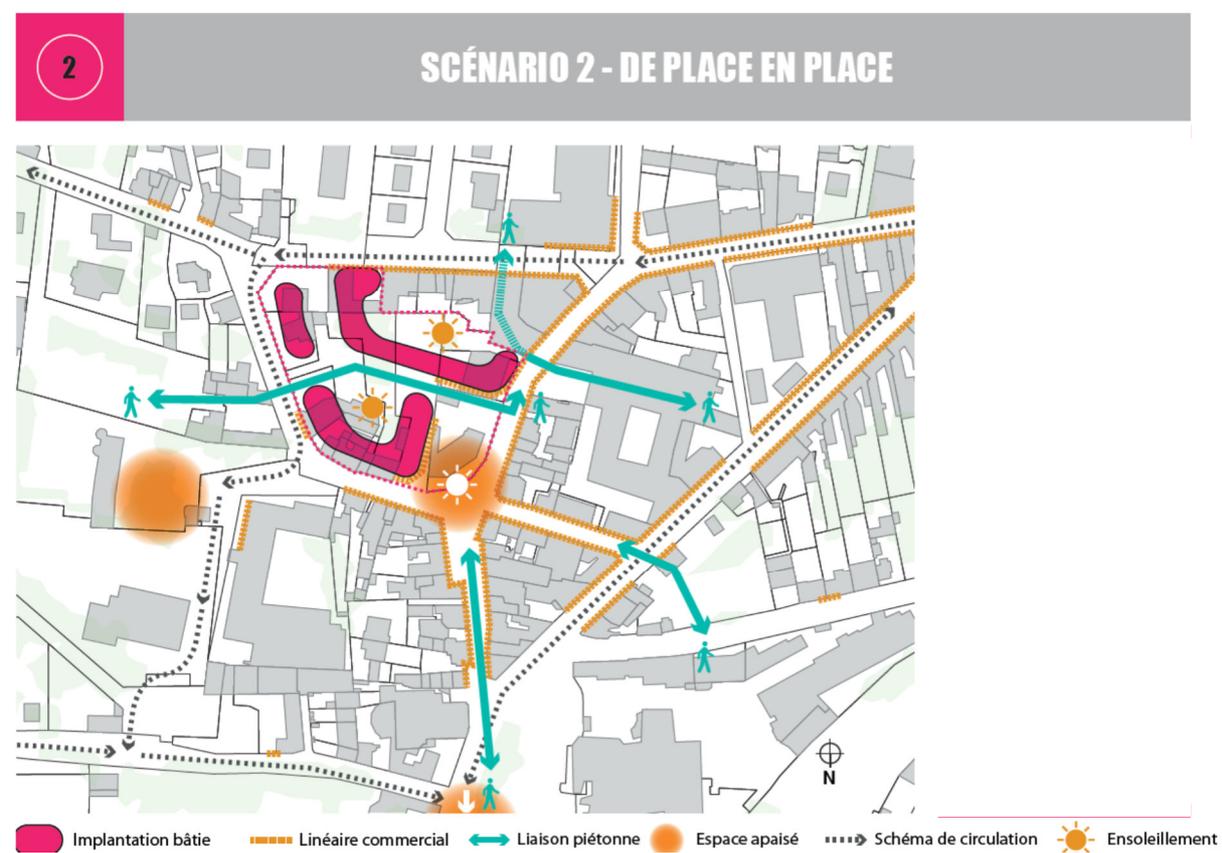
Des livrets d'expression ont également été remis et ont permis aux habitants de donner leurs avis sur chacun des 3 scénarii, dans le but d'élaborer un scénario de synthèse partagée.

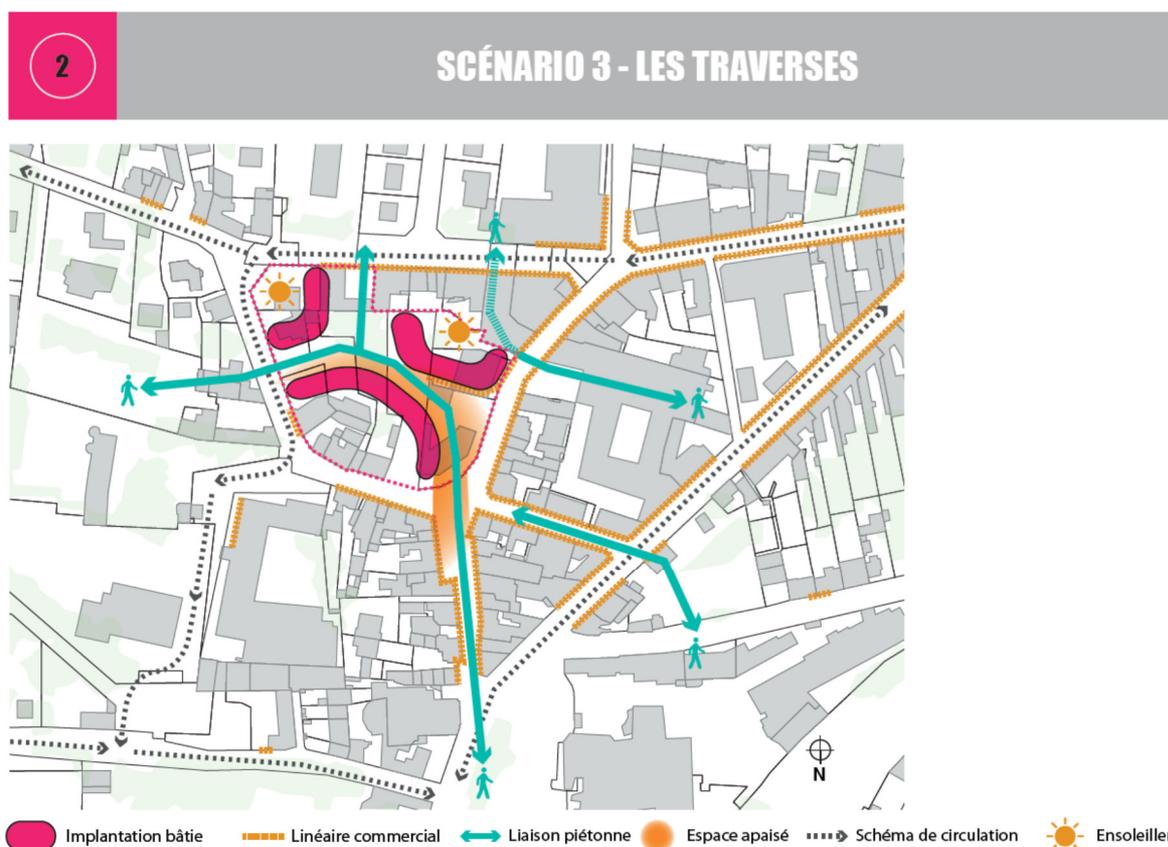
Les trois scénarios au démarrage de la concertation (réunion du 24 mai 2016) :

Scénario 1 :



Scénario 2 :





Une première étape de cette concertation, liée au patrimoine a permis de dégager des bâtiments à conserver, à restaurer, à démolir. La concertation a permis de faire émerger les points positifs et négatifs par thème (espace public, bâtis, commerces, cheminements). Les invariants qui ont été actés : la conservation de nombreux éléments du patrimoine, des hauteurs de bâtiments limités, une dynamique commerciale et une offre de 100 à 150 logements.

2 scénarii ont été retravaillés pour préciser le linéaire commercial au regard de la conservation du patrimoine. Le scénario « De place en place » qui forme des constructions en vis-à-vis. Le scénario « Les traverses » qui à l'inverse positionne de petits îlots bâtis.

L'approfondissement des scénarii a abouti à définir des invariants (ce qui doit absolument être présent dans le projet définitif) qui ont été inscrits dans l'Orientation d'Aménagement et de Programmation du centre-ville ainsi que dans le cahier des charges de la consultation d'opérateurs. Il s'agit notamment des points suivants :

- Le principe de localisation de la place et son emprise minimale,
- La préservation et la réhabilitation des principaux éléments patrimoniaux, notamment ceux protégés par le PLU,
- Le principe de maillage en cheminement piéton,
- Le cadrage du nombre de logements à réaliser sur le secteur,

## 2.2.2 La désignation de l'opérateur en 2018-2019 et la poursuite de la concertation

Suite à une première sélection de cinq opérateurs immobiliers, la ville a organisé une consultation publique en janvier 2019 pour définir le meilleur projet pour le centre-ville, auquel plus de 1000 Orcéens ont participé. Le projet du groupement emmené par la société DReAM est sorti largement en tête avec 49% des voix, et il en ressort que 93% des participants considèrent que l'actuel centre-ville peut être amélioré.

Pour ce faire, un supplément de 30 pages au journal municipal a été présenté en janvier 2019, accompagné d'un questionnaire détaillé. Au cours du premier semestre 2019, la ville et le groupement ont organisé des ateliers de travail avec la population afin d'échanger sur les évolutions possibles du projet. Ainsi, quatre ateliers de travail ont été organisés, regroupant 43 Orcéens volontaires répartis en deux groupes, sur les thématiques suivantes :

- Architecture et équilibre financier,
- Espaces publics / place publique et stationnement / mobilités.

Une réunion a également été organisée avec les commerçants du centre-ville, le 18 juin 2019, afin d'anticiper leurs besoins. Enfin, une réunion publique ouverte à tous s'est tenue le 24 juin 2019 pour restituer le travail effectué lors des réunions thématiques.

Il est notamment ressorti de la concertation globale les éléments suivants :

- Une volonté de choisir le projet dont la densité permet de respecter le caractère faubourien du centre-ville d'Orsay s'intégrant parfaitement à l'environnement existant,
- Un souhait de participation à la conception de la place publique, que la Ville organisera au cours de l'année 2021,
- Un questionnement sur la place du stationnement dans le centre-ville et sur l'impact du projet au regard de cette problématique,

C'est notamment suite à ces retours, que la Ville a proposé différentes localisations pour retrouver les places de stationnement supprimées dans le cadre du projet. Ainsi, le principe de l'aménagement du site de Kempen a été proposé lors de la réunion du 24 juin 2019.

Les résultats de cette concertation approfondie permettent d'acter la légitimité du projet retenu.

## 2.3 Le projet

L'ambition principale du projet consiste à restructurer le cœur de ville, où se côtoient différentes fonctions urbaines, en premier lieu la fonction d'habitat, mais aussi la fonction commerciale qui en fait un lieu d'animation et d'échanges. La concertation menée par la Mairie et les études préalables ont intégré aussi bien les aspects architecturaux et urbains que juridiques et financiers. Elles ont permis de déterminer l'opportunité et les conditions de la restructuration du secteur de l'îlot de la Poste en véritable cœur de ville vivant et attractif.

La transformation et la requalification du site présentent plusieurs objectifs :

- L'apport d'une offre de logements sociaux et familiaux permettant notamment de répondre au parcours résidentiel des Orcéens,
- La redynamisation commerciale portant sur la réalisation d'une place centrale, piétonne et commerciale, de qualité, bordée par des locaux commerciaux aux normes actuelles,
- La valorisation du patrimoine classé comme « remarquable » au titre du PLU,
- L'aménagement de cheminement piétons et cycles afin de favoriser les mobilités douces.

Le projet respecte le contraste entre les côtés Ouest et Est de l'îlot. Pour maintenir l'échelle et le caractère de ce que l'histoire a fait de cette partie de la ville, le choix a été fait de restreindre les mètres

carrés construits. La réduction des emprises au sol, la limitation des hauteurs (R+2+C à l'angle principal de la place) ont conduit à construire côté Est un bâtiment à l'alignement de petit gabarit s'inscrivant dans la logique des deux maisons indépendantes du 38 rue de Paris et du siège de la police municipale.

A l'ouest, la place publique minérale sera apte à accueillir diverses activités et animations ; à l'est, le cœur d'îlot sera densément planté, en écho à la forte présence naturelle existante à l'est de la rue de Paris.

Le projet permettra ainsi de renforcer l'adaptation des logements aux ménages orcéens, l'animation et la centralité du centre-ville et valorisera son attractivité.

## 2.4 Le programme

La programmation du projet répond aux besoins de la population et aux objectifs fixés par la Ville, soit :

- La construction d'environ 86 logements (environ 6 500 m<sup>2</sup> de surface de plancher) dont 30% de logements sociaux, soit environ 30 logements. Le projet s'étendant sur un périmètre opérationnel de l'ordre de 6200m<sup>2</sup> prévoit ainsi la réalisation d'une densité de type « COS » (Coefficient d'Occupation des Sols) égale à 1,04.
- La réalisation de 1 050 m<sup>2</sup> de locaux commerciaux soit 3 commerces et services, avec la possibilité laissée à la Poste de déménager sur le site. Concernant les locaux commerciaux, outre le nouveau local à usage de La Poste (environ 500m<sup>2</sup>), la Ville d'Orsay souhaite notamment l'implantation d'une brasserie et d'un local de type moyenne surface alimentaire spécialisé dans l'agriculture biologique.

Une vaste place publique centrale d'environ 1 200 m<sup>2</sup> ainsi que des sentes piétonnes végétalisées, desservant les rez-de-chaussée des bâtiments et éventuellement construites en partie au-dessus du volume du parking situé en sous-sol,

En termes de démolition, le programme comprend les démolitions du bâtiment de la Poste, du bâtiment accueillant l'Univers du cycle urbain et du bâtiment accueillant le Crédit du Nord.



Plan masse indicatif du projet

En synthèse, le programme envisagé est le suivant :

<b>Projet de construction :</b>	
- Construction de logements y/compris social	6500 m <sup>2</sup> de surface de plancher (SDP)
- Création de surface commerciale	1050 m <sup>2</sup> de SDP
<u>SDP totale projet de construction</u>	<u>7550 m<sup>2</sup> de SDP</u>
<b>Projet de réhabilitation</b>	
- Réhabilitation des bâtiments existants	environ 650m <sup>2</sup> surface utile
<i>dont surface commerciale potentielle</i>	<i>environ 200m<sup>2</sup> surface utile</i>

## 2.5 Identification et précisions quant aux éléments bâtis existants dans le cadre du projet

Le PLU identifie une partie du patrimoine existant (trois maisons) à conserver et réhabiliter sur le site :

- La maison du 38 rue de Paris ( BC 138),
- La maison du 36 bis rue de Paris (BC 405),
- La maison du 28 rue de Paris.

La maison du 38 rue de Paris (BC 138) est une maison de ville adoptant un plan en L surmonté d'une toiture à pente couverte de tuiles plates. La disposition des baies suit un ordonnancement relativement classique mais la variété de leurs formes et de leur dimension traduit un certain rationalisme. La maçonnerie est réalisée en pierre meulière laissée apparente. Les briques ocre et rouge sont utilisées comme éléments décoratifs pour les linteaux et impostes des fenêtres du rez-de-chaussée ainsi que dans les combles. De même une frise de séparation du niveau de combles est maçonnée en brique et prend un aspect décoratif important notamment avec les frontons des baies du premier étage. La brique est également utilisée pour les chaînages d'angle.

L'ornementation est encore marquée par les éléments de ferronnerie des garde-corps, de la marquise, de la grille de porte et de la clôture, ainsi que les éléments de céramique et les poutrelles métalliques ornées de clous à motif floral des linteaux de baies du premier étage. La maison est aujourd'hui à l'état d'usage, et les anciens locaux d'activités sont en mauvais état. Elle est repérée et classée dans le plan local d'urbanisme.

La maison du 36 bis rue de Paris (BC 405) est une maison bourgeoise du début du 20<sup>ème</sup> siècle. La maçonnerie est réalisée pour partie en pierre meulière laissée apparente. Les briques ocre et rouge sont utilisées comme éléments décoratifs pour les cheminées. Les linteaux, tableaux et impostes des fenêtres sont en béton gris. La brique est également utilisée pour les chaînages d'angle. Elle est en bon état. Elle est aujourd'hui peu visible depuis le domaine public et sera révélé dans le cadre du projet.

### La maison du 28 rue de Paris (BC 340)

Il s'agit d'une maison de bourg rural adoptant un plan rectangulaire couvert d'une toiture à deux pentes. Les ouvertures reprennent un ordonnancement classique vertical et horizontal avec des baies identiques. La maçonnerie est réalisée en moellons de pierre recouverts d'un placage de ciment. On retrouve également la pierre de taille pour le chaînage d'angle. La porte d'entrée est entourée de pilastres soutenant un fronton dans le tympan duquel on retrouve un mascarón sculpté d'un visage humain en bas-relief.

Le bâtiment présente de nombreuses ornements qui permettent de comprendre cet édifice comme étant certainement la maison d'un notable de l'ancien bourg rural. De plus la maison s'inscrit en bordure d'un grand parc arboré qui vient confirmer cette hypothèse. Comme les autres édifices ruraux, c'est le caractère historique comme témoin du passé rural d'Orsay ainsi que son ornementation

qui a justifié son repérage. Cette maison apparaît comme une réminiscence du bourg rural dans le centre-ville au même titre que les maisons voisines des 32 et 34 rue de Paris. Cette maison est en mauvais état d'entretien.

Le projet prévoit également la démolition de 3 bâtiments existants : ceux occupés par l'Univers du Cycle Urbain, de la Poste, et du Crédit du Nord.

Le projet prévoit donc la suppression de 2 logements existants.

#### Synthèse des éléments bâtis existants et devenir dans le cadre du projet

Parcelle	Occupation actuelle	Nombre de logements existant	surface de commerces et Bureaux	Devenir dans le projet
BC 138	habitation et activité professionnelle. Le logement est actuellement occupé dans le cadre d'une convention de courte durée. Il n'y a plus d'activité professionnelle sur ce terrain (anciennement vétérinaire)	1 logement	0	Conservée et réhabilitée
BC 340	Habitation et cabinet médical	1 logement	-	Conservée et réhabilitée
BC 405	habitation	1 logement	0	Conservée et réhabilitée
BC 141	Habitation + commerce (Univers du cycle urbain)	2 logements	150m <sup>2</sup>	Démolie
BC 148	Commerce et bureaux (La Poste)	Pas de logements	578m <sup>2</sup>	Démolie
BC 150	habitation + commerce (Crédit du Nord)	1 logement	200m <sup>2</sup>	Démolie

Le phasage des travaux sera organisé de manière à minimiser les nuisances pour les habitants, avec la définition des modalités de fonctionnement des chantiers en amont, et l'élaboration d'un plan de circulation et de stationnement en phase chantier.

#### 2.6 Précisions quant à la programmation en matière de logement social dans le projet

Avec un taux passé de moins de 5% en 2008 à plus de 24% en 2020, la Ville d'Orsay assure sur l'ensemble des projets une programmation ambitieuse dans l'objectif d'attendre le seuil des 25% dans les prochaines années. Afin d'y parvenir, la Ville d'Orsay impose dans son PLU la réalisation de 30% de logements sociaux dans toutes les opérations comportant au moins six logements.

Conformément aux dispositions du Plan Local d'Urbanisme et afin de participer à la réussite de cet objectif, le projet prévoit la réalisation de 30% de logements sociaux.

Concernant la répartition typologique, la Ville d'Orsay assure que les logements sociaux seront réalisés, pour 30% minimum d'entre eux, selon un financement de type PLAI. La Ville d'Orsay s'engage également à ce que la part de logements locatifs sociaux financés en PLS ne dépasse pas 30% de la part totale des logements sociaux.

### 3. COMPATIBILITÉ AVEC LES DOCUMENTS D'URBANISME ET DE PLANIFICATION

Le projet est compatible avec les différents documents d'urbanisme et de planification (SDRIF, PLU), et au-delà, celui-ci répond aux attentes et aux enjeux de la politique de l'État à l'échelle nationale concernant les questions urbaines telles que la densification, l'augmentation du nombre de logements sociaux, l'attractivité des centres-villes, la végétalisation, etc.

#### 3.1 Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

Le Projet spatial régional du SDRIF de 2013, dans son troisième volet « Améliorer la vie quotidienne des franciliens », explicite qu'il faut « viser la construction de 70 000 logements par an pour répondre aux besoins actuels de logements des ménages et anticiper leurs demandes futures. C'est l'objectif premier du schéma directeur » pour pallier la crise du logement en Ile-de-France. Le SDRIF prévoit en outre de « viser 30% de logements locatifs sociaux pour accroître l'offre de logements abordables et la mixité sociale ».

En outre, le premier volet du Projet spatial régional du SDRIF, « Les défis : favoriser la transition sociale, économique et environnementale de l'Ile-de-France » dispose que « Le commerce de proximité devra être favorisé dans le cœur des villes et des quartiers ».

Le projet de l'îlot de la Poste répond donc pleinement aux objectifs fixés par le SDRIF, car ce dernier prévoit que 30% des logements construits seront des logements sociaux, et créera quatre nouveaux commerces et services.

#### 3.2 Compatibilité avec le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

##### Compatibilité avec le PADD

Les orientations d'aménagement du projet répondent aux axes suivants du Projet d'Aménagement et de Développement Durable :

- « Conforter les ambiances urbaines existantes caractéristiques du cadre de vie Orcéen et support à l'évolution maîtrisée de la ville » ; et « Préserver et valoriser le patrimoine bâti afin de renforcer l'identité paysagère et culturelle de la ville », à travers la préservation et la réhabilitation du patrimoine bâti du site, la construction d'immeubles dont le caractère est en accord avec le cadre urbain et paysager existant, et la mise en œuvre d'un maillage végétal,
- « Développer une approche équilibrée et maîtrisée de l'évolution de l'urbanisation existante », à travers la construction d'immeubles en R+2+C et R+3+C,
- « Proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la population », à travers la construction de logements sociaux et de logements familiaux,
- « Étoffer le tissu économique Orcéen et maintenir une dynamique », à travers la création de nouveaux commerces et services de proximité.

##### Compatibilité avec les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

Le projet de l'îlot de la Poste est en parfait accord avec l'OAP de l'îlot de la Poste :

##### **Constructions / renouvellement**

- « Diversifier l'offre de logements et faciliter les parcours résidentiels au sein de la commune, en réalisant des logements de taille moyenne et grande » et « Réaliser 30% de logements aidés » : le projet prévoit la construction de 30% de logements sociaux et de logements familiaux,
- « Réaliser un parc de stationnement en ouvrage permettant de proposer une offre de stationnement adaptée aux besoins » : le projet prévoit la construction d'un parking en sous-

sol à la fois pour les nouveaux habitants et les commerçants, et la mutualisation de parkings publics alentours,

- « Favoriser le maintien et le développement de la dimension commerciale : construction à l'alignement et rez-de-chaussée accueillant des commerces de détail » : quatre nouveaux commerces seront créés dans le cadre du projet,
- « Préserver le caractère d'ancien bourg patrimonial (front bâti rue de Paris) et le patrimoine bâti lorsque son intégration est envisageable » : le projet prévoit la préservation et réhabilitation du patrimoine bâti du site et des constructions en accord avec l'architecture existante.

**Maillage et stationnement** : « Réaménager l'espace public de la voirie de manière à accroître la place des modes actifs : élargissement des trottoirs, plantation / végétalisation » et « Favoriser les perméabilités à la mobilité piétonne dans le cœur d'îlot » : le projet prévoit la création d'une vaste place publique et de sentes piétonnes végétalisées favorisant la place des modes actifs mais également la perméabilité et l'accessibilité du site.

**Paysages et ambiances urbaines** : « Réaliser un espace public convivial, confortable et fédérateur : la place du centre-ville » : le projet prévoit la construction d'une vaste place publique en cœur d'îlot, qualitative et adaptée à de nombreux usages.

#### Compatibilité avec le règlement du PLU

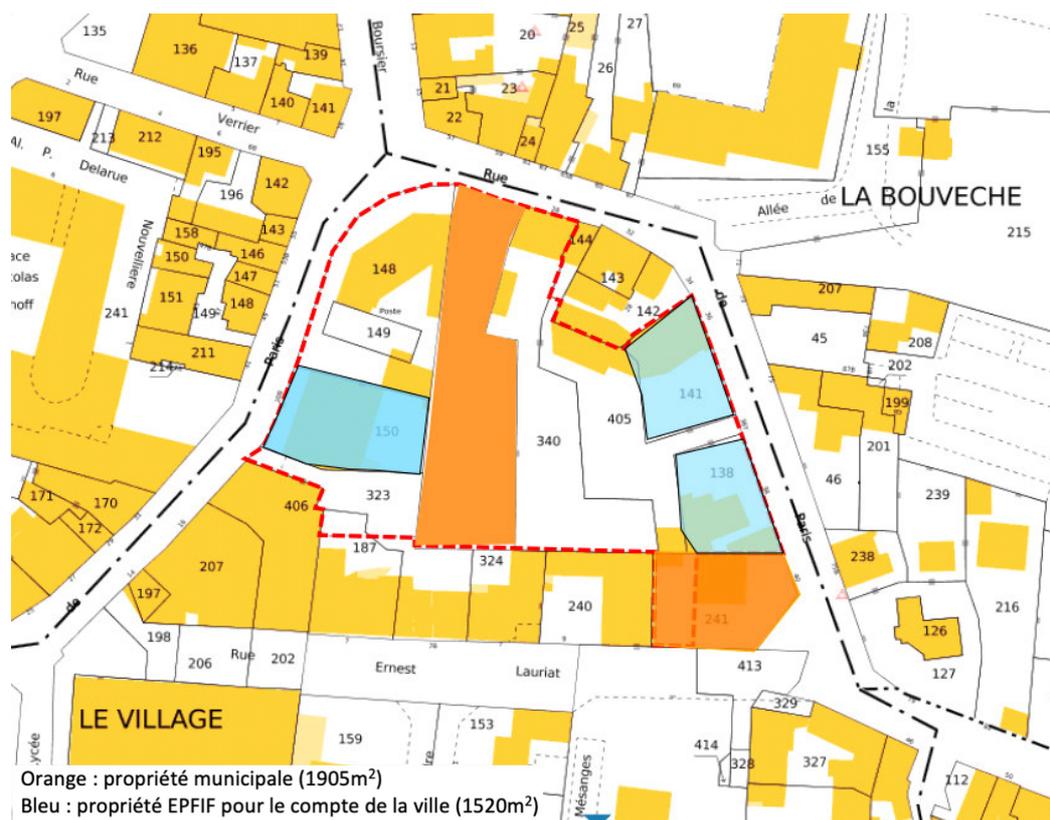
La zone UCVp comprend l'emprise du secteur de projet de l'îlot de la Poste. Le règlement a été révisé, approuvé par délibération du conseil municipal du 28 mars 2017. Compte tenu du niveau de définition actuel du projet, celui-ci est compatible avec ce règlement.

#### **4. LA NÉCESSITÉ DE LA DÉCLARATION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET DESIGNATION DU BENEFICIAIRE DE LA DUP**

Pour avancer dans la maîtrise du projet, la Ville a établi une convention de partenariat avec l'Établissement Public Foncier d'Ile-de-France (EPFIF) en 2017. Celui-ci a pour mission de procéder aux acquisitions foncières des parcelles en mutation au sein de l'îlot du cœur de ville et est désormais propriétaire de plusieurs parcelles de l'îlot.

A ce titre, l'EPFIF est devenu propriétaire des parcelles cadastrées section BC n°138, 141 et 150 représentant une surface totale de 1 520 m<sup>2</sup>. Par ailleurs, la ville est propriétaire de la parcelle cadastrée section BC n°241 et le parking concerné par ce projet appartient au domaine public de la ville. Ainsi, à ce jour, 51% du périmètre du projet est sous maîtrise publique.

Mais le projet de l'îlot de la Poste nécessite l'acquisition de l'ensemble des parcelles du site. Or, l'EPFIF n'est pas parvenu à devenir propriétaire de l'ensemble du foncier.



Malgré des discussions menées pour acquérir le maximum d'emprise dans le cadre d'une démarche amiable, il n'existe pas de solution alternative à l'expropriation permettant de réaliser l'opération projetée. Il convient donc d'engager une procédure d'expropriation pour permettre à l'EPFIF de maîtriser l'ensemble du foncier. **Le bénéficiaire de la DUP sera ainsi l'EPFIF.**

Le périmètre de la déclaration d'utilité publique correspond à l'ensemble du périmètre de l'opération, celle-ci ne pouvant se développer sur le parcellaire actuel beaucoup trop découpé. Ce périmètre, délimité par le trait rouge dans la carte ci-dessus est d'environ 6 200m<sup>2</sup>.

En termes d'occupation, plusieurs usages et occupants sont abrités dans les bâtiments existants dont il conviendra donc d'organiser la libération.

Pour les parcelles déjà été acquises par l'EPFIF, il s'agit :

- BC 138 – habitation et activité professionnelle. Le logement est actuellement occupé dans le cadre d'une convention de courte durée. Il n'y a plus d'activité professionnelle sur ce terrain (anciennement vétérinaire).
- BC 141 – habitation (deux logements). Le bâtiment est uniquement occupé par l'Univers du cycle urbain.
- BC 150 – habitation et activité commerciale. Le bâtiment est occupé par une agence bancaire du Crédit du Nord au rez-de-chaussée.

Pour les autres parcelles, il s'agit de :

BC 405 – habitation, appartenant et occupé par les consorts Roels

BC 340 – habitation et cabinet médical, appartenant et occupé par les consorts Michaut

BC 148 – habitation et activité commerciale appartenant et occupé par La Poste

## 5. JUSTIFICATION DU PROJET AU REGARD DE LA NOTION D'UTILITÉ PUBLIQUE ET CADRE JURIDIQUE DE L'ENQUETE

Les réponses apportées par le projet aux problématiques identifiées et les améliorations de l'existant confèrent à l'opération son caractère d'utilité publique, se justifiant pleinement par :

- La création de logements sociaux sur un territoire où la demande est forte et encore insuffisante. Près de 3 000 demandes de logements sociaux sont aujourd'hui en cours sur la Ville. En outre, le site du projet offre une situation idéale pour la création de logements sociaux : en plein cœur de ville, cela favorisera la mixité sociale ainsi que l'accessibilité et la mobilité des habitants concernés,
- La création d'une vaste place publique favorisant une multiplicité d'usages qui permettra de pallier le manque d'espaces communs fédérateurs et qualitatifs au sein de la commune,
- La « vascularisation » du cœur de ville en créant des sentes piétonnes végétalisées et un élargissement des voies, permettant de rendre le site davantage traversable et accessible, et favorisant le développement des mobilités douces et améliorant l'accès à la gare RER d'Orsay Ville en liaison avec le projet,
- Le maintien et le développement de l'attractivité commerciale du centre-ville, par la création de surfaces supplémentaires et un travail sur la complémentarité commerciale.

Pour rendre techniquement réalisable ce projet, celui-ci prévoit la construction de logements en accession et sociaux posés sur un parking commun en sous-sol, et libérant la surface nécessaire pour l'espace public. Cette imbrication horizontale du projet nécessite que le périmètre de déclaration d'utilité publique se calque donc sur l'intégralité du périmètre du projet.

### Une gamme diversifiée de logements de qualité

Le projet prévoit la construction d'immeubles (du R+1+C au R+3+C) permettant la création de nouveaux logements : 86 logements au total dont 30% de logements sociaux. (Voir le détail au paragraphe 2.6) Les futurs logements seront de tailles variées, répondront aux normes du développement durable et de performance énergétique, et aucun logement ne sera mono-orienté nord. Le projet propose ainsi une offre de logements adaptée aux besoins de la population et favorisant les parcours résidentiels.

### Redynamisation du cœur de ville

La mise en valeur (opération immobilière, réalisation d'espaces publics et végétalisés, etc.) et la réorganisation des commerces amélioreront fortement l'image du secteur et feront de ce site une zone attractive et fonctionnelle véritablement intégré à son environnement.

La réalisation de ce projet va permettre de redynamiser ce quartier en apportant une mixité d'usages et d'offres résidentielles, un accroissement de son attrait et une meilleure insertion architecturale et paysagère. Cette insertion urbaine trouve toute sa signification dans la valorisation patrimoniale, urbaine et sociale qu'elle apporte.

### Développement de l'offre commerciale

Le projet prévoit de créer de nouveaux commerces et services en rez-de-chaussée des bâtiments nouvellement construits ou des maisons réhabilitées, sur une surface totale d'environ 1050 m<sup>2</sup> répartis sur l'ensemble de l'îlot. Durant la phase travaux, l'offre commerciale de l'îlot sera maintenue et le phasage du chantier d'ores et déjà organisé de manière à ne pas interrompre les activités de la Poste jusqu'au transfert dans les nouveaux locaux.

Le développement de l'offre commerciale et la dynamisation par les échanges avec la création d'un marché forain permettront la redynamisation du cœur de ville et accroîtront son attractivité.

### Création d'un cœur de ville favorisant les mobilités douces

Le site ne dispose d'aucun aménagement piétonnier ou cycliste hormis les trottoirs qui bordent les rues. En plus de l'aménagement d'une place publique, le projet prévoit la création de larges sentes piétonnes végétalisées. Cette perméabilité nouvelle permettra en particulier de favoriser et faciliter les flux entre le collège, le lycée, l'université et la gare de RER. Les conséquences du projet sont donc positives puisqu'il favorise et sécurise le déplacement des piétons en leur créant des espaces sûrs et confortables.

### Redéfinition des espaces publics

Le projet permet de redéfinir au cœur du site un espace public mieux aménagé, disposant de matériaux et de mobilier qualitatifs. La nouvelle place publique sera mieux partagée, plus animée, confortable et praticable par le plus grand nombre. Cet aménagement rendra le site plus attractif et plus fréquenté, et améliorera le cadre de vie des habitants.



*Visuel indicatif du projet et de la place publique*

Il s'agira d'une place polyvalente animée permettant une diversité d'usages (place de marché, lieu de loisirs, etc.). Sa surface est de l'ordre de 1 200m<sup>2</sup>.

### Maintien d'une continuité paysagère et végétalisée

Une attention particulière est portée au paysage pour assurer des continuités visuelles et favoriser la biodiversité à travers la création d'une sente végétalisée constituant une trame verte sur le site. La végétation irriguera largement les espaces publics collectifs et privés, organisera les cheminements

et préservera l'intimité des pieds d'immeubles. La palette végétale mise en place sera rustique et endémique.



*Visuel indicatif de la sente végétalisée et des logements*

#### Amélioration de l'offre de stationnement

La question du stationnement public et résidentiel est une problématique importante du projet. Le parking public actuel situé à côté de la Poste compte 43 places au total. Dans le cadre de l'opération, ce parking sera démolé, mais le projet permettra d'assurer le stationnement des habitants, des commerçants et des clients des commerces. Celui-ci prévoit donc la création d'un parking en R-1 avec 127 places pour les résidents et les commerces. Sur ce point, le projet prend ainsi acte des recommandations du Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile de France (PDUIF) concernant le nombre de places de stationnement à réaliser dans le projet. Le projet prévoit également la création de places supplémentaires en dépose « minute » en surface, et les places de stationnement de la rue de Paris seront globalement conservées. Une aire de livraison spécifique sera également prévue.

Dans un souci d'organisation spatiale optimale, le stationnement sera également mutualisé entre différents parkings dans un périmètre proche, avec le parking de la Futaie (96 places) et le parking Kempen (54 places). L'entreprise ZenPark proposera également d'optimiser cette mutualisation grâce à son application, permettant de localiser une place de stationnement libre à proximité. Il a été identifié que dans un rayon de 250 mètres autour de l'îlot, 40 places sont disponibles, et dans un rayon de 250 à 500 mètres autour de l'îlot, 220 places sont disponibles. En outre, la politique de stationnement du parking de la Futaie sera modifiée afin d'éviter les voitures ventouses et de permettre une meilleure rotation horaire. Le stationnement ne sera donc pas perturbé lors de la phase de chantier.

Des études de stationnement ont été réalisées, et montrent que par une réorganisation spatiale du parking de la Futaie et l'agrandissement du parking Kempen, de nouvelles places pourront être créées (entre 30 et une centaine en fonction du scénario qui sera retenu), ce qui permettra, au-delà de combler la perte de places du parking de la Poste, d'en créer davantage.

## Mise en valeur du patrimoine existant

Le patrimoine classé « remarquable » par le PLU sera réhabilité. Cela concerne trois maisons :

- La maison du 38 rue de Paris,
- La maison du 36 bis rue de Paris,
- La maison du 28 rue de Paris.

La mise en valeur du patrimoine existant est un élément clef du projet afin de ne pas dénaturer le site et de conserver le patrimoine bâti de la commune.

Le projet permettra donc de valoriser l'attractivité du site, de l'insérer dans son environnement urbain, paysager et architectural, de redynamiser le centre-ville, de valoriser son patrimoine, *in fine* d'offrir un cadre de vie qualitatif aux habitants.

## Cadre juridique

Le projet se déploie une surface de plancher de l'ordre de 7 550m<sup>2</sup> hors réhabilitation, ainsi que sur environ 700m<sup>2</sup> à réhabiliter.

Le présent dossier initie la première phase, dite administrative, de la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique, au cours de laquelle interviennent deux actes importants, la déclaration d'utilité publique et l'arrêté de cessibilité, précédés respectivement d'une enquête préalable et d'une enquête parcellaire.

En effet, l'article L. 1 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique dispose que « L'expropriation, en tout ou partie, d'immeubles ou de droits réels immobiliers ne peut être prononcée qu'à la condition qu'elle réponde à une utilité publique préalablement et formellement constatée à la suite d'une enquête et qu'il ait été procédé, contradictoirement, à la détermination des parcelles à exproprier ainsi qu'à la recherche des propriétaires, des titulaires de droits réels et des autres personnes intéressées ».

Le présent dossier est constitué conformément aux dispositions de l'article R. 112-4 du Code de l'Expropriation pour cause d'utilité publique disposant que « Lorsque la déclaration d'utilité publique est demandée en vue de la réalisation de travaux ou d'ouvrages, l'expropriant adresse au préfet du département où l'opération doit être réalisée, pour qu'il soit soumis à l'enquête, un dossier comprenant au moins :

- 1° Une notice explicative ;
- 2° Le plan de situation ;
- 3° Le plan général des travaux ;
- 4° Les caractéristiques principales des ouvrages les plus importants ;
- 5° L'appréciation sommaire des dépenses.

De par ses caractéristiques, le projet n'entre pas dans une des catégories soumis à étude d'impact systématique ou après application de la procédure dite de « cas par cas » selon l'annexe figurant à l'article R. 122-2 du code de l'environnement. En particulier, la Surface Développée de Plancher à construire restera inférieure à 10 000 m<sup>2</sup>. Le dossier d'enquête relève donc du code de l'expropriation.

En application de ces textes, l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique sera donc ouverte en vue de l'acquisition par l'EPFIF des terrains nécessaires à l'aménagement par la Ville d'Orsay et la Communauté d'agglomération Paris Saclay de la place et de la sente publique et la réalisation par un opérateur d'immeubles de logements et de commerces sur l'îlot de la Poste.

L'enquête parcellaire, permettant de déterminer avec précision les biens situés dans l'emprise du projet déclaré d'utilité publique, pourra se dérouler conjointement.

C'est au cours de la seconde phase, dite judiciaire, que le transfert de propriété sera effectué par ordonnance, puis interviendront la fixation et le paiement de l'indemnité suivis de la prise de possession.