

# Orsay

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### 2. Rapport de présentation – Tome 3



*Révision approuvée par délibération du 11 mars 2024*

## SOMMAIRE

<b>Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme .....</b>	<b>5</b>
<b>5. Explication des choix retenus pour établir le PLU .....</b>	<b>6</b>
<b>5.1. Explication des choix retenus pour établir le PADD .....</b>	<b>7</b>
<b>5.1.1. Prospective démographique .....</b>	<b>7</b>
5.1.1.1. <i>Projection 1 : absence de mise en œuvre du PLU révisé.....</i>	7
5.1.1.2. <i>Projection 2 : mise en œuvre du PLU révisé.....</i>	7
5.1.1.3. <i>Projection de référence .....</i>	7
<b>5.1.2. Un projet répondant aux objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU .....</b>	<b>8</b>
<b>5.1.3. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme ...</b>	<b>10</b>
<b>5.1.4. Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune .....</b>	<b>13</b>
5.1.4.1. <i>Rappel des enjeux principaux issus du diagnostic.....</i>	13
5.1.4.2. <i>Exposé du PADD et justifications des évolutions relatives à la révision du PLU.....</i>	16
<b>5.1.5. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et ZAN .....</b>	<b>33</b>
<b>5.2. La Capacité de densification et de mutation .....</b>	<b>34</b>
<b>5.2.1. Capacité de densification et de mutation .....</b>	<b>34</b>
<b>5.2.2. Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers .....</b>	<b>38</b>
<b>5.2.3. Analyse des possibilités de densification en réponse aux objectifs du SDRIF .....</b>	<b>40</b>
5.2.3.1. <i>Rappel des objectifs du SDRIF .....</i>	40
5.2.3.2. <i>Possibilités de densification à court-moyen terme identifiées par la ville d'Orsay en dehors de l'OIN</i>	40
5.2.3.3. <i>Calculs et projections pour Orsay.....</i>	41
<b>5.3. Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation .....</b>	<b>48</b>
<b>5.3.1. OAP sectorielles .....</b>	<b>50</b>
5.3.1.1. <i>Le secteur du Guichet.....</i>	52
5.3.1.2. <i>Le secteur du centre-ville.....</i>	53
5.3.1.3. <i>ZAC de Moulon issue de la mise en compatibilité du PLU menée par l'Etablissement Public Paris-Saclay en date du 27/07/2014.....</i>	56
5.3.1.4. <i>Secteur du projet urbain de Corbeville (issue de la mise en compatibilité du PLU menée par l'Etablissement Public Paris-Saclay).....</i>	57
<b>5.3.2. Les OAP Thématiques .....</b>	<b>61</b>
<b>5.4. Explication des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables .....</b>	<b>66</b>
<b>5.4.1. Le zonage et les évolutions .....</b>	<b>66</b>

5.4.2.	Déclinaison et justification des règles d’urbanisme .....	87
5.4.3.	Justification de l’insertion de dispositions particulières .....	162
<b>6.</b>	<b>Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l’environnement et dispositions visant à sa préservation ou à sa mise en valeur .....</b>	<b>167</b>
6.1.	Méthode d’évaluation des risques et des impacts sur l’environnement.....	168
6.2.	Incidences liées à l’évolution du PADD .....	169
6.2.1.	Partie 1 : Orsay, une identité paysagère et environnementale préservée dans toutes ses composantes essentielles .....	170
6.2.2.	Partie 2 : Orsay, un territoire pour tous, une ville dynamique .....	171
6.2.3.	Partie 3 : Orsay, un territoire au centre de l’opération d’intérêt national Paris Saclay	173
6.2.4.	Limitation de la consommation d’espace et Zéro Artificialisation Nette .....	174
6.2.5.	Conclusion concernant les évolutions du PADD .....	174
6.3.	Incidences liées à l’évolution des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP) .....	175
6.3.1.	Les OAP par secteur.....	175
6.3.2.	Les OAP thématiques .....	178
6.4.	Incidences des évolutions du plan de zonage .....	180
6.4.1.	Les évolutions du plan de zonage.....	181
6.4.1.1.	Evolutions secteur du Guichet .....	182
6.4.1.2.	Evolutions secteur Charles de Gaulle.....	183
6.4.1.3.	Evolutions secteur du Libernon .....	183
6.4.1.4.	Evolutions secteur de Mondétour .....	184
6.4.1.5.	Evolutions secteur Gare d’Orsay Ville.....	184
6.4.1.6.	Evolutions secteur Centre-ville .....	185
6.4.1.7.	Evolutions secteur Avenue Dubreuil prolongée.....	186
6.4.1.8.	Evolutions secteur de la Pacaterie.....	186
6.4.1.9.	Evolutions – PAPAG .....	186
6.4.1.10.	Emplacements réservés.....	187
6.4.1.11.	Alignements d’arbres .....	191
6.4.1.12.	Impact des évolutions de zonage par secteur .....	194
6.4.2.	Conclusion concernant les évolutions de zonage .....	197
6.5.	Incidences des évolutions du règlement écrit .....	199
6.5.1.	Dispositions générales.....	200
6.5.2.	Article 1 et 2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d’activité	200

6.5.3.	Article 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle	201
6.5.4.	Articles 4, 5 et 6 - Règles de constructibilité	202
6.5.5.	Articles 7 et 8 - Emprise au sol et hauteur des constructions	203
6.5.6.	Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures	203
6.5.7.	Article 10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré	204
6.5.8.	Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	205
6.5.9.	Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs	205
6.5.10.	Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger	206
6.5.11.	Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales	207
6.5.12.	Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement	207
6.5.13.	Article 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux	207
6.5.14.	Conclusion concernant les évolutions du règlement écrit	208
6.6.	Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU	209
6.6.1.	Milieu physique, topographie, sol, eau, énergie	209
6.6.2.	Milieu vivant, biodiversité, trame verte et bleue	212
6.6.3.	Milieu humain, santé, activités et risques liés	214
6.6.4.	Conclusion concernant la prise en compte des enjeux dans l'évolution du PLU	215
6.7.	Critères, indicateurs et modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement	217
6.7.1.	Liste d'indicateurs identifiés pour le suivi de l'état de l'environnement	217
6.8.	Méthodologie de l'évaluation environnementale	227

# Rappel de l'article L.151-4 du Code de l'urbanisme

Le rapport de présentation explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation et le règlement.

Il s'appuie sur un diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques et des besoins répertoriés en matière de développement économique, de surfaces et de développement agricole, de développement forestier, d'aménagement de l'espace, d'environnement, notamment en matière de biodiversité, d'équilibre social de l'habitat, de transports, de commerces, d'équipements et de services.

Il analyse la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme et la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers. Il justifie les objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain compris dans le projet d'aménagement et de développement durables au regard des objectifs de consommation de l'espace fixés, le cas échéant, par le schéma de cohérence territoriale et au regard des dynamiques économiques et démographiques.

Il établit un inventaire des capacités de stationnement de véhicules motorisés, de véhicules hybrides et électriques, et de vélos des parcs ouverts au public et des possibilités de mutualisation de ces capacités.

# 5. Explication des choix retenus pour établir le PLU

---

## 5.1. Explication des choix retenus pour établir le PADD

### 5.1.1. Prospective démographique

#### 5.1.1.1. Projection 1 : absence de mise en œuvre du PLU révisé

**La projection 1 est une projection théorique de la démographie en l'absence de mise en œuvre du PLU révisé.** Elle reprend l'estimation envisagée lors de la précédente révision du PLU en 2017, qui estimait un total de 8 997 logements à l'horizon 2030, ainsi que les projets portés par l'OIN, de l'ordre de 1 840 logements, **soit un total de 10 837 logements.** Ainsi, en prenant en compte la taille des ménages estimée en 2030 (2,05), la projection 1 établie à **22 215 le nombre d'habitants à l'horizon 2030.**

#### 5.1.1.2. Projection 2 : mise en œuvre du PLU révisé

**La projection 2 est une projection théorique prenant en compte la mise en œuvre du PLU révisé et la réduction des droits à construire au sein de la vallée.** Ainsi, 3 342 logements seraient construits entre 2013 et 2030, **soit 10 449 logements au total.** En reprenant la taille des ménages estimée en 2030 (2,05), la population serait de **21 420 habitants à l'horizon 2030.**

#### 5.1.1.3. Projection de référence

La projection qui servira de référence pour la collectivité est la projection 2. Elle intègre la programmation de logements estimé dans les OAP, la densification du tissu urbain diffus ainsi que la réduction des droits à construire au sein de la vallée (Secteur du Guichet, Libernon, Charles de Gaulle, Mondétour, Avenue Dubreuil Prolongé). Cette projection permet de répondre aux objectifs du SDRIF et limite l'exposition des populations aux nuisances sonores de la RN 118 et du RER B.

C'est un scénario qui a un moindre impact sur l'environnement que les scénarios 2 et 3 en limitant la pression exercée par l'arrivée de population sur l'environnement.

Le PLU comporte un document spécifique traduisant le projet d'ensemble global et cohérent d'aménagement de la ville à l'horizon 2030-2035 : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Il est le fondement justifiant les choix, mesures, actions et prescriptions qui figurent dans les autres pièces du dossier de PLU (zonage, règlement et orientations d'aménagement et de programmation).

## 5.1.2. Un projet répondant aux objectifs de la délibération prescrivant la révision du PLU

La commune a prescrit la révision de son PLU par délibération en date du 29 septembre 2020 (délibération n°2020-97), dans un contexte d'évolutions territoriales importantes telles que :

- L'arrivée en phase opérationnelle de l'opération d'intérêt National Paris Saclay et notamment du projet de la ZAC de Corbeville,
- La poursuite de l'installation du pôle universitaire sur le plateau du Moulon,
- Une pression immobilière accrue sur l'ensemble de la Ville liée à la très forte attractivité de la Ville d'Orsay,
- L'avancement des grands projets d'infrastructures et notamment des projets de l'échangeur des Ulis, de Corbeville, les liaisons plateaux/vallées,

Cette révision est l'occasion pour la commune de poursuivre ses propres objectifs, tels que :

- La poursuite de la simplification du règlement dans sa rédaction, afin de le rendre plus accessible au plus grand nombre, par la clarification de certains points ;
  - Mettre à jour les objectifs de développement urbain, de maîtrise de l'évolution du tissu urbain de la ville et de développement durable indiqués dans le dossier de PLU révisé en 2017, et concernant les thématiques énoncées ci-dessous :
- *Urbanisme et habitat :*
    - Poursuivre un processus d'insertion cohérente des réalisations nouvelles au sein du tissu urbain existant ;
    - Du fait de la pression foncière générée par l'Opération d'Intérêt National, et de la perspective de production importante de logements sur le secteur du Plateau, il s'agit pour la Ville de réduire l'ampleur des mutations urbaines constatées dans certains secteurs et notamment aux abords de la gare du Guichet, de la rue de Versailles ou bien encore pour préserver la dominante pavillonnaire de ses quartiers,
    - Requestionner certaines zones de projet, en particulier dans les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,

- Concernant le boulevard Dubreuil prolongé, la Ville souhaite ainsi revoir les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation et réduire l'ampleur de l'intensification urbaine que pourrait potentiellement générer le classement actuel en zone UG,
  - Anticiper la nécessaire reconversion des terrains d'assiette de l'hôpital prenant en compte la temporalité de leurs départs,
  - Poursuivre la trajectoire permettant d'atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU, assurer la mixité sociale dans les programmes de logements et assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée ;
  - Faciliter la réalisation de logements d'urgence permettant de faire face à certaines situations de crise (femmes victimes de violences, situation sanitaire urgente...) et lutter contre la spirale de l'exclusion,
  - Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil,
  - Améliorer la qualité des espaces publics et garantir un cadre de vie de qualité au sein de la ville.
  - L'adaptation de la protection patrimoniale : Il s'agit sur ce point d'ajuster et de clarifier les règles de la protection patrimoniale, afin notamment de permettre, dans certaines circonstances la réalisation de projets de réhabilitations et/ou d'extensions. Il semble opportun sur ce point d'analyser finement la règle à l'aune de ces objectifs.
- *Economie :*
    - Poursuivre le développement économique de la Ville en facilitant l'implantation d'activités génératrices d'emplois,
    - Continuer à accompagner et faciliter l'implantation et le développement du commerce de proximité particulièrement en centre-ville,
    - Poursuivre les projets de réaménagement du centre-ville pour apporter des aménités positives supplémentaires,
- *Mobilités et déplacements :*
    - Favoriser le développement des offres de transports en communs, notamment bus, afin d'atteindre un équilibre harmonieux entre transports individuels et collectifs,
    - Veiller, sur les secteurs concernés, à corréliser les flux de transit avec les flux de dessertes,
    - Accompagner la mise en œuvre des projets visant à la requalification de la gare routière d'Orsay Ville et du Guichet,
    - Permettre la multiplication des liaisons douces entre les différents pôles structurants de la ville (Gares / centre-ville / campus / écoles / collèges / lycée) ;
    - Permettre l'augmentation de la part modale des déplacements actifs (vélos, piétons) sur la Ville,
    - Préciser les normes de stationnement et les adapter à l'évolution de la desserte en transport en commun,
    - Multiplier les liaisons Nord Sud, notamment plateau vallée, et permettre l'implantation éventuelle d'un téléphérique reliant la gare d'Orsay-Ville au Plateau du Moulon et de Corbeville,
    - Ces réflexions intégreront l'avancée des projets de transports supracommunaux et notamment les projets de l'échangeur de Corbeville et de l'éventuelle requalification de la rue de Versailles dans le cadre de l'OIN,

- *Environnement :*
  - Poursuivre et améliorer la prise en compte du système de fonctionnement hydraulique sur la Ville,
  - Permettre, en lien avec l'agglomération, la mise en œuvre des projets de bassins de rétention,
  - Requestionner le classement en EBC de certains secteurs boisés afin de faciliter la gestion différenciée des espaces naturels et les projets de renaturation (exemple de la Croix de Bures),
  - Faciliter la transformation des équipements publics afin de poursuivre les plans d'économies d'énergie (isolation thermique, énergies renouvelables etc.),
  - Assurer la compatibilité du PLU avec les orientations définies dans le SAGE Orge-Yvette.

L'ensemble des objectifs ont été définis et précisés lors des différentes phases d'élaboration du dossier de PLU révisé.

### 5.1.3. Un projet qui respecte les objectifs fondamentaux d'aménagement et d'urbanisme

Les objectifs d'aménagement et d'urbanisme prévus à l'article L.101-2 du code de l'urbanisme sont des objectifs fondamentaux d'équilibre qui s'appliquent à l'ensemble du territoire national. Il s'agit, grâce aux documents d'urbanisme, de déterminer les conditions permettant d'assurer :

#### *1/ L'équilibre entre :*

- les populations résidant dans les zones urbaines et rurales,
- le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain,
- une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels,
- la sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel,
- les besoins en matière de mobilité.

#### *2/ La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;*

*3/ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution*

des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

*4/ La sécurité et la salubrité publiques ;*

*5/ La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;*

*6/ La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;*

*6 bis/ La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;*

*7/ La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.*

*8/ La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales.*

**Ces objectifs d'ordre général trouvent des réponses adaptées au contexte local dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU d'Orsay.**

Par ailleurs, la loi impose au PADD de respecter la notion de « développement durable » dont les principes peuvent être résumés de la façon suivante :

- satisfaire les besoins d'aujourd'hui sans obérer l'avenir,
- préserver l'environnement, les milieux naturels, les paysages, le patrimoine et améliorer le cadre de vie,
- répondre aux besoins de la population actuelle et des générations futures, sans discrimination et dans le respect du principe d'équité entre citoyens,
- promouvoir une utilisation économe et équilibrée de l'espace,
- créer les conditions d'implantation durable de l'emploi, en prévoyant les évolutions et réversibilités nécessaires,
- maîtriser les besoins en circulation automobile, promouvoir les transports en commun et les modes « actifs » de déplacement.

**Ces principes ont directement guidé l'élaboration du PADD.**

En outre, dans le cadre de la hiérarchie des normes en matière de planification territoriale, il est important de rappeler que le Plan Local d'Urbanisme (PLU), et donc le PADD, doivent être compatibles avec les documents suivants :

- le Schéma Directeur de la Région d'Ile-de-France (SDRIF),
- le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF),
- le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux du Bassin Seine Normandie (SDAGE),
- le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Orge et de l'Yvette,
- le plan de gestion du risque d'inondation (PGRI),

... et doivent notamment prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Le contenu de certains de ces documents et la déclinaison de leurs orientations pouvant impacter l'aménagement et le fonctionnement de la commune d'Orsay sont développés dans le diagnostic du territoire. Ils font partie des invariants qui ont été pris en compte dans l'élaboration du projet.

## 5.1.4. Un projet en réponse aux enjeux majeurs de la commune

L'élaboration du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) d'Orsay résulte de la volonté d'aboutir à un projet global et cohérent, en mettant en corrélation les enseignements du diagnostic et la volonté politique d'élaborer un projet de ville durable.

Dans cette perspective, la démarche qui a été adoptée pour définir le PADD s'est déroulée en deux temps. Tout d'abord, les enjeux d'aménagement ont été identifiés à partir des éléments de diagnostic. Ensuite, les orientations d'aménagement ont été formulées en réponse aux constats dressés, aux tendances ainsi qu'aux objectifs des documents de rang supérieur et en lien avec les options politiques retenues dans le cadre de la délibération du Conseil Municipal prescrivant la révision du PLU révisé en 2017 et modifié en 2020 et 2021. Enfin, le PADD a été retravaillé et intègre les évolutions répondant à la fois à la délibération du 29 Septembre 2020 prescrivant la révision du PLU et aux nouveaux enjeux issus du diagnostic territorial mis à jour.

### 5.1.4.1. Rappel des enjeux principaux issus du diagnostic

#### Cadre paysager, urbain et patrimonial

- Protéger le patrimoine existant et les ambiances de quartier ;
- Développer les ouvertures de la ville vers le domaine universitaire ;
- Prendre en compte les risques naturels et la topographie qui s'imposent sur le territoire ;
- Maîtriser l'urbanisation dans le tissu urbain diffus pour alléger la pression foncière et faire face à l'urbanisation très importante induite par la réalisation des ZAC de Moulon et de Corbeville sur le plateau ;
- Améliorer la qualité des espaces publics et garantir un cadre de vie de qualité au sein de la ville.

#### Occupation du sol

- Conserver les grands équilibres entre les espaces naturels et urbanisés à l'échelle du territoire maîtrisé par la commune ;
- Susciter et accompagner un développement urbain endogène au tissu urbain en place.

#### Démographie/habitat

- Renouer durablement avec une croissance démographique favorisant un renouvellement générationnel ;
- Développer le parc de logements en ciblant les manques (T3 moyen standing, locatif social familial, ...) afin de favoriser un parcours résidentiel complet sur le territoire communal ;
- Poursuivre le développement d'une offre suffisante à destination des étudiants et éviter de tendre le marché immobilier ;
- Favoriser une équité spatiale de la croissance démographique ;
- Développer une offre de logement accessible ;
- Faciliter la réalisation de logements d'urgence permettant de faire face à certaines situations de crise (femmes victimes de violences, situation sanitaire urgente...) et lutter contre la spirale de l'exclusion ;
- Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil ;

- Résorber la vacance des logements.

#### Aspects économiques

- Favoriser le développement d'activités pourvoyeuses d'emplois en lien avec l'OIN Paris Saclay ;
- Adapter la politique de stationnement et d'aménagement aux besoins des commerces ;
- Favoriser la mise en scène commerciale du centre-ville (entrée de bourg, ...) ;
- Développer l'offre en commerce non-alimentaire de proximité (bricolage, ...) ;
- Conforter l'offre traditionnelle de proximité en accompagnement du développement urbain.

#### Equipements collectifs

- Adapter l'offre en équipements d'intérêt collectif et services publics aux besoins de la population présente et à son évolution ;
- Accompagner le développement du pôle d'excellence Paris-Saclay en y développant un pôle de service public de proximité dans le secteur de Corbeville (à long terme) ;
- Favoriser prioritairement le maintien de l'hôpital et anticiper sa fermeture/relocalisation sur le secteur de Corbeville.

#### Contexte géographique

- Assurer le maintien de l'intégrité des coteaux boisés, pour les fonctions variées qu'ils remplissent (lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols, paysage, réservoirs de biodiversité, loisirs...) ;
- Limiter l'artificialisation des sols pour ne pas aggraver l'exposition aux risques (inondation, ruissellement, retrait-gonflement des argiles, îlot de chaleur urbain) et conserver une bonne couverture végétale ;
- Gérer les eaux pluviales sur chaque parcelle autant que possible et préserver les zones humides ;
- Préserver les plans d'eau et les rus et restaurer le profil naturel des cours d'eau lorsque cela est techniquement possible ;
- Préserver les alentours du captage d'eau (au nord de l'avenue de Lattre de Tassigny) ;
- Réduire en amont les sources de pollution du réseau hydrique et sensibiliser les acteurs privés et publics aux risques sanitaires et écologiques liés à l'usage des produits phytosanitaires ;
- Préserver l'importante trame verte au sein du tissu urbain (jardins privés, espaces verts publics, alignement d'arbres), favoriser la végétalisation des espaces bâtis ;
- Encourager la performance énergétique des constructions et en particulier l'isolation du bâti ancien ;
- Prévoir l'adaptation des formes urbaines pour faire face au changement climatique en veillant à la compacité de la forme urbaine tout en évitant les îlots de chaleurs, à la mixité des usages et à la bonne gestion des déplacements ;
- Développer le recours aux énergies renouvelables exploitables sur la commune (énergie solaire, géothermie) ou au sein de l'intercommunalité (réseaux de chaleurs urbains à partir de la valorisation des déchets)..

#### Trame verte et bleue

- Préserver l'intégrité des grands massifs boisés, limiter la fragmentation de la trame boisée et préserver les lisières, notamment dans les secteurs fragilisés par l'urbanisation ou les infrastructures routières ;

- Favoriser une gestion forestière durable, en préservant l'accessibilité des exploitations, en veillant à une gestion certifiée pour les boisements publics et en y incitant les propriétaires privés ;
- Préserver les espaces remarquables : la zone humide de la mare au Pin (ZNIEFF de type I) et les bois classés en ENS (Bois de la Guyonnerie, Bois des Rames, Bois Persan, Bois de la Grille Noire, Bois du Cimetière et le boisement du coteau au sud de la ZAC de Corbeville, en maintenant leur intégrité et en y pratiquant une gestion adaptée à la préservation de la biodiversité ;
- Préserver et renforcer le maillage des boisements, parcs, jardins et promenades qui permettent de maintenir des continuités écologiques locales permettant de relier entre eux les corridors d'importance régionale (coteaux boisés et Yvette) et notamment la continuité écologique entre les coteaux boisés au nord et les espaces agricoles du plateau de Saclay, en concertation avec les communes voisines ;
- Favoriser une gestion différenciée des espaces publics, en accord avec leurs autres fonctions ;
- Préserver les alignements d'arbres et les arbres remarquables identifiés ;
- Encourager la re-naturalisation des berges de l'Yvette et des rus ;
- Appliquer une protection spécifique aux habitats naturels rares (notamment les forêts anciennes, les zones humides et les mares) ;
- Intégrer les espaces privés à la stratégie communale de trame verte et bleue, notamment par l'information, la sensibilisation et la définition d'un projet commun avec les habitants ;
- Favoriser le maintien d'espaces de pleine terre aussi continus que possible (« trame brune ») et réduire la pollution lumineuse (« trame noire ») au sein de la commune.

#### Déplacement et mobilité

- Réaménager le secteur de la Gare Orsay-Ville en faveur d'un meilleur partage de l'espace public ;
- Mettre en place une logique de cohérence entre stationnement, itinéraires piétons et commerces en centre-ville ;
- Adapter l'exigence de stationnement en fonction des destinations et des caractéristiques urbaines des quartiers et de la proximité des gares ;
- Prendre en compte l'arrivée de projets de transport en commun structurants dans le développement urbain ;
- Anticiper le risque d'engorgement du réseau routier ;
- Aménager un réseau de circulations douces efficace et sécurisé sur l'ensemble du territoire communal.

#### Risques et nuisances

- Ne pas aggraver la vulnérabilité des espaces bâtis aux risques d'inondation et de retrait-gonflement des argiles ;
- Limiter l'artificialisation des sols et, lorsqu'elle est nécessaire, favoriser des revêtements perméables s'ils sont compatibles avec les usages prévus ;
- Là où c'est techniquement possible, désartificialiser les sols et restaurer leur perméabilité
- Réduire en amont les sources de pollutions du réseau hydrique ;
- Sensibiliser les acteurs privés aux risques sanitaires et écologiques liés à l'usage des produits phytosanitaires ;
- Favoriser la végétalisation des espaces bâtis, notamment dans les secteurs les plus exposés au risque d'ICU.

Les chapitres qui suivent présentent les grands éléments de diagnostic confrontés aux objectifs de la délibération du Conseil Municipal et les orientations retenues par le PADD pour répondre aux enjeux du diagnostic et aux objectifs de la délibération.

## 5.1.4.2. Exposé du PADD et justifications des évolutions relatives à la révision du PLU

Cette partie détaille dans son intégralité le contenu du PADD, ses évolutions et leurs justifications. Les évolutions sont représentées par la symbologie suivante :

- Ajout : xxx

### a) Partie 1 : Orsay, une identité paysagère et environnementale préservée dans toutes ses composantes essentielles

A/ Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales du territoire et lutter contre tout dysfonctionnement des espaces naturels de qualité

*Le cadre naturel et paysager d'Orsay sur lequel s'appuient les orientations du PADD :*

- *Le paysage de coteaux boisés formant un écrin vert en arrière-plan est une constante dans le paysage communal ;*
- *De grands massifs boisés appartenant à des continuités écologiques d'importance régionale ;*
- *Des habitats liés à l'eau nombreux et variés (rivière, lacs, mares, rus...) ;*
- *Des habitats naturels ayant une grande valeur écologique : carrières, mares, lisières, berges végétalisées, prairies, haies... ;*
- *Une biodiversité intéressante avec de nombreuses espèces végétales et animales reconnues pour leur valeur patrimoniale ;*
- *Une présence végétale très marquée dans l'ensemble des quartiers avec un patrimoine boisé conséquent au sein de la ville.*

*A1 - Protéger les espaces naturels multifonctionnels (rôle pour le paysage, la biodiversité, la gestion des risques naturels, les loisirs...) constitutifs de la Trame Verte et Bleue orcéenne*

*Les grands massifs boisés des coteaux de la vallée, l'Yvette et ses berges, mais aussi le cortège de zones humides associées forment des espaces aux multiples fonctions. Ils façonnent le paysage, permettent la présence d'une faune et d'une flore remarquables, ils assurent une protection des zones habitées face aux risques naturels (zone tampon, zone d'infiltration...) et sont des supports précieux aux activités de sports, de loisirs et de promenade pour de nombreux Orcéens. Leur protection et le maintien des usages sont essentiels et se déclinent plus précisément au travers trois sous-orientations :*

↻ Préserver l'intégrité des grands massifs boisés des coteaux (Bois Persan, Bois de la Cyprenne, Bois de la Grille Noire, Bois de la Troche, Bois des Rames, Bois de la Guyonnerie...) en évitant tout développement urbain dans ces secteurs **et en préservant leurs lisières** ;

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

- en appliquant une protection suffisante aux berges de l'Yvette, aux mares, aux canaux, rigoles et autres plans d'eau ainsi qu'aux espaces proches ;
- en intégrant la place de l'eau et des zones humides en amont des projets d'aménagement ;

- ☞ Concilier la préservation de ces espaces naturels avec la possibilité d'installations légères et ponctuelles liées à l'usage de promenade et de loisirs de ces espaces ouverts au public.

EVOLUTIONS DES OBECTIFS A1	
PLU révisé	Justification
<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ Préserver l'intégrité des grands massifs boisés des coteaux (Bois Persan, Bois de la Cyprenne, Bois de la Grille Noire, Bois de la Troche, Bois des Rames, Bois de la Guyonnerie...) en évitant tout développement urbain dans ces secteurs <b>et en préservant leurs lisières ;</b></li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>☞ L'orientation vise à préserver les lisières des massifs boisés de la commune.</li> </ul>

*A2 - Maintenir et développer les continuités écologiques à l'échelle locale pour restaurer et renforcer les continuités d'importance régionale*

*Les espaces naturels orcéens s'inscrivent dans une logique de continuité géographique intercommunale voire régionale. Assurer le maintien des continuités quand elles existent ou pallier aux dysfonctionnements quand ils sont avérés, est essentiel pour garantir un fonctionnement écologique optimal de ces espaces. La mise en œuvre de cette orientation s'exprime par la définition de trois sous-orientations :*

- ☞ Assurer une continuité écologique entre les coteaux boisés et les espaces agricoles et zones humides du plateau de Saclay ;
- ☞ Développer, dans la vallée, des continuités écologiques locales permettant de relier entre eux les corridors d'importance régionale (les coteaux boisés et l'Yvette) :
  - en renforçant la trame végétale (boisée notamment) dans les secteurs fragilisés par l'urbanisation ou par les infrastructures routières ;
  - en limitant les éléments fragmentants par la prise en compte des continuités écologiques et paysagères en amont de chaque projet d'aménagement potentiellement concerné ;
- ☞ Améliorer la fonctionnalité écologique et le paysage des interfaces entre ville et nature par l'épaississement et l'aménagement des lisières forestières.

*A3 - Favoriser le développement de la biodiversité ordinaire au sein de la ville en conservant une place prépondérante pour le végétal*

*Les questions de développement durable et notamment de biodiversité sont l'affaire de tous et doivent être abordées à toutes les échelles géographiques. Chaque espace de la ville, qu'il soit urbanisé ou non, joue un rôle plus ou moins pertinent pour la présence végétale et animale qu'il permet ou qu'il proscrit. En ce sens, il apparaît déterminant de préciser sept sous-orientations pour le développement de la biodiversité dite « ordinaire » au sein de la ville :*

- ☞ Préserver les boisements et la densité végétale des espaces verts urbains ouverts au public ;
- ☞ **Développer une politique de protection des arbres remarquables présents sur les espaces publics de la commune ;**
- ☞ Intégrer les espaces privés à la stratégie communale de Trame Verte et Bleue en conservant des cœurs d'îlots verts et en protégeant les végétaux les plus remarquables ;

- ↗ Redonner de la transparence aux déplacements de la petite faune, notamment par des exigences de perméabilités ponctuelles des futures clôtures ;
- ↗ Conserver des exigences fortes de surfaces végétalisées, d’espaces verts de pleine-terre pour les futures constructions et favoriser le développement de toitures ou murs végétalisés ;
- ↗ Réduire la pollution lumineuse (« trame nuit ») au sein de la commune en favorisant la prise en compte de cette thématique pour tout nouvel aménagement.
- ↗ Faire coïncider les corridors de la trame nuit à ceux de la trame verte et bleue pour en améliorer l’efficacité.

EVOLUTIONS DES OBJECTIFS A3	
PLU révisé	Justification
↗ Développer une politique de protection des arbres remarquables présents sur les espaces publics de la commune ;	↗ Cet objectif vise à améliorer la protection des arbres remarquables sur la commune.
↗ Faire coïncider les corridors de la trame nuit à ceux de la trame verte et bleue pour en améliorer l’efficacité.	↗ Cet objectif s’inscrit dans la préservation des trames écologiques au sein du territoire orcéen, et notamment celle de la trame nuit relative au maintien d’une trame préservée de tout éclairage public.

B/ Conforter les ambiances urbaines existantes caractéristiques du cadre de vie orcéen et support à l’évolution maîtrisée de la ville

Les grands éléments d’ambiance urbaine d’Orsay sur lesquels s’appuient les orientations du PADD :

- Une vocation résidentielle et universitaire marquée ;
- Un tissu urbain diversifié, témoignage de l’histoire d’Orsay et constituant une richesse paysagère et architecturale ;
- Une présence marquée du végétal au premier plan et à l’arrière-plan du paysage urbain ;
- Des réalisations récentes de qualité, sobres, à l’architecture classique et contemporaine ;
- Quatre quartiers résidentiels patrimoniaux : quartiers des Hucheries, du Mail, de Madagascar et Fond du Guichet ;
- Un patrimoine bâti riche et diversifié.

B1 - Valoriser un paysage urbain de qualité

Le paysage urbain orcéen est caractérisé par des ambiances de quartier variées reconnues pour leurs qualités particulières. La prégnance du végétal est particulièrement appréciée des habitants. Cette richesse paysagère mérite d’être conservée et valorisée à l’occasion de chaque projet individuel ou d’ensemble. C’est pourquoi six sous-orientations sont identifiées pour susciter cette valorisation paysagère :

- ↗ Assurer une exigence qualitative renforcée et constante de l’architecture, des gabarits des constructions nouvelles, des extensions et des réhabilitations des constructions existantes ;
- ↗ Maintenir et renforcer la présence végétale en conservant des cœurs d’îlots verts en pleine terre, plantés d’espèces diversifiées d’arbres et d’arbustes et en protégeant les végétaux remarquables ;
- ↗ Favoriser l’infiltration des eaux pluviales à la parcelle en prévoyant des espaces verts de pleine terre lorsque cela est possible ;
- ↗ Permettre la diversité architecturale ;

- ↺ Valoriser les entrées de ville et les quartiers des gares Orsay-Ville et Le Guichet en améliorant la qualité du paysage bâti et des espaces publics **et en y ménageant des espaces végétalisés et arborés en pleine terre** ;
- ↺ Favoriser l'intégration harmonieuse des dispositifs de production d'énergies renouvelables.

EVOLUTIONS DES OBECTIFS B1	
PLU révisé	Justification
↺ Assurer une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture, des gabarits des constructions nouvelles, des extensions <b>et des réhabilitations</b> des constructions existantes ;	↺ L'intégration de la notion de réhabilitation permet d'inclure un cas qui n'était pas évoqué et qui se retrouve pour les nombreuses constructions d'intérêt patrimonial présentes sur le territoire.
↺ Maintenir et renforcer la présence végétale en conservant des cœurs d'îlots verts <b>en pleine terre, plantés d'espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes</b> et en protégeant les végétaux remarquables ;	↺ Le projet de PLU souhaite maintenir des objectifs d'espaces vert de pleine terre au sein de chaque zone et de mettre en place le coefficient de biotope par surface, ainsi que de diversifier les plantations, pour préserver et développer la biodiversité communale.
↺ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en prévoyant des espaces verts de pleine terre lorsque cela est possible ;	↺ Le principe d'espaces verts de pleine terre permettra également de favoriser une bonne infiltration des eaux pluviales au sein des parcelles.
↺ Valoriser les entrées de ville et les quartiers des gares Orsay-Ville et Le Guichet en améliorant la qualité du paysage bâti et des espaces publics <b>et en y ménageant des espaces végétalisés et arborés en pleine terre</b> ;	↺ Le principe d'espace vert de pleine terre est également repris pour l'aménagement des entrées de ville et des quartiers centraux.

*B2 - Conserver la vocation résidentielle dominante de la ville et favoriser l'animation du centre-ville*

*Orsay est une ville résidentielle et universitaire, vocations principales indissociables de son identité urbaine et sociale. Ces vocations constituent un atout pour l'animation du centre et plus globalement pour la ville. Cependant, au sein des espaces urbains et en centre-ville, la place et la qualité des espaces publics propices à l'animation et aux rencontres méritent d'être renforcées. En ce sens, trois sous-orientations sont précisées :*

- ↺ Préserver les caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers résidentiels de la ville ;
- ↺ Développer l'espace public en centre-ville dans une logique de partage équilibré entre les différents usagers ;
- ↺ Saisir les opportunités d'augmenter la présence de l'espace public dans les quartiers.

*C/ Préserver et valoriser le patrimoine bâti afin de renforcer l'identité paysagère et culturelle de la ville et d'œuvrer pour les générations futures*

*Les grands éléments du patrimoine d'Orsay sur lesquels s'appuient les orientations du PADD :*

- *Quatre quartiers résidentiels patrimoniaux : quartiers des Hucheries, du Mail, de Madagascar et du Fond du Guichet ;*

- *Un patrimoine bâti riche et diversifié avec :*
  - *des édifices historiques constituant le Grand Patrimoine orcéen (Temple de La Gloire, Hôpital, Maison des Associations, château de la Pacaterie, la Bouvèche, la gare d’Orsay-Ville, le domaine de Launay...);*
  - *des bâtiments et des aménagements intéressants pour l’identité des quartiers (maisons de caractère, commerces anciens, anciennes fermes, belvédères...);*
  - *des constructions ou des installations plus modestes qui valorisent la perception quotidienne de la ville (murs, clôtures, escaliers, passerelles...).*

#### *C1 - Préserver les caractéristiques des quartiers patrimoniaux participant fortement à l’identité orcéenne*

*Outre le centre-ville, quatre quartiers résidentiels sont pré-identifiés à ce stade. Les quartiers des Hucherries, du Mail, de Madagascar et du Fond du Guichet sont les plus remarquables du point de vue de la qualité de l’architecture qui leur confère une ambiance particulière. Ils concentrent de nombreux édifices privés ou publics intéressants. Afin de préserver les principales caractéristiques de ces quartiers, trois sous-orientations sont précisées :*

- ✚ Identifier et délimiter les quartiers patrimoniaux ;
- ✚ Définir une réglementation spécifique permettant de préserver les grandes caractéristiques patrimoniales de ces quartiers patrimoniaux tout en permettant des insertions harmonieuses dans le tissu existant ;
- ✚ Intégrer, pour tout nouveau projet, des exigences qualitatives fortes à l’échelle de chaque quartier concerné.

#### *C2 - Protéger le bâti de caractère et les éléments structurants de l’histoire d’Orsay afin d’accompagner l’évolution de la ville*

*Le patrimoine historique et vernaculaire orcéen est très fourni et varié. Il participe à l’unité paysagère et culturelle de la ville mais aussi à sa fonctionnalité. Si d’une façon générale, le patrimoine doit être préservé, il ne doit pas être un facteur d’immobilisme. Protéger tout en anticipant les possibilités d’évolution constitue le meilleur moyen d’en assurer la préservation. Quatre sous-orientations ont été définies en ce sens :*

- ✚ Identifier, localiser et hiérarchiser le patrimoine bâti en fonction de l’intérêt qu’il suscite dans l’identité orcéenne ;
- ✚ Mettre en place une réglementation ajustée répondant à cet intérêt et visant à protéger le patrimoine bâti, public ou privé, le plus remarquable ;
- ✚ Accompagner la protection définie de possibilités d’évolution des constructions, afin de permettre leur valorisation ;
- ✚ Valoriser les itinéraires piétons et cyclistes permettant de découvrir ce patrimoine :
  - en préservant les sentes, passerelles et escaliers existants ;
  - en aménageant de nouveaux parcours à l’occasion de la réalisation de projets urbains ou d’aménagement.

### **b) Partie 2 : Orsay, un territoire pour tous, une ville dynamique**

#### **D/ Développer une approche équilibrée et maîtrisée de l’évolution de l’urbanisation existante**

*Le contexte territorial et géographique sur lequel s’appuient les orientations du PADD :*

- Un certain équilibre dans l'occupation du sol à l'échelle du territoire avec environ 61,8% d'espaces urbanisés ;
- Une ville globalement très aérée avec une faible emprise au sol du bâti ;
- Un développement de l'habitat peu consommateur de foncier naturel ;
- La géographie et l'histoire ont généré des fragilités face aux risques naturels (inondations, mouvements de terrain) ;
- Un parc de logements en grande partie construit avant les réglementations thermiques.

*D1 - Susciter et accompagner l'évolution du tissu urbain*

*Dans la vallée, la ville est déjà constituée. La question de son extension n'est globalement pas posée puisqu'elle entrerait en conflit avec la préservation des coteaux boisés. La ville n'est cependant pas figée et recèle encore des possibilités d'évolution qui permettraient de l'améliorer et de la conforter. C'est pleinement l'objet des politiques d'aménagement et d'urbanisme que de prévoir et de maîtriser ces possibilités. Huit sous-orientations sont définies à cet effet :*

- ↗ Proscrire toute possibilité d'étalement urbain sur les coteaux boisés, afin de conserver le cadre de vie cher aux Orcéens ;
- ↗ Mobiliser des espaces libres au sein du tissu urbain afin de poursuivre l'évolution concertée et maîtrisée de la ville en prenant en compte les qualités paysagères et les particularités des quartiers ;
- ↗ Anticiper et encadrer l'attractivité urbaine autour des gares ;
- ↗ En dehors du projet de l'OIN Paris Saclay, limiter les possibilités d'extension des espaces bâtis au détriment des espaces naturels environnants, en cohérence avec la très faible consommation foncière constatée ces dernières années ;
- ↗ Tenir compte de l'importante production de logements prévue par l'OIN sur le plateau de Saclay en réduisant l'ampleur des mutations urbaines constatées dans la vallée ;
- ↗ Envisager la réduction des possibilités de construction sur certains secteurs notamment au niveau des entrées de ville Ouest (boulevard Dubreuil prolongé) et Sud (Mondétour), de part et d'autre de la rue de Versailles, et dans le quartier pavillonnaire de Mondétour ;
- ↗ Anticiper le transfert de l'hôpital sur le plateau en étudiant les opportunités de réalisation d'un programme mixte de reconversion des terrains d'assiette dans la vallée (développement économique, logement, activité tertiaire, équipements publics en superstructure...) ;
- ↗ Permettre le développement d'activités connexes au développement économique, et donc la mixité urbaine sur certains secteurs, aujourd'hui principalement économiques.

EVOLUTIONS DES OBECTIFS D1	
PLU révisé	Justification
<ul style="list-style-type: none"> <li>↗ Tenir compte de l'importante production de logements prévue par l'OIN sur le plateau de Saclay en réduisant l'ampleur des mutations urbaines constatées dans la vallée ;</li> <li>↗ Envisager la réduction des possibilités de construction sur certains secteurs notamment au niveau des entrées de ville Ouest (boulevard Dubreuil prolongé) et Sud</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↗ La prise en compte de l'OIN dans l'aménagement futur de la ville est un enjeu primordial de cette révision. En effet, l'augmentation de la population induite par cette opération impliquera un besoin fort en équipements et aura des répercussions au sein de la vallée en créant notamment une pression immobilière forte. De plus, cette augmentation de population permettra à</li> </ul>

<p>(Mondétour), de part et d'autre de la rue de Versailles, et dans le quartier pavillonnaire de Mondétour ;</p>	<p>elle seule de relancer durablement la croissance démographique de la commune. Cette prise en compte se traduit dans le cadre de cette révision par la diminution des droits à construire de certains secteurs de la vallée, détaillés au sein des évolutions de zonage.</p>
<p>↻ Anticiper le transfert de l'hôpital sur le plateau en étudiant les opportunités de réalisation d'un programme mixte de reconversion des terrains d'assiette dans la vallée (développement économique, logement, activité tertiaire, équipements publics en superstructure...);</p>	<p>↻ Le transfert de l'hôpital sur le plateau est acté et doit être anticipé, notamment par le lancement d'études visant à reconverter les terrains d'assiette dans la vallée.</p>
<p>↻ Permettre le développement d'activités connexes au développement économique, et donc la mixité urbaine sur certains secteurs, aujourd'hui principalement économiques.</p>	<p>↻ Cet objectif vise à diversifier le type d'activité que l'on retrouve aujourd'hui dans les secteurs d'activité économique, notamment pour le secteur situé à l'entrée de ville de Mondétour au sein duquel l'artisanat et le commerce de détail sont désormais autorisés.</p>

*D2 - Encourager l'évolution et le renouvellement des constructions rendus nécessaires pour l'adaptation au contexte géographique et climatique*

Toutes les constructions existantes et futures auront à relever le défi d'améliorer leur rapport à l'environnement et plus particulièrement de réduire leur contribution au changement climatique. Il est légitime pour celui qui le souhaite de porter un projet en ce sens. Cependant, cette nécessité ne doit pas entrer en conflit avec la qualité urbaine. C'est pourquoi deux sous-orientations sont définies afin de répondre à ce besoin tout en l'encadrant :

- ↻ Permettre la rénovation et l'isolation thermique par l'extérieur du bâti ancien, dans le respect des grandes caractéristiques architecturales des constructions ;
- ↻ Favoriser l'adaptation des formes urbaines et des aménagements au climat, aux risques, aux nuisances et au dénivelé (orientation du bâti, végétalisation des constructions, surfaces éco-aménageables, drainage, ...).

*D3 - Susciter une interpénétration entre la ville et le domaine universitaire tout en préservant les qualités paysagères et environnementales du site classé de l'université*

Avant tout, il doit être souligné que le territoire de l'université appartient à la zone de l'Opération d'Intérêt National.

Le site de l'université dans la vallée se situe aux portes du centre-ville. L'histoire récente d'Orsay est aussi intimement liée à la présence de cette université et des instituts de recherche associés. Les implantations de la MISS (Maison d'Initiation et de Sensibilisation aux Sciences) et du CRD (Conservatoire à Rayonnement Départemental) marquent un accroissement du lien entre l'université et la ville. De nouvelles potentialités s'ouvrent aujourd'hui et autorisent désormais une réflexion visant à développer l'articulation ville-faculté conduisant à définir deux trois-orientations :

- ↻ Tenir compte des secteurs préférentiels susceptibles d'accueillir de nouvelles activités et fonctions dans le futur aménagement du Campus Vallée ;

↗ A plus long terme et dans le cadre d'un déménagement même partiel de l'université, favoriser la réalisation d'un quartier éco-innovant comportant des équipements culturels et sportifs, des logements, mais aussi l'implantation d'entreprises innovantes, dans les espaces vacants en respectant pleinement le cadre environnemental qualitatif de la faculté et en travaillant en toute concertation avec l'université et évidemment l'ensemble de la population ;

↗ Favoriser une nouvelle offre de logements étudiants par la réhabilitation des bâtiments sur la cote 400 (dans le secteur de l'université).

EVOLUTIONS DES OBECTIFS D3	
PLU révisé	Justification
↗ Tenir compte des secteurs préférentiels susceptibles d'accueillir de nouvelles activités et fonctions dans le futur aménagement du Campus Vallée ;	↗ Cet objectif vise à anticiper les évolutions à venir au sein du Campus Vallée afin d'aménager le reste de la ville en conséquent.
↗ Favoriser une nouvelle offre de logements étudiants par la réhabilitation des bâtiments sur la cote 400 (dans le secteur de l'université).	↗ Aujourd'hui la réglementation est très contraignante et ne permet pas la réhabilitation des bâtiments de la cote 400. L'objectif est donc de favoriser certains types de réhabilitation dans le secteur de l'université afin d'éviter la désaffectation du site

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

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

- Une vocation résidentielle et universitaire marquée ;
- Des logements collectifs bien situés en centre urbain, à proximité des gares RER et déjà nombreux ;
- Une population diversifiée en centre-ville ;
- Des ménages aux ressources élevées avec un fort taux de propriétaires ;
- Beaucoup de petits logements répondant bien aux besoins spécifiques des étudiants avec un parc locatif social en progression, essentiellement pour les étudiants ;

#### *E1 - Rendre efficient le parcours résidentiel des ménages et améliorer les conditions de logement des orcéens en complétant l'offre de logements existante*

*L'attractivité résidentielle et universitaire de la ville a suscité une certaine dynamique de projets ces dernières années permettant notamment de mieux intégrer la population étudiante en centre urbain. La situation d'Orsay n'en demeure pas moins délicate avec un déclin démographique prévisible du fait d'un marché immobilier pas assez attractif pour les jeunes ménages. Pourtant, la ville s'inscrit dans un contexte territorial dynamique qui renforce son attractivité. Quatre sous-orientations sont définies pour répondre à l'enjeu du renouveau démographique et faciliter le parcours résidentiel :*

- ↗ Permettre la production de 40 à 45 logements en moyenne chaque année, correspondant au « point mort », pour éviter la décroissance démographique ;
- ↗ S'inscrire dans le cadre obligatoire du SDRIF par l'accueil de 60 à 65 logements supplémentaires chaque année ;

↵ Accueillir préférentiellement des familles et des actifs dans la vallée, en étoffant le parc de logements de taille moyenne (type 3 notamment) et en maintenant l’effort de production d’une offre accessible aux familles (locatif social et accession maîtrisée notamment) ;

↵ Permettre un parcours résidentiel au sein de la commune en développant l’accès aux logements sociaux.

EVOLUTIONS DES OBECTIFS E1	
PLU révisé	Justification
↵ Permettre un parcours résidentiel au sein de la commune en développant l’accès aux logements sociaux.	↵ Cet objectif vise à développer la mixité sociale et l’accès aux différents types de logements sociaux afin de permettre aux orcéens de rester à Orsay au cours de leur vie.

#### F/ Etoffer le tissu économique orcéen et maintenir une dynamique

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

- Orsay est un pôle d’emploi à l’échelle départementale ;
- Un faible taux de chômage et des actifs fortement qualifiés ;
- Une bonne cohérence globale emplois présents/actifs logés ;
- La proximité immédiate d’importantes zones d’emploi (plateau de Saclay, ZA Courtabœuf) ;
- Une densité commerciale particulièrement élevée en alimentaire ;
- Un bon maillage entre commerces et services publics suscitant une dynamique commerciale ;
- Une polarité commerciale principale en centre-ville et deux polarités de quartier (Guichet/Mondétour).

F1 - Accompagner l’évolution de la ville par un renforcement de l’offre commerciale de proximité et en développant une qualité urbaine propice à une bonne dynamique commerciale

L’attractivité commerciale ne saurait être le seul fait de la présence de commerces, elle est aussi intimement liée à la qualité de l’espace public et aux possibilités offertes à chacun des usagers de se déplacer aisément. Quatre sous-orientations viennent préciser les attendus s’agissant de la qualité urbaine et du renforcement de l’offre commerciale :

- ↵ Pour les nouvelles opérations s’inscrivant au sein des polarités commerciales ou à proximité immédiate :
  - prévoir la construction de rez-de-chaussée commerciaux accessibles et lisibles ;
  - renforcer les exigences de qualité de l’interface public/privé et prendre en compte les besoins de tous les usagers ;
- ↵ Requalifier les entrées de ville, notamment celle du rond-point de Mondétour, le centre-ville et les quartiers des gares en y développant l’espace public et en favorisant un partage de l’espace équilibré entre les différents usagers ;
- ↵ Assurer un renouvellement des îlots commerciaux stratégiques du centre-ville en intégrant, en amont, les logiques de déplacement des piétons et vélos, les impératifs de stationnement et les besoins de livraisons ;
- ↵ Développer une offre en commerce, notamment non alimentaire, répondant aux besoins des différentes générations composant la population orcéenne permanente et temporaire (étudiants).

*F2 - Développer l'activité économique et l'emploi en harmonie avec l'évolution qualitative de la ville*

*Orsay est un pôle d'emploi à l'échelle du bassin de vie et particulièrement associé à la présence d'établissements publics. Le tissu d'entreprises est développé au sein de parcs d'activités tertiaires dont le foncier peut encore être optimisé. Quatre sous-orientations sont définies pour favoriser le développement économique et l'emploi, tout en respectant la qualité de la ville :*

- ↪ Encourager le développement économique des parcs d'activités existants lorsque les conditions d'accès tous modes (transports collectifs, marche, vélo, route) sont bonnes pour l'ensemble des usagers (travailleurs, visiteurs, livreurs) ;
- ↪ Limiter les implantations économiques spontanées dispersées dans les quartiers résidentiels et difficilement compatibles avec les caractéristiques fonctionnelles des quartiers (déplacements, stationnement, nuisances, esthétique) ;
- ↪ Soutenir l'activité publique et l'emploi qui en découle ;
- ↪ Encourager le développement des activités techtiaires.

EVOLUTIONS DES OBECTIFS F2	
PLU révisé	Justification
↪ Encourager le développement des activités techtiaires.	↪ Au regard du développement de l'économie liée aux technologies, la municipalité souhaite encourager le développement de ce type d'activité sur son territoire.

*G/ Prendre en compte les besoins en déplacement de l'ensemble des usagers*

*La mobilité sur le territoire orcéen sur laquelle s'appuient les orientations du PADD :*

- *Un bon maillage du territoire par les voiries et une bonne hiérarchisation du réseau ;*
- *Des niveaux de trafic adaptés à la configuration des voies ;*
- *Une offre de stationnement importante avec une occupation ponctuellement surchargée pour les stationnements les plus centraux ;*
- *Des transports collectifs performants avec la présence de deux gares RER mais d'importants problèmes de fiabilité ;*
- *De bonnes conditions générales de déplacement pour les piétons malgré un contexte de forte pente.*

*G1 - Préserver les principes d'une ville apaisée où chaque usager puisse se déplacer efficacement et en sécurité*

*La qualité d'une ville est particulièrement appréciée au regard de l'arbitrage opéré sur l'espace public et privé dans l'affectation des usages (piétons, cyclistes, voitures, transports en commun) ainsi que de l'interface qu'elle offre avec ses grandes infrastructures de déplacement (gares). Consciente de la nécessité de promouvoir des modes de déplacement actifs et de rendre la ville aux piétons, la Commune d'Orsay précise trois sous-orientations pour une ville apaisée :*

- ↪ Améliorer les qualités urbaines des quartiers des gares en faveur d'un meilleur partage de l'espace public favorisant la sécurité des usagers les plus vulnérables (piétons, vélos) ;

- ↺ Améliorer les conditions nécessaires à une bonne intermodalité, notamment dans le cadre des projets de réaménagement des gares du Guichet et d’Orsay-Ville ;
- ↺ Mettre en place une logique de cohérence entre stationnement, itinéraires piétons, itinéraires cyclables et commerces ;
- ↺ Constituer un réseau cyclable efficace et sécurisé dans le cadre de l’élaboration d’un plan vélo global travaillé en concertation avec la population via la commission citoyenne des mobilités actives ;
- ↺ Développer l’offre de stationnement vélo sur les espaces publics et dans les futures constructions ;
- ↺ Définir les modalités de mise en œuvre d’une piétonnisation partielle et modulable de l’hyper centre-ville aux alentours de l’îlot de la Poste ;
- ↺ Relier les quartiers du plateau (Moulon-Est et Corbeville) entre eux et avec la vallée en exigeant la réalisation d’un quatrième franchissement de la N118 et la réalisation d’une étude sur la liaison par câble vallée-plateau.

EVOLUTIONS DES OBECTIFS G1	
PLU révisé	Justification
↺ Améliorer les conditions nécessaires à une bonne intermodalité, notamment dans le cadre des projets de réaménagement des gares du Guichet et d’Orsay-Ville ;	↺ Dans l’optique de diversifier les formes de déplacements (notamment déplacement doux), cet objectif tend à développer les équipements intermodaux, notamment sur les secteurs des gares du Guichet et d’Orsay-Ville.
↺ Constituer un réseau cyclable efficace et sécurisé dans le cadre de l’élaboration d’un plan vélo global travaillé en concertation avec la population via la commission citoyenne des mobilités actives ;	↺ La commission citoyenne pour les mobilités actives a permis d’amender les propositions de l’OAP thématique des mobilités douces en vue de constituer un réseau cyclable complet et sécurisé sur le territoire communal.
↺ Définir les modalités de mise en œuvre d’une piétonnisation partielle et modulable de l’hyper centre-ville aux alentours de l’îlot de la Poste ;	↺ Cet objectif est directement lié à l’aménagement de l’îlot de la Poste et la volonté communale de retrouver un hypercentre intégrant une réflexion sur sa piétonnisation partielle.
↺ Relier les quartiers du plateau (Moulon-Est et Corbeville) entre eux et avec la vallée en exigeant la réalisation d’un quatrième franchissement de la N118 et la réalisation d’une étude sur la liaison par câble vallée-plateau.	↺ L’enjeu d’une bonne liaison en transport entre le plateau et la vallée est de premier ordre pour Orsay. La réalisation d’un nouveau franchissement de la N118 et le lancement d’une étude pour la liaison câble vallée-plateau permettraient d’améliorer la situation et seraient complémentaires au développement des liaisons douces entre le plateau et la vallée.

*G2 - Aménager une ville des proximités permettant de limiter le recours à l'automobile et d'atténuer le risque d'engorgement du réseau routier*

*Limiter le recours à l'automobile, chaque fois que le contexte le rend possible, est une perspective qui doit être recherchée afin de préserver la bonne qualité de l'air. Par ailleurs, les besoins en déplacement tous modes vont augmenter avec l'évolution attendue sur le territoire communal. Dans ce contexte, il semble important d'ajuster les normes de stationnement et de prévoir l'évolution de certaines infrastructures de déplacement. Quatre sous-orientations précisent ces objectifs :*

- ↻ Adapter l'exigence de stationnement en fonction des usages et des caractéristiques urbaines des quartiers et de la proximité des gares ;
- ↻ Mettre en œuvre l'évolution d'une politique de gestion de stationnement en limitant notamment la place de la voiture dans le centre-ville ;
- ↻ Réserver les espaces nécessaires à l'évolution des infrastructures de déplacement, notamment par l'intégration des projets nécessaires à la mise en œuvre du RER B Sud (voie tiroir Gare d'Orsay-Ville, poste de redressement électrique Gare du Guichet notamment) ;
- ↻ Agir localement pour éviter la dégradation de la qualité de l'air et installer des points de mesure à Orsay.

EVOLUTIONS DES OBECTIFS G2	
PLU révisé	Justification
<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ Mettre en œuvre l'évolution d'une politique de gestion de stationnement en limitant notamment la place de la voiture dans le centre-ville ;</li> <li>↻ Réserver les espaces nécessaires à l'évolution des infrastructures de déplacement, notamment par l'intégration des projets nécessaires à la mise en œuvre du RER B Sud (voie tiroir Gare d'Orsay-Ville, poste de redressement électrique Gare du Guichet notamment) ;</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↻ Cet objectif illustre la volonté communale de favoriser la place des piétons et des circulations douces dans le centre-ville orcéen. La mise en œuvre de cette politique est effective.</li> <li>↻ Il s'agit à travers cet objectif d'anticiper l'évolution des infrastructures de déplacement, notamment du RER B Sud.</li> </ul>

*G3 - Repenser un lien plus fort entre la vallée et le « Campus Urbain » du plateau de Saclay*

- ↻ Développer et aménager des itinéraires sécurisés pour les modes actifs (piétons, vélos) permettant de franchir les coteaux et notamment vers les secteurs du Moulon Est et de Corbeville en intégrant une nouvelle liaison Plateau-Vallée via le bois de Corbeville et par l'aménagement d'un profil en travers adapté sur la rue de Versailles ;
- ↻ Œuvrer pour renforcer la desserte en transports en commun et développer des solutions innovantes :
- ↻ Etudier les conditions de réalisation et d'utilisation d'un téléphérique reliant le plateau de Saclay et la gare d'Orsay-Ville ;
- ↻ Anticiper la réalisation de l'OIN en encourageant la requalification de la rue de Versailles visant à promouvoir les nouveaux modes de déplacement doux et collectifs tout en préservant la qualité du quartier existant et le cadre de vie de ses riverains ;

Accueillir l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express dont la future gare se situera à Orsay, en plein cœur du quartier du Moulon.

EVOLUTIONS DES OBECTIFS G3	
PLU révisé	Justification
<p>↺ Développer et aménager des itinéraires sécurisés pour les modes actifs (piétons, vélos) permettant de franchir les coteaux et notamment vers les secteurs du Moulon Est et de Corbeville en intégrant une nouvelle liaison Plateau-Vallée via le bois de Corbeville et par l'aménagement d'un profil en travers adapté sur la rue de Versailles ;</p> <p>↺ Etudier les conditions de réalisation et d'utilisation d'un téléphérique reliant le plateau de Saclay et la gare d'Orsay-Ville ;</p> <p>↺ Anticiper la réalisation de l'OIN en encourageant la requalification de la rue de Versailles visant à promouvoir les nouveaux modes de déplacement doux et collectifs tout en préservant la qualité du quartier existant et le cadre de vie de ses riverains ;</p> <p>↺ Accueillir l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express dont la future gare se situera à Orsay, en plein cœur du quartier du Moulon.</p>	<p>↺ Il s'agit une nouvelle fois de favoriser la réalisation de liaisons entre le plateau et la vallée pour une meilleure connexion à destination des mobilités actives.</p> <p>↺ Le PADD a souhaité inscrire la nécessité de réaliser des études pour la potentielle création d'un téléphérique entre le plateau de Saclay et la gare d'Orsay-Ville.</p> <p>↺ L'amélioration des conditions de déplacements entre le plateau et la vallée passe également par la requalification de la rue de Versailles pour y développer les modes de circulations sans pénaliser les quartiers riverains.</p> <p>↺ L'objectif est d'anticiper la réalisation de la gare de la ligne 18 du GPE au sein du quartier du Moulon pour faciliter son accessibilité et prévoir sa bonne intégration dans le quartier.</p>

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

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

- Une offre en équipements équitablement répartie dans la commune ;
- Des équipements culturels de qualité et diversifiés ;
- Des équipements scolaires de la maternelle au lycée et jusqu'à l'université ;
- Un bon niveau d'accueil de la petite enfance avec 75% de demandes satisfaites ;
- Des équipements sportifs nombreux ;
- L'hôpital est un équipement à rayonnement supra communal favorisant un bon niveau d'accès au soin de la population (délocalisée sur le plateau à Orsay) ;
- Un rayonnement international pour l'université Paris Saclay et le développement de l'enseignement supérieur et de la recherche avec le projet Paris-Saclay.

H1 - Maintenir un niveau d'équipement adapté à l'évolution démographique, diversifié et visant la satisfaction des besoins réguliers et exceptionnels

La ville d'Orsay est particulièrement bien équipée et joue à ce titre un rôle pour l'ensemble du bassin de vie et même au-delà s'agissant de l'université. Il s'agit de conforter, en premier lieu, l'équipement du territoire à partir des édifices et aménagements existants :

- ↗ Adapter l'offre des équipements collectifs à la dynamique urbaine de la vallée ;
- ↗ Faire de l'hôpital un point d'appui de la politique de santé communale ;
- ↗ Mutualiser, lorsque cela est possible et cohérent, les équipements universitaires et ceux de la ville ;
- ↗ Pallier le départ à la retraite des professionnels de santé par le regroupement d'offres de soins dans des centres de santé ;
- ↗ Permettre la mise en œuvre d'un ou plusieurs projets de tiers-lieux sur le territoire.

EVOLUTIONS DES OBECTIFS H1	
PLU révisé	Justification
<ul style="list-style-type: none"> <li>↗ Adapter l'offre des équipements collectifs à la dynamique urbaine de la vallée ;</li> <li>↗ Faire de l'hôpital un point d'appui de la politique de santé communale ;</li> <li>↗ Pallier le départ à la retraite des professionnels de santé par le regroupement d'offres de soins dans des centres de santé ;</li> <li>↗ Permettre la mise en œuvre d'un ou plusieurs projets de tiers-lieux sur le territoire.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↗ Il s'agit de prévoir de nouveaux équipements collectifs dans la vallée en réponse à l'augmentation de sa population et/ou à l'évolution de ses besoins.</li> <li>↗ Ces deux objectifs visent à améliorer l'offre d'équipement de santé à travers la réalisation du nouvel hôpital sur le secteur de Corbeville et le développement de centres de santé, afin de lutter contre la désertification médicale. Il s'agit par exemple de l'acquisition prévue par la Ville du cabinet médical Fleming.</li> <li>↗ La ville souhaite également développer les tiers-lieux sur son territoire pour enclencher une nouvelle dynamique et répondre aux besoins de la population.</li> </ul>

### c) Partie 3 : Orsay, un territoire charnière dans l'opération d'intérêt national Paris Saclay

Le projet Paris-Saclay fait l'objet d'une « OIN » (Opération d'Intérêt National) qui a pour effet de transférer la politique d'aménagement habituellement compétence communale ou intercommunale vers l'État.

Créé en 2010, l'Établissement Public de Paris-Saclay (EPPS), devenue l'Établissement Public d'aménagement de Paris-Saclay (EPAPS), la structure chargée par l'État d'imaginer et mettre en œuvre l'aménagement du plateau de Saclay.

Ainsi, dessaisie de sa compétence en matière d'urbanisme sur une partie de son territoire, la commune participe aux réflexions menées par l'EPAPS et reste attentive et exigeante quant à la qualité de la mise en œuvre du projet.

L'ensemble des déplacements, et notamment les liaisons entre la vallée et le plateau de Saclay, tant pour les transports en commun, les automobilistes que pour les modes actifs (piétons / cyclistes / ...) sont au cœur des préoccupations municipales.

De même, les conséquences des aménagements du plateau sur le fonctionnement hydraulique (naturel et anthropisé) de notre territoire fait l'objet d'une attention toute particulière.

L'équilibre et la qualité des aménagements, le maintien de continuités écologiques entre les coteaux et le plateau agricole... sont autant d'autres sujets à traiter avec la plus grande attention.

Il est déterminant de noter qu'une Zone de Protection Naturelle, Agricole et Forestière (ZPNAF) a été instituée en décembre 2013, fruit d'un travail important des élus locaux et des associations du territoire. Elle permet la préservation des espaces agricoles et des franges forestières du plateau de Saclay, protégeant de toute urbanisation 2300 hectares.

En ce qui concerne les 300 hectares dit « à aménager », plusieurs secteurs de réflexion ont été définis.

Orsay est plus particulièrement concerné par le périmètre de projet du « Campus Urbain », dont notamment :

↪ le Moulon, à l'ouest de la N118, qui fait d'ores et déjà l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et l'essentiel des aménagements est connu ;

↪ Le secteur de Corbeville situé au nord d'Orsay, à l'est de la RN118, occupe une position charnière entre les quartiers de l'Ecole polytechnique et de Moulon. L'ambition est de faire de Corbeville un quartier mixte, vivant et éco-innovant qui accueillera des logements, des activités économiques, un hôpital public, des équipements publics, des services, des commerces et des équipements indispensables au confort et au bien vivre des nouveaux habitants sur le plateau. Il comprendra également un grand parc à l'emplacement de l'ancien site industriel Thalès, mettant en valeur son patrimoine existant : château, rigole de Corbeville, coteaux boisés... L'aménagement du site sera pensé pour :

- harmoniser son développement à l'environnement ;
- intégrer la RD 128, la N 118, la ligne 18 du métro du Grand Paris et le TCSP dans un maillage viaire reconfiguré ;
- permettre l'implantation d'un nouvel hôpital ;
- développer une programmation en cohérence avec les quartiers de Moulon et de l'Ecole Polytechnique ;
- s'inscrire dans la volonté ambitieuse de l'Etablissement Public d'aménagement Paris-Saclay et la Ville d'Orsay de privilégier la qualité architecturale et paysagère, le respect de la biodiversité et la frugalité énergétique.

En vallée, le campus universitaire, qui fait l'objet d'un déménagement partiel, constitue également un secteur faisant partie de la zone de l'Opération d'Intérêt National.

I/ Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales d'Orsay en organisant un tissu urbain de qualité au sein du « Campus Urbain »

*I1 - Maintenir et développer les continuités écologiques à l'échelle locale pour restaurer et renforcer les continuités d'importance régionale*

*Les espaces naturels orcéens s'inscrivent dans une logique de continuité géographique intercommunale voire régionale. Assurer le maintien des continuités, quand elles existent, ou pallier les dysfonctionnements, quand ils sont avérés, est essentiel pour garantir un fonctionnement écologique optimal de ces espaces. La mise en œuvre de cette orientation à l'échelle de la commune nécessite une imbrication entre les logiques de corridors de la vallée et celles du plateau de Saclay :*

↪ Veiller dans l'aménagement des quartiers de Corbeville et du Moulon à assurer une continuité écologique entre les coteaux boisés, les espaces agricoles et zones humides du plateau de Saclay ;

- ↻ Améliorer la fonctionnalité écologique et le paysage des interfaces entre « Campus Urbain » et espace de nature par l'épaississement et l'aménagement des lisières forestières.

#### *I2 - Favoriser le développement de la biodiversité ordinaire au sein du « Campus Urbain » en réservant une place prépondérante pour le végétal*

*Le « Campus Urbain » transforme un territoire agricole et naturel en un quartier urbanisé mixte qui doit recréer une certaine place pour la nature au sein de son tissu. En ce sens, il apparaît important de préciser des orientations pour le développement de la biodiversité dite « ordinaire » au sein du « Campus Urbain » :*

- ↻ Préserver les boisements et assurer une densité végétale des espaces verts urbains ;
- ↻ Conserver des exigences fortes de surfaces végétalisées, d'espaces verts de pleine-terre pour les futures constructions, constituer des espaces de dilatation urbaine (place Hubert Coudanne) et favoriser le développement de toitures ou murs végétalisés ;
- ↻ Réduire la pollution lumineuse (« trame nuit ») au sein du « Campus Urbain » en favorisant la prise en compte de cette thématique pour tout nouvel aménagement.

#### *I3 - Valoriser un paysage urbain de qualité*

*Bien qu'intégrant une logique de projet s'affranchissant des périmètres communaux, le « Campus Urbain » crée de nouveaux quartiers sur le territoire orcéen. Ces derniers doivent être le reflet de leur époque et de l'ambition du projet Paris Saclay tout en tenant compte des grandes composantes paysagères des espaces déjà urbanisés dans la vallée :*

- ↻ Assurer une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture et des gabarits des constructions nouvelles ;
- ↻ Maintenir et renforcer la présence végétale en organisant des cœurs d'îlots verts et en protégeant les végétaux remarquables ;
- ↻ Permettre la diversité et l'innovation architecturale ;

#### *I4 – Se prémunir contre les risques naturels*

*La forte imperméabilisation attendue sur le plateau de Saclay implique de penser très en amont la gestion et la place de l'eau dans les aménagements. L'objectif du moindre impact vers l'aval (la vallée) doit être l'objet de notre attention constante pour chaque décision concernant le territoire orcéen :*

- ↻ Intégrer la place de l'eau et des zones humides en amont des projets d'aménagement ;
- ↻ Limiter les ruissellements vers la vallée en favorisant une gestion des eaux sur le plateau.

#### *J/ Organiser un « Campus Urbain » pour tous*

##### *J1 - Développer l'activité économique au sein du « Campus Urbain »*

*Le développement du « Campus Urbain » doit permettre d'intégrer les activités existantes tout en favorisant leur intensification et en optimisant les potentiels foncier et immobilier des sites préexistants :*

- ↗ Encourager le développement économique des parcs d'activités existants lorsque les conditions d'accès tous modes (transports collectifs, marche, vélo, route) sont bonnes pour l'ensemble des usagers (travailleurs, visiteurs, livreurs) ;
- ↗ Favoriser l'implantation de commerces de proximité nécessaires aux besoins du nouveau quartier et développer une offre commerciale complémentaire à celle de la vallée.

#### *J2 - Développer les équipements publics et favoriser la mutualisation*

*La création de quartiers mixtes doit être l'occasion de favoriser une ouverture entre ville et Campus au bénéfice d'une meilleure qualité de vie :*

- ↗ Mutualiser, lorsque cela est possible et cohérent, les équipements du Campus et ceux de la ville ;
- ↗ Accompagner le développement du « Campus Urbain » en créant, à long terme, un pôle de service public de proximité dans le secteur de Corbeville.

#### *K/ Prendre en compte les besoins en déplacement de l'ensemble des usagers et renforcer les liaisons plateaux-vallée*

*Le renforcement de l'attractivité du plateau de Saclay générera des besoins nouveaux en déplacement. A l'échelle communale, il importe de favoriser la création de nouveaux quartiers fonctionnels dont les infrastructures de déplacements tous modes répondent aux besoins d'un « Campus Urbain » moderne. Une exigence particulière doit porter, à l'échelle locale, sur les liaisons plateau-vallée afin que le « Campus Urbain » trouve les liens nécessaires au territoire sans le pénaliser.*

#### *K1 - Aménager un « Campus Urbain » permettant de limiter le recours à l'automobile et d'atténuer le risque d'engorgement du réseau routier*

- ↗ Adapter l'exigence de stationnement en fonction des usages et des caractéristiques des quartiers et de la proximité des transports en commun ;
- ↗ Développer l'offre de stationnement vélo sur les espaces publics, et dans les futures constructions ;
- ↗ Réserver les espaces nécessaires à l'évolution des infrastructures de déplacement ;
- ↗ Valoriser les itinéraires piétons et cyclistes :
  - en préservant et en améliorant les sentes, passerelles et escaliers existants ;
  - en aménageant de nouveaux parcours.

#### *K2 - Repenser un lien plus fort entre la vallée et le « Campus Urbain » du plateau de Saclay*

- ↗ Développer et aménager des itinéraires sécurisés pour les modes actifs (piétons, vélos) permettant de franchir les coteaux ;
- ↗ Renforcer la desserte en transport en commun et construire des aménagements dédiés et innovants réduisant les temps de parcours.

## 5.1.5. Justification des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et ZAN

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain pris par le PADD sont établis sur les quatre orientations suivantes du PADD :

- **Proscrire toute possibilité d'étalement urbain sur les coteaux boisés**, afin de préserver ces espaces, maillons importants des continuités écologiques, et conserver le cadre de vie cher aux Orcéens ;
- **Mobiliser des espaces libres au sein du tissu urbain** afin de poursuivre l'évolution concertée et maîtrisée de la ville en prenant en compte les qualités paysagères et les particularités des quartiers et les opportunités foncières ;
- **Anticiper et encadrer l'attractivité urbaine autour des gares** ;
- En dehors du projet de l'OIN Paris Saclay, impulsé par l'Etat sur près de 86 ha, **limiter les possibilités d'extension des espaces bâtis au détriment des espaces naturels environnants**, en continuité avec la très faible consommation foncière constatée ces dernières années.

L'analyse du MOS nous permet également d'établir la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers (ENAF) sur ces 10 dernières années, entre 2012 et 2021. Ainsi, le territoire orcéen a :

- Perdu 1,9 ha de bois ou forêts,
- Gagné 13,7 ha de milieux semi-naturels, correspondant au corridor écologique créé sur la ZAC de Corbeville,
- Perdu 56,5 ha d'espace agricole, exclusivement sur le plateau de Saclay.

L'addition de ces évolutions révèle une consommation de 45,1 ha d'ENAF entre 2012 et 2021.

L'analyse du MOS a été couplée à une analyse par photo-interprétation révélant que 45,78 ha ont en réalité été consommés, **dont 45,4 ha au sein de l'OIN**.

**Ainsi, hors OIN, le PADD établit une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier très limitée (0,38 ha) et souhaite poursuivre cet objectif.**

La commune souhaite s'inscrire dans les objectifs du Zéro Artificialisation Nette et projette de les possibilités d'urbanisation en extension suivante :

- 20 ha complémentaires en OIN dans le cadre des pastilles d'urbanisation préférentielle du SDRIF ;
- 0,5 ha concernant le passage de la zone AUg en zone U sur le secteur au nord de la Gare du Guichet.

Ainsi les objectifs de modération de la consommation d'espace va plus loin que ceux fixés par le ZAN et projette une diminution de 54,9% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031.

## 5.2. La Capacité de densification et de mutation

Conformément au 3<sup>ème</sup> alinéa de l'article L.151-4 du code de l'urbanisme, le rapport de présentation analyse la capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis, en tenant compte des formes urbaines et architecturales. Il expose aussi les dispositions qui favorisent la densification de ces espaces ainsi que la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers.

### 5.2.1. Capacité de densification et de mutation

Le tissu urbain est analysé de façon détaillée dans le chapitre 3.2.3. du Tome 2 du présent rapport de présentation. Il ressort de cette analyse les possibilités d'évolution suivantes :

#### a) Le centre-ville

Malgré leur densité, les espaces centraux d'Orsay peuvent encore évoluer. La présence de deux gares RER dans ce tissu en fait un secteur à enjeux en termes d'intensification urbaine. L'absence, à première vue, de secteur particulièrement dégradé laisse penser que les opportunités de renouvellement urbain sont faibles. Cependant, il existe des possibilités d'optimisation du tissu urbain, voire de recomposition de certains îlots à l'instar de l'opération de la rue du Général de Gaulle au Guichet.

C'est le cas pour l'îlot de la poste qui regroupe à la fois un bâti divers, un parc de stationnement en surface, des équipements, du bâti avec des commerces en rez-de-chaussée et des logements en étage. L'enjeu de sa mutation est particulièrement important pour le devenir du centre-ville de la commune. Il s'agira d'en maintenir sa dimension commerciale et patrimoniale tout en permettant réaménageant l'espace public et le développement d'une offre de logements diversifiée. L'aménagement des espaces publics ménagera un espace public convivial de centre-ville et permettra de développer la place des modes actifs et la perméabilité du cœur de l'îlot.

Autre îlot du centre-ville présentant un fort enjeu de mutation, celui de l'actuel hôpital. En effet l'hôpital est amené à déménager dans les prochaines années sur le plateau de Saclay. Il est donc nécessaire d'anticiper la libération et la mutation du site en lien avec l'hôtel de ville, la halle du marché, le parc Charles Boucher, l'Yvette, l'église, l'îlot de la poste, l'hyper-centre et le reste du centre-ville. Cette évolution sera l'occasion de développer l'espace public et de réinvestir les lieux en favorisant son animation quotidienne, d'accueillir des emplois par la réalisation de constructions à destination

d'activités économiques, de services, d'équipements idéalement en lien avec la vocation historique du site en matière de santé, ainsi que des logements...

L'évolution de ce tissu doit se faire en veillant à l'urbanité, incluant notamment la continuité bâtie, la qualité des espaces publics et leurs usages. La présence de nombreuses constructions à l'alignement implique aussi une exigence de qualité de traitement, les façades étant l'interface entre l'espace public et l'espace privé. L'enjeu se porte également sur la préservation et la valorisation du bâti remarquable dans les plus grandes parcelles.

#### b) Les quartiers résidentiels anciens de fond de vallée

La qualité du bâti avec un langage architectural commun autour de la meulière, la présence de grands arbres parfois centenaires sur des parcelles verdoyantes et la relative homogénéité dans le traitement des clôtures apportent une véritable qualité paysagère à ces secteurs. Ils contribuent par ailleurs au confortement de la trame verte communale. Il s'en dégage des ambiances particulières et singulières. Un enjeu de préservation s'impose à l'évidence, sans pour autant en figer l'évolution. Situés à proximité des gares RER, ces quartiers stratégiques sont convoités. L'enjeu majeur sera de trouver les justes proportions entre protection, valorisation et possibilités d'évolution.

#### c) Les quartiers à flanc de coteaux

Ces secteurs évoluent aujourd'hui de manière douce, au gré des changements de propriétaires et des divisions parcellaires. La multiplicité des contraintes (très fortes pentes, risques de ruissellement, réseau de voiries étroites) et la sensibilité paysagère (interface entre la ville et les espaces boisés, grande visibilité paysagère depuis le fond de vallée) imposent des principes de précaution s'agissant de leur possibilité d'évolution. Par ailleurs, ils se trouvent assez éloignés soit en distance (coteaux de Mondétour), soit en temps de parcours (du fait de la pente notamment) des gares RER (La Troche). Le quartier à l'ouest de la rue de Versailles est le plus proche d'une gare RER (Gare du Guichet).

#### d) L'habitat pavillonnaire ordonné

Faire évoluer ces quartiers constitués et assez denses pour de l'individuel, (en particulier pour Mondétour) paraît relativement difficile. En dehors de quelques opérations ponctuelles réalisables sur la base de regroupement parcellaire ou de création d'habitat de forme urbaine dite intermédiaire, les possibilités de mutation apparaissent assez faibles.

Il reste que l'éloignement des gares et des lieux de centralité questionne la pertinence de telles opérations. Cette dernière caractéristique conduirait plutôt à modérer les possibilités de développement.

#### e) Le tissu résidentiel divers / l'habitat pavillonnaire traditionnel

Aujourd'hui construits en quasi-totalité, il ne reste plus beaucoup de potentialités foncières dans ces secteurs qui se modifient spontanément au gré des opportunités. Par ailleurs, une partie du quartier à l'est du Guichet/Lozère, au nord de l'Yvette, est soumis à des risques d'inondations renforcés par les remblais de la RN 118 sur le site de la zone sportive.

#### f) Les grandes résidences et équipements publics au sein de grands parcs

Ces espaces ont été pensés avec une organisation urbaine et un équilibre particulier entre espaces verts et espaces bâtis. Ils bénéficient souvent d'un cadre paysager de qualité. En fonction des contextes, quelques potentialités de mutation ou d'évolution sont envisageables sans nuire au cadre

paysager. Par ailleurs, agir sur le parc bâti est souhaitable en permettant, par exemple, des rénovations thermiques, comme ce fut le cas pour les résidences Fleming et de l'Yvette.

#### g) Le domaine universitaire

Le domaine universitaire est en pleine évolution en lien avec le projet de cluster scientifique Paris-Saclay. Dans sa partie située sur le plateau de Saclay, sa composition urbaine est amenée à changer avec la réalisation de la ZAC de Moulon et celle de Corbeville. Néanmoins, le site classé De Launay encadre fortement cette évolution et en préserve les principales caractéristiques.

En vallée, le campus est également concerné par le projet Paris-Saclay duquel jailli une certaine dynamique d'une part et qui génère des départs d'enseignements et activités de recherches vers le plateau d'autre part. En vallée également, le site classé De Launay est gage de préservation du site. D'une façon générale, l'enjeu principal du point de vue urbain pour la Ville d'Orsay réside dans l'ouverture du domaine vers la ville.

#### h) Les lotissements contemporains

La plupart de ces opérations sont assez récentes et excentrées. Elles présentent peu d'enjeux évidents d'évolution.

#### i) Les ensembles tertiaires

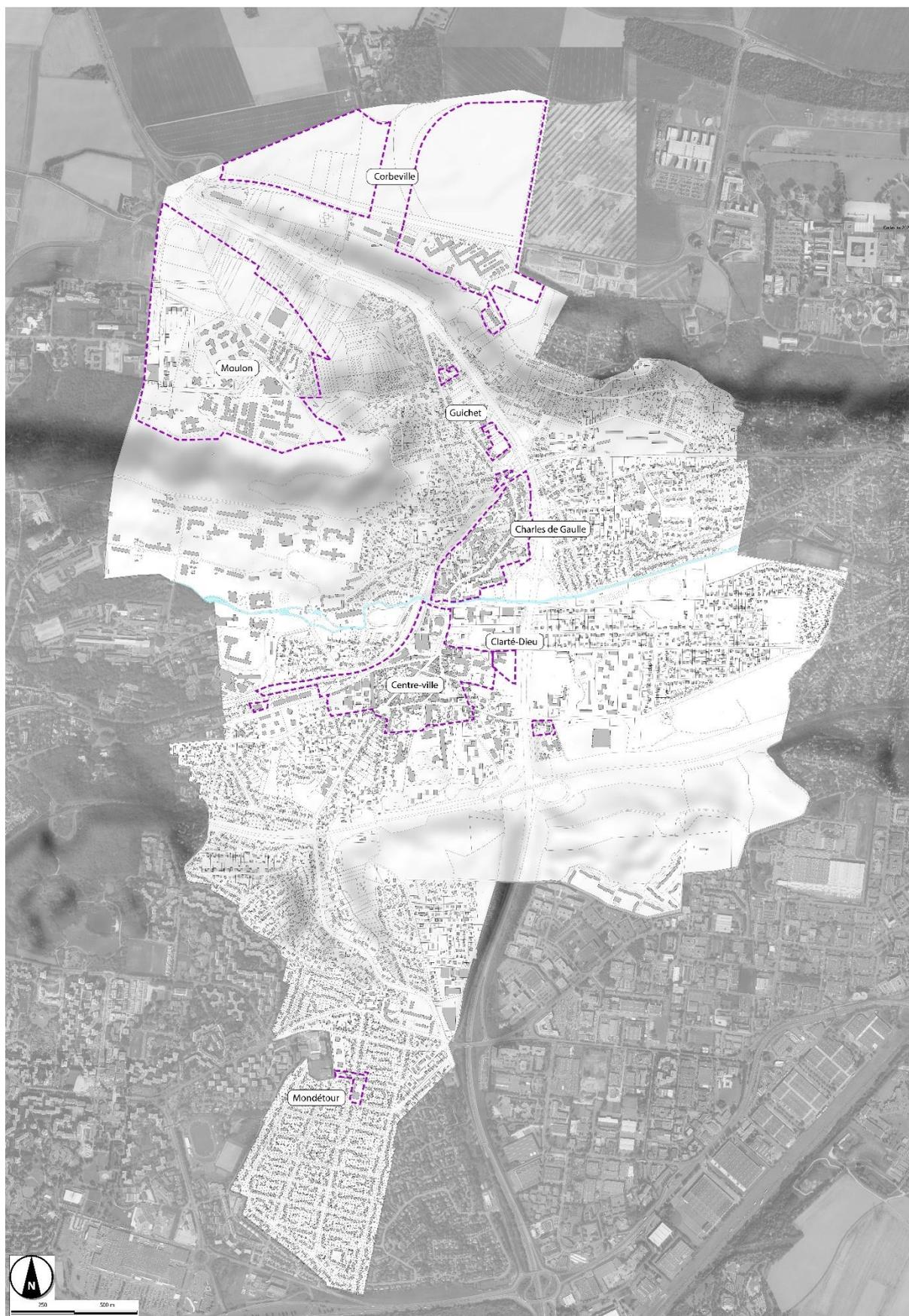
Le site du domaine de Corbeville (ancien site Thalès), aujourd'hui désaffecté, revêt un enjeu important s'agissant de sa reconversion dans le cadre du projet Paris-Saclay. En effet, sa situation et son potentiel sont stratégiques car situés entre la ZAC de Polytechnique à Palaiseau et la ZAC de Moulon à Orsay et Gif-sur-Yvette.

#### j) Le tissu urbain commercial

Une parcelle de grande ampleur apparaît singulière dans l'ensemble du tissu urbain orcéen. Anciennement occupée par une grande enseigne d'équipement de la maison, avec un bâtiment commercial de type « boîte à chaussure », elle a été réhabilitée et est désormais occupée par une enseigne commerciale de produits frais. L'insertion de cette enseigne a été relativement bien effectuée, grâce notamment à la démolition de la partie sud de l'emprise bâtie. L'accès y est facilité par la présence d'un parking adapté.

#### k) Les secteurs mutables

Ainsi les secteurs mutables de la ville sont représentés dans la cartographie ci-dessous. Ils correspondent aux zones UCv (Centre-ville) et UG (zone mixte à densité élevée : Guichet, Charles de Gaulle, Mondétour), à la Clarté-Dieu située au sein d'un PAPAG et des plateaux de Moulon et de Corbeville intégrés à l'OIN Paris-Saclay.



Carte des secteurs mutables

## 5.2.2. Dispositions favorisant la densification et la limitation de la consommation des espaces naturels, agricoles ou forestiers

Pour rappel, les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain pris par le PADD sont établis sur les quatre orientations suivantes du PADD :

- **Proscrire toute possibilité d'étalement urbain sur les coteaux boisés**, afin de préserver ces espaces, maillons importants des continuités écologiques, et conserver le cadre de vie cher aux Orcéens ;
- **Mobiliser des espaces libres au sein du tissu urbain** afin de poursuivre l'évolution concertée et maîtrisée de la ville en prenant en compte les qualités paysagères et les particularités des quartiers ;
- **Anticiper et encadrer l'attractivité urbaine autour des gares** ;
- En dehors du projet de l'OIN Paris Saclay, **limiter les possibilités d'extension des espaces bâtis au détriment des espaces naturels environnants**, en cohérence avec la très faible consommation foncière constatée ces dernières années.

Le zonage établit une superficie de zone naturelle supérieure à celle du PLU de 2017 (+10 ha environ), soit une régression de la superficie des surfaces constructibles. La délimitation d'une zone naturelle faisant office de corridor écologique située sur le plateau de Saclay, instaurée via la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet du projet urbain du secteur de Corbeville approuvée le 4 décembre 2019 (9 ha) et la création dans le cadre de cette révision d'une zone N d'environ 1 ha sur le site du Bourbier en sont les explications.

Afin de mettre en œuvre les orientations du PADD, le dispositif réglementaire du PLU utilise les outils suivants :

- Des OAP à vocation dominante d'habitat portant sur des espaces déjà urbanisés à renouveler :
  - Le centre-ville élargi (zone UCV, secteurs UCVp) ;
  - Le quartier du Guichet (zones AUg, UG et UH, secteurs UHc et UGa).
- Le règlement des zones urbaines permet au tissu urbain d'évoluer afin d'accueillir de nouvelles constructions à vocation d'habitat et/ou d'activités selon les cas. Le coefficient d'emprise au sol combiné à la règle de hauteur est le principal outil de détermination de la « densité » au sein des zones urbaines. La hauteur maximale des constructions n'ayant pas changé, à l'exception des « bonus » donnés pour la création d'un niveau en attique ou de toitures à pente en zone UCV et UG, l'analyse du coefficient d'emprise au sol comparée à l'emprise au sol réelle des constructions constitue un bon indicateur des possibilités de densification du tissu urbain. Le tableau suivant propose une analyse comparée de ces deux éléments.

Zones et secteurs		Coefficient d'emprise des constructions	Emprise au sol moyenne des bâtiments existants (cadastre 2020)
	Type de tissu	% maximum	% constaté
UA	Activités économiques	70%	32%
UCV	Centre-ville	Non réglementé	34%
UE	Grands équipements	Non réglementé	15%
UG	Zone mixte comprenant notamment la centralité du Guichet	30 à 80% (progressivité)	28%
UGa		30 à 60% (progressivité)	22%
UH	Quartiers d'habitation	21% + bonus petits terrains Max 200 m <sup>2</sup> /bât. Bonus jusqu' à 25% exemplarité environnementale ou à énergie positive	19%
UHc	Quartiers d'habitation en pente		15%
UM	ZAC de Moulon	Non réglementé	50%
UPa	Quartier patrimonial du fond du Guichet	60% + bonus construction existante + bonus petits terrains Max 200 m <sup>2</sup> /bât. + bonus pour exemplarité environnementale	31%
UPb	Quartier patrimonial des Hucheries	18% + bonus construction existante + bonus petits terrains Max 200 m <sup>2</sup> /bât. + bonus pour exemplarité environnementale	16%
UPc	Quartier patrimonial de Madagascar	18%+ bonus construction existante + bonus petits terrains Max 200 m <sup>2</sup> /bât. + bonus pour exemplarité environnementale	13%
UPd	Quartier patrimonial du Mail	18%+ bonus construction existante + bonus petits terrains Max 200 m <sup>2</sup> /bât. + bonus pour exemplarité environnementale	15%
UR	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble. Type habitat collectif	Existant + 10%	13%

URL	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble type habitat individuel	Existant + 30 m <sup>2</sup>	16%
UU	Université Paris-Saclay	50%	12%
AUc	Zone d'urbanisation future de Corbeville	Non concernée	0%
AUg	Secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat	30 à 60% (progressivité)	0%

L'analyse comparée de la règle d'emprise au sol et de l'emprise au sol moyenne des zones et secteurs montre que le tissu urbain peut évoluer et accueillir de nouvelles constructions, principalement dans les zones UG, UCV et UA.

De plus, la règle de progressivité dans l'emprise au sol autorisée au sein des zones UG et AUg sont de nature à inciter au regroupement de parcelles pour permettre l'émergence de projets de construction cohérents, évitant des divisions anarchiques ne produisant pas les effets attendus en la matière.

## 5.2.3. Analyse des possibilités de densification en réponse aux objectifs du SDRIF

### 5.2.3.1. Rappel des objectifs du SDRIF

Le Schéma directeur de la région Ile de France (SDRIF) prévoit pour les communes comprenant des quartiers à proximité d'une gare ferroviaire, des objectifs à inscrire dans les documents d'urbanisme locaux :

- **Une augmentation de 15% de la densité humaine d'ici 2030**, obtenue en divisant la somme de la population et de l'emploi accueillis ou susceptible de l'être par la superficie de l'espace urbanisé à laquelle s'ajoute, le cas échéant, la superficie des nouveaux espaces d'urbanisation.
- **Une augmentation de 15% de la densité moyenne des espaces d'habitat d'ici 2030**, soit le rapport entre le nombre de logements et la superficie des surfaces occupées par l'habitat individuel ou collectif.

### 5.2.3.2. Possibilités de densification à court-moyen terme identifiées par la ville d'Orsay en dehors de l'OIN

Cette analyse est faite au regard des permis de construire accordés ou en cours d’instruction avec les données fournies par le service urbanisme de la commune fin 2020, des prévisions de construction de logements dans le tissu pavillonnaire au regard de la dynamique des dernières années. Elle prend en compte les objectifs des différentes OAP de la commune et **exclue des calculs les logements qui seront prévus dans le cadre de l’OIN Paris-Saclay.**

L’estimation des logements prévus dans le cadre des OAP et du renouvellement urbain au sein du tissu pavillonnaire est la suivante :

- Centre-ville : 95 logements
- Guichet : 150 logements
- Tissu pavillonnaire : 18,4 log/an pendant 10 ans, soit 184 logements

Ainsi, l’estimation prévoit 429 logements supplémentaires sur les 10 prochaines années, soit une moyenne de 42,9 logements par an, correspondante aux objectifs du point mort démographique.

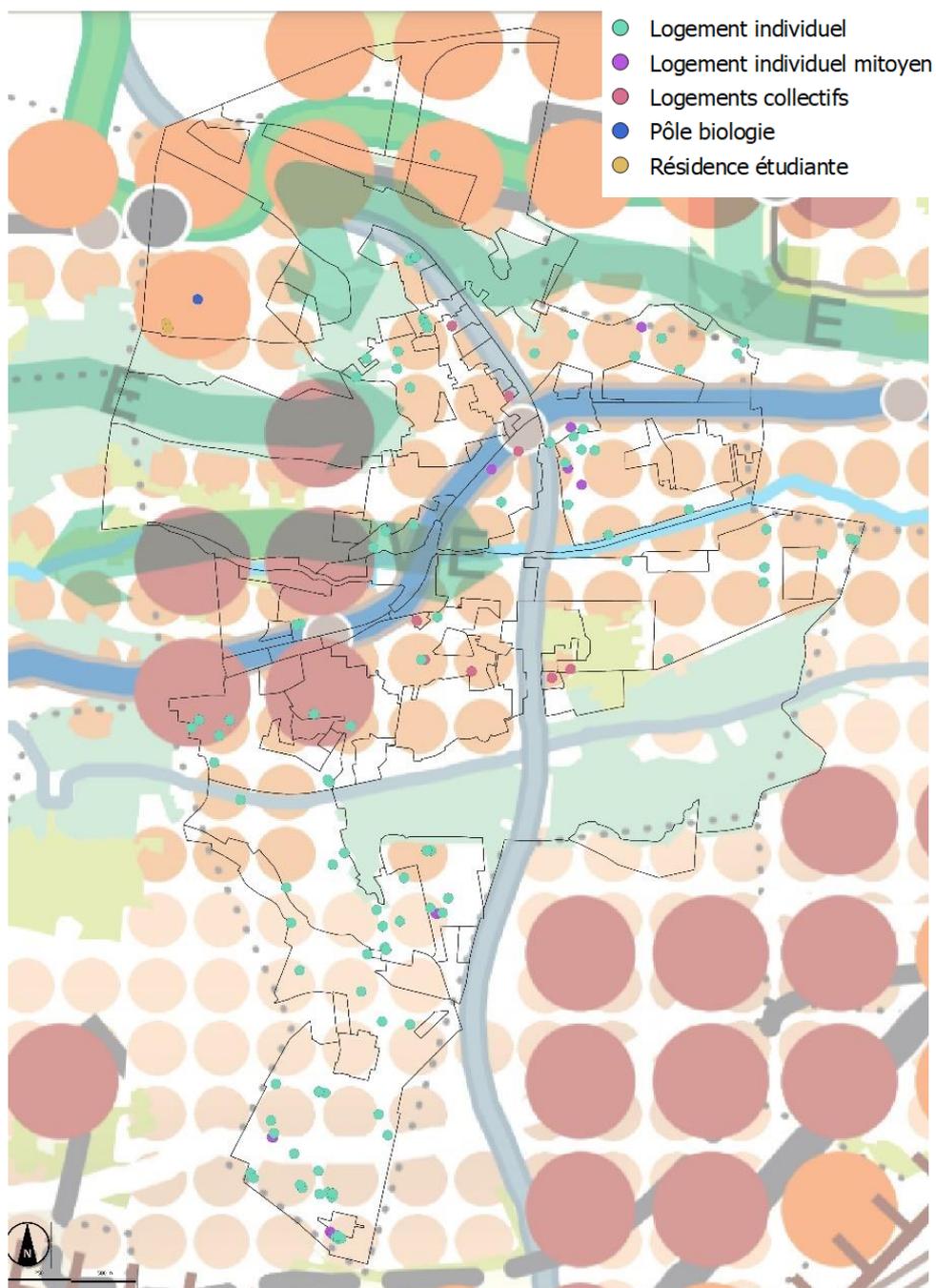
### 5.2.3.3. Calculs et projections pour Orsay

#### a) Pour la densité des espaces d’habitat :

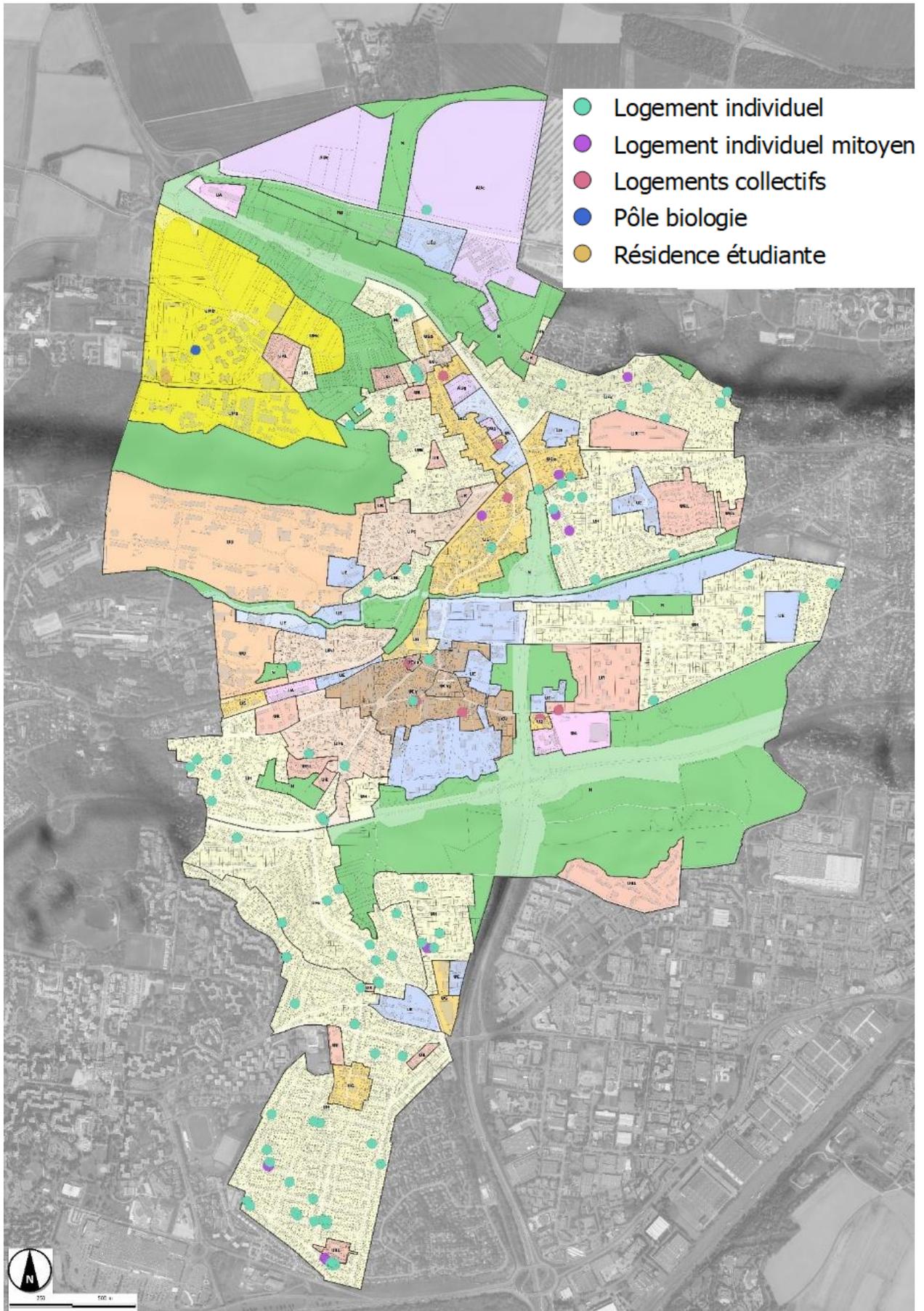
- 7 107 logements en 2012 (source référentiel IAU)
- 310,10 ha occupés par l’habitat en 2012 (source référentiel IAU)
- **Soit 22,9 log/ha en 2012 devant passer à 26,3 log/ha en 2030** (objectif SDRIF de +15%)
- **Soit 1 053 logements à construire en densification** (15% des 7 107 logements de 2012)

#### Etat de l’objectif en 2020 :

Entre janvier 2013 et décembre 2020, 133 permis de construire ont été accordés en secteur de densification. Ces PC ont permis la construction de 1 073 logements (source : service d’urbanisme d’Orsay, 2020), dont 770 en dehors du secteur de l’OIN et 303 logements étudiants au sein de l’OIN sur le plateau de Moulon, ce qui représente une moyenne de 134 logements par an.



Localisation des permis de construire entre 2015 et 2020 (Fond de plan – SDRIF)



*Localisation des permis de construire entre 2015 et 2020 (fond de plan Zonage PLU 2020)*

- **1 073 logements** créés ou en projet de construction en densification
- 1 073 logements créés + 7 107 logements existants en 2012 = 8 180 logements
- 8 180 logements / 310,10 = **26,38 log/ha**

Objectifs comprenant le périmètre OIN (2020) :

Ainsi, **1 073 logements ont été construits ou sont en projet de construction en secteur de densification entre 2013 et 2020**, soit déjà plus de 100% des objectifs du SDRIF.

De même, **la densité de logements est de 26,38 log/ha**, soit déjà plus de 100% des objectifs du SDRIF.

Les objectifs du SDRIF sont atteints.

Objectifs en dehors du périmètre de l’OIN (2020) :

Des résidences étudiantes comprenant respectivement 264 et 36 logements ont été réalisés ou sont en projet sur le plateau de Moulon, soit 303 logements.

Ainsi, on dénombre **770 logements construits ou en projet de construction** en dehors du secteur de l’OIN, **soit 73% de l’objectif total**.

La **densité de logement quant à elle est de 25,4 log/ha**, soit une augmentation de **10,9%**.

Objectifs en dehors du périmètre de l’OIN (horizon 2030) :

En intégrant les objectifs des OAP du centre-ville et du Guichet ainsi que l’estimation de densification du tissu pavillonnaire existant, 429 logements supplémentaires sont projetés à l’horizon 2030 en densification.

Ainsi, on dénombrerait **1 199 logements construits ou en projet de construction** en dehors du secteur de l’OIN, **soit plus de 100% de l’objectif total**.

La **densité de logement quant à elle est de 26,78 log/ha**, soit **plus de 100% de l’objectif total**.

**Synthèse des objectifs**

L’objectif porté par la ville est de répondre aux objectifs du SDRIF dans les secteurs déjà urbanisés et de mettre en perspective ses objectifs avec les prévisions de l’OIN Paris-Saclay.

Ainsi, la programmation prévisionnelle de logements pour les ZAC de Moulon et de Corbeville sur Orsay est :

- ZAC de Moulon : 250 logements
- ZAC de Corbeville : 1 590 logements

Ainsi, le tableau ci-dessous synthétise les objectifs pour Orsay avec et sans l’OIN.

	Objectif SDRIF	Orsay (sans OIN) 2020	Orsay (sans OIN) 2030	Orsay + OIN 2030

Nombre de logements	1 053 log	+ 770 log	+ 1 199 log	+ 3 342 log
Objectifs de densification	26,3 log/ha	25,4 log/ha	26,78 log/ha	/ *

\* La ZAC de Corbeville et une partie de la ZAC de Moulon n'étaient pas comprise en 2012 en tant que surface occupée par l'habitat, c'est pourquoi les objectifs de densification ne peuvent pas s'appliquer en tenant compte de l'OIN.

### Conclusion

Au regard des prévisions établies, l'objectif du SDRIF sera largement atteint et dépassé en 2030, avec ou sans OIN. La concrétisation de l'OAP du centre-ville et du Guichet ainsi que la densification du tissu pavillonnaire diffus permettront d'atteindre les objectifs du SDRIF et ce même avec une réduction des droits à construire sur certains secteurs de la vallée.

La mise en parallèle de cette estimation avec la réduction des droits à construire dans certains secteurs de la vallée nous confirme que l'atteinte des objectifs du SDRIF ne sera pas remise en cause.

#### b) Pour la densité humaine

- 404,3 ha urbanisés en 2012 (source référentiel IAU)
- Population 15 880 habitants et 10 797 emplois en 2012
- 66 pers/ha (source référentiel IAU)
- **75,9 pers/ha** à atteindre en 2030 (objectifs SDRIF +15%)

#### Objectifs en dehors du périmètre de l'OIN (2020) :

En 2019, Orsay dénombre 15 503 habitants et 10 633 emplois.

EMP T8 - Emplois selon le secteur d'activité								
	2008		2013		2019			
	Nombre	%	Nombre	%	Nombre	%	dont femmes en %	dont salariés en %
<b>Ensemble</b>	<b>10 971</b>	<b>100,0</b>	<b>10 753</b>	<b>100,0</b>	<b>10 633</b>	<b>100,0</b>	<b>50,2</b>	<b>94,2</b>
Agriculture	27	0,2	7	0,1	3	0,0	100,0	100,0
Industrie	556	5,1	403	3,7	375	3,5	42,8	83,8
Construction	361	3,3	436	4,1	330	3,1	9,5	86,4
Commerce, transports, services divers	5 171	47,1	4 923	45,8	4 864	45,7	40,7	92,4
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	4 855	44,3	4 984	46,3	5 062	47,6	62,5	97,3

Sources : Insee, RP2008, RP2013 et RP2019, exploitations complémentaires lieu de travail, géographie au 01/01/2022.

Ainsi, le calcul de l'objectif du SDRIF concernant la densité d'habitat est le suivant :

$$10\ 633 \text{ emplois} + 15\ 503 \text{ habitants} = 26\ 136$$

$$26\ 136 / 404,3 = \mathbf{64,6 \text{ pers/ha en 2019}}$$

Malgré la réalisation de nombreux logements, la population continue de diminuer et induit une baisse de l'objectif de densité d'habitat.

Objectifs en dehors du périmètre de l'OIN (2030) :

Les estimations prévoient la réalisation de 1 199 logements réalisés en densification entre 2012 et 2030, soit un total de 8 306 logements (7 107 + 1 199) sur l'espace urbanisé existant. Ne sont pas intégrés les 303 logements des résidences étudiantes construites sur le plateau de Moulon.

En prenant l'hypothèse de 2,05 pers/ménage pour une diminution de -0,52% par an, relevé à 2,15 pers/ménage compte tenu des dispositifs en faveur de l'accueil des familles, la population hors OIN atteindrait **17 858 habitants, soit 1 978 habitants supplémentaires**.

Les emplois nouveaux générés par l'économie présentielle utilisent le ratio du nombre d'emploi de la sphère présentielle sur le nombre d'habitants (les dernières données connues dates de 2019) : 9 621 emplois résidentiels fin 2019 pour 15 503 habitants, soit **0,62 emploi/habitant** environ.

Les 1 978 habitants supplémentaires prévus d'ici à 2030 engendreraient 1 226 emplois présentiels.

**RES T3 - Établissements actifs employeurs selon les sphères de l'économie fin 2019**

	Établissements		Postes salariés	
	Nombre	%	Nombre	%
<b>Ensemble</b>	<b>560</b>	<b>100,0</b>	<b>12 136</b>	<b>100,0</b>
Sphère productive	206	36,8	2 515	20,7
<i>dont domaine public</i>	1	0,2	106	0,9
Sphère présentielle	354	63,2	9 621	79,3
<i>dont domaine public</i>	26	4,6	7 514	61,9

Champ : hors secteur de la défense et hors particuliers employeurs.  
Source : Insee, Flores (Fichier Localisé des Rémunérations et de l'Emploi Salarié) en géographie au 01/01/2022.

Ainsi, les 1 226 emplois nouveaux ajoutés aux 10 797 emplois en 2012 permettraient d'atteindre **12 023 emplois** en 2030 (sur la zone urbanisée de 2012 et donc hors OIN).

Le calcul de l'objectif du SDRIF concernant la densité d'habitat est le suivant :

$$12\,023 \text{ emplois} + 17\,858 \text{ habitants} = 29\,881$$

$$29\,881 / 404,3 = \mathbf{73,9 \text{ pers/ha}}$$

Les objectifs ne seraient pas atteints mais ces calculs ne tiennent pas compte de la forte évolution en cours et à venir sur les zones déjà urbanisées en 2012 de la ZAC de Moulon et de Corbeville. Les chiffres disponibles dans le cadre des projets de l'OIN Paris Saclay ne permettent pas d'identifier précisément les renforcements de densité (habitants + emplois) attendus sur les zones urbanisées de 2012 (référentiel IAU), mais la nature des projets nous laisse supposer une évolution de la densité humaine extrêmement importante.

Ainsi l'objectif du SDRIF devrait être atteint grâce à la réalisation de l'OIN.

**Synthèse des objectifs**

	SDRIF	Orsay (sans OIN) 2020	Orsay (sans OIN) 2030	Orsay + OIN 2030
Densité humaine	75,9 pers/ha	64,6 pers/ha	73,9 pers/ha	/*

*\* Il n'est pas possible de définir précisément la densité humaine qui comprend une partie des ZAC de Moulon et de Corbeville.*

**Conclusion**

La baisse de population constatée ces dernières années est liée à un solde naturel négatif qui n'est pas compensé par le solde migratoire légèrement positif, et ce malgré la construction de nombreux logements. Ainsi les objectifs de densité d'habitat s'en retrouve impacté.

Toutefois, la basculement du solde migratoire de négatif à positif ces dernières années nous font penser que la tendance va s'inverser et que les objectifs de densité d'habitat pourront être atteints d'ici à 2030 et complétés par le nombre d'habitants et d'emplois qui sera comptabilisé sur les zones déjà urbanisées de la ZAC de Moulon et de Corbeville.

## 5.3. Explication des choix retenus pour établir les orientations d'aménagement et de programmation

Conformément à l'article L.151-6 du code de l'urbanisme en vigueur au 25 août 2021, le PLU comporte des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) établies en cohérence avec le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Conformément à l'article L.151-7, ces orientations peuvent notamment :

- ↪ Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;
- ↪ Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;
- ↪ Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;
- ↪ Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;
- ↪ Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports ;
- ↪ Définir les actions et opérations nécessaires pour protéger les franges urbaines et rurales. Elles peuvent définir les conditions dans lesquelles les projets de construction et d'aménagement situés en limite d'un espace agricole intègrent un espace de transition végétalisé non artificialisé entre les espaces agricoles et les espaces urbanisés, ainsi que la localisation préférentielle de cet espace de transition.

Le PLU en vigueur a fait le choix d'inscrire :

- 1/ Des orientations d'aménagement et de programmation relatives aux modalités d'aménagement des secteurs suivants :

- ↳ Le Guichet ;
- ↳ Le Centre-Ville avec l'îlot de la Poste, le site de l'hôpital et le secteur gare ;
- ↳ Le secteur de l'entrée de ville de Mondétour ;
- ↳ La ZAC de Moulon issue de la mise en compatibilité du PLU menée par l'Etablissement Public Paris-Saclay en date du 27/07/2014
- ↳ Le secteur du projet urbain de Corbeville (issue de la mise en compatibilité du PLU menée par l'Etablissement Public d'Aménagement Paris-Saclay en date du 04/12/2019).

**2/** Des orientations d'aménagement et de programmation thématiques relatives aux objectifs suivants :

- ↳ Conforter la trame verte ;
- ↳ Développer les liaisons-plateaux-vallée pour les modes actifs ;
- ↳ Valoriser et préserver le patrimoine bâti ;
- ↳ Soutenir la vitalité commerciale.

### Les évolutions du PLU révisé

Le PLU révisé apporte des évolutions aux OAP sectorielles suivantes :

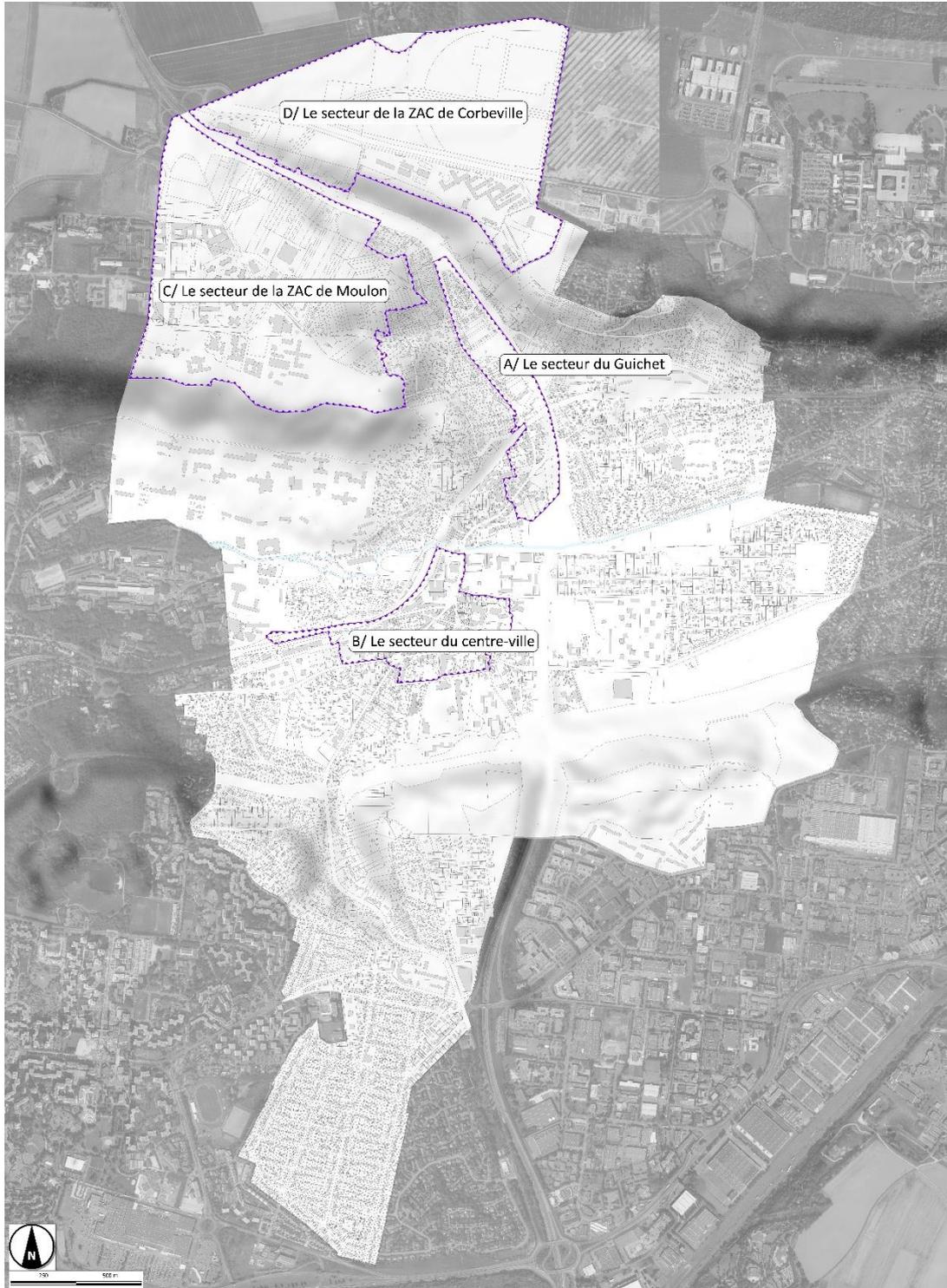
- ↳ Le Guichet ;
- ↳ Le Centre-Ville avec l'îlot de la Poste, le site de l'hôpital et le secteur gare ;
- ↳ Le secteur de l'entrée de ville de Mondétour ;

Et aux OAP thématiques :

- ↳ La Trame Verte et Bleue ;
- ↳ Circulations douces.

## 5.3.1. OAP sectorielles

### Localisation des OAP sectorielles



*Les OAP des secteurs du Guichet et du centre-Ville ont été réalisées dans l'objectif de mettre principalement en œuvre les orientations suivantes du PADD :*

- ↗ Permettre la diversité architecturale ;
- ↗ Valoriser les entrées de ville et les quartiers des gares Orsay-Ville et Le Guichet en améliorant la qualité du paysage bâti et des espaces publics et en y ménageant des espaces végétalisés et arborés en pleine terre ;
- ↗ Développer l'espace public en centre-ville dans une logique de partage équilibré entre les différents usagers ;
- ↗ Saisir les opportunités d'augmenter la présence de l'espace public dans les quartiers ;
- ↗ Mobiliser des espaces libres au sein du tissu urbain afin de poursuivre l'évolution concertée et maîtrisée de la ville en prenant en compte les qualités paysagères et les particularités des quartiers ;
- ↗ Anticiper et encadrer l'attractivité urbaine autour des gares ;
- ↗ Permettre la production de 40 à 45 logements en moyenne chaque année, correspondant au « point mort », pour éviter la décroissance démographique ;
- ↗ S'inscrire dans le cadre obligatoire du SDRIF par l'accueil de 60 à 65 logements supplémentaires chaque année ;
- ↗ Pour les nouvelles opérations s'inscrivant au sein des polarités commerciales ou à proximité immédiate :
  - prévoir la construction de rez-de-chaussée commerciaux accessibles et lisibles ;
  - renforcer les exigences de qualité de l'interface public/privé et prendre en compte les besoins de tous les usagers ;
- ↗ Assurer un renouvellement des îlots commerciaux stratégiques du centre-ville en intégrant, en amont, les logiques de déplacement des piétons et vélos, les impératifs de stationnement et les besoins de livraisons ;
- ↗ Développer une offre en commerce, notamment non alimentaire, répondant aux besoins des différentes générations composant la population orcéenne permanente et temporaire (étudiants) ;
- ↗ Améliorer les qualités urbaines des quartiers des gares en faveur d'un meilleur partage de l'espace public favorisant la sécurité des usagers les plus vulnérables (piétons, vélos) ;
- ↗ Mettre en place une logique de cohérence entre stationnement, itinéraires piétons, itinéraires cyclables et commerces ;

### 5.3.1.1. Le secteur du Guichet

**Présentation :**

Le secteur de l’OAP du Guichet concerne une bande du territoire qui se trouve à l’Ouest de la RN118, de part et d’autre de la gare du même nom, en particulier au Nord. A proximité à la fois de la gare RER et du plateau de Saclay en pleine mutation, ce secteur subit actuellement une forte pression foncière.

Il accueille un patrimoine bâti qui marque l’histoire et la configuration des lieux, mais également des infrastructures et des équipements importants avec la présence de la gare RER du Guichet associée à une gare routière ainsi qu’une offre de stationnement en conséquence. Si le secteur est avant tout résidentiel, avec du logement individuel et la présence de logements collectifs, il s’ouvre aussi sur une petite centralité commerciale aux abords de la gare et comprend une école et une crèche.

**Objectifs de l’OAP :**

Face aux pressions que subit ce secteur et aux opérations déjà en cours, il apparaît nécessaire d’accompagner la mutation qui s’amorce, tout en conservant certaines caractéristiques du site et le patrimoine bâti existant. La gestion de l’eau présente une sensibilité sur ce secteur (présomption de zone humide, notamment) et devra faire l’objet d’une attention particulière à l’occasion des projets d’aménagement et de construction.

L’évolution de ce secteur est importante pour que la population présente et à venir puisse pleinement profiter à la fois de la présence de la gare du Guichet et de la proximité du plateau de Saclay. L’enjeu est notamment de conforter le pôle gare. A ce titre, seront recherchés la fonctionnalité des équipements liés aux déplacements (gare RER, gare routière, parc de stationnement...) ainsi que l’intermodalité et les cheminements pour les modes actifs. Le secteur pourrait à terme accueillir une station de transport par câble permettant d’accéder au plateau de Saclay. Une opération ponctuelle pourrait ainsi être prévue à l’Ouest de la rue Louise Weiss.

Sur le reste du secteur de la rue de Versailles, il s’agira de préserver la composition urbaine historique en limitant les évolutions du tissu urbain existant.

Chaque mutation d’importance devra faire l’objet d’une concertation approfondie avec les riverains immédiats d’une part et l’ensemble des habitants du quartier d’autre part. Cette concertation aura pour objectif la recherche de la meilleure insertion du projet dans le quartier.

Evolutions de l’OAP du Guichet	
PLU révisé	Justification
<p>Le PLU révisé a permis de retravailler les orientations de cette OAP. Ainsi :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>↳ Les droits à construire ont été diminués en réduisant des espaces mutables potentiels au Bourbier, rue Louise Weiss et au niveau du square Charles Péguy.</li> <li>↳ Le parc de stationnement relai à développer en silo à proximité de la gare du Guichet a été supprimé.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>↳ En cohérence avec la volonté de diminuer les droits à construire au sein de la vallée et de diminuer la pression immobilière sur ce secteur, en prenant en compte la réalisation en cours de logements collectifs sur la partie nord de l’espace mutable du lieu-dit « le Bourbier » et la livraison en 2021 de logements sur le secteur des Planches, les espaces de mutation potentielle ont été réduits.</li> <li>↳ Le projet n’est plus à l’ordre du jour.</li> </ul>

<p>↪ L'inscription d'un bassin de rétention à prévoir sur le Bourbier a été ajouté, en lien avec le document graphique.</p>	<p>↪ En accord avec la CPS et l'emplacement réservé existant sur le Bourbier, l'OAP inscrit désormais un bassin de rétention à ce niveau-là.</p>
<p>↪ La requalification de la rue de Versailles a été prolongée jusqu'à la limite nord de l'OAP.</p>	<p>↪ Dans l'objectif d'améliorer les liaisons entre le plateau et la vallée, la rue de Versailles doit être requalifiée dans son intégralité et non partiellement.</p>

### 5.3.1.2. Le secteur du centre-ville

#### Présentation :

L'OAP du centre-ville est une OAP multisite concernant à la fois l'îlot de la poste en hyper-centre, la rue Archangé et ses abords), le site de l'hôpital dont la mutation à plus long terme est à envisager, le secteur de la gare et le secteur de l'avenue Saint-Laurent. Plus particulièrement, le renforcement des liens entre la gare et le centre-ville commerçant doit être recherché.

Ces secteurs sont localisés sur un espace restreint et l'évolution de chacun des sites influencera celle des autres.

#### Objectifs :

Bien desservi par les infrastructures de transport, le centre-ville est attractif tant pour des logements que pour des activités économiques, des services et des équipements d'intérêt collectif. Le centre-ville doit rester un pôle actif en maintenant un niveau d'emploi important en complément d'un renforcement de l'offre résidentielle.

Ces mutations sont l'occasion de repenser et de redéfinir la place de l'espace public en centre-ville en y associant le patrimoine bâti et végétal préexistant ainsi qu'en créant à terme un ensemble de places et de placettes offrant des lieux généreux pour l'animation du centre-ville. L'objectif est de repenser un centre-ville privilégiant le chaland, les déambulations commerciales et culturelles ainsi que la promenade, la flânerie et l'échange citoyen. Une volonté forte est de végétaliser ces places et placettes très minérales, de réduire les îlots de chaleur et d'améliorer le paysage urbain en multipliant les plantations d'arbres ou d'arbustes.

L'enjeu est alors d'articuler les différents secteurs qui composent le centre-ville. Les cheminements et déplacements des cycles et des piétons devront être facilités et leurs parcours réduits.

Chaque mutation d'importance devra faire l'objet d'une concertation approfondie avec les riverains immédiats d'une part et l'ensemble des habitants du quartier d'autre part. Cette concertation aura pour objectif la recherche de la meilleure insertion du projet dans le quartier.

Une densité moyenne de 90 logements à l'hectare est visée par cette OAP.

#### c) L'îlot de la Poste

##### Temporalité indicative : 2020-2025

L'îlot de la poste est un secteur d'environ 7 500 m<sup>2</sup>, regroupant à la fois un bâti divers dont la préservation totale ou partielle est en cours de définition avec les Orcéens dans le cadre d'une concertation approfondie, un parc de stationnement en surface, des équipements, du bâti avec des

commerces en rez-de-chaussée et des logements en étage. L'enjeu de sa mutation est particulièrement important pour le devenir du centre-ville de la commune.

Les décisions et réflexions se sont appuyées sur une large concertation menée auprès des Orcéens depuis 2016.

Evolutions de l'OAP centre-ville (îlot de la Poste)	
PLU révisé	Justification
<p>↳ Le PLU révisé a supprimé des protections patrimoniales : un mur et un bâtiment existant à conserver (actuel réparateur vélo).</p>	<p>↳ Il s'agit de mettre en cohérence l'OAP avec les protections patrimoniales inventoriées sur le plan de zonage. En effet, le mur et le réparateur vélo n'étaient pas protégés au plan de zonage.</p>
<p>↳ De plus, l'hypothèse d'un parking public au cœur de l'îlot a été supprimé.</p>	<p>↳ L'hypothèse d'un parking public au centre de l'îlot a été abandonnée pour des raisons de faisabilité.</p>
<p>↳ Un principe de liaison douce à quant à lui été ajouté au sein de l'OAP.</p>	<p>↳ Ce principe permettra de répondre aux besoins de développement des mobilités douces au sein de l'hyper-centre.</p>

#### d) Le site de l'hôpital

##### Temporalité indicative : 2025-2032

L'hôpital est amené à déménager dans les prochaines années. L'objet de cette OAP est d'anticiper la libération et la mutation du site en lien avec l'hôtel de ville, la halle du marché, le parc Charles Boucher, l'Yvette, l'église, l'îlot de la poste, l'hyper-centre et le reste du centre-ville. Cette évolution sera l'occasion de développer l'espace public et de réinvestir les lieux en favorisant son animation quotidienne. Les programmes réalisés devront notamment permettre d'accueillir en priorité des emplois par la réalisation de constructions à destination d'activités économiques, de services, d'équipements idéalement en lien avec la vocation historique du site en matière de santé, ainsi que des logements... La réhabilitation du bâtiment historique de l'hôpital pourra être étudiée en vue de la mise en valeur de l'hospice Archangé.

Le départ de l'hôpital de son site actuel constituera une évolution majeure pour le centre-ville d'Orsay. En conséquence il s'agira dans les prochaines années d'imaginer la mutation du site au cours d'une concertation adaptée avec l'ensemble des habitants de la commune.

Evolutions de l'OAP centre-ville (site de l'hôpital)	
PLU révisé	Justification
<p>Le PLU révisé a souhaité conserver la majorité des orientations afin de favoriser la reconversion de l'îlot à la suite du déménagement de l'hôpital sur le plateau de Saclay.</p>	<p>↳ Il s'agit de mettre en cohérence l'OAP avec les protections patrimoniales inventoriées sur le plan de zonage en rectifiant une erreur matérielle.</p>
<p>↳ Le PLU révisé a toutefois supprimé la protection patrimoniale de la construction située au sud du secteur.</p>	

<p>↪ La temporalité indicative de reconfiguration de l’îlot a été allongée.</p>	<p>↪ Les évolutions récurrentes des modalités de départ de l’hôpital et du SHFJ contraignent aujourd’hui la collectivité à imaginer un recalage temporel pour la reconfiguration globale de l’îlot.</p>
---	---

**e) Le secteur gare**

L’enjeu majeur sur le secteur de la gare est de créer une entrée de ville accueillante, confortable et sécurisée, en requalifiant les espaces publics et en permettant le renouvellement des ensembles bâtis.

La mutation des ensembles bâtis proches de la gare devra permettre d’accueillir des programmes de logements avec une animation des rez-de-chaussée sur rue.

L’évolution de ce secteur prendra forme par le biais d’opérations spatialement cohérentes et s’inscrivant pleinement dans une logique de renouvellement urbain, soignant l’interface entre l’espace privé et l’espace public et assurant une bonne cohérence avec les opérations voisines existantes ou à venir.

A court terme, la réhabilitation des façades et l'aménagement d'un espace multimodal de qualité devront être recherchés.

Chaque mutation d'importance devra faire l'objet d'une concertation approfondie avec les riverains immédiats d'une part et l'ensemble des habitants du quartier d'autre part. Cette concertation aura pour objectif la recherche de la meilleure insertion du projet dans le quartier.

<b>OAP centre-ville (secteur gare)</b>	
<b>PLU révisé</b>	
Le PLU révisé a souhaité conserver les orientations de ce secteur sans prévoir d’évolutions.	

**f) Le secteur du boulevard Dubreuil**

<b>Evolutions de l’OAP centre-ville (Boulevard Dubreuil)</b>	
<b>PLU révisé</b>	<b>Justification</b>

<p><b>Le secteur du Boulevard Dubreuil</b></p> <p><b>Temporalité indicative : 2020-2030</b></p> <p>Cette extrémité du Boulevard Dubreuil constitue une entrée de ville aujourd'hui assez peu valorisée proche de la gare Orsay Ville.</p> <p>La mutation d'ensembles bâtis relativement proches de la gare devra permettre d'accueillir essentiellement des programmes de logements à destination de familles et des jeunes actifs.</p> <p>L'évolution de ce secteur prendra forme par le biais d'opérations spatialement cohérentes et s'inscrivant pleinement dans une logique de renouvellement urbain, soignant l'interface entre l'espace privé et l'espace public et assurant une belle qualité de l'entrée de ville.</p> <p>Chaque mutation d'importance devra faire l'objet d'une concertation approfondie avec les riverains immédiats d'une part et l'ensemble des habitants du quartier d'autre part. Cette concertation aura pour objectif la recherche de la meilleure insertion du projet dans le quartier.</p>	<p>Le secteur du Boulevard Dubreuil prolongé a été retiré de l'OAP en cohérence avec la volonté communale de diminuer les droits à construire sur le secteur.</p> <p>Ainsi le secteur redevient en partie à vocation pavillonnaire.</p>
---	---

g) Le secteur de l'entrée de ville Mondétour

Evolutions de l'OAP de l'entrée de ville - Mondétour	
PLU révisé	Justification
<p>Le PLU révisé supprime cette OAP.</p>	<p>La volonté municipale pour ce secteur est de pérenniser ses fonctions économique, commerciale et d'équipement.</p> <p>L'ancien Fly a été remplacé par une enseigne de grande distribution alimentaire répondant aux besoins actuels des clients, habitant pour majorité dans le secteur.</p> <p>Le CTM et les équipements sportifs présents sont voués à rester sur place dans les prochaines années.</p>

**5.3.1.3. ZAC de Moulon** issue de la mise en compatibilité du PLU menée par l'Etablissement Public Paris-Saclay en date du 27/07/2014

Le projet d'aménagement de Moulon concerne trois communes, sur une partie de leur territoire :

- la commune de Gif-sur-Yvette ;

- la commune d’Orsay ;
- la commune de Saint-Aubin.

Les orientations d’aménagement sont définies à l’échelle du projet d’aménagement de Moulon afin d’une part de l’apprécier dans son ensemble et, d’autre part d’harmoniser les dispositions des PLU des trois communes sur le Moulon.

**Les orientations générales pour le projet d’aménagement de Moulon sont les suivantes :**

- créer des quartiers ouverts aux usages mixtes, susceptibles de favoriser les rencontres et constituer des lieux de vie attractifs et animés, réunissant l’ensemble des composantes urbaines et l’accès à des équipements ouverts à tous ;
- permettre l’accueil des établissements d’enseignement supérieur et de recherche ainsi que les établissements de hautes technologies ;
- définir une organisation et une morphologie urbaines en cohérence avec la mise en œuvre du campus urbain du sud du plateau de Saclay et en accord avec la commune ;
- intégrer les nouveaux programmes à l’existant dans un ensemble urbain cohérent et fonctionnel ;
- valoriser la qualité urbaine du quartier par une mobilité optimisée, qui repose sur un nouveau maillage hiérarchisé et un accès facilité aux transports en commun avec l’intégration du TCSP et l’accueil d’une gare du transport en commun du Grand Paris Express ;
- mettre en place une trame paysagère qui s’appuie sur les qualités de l’existant et de son environnement et qui s’articule avec une restructuration et un développement des espaces publics, à l’échelle des quartiers comme à celle de la frange sud du plateau de Saclay ;
- réaliser une opération exemplaire en termes de développement durable en gérant de manière collective et innovante les enjeux liés à l’énergie, la gestion des eaux pluviales.

### 5.3.1.4. Secteur du projet urbain de Corbeville (issue de la mise en compatibilité du PLU menée par l’Etablissement Public Paris-Saclay)

L’OAP du secteur de Corbeville propose un cadre réglementaire cohérent avec le règlement et garantissant la réalisation des fondamentaux du projet urbain. Le projet de Corbeville étant situé sur deux communes, la cohérence globale est aussi assurée via l’OAP réalisée pour la mise en compatibilité du PLU de Saclay.

Après avoir resitué le contexte et les enjeux d’un développement urbain sur le secteur de Corbeville ainsi que les principaux objectifs, l’OAP décline, au travers d’un schéma accompagné de textes, les attendus s’agissant :

- des principales vocations des espaces,
- de l’organisation des modes de déplacement,
- de l’articulation et la structuration des espaces publics,
- de la prégnance de la trame verte et bleue,
- de la gestion responsable de l’eau.

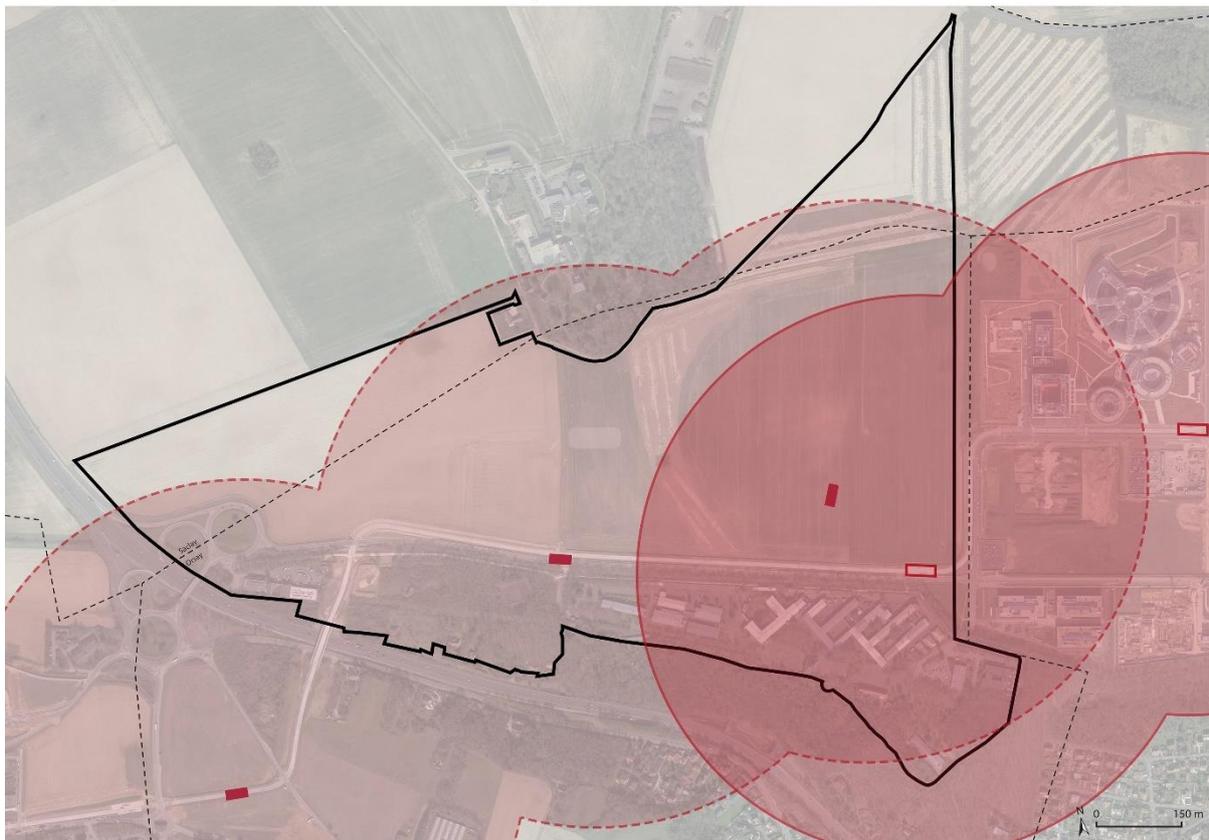
**Ainsi différents piliers de la stratégie de développement durable qui ont présidé dans la conception du projet sont traduits dans l’OAP :**

- **Intégrer le projet dans son environnement, entre plateau agricole et coteau boisé** : les orientations réglementaires s’agissant de la trame verte traduisent la vision stratégique de concilier ville et nature. Il s’agit de valoriser plus particulièrement le développement de la biodiversité dite ordinaire et les fonctionnalités écologiques de la lisière jusqu’aux coteaux boisés. En cohérence avec les dispositions du règlement graphique et écrit, les principes de préservation et de protection des coteaux boisés et de la châtaigneraie sont posés ainsi que la renaturation et l’aménagement d’un corridor nord-sud entre la lisière et le futur parc de Corbeville. Les aménageurs et constructeurs devront aussi développer des principes de trame verte locale au sein des quartiers urbanisés et aménager une lisière.
- **Valoriser et gérer de manière à intégrer l’eau** : les orientations réglementaires visent à mettre en place une gestion responsable et durable de l’eau sur le plateau et à différentes échelles. L’OAP demande aux pétitionnaires d’intégrer des systèmes de gestion alternative des eaux. Elle les invite à mettre en place une filière vertueuse basée sur la réutilisation, la rétention et l’infiltration. La trame bleue existante via la rigole de Corbeville est prise en considération avec un objectif de préservation et de valorisation.
- **Développer et encourager la mobilité à faible impact pour tous et à tout moment** : les orientations réglementaires traduisent les ambitions du projet s’agissant de l’articulation et de la structuration des espaces publics ainsi que de l’organisation des déplacements tous modes. Le dispositif réglementaire de l’OAP apporte ainsi des réponses :
  - à la congestion du réseau viaire en heures de pointe
  - aux besoins en déplacements sur le plateau
  - à la création de liens entre le plateau et la vallée

A cet effet, l’OAP précise le tracé de principe des voies principales et des voies secondaires à créer, tant pour les véhicules motorisés que pour les modes actifs. Elle indique le tracé retenu pour la ligne du Grand Paris Express et les principes de desserte du projet par le TCSP. Elle mentionne par ailleurs la possibilité d’accueillir un arrêt pour un transport par câble en lien et cohérence avec l’OAP du secteur du Guichet.

D’autre part, en dérogation au périmètre du plan de zonage délimité en application de l’article L.151-7 6° du Code de l’urbanisme (périmètre de 500 m autour des gares), l’OAP délimite, pour plus de clarté et de compréhension un périmètre circulaire construit à partir d’une distance de 500 mètres depuis les gares de TCSP existantes à Corbeville. Au sein de ce périmètre, les dispositions du règlement s’agissant de la zone 1 s’appliquent (réduction des obligations de réaliser des places de stationnement pour les habitations et plafonnement pour les bureaux).

Méthodologie des cercles de 500 m autour des arrêts de transports en commun



-  Périmètre de l'OAP / ZAC
-  Limite communale
-  Arrêts actuels de Transport en Commun en Site Propre TCSP
-  Arrêts projetés de TCSP
-  Périmètre de 500 m autour des arrêts TCSP existants pour l'application des articles L151-35 et L151-36, en dérogation au périmètre porté sur le plan de zonage selon l'article L151-7 6° du code de l'urbanisme
-  Périmètre de 500 m autour des arrêts projetés du TCSP pour l'application des articles L151-35 et L151-36, en dérogation au périmètre porté sur le plan de zonage selon l'article L151-7 6° du code de l'urbanisme

Cette disposition concernant les cercles de 500 mètres ne s'applique qu'à l'intérieur du périmètre de l'OAP, à l'instar de toutes dispositions réglementaires définies dans l'OAP.

**L'OAP traduit aussi le parti urbain retenu pour le projet s'agissant de :**

- l'organisation de l'espace et des équipements publics,
- la localisation des commerces et des services,
- la présence souhaitée d'équipements culturels et sportifs,
- la réalisation de logements familiaux et étudiants,
- l'enseignement supérieur et la recherche,
- le développement de l'activité économique.

A cet effet, l'OAP développe les attendus s'agissant des grands principes de réalisation d'espace public et l'articulation entre les différents grands espaces. Les aménageurs auront ainsi à réaliser un cours central nord-sud structurant, une diagonale reliant l'Ecole polytechnique et le château de Corbeville, une continuité est-ouest, ainsi qu'un vaste parc public. L'OAP oriente aussi les pétitionnaires dans la réalisation d'espaces publics à l'échelle des ilots.

D'autre part, l'OAP inscrit les vocations souhaitées pour le quartier et les composantes essentielles des différents secteurs le constituant. L'OAP oriente ainsi la réalisation des logements familiaux, commerces, services et principaux équipements de quartier à l'est du corridor. Elle privilégie la création d'activités économiques à l'ouest du corridor ainsi que la création d'une partie des logements étudiants. Elle localise l'emplacement du futur hôpital et pré-localise aussi l'aire d'accueil des gens du voyage.

Enfin, **l'OAP traduit les intentions programmatiques** du projet de Corbeville en inscrivant les surfaces de plancher prévisionnelles par grandes destinations. Cette mesure permet de garantir la cohérence du parti pris et des aménagements à réaliser avec les éléments de programme annoncés.

Elle inscrit aussi les principes d'épannelage attendus dans les grandes proportions.

## 5.3.2. Les OAP Thématiques

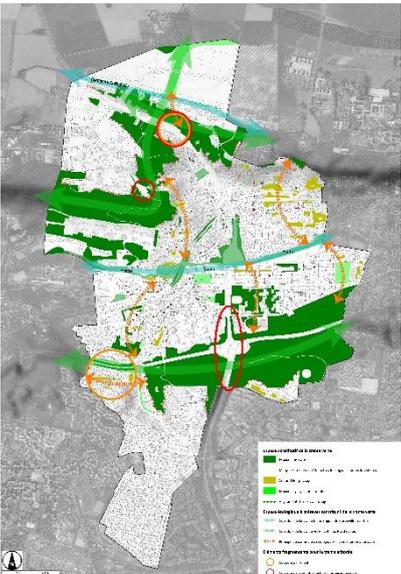
### a) La Trame Verte et Bleue

En cohérence avec les objectifs du SRCE, du PADD et en compléments aux dispositions du règlement, les orientations d'aménagement et de programmation relatives à la Trame Verte et Bleue définissent les principes d'aménagement et de gestion à mettre en œuvre pour accompagner les prescriptions du règlement s'agissant des cœurs d'îlot, des berges de l'Yvette et des lisières forestières.

Les prescriptions prises par le règlement concernant la préservation et l'aménagement de ces espaces ne sauraient être efficaces que si la gestion et l'évolution des espaces concernés sont anticipées. C'est le principal objet des orientations qui suivent.

Cette OAP permet la mise en œuvre des orientations suivantes du PADD :

- Favoriser le développement de la biodiversité ordinaire au sein de la ville en conservant une place prépondérante pour le végétal et plus particulièrement d'intégrer les espaces privés à la stratégie communale de Trame Verte et Bleue en conservant des cœurs d'îlots verts et en protégeant les végétaux les plus remarquables ;
- Maintenir et développer les continuités écologiques à l'échelle locale pour restaurer et renforcer les continuités d'importance régionale et plus particulièrement de développer, dans la vallée, des continuités écologiques locales permettant de relier entre eux les corridors d'importance régionale (les coteaux boisés et l'Yvette) en renforçant la trame végétale (boisée notamment) dans les secteurs fragilisés par l'urbanisation ou par les infrastructures routières ;
- Améliorer la fonctionnalité écologique et le paysage des interfaces entre ville et nature par l'épaississement et l'aménagement des lisières forestières.

Evolutions de l'OAP Trame Verte et Bleue	
PLU révisé	Justification
<p>Le PLU révisé a intégré une cartographie spatialisant la trame verte et bleue sur la commune :</p> 	<p>L'intégration de la carte de la trame verte et bleue spatialise les corridors écologiques et les fragmentations engendrées par l'urbanisation. Elle permet de cibler des secteurs d'enjeu et d'y mener des actions de préservation/reconstitution prioritaires.</p>

**Pour mémoire, les principaux enjeux de connexion identifiés à Orsay et dans l'unité paysagère du Hurepoix sont (Tome 2 du rapport de présentation, p 215 Tableau 9, Figure 71 et Figure 72) :**

- la préservation de corridors fonctionnels le long des vallées et de leur rôle multifonctionnel pour les habitats calcaires,
- les boisements de rebords de plateau et les zones humides de fond de vallée,
- le maintien de connexions à travers les vallées autour de certaines agglomérations.

**Les principaux éléments de trame verte et bleue connus sur le territoire communal sont liés :**

- à la sous-trame des milieux arborés (trame verte),
- au continuum de la sous-trame bleue.

Ces enjeux identifiés sont bien repris dans l'OAP Trame Verte et Bleue :

- Les cœurs d'îlot identifiés qui ont vocation à présenter une dominante arborée
- Les berges de l'Yvette
- Les lisières forestières

L'OAP décrit des préconisations qui seront appliquées à tous les espaces naturels, espaces de pleine terre, parcs et jardins et particulièrement sur les axes des principales continuités écologiques (renvoi à la figure ci-dessous).

Il sera par ailleurs recherché des solutions pour résorber les coupures identifiées à l'occasion des aménagements futurs ou de la gestion des sites concernés, par exemple en lien avec les circulations douces.

## b) Les circulations douces

Le contexte institutionnel fait des circulations douces et du développement des modes actifs une compétence intercommunale de la communauté Paris-Saclay (CPS). Les intentions précisées dans le cadre de la révision de PLU permettent alors d'identifier des points de revendication ou d'accompagnement municipal en matière de développement des circulations douces.

Ces dernières viennent en complément des principes identifiés dans les secteurs d'OAP.

Des liaisons plateaux-vallée et des liaisons inter-quartiers ont été définies à l'échelle de la commune. Elles peuvent se traduire par la mise en place d'emplacements réservés pour l'élargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces. C'est le cas pour certaines liaisons inter-quartiers à renforcer. Des liaisons douces ont ainsi été identifiées comme étant soit à renforcer, soit à créer. Les liaisons douces ainsi établies s'inscrivent dans des axes Nord-Sud et Est-Ouest ainsi que pour le rabattement vers les modes de transports collectifs et l'intermodalité.

Ces emplacements réservés accompagnent une réflexion plus large sur de futurs aménagements de voiries pour lesquels la prise en compte des modes actifs devra être, dès à présent, un élément de projet important. Parmi les modes actifs, une attention particulière sera portée au vélo avec un renforcement de l'offre de stationnement 2 roues sur l'espace public, en lien avec le point 4.2 du programme d'action du plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF). De plus, la ville d'Orsay a lancé en 2021 l'élaboration de son plan vélo qui a fait l'objet d'une large concertation et a engagé depuis 2017 une politique de développement du vélo électrique avec par exemple le lancement d'une offre de location de courte durée de vélos électriques en libre accès sur l'espace public.

Le vélo est donc pris en compte de manière relativement importante au sein du territoire, d'autant plus qu'il représente également un enjeu touristique avec le développement de l'itinéraire de Véloscénie reliant Paris au Mont-Saint-Michel et traversant entre autres la vallée de Chevreuse et donc Orsay.

Le travail porté sur les circulations douces et les modes actifs au sein du PLU est aussi à mettre en lien avec la réglementation sur le stationnement.

Evolutions de l'OAP Circulations douces	
PLU révisé	Justification
Le PLU révisé met à jour la cartographie des liaisons douces à prévoir ou à renforcer.	Un travail a été réalisé par la commission citoyenne sur les mobilités actives afin de planifier les aménagements futurs à réaliser pour établir un réseau de circulations douces sécurisé et complet sur le territoire communal. Ce travail a été repris au sein de la nouvelle cartographie.

### c) Valoriser et préserver le patrimoine bâti

La préservation du patrimoine est une volonté forte qui se retrouve dans la réglementation urbaine orcéenne depuis 2017. En dépit de l'importante présence d'éléments architecturaux significatifs et constitutifs du cadre de vie de la commune, les précédentes réglementations limitaient leur approche à une liste d'édifices souvent publics et sans portée réglementaire.

Le constat de la fragilité de ce patrimoine bâti a invité la municipalité à engager une réflexion sur la protection patrimoniale et à mettre en place un corpus réglementaire correspondant.

L'objet du repérage patrimonial est de préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du paysage urbain orcéen. Il a été guidé par une approche sensible du territoire pour en conserver les éléments marquants par leur architecture, décors et formes et constituant ainsi des points de repère.

On considère ainsi comme constructions d'intérêt patrimonial, les immeubles anciens ou récents réalisés pour la majorité durant la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle et la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, dont la valeur est de nature historique et architecturale. Ils sont généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs à la fois des dispositions traditionnelles et de l'émergence de styles d'architecture modernes, en particulier les villas typiques de l'Ile-de-France.

Les édifices repérés ont été regroupés au sein du plan de zonage et du règlement en deux catégories.

#### **Catégorie « Remarquable » :**

Edifices mentionnés au plan par une étoile rouge

Les édifices remarquables correspondent aux immeubles dont l'architecture est particulièrement élaborée et présentant un intérêt patrimonial pour leur qualité esthétique et/ou historique. Cette catégorie regroupe des maisons de villégiatures de la fin du XIX<sup>ème</sup> et du début du XX<sup>ème</sup> siècle traduisant une volonté des citoyens de retrouver un rapport à la nature et donc implantées sur des sites à fort potentiel paysager ; des éléments constitutifs du patrimoine rural d'Orsay (maisons-fermes et maisons de bourg), témoins du passé rural de la commune ; et des édifices faisant incontestablement partie du patrimoine orcéen, abritant souvent des équipements publics et parmi

lesquels on trouve l’Hôtel de Ville, le Château de Corbeville, l’Hôpital, la Bouvêche, l’église Saint-Martin Saint-Laurent ou le Conservatoire.

**Catégorie « De caractère » :**

Edifices mentionnés au plan par une étoile verte

Les édifices de caractère regroupent des maisons de villégiatures présentant un intérêt moins marqué que les immeubles remarquables ou qui ont été trop remaniés pour justifier d’un repérage dans la catégorie supérieure, ainsi que des pavillons individuels présentant certaines caractéristiques architecturales et d’ornementation traduisant une recherche esthétique particulière dans leur construction. L’impact de ces édifices dans l’espace urbain et paysager, constitué à certains moments par un effet de regroupement justifie également leur repérage. Les édifices de caractère sont ainsi repérés pour leurs aspects esthétiques, l’expression de matériaux traditionnels utilisés ou les effets d’ensembles constitués par leur présence dans l’espace urbain (effets de collection).

Toute intervention sur le patrimoine doit être accompagnée d’une réflexion sur l’historique et la qualité du bâti et sur son insertion dans le paysage, notamment la qualité et l’état de santé du patrimoine arboré qui l’accompagne. Par ailleurs les bâtiments anciens sont souvent des refuges pour la petite faune (chauve-souris, hirondelles, par exemple), il est important de veiller à intégrer au projet de rénovation des nichoirs ou gîtes appropriés.

**d) Soutenir la vitalité commerciale**

La vitalité commerciale d’une ville est un élément majeur et déterminant de la qualité de vie. Le dynamisme des commerces génère une vie sociale et une activité qui a des conséquences directes sur l’attractivité de la commune.

Orsay compte près de 200 commerces qui participent grandement aux qualités reconnues de la ville. Répartis dans les 3 quartiers, ils s’organisent autour de polarités bien identifiées au Centre-Ville et au Guichet. L’étalement commercial est en revanche plus accentué dans le quartier de Mondétour (cœur de quartier, avenue de Montjay, rue de la Ferme). Le boulevard Dubreuil bénéficie des flux liés à la gare RER et la rue Charles de Gaulle oscille entre polarité commerciale du Guichet et captation des flux de cette artère importante de la ville.

La présente OAP confirme la volonté municipale de soutenir le commerce de proximité et son rôle dans la dynamique de la commune.

Le PLU propose ainsi de repérer des linéaires commerciaux le long desquels les changements de destinations vers d’autres destinations que celles accueillant des activités (Artisanat et commerces de détail, Restauration, Activité de service où s’effectue l’accueil d’une clientèle) sont interdits. Ces linéaires imposent également la réalisation de locaux d’activités en rez-de-chaussée sur rue dans les constructions neuves et dans le cadre d’une réhabilitation lourde. Seule la dénaturaison de bâtiments remarquables et repérés dans le PLU comme participant du paysage urbain de la ville peut faire obstacle à ces dispositions.

Afin de faciliter la création de locaux adaptés aux contraintes des activités économiques, un bonus de hauteur de 50 cm est autorisé pour les bâtiments ou parties de bâtiment accueillant une activité en rez-de-chaussée. Cette hauteur supplémentaire permet notamment d’accueillir des faux-plafonds

masquant certains éléments techniques tout en rendant possible des hauteurs sous plafond généreuses pour un meilleur confort d'achat.

Par ailleurs, dans une logique de renforcement des polarités commerciales, les activités économiques (commerces, services, bureaux, ...) sont encouragées dans les zones UCV, UG et AUg et encadrées dans les zones à vocation résidentielle (UH, UP et UR notamment).

Enfin, les OAP sectorielles et le plan de zonage identifient des linéaires commerciaux qu'il convient de valoriser et de privilégier au sein des quartiers.

## 5.4. Explication des motifs de la délimitation des zones et des règles applicables

### 5.4.1. Le zonage et les évolutions

#### a) Présentation du plan de zonage

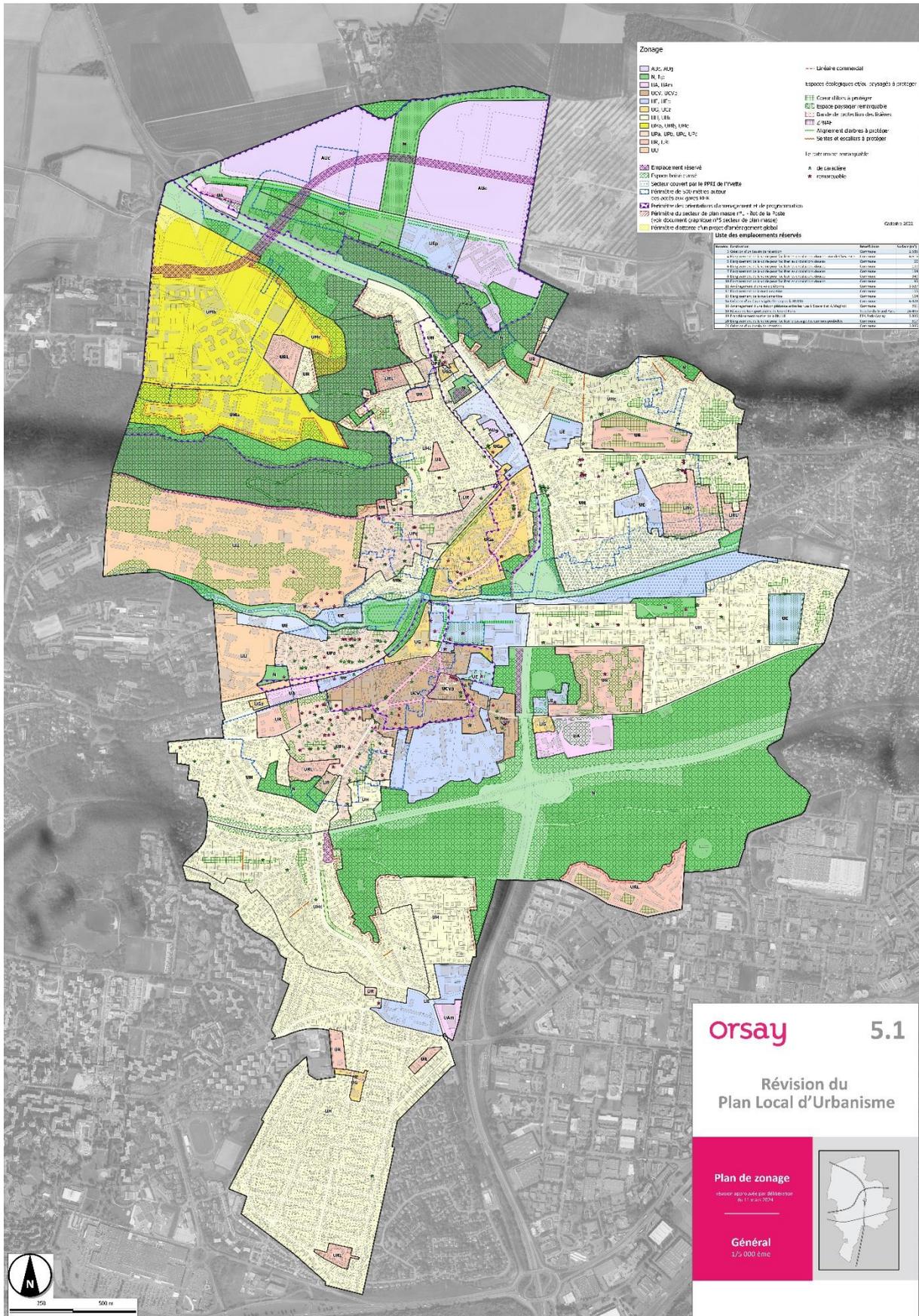
Le territoire communal est découpé en trois types de zones :

- Les zones Urbaines (U)
- Les zones à Urbaniser (AU)
- Les zones naturelles et forestières (N)

La répartition des surfaces par zone s'établit de la façon suivante :

Nom de zone	Vocation	Superficie PLU actuel 2020 (ha)	Superficie PLU révisé 2023 (ha)	% du territoire
UA	Activités économiques	7,6	↗ 8,7 +1,1ha	1,2
UCV	Centre-ville	16,4	= 16,4	2,2
UE/UEp	Grands équipements	49,4	↘ 48,8 -0,6ha	6
UG/UGa	Zone mixte comprenant notamment la centralité du Guichet	30,3	↘ 15,6 -14,7ha	2,1
UH/UHc	Quartiers d'habitation	223,8	↗ 236,8 +13ha	31,9
UM	ZAC du Moulon	50,6	= 50,6	6,7
UP	Quartiers patrimoniaux	28,3	= 28,3	3,9
UR/URL	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble.	35,8	= 35,8	4,8
UU	Université Paris-Saclay	43,6	↗ 45,2 +1,6ha	6,1
AUc	Zone d'urbanisation future de Corbeville	47	= 47,0	6,3
AUg	Secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat	1,5	↘ 0,4 -1,1ha	0,1
N/Np	Espaces naturels de la commune	209,8	↗ 210,6 +0,8ha	28,3
TOTAL		743,9	743,9	100

Plan de zonage réglementaire à l'échelle communale



## Zonage

 AUc, AUg	 Linéaire commercial
 N, Np	Espaces écologiques et/ou paysagés à protéger
 UA, UAm	
 UCV, UCVp	 Coeur d'îlots à protéger
 UE, UEp	 Espace paysager remarquable
 UG, UGa	 Bande de protection des lisières
 UH, UHc	 ZPNAF
 UMa, UMb, UMc	 Alignement d'arbres à protéger
 UPa, UPb, UPc, UPd	 Sentes et escaliers à protéger
 UR, URL	Le patrimoine remarquable
 UU	
 Emplacement réservé	 de caractère
 Espace boisé classé	 remarquable
 Secteur couvert par le PPRI de l'Yvette	
 Périmètre de 500 mètres autour des accès aux gares RER	
 Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation	
 Périmètre du secteur de plan masse n°1 - îlot de la Poste (voir document graphique n°5 secteur de plan masse)	
 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global	

Cadastre 2022

### b) Principales caractéristiques des zones et évolution

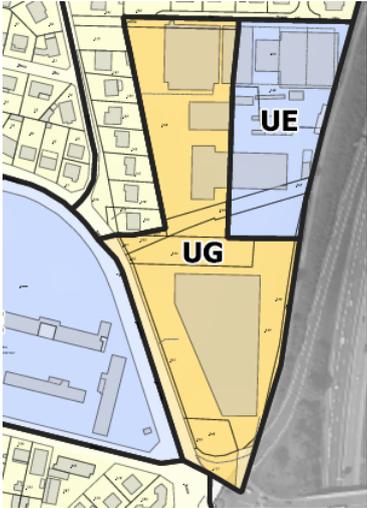
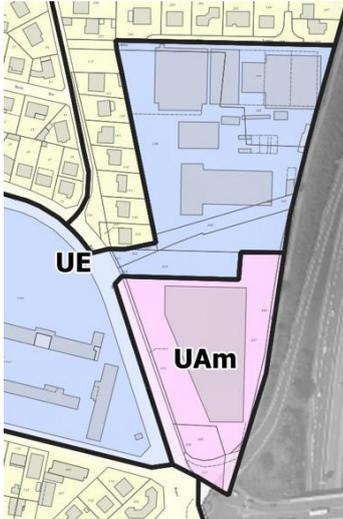
Le principe du zonage du PLU repose sur la mise en évidence des caractéristiques des grands principes de structure du tissu urbain et des espaces non urbanisés naturels ou agricoles de la commune. Il a été établi en en cohérence avec, plus particulièrement :

- les objectifs du PADD,
- l'analyse de la structuration et de l'évolution de la ville du chapitre 3.2. du diagnostic territorial ;
- de l'analyse des habitats naturels et des continuités écologiques établie dans le chapitre 4.2. de l'état initial de l'environnement ;
- le zonage du PLU en vigueur au moment de l'élaboration du présent PLU (sous réserve des ajustements nécessaires pour la mise en œuvre du PADD).

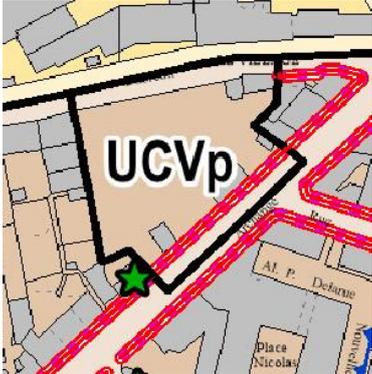
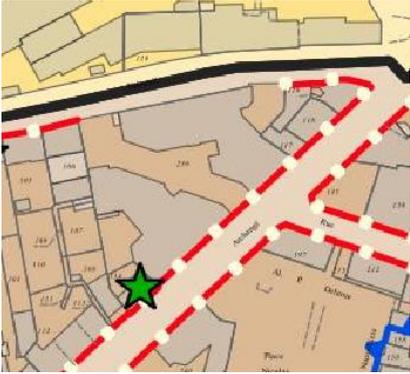
c) Les zones urbaines

<b>UA</b>	<p><b>Description :</b></p> <p>La zone UA regroupe les différents secteurs d'activités économiques de la commune, à l'exclusion de ceux compris dans les périmètres des ZAC du Moulon et de Corbeville. Elle comprend un secteur UAm correspondant un secteur d'activité commerciale situé au niveau de l'entrée de ville de Mondétour.</p> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>L'objectif est de maintenir et développer les activités économiques en place et d'en accueillir de nouvelles tout en respectant le cadre urbain et paysager environnant. Cela répond à l'orientation du PADD visant à développer l'activité économique et l'emploi en harmonie avec l'évolution qualitative de la ville, plus particulièrement en encourageant le développement économique des parcs d'activités existants lorsque les conditions d'accès tous modes sont bonnes pour l'ensemble des usagers.</p> <p><b>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2017 :</b></p> <p><b><i>Issues de la mise en compatibilité du PLU avec la DP du projet urbain du secteur de Corbeville :</i></b></p> <p>Le secteur UA situé sur le plateau de Corbeville a été reclassé en zones UEp, AUc et Np par la mise en compatibilité du PLU menée par l'EPAPS dans le cadre de la DP du projet urbain du secteur de Corbeville.</p> <p>- <i>Création d'une zone AUc</i></p> <p>La zone à urbaniser « ouverte à l'urbanisation » AUc a été créée pour les besoins du projet pour partie en remplacement de la zone AU qui est intégralement supprimée. Elle se substitue aussi à une partie de la zone UA correspondant à l'espace d'activité des friches Thalès et de la zone N au sud-est du projet à la limite communale avec Palaiseau. Elle se répartie spatialement à l'ouest et à l'est du corridor. Le périmètre de cette nouvelle zone s'établit à environ 46,9 hectares. Sa vocation est d'accueillir l'essentiel du programme de construction du projet.</p> <p>A titre de comparaison, la zone AU initiale mesurait 48,5 hectares. La superficie des zones à urbaniser est ainsi réduite d'environ 1,6 hectares.</p> <p>- <i>Création d'un secteur Np</i></p> <p>Le secteur de zone naturelle destiné à l'aménagement d'un parc en continuité des coteaux boisés ainsi qu'à la création d'un corridor écologique dénommé Np a été délimité :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur le périmètre du corridor écologique élargi à ses abords immédiats, en remplacement de la zone AU supprimée ;</li> <li>• sur la partie forestière du futur parc à aménager en lieu et place de la zone UA correspondant à l'espace d'activité des friches Thalès et de la zone N dans son prolongement.</li> </ul> <p>Le périmètre de secteur Np s'élève à environ 12,7 hectares.</p> <p>- <i>Création d'un secteur UEp</i></p>
-----------	--

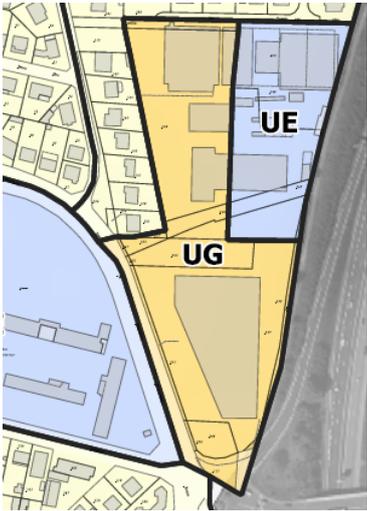
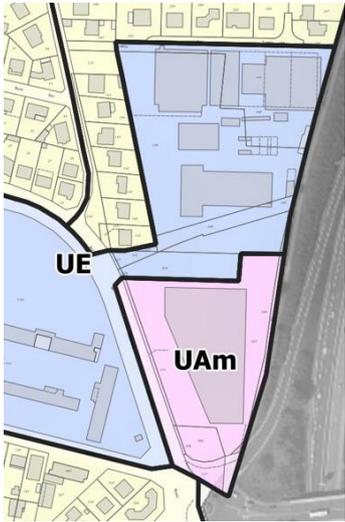
	<p>Le secteur de zone urbaine UEp correspondant au projet de parc urbain a été délimité en lieu et place de la zone UA correspondant à la partie orientale de l'espace d'activité des friches Thalès.</p> <p>Le périmètre de secteur UEp mesure environ 3,9 hectares.</p> <p><i>- Suppression de la zone UA</i></p> <p>L'une des résultantes de la mise en compatibilité est la suppression de la zone UA délimitée par le PLU en vigueur sur une partie des friches Thalès. La zone UA demeure tout de même présente au sein du périmètre du projet sur la partie ouest à proximité de l'échangeur.</p> <p>La superficie de la zone UA à l'échelle du périmètre s'élève désormais à 2 hectares contre 12,8 hectares dans le PLU en vigueur.</p> <p><b>Issues de la révision du PLU :</b></p> <p>Création d'un secteur UAm au niveau de l'entrée de ville Mondétour.</p>
--	--

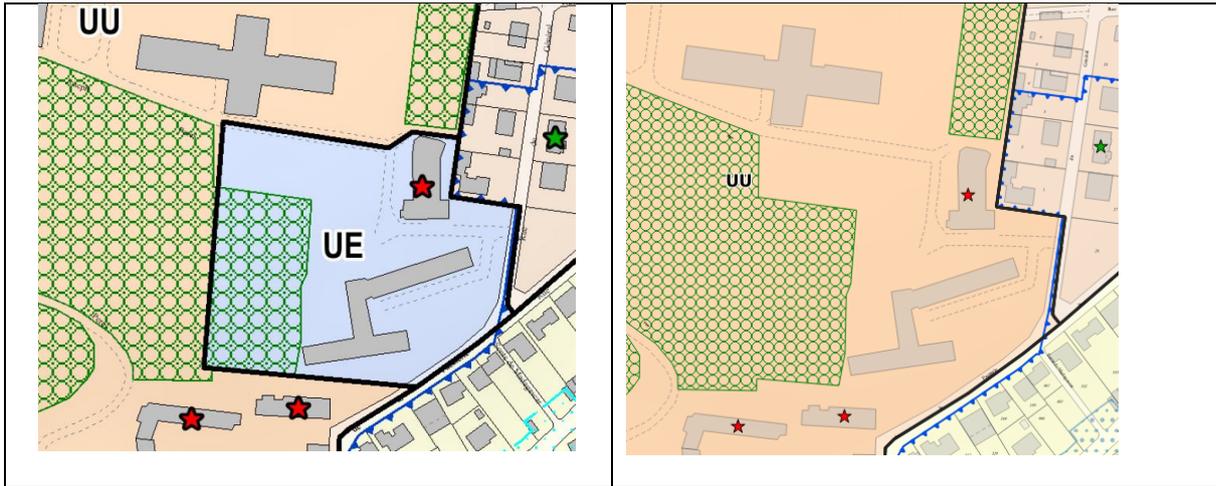
Création du secteur UAm	
PLU actuel	PLU révisé
	
<p><i>- Création d'un secteur UAm au niveau de l'entrée de ville Mondétour, au nord du Ring des Ulis</i></p> <p>Le secteur de zone urbaine UAm correspondant à une zone d'activité commerciale existante a été délimité en lieu et place de la zone UG. Ce changement de zone va de pair avec la suppression de l'OAP du secteur de Mondétour et souhaite entériner la vocation d'activité commerciale du secteur, aujourd'hui occupé par une grande enseigne de distribution alimentaire.</p> <p>La superficie de la zone UAm s'élève à 1,1 hectares.</p>	

<b>UCV</b>	<p><b>Description :</b></p> <p>Il s’agit du centre-ville d’Orsay qui se caractérise par un tissu bâti continu et à l’alignement et qui concentre les activités de commerce et de services. Il existe un secteur UCVp correspondant aux principaux secteurs de projet.</p> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>L’objectif est d’encourager un certain renouvellement urbain en préservant une place forte pour le commerce et en permettant l’émergence de programmes mixtes de qualité en cohérence avec les orientations du PADD visant à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Mobiliser des espaces libres au sein du tissu urbain afin de poursuivre l’évolution concertée et maîtrisée de la ville en prenant en compte les qualités paysagères et les particularités des quartiers ;</li> <li>• Anticiper et encadrer l’attractivité urbaine autour des gares ;</li> <li>• Accompagner l’évolution de la ville par un renforcement de l’offre commerciale de proximité et en développant une qualité urbaine propice à une bonne dynamique commerciale ;</li> <li>• Assurer un renouvellement des îlots commerciaux stratégiques du centre-ville en intégrant, en amont, les logiques de déplacement des piétons et vélos, les impératifs de stationnement et les besoins de livraisons.</li> </ul> <p><b>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2017 :</b></p> <p><b>Issues de la modification n°2 du PLU :</b></p> <p>Un secteur de plan masse a été ajouté sur l’îlot de la Poste (secteur UCVp) dans le cadre de la modification n°2 du PLU afin de cadrer le projet de réaménagement de l’îlot.</p>
------------	---

Evolution du secteur UCVp en zone UCV	
PLU actuel	PLU révisé
	
<p>Un secteur UCVp a évolué vers le zonage UCV car le projet a été réalisé.</p>	

<b>UE</b>	<p><b>Description :</b></p> <p>Il s’agit d’une zone comprenant les grands équipements présents dans la commune avec une grande diversité de fonctions : scolaire, sportif, administratif. Elle comprend le secteur UEp correspondant au projet de parc urbain du secteur de Corbeville.</p> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>L’objectif est de prendre en compte les besoins spécifiques de ces secteurs et de permettre les évolutions nécessaires à l’orientation fixée par le PADD de maintenir un niveau d’équipement adapté à l’évolution démographique, diversifié et visant la satisfaction des besoins réguliers et exceptionnels et plus particulièrement en privilégiant l’adaptation et l’évolution des équipements collectifs existants.</p> <p><b>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2017 :</b></p> <p><b>Issues de la mise en compatibilité du PLU avec la DP du projet urbain du secteur de Corbeville :</b></p> <p>- Création d’un secteur UEp</p> <p>Le secteur de zone urbaine UEp correspondant au projet de parc urbain a été délimité en lieu et place de la zone UA correspondant à la partie orientale de l’espace d’activité des friches Thalès.</p>
-----------	---

Evolution de la zone UE	
PLU actuel	PLU révisé
	
<p>La zone UE située sur le secteur de Mondétour a été élargie. Elle comprend désormais une partie de l’ancienne zone UG et constitue une seule et même emprise, en cohérence avec la suppression de l’OAP du secteur de Mondétour.</p> <p>La superficie de la zone évolue de 45,1 à 50,3 hectares.</p>	

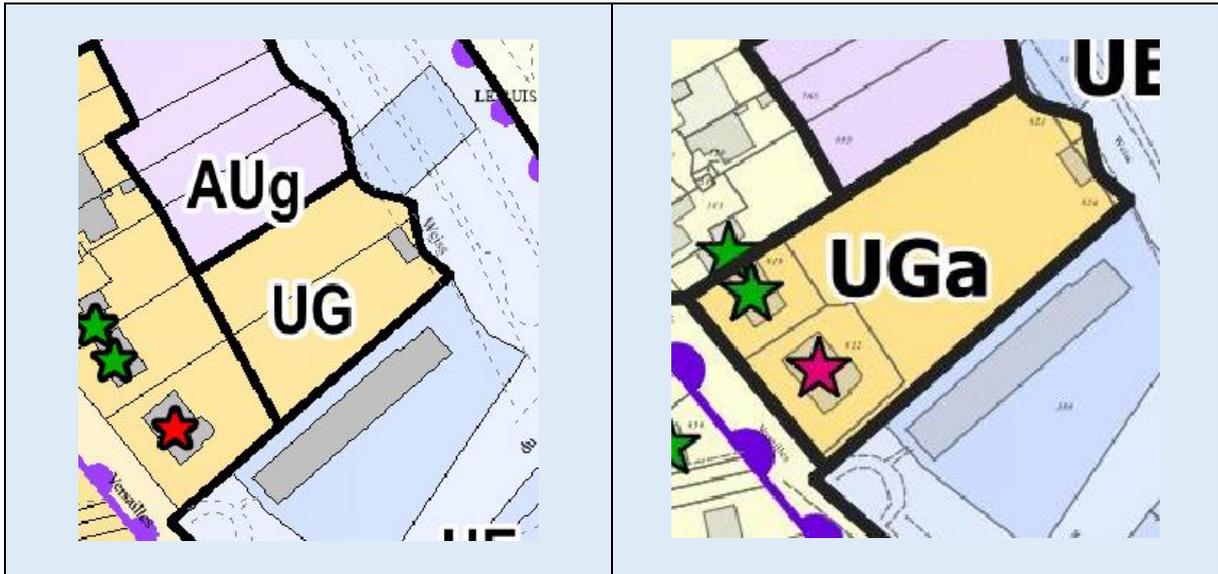


La zone UU a été prolongée sur la zone UE (site de la Pacaterie) avec pour objectif de permettre la réalisation d’une réhabilitation de la construction existante. En effet, le PLU révisé autorise sur cette zone les logements mono-orientés au Nord, alors que l’actuel ne le permettait que partiellement (maximum 20%).

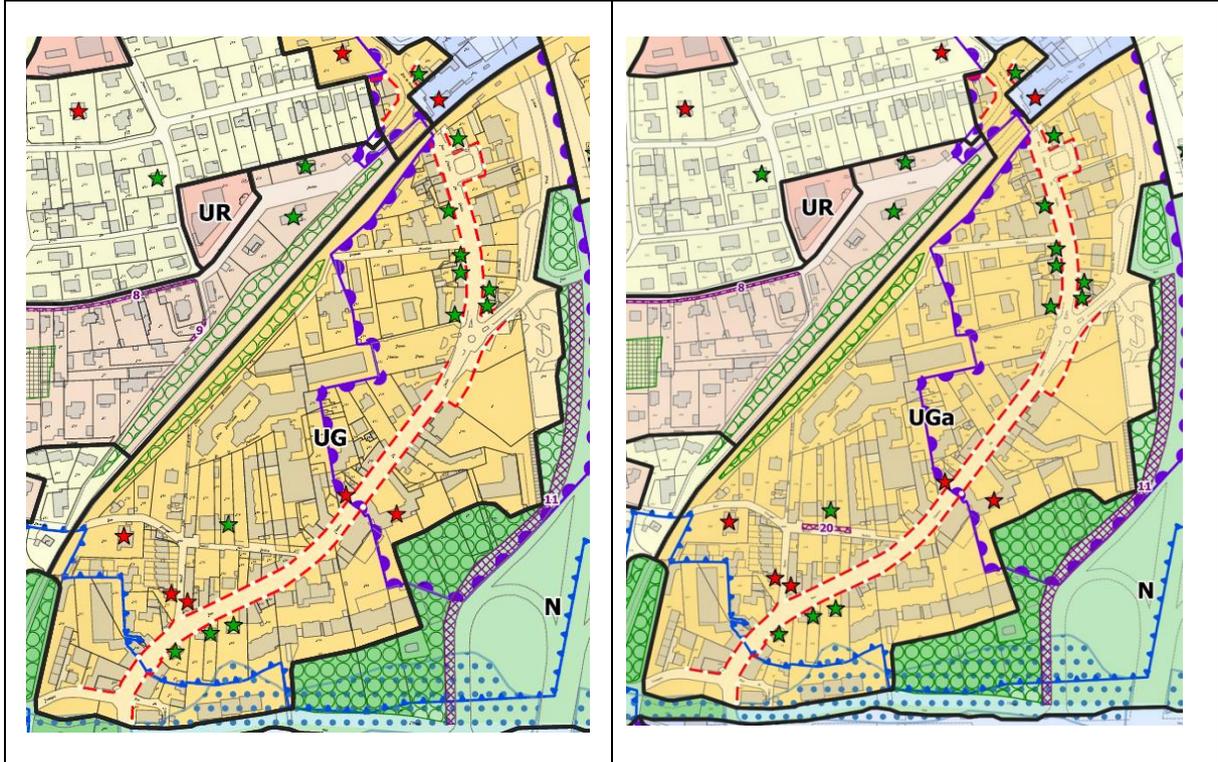
Ce changement de zonage est accompagné par un changement de la réglementation en zone UU, qui permet désormais la création de logements orientés vers le Nord.

<b>UG</b>	<p><b>Description :</b></p> <p>La zone UG est une zone mixte dans ses fonctions urbaines comprenant notamment la centralité du Guichet/Charles de Gaulle et celle de Mondétour. Elle comprend quatre secteurs UGa qui correspondent aux secteurs de diffusion de la dynamique urbaine autour de la centralité du Guichet/Charles de Gaulle et du boulevard Dubreuil Prolongé.</p> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>L’objectif recherché est d’encourager la mixité des fonctions et le renforcement de l’habitat pour conforter l’animation urbaine et la fonction de centralité du quartier du Guichet/Charles de Gaulle et du cœur de Mondétour, en lien avec les orientations du PADD visant notamment à :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Susciter et accompagner l’évolution du tissu urbain en prenant en compte les qualités paysagères et les particularités des quartiers en anticipant et encadrant l’attractivité urbaine autour des gares ;</li> <li>• Accompagner l’évolution de la ville par un renforcement de l’offre commerciale de proximité et développer une qualité urbaine propice à une bonne dynamique commerciale en prévoyant, pour les nouvelles opérations s’inscrivant au sein des polarités commerciales ou à proximité immédiate, la construction de rez-de-chaussée commerciaux accessibles et lisibles.</li> </ul> <p><b>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2017 :</b></p> <p><b>Issues de la révision du PLU :</b></p> <p>Six secteurs UG/UGa ont été réduits au profit majoritairement de la zone UH. Ils sont détaillés dans les tableaux ci-dessous.</p>
-----------	---

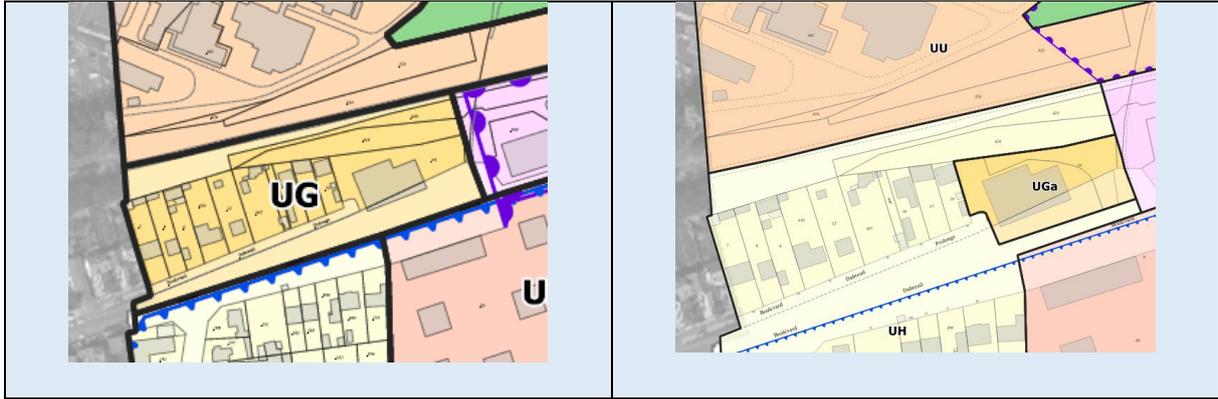




Evolution de la zone UG située au nord de la gare du Guichet en secteur UGa. Le secteur UGa est étendu jusqu'à la rue Louise Weiss. Il s'adapte à la réalisation d'un immeuble d'habitat collectif en cours de livraison. Il s'agit avec cette évolution de stabiliser les droits à construire sur le périmètre d'un projet de promotion immobilière en chantier.



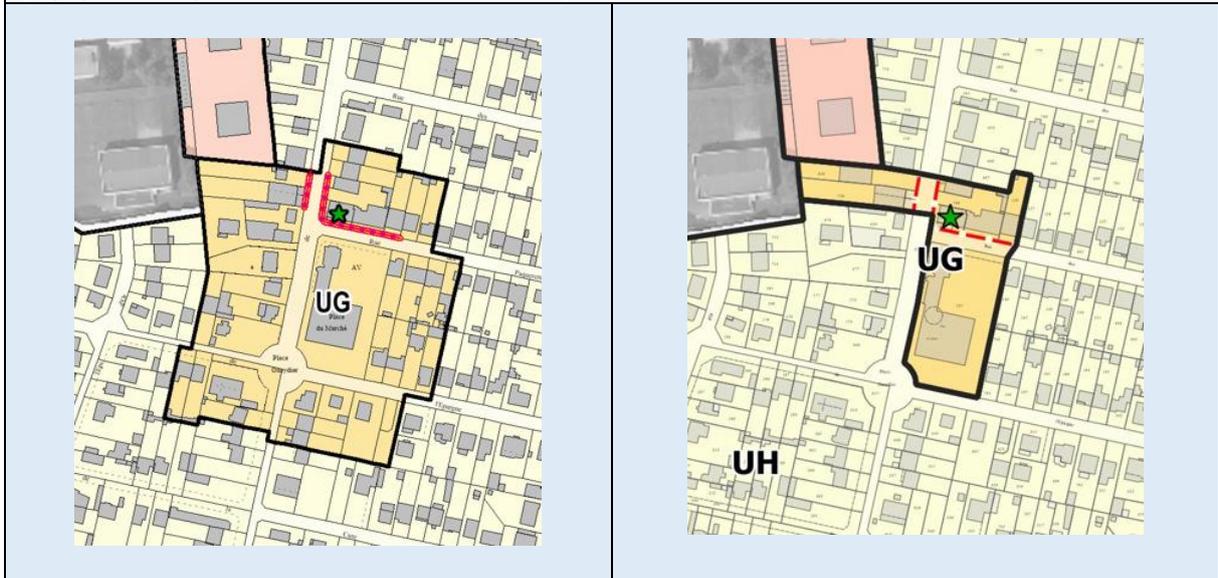
Passage d'une zone UG en secteur UGa de part et d'autre de la rue Charles de Gaulle qui était ciblée pour y réduire les droits à construire afin de réduire la pression foncière qui s'y exerce. Toutefois, au regard de son tissu urbain assez dense et de sa centralité, le secteur conserve ses caractéristiques de zone mixte dans ses fonctions urbaine, avec une densité quelque peu amoindrie.



Evolution de la zone UG située boulevard Dubreuil prolongé en cohérence avec la suppression de ce secteur dans l'OAP Centre-ville. Cette zone est remplacée par une zone UH correspondante à de l'habitat pavillonnaire à maintenir et un secteur UGa relatif à un immeuble d'habitat collectif existant à pérenniser.



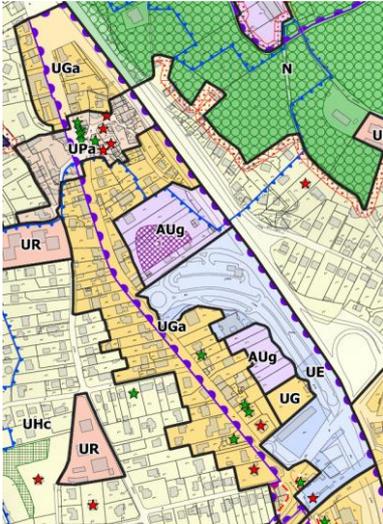
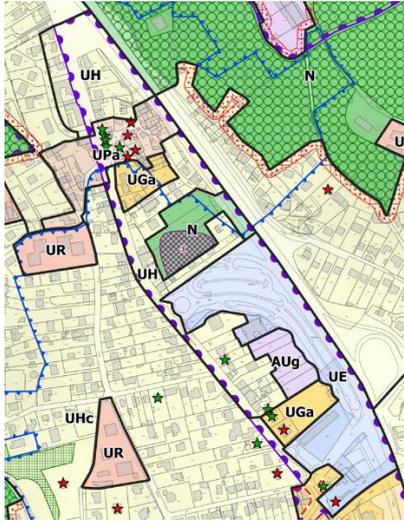
Suppression de la zone UG située au nord du ring des Ulis en cohérence avec la suppression de l'OAP du secteur de Mondétour et la volonté de maintien des activités actuellement en place (équipements publics et activité commerciale).

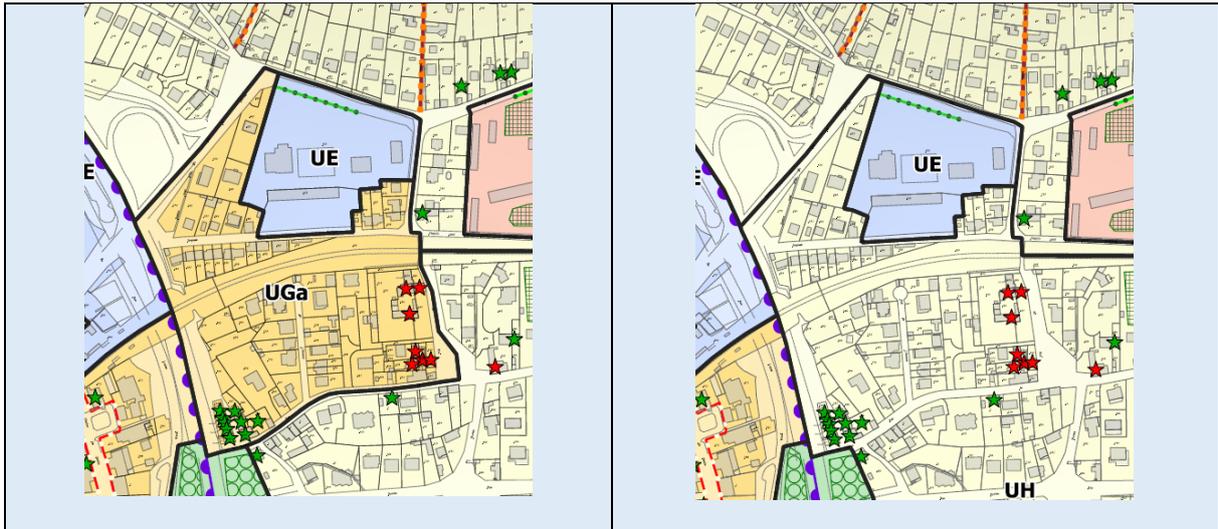


Réduction de la zone UG située au cœur du plateau de Mondétour et évolution d'une partie en zone UH, dans l'objectif de réduire le potentiel mutable sur ce secteur et de le circonscrire à la centralité de quartier.

<b>UH</b>	<p><b>Description :</b></p> <p>La zone UH regroupe les quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle comprend un secteur en pente nommé UHc.</p> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>Ces quartiers sont aujourd'hui très largement urbanisés. Les évolutions sont prévues en cohérence avec le PADD visant la conservation de la vocation résidentielle dominante de la ville en préservant les caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers résidentiels.</p>
-----------	--

Les évolutions des zones UH sont majoritairement liées à la réduction des droits à construire des zones UG/UGa. C'est pourquoi les justifications renvoient au tableau de la zone UG.

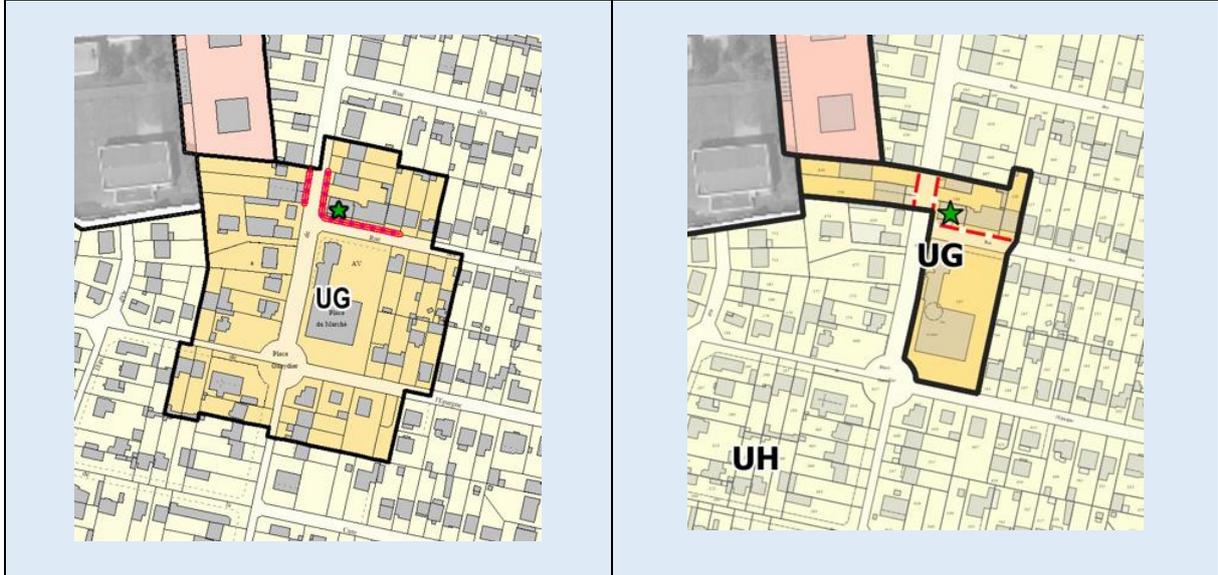
Evolution de la zone UH et son secteur UHc	
PLU actuel	PLU révisé
	
Cf tableau « Evolution de la zone UG et son secteur UGa ».	



Cf tableau « Evolution de la zone UG et son secteur UGa ».



Cf tableau « Evolution de la zone UG et son secteur UGa ».



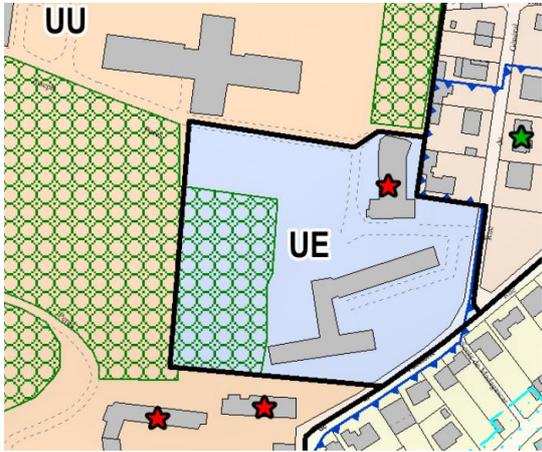
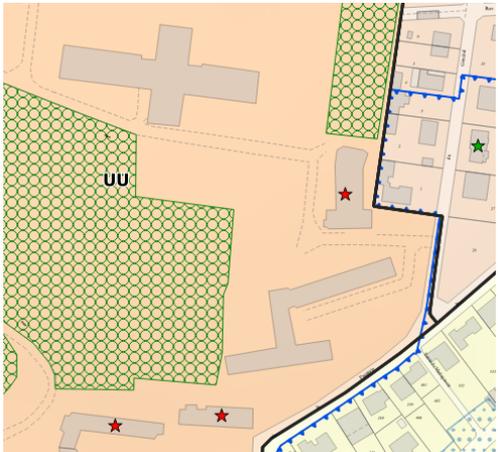
Cf tableau « Evolution de la zone UG et son secteur UGa ».

<b>UM</b>	<p><b>Description :</b></p> <p>La zone UM correspond aux secteurs urbanisés ou destinés à l'être au sein de la ZAC du Moulon. Elle est composée des secteurs UMA et UMB pour lesquels la règle de hauteur varie. Il existe aussi un secteur UMC dont la vocation est de créer des espaces de paysages intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés et d'accueillir essentiellement des constructions et dédiées aux activités sportives et de loisirs.</p> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>Mise en œuvre de la ZAC du Moulon dans le cadre du projet Paris Saclay mené par l'EPAPS</p>
-----------	--

<b>UP</b>	<p><b>Description :</b></p> <p>La zone UP regroupe les quartiers patrimoniaux qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation. Elle est composée de 4 secteurs qui se caractérisent par une présence importante d'un bâti remarquable :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• UPa : quartier du fond du Guichet</li><li>• UPb : secteur des Hucheries</li><li>• UPc : quartier Madagascar</li><li>• UPd : quartier du Mail</li></ul> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>Ces quartiers sont aujourd'hui très largement urbanisés. Les évolutions y demeureront assez limitées en cohérence avec le PADD visant à préserver les caractéristiques des quartiers patrimoniaux participant fortement à l'identité orcéenne en les identifiant et en les délimitant afin de :</p> <ul style="list-style-type: none"><li>• Définir une réglementation spécifique permettant de préserver les grandes caractéristiques patrimoniales de ces quartiers tout en permettant des insertions harmonieuses dans le tissu existant ;</li><li>• Intégrer, pour tout nouveau projet, des exigences qualitatives fortes à l'échelle de chaque quartier concerné.</li></ul>
-----------	--

<b>UR</b>	<p><b>Description :</b></p> <p>La zone UR correspond aux ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d’opérations d’ensemble. Le secteur URL correspond aux opérations groupées d’habitat individuel tandis que le reste de la zone UR comprend les ensembles collectifs.</p> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>Ces quartiers sont aujourd’hui très largement urbanisés. Les évolutions y demeureront assez limitées du fait de leur morphologie particulière et en cohérence avec le PADD visant la conservation de la vocation résidentielle dominante de la ville en préservant les caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers résidentiels.</p>
-----------	--

<b>UU</b>	<p><b>Description :</b></p> <p>Il s’agit de l’Université Paris-Saclay constituée en grande partie du site classé du domaine de Launay.</p> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>L’objectif est de répondre aux besoins spécifiques de l’Université.</p>
-----------	---

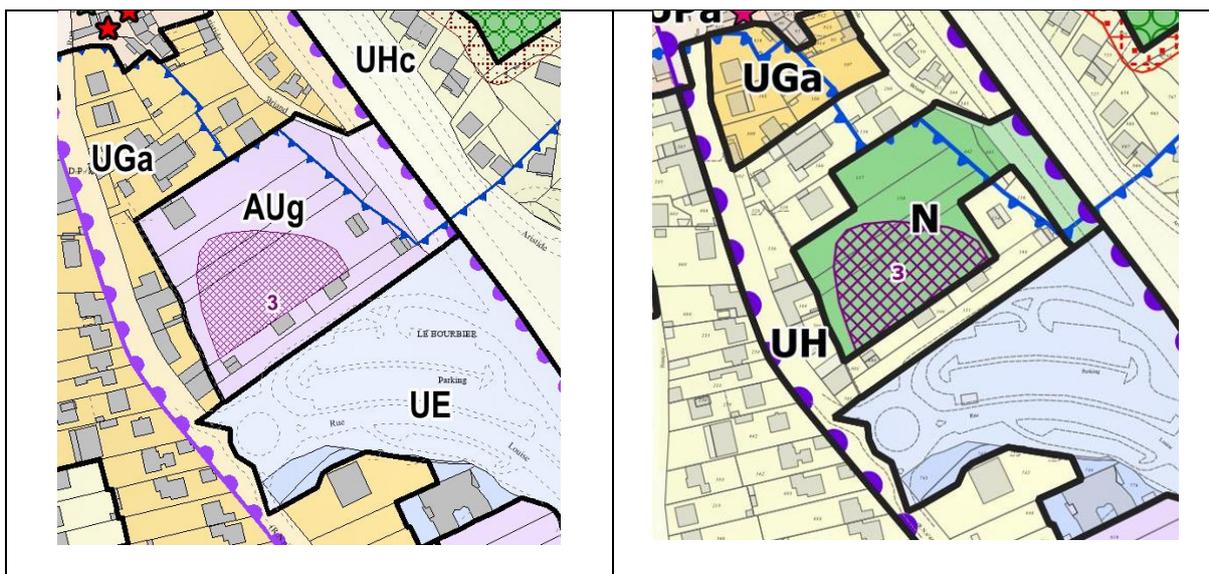
Elargissement de la zone UU	
PLU actuel	PLU révisé
	
<p>La zone UU a été prolongée sur la zone UE (site de la Pacaterie) avec pour objectif de permettre la réalisation d’une réhabilitation de la construction par le CROUS, en lien avec les services de l’université Paris-Saclay. En effet, le PLU révisé autorise les logements mono-orientés au Nord, alors que l’actuel ne le permettait que partiellement (20% maximum).</p> <p>Ce changement de zonage est accompagné par un changement de la réglementation en zone UU, qui permet désormais la création de logements mono-orientés vers le Nord.</p>	

d) Les zones à urbaniser

AUC	<p><b>Description :</b></p> <p>La zone AUC correspond à la zone d’urbanisation « de Corbeville ». Elle fait l’objet d’une Zone d’Aménagement Concerté (ZAC). L’aménagement de cette zone est réalisé dans le cadre de l’Opération d’Intérêt National (OIN) Paris-Saclay et vise à créer un pôle d’enseignement supérieur et de recherche et de développement économique d’envergure mondiale.</p> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>Accueillir différents projets en lien avec l’OIN Paris Saclay : des logements familiaux et étudiants, des services, commerces et équipements publics (dont un hôpital à moyen terme).</p> <p><b>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2017 :</b></p> <p><i>- Issues de la mise en compatibilité du PLU avec la DP du projet urbain du secteur de Corbeville :</i></p> <p>La zone à urbaniser « ouverte à l’urbanisation » AUC a été créée pour les besoins du projet pour partie en remplacement de la zone AU qui est intégralement supprimée. Elle se substitue aussi à une partie de la zone UA correspondant à l’espace d’activité des friches Thalès et de la zone N au sud-est du projet à la limite communale avec Palaiseau. Elle se répartie spatialement à l’ouest et à l’est du corridor. Le périmètre de cette nouvelle zone s’établit à environ 46,9 hectares. Sa vocation est d’accueillir l’essentiel du programme de construction du projet.</p> <p>A titre de comparaison, la zone AU initiale mesurait 48,5 hectares. La superficie des zones à urbaniser est ainsi réduite d’environ 1,6 hectares.</p>
-----	--

<b>AUg</b>	<p><b>Description :</b></p> <p>Il s’agit d’un secteur d’urbanisation future à vocation dominante d’habitat présentant un potentiel de mutation au Guichet. Son ouverture à l’urbanisation est conditionnée au développement d’une opération cohérente d’ensemble.</p> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>L’objectif de cette zone est de permettre la production de logements en cohérence avec les orientations du PADD visant à susciter et accompagner l’évolution du tissu urbain et à rendre efficient le parcours résidentiel des ménages orcéens en complétant l’offre de logements existante.</p> <p><b>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2017 :</b></p> <p><b>- Issues de la modification n°1 du PLU :</b></p> <p>Suppression de la zone AUg sur le site de l’hôpital et remplacement par une zone UG, dont le règlement est plus favorable à la réalisation de l’OAP prévue sur ce secteur (zone mixte dans ses fonctions urbaines). De plus, les parcelles situées sur le site de l’hôpital sont déjà urbanisées et disposent de voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Suppression de la zone AUg sur le secteur « Boulevard Dubreuil prolongé » et remplacement par une zone UG, dont le règlement est plus favorable à la réalisation de l’OAP prévue sur ce secteur (zone mixte dans ses fonctions urbaines). De plus, les parcelles concernées sont déjà urbanisées et disposent de voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Suppression de la zone AUg sur l’entrée de ville de Mondétour et remplacement par une zone UG et une zone UE, dont le règlement est plus favorable à la réalisation de l’OAP prévue sur ce secteur. La zone UG est une zone mixte dans ses fonctions urbaines et la zone UE permet de réglementer l’entretien et la construction d’équipement de la commune (centre technique municipal, terrains de tennis et gymnase). De plus, les parcelles concernées sont déjà urbanisées et disposent de voies ouvertes à la circulation.</p> <p>Evolution d’une partie de la zone AUg du Bourbier en zone UGa, permettant la réalisation de l’OAP, notamment la diffusion de la dynamique urbaine autour de la centralité du Guichet.</p> <p>La superficie évolue après cette modification de 7,7 hectares à 2,5 hectares.</p>
------------	---

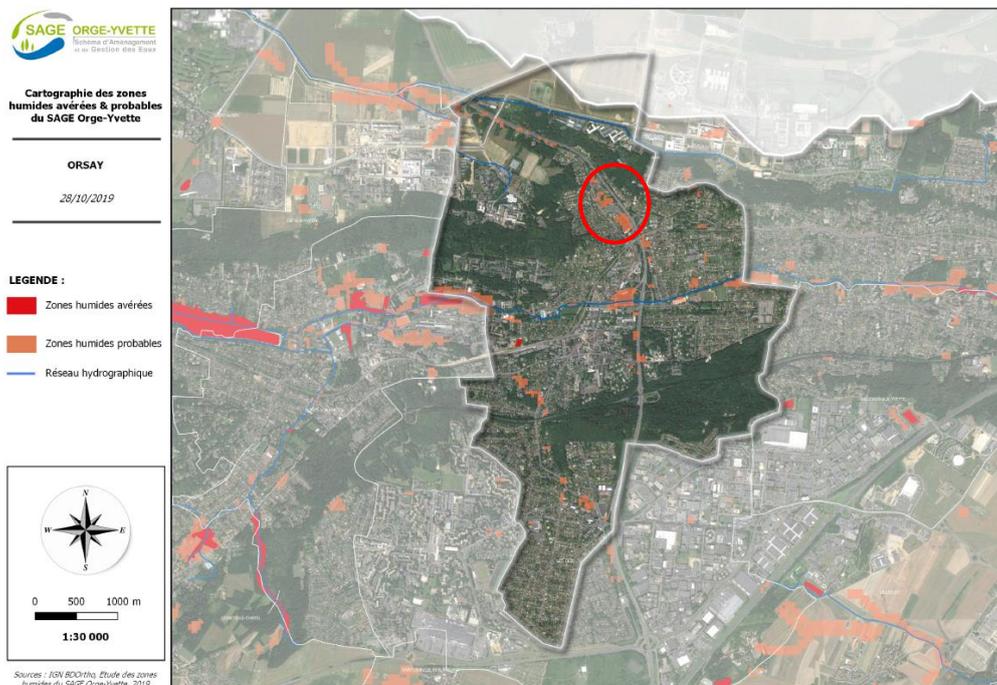
Evolution de la zone AUg	
PLU actuel	PLU révisé



La zone AUg du Bourbier a été remplacée par une zone UH sur les parcelles bâties et par une zone N sur les jardins des fonds de parcelles du secteur. En plus de l'objectif de maîtrise de l'intensification urbaine du secteur vallée, il s'agit de protéger :

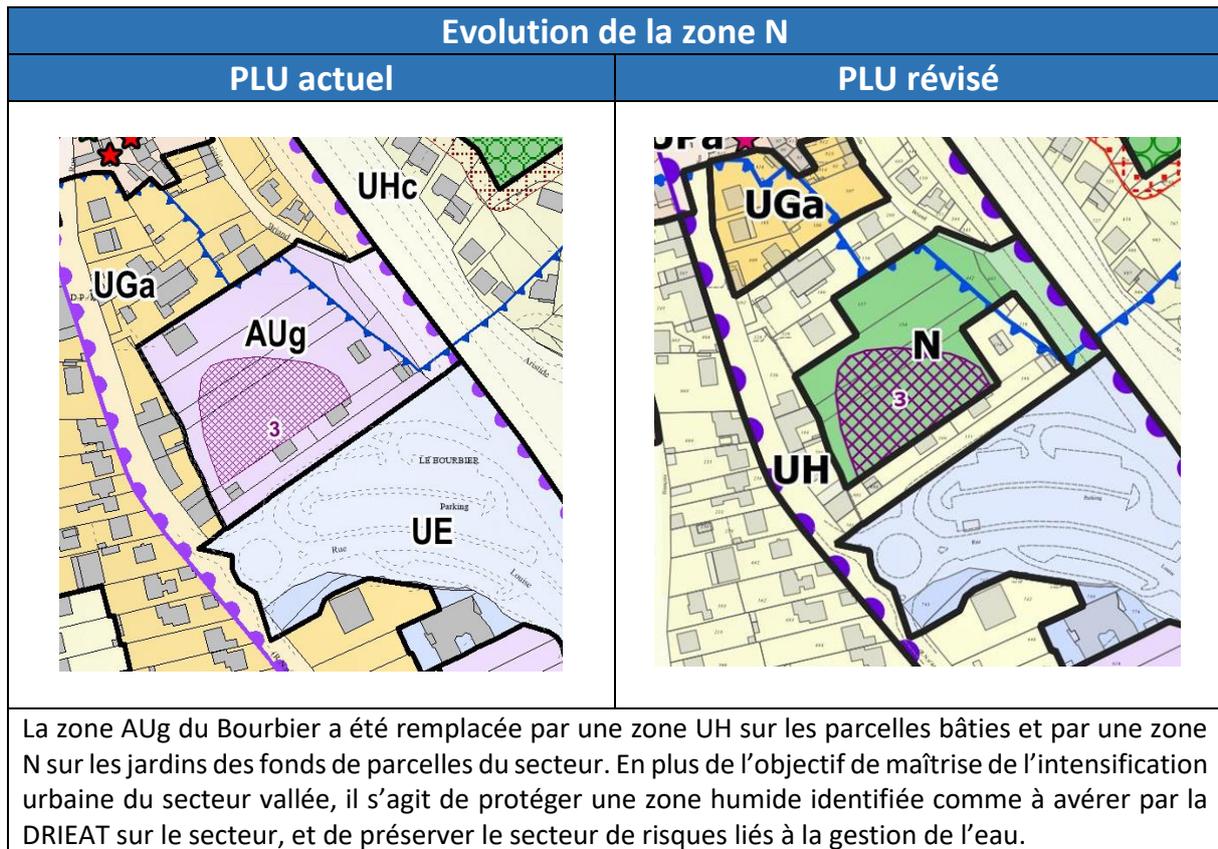
- une zone humide identifiée comme probable (dont le caractère humide reste à vérifier et les limites à préciser) par le SAGE Orge-Yvette et l'enveloppe d'alerte zones humides, et de préserver le secteur de risques liés à la gestion de l'eau.
- Une zone très probable de convergence des axes de ruissellement apparaissant dans les études des zones à risque de ruissellement rural sur le bassin Orge-Yvette, réalisée par le SAGE Orge-Yvette, actuellement en cours de révision.

Des observations de terrain depuis l'espace public vers les espaces privés ont été réalisées par un bureau d'études qualifié. Ces observations confirment l'intérêt du milieu.



e) Les zones naturelles

N	<p><b>Description :</b></p> <p>La zone N correspond aux espaces naturels de la commune : coteaux boisés, bois et forêts, secteurs proches de l'Yvette y compris les zones humides.</p> <p><b>Objectif(s) :</b></p> <p>L'objectif est de garantir la préservation des milieux naturels d'Orsay et plus particulièrement les zones humides, les berges de l'Yvette et les massifs boisés en réponse aux orientations du PADD visant à Protéger les espaces naturels multifonctionnels (rôle pour le paysage, la biodiversité, la gestion des risques naturels, les loisirs...) constitutifs de la Trame Verte et Bleue orcéenne et plus particulièrement de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver l'intégrité des grands massifs boisés des coteaux (Bois Persan, Bois de la Cyprenne, Bois de la Grille Noire, Bois de la Troche, Bois des Rames, Bois de la Guyonnerie...) en évitant tout développement urbain dans ces secteurs et en préservant leurs lisières ;</li> <li>• Protéger les zones humides et assurer le maintien de leurs fonctionnalités écologiques ;</li> <li>• Concilier la préservation de ces espaces naturels avec la possibilité d'installations légères et ponctuelles liées à l'usage de promenade et de loisirs de ces espaces ouverts au public.</li> </ul> <p><b>Principale(s) évolution(s) depuis le PLU de 2017 :</b></p> <p><b>- Issues de la MEC du PLU avec la DP du projet urbain du secteur de Corbeville :</b></p> <p><b>Création d'un secteur Np</b></p> <p>Le secteur de zone naturelle destiné à l'aménagement d'un parc en continuité des coteaux boisés dénommé Np a été délimité sur la partie forestière du futur parc à aménager en lieu et place de la zone UA correspondant à l'espace d'activité des friches Thalès et de la zone N dans son prolongement.</p> <p>Le périmètre de secteur Np s'élève à environ 5,5 hectares.</p> <p><b>Modification du périmètre de la zone N</b></p> <p>En plus de la création d'un secteur Np, la zone N a été étendue sur le secteur du Bois de la Martinière et sur le périmètre du corridor écologique élargi à ses abords immédiats, en remplacement de la zone AU supprimée.</p> <p>L'emprise de la zone a par ailleurs été réduite à l'est du périmètre du projet et de part et d'autre de la rigole de Corbeville. Au global la zone naturelle évolue positivement avec la mise en comptabilité avec un bénéfice de 8,2 hectares. Le périmètre total s'établit à 209,2 hectares dont 5,5 ha pour le secteur Np et 203,7 ha pour le reste de la zone.</p> <p><b>- Issues de la modification n°1 du PLU :</b></p> <p>Prolongement de la zone N à l'Est du site de Westing House (zone UA) pour mettre en cohérence la zone N avec l'espace boisé classé présent sur la zone UA.</p>
---	---



## 5.4.2. Déclinaison et justification des règles d'urbanisme

### a) Mode d'emploi du règlement

#### Le rôle du règlement du PLU

Le règlement d'urbanisme édicté par le PLU détermine le droit d'occuper et d'utiliser les sols et les conditions dans lesquelles il s'exerce dans les diverses zones du PLU qui couvrent l'ensemble du territoire communal.

A ce titre, la règle d'urbanisme a pour objectif de répondre aux orientations d'aménagement retenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Pièce maîtresse en termes de gestion du droit d'occuper et d'utiliser le sol, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU, dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document et s'articule avec les orientations d'aménagement et de programmation.

#### La portée du règlement

Comme le prévoit l'article L.152-1 du code de l'urbanisme, « *L'exécution par toute personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont **conformes** au règlement et à ses documents graphiques.*

*Ces travaux ou opérations sont, en outre, **compatibles**, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation. »*

#### **La portée du règlement du PLU à l'égard des autres législations**

Un certain nombre de législations ayant des effets sur l'occupation et l'utilisation du sol continuent de s'appliquer nonobstant les dispositions édictées par le PLU. Il s'agit notamment :

#### *Servitudes d'utilité publique*

Aux règles du Plan Local d'Urbanisme s'ajoutent les prescriptions prises au titre de législations spécifiques concernant les servitudes d'utilité publique affectant l'occupation ou l'utilisation du sol. Ces servitudes sont présentées dans le rapport de présentation et détaillées dans la notice et les plans du dossier « Annexes » du PLU.

Au titre de ces servitudes, le territoire d'Orsay est particulièrement concerné par les réglementations suivantes :

- Plan de prévention du risque naturel prévisible d'inondation (PPRI) de la vallée de l'Yvette en date du 26 septembre 2006 : un périmètre indicatif est reporté directement sur le plan de zonage. Le PPRI est annexé au dossier de PLU en tant que servitude. Il conviendra de s'y référer pour tout projet concerné par le périmètre. A l'intérieur de ces secteurs les constructions et installations de toute nature doivent, en complément du présent règlement, respecter les

dispositions du PPRI. Ces dispositions sont de nature à limiter les possibilités d'utilisation du sol au regard de la prise en compte des risques d'inondation.

- Une protection de monument historique : le Temple de la Gloire en date du 27 septembre 1979 ;
- Le site classé du Domaine de Launay en date du 10 novembre 1959 ;
- Le site inscrit de la vallée de Chevreuse en date du 8 novembre 1973 ;
- Des canalisations de transport de matières dangereuses ;
- De la voie ferrée ;
- Un périmètre de protection de captage.

*Archéologie préventive*

Au titre de l'article R.523-1 du code du Patrimoine, les opérations d'aménagement, de construction d'ouvrages ou de travaux qui, en raison de leur localisation, de leur nature ou de leur importance, affectent ou sont susceptibles d'affecter des éléments du patrimoine archéologique ne peuvent être entreprises que dans le respect des mesures de détection et, le cas échéant, de conservation et de sauvegarde par l'étude scientifique ainsi que des demandes de modification de la consistance des opérations d'aménagement.

Au titre de l'article R111-1-4 du code de l'urbanisme, Le projet peut être refusé ou n'être accepté que sous réserve de l'observation de prescriptions spéciales s'il est de nature, par sa localisation et ses caractéristiques, à compromettre la conservation ou la mise en valeur d'un site ou de vestiges archéologiques.

*Classement sonore des infrastructures*

Les infrastructures de transports terrestres sont classées en fonction de leur niveau sonore, et des secteurs affectés par le bruit sont délimités de part et d'autre de ces infrastructures.

Sur la commune, sont applicables les dispositions des arrêtés préfectoraux :

- N°0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national pour la RN118, la RD188 (ex-N188) et la RD 446 (ex-RN446) ;
- N°2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour les RD 35, 95, 128, 2018 et 98 ;
- N°2022-DDT-SE-307 du 8 août 2022 portant approbation des cartes de bruit des infrastructures ferroviaires dont le trafic annuel est supérieur à 30 000 passages de trains par, dans le département de l'Essonne ;
- N°2023-DDT-SE-100 du 22 mars 2023 portant approbation du classement sonore des réseaux ferroviaires SNCF, RATP et Ile-de-France Mobilités dans le département de l'Essonne, et notamment pour le RER B classé en catégorie 4 et 5.

Les constructions situées dans la zone affectée par le bruit devront faire l'objet d'une isolation acoustique renforcée en application des articles L.571-9 et L.571-10 du code de l'environnement, dans les secteurs qui, situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres, sont affectés par le bruit. Les valeurs de référence pour le trafic routier sont celles retenues par l'OMS : 53 dB Ld en journée et 45 dB night la nuit.

<b>Infrastructures</b>	<b>Largeur maximale des secteurs affectés par le bruit</b>
RN 118	250 m
RD 188	100 m

RD 446	100 m et 30 m selon les tronçons
RD 35	250 m
RD 95	30 m
RD 128	30 m
RD 218	100 m
Voie ferrée RER B catégorie 4	30 m
Voie ferrée RER B catégorie 5	10 m

*Opération d'Intérêt National (OIN)*

La commune est concernée par l'opération d'intérêt national de Paris-Saclay.

Les conséquences de l'instauration d'un périmètre OIN sont au nombre de trois :

- En application de l'article L.422-2 code de l'urbanisme, le Préfet redevient compétent pour délivrer, dans un périmètre OIN, les autorisations d'urbanisme, y compris lorsque les communes concernées sont dotées d'un plan local d'urbanisme ;
- De façon générale, la décision est prise par le Maire au nom de l'Etat, sauf dans les cas mentionnés à l'article R-422-2 code de l'urbanisme où elle émane du Préfet ;
- en application de l'article L.311-1 code de l'urbanisme, le Préfet redevient compétent pour créer (et modifier et supprimer), après avis du Conseil Municipal de la (ou des) commune(s) concernée(s) ou de l'EPCI compétent, les zones d'aménagement concerté situées, en tout ou partie, à l'intérieur d'un périmètre OIN.

La rédaction du document d'urbanisme reste une compétence communale mais doit respecter les orientations de l'OIN. En effet, délimitées par l'Etat dans le cadre de sa politique d'aménagement du territoire national, les OIN sont prévues pour être respectées par les documents d'urbanisme, dans un rapport de « prise en compte ». Les SCoT, les PLU, les POS, les cartes communales situés dans le périmètre d'une OIN ne sauraient en contrarier la réalisation et il appartient au Préfet de veiller à la prise en compte des OIN (art. L.121-2 du code de l'urbanisme).

La commune d'Orsay est concernée par un schéma de développement territorial (SDT), adopté par le CA de l'EPPS le 13 janvier 2012, document de stratégie ayant vocation à être complété par des CDT opérationnels sur des périmètres plus restreints, dont celui du Sud du Plateau de Saclay.

La commune est ainsi également concernée par le projet de CDT Paris-Saclay territoire Sud, approuvé lors du comité de pilotage du 10 juillet 2015 et soumis à enquête publique du 2 au 28 novembre 2015 et signé le 5 juillet 2016.

Bien que sans lien d'opposabilité avec le PLU, ces documents traduisant la stratégie et le projet partagés par les acteurs institutionnels du territoire pourront aider à formaliser la transcription de l'OIN dans le projet communal.

*Déclaration d'utilité publique du Grand Paris Express pour la ligne 18*

Le dossier de PLU approuvé intègre, à la demande de l'Etat, les dispositions du projet de déclaration d'utilité de la ligne 18 du Grand Paris Express. Ainsi le règlement des zones traversées permet la réalisation de la ligne 18 ainsi que les différents aménagements nécessaires. Un emplacement réservé a été délimité sur le plan de zonage pour le tracé de la ligne.

### La composition des pièces réglementaires

Le règlement du PLU d'Orsay est établi conformément aux articles R151-9 du code de l'Urbanisme et suivants. Il se compose de deux volets : le règlement écrit et les documents graphiques.

#### Les pièces écrites

##### Les dispositions générales

Elles rappellent et définissent les éléments suivants :

- Champ d'application et portée du règlement
- Contenu du règlement du PLU
- Portée d'autres législations relatives à l'occupation des sols
- Installations classées (ICPE)
- Adaptations mineures
- Reconstruction après destruction ou démolition
- Application du règlement aux lotissements
- Risques d'inondation
- Règlementation du stationnement
- Illustrations du règlement
- Lexique et définitions applicables pour le règlement

##### Les dispositions réglementaires par zone

Il s'agit du corps principal du règlement qui énonce pour chacune des zones ses propres règles.

A l'échelle de chaque zone, les règles visent à faire coïncider la réalité territoriale avec les orientations d'urbanisme. Ainsi, les dispositions écrites sont adaptées à la réalité de l'organisation urbaine des différents quartiers, tout en étant conçues pour répondre aux orientations du projet urbain.

##### Les annexes du règlement,

Elles regroupent notamment :

- Les fiches du patrimoine bâti protégé
- La liste des emplacements réservés
- Les informations utiles pour les constructions sur terrains argileux
- Liste des plantes conseillées, indigènes ou favorables à la faune
- Liste des plantes interdites (exotiques envahissantes)

##### Le plan de zonage

Les documents graphiques du PLU, dont le contenu est défini notamment aux articles R.151-14 et R.151-17 du code de l'urbanisme sont obligatoires, indissociables et complémentaires du règlement écrit.

#### Les documents graphiques

Le plan de zonage délimite spatialement les différentes zones, secteurs et périmètres et donc le champ d'application de la règle écrite qui y est attachée. En superposition du zonage, les documents graphiques prévoient des dispositions particulières, qui s'inscrivent en complément du zonage et de la règle écrite.

Certaines dispositions sont indépendantes du règlement écrit car elles sont directement régies par des articles spécifiques du code de l'urbanisme. C'est notamment le cas des espaces boisés classés et des emplacements réservés.

Le règlement du PLU comporte un corps de règles réparties en 3 sections et 17 articles, (article R.151-30 à R.151-50 du code de l'urbanisme au moment de l'arrêt du PLU en février 2023) :

**SECTION 1 : DESTINATION DES CONSTRUCTIONS, USAGES DES SOLS ET NATURES D'ACTIVITE**

Article 1 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits

Article 2 - Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions

Article 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

**SECTION 2 : CARACTERISTIQUES URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS**

*SOUS-SECTION 2.1. : VOLUMETRIE ET IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS*

Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

Article 7 - Emprise au sol des constructions

Article 8 - Hauteur des constructions

*SOUS-SECTION 2.2. : QUALITE URBAINE, ARCHITECTURALE, ENVIRONNEMENTALE ET PAYSAGERE DES CONSTRUCTIONS*

Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Article 10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti identifié

Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

*SOUS-SECTION 2.3. : TRAITEMENT ENVIRONNEMENTAL ET PAYSAGERS DES ESPACES NON BATIS ET ABORDS DE CONSTRUCTION*

Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

*SOUS-SECTION 2.4. : STATIONNEMENT*

Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

**SECTION 3 : EQUIPEMENTS ET RESEAUX**

Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Article 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

## b) Justification des règles

### Articles 1 et 2 - fonctions urbaines

Les articles 1 et 2 du règlement du PLU encadrent les destinations, usages et affectations des sols et les types d'activités qui peuvent être interdits, autorisés ou autorisés sous-conditions, voire limités.

Le code de l'urbanisme en vigueur depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016 et modifié par le décret n°2020-78 du 31 janvier 2020 a réorganisé les catégories de destinations que le PLU peut réglementer. Il s'agit désormais des destinations et sous-destinations suivantes :

DESTINATIONS (5)	SOUS-DESTINATIONS (21)
1 - Exploitation agricole et forestière	1.1. Exploitation agricole 1.2. Exploitation forestière
2 - Habitation	2.1. Logement 2.2. Hébergement
3 - Commerce et activités de service	3.1. Artisanat et commerce de détail 3.2. Restauration 3.3. Commerce de gros 3.4. Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle 3.5. Cinéma 3.6. Hôtels 3.7. Autres hébergements touristiques
4 - Equipements d'intérêt collectif et services publics	4.1. Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés 4.2. Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés 4.3. Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale 4.4. Salles d'art et de spectacles 4.5. Equipements sportifs 4.6. Autres équipements recevant du public
5 - Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire	5.1. Industrie 5.2. Entrepôt 5.3. Bureau 5.4. Centre de congrès et d'exposition

L'arrêté du ministre chargé de l'urbanisme du 10 novembre 2016 et l'arrêté du 31 janvier 2020 modifiant la définition des sous-destinations précisent les définitions :

- **Exploitation agricole** : constructions destinées à l'exercice d'une activité agricole ou pastorale, notamment les constructions destinées au logement\* du matériel, des animaux et des récoltes.
- **Exploitation forestière** : constructions et entrepôts notamment de stockage du bois, des véhicules et des machines permettant l'exploitation forestière.

- **Logement** : constructions destinées au logement principal, secondaire ou occasionnel des ménages à l'exclusion des hébergements couverts par la sous-destination « hébergement ». La sous-destination « logement\* » recouvre notamment les maisons individuelles et les immeubles collectifs.
- **Hébergement** : constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service, notamment les maisons de retraite\*, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie.
- **Artisanat et commerce de détail** : constructions commerciales destinées à la présentation et vente de bien directe à une clientèle ainsi que les constructions artisanales destinées principalement à la vente de biens ou services.
- **Restauration** : constructions destinées à la restauration ouverte à la vente directe pour une clientèle commerciale.
- **Commerce de gros** : constructions destinées à la présentation et la vente de biens pour une clientèle professionnelle.
- **Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle** : recouvre les constructions destinées à l'accueil d'une clientèle pour la conclusion directe de contrat de vente de services ou de prestation de services et accessoirement la présentation de biens.
- **Cinéma** : recouvre toute construction répondant à la définition d'établissement de spectacles cinématographiques mentionnée à l'article L. 212-1 du code du cinéma et de l'image animée accueillant une clientèle commerciale.
- **Hôtels** : recouvre les constructions destinées à l'accueil de touristes dans des hôtels, c'est-à-dire des établissements commerciaux qui offrent à une clientèle de passage qui, sauf exception, n'y élit pas domicile, des chambres ou des appartements meublés en location, ainsi qu'un certain nombre de services.
- **Autres hébergements touristiques** : recouvre les constructions autres que les hôtels destinées à accueillir des touristes, notamment les résidences de tourisme et les villages de vacances, ainsi que les constructions dans les terrains de camping et dans les parcs résidentiels de loisirs.
- **Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés** : constructions destinées à assurer une mission de service public. Ces constructions peuvent être fermées au public ou ne prévoir qu'un accueil limité du public. Cette sous-destination comprend notamment les constructions de l'Etat, des collectivités territoriales, de leurs groupements ainsi que les constructions des autres personnes morales investies d'une mission de service public.
- **Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés** : constructions des équipements collectifs de nature technique ou industrielle, notamment les constructions techniques nécessaires au fonctionnement des services publics, les constructions techniques conçues spécialement pour le fonctionnement de réseaux ou de services urbains, les constructions industrielles concourant à la production d'énergie.
- **Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale** : équipements d'intérêts collectifs destinés à l'enseignement ainsi que les établissements destinés à la petite enfance, les équipements d'intérêts collectifs hospitaliers, les maisons médicales, les équipements collectifs accueillant des services sociaux, d'assistance, d'orientation et autres services similaires.
- **Salles d'art et de spectacles** : constructions destinées aux activités créatives, artistiques et de spectacle, musées et autres activités culturelles d'intérêt collectif.

- **Equipements sportifs** : recouvre les équipements d'intérêts collectifs destinées à l'exercice d'une activité sportive, notamment les stades, les gymnases ainsi que les piscines ouvertes au public.
- **Autres équipements recevant du public** : équipements collectifs destinées à accueillir du public afin de satisfaire un besoin collectif ne répondant à aucune autre sous-destination définie au sein de la destination « Equipement d'intérêt collectif et services publics ». Cette sous-destination recouvre notamment les lieux de culte, les salles polyvalentes, les maisons de quartier, les espace accueillant un parti politique, un syndicat, une association, les aires d'accueil des gens du voyage, les parkings et aires de stationnement publics.
- **Industrie** : constructions destinées à l'activité extractive et manufacturière du secteur primaire, constructions destinées à l'activité industrielle du secteur secondaire et constructions artisanales du secteur de la construction ou de l'industrie. Cette sous-destination recouvre notamment les activités de production, de construction ou de réparation susceptibles de générer des nuisances.
- **Entrepôt** : constructions destinées au stockage des biens ou à la logistique.
- **Bureau** : constructions destinées aux activités de direction et de gestion des entreprises des secteurs primaires, secondaires et tertiaires.
- **Centre de congrès et d'exposition** : constructions destinées à l'événementiel polyvalent, l'organisation de salons et forums à titre payant.

**Une réflexion a ainsi été menée sur chaque zone et secteurs du règlement afin de définir précisément les destinations ou sous-destinations interdites, autorisées, limitées ou soumises à conditions.**

*Toutes zones urbaines ou à urbaniser*

D'une façon générale les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière sont interdites puisqu'elles ne correspondent pas à la vocation des zones urbanisées ou destinées à l'être.

Sont, par ailleurs, interdits les installations, aménagements et travaux suivants, en raison de leur incompatibilité manifeste avec les caractéristiques urbaines et architecturales des zones et pour des raisons de fonctionnement urbain et de risque de nuisances de toutes natures :

- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;
- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public.
- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, acoustiques ou olfactives pour le voisinage.
- Pour les seules zones concernées par la destination habitation, sont aussi interdites, les constructions à destination d'habitation mono-orientées vers la RN118 dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie. Cette disposition se justifie par la nécessité de limiter l'exposition directe des populations au bruit routier et aux pollutions issues du trafic (référence à la RN118).

Sont soumis à des conditions particulières les constructions à destination d'habitation. Ainsi, pour être autorisées, elles doivent obligatoirement comporter moins de 20% de logements ou d'hébergements mono-orientés vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements ou hébergements. Cette disposition se justifie par la nécessité de favoriser l'ensoleillement des logements afin de limiter le recours à l'énergie pour l'éclairage et le chauffage (référence au nord).

Sont soumis à conditions ou limitations particulières les affouillements et exhaussements des sols afin de limiter les impacts paysagers de ces aménagements. Ainsi, pour être autorisés, ils doivent obligatoirement :

- être situés dans l'emprise des constructions autorisées ;
- ou être nécessaire à l'accès aux places de stationnement;
- permettre l'installation de dispositifs de géothermie, qui seront de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées ;
- dans les autres cas, être inférieurs à 1,2 mètre de hauteur et de profondeur par rapport au terrain existant avant travaux et concerner au plus 10% du terrain d'assiette.

Sont soumis à conditions ou limitations particulières les antennes relais afin de limiter l'impact paysager de ces installations :

- s'intégrer dans les paysages et l'environnement et respecter les dispositions de la charte relative aux antennes relais figurant en annexe du règlement ;
- pour toute nouvelle antenne relais, être située en dehors du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et hors sites inscrits et classés ;
- limiter la multiplication des supports en se servant des installations existantes le cas échéant (mutualisation entre opérateurs) ;
- pour les antennes relais situées au sein du périmètre d'une construction classée ou inventoriée au titre de la législation sur les monuments historiques et au sein des sites inscrits et classés, les évolutions des installations existantes et nécessaires au fonctionnement du réseau sont autorisées.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES
Justification
<p>Pour les destinations usages et affectations des sols soumis à conditions, le PLU intègre désormais une nouvelle condition concernant les <u>affouillements et exhaussements des sols</u>. Il s'agit de l'installation des dispositifs de géothermie, de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées.</p> <p>Cette nouvelle condition doit faciliter l'installation de dispositifs de géothermie tout en les contenant sous les emprises déjà artificialisées afin de préserver les espaces verts et les espaces de pleine terre.</p> <p>Concernant les antennes relais, la réglementation du PLU évolue, une dérogation est instaurée. Elle autorise l'évolution des installations nécessaires au fonctionnement du réseau, et ce même si l'antenne est située dans un périmètre d'une construction classée ou inscrite au titre des monuments historiques. Cette règle vise à limiter la création de nouvelles antennes et de permettre l'évolution d'existante.</p>

#### Zone UA

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir et développer les activités économiques en place et d'en accueillir de nouvelles tout en respectant le cadre urbain et paysager environnant, seules les constructions directement liées à cet objectif sont autorisées ainsi que celles nécessaires au fonctionnement du quartier. De fait de nombreuses destinations sont autorisées sans conditions : bureaux, industrie, entrepôt, centre de congrès et d'exposition, restauration, commerce de gros,

activités de services avec accueil d'une clientèle, établissements d'enseignement, locaux et bureaux des administrations ainsi que leurs locaux techniques.

Les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles d'être incompatibles avec les activités exercées dans ces zones.

Il s'agit des constructions à destination d'exploitation agricole et forestière, d'hébergement, d'artisanat et commerce de détail (excepté en secteur UAm), d'hébergement hôtelier et touristique, de cinéma, les établissements de santé et d'action sociale, les salles d'art et de spectacles ainsi que les équipements sportifs.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit plus particulièrement :

- des constructions à destination d'habitation, sous réserve d'être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière ;
- des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage, et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.
- En secteur UAm, des constructions à destination d'artisanat et de commerce détail

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES</b>	
<b>Règlement du PLU actuel</b>	<b>Règlement du PLU révisé</b>
<p><b>Article UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits</b> Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination d'hébergement ;</li> <li><del>- Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail, d'hébergement hôtelier et touristique, et de cinéma ;</del></li> <li>- Les constructions à destination d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, et d'équipements sportifs ;</li> <li><del>- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique ;</del></li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;</li> <li>- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.</li> </ul>	<p><b>Article UA-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits</b> Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination d'hébergement ;</li> <li>- Les constructions à destination d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, et d'équipements sportifs ;</li> <li>- Les constructions à destination d'hébergement hôtelier et touristique, et de cinéma ;</li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;</li> <li>- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.</li> <li>- <b>En zone UA uniquement, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail.</b></li> </ul>

<p><b>Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :</li> <li>- être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière*.</li> </ul>	<p><b>Article UA-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :</li> <li>- être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière*.</li> </ul> <p><b>En secteur UAm uniquement, les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détails dans la mesure où dans des conditions normales de fonctionnement, elles ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage.</b></p>
<p><b>Justification</b></p>	
<p>Certaines interdictions de construction étaient en contradiction avec les orientations du PADD et notamment l'orientation « D1 – Susciter et accompagner l'évolution du tissu urbain » → « Permettre le développement d'activités connexes au développement économique, et donc la mixité urbaine sur certains secteurs, aujourd'hui principalement économiques. ».</p> <p>Pour rétablir une certaine mixité dans le secteur UAm, le PLU autorise les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail à la condition de leur bonne intégration au sein des quartiers environnants, c'est-à-dire que ces constructions ne doivent pas être nuisibles pour le voisinage, tant au niveau sonore qu'olfactif.</p> <p>De plus, l'interdiction des ICPE était trop restrictive, leur autorisation est désormais soumise à condition dans l'article UA-2.</p> <p>« Les installations classées pour la protection de l'environnement ne générant pas un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique sous conditions et dans les limites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;</li> <li>- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;</li> </ul> <p>d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement. »</p>	

### Zone UCV

D'une façon générale, compte tenu des objectifs de mixité fonctionnelle attribués à cette zone, la plupart des destinations sont autorisées. Cependant, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, les constructions interdites sont celles qui ne correspondaient pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit :

- des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UCV, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone et créer une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail ;
- des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve qu'elles ne génèrent pas de périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou de

servitude d'utilité publique, de correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage, et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article UCV-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;</li> <li>- Les constructions à destination d'équipements sportifs ;</li> <li>- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;</li> <li><del>Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur ;</del></li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public.</li> <li>- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li> <li>- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.</li> </ul> <p><b>Article UCV-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <p>Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ être <b>nécessaires</b> à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;</li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Article UCV-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;</li> <li>- Les constructions à destination d'équipements sportifs ;</li> <li>- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;</li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public.</li> <li>- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports / loisirs motorisés ;</li> </ul> <p>Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage.</p> <p><b>Article UCV-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <p>Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ être <b>complémentaire</b> à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration autorisée dans la zone et</li> </ul> </li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>▪ créer une surface de plancher* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.</li> </ul>	avoir une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail <b>ou de restauration.</b>
Justification	
<p>L'interdiction des ICPE était trop restrictive pour un secteur de centre-ville, leur autorisation est désormais soumise à condition dans l'article UCV-2.</p> <p>« Les installations classées pour la protection de l'environnement ne générant pas un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique sous conditions et dans les limites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;</li> <li>- qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;</li> <li>- d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement. »</li> </ul> <p>Cette évolution permettrait à certaines activités artisanales de s'implanter au cœur de la ville.</p> <p>Les conditions de réalisation d'entrepôt ont également évolué afin d'autoriser des petits espaces de stockage pour la restauration notamment.</p>	

*Zone UE*

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir un niveau d'équipement adapté à l'évolution démographique, diversifié et visant la satisfaction des besoins réguliers et exceptionnels et plus particulièrement en privilégiant l'adaptation et l'évolution des équipements collectifs existants, les équipements d'intérêt collectif sont autorisés sans conditions ou limitation ainsi que les éventuels centres de congrès et d'exposition.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitation. Il s'agit :

- Des constructions à destination d'habitation qui doivent être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière, ou être constituées exclusivement de logements locatifs sociaux ;
- Des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, qu'il n'en résulte pas de danger pour le voisinage, et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article UE-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination <b>de commerce et d'activités de service</b> ;</li> <li>- Les constructions à destination d'industrie, entrepôt et bureau ;</li> <li>- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées* <b>vers le Nord et celles mono-</b></li> </ul>	<p><b>Article UE-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination <b>d'artisanat et commerce de détail, de restauration, de commerce de gros, d'hébergement hôtelier et touristique et de cinéma</b> ;</li> <li>- Les constructions à destination d'industrie, entrepôt et bureau ;</li> </ul>

<p><b>orientées*</b> vers la RN118 dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique, ainsi que celles soumises à autorisation ;</li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;</li> <li>- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li> </ul> <p><del>Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.</del></p> <p>Dans le secteur UEp, les destinations, usages, affectations et types d'activités non cités à l'article UE-2 sont interdits.</p>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées* vers la RN118 dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement générant un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique, ainsi que celles soumises à autorisation ;</li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;</li> <li>- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li> </ul> <p>Dans le secteur UEp, les destinations, usages, affectations et types d'activités non cités à l'article UE-2 sont interdits.</p>
---	--

### Justification

Les zones UE correspondent aux grands équipements de la ville. Ces constructions entraînent parfois des nuisances pour le voisinage, mais pas au point de les interdire, s'agissant d'équipements d'intérêt général. C'est pourquoi cette notion d'aménagement générant des nuisances a été supprimée.

Le terme « mono-orienté » était repris dans l'article UE-2, induisant une contradiction avec son interdiction. En effet, « *les constructions à destination d'habitation sont autorisées sous conditions et dans les limites suivantes :*

- *comporter moins de 20% de logements\* ou d'hébergements mono-orientés\* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements\* ou hébergements. »*

La destination « commerce et activités de services » n'est plus interdite dans sa totalité. Sont autorisées désormais les constructions relevant de la sous-destination « Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle » afin d'y autoriser les bureaux de Poste et l'office du tourisme.

### Zone UG

D'une façon générale, compte tenu des objectifs de mixité fonctionnelle et de renforcement de l'habitat attribués à cette zone, la plupart des destinations sont autorisées. Cependant, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, les constructions interdites sont celles qui ne correspondaient pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition et d'équipements sportifs ;

- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu’elles constituent un atelier de réparation et d’entretien de véhicules à moteur.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s’agit :

- des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UG, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d’artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone et créer une surface de plancher inférieure à celle à destination d’artisanat et commerce de détail ;
- des installations classées pour la protection de l’environnement sous réserve de correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, qu’il n’en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage, et d’une bonne compatibilité avec les réseaux d’infrastructures et d’assainissement.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article UG-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d’activités interdits</b> Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d’exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerce de gros, d’industrie et de centre de congrès et d’exposition ;</li> <li>- Les constructions à destination d’équipements sportifs ;</li> <li>- Les constructions à destination d’habitation mono-orientées* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l’axe de la voie ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu’elles constituent un atelier de réparation et d’entretien de véhicules à moteur ;</li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l’aménagement de terrain destiné à l’hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l’exploitation d’un service public ;</li> <li>- L’aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li> <li>- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.</li> </ul>	<p><b>Article UG-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d’activités interdits</b> Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d’exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerce de gros, d’industrie et de centre de congrès et d’exposition ;</li> <li>- Les constructions à destination d’équipements sportifs ;</li> <li>- Les constructions à destination d’habitation mono-orientées* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l’axe de la voie ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu’elles constituent un atelier de réparation et d’entretien de véhicules à moteur <b>y compris les activités de carrosserie et de tôlerie ;</b></li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l’aménagement de terrain destiné à l’hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l’exploitation d’un service public ;</li> <li>- L’aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li> </ul> <p>Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.</p>
<b>Justification</b>	

Une lacune existait dans cette réglementation. Elle a été comblée en interdisant également les activités de carrosserie et de tôlerie dans la zone UG.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article UG-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <p>Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :                             <ul style="list-style-type: none"> <li><del>être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;</del></li> <li><del>créer une surface de plancher* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.</del></li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Article UG-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <p>Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes :                             <ul style="list-style-type: none"> <li><b>- être complémentaire à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration autorisée dans la zone et avoir une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration.</b></li> </ul> </li> </ul>
Justification	
<p>Les restaurants ne pouvaient pas être accompagnés d'entrepôt complémentaire à leur activité, ce qui peut parfois nuire à leur activité. La nouvelle réglementation l'autorise désormais.</p>	

*Zones UH, UP et UR*

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de maintenir la fonction dominante résidentielle attribuée à cette zone, seules les constructions directement liées à cet objectif (habitation) sont autorisées ainsi que certains équipements collectifs et les hébergements hôteliers et touristiques.

Les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines ou au fonctionnement urbain de la zone :

- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie, de centre de congrès et d'exposition, d'établissement d'enseignement, ou de santé (excepté en zones UH et UP), les salles d'art et de spectacles, les équipements sportifs et tout autre équipement recevant du public à l'exception des locaux et bureaux des administrations (excepté en zones UH et UP) ;
- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit :

- des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone UH, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone et créer une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail ;
- des destinations bureaux, activités de services, restauration, artisanat et commerce de détail sous réserve d'être intégrées au volume d'une construction à usage d'habitation ou réalisées en extension de celle-ci, ne pas provoquer de gêne ou de nuisance manifeste pour le

voisinage et de créer un maximum de 20 m<sup>2</sup> de surface de plancher par bâtiment pour les constructions à destination d'artisanat et commerce de détail, et 45 m<sup>2</sup> pour les constructions à destination de bureau et d'activités de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle, et de restauration..

- des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve de correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage, et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

Ces limitations sont justifiées en réponse à l'orientation du PADD visant à limiter les implantations économiques spontanées dispersées dans les quartiers résidentiels et difficilement compatibles avec les caractéristiques fonctionnelles des quartiers (déplacements, stationnement, nuisances, esthétique) d'une part et la recherche d'une certaine intensité commerciale et économique dans les polarités d'autre part.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article UH/UP-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;</li> <li>- Les constructions à destination d'établissement d'enseignement, d'établissement de santé et d'action sociale, de salles d'art et de spectacles, d'équipements sportifs et d'autres équipements recevant du public ;</li> <li>- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur y compris les activités de carrosserie et de tôlerie ;</li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;</li> <li>- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li> <li>- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.</li> </ul>	<p><b>Article UH/UP-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits</b></p> <p>Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerce de gros, de cinéma, d'industrie et de centre de congrès et d'exposition ;</li> <li>- Les constructions à destination de salles d'art et de spectacles</li> <li>- Les constructions à destination d'habitation mono-orientées* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l'axe de la voie ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l'environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu'elles constituent un atelier de réparation et d'entretien de véhicules à moteur y compris les activités de carrosserie et de tôlerie ;</li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l'aménagement de terrain destiné à l'hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;</li> <li>- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li> </ul> <p>Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.</p>

Justification
La nouvelle réglementation souhaite permettre le développement de micro-équipement dans le tissu résidentiel de la ville, notamment les maisons médicales comprises dans la sous-destination « Etablissements d'enseignement, de santé et d'action sociale ».

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article UH/UP/UR-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <p>Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.</p> <p><del>— La transformation d'une construction annexe* en habitation n'est autorisée que si après transformation le bâtiment concerné respecte toutes les dispositions du présent règlement.</del></p>	<p><b>Article UH/UP/UR-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <p>Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.</p>
Justification	
Cet article ne présente pas d'intérêt particulier. Il sera instruit avec l'ensemble des règles applicables. Cette modification vise l'objectif de la délibération consistant à la simplification du règlement écrit.	

### Zone UM

D'une façon générale, compte tenu des objectifs de mixité fonctionnelle de la ZAC de Moulon, la plupart des destinations sont autorisées. Cependant, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines. Il s'agit des constructions à destination d'entrepôt.

Dans le secteur UMc dont la vocation est de créer des espaces de paysages intermédiaires entre les pôles d'urbanité et les espaces boisés et d'accueillir essentiellement des constructions et dédiées aux activités sportives et de loisirs, les destinations suivantes sont interdites car considérées comme incompatibles avec la vocation de la zone : commerce de gros, activités de service avec accueil d'une clientèle, hébergement hôtelier et touristique, cinéma, industrie, bureau, de centre de congrès et d'exposition et équipements sportifs.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitations. Il s'agit :

- des installations classées pour la protection de l'environnement ne générant pas, au-delà de leur unité foncière, un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique.
- dans le secteur UMc : des constructions à destination d'hébergement, d'artisanat et commerce de détail, dès lors qu'elles sont directement liées à l'activité sportive ainsi que des constructions à destination d'habitation, à condition qu'elles soient directement liées et nécessaires au gardiennage, à la gestion ou à l'entretien d'une construction ou d'une installation dont la destination autorisée dans la zone.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES
---------------------------

Les règles de la zone UM n'ont pas évolué.

*Zone UU*

D'une façon générale, compte tenu de l'objectif de répondre aux besoins spécifiques de l'Université, les équipements d'intérêt collectif sont autorisés sans conditions ou limitation ainsi que les éventuels centres de congrès et d'exposition.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitation. Il s'agit :

- des constructions à destination d'habitation qui doivent être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur l'unité foncière, ou être constituées exclusivement de construction à destination d'hébergement ;
- des installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants et d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article UU-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions</b>                      Les constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur le terrain d'assiette* ;</li> <li>- ou être constituées exclusivement de construction à destination d'hébergement ;</li> <li>- comporter moins de 20% d'hébergements mono-orientés* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements* ou hébergements.</li> </ul>	<p><b>Article UU-2 : Destinations, usages, affectations et types d'activités limités ou soumis à conditions</b>                      Les nouvelles constructions à destination d'habitation, sous conditions et dans les limites suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- être utiles au fonctionnement ou à la surveillance des constructions ou installations présentes sur le terrain d'assiette* ;</li> <li>- ou être constituées exclusivement de construction à destination d'hébergement ;</li> <li>- <del>comporter moins de 20% d'hébergements mono-orientés* vers le Nord, pour les constructions comportant plusieurs logements* ou hébergements.</del></li> </ul>
Justification	
<p>La demande en logements étudiants est forte sur le territoire orcéen. Cette évolution permettra la réhabilitation d'établissements d'enseignement existant en logement ou hébergement étudiant, qui ne pouvait pas être réalisée à cause de la règle sur la mono-orientation vers le Nord.</p>	

*Zone AUc*

D'une façon générale toutes les destinations sont interdites. Seules les travaux et aménagements liés à la voirie et aux réseaux sont autorisés. La zone ne sera ouverte à l'urbanisation qu'après une modification ou une révision du PLU.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES
Les règles de la zone AUc n'ont pas évolué.

*Zone AUg*

D’une façon générale, compte tenu des objectifs de développement du logement et d’activités économiques compatibles avec la fonction de centralité, la plupart des destinations sont autorisées. Cependant, en cohérence avec le tissu urbain et les objectifs dévolus à cette zone, les constructions interdites sont celles qui ne correspondent pas à la vocation souhaitée et seraient susceptibles de nuire aux caractéristiques urbaines :

- Les constructions à destination de commerce de gros, d’industrie et de centre de congrès et d’exposition et d’équipements sportifs ;
- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu’elles constituent un atelier de réparation et d’entretien de véhicules à moteur.

Certaines constructions autorisées sont soumises à des conditions ou limitation. Il s’agit :

- des entrepôts, qui compte tenu de leurs caractéristiques assez peu compatibles avec la zone AUg, doivent obligatoirement être nécessaires à une autre construction à destination d’artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone et créer une surface de plancher inférieure à celle à destination d’artisanat et commerce de détail ;
- des installations classées pour la protection de l’environnement sous réserve de correspondre à des activités nécessaires aux besoins des habitants ou usagers de la zone, que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants, qu’il n’en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage, et d’une bonne compatibilité avec les réseaux d’infrastructures et d’assainissement.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article AUG-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d’activités interdits</b> Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d’exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerce de gros, d’industrie et de centre de congrès et d’exposition ;</li> <li>- Les constructions à destination d’équipements sportifs ;</li> <li>- Les constructions à destination d’habitation mono-orientées* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l’axe de la voie ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu’elles constituent un atelier de réparation et d’entretien de véhicules à moteur ;</li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l’aménagement de terrain destiné à l’hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la</li> </ul>	<p><b>Article AUG-1 : Destinations, usages et affectations des sols et types d’activités interdits</b> Sont interdits :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d’exploitation agricole et forestière ;</li> <li>- Les constructions à destination de commerce de gros, d’industrie et de centre de congrès et d’exposition ;</li> <li>- Les constructions à destination d’équipements sportifs ;</li> <li>- Les constructions à destination d’habitation mono-orientées* vers la RN118, dans une bande de 200 mètres depuis l’axe de la voie ;</li> <li>- Les installations classées pour la protection de l’environnement soumises à enregistrement ou à autorisation, et celles soumises à déclaration lorsqu’elles constituent un atelier de réparation et d’entretien de véhicules à moteur <b>y compris les activités de carrosserie et de tôlerie ;</b></li> <li>- La création de terrain de camping et de parc résidentiel de loisirs ainsi que l’aménagement de terrain destiné à l’hivernage des caravanes et des résidences mobiles ou démontables ;</li> <li>- Les dépôts couverts ou non couverts de matériaux divers et de flottes de véhicules non liés à une autre destination autorisée dans la</li> </ul>

<p>zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li> <li>- Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.</li> </ul>	<p>zone ou non liés à l'exploitation d'un service public ;</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- L'aménagement de terrain pour la pratique des sports ou loisirs motorisés ;</li> </ul> <p>Toutes constructions, installations, aménagements ou activités susceptibles de générer des nuisances notamment sonores, visuelles, ou olfactives pour le voisinage.</p>
<b>Justification</b>	
<p>Une lacune existait dans cette réglementation. Elle a été comblée en interdisant également les activités de carrosserie et de tôlerie dans la zone AUG.</p>	

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES</b>	
<b>Règlement du PLU actuel</b>	<b>Règlement du PLU révisé</b>
<p><b>Article AUG-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <p>Les constructions, installations, aménagements et travaux non interdits, ne sont autorisés que dans le cadre d'une opération cohérente d'ensemble <del>ou lorsqu'il s'agit d'une extension* de construction existante* dont l'emprise au sol* n'excède pas 30% de la superficie de l'unité foncière*.</del></p> <p>Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li><del>être nécessaires à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail autorisée dans la zone ;</del></li> <li><del>créer une surface de plancher* inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail.</del></li> </ul> </li> </ul>	<p><b>Article AUG-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <p>Les constructions, installations, aménagements et travaux non interdits, ne sont autorisés que dans le cadre d'une opération cohérente d'ensemble.</p> <p>Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les constructions à destination d'entrepôt, sous conditions et dans les limites suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li><b>être complémentaire à une construction à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration autorisée dans la zone et avoir une surface de plancher inférieure à celle à destination d'artisanat et commerce de détail ou de restauration.</b></li> </ul> </li> </ul>
<b>Justification</b>	
<p>Les restaurants ne pouvaient pas être accompagnés d'entrepôt complémentaire à leur activité, ce qui peut parfois nuire à leur activité. La nouvelle réglementation l'autorise désormais.</p>	

### Zone N

D'une façon générale, toutes les constructions sont interdites ou bien soumises à conditions quand elles sont autorisées. Compte tenu de l'objectif général de garantir la préservation des milieux naturels d'Orsay et plus particulièrement les zones humides, les berges de l'Yvette, et les massifs boisés, les seules constructions autorisées et donc soumises à conditions sont, conformément au code de l'urbanisme, celles qui correspondent à l'activité agricole ou forestière ou restent compatibles avec celles-ci et sous réserve de leur bonne intégration paysagère et environnementale et de l'absence d'impact sur les zones humides :

- Les constructions et installations techniques nécessaires à l'activité agricole ou forestière ;
- Les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics liés et nécessaires aux ouvrages publics d'infrastructure terrestre,

aux réseaux publics ainsi qu'aux loisirs de plein-air, dès lors qu'ils ne sont pas incompatibles avec l'exercice d'une activité agricole ou forestière du terrain sur lequel ils sont implantés et qu'ils ne portent pas atteinte à la sauvegarde des espaces naturels et des paysages ;

- Les extensions des habitations existantes et régulièrement édifiées et des constructions annexes à ces habitations, sous conditions et dans les limites suivantes :
  - être réalisées en surélévation ou dans le volume d'une construction existante à destination d'habitation,
  - sans créer de logement supplémentaire.
- Les installations classées pour la protection de l'environnement sous réserve que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;
- Les aménagements légers suivants, lorsqu'ils sont nécessaires à la gestion des espaces naturels ou à leur ouverture au public et sous réserve que leur localisation et leur aspect ne dénaturent pas le caractère des sites, ne compromettent pas leur qualité écologique et paysagère et ne portent pas atteinte à la préservation des milieux et plus particulièrement des zones humides :
  - les cheminements piétonniers et cyclables et les sentes équestres, les objets mobiliers destinés à l'accueil ou à l'information du public, les postes d'observation de la faune,
  - la rénovation des constructions existantes.

S'agissant de l'extension des habitations existantes, la limitation des possibilités aux seules extensions sans nouvelle emprise au sol permet d'éviter tout impact sur la superficie naturelle et d'éviter la dégradation des constructions existantes en leur permettant d'évoluer.

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES</b>	
<b>Règlement du PLU actuel</b>	<b>Règlement du PLU révisé</b>
<p><b>Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p>	<p><b>Article N-2 : Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les travaux de démolition de constructions.</li> <li>- En dehors des espaces d'intérêt écologique et ou paysager protégés, les constructions, installations et aménagements à destination d'équipements sportifs dont la surface de plancher n'excède pas 60 m<sup>2</sup>.</li> </ul>
<b>Justification</b>	
<p>Deux nouvelles autorisations ont été introduites afin de permettre les travaux de démolition de constructions rendus obligatoires ainsi que de permettre la création de petits équipements sportifs. Elles sont soumises à la condition de leur bonne intégration paysagère et environnementale et de l'absence d'impact sur les zones humides.</p>	

[Article 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle](#)

Cet article est réglementé pour les zones UCV, UG, UE, UH, UP, UR et AUg. Les zones UA, UM, UU et N ne sont pas concernées.

*Clause de mixité sociale*

En cohérence avec l'orientation du PADD visant à rendre efficient le parcours résidentiel des ménages orcéens en complétant l'offre de logements existante plus particulièrement en accueillant

préférentiellement des familles et des actifs dans la vallée, en étoffant le parc de logements de taille moyenne (type 3 notamment) et en maintenant l’effort de production d’une offre accessible aux familles (locatif social et accession maîtrisée notamment). Le PLU révisé reprend la clause de mixité sociale existante en la reformulant en partie.

Une clause de mixité sociale impose aux programmes de logements de + de 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher ou 6 logements de comporter un minimum de 30% de logements et de surface de plancher destinée à des comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).

Le pourcentage de logements comptabilisés au titre de la loi SRU est porté à 100% des programmes de logements et sans condition de surface de plancher ou de nombre de logement pour la zone d’équipements collectifs UE.

Ces clauses qui existaient déjà au PLU sont justifiées en réponse aux orientations du PADD, elles-mêmes prises en réponse au constat dressé par le diagnostic. Par ailleurs, les seuils utilisés évoluent de 600 à 400 m<sup>2</sup> de surface de plancher et de 10 à 6 logements, afin d’éviter un effet seuil discriminatoire.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle</b></p> <p>Les programmes de logements* réalisés sur une même unité foncière* ou sur plusieurs unités foncières* contiguës, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d’habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements* au moins ne sont autorisés que s’ils comportent au minimum 30% de surface de plancher* destinée à des logements* locatifs sociaux*.</p>	<p><b>Article 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle</b></p> <p>Les programmes de logements* réalisés sur un même terrain d’assiette* contiguës, en un seul ou en plusieurs bâtiments, et qui portent, après projet, sur une surface de plancher* totale supérieure à 400 m<sup>2</sup> à usage d’habitation (y compris les surfaces affectées aux circulations : hall, couloirs, paliers) ou qui se composent de 6 logements* au moins ne sont autorisés que s’ils comportent au minimum 30% <b>de logements et de surface de plancher* destinée à des logements* sociaux* comptabilisés au titre de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU).</b></p>
Justification	
<p>L’objectif de l’évolution consiste à élargir les conditions à tous les types de logements sociaux comptabilisés au titre de la loi SRU, et non plus uniquement aux logements locatifs sociaux.</p> <p>L’intégration de la notion de logements dans le calcul (30% de logements) permet d’augmenter le nombre de logements sociaux à construire par programme, dans le cas où les appartements seraient de grande taille.</p> <p>Ces évolutions visent ainsi à élargir et à augmenter la construction de logements sociaux sur la commune.</p>	

*Clause taille de logements en zones UCV, UE, UG, UH, UP, UR et Ug*

En cohérence avec l’orientation du PADD visant à rendre efficient le parcours résidentiel des ménages orcéens en complétant l’offre de logements existante plus particulièrement en accueillant préférentiellement des familles et des actifs dans la vallée, en étoffant le parc de logements de taille moyenne (type 3 notamment) et en maintenant l’effort de production d’une offre accessible aux familles (locatif social et accession maîtrisée notamment), une clause de taille des logements impose aux constructions à destination de logement comportant plus de trois logements de comporter au moins 75% de logements d’une taille supérieure à 40 m<sup>2</sup> de surface de plancher (équivalent T2). Cette disposition s’applique y compris pour les projets portants sur des constructions existantes.

Cette clause reste inchangée et se justifie en réponse aux orientations du PADD, elles-mêmes prises en réponse au constat dressé par le diagnostic sur la carence de logements de taille moyenne.

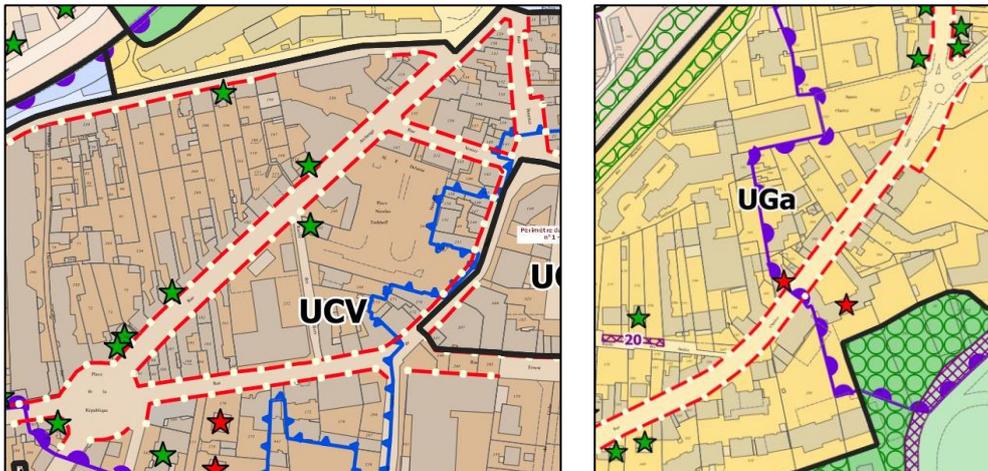
*Linéaire de diversité commerciale en zones UCV, UG et UH*

En cohérence avec les orientations du PADD visant à accompagner l'évolution de la ville par un renforcement de l'offre commerciale de proximité et en développant une qualité urbaine propice à une bonne dynamique commerciale et plus particulièrement en prévoyant la construction de rez-de-chaussée commerciaux accessibles et lisibles et en assurant un renouvellement des îlots commerciaux stratégiques, des linéaires de diversité commerciale ont été délimités encadrant les changements de destination des rez-de-chaussée commerciaux afin d'éviter leur transformation en logement par exemple.

Ainsi, en rez-de-chaussée des constructions implantées sur des parcelles bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :

- Artisanat et commerces de détail
- Restauration
- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle.

EXTRAIT DES LINEAIRES SUR UNE PARTIE DES ZONES UCV ET UG



--- Linéaire commercial

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle</b></p> <p>3.2. En rez-de-chaussée des constructions implantées sur des parcelles bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat et commerces de détail</li> </ul>	<p><b>Article 3 : Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle</b></p> <p>3.2. En rez-de-chaussée des constructions implantées sur des parcelles bordées par un « Linéaire de diversité commerciale » repéré sur les plans de zonage, ne sont autorisés que les changements de destination ou la création de locaux aux destinations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Artisanat et commerces de détail</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restauration</li> <li>- Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Restauration</li> <li>Activité de service où s'effectue l'accueil d'une clientèle</li> </ul> <p style="background-color: yellow;"><b>Sont également autorisés en rez-de-chaussée des constructions implantées sur ces parcelles, l'aménagement de locaux communs à l'ensemble de la construction (hall, locaux vélos, locaux techniques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics ; tant que cela ne porte pas atteinte à la continuité commerciale.</b></p>
<b>Justification</b>	
<p>Une problématique existait et concernait l'accessibilité aux immeubles situés sur les linéaires commerciaux et plus particulièrement aux logements situés au-dessus des commerces. Il n'était plus possible de créer des halls d'entrée d'immeuble pour les logements.</p> <p>La règle prévoit désormais des exceptions permettant la réalisation d'accès aux logements situés au-dessus des commerces.</p>	

#### Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques

##### *Champ d'application pour toutes zones*

Le retrait des constructions est mesuré depuis chaque point de la façade jusqu'au point le plus proche de l'alignement actuel ou projeté.

Par ailleurs, ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle, sous réserve du respect des normes relatives à la circulation routière et à la sécurité :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- les loggia\*s, les balcons et les perrons non clos ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées implantées en recul\*, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les clôtures, les rampes d'accès, les murs de soutènement,
- les parties enterrées des constructions.

Le champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : « Permettre la rénovation et l'isolation thermique par l'extérieur du bâti ancien, dans le respect des grandes caractéristiques architecturales des constructions. ».

Selon les zones, les règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

##### *Règles pour toutes zones*

Les constructions doivent s'implanter en recul de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118. Il s'agit d'une mesure de précaution visant à limiter les nuisances pour les constructions.

*Zone UA*

Dans les zones d'activités économiques, les constructions doivent s'implanter en recul des voies et des emprises publiques. Ce recul doit être supérieur ou égal à la hauteur la hauteur à l'égout du toit\* ou de l'acrotère\* (L≥H).

Cette règle s'inscrit en cohérence avec l'orientation du PADD visant à valoriser un paysage urbain de qualité en assurant une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture, des gabarits des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES
Il n'y pas d'évolution réglementaire.

*Zone UCV*

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Les implantations sur des linéaires de diversité commerciale vont de pair avec la possibilité d'une implantation à l'alignement.

Une souplesse vis-à-vis de la règle d'alignement est apportée dans deux cas de figure :

- pour préserver un élément architectural ou végétal remarquable ;
- en fonction des niveaux de bâti

Ces prescriptions répondent aux orientations du PADD visant à assurer une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture, des gabarits des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes, et à permettre la diversité architecturale.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article UCV-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>                      4.2. Dispositions particulières                      - Les saillies* traditionnelles telles que balcons et débords de toiture* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir.</p>	<p><b>Article UCV-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>                      4.2. Dispositions particulières                      - Les saillies* traditionnelles telles que balcons et débords de toiture* sont admises en surplomb des emprises publiques dès lors qu'elles se situent à 3,5 mètres au-dessus du niveau de l'emprise publique et qu'elles présentent un débord sur l'emprise publique au plus égal à 1 mètre sans dépasser la largeur du trottoir <b>et sous réserve de l'avis favorable du gestionnaire de la voie concernée.</b></p>
Justification	
<p>Une mention a été ajoutée afin de préciser que tout projet impactant l'emprise publique devra recevoir un avis favorable du gestionnaire de la voie concernée.</p>	

*Zone UE*

L'implantation est libre et donc possible à l'alignement ou en recul.

Cette prescription correspond pleinement à l'orientation du PADD visant à maintenir un niveau d'équipement adapté à l'évolution démographique, diversifié et visant la satisfaction des besoins

réguliers et exceptionnels, plus particulièrement en privilégiant l'adaptation et l'évolution des équipements collectifs existants.

**EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES**

Il n'y pas d'évolution réglementaire.

*Zones UG, UU et AUg*

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Ces prescriptions répondent aux orientations du PADD visant à assurer une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture, des gabarits des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes, et à permettre la diversité architecturale.

*Zone UH*

Les constructions doivent avoir un recul\* minimal de 5 mètres par rapport aux alignements du terrain d'assiette\* sur les voies publiques ou privées et les emprises publiques.

**EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES**

**Règlement du PLU actuel**

**Article UH-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

**4.1. Dispositions générales**

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilité définies à partir des voies définies à l'article 4.1.2. et selon le principe suivant :

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilités définies de la manière suivante et notées « B » et « D » dans le schéma :

- \* dans une bande de 5 à 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s) ;
- \* et/ou dans une bande de 40 à 60 mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s).

60 m  
40 m  
25 m  
5 m  
0 m  
Rue

Les bandes de constructibilité / inconstructibilité sont établies selon la méthode suivante :

- Prise en compte de l'ilot comme référence (sans prise en compte de l'accès\* ou non de la parcelle à la voie) – l'ilot de référence étant délimité par les voies définies au 4.1.2. ;
- La bande inconstructible « A » s'impose en priorité.

Les seules voies générant des bandes de constructibilité selon le principe graphique énoncé plus haut sont :

- toute voie existante et desservant au moins 15 unités foncières au 28/03/2017 ;

- ou présentant une largeur au moins égale à 5 m et, pour les voies en impasse, une longueur minimale de 50 m ;
- les voies créées peuvent ouvrir des bandes de constructibilité si elles présentent une largeur minimale de 8 m. Les impasses doivent, en outre, disposer d'une aire de retournement pompier et une longueur de 75 m.

Par ailleurs, un recul de minimum 5 mètres est imposé d'une façon générale.

Il existe des règles différentes pour les secteurs suivants :

- UPa (Fond du Guichet) : implantation à l'alignement ou en recul et prise en compte des bâtiments patrimoniaux par fixer le retrait ou l'alignement. Cette souplesse est justifiée par la configuration particulière de ce quartier ;
- UPd (Hucherries) : marge de recul proportionnelle à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 5 mètres.

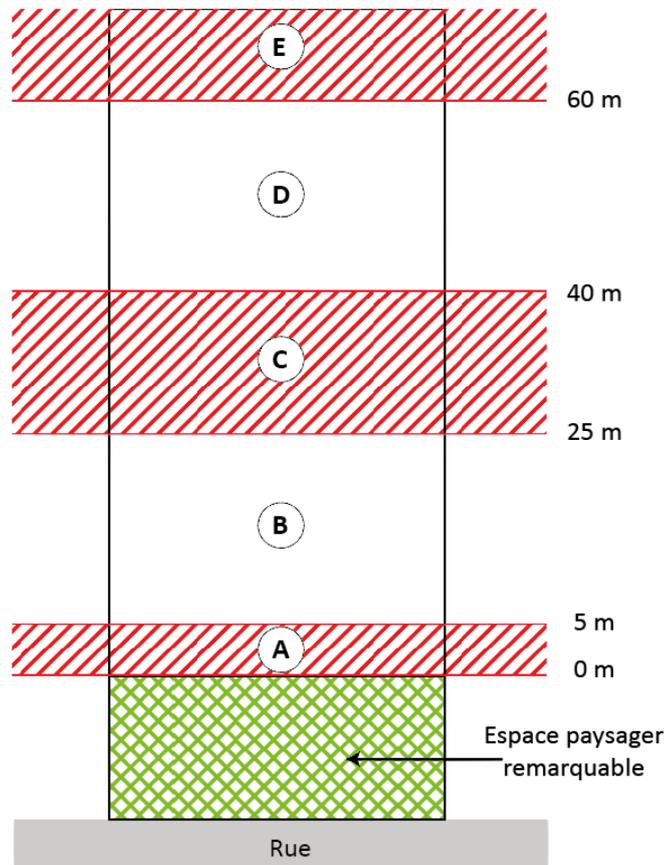
#### 4.2. Dispositions particulières

4.2.1. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 situées totalement ou partiellement en dehors des bandes de constructibilité, les extensions\* sont autorisées dès lors que :

- leur superficie n'exécède pas 5% de la surface de l'unité foncière\* et dans la limite de 30 m<sup>2</sup>
- elles ne présentent pas un recul\* inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

4.2.2. Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 situées totalement ou partiellement en dehors des bandes de constructibilité, les surélévations sont autorisées sur l'ensemble de la construction.

4.2.3. Lorsque l'unité foncière\* est concernée par un espace paysager remarquable identifié au plan de zonage, la limite de référence pour l'application des principes de bandes de constructibilité est celle de l'espace paysager remarquable.



4.2.4. En secteur UHc, les constructions annexes\* à usage exclusif de stationnement pourront être implantées à l'alignement\*.

## **Article UH-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques**

### **4.2. Dispositions générales**

4.1.1. Toutes les constructions doivent avoir un recul\* minimal de 5 mètres par rapport aux alignements du terrain d'assiette\* sur les voies publiques ou privées et les emprises publiques.

4.1.2. Toutes les constructions doivent s'implanter en recul\* de 2 mètres minimum des emprises ferroviaires et des emprises foncières de la RN118.4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà des alignements\* (sous l'espace public).

4.1.3. Il ne peut être autorisé de constructions en sous-sol au-delà des alignements\* (sous l'espace public).

4.1.4. La distance ci-dessus est calculée à partir de(s) l'alignement(s) de fait de la ou des voie(s) de desserte du terrain d'assiette, perpendiculairement à ceux-ci.

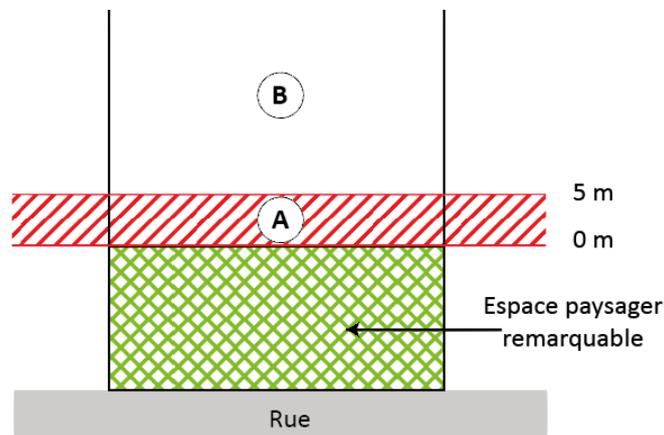
### **4.2. Dispositions particulières**

4.2.1. Les extensions des constructions existantes ayant un retrait moindre à celui exigé dans les dispositions générales du présent article, sont autorisées à condition de respecter les dispositions générales du présent article.

4.2.2. Sur les terrains d'assiette desservis par des voies non carrossables, les extensions des constructions existantes, générant de l'emprise au sol supplémentaire sont autorisées dès lors que :

- leur superficie n'excède pas 5% de la surface du terrain d'assiette\* et dans la limite de 30 m<sup>2</sup>
- elles ne présentent pas un recul\* inférieur à 5 mètres par rapport aux alignements\*.

4.2.3. Lorsque le terrain d'assiette\* est concerné par un espace paysager remarquable identifié au plan de zonage, la limite de référence pour l'application du retrait de 5m est celle de l'espace paysager remarquable.



4.2.3. En secteur UHc, les constructions à usage exclusif de stationnement pour les véhicules motorisés ou non, pourront être implantées à l'alignement\*. La transformation de ces constructions à usage de stationnement, en surface à destination d'habitation est interdite.

### **Justification**

L'application du principe des bandes de constructibilité présentait de nombreux points d'achoppement, complexifiant grandement l'instruction des permis de construire et la compréhension de la règle.

Les bandes de constructibilité pouvaient-elles se croiser ? Qu'elle était la priorité d'une bande sur l'autre ? Les bandes de constructibilité s'appliquaient-elles par rapport à des voies situées en dehors

de la commune ? Ce genre de questionnement revenait régulièrement lors d’instruction de permis de construire.

Les inconvénients générés par cette règle étaient nombreux :

- Application de la règle complexe, avec un manque de cohérence induisant une incompréhension de la règle par le service urbanisme et par les administrés, donnant lieu à une insécurité juridique des actes ;
- Gestion très difficile des constructions existantes implantées partiellement ou totalement en dehors des bandes de constructibilité, avec notamment des contradictions et des incohérences dans la règle ;
- Caractère illogique de la règle : comment peut-on rendre un terrain constructible en prenant des bandes générées par des voies qui ne desservent pas le terrain en question ?

La nouvelle écriture supprime ainsi ces bandes de constructibilité en privilégiant une application à l’échelle du terrain d’assiette par rapport à une voie de desserte.

Les objectifs sont de simplifier la compréhension et l’application de la règle pour l’usager, de simplifier et d’améliorer la prise en compte des évolutions des constructions existantes, de mettre la règle en cohérence avec les autres articles de la zone, avec un stationnement obligatoire sur le terrain d’assiette notamment.

Les termes du lexique ont été précisés pour une meilleure application de la règle, c’est notamment le cas pour l’alignement, l’emprise publique et la voie (cf. Lexique).

Dans les faits, l’application de la règle ouvre davantage les possibilités d’implantation des constructions sur les parcelles de plus de 25 m de profondeur. C’est pourquoi les règles d’implantation des constructions par rapport aux limites séparatives sont également revues dans le cadre de cette révision du PLU.

Les évolutions font écho aux orientations du PADD visant à :

- Conserver la vocation résidentielle dominante de la ville en préservant les caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers résidentiels de la ville ;
- Préserver les caractéristiques des quartiers patrimoniaux participant fortement à l’identité orcéenne en définissant une réglementation spécifique permettant de préserver les grandes caractéristiques patrimoniales de ces quartiers tout en permettant des insertions harmonieuses dans le tissu existant.

#### *Zone UP*

Les constructions doivent s’implanter de la manière suivante par rapport aux alignements du terrain d’assiette\* sur les voies publiques ou privées et les emprises publiques :

Secteurs	Type d’implantation	
	Constructions principales	Annexes*
<b>UPa</b>	A l’alignement* ou en recul* libre	En recul* de 5 mètres minimum
<b>UPb</b>	En recul* de l’alignement* avec distance au moins égale à la hauteur de la construction à	

	l'égout du toit* ou à l'acrotère* (L ≥ H) avec un minimum de 5 mètres	
<b>UPc/UPd</b>	En recul* de 5 mètres minimum	

Excepté en secteur UPa le recul\* minimal de toutes les constructions par rapport à l'alignement\* des emprises publiques telles qu'énoncées dans le lexique est fixé à 5 mètres, excepté pour les emprises ferroviaires et foncières de la RN118. Dans ce dernier cas, le recul minimal des constructions est rapporté à 2 mètres minimum.

**EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES**  
Règlement du PLU actuel

**4.1. Dispositions générales**

Secteurs	Type d'implantation	
	Constructions principales	Annexes*
<b>UPa</b>	A l'alignement* ou en recul* libre	En recul* de l'alignement*
<b>UPb</b>	En recul* de l'alignement*	En recul* de l'alignement*
<b>UPc/UPd</b>	Bandes de constructibilité	En recul* de l'alignement*

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilité définies à partir des voies définies à l'article 4.1.3. et selon le principe suivant :

Les constructions doivent s'implanter à l'intérieur des bandes de constructibilités définies de la manière suivante et notées « B » et « D » dans le schéma :

- \* dans une bande de 5 à 25 mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s) ;
- \* et/ou dans une bande de 40 à 60 mètres comptée à partir de l'alignement de la ou des voie(s).

Le diagramme illustre les bandes de constructibilité A, B, C, D, E par rapport à une rue. La rue est à 0m. La bande A s'étend de 0 à 5m. La bande B s'étend de 5 à 25m. La bande C s'étend de 25 à 40m. La bande D s'étend de 40 à 60m. La bande E s'étend de 60 à 60m.

Les bandes de constructibilité / inconstructibilité sont établies selon la méthode suivante :

- Prise en compte de l'îlot comme référence (sans prise en compte de l'accès\* ou non de la parcelle à la voie) l'îlot de référence étant délimité par les voies définies au 4.1.2. ;
- La bande inconstructible « A » s'impose en priorité.

**4.1.3.** Les seules voies générant des bandes de constructibilité selon le principe graphique énoncé dans l'article 4.1.2. sont :

- toute voie existante et desservant au moins 15 unités foncières au 28/03/2017 ;
- ou présentant une largeur au moins égale à 5 m et, pour les voies en impasse, une longueur minimale de 50 m ;
- les voies créées peuvent ouvrir des bandes de constructibilité si elles présentent une largeur minimale de 8 m. Les impasses doivent, en outre, disposer d'une aire de retournement pompier et une longueur de 75 m.

**4.1.4.** Le recul\* minimal des constructions par rapport à l'alignement\* des chemins piétons et voies cyclables non comprises dans l'emprise d'une autre voie publique est fixé à 5 mètres.

**4.1.5.** En secteur **UPa**, s'il existe sur une parcelle directement limitrophe un édifice présentant un intérêt patrimonial, et repéré comme tel au document graphique, la façade\* sur voie ou emprise publique doit s'implanter dans le prolongement de la façade\* de l'édifice patrimonial. S'il existe plusieurs édifices patrimoniaux, la façade\* sur voie ou emprise publique doit s'implanter dans le prolongement de la façade\* d'au moins un des édifices patrimoniaux.

**4.1.6.** En secteur **UPb**, le recul\* doit être au moins égal à la hauteur de la construction ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 5 mètres. La hauteur de la construction est la hauteur de façade\* ou la hauteur du linteau de la vue\* la plus haute, si celle-ci est située au-dessus de la façade. Tous les façades, acrotères\* et linteaux doivent échapper au prospect défini.

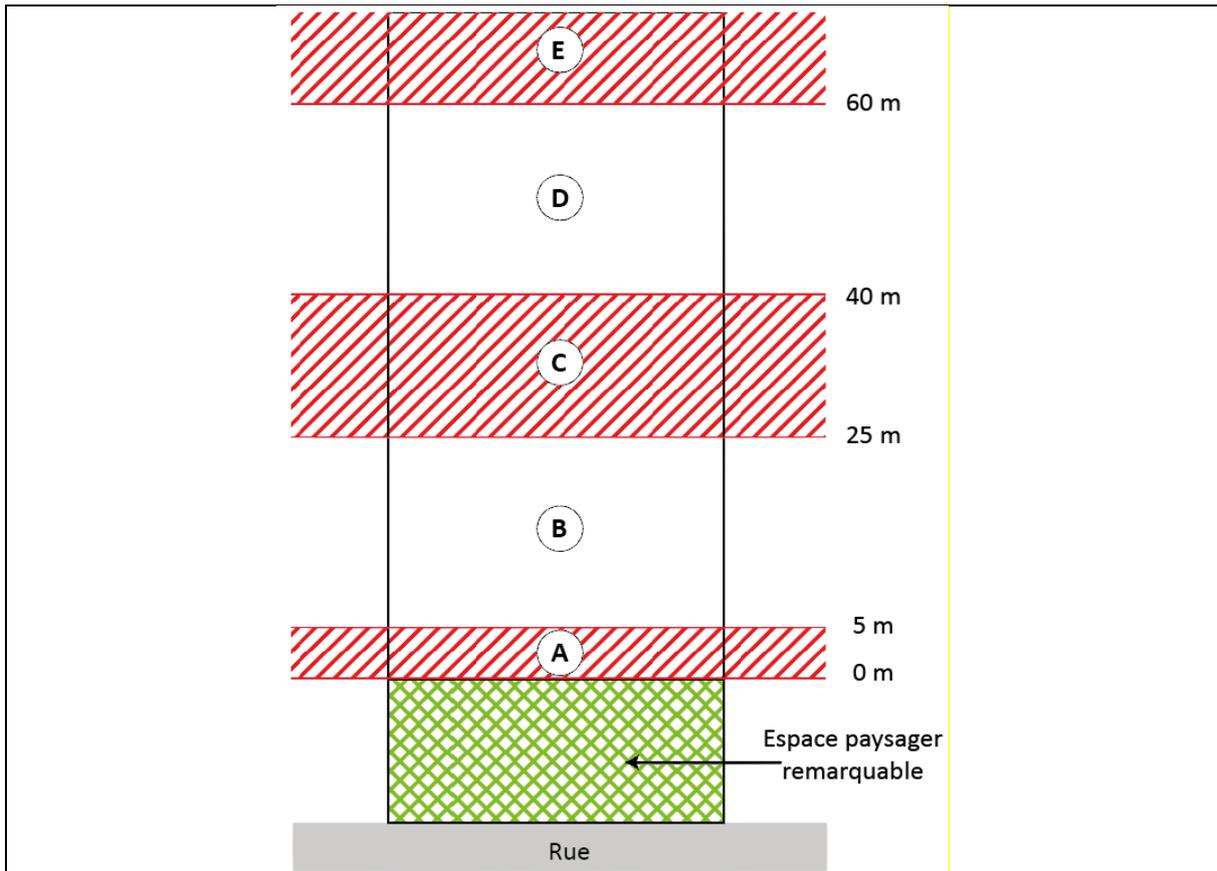
**4.2. Dispositions particulières**

**4.2.1.** Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 situées totalement ou partiellement en dehors des bandes de constructibilité, les extensions\* sont autorisées dès lors que :

- leur superficie n'excède pas 5% de la surface de l'unité foncière\* et dans la limite de 30 m<sup>2</sup>
- elles ne présentent pas un recul\* inférieur à 5 mètres par rapport à l'alignement\*.

**4.2.2.** Pour les constructions existantes\* au 06/11/2010 situées totalement ou partiellement en dehors des bandes de constructibilité, les surélévations sont autorisées sur l'ensemble de la construction.

**4.2.3.** Lorsque l'unité foncière\* est concernée par un espace paysager remarquable identifié au plan de zonage, la limite de référence pour l'application des principes de bandes de constructibilité est celle de l'espace paysager remarquable.



4.2.4. En secteur UHc, les constructions annexes\* à usage exclusif de stationnement pourront être implantées à l'alignement\*.

### Règlement du PLU révisé

#### 4.1. Dispositions générales

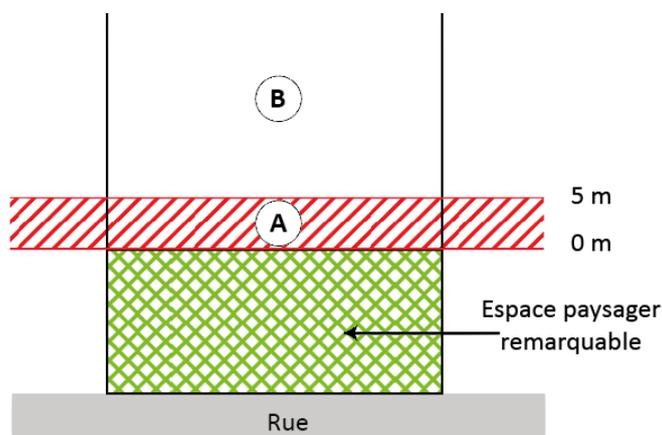
Les constructions doivent s'implanter de la manière suivante par rapport aux alignements du terrain d'assiette\* sur les voies publiques ou privées et les emprises publiques :

Secteurs	Type d'implantation	
	Constructions principales	Annexes*
UPa	A l'alignement* ou en recul* libre	En recul* de 5 mètres minimum
UPb	En recul* de l'alignement* avec distance au moins égale à la hauteur de la construction à l'égout du toit* ou à l'acrotère* ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 5 mètres	
UPc/UPd	En recul* de 5 mètres minimum	

Excepté en secteur UPa le recul\* minimal de toutes les constructions par rapport à l'alignement\* des emprises publiques telles qu'énoncées dans le lexique est fixé à 5 mètres, excepté pour les emprises ferroviaires et foncières de la RN118. Dans ce dernier cas, le recul minimal des constructions est rapporté à 2 mètres minimum.

#### 4.2. Dispositions particulières

- 4.2.1. Les extensions des constructions existantes ayant un retrait moindre à celui exigé dans les dispositions générales du présent article, sont autorisées à condition de respecter les dispositions générales du présent article.
- 4.2.2. Sur les terrains d'assiette desservis par des voies non carrossables, les extensions des constructions existantes, générant de l'emprise au sol supplémentaire sont autorisées dès lors que :
- leur superficie n'excède pas 5% de la surface du terrain d'assiette\* et dans la limite de 30 m<sup>2</sup>
  - elles ne présentent pas un recul\* inférieur à 5 mètres par rapport aux alignements\*.
- 4.2.3. Lorsque le terrain d'assiette\* est concerné par un espace paysager remarquable identifié au plan de zonage, la limite de référence pour l'application du retrait de 5m est celle de l'espace paysager remarquable.



- 4.2.3. En secteur UHc, les constructions à usage exclusif de stationnement pour les véhicules motorisés ou non, pourront être implantées à l'alignement\*. La transformation de ces constructions à usage de stationnement, en surface à destination d'habitation est interdite.

#### Justification

Les justifications rejoignent celles évoquées pour la zone UH.

#### Zone UM

Les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait libre. Toutefois, le long d'une voie sur laquelle est tracée une limite entre la zone UH et une zone UR, les constructions ou parties de construction doivent être implantées de façon à respecter, par rapport à l'alignement opposé, une distance ou moins égale à la hauteur de leur façade sur voie ( $L \geq H$ ).

Des décrochés (retrait de façades ou parties de façades) en emprise ou en élévation, sont recherchés afin de participer à l'animation architecturale de la façade et/ou aménager des espaces libres.

#### EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES

Il n'y pas d'évolution réglementaire

#### Zone UR

Les constructions principales doivent s'implanter en recul d'un minimum de 5 mètres des voies et des emprises publiques.

En secteur URL, les constructions principales doivent conserver l’implantation existante.

En zone UR, les constructions annexes peuvent être implantées à l’alignement ou en retrait.

En zone URL, les constructions annexes doivent avoir un recul minimal par rapport à l’alignement au moins égal au recul de la construction principale avec un minimum de 5 mètres.

Cette évolution s’inscrit en cohérence avec l’orientation du PADD visant à valoriser un paysage urbain de qualité en assurant une exigence qualitative renforcée et constante de l’architecture, des gabarits des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article UR-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b><u>4.1. Dispositions générales</u></b></p> <p>4.1.4. Pour les constructions annexes*, le recul* minimal des constructions par rapport à l’alignement* est au moins égal au recul* de la construction principales avec un minimum de 5 mètres.</p> <p><b><u>4.2. Dispositions particulières</u></b></p> <p>4.2.1. A l’exception du secteur URL, pour les constructions existantes* au 06/11/2010 ne respectant pas les dispositions générales définies à l’article UR-4, les surélévations et extensions* sont autorisées dès lors qu’elles respectent les autres articles du présent règlement.</p> <p>4.2.2. A l’exception du secteur URL, les constructions et installations ponctuelles liées aux éventuels travaux de réhabilitation et de réaménagement des constructions existantes* (aménagement d’entrée, auvents*, etc.) s’implantent à l’alignement* ou en recul* de 1 mètre minimum.</p>	<p><b>Article UR-4 : Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p><b><u>4.1. Dispositions générales</u></b></p> <p><b>4.1.4. En zone UR, les constructions annexes peuvent être implantées à l’alignement ou en retrait.</b></p> <p>4.1.5. <b>En secteur URL</b>, les constructions annexes*, le recul* minimal des constructions par rapport à l’alignement* est au moins égal au recul* de la construction principales avec un minimum de 5 mètres.</p> <p><b><u>4.2. Dispositions particulières</u></b></p> <p>4.2.1. A l’exception du secteur URL, pour les constructions existantes* ne respectant pas les dispositions générales définies à l’article UR-4, les <b>surélévations et</b> extensions* sont autorisées dès lors qu’elles respectent les autres articles du présent règlement.</p> <p><del>4.2.2. A l’exception du secteur URL, les constructions et installations ponctuelles liées aux éventuels travaux de réhabilitation et de réaménagement des constructions existantes* (aménagement d’entrée, auvents*, etc.) s’implantent à l’alignement* ou en recul* de 1 mètre minimum.</del></p>
Justification	
<p>La nouvelle règle de la zone UR permet aux annexes de s’implanter soit à l’alignement, soit en retrait et sans minimum à respecter. Elle rend l’implantation des annexes plus souples. La suppression du 4.2.2. va dans le même sens.</p> <p>Seul le secteur URL conserve la règle du PLU révisé en 2017 concernant le retrait minimum de 5 m des annexes par rapport aux limites séparatives.</p>	

*Zone AUc*

La réglementation de la zone AUc reprend les règles qui ont été créées suite à la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet du projet du secteur de Corbeville.

### Zone N

Les constructions doivent s'implanter à l'alignement ou en retrait de 5 mètres minimum des voies et emprises publiques.

Le maintien de la possibilité de s'implanter à l'alignement se justifie notamment par le fait qu'en cas de construction, cela entraîne potentiellement moins d'atteinte au milieu naturel qu'une implantation en recul et donc repoussée vers le milieu naturel plutôt que vers la voie artificialisée.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES
Il n'y pas d'évolution réglementaire.

### Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives

Les dispositions de l'article 5 ont des effets sur l'occupation, les caractéristiques et la configuration des espaces libres sur un terrain. Elles ont un double objectif d'organisation générale de l'intérieur des terrains et de composition du front urbain.

Les règles peuvent varier selon deux types de limites séparatives : les limites séparatives latérales et les limites séparatives de fond de terrain. Les règles concernant l'implantation des constructions sur les limites séparatives latérales auront un impact sur la continuité ou la discontinuité du front urbain, alors que les règles concernant les limites séparatives de fond de terrain auront un impact sur l'occupation ou non des cœurs d'îlots.

Les règles peuvent également varier selon que la construction comporte des baies ou n'en comporte pas. La diversité des tissus urbains se traduit par des règles qui permettent des implantations soit sur les limites séparatives, soit en retrait.

### Champ d'application pour toutes zones

Les dispositions du présent article régissent l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives\* des terrains d'assiette\*, c'est-à-dire les limites latérales et de fond de terrain. Elles régissent également l'implantation des constructions par rapport aux limites communales.

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\* et à condition qu'ils soient d'une hauteur inférieure à 60 cm par rapport au terrain existant\* avant travaux ;
- les terrasses de moins de 60 cm de hauteur par rapport au terrain existant\* avant travaux.

Le champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : « Permettre la rénovation et l'isolation thermique par l'extérieur du bâti ancien, dans le respect des grandes caractéristiques architecturales des constructions. »

Selon les zones, les règles de structuration urbaine varient au regard du paysage en place.

### Règles communes pour toutes zones

Il existe des règles globalement communes aux zones qui visent à prévenir les conflits de voisinage et à garantir une souplesse pour certaines situations.

Dans l'objectif de prévenir des nuisances de voisinage :

- Les façades équipées d'éléments produisant des nuisances tels que les ventilateurs de climatiseur sont considérées comme des façades avec vue(s) (cf. lexique du règlement) et doivent par conséquent respecter les mêmes dispositions que les façades avec vue(s).
- Les aires de stationnement doivent être réalisées en retrait des limites séparatives avec un minimum de 2 mètres, sauf si le fonds voisin est protégé des nuisances par un mur plein d'au minimum 1,2 mètre de haut.

Dans l'objectif d'une adaptation de la règle avec plus de souplesse pour des impératifs techniques, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre.

Dans l'objectif de prendre en compte les situations préexistantes différentes de ce que veut la règle aujourd'hui des règles de retrait différentes sont autorisées pour les constructions existantes et régulièrement édifiées. De telles dispositions sont aussi prévues, dans les zones résidentielles (UH et UP) s'agissant des dimensions de terrain.

Ces dispositifs préexistaient dans le PLU de 2017.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*</b></p> <p><b>5.1. Dispositions générales</b></p> <p>5.1.3. Les annexes* implantées en retrait* respecteront une distance de retrait* au moins égale à 2 mètres.</p> <p>5.1.6. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire <del>au tri sélectif</del> peuvent être implantés sur les limites séparatives* ou en retrait* d'au moins 2 mètres.</p> <p><del>5.1.7. Un retrait* de 5 mètres minimum des constructions est imposé, si la limite séparative* est constitutive d'une voie privée desservant au moins deux propriétés foncières ou lots en jouissance.</del></p>	<p><b>Article 5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives*</b></p> <p><b>5.1. Dispositions générales</b></p> <p>5.1.3. Les constructions annexes* ou à usage de stationnement isolées (motorisé ou non) peuvent être implantées sur toute limite séparative* ou en retrait*. En cas de retrait*, celui-ci doit être au moins égal à 1 mètre ou à 8 mètres en cas de vue(s).</p> <p>5.1.6. Les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères nécessaire peuvent être implantés sur les limites séparatives* ou en retrait* d'au moins 1 mètre.</p>
Justification	
<p>Dans l'objectif d'une adaptation de la règle avec plus de souplesse pour des impératifs techniques, les équipements techniques liés à la sécurité, à un service public, à la gestion des eaux, à la protection phonique, à la distribution d'énergie tels que les transformateurs, ou d'un local destiné au stockage des ordures ménagères peuvent être implantés sur les limites séparatives ou en retrait d'au moins 1 mètre. Le PLU révisé fait désormais mention du cas d'une annexe avec vue, pour laquelle le retrait doit être d'au moins 8 mètres.</p> <p>La règle 5.1.7. faisait référence aux limites par rapport aux voies. Elle est par conséquent supprimée dans le PLU révisé et se retrouve au sein de l'article 4.</p>	

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
Article UP-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* <b>5.1. Dispositions particulières</b>	Article UP-5 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives* <b>5.1. Dispositions particulières</b> Pour les terrains d'assiette bordés par plusieurs voies de desserte, les règles s'appliquent au regard de la voie sur laquelle est ou sera adressé le terrain.
Justification	
Il était nécessaire de réglementer ce cas de figure pour éviter une confusion dans l'application de la règle. Les bandes évoquées allant de 5 à 25 mètres puis au-delà de 25 mètres, sont à calculer depuis la voie sur laquelle est ou sera adressé le terrain (cf. lexique).	

### Règles par zone

Zones ou secteurs	Règle d'implantation	Distance de retrait si façade sans vue	Distance de retrait si façade avec vue	Evolutions du PLU
UA	Sur limites séparatives ou en retrait.	( $L \geq H/2$ ), avec minimum de 4 m	( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m	Aucune.
UCV	Sur limites séparatives ou en retrait.	( $L \geq H/2$ ), avec minimum de 2,5 m	( $L \geq H$ ) avec minimum de 6 m	Aucune.
UE	Sur limites séparatives ou en retrait.	$L \geq H/2$ ), avec minimum de 2,5 m	( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m	Aucune.
UG / AUg	Sur limites séparatives ou en retrait.	( $L \geq H/2$ ), avec minimum de 2,5 m	( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m	Aucune.
UH	Dans une bande de 5 à 25 m : Sur limites latérales ou en retrait. En retrait des limites de fond ( $L > H$ ), avec minimum de 8 m.  Au-delà de 25 m : En retrait des limites latérales. En retrait des limites de fond ( $L > H$ ), avec minimum de 10 m.	Dans une bande de 5 à 25 m : $L \geq H/2$ ), avec minimum de 2,5 m  Au-delà de 25 m : $L \geq H/2$ ), avec minimum de 4 m	( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m	Pour contrebalancer la suppression des bandes de constructibilité de l'article 4, l'article 5 réduit les possibilités d'implantation des constructions au-delà de 25 m. 1) Dans une bande de 5 à 25 m de profondeur, les règles sont les mêmes que pour le PLU de 2017, il est possible de s'implanter sur les limites latérales. Cependant, le retrait par rapport aux limites de fonds n'est plus libre, il est de 8 m minimum.  2) Au-delà des 25 m de profondeur de la parcelle, les possibilités d'implantation sont réduites, un retrait de minimum 4 m est imposé par rapport aux limites latérales, et de 10

				mètres par rapport aux limites de fonds.
<b>UM</b>	Sur limites ou en retrait	3 m minimum	( $L \geq H/2$ ), avec minimum de 5 m et maximum 6 m	Aucune : règle correspondant à la mise en compatibilité de la ZAC de Moulon.
<b>UPa</b>	Sur limites latérales ou en retrait. En retrait des limites de fond.	( $L \geq H/2$ ), avec minimum de 2,5 m	( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m	Aucune.
<b>UPb</b>	Sur une seule limite latérale ou en retrait. En retrait des limites de fond	( $L \geq H$ ), avec minimum de 5 m	( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m	Aucune.
<b>UPc / UPd</b>	Dans une bande de 5 à 25 m, sur une seule limite latérale ou en retrait. En retrait ( $L \geq H$ ) avec un minimum de 8 m de la limite de fond  Au-delà de 25 m : En retrait ( $L \geq H$ ) avec minimum de 10 m de la limite de fond	Dans une bande de 5 à 25 m : ( $L \geq H$ ), avec minimum de 5 m des limites latérales  Au-delà de 25 m : ( $L \geq H$ ), avec minimum de 5 m des limites latérales	Dans une bande de 5 à 25 m : ( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m des limites latérales  Au-delà de 25 m : ( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m des limites latérales	Pour contrebalancer la suppression des bandes de constructibilité de l'article 4, l'article 5 réduit les possibilités d'implantation des constructions par rapport aux limites de fond. Ainsi, le retrait minimum par rapport aux limites de fond est défini pour deux cas. 1) 8 m minimum dans une bande de 5 à 25 m de profondeur de parcelle. 2) 10 m minimum au-delà de 25 m de profondeur de parcelle.
<b>UR</b>	Sur limites latérales ou en retrait. En retrait des limites de fond.	( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m	( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m	Aucune.
<b>URL</b>	Sur limites latérales ou en retrait. En retrait des limites de fond.	( $L \geq H/2$ )	( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m	Aucune.
<b>UU</b>	Sur limites séparatives ou en retrait.	8 m minimum	8 m minimum	Aucune.
<b>AUc</b>	Sur limites séparatives ou en retrait.	3 m minimum	5 m minimum	Aucune : règle correspondant à la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet du projet urbain du secteur de Corbeville
<b>N</b>	En retrait.	( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m	( $L \geq H$ ) avec minimum de 8 m	Aucune.

Il existe par ailleurs des dispositions particulières en limite de zones afin de favoriser les transitions entre les tissus urbains :

- UA : lorsque la limite séparative est aussi une limite de la zone UG ou N, les constructions doivent s'implanter en retrait des limites séparatives avec un minimum de 8 mètres ;
- UCV : Lorsque la limite séparative est aussi une limite de la zone UH ou de zone UP, les façades en limite séparative doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres et lorsqu'une construction principale existante est implantée sur la limite séparative\*, une façade\* de la nouvelle construction implantée en limite séparative\* (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante\* sans en dépasser la hauteur et la longueur.
- UG et AUG : lorsque la limite séparative est aussi une limite de la zone UH, UP, UR ou N, les façades en limite séparative doivent être d'une longueur inférieure à 13 mètres et être distantes entre elles d'au moins 10 mètres et lorsqu'une construction principale existante est implantée sur la limite séparative\*, une façade\* de la nouvelle construction implantée en limite séparative\* (le cas échéant) doit être adossée à la construction existante\* sans en dépasser la hauteur et la longueur.
- UM : Dès lors que la limite séparative du terrain correspond également à une limite entre la zone UM et une zone UH ou UR, les constructions ou parties de construction doivent être implantées en retrait. Ce retrait doit être au moins égal à la hauteur de la façade ou partie de façade la plus proche de la limite séparative ( $L \geq H/$ ).

Ces dispositions n'ont pas évolué depuis le PLU de 2017. Elles permettent de répondre aux orientations du PADD visant à assurer une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture, des gabarits des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes ainsi que préserver les caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers résidentiels de la ville.

#### Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété

L'article 6 permet de fixer une distance minimale entre des constructions en vis-à-vis sur un même terrain afin d'assurer l'ensoleillement des pièces ainsi que des conditions optimales de salubrité en évitant une densification inappropriée des terrains.

##### *Champ d'application pour toutes zones*

Ne sont pas pris en compte pour l'application de la règle :

- les éléments de modénature\*, marquises, auvents, débords de toiture ;
- en cas de travaux sur des constructions existantes, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur ;
- les parties enterrées des constructions ;
- les rampes d'accès\* pour les personnes à mobilité réduite ;
- les rampes de garage ;
- les perrons non clos et escaliers d'accès\*.

Le champ d'application exclu les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur afin de donner une certaine souplesse pour les projets de rénovation thermique par l'extérieur des bâtiments existants en réponse à l'orientation du PADD : « Permettre la rénovation et l'isolation thermique par l'extérieur du bâti ancien, dans le respect des grandes caractéristiques architecturales des constructions. »

*Règles communes pour toutes zones*

Pour la plupart des zones, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Cette mesure se justifie par les impératifs techniques ou le fonctionnement particulier de ces diverses installations.

Des souplesses sont apportées pour les constructions existantes s'ils n'aggravent pas la situation de la construction au regard de la règle. Cette mesure se justifie par l'intérêt de conserver les constructions existantes et de leur permettre d'évoluer.

D'une façon générale, un retrait des constructions est imposé entre deux constructions. L'objectif est notamment de garantir une distance suffisante pour assurer un éclairage et une aération des constructions afin d'assurer le bien-être et le confort des habitants.

Le retrait est réglementé et varie en fonction de la hauteur de la construction et de la présence ou non de vue avec une distance minimale qui varie selon les zones en fonction des objectifs recherchés chaque zone.

Par ailleurs, la distance minimale entre une construction principale et une construction annexe est fixée à 1 mètre. En effet, les constructions « annexes » constituant des constructions basses (limitées à 2,5 mètres), une distance moindre est appropriée.

*Règles par zone*

Zones ou secteurs	Distance si façade sans vue	Distance si façade avec vue	Evolutions du PLU
UA	Minimum de 8 m	Minimum de 16 m	Réduction de la distance en cas de façade sans vue : passage de 16 à 8 mètres.
UCV	Minimum de 5 m	Minimum de 12 m	Réduction de la distance en cas de façade sans vue : passage de 16 à 5 mètres. Réduction de la distance en cas de façade avec vue : passage de 16 à 12 mètres
UE	Minimum de 5 m	Minimum de 16 m	Réduction de la distance en cas de façade sans vue : passage de 16 à 5 mètres.
UG / AUg	Minimum de 8 m	Minimum de 16 m	Réduction de la distance en cas de façade sans vue : passage de 16 à 8 mètres.
UH	Minimum de 8 m	Minimum de 16 m	Réduction de la distance en cas de façade sans vue : passage de 11 à 8 mètres.
UM	Minimum de 3 m	Minimum de 8 m	Aucune : règle correspondant à la mise en compatibilité de la ZAC de Moulon.
UPa	Minimum de 5 m	Minimum de 16 m	Réduction de la distance en cas de façade sans vue : passage de 11 à 5 mètres.
UPb/UPc/UPd	Minimum de 10 m	Minimum de 16 m	Réduction de la distance en cas de façade sans vue : passage de 11 à 10 mètres.
UR	Minimum de 16 m	Minimum de 16 m	Aucune.
URL	Minimum de 5 m	Minimum de 16 m	Réduction de la distance en cas de façade sans vue : passage de 16 à 5 mètres.
UU	Minimum de 16 m	Minimum de 16 m	Aucune.
AUc	Non réglementé	Non réglementé	Aucune : règle correspondant à la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet du projet urbain du secteur de Corbeville

<b>N</b>	Minimum de 16 m	Minimum de 16 m	Aucune.
----------	-----------------	-----------------	---------

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé</b>
<b>Justification</b>
<p>L'évolution des règles concerne principalement la réduction des distances imposées entre deux constructions dont les façades ne comportent pas de vue.</p> <p>La nouvelle réglementation souhaite s'adapter au type de zone, ainsi les distances seront moins importantes entre deux constructions situées en zone UG que pour des constructions situées en zone UH par exemple.</p> <p>Seule la zone UCv voit sa distance réduire entre deux constructions disposant de vues. Cette évolution se justifie par la densité recherchée dans cette zone correspondant au centre-ville d'Orsay.</p>

Ces retraits exigés permettent, en cohérence avec le PADD, de favoriser une meilleure qualité d'insertion des constructions, d'assurer une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture, des gabarits des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes ainsi que de préserver les caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers résidentiels de la ville.

#### Article 7 - Emprise au sol des constructions

##### *Champ d'application pour toutes zones*

L'emprise au sol\* est la projection verticale de la construction, tous débords et surplombs inclus. Toutefois, les ornements tels que les éléments de modénature\* et les marquises sont exclus, ainsi que les débords de toiture qui n'excèdent pas 60 cm également, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes ainsi que les ombrières mises en place sur les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnement.

Par ailleurs, sont également incluses dans le calcul de l'emprise au sol\* toute construction ou partie de construction s'élevant à plus de 60 cm du terrain existant\* avant travaux.

##### *Règles par zone*

L'emprise au sol des zones et de leurs secteurs est réglementée de la façon suivante :

Zones et secteurs		PLU actuel	PLU révisé	Evolutions du PLU
	Type de tissu	% maximum	% maximum	
<b>UA</b>	Activités économiques	70%	70%	Aucune.
<b>UCV</b>	Centre-ville	Non réglementé	Non réglementé	Aucune.
<b>UCVp</b>	Centre-ville - secteur projet	Emprises définies au secteur de plan masse n°1	Emprises définies au secteur de plan masse n°1	Aucune : règle provenant de la modification n°2 du PLU

<b>UE</b>	Grands équipements	Non réglementé	Non réglementé	Aucune.
<b>UG</b>	Zone mixte comprenant notamment la centralité du Guichet	30 à 80% (progressivité)	30 à 80% (progressivité)	Aucune.
<b>UGa</b>		30 à 60% (progressivité)	30 à 60% (progressivité)	Aucune.
<b>UH</b>	Quartiers d'habitation	21% + bonus construction existante + bonus petits terrains Max 200 m <sup>2</sup> /bât. Bonus jusqu' à 25% exemplarité environnementale	21% + bonus petits terrains Max 200 m <sup>2</sup> /bât. Bonus jusqu' à 25% exemplarité environnementale <b>ou à énergie positive</b>	Suppression bonus pour construction existante
<b>UHc</b>	Quartiers d'habitation en pente			Introduction de la notion d'énergie positive
<b>UM</b>	ZAC de Moulon	Non réglementé	Non réglementé	Aucune.
<b>UPa</b>	Quartier patrimonial du fond du Guichet	60% + bonus construction existante + bonus petits terrains Max 200 m <sup>2</sup> /bât. Bonus jusqu' à 64% exemplarité environnementale	60% + bonus construction existante + bonus petits terrains Max 200 m <sup>2</sup> /bât. Bonus jusqu' à 64% exemplarité environnementale	Aucune.
<b>UPb</b>	Quartier patrimonial des Hucherries	18% + bonus construction existante + bonus petits terrains Max 200 m <sup>2</sup> /bât. Bonus jusqu' à 22% exemplarité environnementale	18% + bonus construction existante + bonus petits terrains Max 200 m <sup>2</sup> /bât. Bonus jusqu' à 22% exemplarité environnementale	Aucune.
<b>UPc</b>	Quartier patrimonial de Madagascar			Aucune.
<b>UPd</b>	Quartier patrimonial du Mail			Aucune.
<b>UR</b>	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble. Type habitat collectif	Existant + 10%	Existant + 10%	Aucune.
<b>URL</b>	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble type habitat individuel	Existant + 20 m <sup>2</sup>	Existant + 30 m <sup>2</sup>	10 m <sup>2</sup> supplémentaire
<b>UU</b>	Université Paris-Saclay	50%	50%	Aucune.
<b>AUc</b>	Zone d'urbanisation future de Corbeville	Non réglementée	Non réglementée	Aucune : règle correspondant à la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet du projet urbain du secteur de Corbeville
<b>AUg</b>	Secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat	30 à 80% (progressivité)	30 à 60% (progressivité)	Réduction de la progressivité de 80 à 60% établie sur le modèle du secteur UGa

				situé en contact direct avec la zone AUg.
N	Espaces naturels de la commune	5% 10% pour équipements collectifs	5% 10% pour équipements collectifs	Aucune.

L'emprise au sol des constructions réglementée au travers l'article 7 est l'un des principaux outils réglementaires permettant d'encadrer l'évolution du tissu urbain.

Les règles évoluent peu et permettent déjà de bien encadrer les possibilités de construction.

Il est à noter que la progressivité retenue en zone UG et secteur UGa vise à inciter au regroupement de parcelles pour favoriser l'émergence de projets structurants, tout en garantissant malgré tout, la possibilité de construire sur de petites parcelles. Cette progressivité était déjà inscrite dans le PLU de 2017 et est maintenue dans le PLU révisé.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé	
Justification	
<p>Le nouveau champ d'application exempte les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes afin de favoriser la réalisation de ces dispositifs.</p> <p>Ainsi, les dispositifs ne sont pas comptabilisés comme de l'extension. Cette règle répond à l'objectif fixé dans le PADD relatif à l'isolation thermique par l'extérieur : « Permettre la rénovation et l'isolation thermique par l'extérieur du bâti ancien, dans le respect des grandes caractéristiques architecturales des constructions ».</p> <p>Sont exemptées également les ombrières mises en place sur les parcs de stationnement de plus de 10 places de stationnement afin d'en favoriser leur mise en place.</p> <p>En zone UH, le bonus de constructibilité de 30m<sup>2</sup> pour les unités foncières existantes au 06/11/2010 est supprimé afin de conserver le caractère pavillonnaire de la zone.</p> <p>En revanche, un bonus permettant de porter l'emprise au sol à 25% est étendu pour les constructions à énergie positive. Cela permet notamment d'appuyer l'orientation du PADD visant à encourager l'évolution et le renouvellement des constructions rendus nécessaires pour l'adaptation au contexte géographique et climatique.</p> <p>Le secteur URL se voit attribuer un bonus de constructibilité supplémentaire de 10m<sup>2</sup> pour les constructions existantes, portant le total à 30m<sup>2</sup>.</p> <p>Enfin, l'emprise au sol de la zone AUg est reconsidérée en fonction du secteur UGa, situé à proximité directe de la zone. Ainsi, l'emprise au sol est progressive en fonction de la taille du terrain d'assiette, allant de 30% à 60%.</p>	

#### Article 8 - Hauteur des constructions

L'article 8 réglemente la hauteur maximale des constructions implantées sur le terrain. La règle est définie par une hauteur maximale fixée en mètres.

De manière générale, la hauteur maximale a été fixée à partir de différents critères : la forme urbaine souhaitée compte tenu de la vocation des zones, de la hauteur moyenne des constructions existantes dans la zone et à proximité, du paysage urbain, de l'intégration des constructions nouvelles dans ce

paysage, d'où la nécessité de limiter la hauteur au maximum de ce qui est considéré comme acceptable sur le plan de l'intégration dans le paysage.

*Champ d'application pour toutes zones*

La hauteur de la construction est calculée à partir du terrain existant avant travaux. Elle doit être respectée en tout point de la construction. S'agissant des zones UCV, UH, UG et AUg, la référence est prise par plateaux de 15 mètres à partir du niveau de la voie.

Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- Les souches de cheminées ;
- Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,8 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;
- Les garde-corps dans la limite de 1,2 mètre et à condition d'être traités à claire-voie ;
- En cas de travaux sur des constructions existantes et régulièrement édifiées, les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur.

*Règles pour toutes les zones*

Pour toutes les zones, à l'exception des zones UM, UH, UP, UU et N, il n'est pas fixé de règle pour les équipements d'intérêt collectif et les services publics. Cette mesure se justifie par les impératifs techniques ou le fonctionnement particulier de ces diverses installations.

La hauteur des constructions annexes est limitée à 3 m. Notons qu'une hauteur sous plafond de 2,2 m est nécessaire pour une circulation sans contrainte.

*Règles par zone et secteurs*

Les règles suivantes ont été établies :

Zones et secteurs		PLU actuel	PLU révisé	Evolutions du PLU
	Type de tissu	Hauteur maximale en mètre	Hauteur maximale en mètre	
UA	Activités économiques	15 m	Toiture pentes : - 15 m (fa) / 12 m (e) Toiture 1 pente : 12 m (fa) Toiture plate : 12 m (a)	Conservation de la hauteur maximale et adaptation à différents types de toitures
UCV	Centre-ville	9 m(f) et 12 m(max) + bonus 20% 1 niveau pour exemplarité environnementale	Toiture pentes - 12 m (fa) / 9 m (e) Toiture 1 pente : 9 m (fa) Toiture plate : 9 m (a) + 2,5 mètres sur 30% de l'emprise de la construction pour exemplarité environnementale	Conservation de la hauteur maximale et adaptation à différents types de toitures et évolution du bonus de constructibilité pour exemplarité environnementale
UCVp	Centre-ville - secteur projet	12 m(f) et 15 m(max)	Toiture pentes - 15 m (fa) / 12 m (e)	Conservation de la hauteur maximale et

			Toiture 1 pente : 12 m (fa) Toiture plate : 12 m (a) + 2,5 mètres sur 30% de l'emprise de la construction pour exemplarité environnementale	adaptation à différents types de toitures et évolution du bonus de constructibilité pour exemplarité environnementale
UE	Grands équipements	15 m	Toiture pentes - 15 m (fa) Toiture 1 pente : 15 m (fa) Toiture plate : 15 m (a)	Conservation de la hauteur maximale et adaptation à différents types de toitures
UG/UGa	zone mixte comprenant notamment la centralité du Guichet	9 m(f) et 12 m(max) + bonus 20% 1 niveau pour exemplarité environnementale	Toiture pentes - 12 m (fa) / 9 m (e) Toiture 1 pente : 9 m (fa) Toiture plate : 9 m (a) + 2,5 mètres sur 30% de l'emprise de la construction pour exemplarité environnementale	Conservation de la hauteur maximale et adaptation à différents types de toitures et évolution du bonus de constructibilité pour exemplarité environnementale
UH et UHc	Quartiers d'habitation	7 m(f) et 10 m(max)	Toiture pentes - 10 m (fa) / 7 m (e) Toiture 1 pente : 7 m (fa) Toiture plate : 7 m (a)	Conservation de la hauteur maximale et adaptation à différents types de toitures
UMa et UMc	ZAC de Moulon	15 m	15 m	Aucune : règle correspondant à la mise en compatibilité de la ZAC de Moulon.
UMb	ZAC de Moulon	25 m : équipements 20 m : habitations 24 m : autres destinations	25 m : équipements 20 m : habitations 24 m : autres destinations	Aucune : règle correspondant à la mise en compatibilité de la ZAC de Moulon.
UPa	Quartier patrimonial du fond du Guichet	5 m(f) et 8 m(max)	Toiture pentes - 8 m (fa) / 5 m (e) Toiture 1 pente : 8 m (fa) Toiture plate : 5 m (a)	Conservation de la hauteur maximale et adaptation à différents types de toitures
UPb, UPC et UPd	Quartier patrimonial des Hucheries, de Madagascar et du Mail	7 m(f) et 10 m(max)	Toiture pentes - 10 m (fa) / 7 m (e) Toiture 1 pente : 10 m (fa) Toiture plate : 7 m (a)	Conservation de la hauteur maximale et adaptation à différents types de toitures
UR	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble. Type habitat collectif	Hauteur existante Bonus de 3 m supplémentaires pour toiture à pente	Hauteur existante Bonus de 3 m supplémentaires pour toiture à pente	Aucune

<b>URL</b>	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble type habitat individuel	Hauteur existante 3,5 m pour constructions nouvelles	Hauteur existante 3,5 m (a) pour constructions nouvelles	Aucune
<b>UU</b>	Université Paris-Saclay	15 m	Toiture pentes - 15 m (fa) / 12 m (e) Toiture 1 pente : 15 m (fa) Toiture plate : 12 m (a)	Conservation de la hauteur maximale et adaptation à différents types de toitures
<b>AUc</b>	Zone d'urbanisation future de Corbeville	25 m	25 m	Aucune : règle correspondant à la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet du projet urbain du secteur de Corbeville
<b>AUg</b>	Secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat	9 m(f) et 12 m(max) + bonus 20% 1 niveau pour exemplarité environnementale	Toiture pentes - 12 m (fa) / 9 m (e) Toiture 1 pente : 9 m (fa) Toiture plate : 9 m (a) + 2,5 mètres sur 30% de l'emprise de la construction pour exemplarité environnementale	Conservation de la hauteur maximale et adaptation à différents types de toitures et évolution du bonus de constructibilité pour exemplarité environnementale
<b>N</b>	Espaces naturels de la commune	4 m – 8 m pour le bâti existant	4 m – 8 m pour le bâti existant	Aucune
<b>Np/Nc</b>	Espaces naturels de la commune	5 m – 8 m pour le bâti existant	5 m – 8 m pour le bâti existant	Aucune

(f) = façade (max) = hauteur maximale ; (fa) = hauteur au faîtage ; (a) = hauteur à l'acrotère ; (e) = hauteur à l'égout du toit

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé</b>	
<b>Justification</b>	
<p>Le nouveau champ d'application ne comptabilise pas les dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes afin de favoriser la réalisation de ces dispositifs comme une hauteur supplémentaire. Cette règle répond à l'objectif fixé dans le PADD relatif à l'isolation thermique par l'extérieur : « Permettre la rénovation et l'isolation thermique par l'extérieur du bâti ancien, dans le respect des grandes caractéristiques architecturales des constructions ».</p> <p>Concernant la zone UR, le nouveau champ d'application ne comptabilise pas non plus les dispositifs techniques permettant la mise en accessibilité et en sécurité de la construction, ainsi que ceux liés à la réhabilitation de la construction. L'objectif est de permettre la mise aux normes des grands ensembles et leur réhabilitation le cas échéant.</p>	

D'une façon générale les règles de hauteur établies par le PLU modifié apparaissent tout à fait adaptées aux différents contextes urbains ou naturels des différentes zones et aux orientations du PADD. Les hauteurs maximales réglementées par l'ancien article 10 ont été reprises par le PLU. Les évolutions concernent plutôt la définition même de hauteur et les points de références des mesures. Ainsi, le PLU révisé clarifie les notions en faisant systématiquement référence à la hauteur au faîtage, à l'égout du toit et à l'acrotère. Ceci permet une meilleure compréhension de la règle.

Par ailleurs, lorsque la construction principale prévue sur l'unité foncière fait preuve d'exemplarité environnementale telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur peut être majorée de 2,5 mètres sur 30% au maximum de l'emprise au sol du bâtiment à édifier ou existant. Cela permet notamment d'appuyer l'orientation du PADD visant à encourager l'évolution et le renouvellement des constructions rendus nécessaires pour l'adaptation au contexte géographique et climatique.

#### Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

L'article 9 régit l'aspect extérieur des constructions dans un souci d'intégration des constructions nouvelles à leur environnement urbain ou naturel et avec pour volonté de respecter les modénatures présentes et les éléments de composition dans le cas de modification ou d'extension de constructions existantes. Il prévoit aussi des prescriptions pour l'aménagement des abords des constructions, notamment en ce qui concerne les clôtures.

Dans toutes les zones, les dispositions prévues dans cet article ont pour objectif de soigner les fronts bâtis, de renforcer la qualité architecturale et urbaine.

Il s'agit notamment de répondre aux orientations du PADD visant à valoriser un paysage urbain de qualité, à conserver la vocation résidentielle dominante de la ville et à favoriser l'animation du centre-ville, plus particulièrement en :

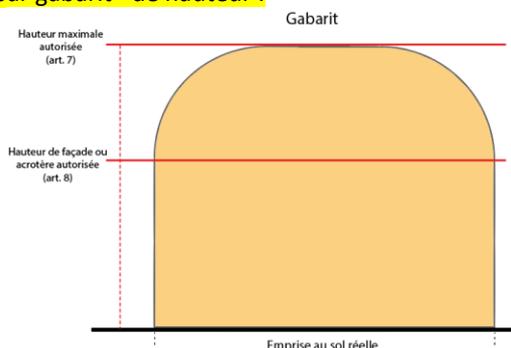
- Assurant une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture ;
- Préservant les caractéristiques urbaines et paysagères des quartiers résidentiels de la ville ;

Les items réglementés, en fonction des zones, sont :

- Composition générale : encadrement des linéaires de façades pour les centralités et volume des toitures ;
- Aspect des matériaux et couleurs : recherche d'harmonie, de cohérence, de qualité, interdiction des matériaux bruts, respects des matériaux naturels (...);
- Façades : recherche d'harmonie entre les façades y compris les façades aveugles, intégration des coffrets de volet roulant (...);
- Toitures : interdiction des matériaux de médiocre qualité, intégration des édicules techniques, harmonie des cheminées avec la construction, limitation du linéaire de lucarnes, le traitement qualitatif des toitures-terrasses lorsqu'elles sont autorisées, végétalisation des toitures, intégration des éléments des dispositifs de production d'énergie solaire ;
- Les éléments techniques : intégration des coffrets d'alimentation, des citernes recueillant les eaux pluviales, descentes d'eaux pluviales intégrées dans la composition architecturale, dispositifs de trop plein non visibles, harmonisation des rampes de garage avec la construction, intégration des dispositifs techniques (VMC, climatisation, ...) aux façades (...);
- Les clôtures : limitation à 2 mètres de hauteur, déclinaison du type de clôture autorisé, intégration des coffrets techniques, prise en compte des clôtures en pierres naturelles régionales, ouvertures à prévoir pour le passage des hérissons, (...)

- Restauration des constructions existantes : nouveaux percements intégrés à la façade, préservation des murs en pierre de taille, préservation des ornements, respect du style de toiture, (...)
- L'extension et la surélévation des constructions existantes : cohérence dans les volumétries, préservation des ornements (...).

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*</b></p> <p><b>9.1. Dispositions générales</b></p> <p>9.1.1. Les constructions doivent s'insérer dans le paysage naturel et bâti. Cette intégration doit respecter au mieux la végétation existante, le site bâti ou non et le relief naturel du terrain.</p>	<p><b>Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*</b></p> <p><b>9.1. Dispositions générales</b></p> <p>9.1.1. Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel <b>ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.</b></p>
Justification	
<p>La réglementation du PLU de 2017 était difficilement applicable car très subjective. Le PLU révisé reformule la règle et la précise pour une meilleure application.</p>	

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*</b></p> <p><b>9.1.2. Composition générale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 30 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.</li> <li>- Les linéaires de façade* supérieurs à 50 mètres sont interdits.</li> </ul> <p><b>Les gabarits* définis ci-après s'appliquent sur au moins 50% du périmètre de chaque construction par gabarit* de hauteur :</b></p> 	<p><b>Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*</b></p> <p><b>9.1.2. Composition générale</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les façades* à l'alignement doivent avoir une longueur inférieure à 30 mètres et être distantes entre elles d'au-moins 8 mètres.</li> <li>- Les linéaires de façade* supérieurs à 50 mètres sont interdits.</li> </ul>
Justification	
<p>La notion de gabarit a été supprimée. Elle était difficilement applicable à l'ensemble des projets, notamment d'architecture moderne, incomprise par les porteurs de projet et complexifiait l'instruction des permis de construire.</p>	

Le gabarit est désormais encadré par les seules règles de hauteur (article 8) et d’emprise au sol (article 7).

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*</b></p> <p><b>9.1.5. Toitures</b></p> <p>Les éléments des dispositifs de production d’énergie solaire (panneaux, tuiles, ...), doivent s’inscrire dans la composition d’ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes* ;</li> <li>- ils devront respecter la pente de la toiture ;</li> <li>- ils devront être <b>encastres dans la couverture</b> et positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;</li> <li>- ils devront s’inscrire dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d’éléments isolés ;</li> <li>- les panneaux à tubes sont interdits.</li> </ul>	<p><b>Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*</b></p> <p><b>9.1.5. Toitures</b></p> <p>Les éléments des dispositifs <b>permettant la production d’énergie à partir de l’énergie solaire</b> doivent s’inscrire dans la composition d’ensemble du projet et être parfaitement intégrés aux constructions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ils seront préférentiellement installés sur les constructions annexes* ;</li> <li>- ils devront respecter la pente de la toiture <b>à l’exception des toitures-terrasses</b> ;</li> <li>- ils devront être positionnés de préférence au plus proche de la gouttière afin de limiter leur impact visuel ;</li> <li>- ils s’inscriront de préférence dans le rythme des ouvertures existantes pour ne pas clairsemer le toit d’éléments isolés, <b>à l’exception des toitures-terrasses</b> ;</li> <li>- les panneaux à tubes seront <b>de préférence évités</b>.</li> </ul>
Justification	
<p>La réglementation rendait obligatoire le respect des pentes de la toiture pour tout dispositif de production d’énergie solaire. Ainsi, les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses (relativement plates) ou à faible pente devaient être disposés à plat sur la toiture, rendant inefficace ces installations. Le PLU révisé ajoute une exception pour les toitures-terrasses, afin d’autoriser l’installation de dispositifs de production d’énergie solaire inclinés sur des toitures plates. Cette règle vise donc à faciliter l’installation de panneaux solaires.</p> <p>Concernant les panneaux à tubes, ils sont désormais « de préférence évités » et non plus « interdits ». Cette évolution permet de ne pas annihiler la réalisation de ce type de panneau quand c’est la seule solution possible.</p> <p>Enfin, l’obligation d’encastrer les panneaux dans la couverture a été supprimée pour se mettre en cohérence avec l’évolution des techniques de pose, et éviter d’amener des désordres dans les constructions équipées, liées aux fuites induites par l’encastrement de ces dispositifs en toiture.</p>	

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*</b></p> <p><b>9.1.6. Les éléments techniques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les descentes d’eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*. <b>Elles doivent être intégrées aux murs ou réalisées à l’intérieur du bâtiment.</b></li> </ul>	<p><b>Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*</b></p> <p><b>9.1.6. Les éléments techniques</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Les descentes d’eaux pluviales doivent être intégrées dans la composition architecturale de la façade*.</li> </ul>

<p>- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.</p>	<p>- <b>Les citernes destinées à recueillir l'eau pluviale et les installations similaires doivent être implantées de manière à ne pas être visibles depuis l'espace public</b></p> <p>- Les constructions nouvelles ou faisant l'objet d'une restructuration lourde, <b>de 3 logements ou plus</b>, doivent comporter des locaux pour les ordures ménagères, adaptés à leur importance et aux activités qui s'y exercent. Les locaux doivent être accessibles de plain-pied à partir de la voie de desserte ou du trottoir. Leur configuration doit éviter que les containers soient visibles depuis l'espace public.</p>
<b>Justification</b>	
<p>Le règlement révisé supprime l'obligation de réaliser les descentes d'eaux pluviales dans les murs ou à l'intérieur des constructions car c'était dans certains cas impossibles techniquement.</p> <p>Il n'existait pas de règle concernant les citernes recueillant l'eau pluviale. Le PLU révisé règlemente leur implantation afin d'en garantir leur bonne insertion dans les quartiers. Ainsi, elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.</p> <p>Un seuil de 3 logements a été ajouté dans la règle encadrant les locaux destinés au stockage des ordures ménagères pour préciser que la règle s'applique aux logements collectifs.</p>	

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES</b>	
<b>Règlement du PLU actuel</b>	<b>Règlement du PLU révisé</b>
<p><b>Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*</b></p> <p><b>9.1.7. Clôtures* et portails</b></p> <p>- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres. <del>Elle doit être constituée :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li><del>— d'une grille ou d'un treillage qui ne peut être opacifié que par une haie vive ;</del></li> <li><del>— ou d'un dispositif à claire-voie* ajouré sur au moins 50% de sa superficie.</del></li> </ul> <p><del>Les coffrets techniques doivent être intégrés à la clôture* et tenir compte de l'emplacement du futur portail.</del></p> <p>- Les clôtures* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée.</p>	<p><b>Article 9 : Aspect extérieur des constructions et des clôtures*</b></p> <p><b>9.1.7. Clôtures* et portails</b></p> <p>- A l'exception des poteaux dont la hauteur est limitée à 2,5 mètres, <b>chapeau compris</b>, la hauteur totale moyenne est limitée à 2 mètres.</p> <p>- <b>Si la clôture comprend un mur plein, la hauteur moyenne de ce dernier ne doit pas dépasser 1,20m. La hauteur du muret peut être ajustée pour accueillir les coffrets de compteurs techniques et boîtes aux lettres qui doivent être regroupés et tenir compte de l'emplacement du futur portail.</b></p> <p>- Les clôtures* réalisées en pierres naturelles régionales du type « meulière » ou « grès » doivent être conservées. Leur destruction partielle reste possible pour la réalisation d'un accès*, si aucune autre solution satisfaisante ne peut être trouvée. <b>Leur destruction totale reste possible si la future construction est implantée à l'emplacement de ces clôtures, à condition que la façade* de la future construction ait un aspect extérieur similaire à la clôture détruite.</b></p>
<b>Justification</b>	
<p>Une précision a été ajoutée et concerne les chapeaux des poteaux de clôtures. Ils doivent eux-aussi respecter la hauteur maximale de 2,5 mètres. Le flou existant dans le PLU de 2017 est ainsi clarifié.</p>	

Les types de clôtures autorisés ont été retravaillés. Désormais, si la clôture comprend un mur plein, ce mur ne peut pas dépasser 1,20m de hauteur, garantissant une perméabilité entre l'espace public et l'espace privé et évitant la constitution de rue « couloir » refermée sur elle-même.

Une souplesse a été ajoutée et permet d'ajuster la hauteur du muret afin d'accueillir les coffrets des compteurs techniques. La règle précédente était trop rigide et n'était pas toujours applicable.

Concernant la préservation des clôtures réalisées en pierres naturelles régionales, la réglementation du PLU révisé évolue. Leur destruction partielle était conditionnée à la réalisation d'un accès si aucune solution alternative n'était trouvée. Il était donc impossible de réaliser une nouvelle construction à l'alignement en lieu et place d'une clôture constituée de pierres naturelles régionales.

Désormais, la règle autorise leur destruction totale, à la condition que la façade de la future construction ait un aspect similaire à la clôture détruite, afin d'en conserver sa qualité architecturale.

Le PLU révisé permet donc à certains projets de construction précédemment interdits de se concrétiser, tout en garantissant un aspect extérieur des façades similaires à la clôture détruite.

#### Article 10 – Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré

Le PLU identifie et réglemente les constructions repérées au titre de l'inventaire patrimonial annexé au présent règlement et reporté au plan de zonage en réponse aux orientations du PADD visant à :

- Préserver et valoriser le patrimoine bâti afin de renforcer l'identité paysagère et culturelle de la ville et d'œuvrer pour les générations futures ;
- Préserver les caractéristiques des quartiers patrimoniaux participant fortement à l'identité orcéenne et notamment à protéger le bâti de caractère et les éléments structurants de l'histoire d'Orsay afin d'accompagner l'évolution de la ville.

#### Principe d'identification du patrimoine bâti

La préservation du patrimoine est une volonté forte qui se retrouve dans la réglementation urbaine orcéenne depuis 2017. En dépit de l'importante présence d'éléments architecturaux significatifs et constitutifs du cadre de vie de la commune, les précédentes réglementations limitaient leur approche à une liste d'édifices souvent publics et sans portée réglementaire.

Le constat de la fragilité de ce patrimoine bâti a invité la municipalité à engager une réflexion sur la protection patrimoniale et à mettre en place un corpus réglementaire correspondant.

L'objet du repérage patrimonial est de préserver et mettre en valeur les éléments constitutifs du paysage urbain orcéen. Il a été guidé par une approche sensible du territoire pour en conserver les éléments marquants par leur architecture, décors et formes et constituant ainsi des points de repère.

On considère ainsi comme constructions d'intérêt patrimonial, les immeubles anciens ou récents réalisés pour la majorité durant la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle et la première moitié du XX<sup>ème</sup> siècle, dont la valeur est de nature historique et architecturale. Ils sont généralement exécutés en matériaux locaux, et représentatifs à la fois des dispositions traditionnelles et de l'émergence de styles d'architecture modernes, en particulier les villas typiques de l'Ile-de-France.

Les édifices repérés ont été regroupés au sein du plan de zonage et du règlement en deux catégories.

#### **Catégorie « Remarquable » :**

### Edifices mentionnés au plan par une étoile rose

Les édifices remarquables correspondent aux immeubles dont l'architecture est particulièrement élaborée et présentant un intérêt patrimonial pour leur qualité esthétique et/ou historique. Cette catégorie regroupe des maisons de villégiatures de la fin du XIX<sup>ème</sup> et du début du XX<sup>ème</sup> siècle traduisant une volonté des citadins de retrouver un rapport à la nature et donc implantées sur des sites à fort potentiel paysager ; des éléments constitutifs du patrimoine rural d'Orsay (maisons-fermes et maisons de bourg), témoins du passé rural de la commune ; et des édifices faisant incontestablement partie du patrimoine orcéen, abritant souvent des équipements publics et parmi lesquels on trouve l'Hôtel de Ville, le Château de Corbeville, l'Hôpital, la Bouvêche, l'église Saint-Martin Saint-Laurent ou le Conservatoire.

### **Catégorie « De caractère » :**

#### Edifices mentionnés au plan par une étoile verte

Les édifices de caractère regroupent des maisons de villégiatures présentant un intérêt moins marqué que les immeubles remarquables ou qui ont été trop remaniés pour justifier d'un repérage dans la catégorie supérieure, ainsi que des pavillons individuels présentant certaines caractéristiques architecturales et d'ornementation traduisant une recherche esthétique particulière dans leur construction. L'impact de ces édifices dans l'espace urbain et paysager, constitué à certains moments par un effet de regroupement justifie également leur repérage. Les édifices de caractère sont ainsi repérés pour leurs aspects esthétiques, l'expression de matériaux traditionnels utilisés ou les effets d'ensembles constitués par leur présence dans l'espace urbain (effets de collection).

Toute intervention sur le patrimoine doit être accompagnée d'une réflexion sur l'historique et la qualité du bâti et sur son insertion dans le paysage, notamment la qualité et l'état de santé du patrimoine arboré qui l'accompagne. Par ailleurs les bâtiments anciens sont souvent des refuges pour la petite faune (chauve-souris, hirondelles, par exemple), il est important de veiller à intégrer au projet de rénovation des nichoirs ou gîtes appropriés.

#### *Principes de réglementation*

Le règlement établit un certain nombre d'interdictions et de limitations en fonction des catégories de patrimoine :

- Démolition interdite, excepté pour les modifications antérieures susceptibles d'avoir altérés le caractère patrimonial de la construction pour la catégorie remarquable. Des possibilités de démolition partielle pour le patrimoine de caractère ;
- Surélévation interdite, excepté en cas d'isolation thermique de la toiture pour la catégorie remarquable. Des possibilités de surélévation pour le patrimoine de caractère en à condition de sa bonne insertion ;
- Encadrement des extensions horizontales en fonction de leur visibilité et de leur bonne insertion ;
- Encadrement et limitation de la modification des formes (volume, façade, toiture et des éléments expressifs de la composition architecturale) ;
- Autorisation de créer/modifier de nouvelles baies à condition de leur bonne insertion dans la composition architecturale ;
- Encadrement et limitation des possibilités de suppression des détails architecturaux ;
- (...).

Des dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie ont été prises.

Cette réglementation est justifiée en réponse aux orientations du PADD visant à :

- Identifier, localiser et hiérarchiser le patrimoine bâti en fonction de l'intérêt qu'il suscite dans l'identité orcéenne ;
- Mettre en place une réglementation ajustée répondant à cet intérêt et visant à protéger le patrimoine bâti, public ou privé, le plus remarquable ;
- Accompagner la protection définie de possibilités d'évolution des constructions, afin de permettre leur valorisation.

De manière générale, le PLU révisé souhaite assouplir la réglementation concernant le patrimoine bâti repéré, afin d'en permettre une évolution en phase avec les enjeux environnementaux et de sécurité.

Ainsi les évolutions présentées ci-dessous sont justifiées en réponse à l'orientation « *Encourager l'évolution et le renouvellement des constructions rendus nécessaires pour l'adaptation au contexte géographique et climatique* » et l'objectif « *Permettre la rénovation et l'isolation thermique par l'extérieur du bâti ancien, dans le respect des grandes caractéristiques architecturales des constructions* ».

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré</b>  <b>10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes</b>                      10.1.1. [...]</p>	<p><b>Article 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré</b>  <b>10.1. Dispositions générales pour les travaux réalisés sur des constructions existantes</b>                      10.1.1. [...]  <b>10.1.2. Les dispositions de cet article ne s'appliquent pas aux travaux strictement nécessaires aux mises en conformité « sécurité incendie » et/ou « accessibilité handicapé » sur les équipements recevant du public qui sont aussi des bâtiments repérés.</b>  <b>10.1.3. Dans le cas d'un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et activités de services, une des façades dudit bâtiment peut faire l'objet de travaux permettant d'améliorer le fonctionnement de son activité, à condition de ne pas altérer les caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment repéré.</b></p>
Justification	
<p>Le PLU révisé intègre deux nouveaux points aux dispositions générales.</p> <p>1) Une règle dérogatoire est intégrée et concerne la mise en conformité « sécurité incendie » et « accessibilité handicapé ». Ainsi, lorsque des travaux de conformité doivent être entrepris, ils ne sont plus bloqués par la protection patrimoniale de la construction.</p> <p>2) Le PLU permet désormais à un bâtiment repéré contenant un local à destination de commerce et d'activités de services de faire l'objet de travaux dans le but d'en améliorer son fonctionnement commercial. Ces travaux sont tout de même conditionnés au respect des caractéristiques architecturales et patrimoniales du bâtiment. Cette règle répond notamment à l'objectif visé par la délibération de lancement de la révision du PLU : « <i>Continuer à accompagner et faciliter l'implantation et le développement du commerce de proximité particulièrement en centre-ville</i> ».</p>	

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé

<p><b>Article 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré</b>  <del><b>10.2. Dispositions particulières relatives aux matériaux, couleurs et techniques de construction</b></del></p>	<p><b>Article 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré</b></p>
<b>Justification</b>	
<p>Le PLU révisé ne prévoit plus de réglementation spécifiquement dédiée aux matériaux, couleurs et techniques de construction, très contraignantes et pas nécessairement en cohérence avec l'évolution des techniques et des matériaux pour rénover et maintenir le patrimoine architectural existant.</p>	

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES</b>	
<b>Règlement du PLU actuel</b>	<b>Règlement du PLU révisé</b>
<p><b>Article 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré</b>  <del><b>10.3. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.</b></del></p> <p>10.3.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Edifices remarquables : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non visibles depuis l'espace public et à condition de leur insertion dans la composition architecturale.</del></li> <li>• <del>Edifices de caractère : les installations en ajout sur les bâtiments sont autorisées uniquement sur les toitures non visibles depuis l'espace public.</del></li> <li>• <del>Les dispositifs solaires conserveront le rythme donné par les ouvertures existantes.</del></li> <li>• <del>Les dispositifs solaires devront être installés en partie basse de la toiture sans en dépasser la ligne médiane.</del></li> <li>• <del>Lorsque la couverture est une terrasse, le dispositif est admis à conditions de ne pas être visible depuis l'espace public.</del></li> <li>• <del>Concernant les panneaux solaires et photovoltaïques, le dispositif doit être installé dans l'épaisseur de son support (mur, toiture).</del></li> <li>• <del>On privilégiera la pose des dispositifs sur les bâtiments annexes non repérés.</del></li> </ul> <p>10.3.2. <del>Doublage extérieur des façades et toitures et isolation extérieure :</del></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <del>Edifices remarquables : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite.</del></li> <li>• <del>Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur modifiant l'aspect extérieur de la construction est interdite sur les façades sur rue.</del></li> </ul>	<p><b>Article 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré</b>  <b>10.2. Dispositions particulières relatives aux ouvrages, installations ou travaux visant à l'exploitation des énergies renouvelables ou aux économies d'énergie.</b></p> <p>10.2.1. Dispositifs solaires (capteurs solaires thermiques par panneaux, capteurs solaires photovoltaïques, tuiles ou ardoises solaires) : <b>les dispositifs à énergie solaire seront de préférence installés sur les toitures non visibles depuis l'espace public, sur les annexes, et en harmonie avec le rythme des ouvertures existantes de la construction sur laquelle ils sont installés.</b></p> <p>10.2.2. <b>Isolation thermique par l'extérieur :</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Edifices remarquables : excepté pour les façades sur rue, l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.</b></li> <li>• <b>Edifices de caractère : l'isolation thermique par l'extérieur est autorisée à condition que la construction conserve son aspect extérieur d'origine, ses qualités patrimoniales et une unité d'ensemble. Dans tous les cas, l'isolation thermique par l'extérieur doit rester l'exception.</b></li> </ul>
<b>Justification</b>	
<p>Le PLU révisé souhaite simplifier la mise en place de dispositifs à énergie solaire en intégrant plus de souplesse à la réglementation.</p>	

Un des objectifs de cette révision est « *d’adapter la protection patrimoniale : Il s’agit sur ce point d’ajuster et de clarifier les règles de la protection patrimoniale, afin notamment de permettre, dans certaines circonstances la réalisation de projets de réhabilitations et/ou d’extensions.* ».

Il s’avère que de nombreuses constructions protégées par le PLU ne peuvent pas réaliser de travaux d’isolation thermique par l’extérieur, bloquant de fait de nombreux projets. Les règles apparaissent trop restrictives en ne permettant pas l’augmentation de la performance énergétique des constructions classées.

C’est pourquoi le PLU révisé autorise désormais l’isolation thermique par l’extérieur, à la condition de préserver l’unité d’ensemble de la construction et de conserver l’aspect des façades présentes avant travaux. Le PLU révisé est donc favorable à l’amélioration des performances énergétiques des bâtiments.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré</b></p> <p><b>10.4. Règles applicables aux bâtiments remarquables :</b></p> <p>10.4.1. Les immeubles dits remarquables doivent être maintenus. Leur démolition est interdite.</p> <p>10.4.2. L’extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu’elle ne soit pas visible depuis l’espace public, sous réserve de leur insertion dans la composition architecturale.</p> <p>10.4.3. La surélévation des constructions est interdite.</p> <p>10.4.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont interdites.</p> <p>10.4.5. La suppression des détails architecturaux est interdite.</p>	<p><b>Article 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré</b></p> <p><b>10.3. Règles applicables aux bâtiments remarquables :</b></p> <p>10.3.1. Aucune démolition de bâtiments dits remarquables n’est autorisée sauf pour les extensions, surélévations, modifications de façade, de toiture ou autre modifications antérieures, susceptibles d’avoir altérés le caractère patrimonial de la construction. Les démolitions partielles visant à isoler thermiquement les constructions en toiture sont autorisées à condition qu’une fois le projet finalisé, l’aspect architectural antérieur n’ait pas été altéré.</p> <p>10.3.2. L’extension horizontale des constructions est autorisée à condition qu’elle permette d’améliorer la situation préexistante et de leur insertion dans la composition architecturale.</p> <p>10.3.3. La surélévation des constructions est interdite excepté en cas d’isolation thermique de la toiture, et dans la limite des modifications uniquement nécessaires à cette isolation.</p> <p>10.3.4. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale. Cette règle est valable pour toutes les façades de la construction.</p> <p>10.3.5. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu’elle soit rendue nécessaire par une transformation s’insérant dans la composition architecturale.</p> <p>10.3.6. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu’elle s’insère dans la composition architecturale.</p>

	<p>10.3.7. <b>La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.</b></p>
<b>Justification</b>	
<p>Les règles actuelles interdisent toute démolition de bâtiment remarquable et toute évolution du bâti. Toutes les évolutions de la réglementation introduites dans le PLU révisé ont pour objectif d'assouplir les possibilités d'entretien et de rénovation des constructions protégées, tout en encadrant au mieux ces évolutions pour continuer à préserver le patrimoine bâti.</p> <p>Le PLU révisé autorise désormais certaines démolitions, à condition qu'elles concernent des éléments susceptibles d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction.</p> <p>Les possibilités d'extension sont modifiées et permettent désormais des extensions sur les façades ne donnant pas sur la rue, et ce même si elles sont visibles depuis l'espace public.</p> <p>Il est également possible désormais de créer des nouvelles baies et de modifier celles existantes.</p> <p>Enfin, certains détails architecturaux peuvent désormais être supprimés à condition que leur suppression soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.</p>	

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES</b>	
<b>Règlement du PLU actuel</b>	<b>Règlement du PLU révisé</b>
<p><b>Article 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré</b>  <b>10.5. Règles applicables aux bâtiments de caractère</b>                      :</p> <p>10.5.2. L'extension <b>horizontale</b> des constructions est autorisée <b>depuis les autres façades que la ou les façades sur rue</b> à condition de leur insertion dans la composition architecturale.</p> <p>10.5.3. <b>La surélévation des constructions est autorisée à condition qu'elle n'altère ni les formes, ni la composition, ni les détails de la façade sur rue.</b></p>	<p><b>Article 10 : Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré</b>  <b>10.4. Règles applicables aux bâtiments de caractère</b>                      :</p> <p>10.4.1. <b>Les immeubles dits de caractère doivent être maintenus. Toutefois, leur démolition partielle est autorisée à condition qu'elle ne concerne pas la façade sur rue, excepté dans le cas d'une isolation thermique en toiture et à condition qu'une fois le projet finalisé, l'aspect architectural antérieur n'ait pas été altéré. De plus, la démolition des extensions, surélévation, modification de façade, de toiture ou autres modifications antérieures, susceptibles d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction est autorisée.</b></p> <p>10.4.2. L'extension des constructions est autorisée à condition de leur insertion dans la composition architecturale.</p> <p>10.4.3. La création de nouvelles baies et la modification des baies existantes sont autorisées à condition de leur insertion harmonieuse dans la composition architecturale si elles impactent la ou les façades sur rue.</p>

	<p>10.4.4. La suppression des détails architecturaux est autorisée à condition qu'elle soit rendue nécessaire par une transformation s'insérant dans la composition architecturale.</p> <p>10.4.5. Toute autre modification est autorisée sous réserve qu'elle s'insère dans la composition architecturale si elle impacte la ou les façades sur rue.</p> <p>10.4.6. <b>La restitution d'un aspect antérieur faisant appel aux techniques adaptées ou aux matériaux de substitution destinés à maintenir l'aspect général et l'unité d'ensemble est autorisée.</b></p>
<b>Justification</b>	
De même que pour le bâti remarquable, les règles évoluent et permettent plus de souplesse.	

**Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

En réponse aux orientations du PADD visant à « *encourager l'évolution et le renouvellement des constructions rendus nécessaires pour l'adaptation au contexte géographique et climatique* » et plus particulièrement en « *favorisant l'adaptation des formes urbaines et des aménagements au climat* », l'article 11 est régleménté. Il est exigé un niveau de performance légère supérieur à celui de la RT 2012 (10% de mieux).

Pour les projets soumis à l'application de la réglementation thermique, les exigences suivantes devront être respectées :

Critère d'Analyse	Prescriptions
<b>Bbio</b> : Besoin bioclimatique conventionnel en énergie d'un bâtiment pour le chauffage, le refroidissement et l'éclairage artificiel. Il traduit les efforts architecturaux réalisés pour réduire les consommations énergétiques.	Bbio < Bbio max – 10 %
<b>Cep</b> : Consommation en énergie primaire pour le chauffage, le refroidissement, la production d'eau chaude sanitaire, l'éclairage artificiel des locaux et les auxiliaires de fonctionnement.	Cep < Cep max – 10 %

Pour les autres constructions, elles devront respecter la réglementation thermique en vigueur.

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé</b>
A été ajouté la mention suivante « Les autres constructions devront respecter la réglementation environnementale en vigueur » afin de prendre en compte la RE2020 pour les constructions concernées et de maintenir des obligations pour les constructions qui ne sont pas encore concernées et qui doivent répondre à la RT 2012.

**Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs**

*Dispositions pour toutes zones*

D'une façon générale, différentes mesures s'appliquent sur l'ensemble des zones :

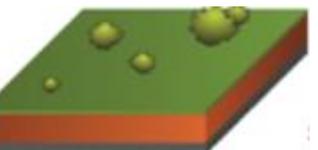
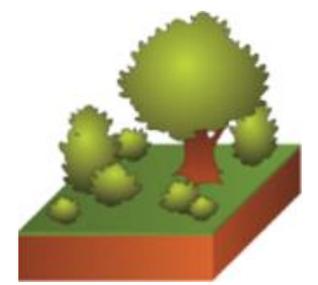
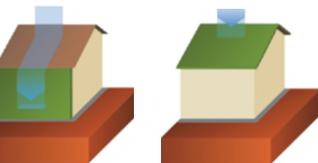
- Les projets de constructions doivent être étudiés en tenant compte d'une analyse paysagère du site (le terrain et son environnement). Les éléments paysagers et les plantations d'intérêt préexistants, en particulier les arbres, doivent être au maximum conservés sous réserve de leur bon état phytosanitaire.
- Les espaces végétalisés sur dalle doivent comporter au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale comportant tous les composants techniques nécessaires à la création et au maintien d'un espace vert de qualité.
- Les emplacements de stationnement non clos et non couverts ne peuvent pas être réalisés en espace de pleine-terre.
- Un arbre est imposé pour 100 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine-terre en zone UCV et un arbre pour 50 m<sup>2</sup> d'espaces de pleine-terre dans les autres zones (sauf N et UM) (arbre(s) existant(s) conservé(s) ou à planter). Le nombre minimal est arrondi au nombre entier supérieur. Les arbres doivent être répartis sur le terrain et plantés dans un espace de pleine terre au moins égal à 1,5 mètre de côté.
- Pour plusieurs arbres plantés en alignement, on privilégiera autant que possible les fosses en tranchées filantes et les pieds d'arbres continus et végétalisés.
- La plantation arborée doit être composée d'espèces indigènes à la région Ile-de-France.
- La plantation d'espèces invasives est interdite. Il est recommandé de ne pas conserver les espèces invasives existantes sur le terrain.
- Aucun exhaussement de sol au-delà de 30 cm n'est autorisé au-dessus du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé.
- Aucun affouillement de sol n'est autorisé dans un rayon de 3 mètres autour du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre conservé.
- A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre supplémentaire par tranche de 5 places de stationnement entamée. Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement.
- Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places pourront être équipées d'ombrières solarisées équivalentes à minimum 50% de la superficie du parking. Les ombrières seront solarisées à 100% et ne devront pas être situées sous la houpe des arbres plantés. Pour ce faire, les arbres seront plantés préférentiellement autour du parc de stationnement.
- Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement de plus de 1 000 m<sup>2</sup>. Lorsque leur surface excède 2 000 m<sup>2</sup>, ils doivent être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives. Chaque « secteur » ainsi délimité ne devra pas avoir une superficie supérieure à 500 m<sup>2</sup>.
- La fosse des arbres plantés sur les aires de stationnement devra mesurer au minimum 1,5 mètre de côté et 2 mètres de profondeur.

Il n'est pas fixé de règle pour les constructions, installations et aménagement à destination d'équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES</b>	
<b>Règlement du PLU actuel</b>	<b>Règlement du PLU révisé</b>
<p><b>Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs</b>  <b><u>12.1. Dispositions générales</u></b>                      [...]</p>	<p><b>Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs</b>  <b><u>12.1. Dispositions générales</u></b>                      [...]</p>

	<b>12.1.3. Les emplacements de stationnement non clos et non couverts ne peuvent pas être réalisés en espace de pleine-terre*.</b>
<b>Justification</b>	
<p>Cette évolution a pour but d'éviter la réalisation de parkings non couverts sur des espaces de pleine-terre. Elle se justifie par le fait que les conditions de stationnement en cas de fortes intempéries peuvent être altérés par un terrain devenu boueux.</p> <p>Il reste toutefois possible et même encouragé d'aménager des emplacements de stationnement sur revêtement perméable.</p>	

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES										
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé									
<p><b>Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs</b></p> <p><b>12.2. Espaces libres</b></p> <p>12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent :</p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Surface non-imperméabilisée</b></td> <td style="text-align: center;">15% de l'unité foncière*</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Dont espace de pleine terre*</b></td> <td style="text-align: center;">10% de l'unité foncière*</td> </tr> </table>	<b>Surface non-imperméabilisée</b>	15% de l'unité foncière*	<b>Dont espace de pleine terre*</b>	10% de l'unité foncière*	<p><b>Article UA-12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs</b></p> <p><b>12.2. Espaces libres</b></p> <p>12.2.1. Les obligations minimales suivantes s'imposent. <b>Un coefficient de biotope par surface (CBS)* s'applique pour chaque terrain d'assiette* :</b></p> <table border="1" style="width: 100%; border-collapse: collapse;"> <tr> <td style="text-align: center;"><b>CBS*</b></td> <td style="text-align: center;">0,15</td> </tr> <tr> <td style="text-align: center;"><b>Dont espace de pleine terre*</b></td> <td style="text-align: center;">0,1 (soit 10% du terrain d'assiette*)</td> </tr> </table>		<b>CBS*</b>	0,15	<b>Dont espace de pleine terre*</b>	0,1 (soit 10% du terrain d'assiette*)
<b>Surface non-imperméabilisée</b>	15% de l'unité foncière*									
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	10% de l'unité foncière*									
<b>CBS*</b>	0,15									
<b>Dont espace de pleine terre*</b>	0,1 (soit 10% du terrain d'assiette*)									
<b>Justification</b>										
<p>Le PLU de 2017 n'intégrait pas de coefficient de biotope par surface, mais seulement un pourcentage de surface non-imperméabilisée.</p> <p>Le PLU révisé souhaite intégrer dans l'ensemble de ses zones cette nouvelle notion, afin de mieux prendre en compte les différents cas de surface non-imperméabilisée. En effet, dans le PLU de 2017, la notion de surface non imperméabilisée ne garantissait pas forcément une bonne prise en compte de cette problématique, car elle ne distinguait pas par exemple une surface sur dalle de moins de 60 cm d'une surface constituée de gravier perméable.</p> <p>Le CBS vient dès lors préciser le calcul de l'emprise dédiée à des surfaces non-imperméabilisées, en détaillant un coefficient spécifique à chaque surface dans un tableau intégré dans le lexique.</p> <p>Ainsi, le PLU révisé intègre désormais pour l'ensemble des zones, un CBS reprenant le pourcentage de surface non-imperméabilisée qui était défini dans le PLU de 2017.</p>										
<b>Type de surface</b>	<b>Description</b>	<b>Valeur écologique</b>								
<p><b>Surface imperméable</b></p> 	<p>Revêtement imperméable à l'air et à l'eau, sans végétation (béton, bitume, dallage avec couche de mortier...)</p>	<b>0</b>								

<p><b>Surface semi-perméable</b></p> 	<p>Revêtement perméable à l'air et à l'eau, sans végétation (clinker, dallage mosaïque, dallage avec couche de gravier/sable...)</p>	<p><b>0,2</b></p>
<p><b>Surface semi-ouverte</b></p> 	<p>Revêtement perméable à l'air et à l'eau, avec végétation (dalle de bois, pierres de treillis de pelouse...)</p>	<p><b>0,3</b></p>
<p><b>Espace vert sur dalle</b></p> 	<p>Espace vert sur dalle de rez-de-chaussée et garage, souterrain avec une épaisseur de terre végétale comprise entre 15 et 30 cm</p>	<p><b>0,4</b></p>
<p><b>Espace vert sur dalle et toitures végétalisées</b></p> 	<p>Espace vert sur dalle de rez-de-chaussée et garage, souterrain avec une épaisseur de terre végétale supérieure à 30 cm</p>	<p><b>0,6</b></p>
<p><b>Espace vert en pleine terre</b></p> 	<p>Continuité avec la terre naturelle, disponible au développement de la faune et la flore</p>	<p><b>1</b></p>
<p><b>Mur et toiture végétalisés</b></p> 	<p>Végétalisation des murs aveugles jusqu'à 10 mètres et végétalisation des toitures</p>	<p><b>0,4</b></p>

Ces mesures se justifient pour une cohérence avec les orientations du PADD visant à favoriser le développement de la biodiversité ordinaire au sein de la ville en conservant une place prépondérante pour le végétal et à intégrer les espaces privés à la stratégie communale de Trame Verte et Bleue en conservant des cœurs d'îlots verts et en protégeant les végétaux les plus remarquables.

*Dispositions pour les zones urbaines et à urbaniser*

Un coefficient de biotope par surface et un pourcentage d'espace vert de pleine terre sont imposés en cohérence avec la règle d'emprise au sol des constructions.

Zones et secteurs		CBS	% pleine terre
	Type de tissu	Coefficient	En %
UA	Activités économiques	0,15	10%
UCV	Centre-ville	0,5 (des espaces libres)	10% (des espaces libres)
UCVp	Centre-ville -secteur projet	0,5 (des espaces libres)	10% (des espaces libres)
UE	Grands équipements	0,6 (des espaces libres)	20% (des espaces libres)
UG	Zone mixte comprenant notamment la centralité du Guichet	Dégressif en fonction de la superficie (de 0,55 à 0,15)	Dégressif en fonction de la superficie (de 45% à 10%)
UGa	Zone de diffusion de la dynamique urbaine	Dégressif en fonction de la superficie (0,55 à 0,3)	Dégressif en fonction de la superficie (de 45% à 20%)
UH	Quartiers d'habitation	0,55	45%
UHc	Quartiers d'habitation en pente	0,65	55%
UMa et UMc	ZAC du Moulon	0,2 - Règle issue de la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Moulon	10%
UMb	ZAC du Moulon	0,2 - Règle issue de la mise en compatibilité du PLU avec la ZAC de Moulon	10%
UPa	Quartier patrimonial du fond du Guichet	0,3	25%
UPb, UPC et UPd	Quartier patrimonial des Hucheries, de Madagascar et du Mail	0,65	60%
UR	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble. Type habitat collectif	0,7	55%
URL	Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble type habitat individuel	0,55	45%
UU	Université Paris-Saclay	0,4	30%
AUc	Zone d'urbanisation future de Corbeville	En fonction de la destination de la construction - Règle issue de la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet du projet urbain de Corbeville	Non concernée
AUG	Secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat	Dégressif en fonction de la superficie (0,55 à 0,3)	Dégressif en fonction de la superficie (de 45% à 20%)
N	Espaces naturels de la commune	0,85	75%

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé
Justification
<p>Dans la grande majorité des zones, le coefficient de biotope par surface reprend le pourcentage d'espace non-imperméabilisé existant dans le PLU de 2017.</p> <p>Il n'y avait pas de réglementation pour la zone N. Le PLU révisé instaure un coefficient de biotope par surface et un pourcentage d'espace de pleine-terre adaptés à l'emprise au sol de la zone.</p>

La notion de pleine terre a été privilégiée afin de garantir la pérennité des plantations avec le développement d'un véritable système racinaire et le maintien d'un substrat favorable à la biodiversité. Cette mesure se justifie pour une cohérence avec les orientations du PADD précitées.

Le taux d'espace pleine-terre est le plus fort pour les quartiers patrimoniaux et les quartiers résidentiels en pente. Il s'agit, au travers ces dispositions, de préserver le paysage des quartiers patrimoniaux ainsi que le paysage des coteaux de l'Yvette en cohérence avec les orientations du PADD.

Les taux minimum imposés sont au moins égaux à ceux du PLU de 2017.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs</b></p> <p><b><u>12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre</u></b></p> <p>12.4.1. A partir de 5 places stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre au moins pour 100 m<sup>2</sup> de terrain affecté au stationnement (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, il convient de privilégier les espaces minéraux sablés, ou pavés de préférence aux espaces bitumés ou enrobés.</p>	<p><b>Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs</b></p> <p><b><u>12.4. Plantations des aires de stationnement à l'air libre</u></b></p> <p>12.4.1. A partir de 5 places de stationnement, les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre supplémentaire par tranche de 5 places de stationnement entamée (cette règle s'entend en addition au 12.3.1.). Les arbres doivent être répartis à immédiate proximité des surfaces affectées au stationnement. Les délaissés doivent être engazonnés et/ou plantés. Afin de ne pas accentuer l'imperméabilisation des sols, à partir de 5 places de stationnement, les places de stationnement seront réalisées avec des revêtement perméables et/ou drainants.</p> <p>12.4.2. Les nouveaux parcs de stationnement de plus de 10 places pourront être équipées d'ombrières solarisées* équivalentes à minimum 50% de la superficie du parking. Les ombrières seront solarisées à 100% et ne devront pas être situées sous la houpe des arbres plantés. Pour ce faire, les arbres seront plantés préférentiellement autour du parc de stationnement.</p>
Justification	
<p>Le PLU de 2017 recommandait de réaliser les parkings avec un revêtement minéral sablé ou pavé plutôt que du bitume ou enrobé. Cette réglementation n'était pas assez incitative, c'est pourquoi le PLU révisé rend obligatoire, pour les parkings de 5 places ou plus, la réalisation de revêtement perméable et/ou drainant.</p> <p>A ce titre, le PLU révisé favorise l'infiltration des eaux pluviales.</p>	

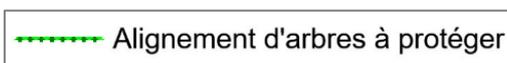
De plus, le PLU révisé encadre la réalisation d’ombrière solarisée. Ainsi, il devient possible de réaliser des parkings avec ombrière solarisée à 100%, équivalente à 50% de la superficie du parking. La réglementation encadre également l’implantation des arbres afin que leur houppier ne projette pas d’ombre sur les ombrières solarisées.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d’espaces libres, de plantation, d’aire de jeux et de loisirs</b></p> <p><b>12.5. Dispositions particulières</b></p> <p>12.5.1. Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et services publics.</p>	<p><b>Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d’espaces libres, de plantation, d’aire de jeux et de loisirs</b></p> <p><b>12.5. Dispositions particulières</b></p> <p>12.5.1. Il n’est pas fixé de règle pour les équipements d’intérêt collectif et services publics, <b>ainsi que pour les travaux d’isolation par l’extérieur de moins de 30 cm d’épaisseur sur les constructions existantes.</b></p>
Justification	
<p>Dans l’optique de favoriser les travaux d’isolation thermique par l’extérieur, la réglementation du PLU révisé exempte de règle ce type de travaux de moins de 30 cm d’épaisseur.</p>	

Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

*Les alignements d’arbres à protéger en zones N, UE, UA, UG et AUg*

Ils sont identifiés sur les plans de zonage par ce type de figuré :



Les dispositions réglementaires visent à protéger les alignements d’arbres existants et considérés comme structurants pour le paysage.

- L’abattage, l’élagage et toute autre atteinte à l’intégrité de ces arbres (racines etc...) est interdit, sauf en cas de risque pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d’une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l’arbre.
- En cas d’abattage d’arbres situés dans un alignement d’arbres protégés, une compensation respectant au mieux l’alignement est exigée par la plantation d’arbres à développement équivalent, à raison du même nombre d’arbres que ceux qui ont été abattus, sauf en cas d’impossibilité technique.
- Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d’un arbre remarquable situé dans un alignement d’arbres protégés.

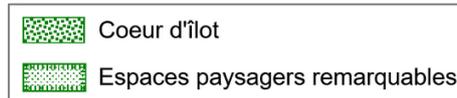
EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 13 : Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger</b></p> <p><b>13.2. Les alignements* d’arbres protégés et les arbres remarquables</b></p>	<p><b>Article 12 : Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d’espaces libres, de plantation, d’aire de jeux et de loisirs</b></p> <p><b>13.2. Les alignements* d’arbres protégés :</b></p>

<p>13.2.2. En cas d'abattage d'un arbre remarquable, une compensation est exigée par la plantation d'un arbre de développement équivalent.</p>	<p>13.2.4. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre <b>situé dans un alignement d'arbres protégés</b>.</p>
<p>13.2.4. Aucune construction ne peut être implantée à moins de 4 mètres du collet (base du tronc au niveau du sol) d'un arbre remarquable.</p>	
<p style="text-align: center;"><b>Justification</b></p>	
<p>Le PLU de 2017 faisait référence à des « arbres remarquables », or cette notion n'existait pas. En effet, les arbres protégés dans le cadre du PLU sont intégrés à des alignements. C'est pourquoi le PLU révisé rectifie cette erreur et ne conserve que la protection réellement effective, c'est-à-dire « les alignements d'arbres protégés ».</p>	

*Les « espaces d'intérêts écologique et/ou paysager protégés » en zone UE, UH, UP et UR*

Cette réglementation a été mise en place par le PLU de 2017.

Il peut s'agir de deux types d'espaces : les cœurs d'îlot et les espaces paysagers remarquables. Ils sont identifiés sur les plans de zonage par ces types de figuré :



### **Le principe de corridor « en pas japonais »**

Cette expression désigne un corridor écologique constitué de plusieurs secteurs, de surfaces assez réduites, distants les uns des autres mais s'intercalant entre deux réservoirs de biodiversité.

La pertinence d'une formation discontinue pour la mise en œuvre d'une politique TVB est pleinement reconnue par la loi, comme l'indique l'article L371-1 du Code de l'Environnement : « II. — La trame verte comprend : [...] 2° Les corridors écologiques constitués des espaces naturels ou semi-naturels ainsi que des **formations végétales** linéaires ou **ponctuelles**, permettant de relier les espaces mentionnés au 1° »

### **Le rôle écologique des corridors discontinus**

**Le principe d'un corridor discontinu repose sur une réalité écologique affirmée.** Elle concerne des espèces qui ne sont pas bloquées par le milieu environnant, mais peuvent le traverser avec une relative facilité pour passer d'un patch à l'autre.

En milieu urbain, les obstacles sont nombreux : les bâtiments, murs et clôtures peuvent constituer des barrières infranchissables ; les routes sont un danger mortel (collision, écrasement) ; les nuisances sonores, lumineuses, la présence humaine, la chaleur dégagée par le bitume... sont autant de facteurs qui peuvent dissuader la faune de s'y aventurer ; enfin, l'absence de couvert végétal et de sol naturel sont strictement évités par certaines espèces (risque d'être visible par les prédateurs, par exemple).

Ainsi, un nombre restreint d'espèces peuvent profiter d'éventuels corridors en pas japonais. Il s'agit en premier lieu des **espèces volantes** : oiseaux, chauve-souris, insectes. Quelques **espèces terrestres** sont également plus ou moins **tolérantes vis-à-vis du tissu urbain** : des petits mammifères (rongeurs, hérisson, martres, écureuil, renard...), des lézards, des gastéropodes (escargots et limaces), etc. Les **plantes dont les graines ou les fruits se disséminent par le vent** peuvent aussi finir leur course de

l'autre côté d'un obstacle urbain. Enfin, il faut garder à l'esprit toutes les **espèces qui savent bénéficier du déplacement de celles précédemment citées** : de nombreux animaux, plantes, champignons et micro-organismes sont ainsi transportés et propagés, entre autres grâce à leur petite taille.

Les qualités nécessaires aux espaces végétalisés urbains (type de végétation, superficie, distance maximale entre deux patchs...) pour qu'ils puissent jouer un rôle de corridor dépendent de chaque espèce. Ils sont toutefois très complexes à déterminer scientifiquement, du fait de la **grande hétérogénéité des contextes** et de la **difficulté à suivre le déplacement** des animaux et, *a fortiori*, des végétaux.

À l'inverse, les grands mammifères, les batraciens, les reptiles, les insectes rampants ou encore les lombrics sont beaucoup plus impactés par la présence d'un espace urbain entre deux réservoirs de biodiversité. Pour ces espèces, la continuité ou quasi-continuité d'un corridor écologique est généralement essentielle.

### **Cas de la trame verte et bleue orcéenne**

Le SRCE reconnaît sur le territoire d'Orsay **trois corridors majeurs, d'importance régionale : les massifs boisés des deux coteaux et le cours de l'Yvette**. Tous trois sont qualifiés de « **corridors à restaurer** », au moins sur certains tronçons, en raison de l'urbanisation qui interrompt leur continuité. Ils sont également déconnectés les uns des autres, ce qui limite fortement les échanges :

- **Entre les deux coteaux**, dont les écosystèmes sont semblables et gagneraient à communiquer. Le brassage génétique, les possibilités de dispersion des jeunes, de recherche de partenaires sexuels, de refuge en cas de perturbation du milieu... sont des facteurs de résilience de ces écosystèmes et dépendent notamment de la capacité des espèces à accéder aux autres secteurs similaires de la région ;
- **Entre les boisements et l'Yvette**. Les zones de juxtaposition entre différents types de milieux naturels (appelés « connexions multitrames » par le SRCE) se font rares, alors qu'elles permettent le développement d'une biodiversité riche et originale.

Or la restauration de corridors strictement continus, que ce soit pour rétablir la continuité des massifs boisés ou pour relier ces trois ensembles, nécessiterait de démolir et de désartificialiser sur de larges surfaces pour reforester – un scénario bien entendu inenvisageable dans le contexte actuel. **La préservation de la TVB et de son fonctionnement, au moins partiel, ne peut donc reposer que sur des corridors discontinus.**

Par ailleurs, si plusieurs éléments du paysage peuvent contribuer à la logique de pas japonais (parcs, jardins privés, alignements d'arbres, surfaces enherbées...), il est préférable de garantir également le maintien de sites jouant un rôle plus complet d'espaces-relais ou îlots-refuges et bénéficiant à une plus large diversité d'espèces. C'est ce qui justifie la décision du PLU de repérer et de protéger des cœurs d'îlot dans des secteurs stratégiques.

### **Le choix des cœurs d'îlots à protéger**

La **position géographique** des cœurs d'îlots, **les uns par rapport aux autres, et par rapport aux corridors régionaux**. Un premier repérage cartographique de l'ensemble des cœurs d'îlots a été mis en superposition avec les autres espaces protégés de la commune (EBC, espaces paysagers). De grands faisceaux se sont dégagés, localisés entre l'Yvette et les coteaux boisés ou dans le prolongement de ceux-ci, au sein desquels la densité visible de cœurs d'îlots et d'espaces protégés était plus importante que dans le reste de la ville.

**Cette sélection a permis de cibler les protections sur 36 cœurs d’îlot pour 10,8 hectares, localisés sur le plan de zonage.**

La protection foncière des cœurs d’îlot n’est pas suffisante en elle-même pour garantir le bon fonctionnement des corridors en pas japonais, toutefois les pratiques de gestion ne sont pas du ressort du PLU. La TVB locale de la commune pourra bénéficier de la réglementation nationale et de la prise de conscience du public, qui tendent à promouvoir de meilleures techniques d’entretien des jardins privés (arrêt des pesticides, choix des plantations, tontes plus espacées dans le temps...). En parallèle de son PLU, la municipalité pourra mettre en œuvre des actions d’information et de sensibilisation, afin que les cœurs d’îlot, et de manière générale tous les jardins privés de la commune, contribuent davantage à la préservation de la biodiversité.

Par ailleurs, cette mesure s’associe à la protection des lisières forestières et des berges de l’Yvette au titre de l’article L151-23 du Code de l’Urbanisme et des espaces paysagers à protéger. Ces espaces jouent à la fois un rôle de zones tampons, éloignant les perturbations liées aux activités humaines des milieux naturels les plus sensibles, et hébergent des habitats spécifiques grâce à leur positionnement en interface de deux milieux (forêt/jardins et aquatique/terrestre, respectivement). Leur protection améliore le fonctionnement des grands corridors écologiques et favorise les interactions avec la biodiversité urbaine, en maintenant des zones de transition progressive.

**EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé**

Les cœurs d’îlot protégés sont les mêmes que ceux identifiés par le PLU de 2017.

**EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé**

Les espaces paysagers remarquables sont les mêmes que ceux identifiés par le PLU de 2017.

Ces périmètres et la réglementation afférente s’inscrivent en réponse aux orientations du PADD :

- Maintenir et développer les continuités écologiques à l’échelle locale pour restaurer et renforcer les continuités d’importance régionale notamment en développant dans la vallée, des continuités écologiques locales permettant de relier entre eux les corridors d’importance régionale (les coteaux boisés et l’Yvette). C’est particulièrement le cas des cœurs d’îlot qui s’inscrivent notamment dans le renforcement de la trame végétale boisée dans les secteurs fragilisés par l’urbanisation ou par les infrastructures routières.
- Favoriser le développement de la biodiversité ordinaire au sein de la ville en conservant une place prépondérante pour le végétal. Les questions de développement durable et notamment de biodiversité sont l’affaire de tous et doivent être abordées à toutes les échelles géographiques. Chaque espace de la ville, qu’il soit urbanisé ou non, joue un rôle plus ou moins pertinent pour la présence végétale et animale qu’il permet ou qu’il proscrit. En ce sens, il apparaît déterminant de :
  - préserver les boisements et la densité végétale des espaces verts urbains ouverts au public : c’est notamment le rôle des espaces paysagers remarquables et aussi des espaces boisés classés.
  - intégrer les espaces privés à la stratégie communale de Trame Verte et Bleue en conservant des cœurs d’îlots verts et en protégeant les végétaux les plus remarquables : c’est particulièrement le rôle des cœurs d’îlot protégés.

Les dispositions réglementaires visent à protéger ces espaces considérés comme structurants dans le paysage et ou dans le maintien du caractère végétal des quartiers résidentielle et participant activement au maintien de la biodiversité dite ordinaire au sein de la ville :

- L'abattage et toute autre atteinte à l'intégrité des arbres situés dans ces espaces sont interdits, ainsi que les travaux compromettant leur caractère paysager, leur dominante végétale et la qualité des plantations existantes.
- Néanmoins, l'abattage d'arbres situés dans ces espaces est autorisé en cas de risque attesté pour la sécurité des personnes et des biens, ou en cas d'une expertise phytosanitaire démontrant un mauvais état de l'arbre. En cas d'abattage, une compensation est exigée par la replantation d'un arbre à développement équivalent dans le périmètre de l'espace protégé.
- Aucune construction n'est autorisée, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par unité foncière et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

#### EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé

Les règles sont les mêmes que celles instaurées dans le PLU de 2017.

*Lisières forestières identifiées en zones UR, UP, UH, UM et UA*

Elles sont identifiées sur les plans de zonage par ce type de figuré :



Par leur situation d'interface entre un milieu très ombragé et un autre exposé à la lumière, les lisières sont naturellement abondantes en termes de biodiversité : elles concentrent dans un petit périmètre des espèces propres à chacun des deux milieux, auxquelles s'ajoutent une faune et une flore spécifiquement attachées à ces conditions nuancées. Le bon état écologique des lisières se répercute sur les écosystèmes de part et d'autre, par le biais de nombreuses interdépendances. Les espaces de lisières peuvent constituer des lieux de biodiversité essentiels pour la trame verte et bleue, sous réserve de présenter un véritable espace de transition entre le milieu boisé et le milieu ouvert « urbanisé ». C'est le sens de la mesure prise par le PLU en réponse aux orientations du PADD visant à maintenir et développer les continuités écologiques à l'échelle locale pour restaurer et renforcer les continuités d'importance régionale notamment en améliorant la fonctionnalité écologique et le paysage des interfaces entre ville et nature par l'épaississement et l'aménagement des lisières forestières.

Les dispositions réglementaires visent à protéger ces espaces considérés comme structurants dans le lien écologique entre les massifs forestiers et la ville, contribuant activement à la diffusion de la biodiversité et aux échanges entre espèces :

- Les clôtures situées au sein de la bande matérialisée sur le plan, devront être réalisées en grillage à large maille (15cm X 15cm). Les murs et murets sont interdits dans ces espaces.
- Aucune construction n'est autorisée dans la bande matérialisée sur le plan, à l'exception des installations légères, facilement démontables, et nécessaires l'entretien du site (abris de jardin par exemple). Il est autorisé un local maximum par unité foncière, d'une emprise au sol maximale de 5 m<sup>2</sup> par terrain et d'une hauteur totale n'excédant pas 2,50 mètres.

- Un accès au terrain peut être aménagé dans la lisière, si aucune autre solution n'est possible. Dans ce cas le chemin d'accès devra rester perméable, non cimenté, non bitumé.
- Il est préconisé de réaliser des plantations de différentes strates : herbacée, buissonnante, arbustive et arborée.

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé</b>
---

Les règles sont les mêmes que celles instaurées dans le PLU de 2017.
--

Ces dispositions réglementaires sont complétées par une OAP thématique Trame Verte et Bleue.

*Berges de l'Yvette zone N*

L'Yvette et ses berges sont constituantes d'un corridor écologique qu'il convient de préserver et de développer en améliorant son fonctionnement. C'est pourquoi une zone naturelle a été délimitée dans le PLU de 2017 sur les berges de l'Yvette (environ 6 m de large de part et d'autre du niveau des berges). Au sein de ces espaces les clôtures devront être réalisées en grillage à large maille (15 cm X 15 cm) et les murs et murets sont interdits. Cette mesure vise à favoriser notamment les déplacements de la petite faune en lien avec l'orientation du PADD visant à redonner de la transparence aux déplacements de la petite faune, notamment par des exigences de perméabilités ponctuelles des futures clôtures.

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé</b>
---

Les règles sont les mêmes que celles instaurées dans le PLU de 2017.
--

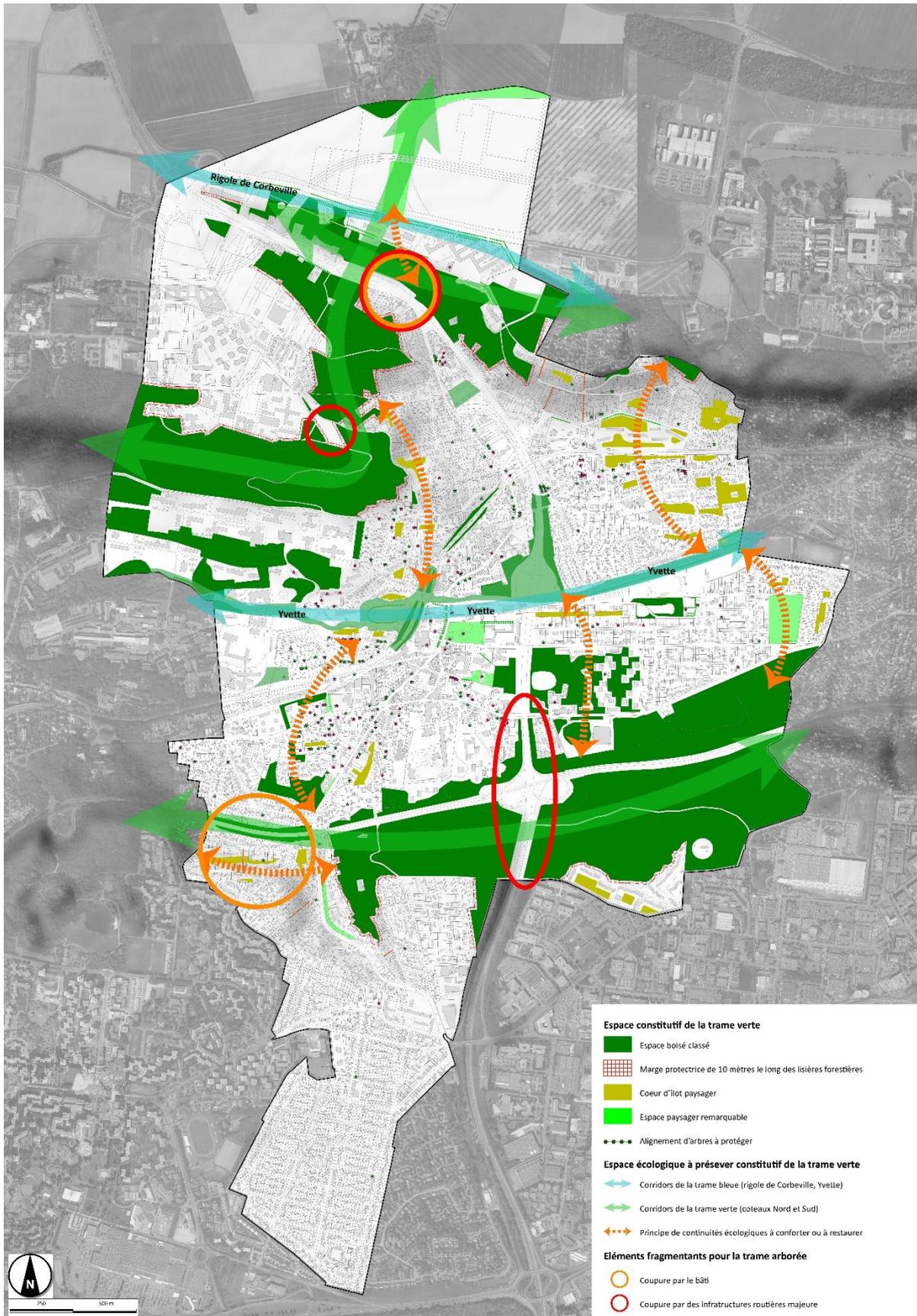


Figure 1 - Carte de la Trame Verte et Bleue

Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

La réglementation de cet article repose sur la prise en compte des prescriptions du SAGE de l'Orge et de l'Yvette et du règlement d'assainissement intercommunal.

Les règles ont été simplifiées pour toutes les zones à l'exception des zones UM et AUc (pour lesquelles des dispositions spécifiques ont été prises à l'occasion de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay avec la ZAC de Moulon et la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet du projet urbain de Corbeville) :

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales</b></p> <p>14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement communal d'assainissement.</p> <p>14.1.2. En cas de rejet dans le réseau public et pour les projets dont la superficie nouvellement imperméabilisée est supérieure à 20 m<sup>2</sup>, la création d'un ou plusieurs dispositifs de gestion quantitative des eaux pluviales est obligatoire.</p> <p>14.1.4. Les espaces végétalisés sur dalle comportant au moins 60 cm d'épaisseur de terre végétale sont assimilables aux surfaces non imperméabilisées*, s'ils ne sont pas affectés au stationnement.</p> <p>14.1.5. Les eaux de lessivage des parcs de stationnement, chaussées, aires de services, de manœuvre ou d'activités d'une surface cumulée supérieure à 200 m<sup>2</sup> d'un seul tenant, doivent faire l'objet de prétraitement (dessablage et/ou déshuilage et/ou séparateur d'hydrocarbures) avant déversement dans le réseau public.</p> <p>14.1.6. Toute installation industrielle, artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales, adapté à l'importance et à la nature de l'activité et assurant une protection du milieu naturel.</p>	<p><b>Article 14 : Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales</b></p> <p>14.1.1. Toute construction, installation ou aménagement doit respecter le règlement intercommunal d'assainissement.</p>
Justification	
<p>La simplification de la règle a pour but d'éviter de retrouver des différences entre le règlement intercommunal d'assainissement et les règles instaurées dans le PLU. Ainsi, chaque évolution du règlement d'assainissement intercommunal sera de fait prise en compte par le PLU.</p>	

En outre et comme vu dans l'article 12, est aussi imposé un coefficient de biotope par surface en remplacement d'un pourcentage d'espace non imperméabilisé pour toutes les zones.

L'ensemble de ces mesures vise à prévenir au maximum le risque d'inondation et la pollution des milieux naturels. Elles ont été définies en fonction des objectifs alloués aux différentes zones urbaines et à urbaniser en cohérence avec le coefficient de biotope par surface et d'emprise au sol.

Elles répondent plus particulièrement à l'orientation du PADD visant à intégrer la place de l'eau en amont des projets d'aménagement.

#### Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

La réglementation du stationnement tient compte des prescriptions et préconisations du PDUIF ainsi que du code de l'urbanisme.

L'article intègre des obligations pour les véhicules particuliers, pour les aires de livraison mais aussi pour les vélos.

Les normes de stationnement ont été définies en fonction des différentes nouvelles destinations et sous-destinations des constructions telles qu'elles sont prévues par le code de l'urbanisme en vigueur depuis le 02 février 2020.

La voirie étant réservée à la circulation routière et de plus en plus à l'accueil de pistes cyclables ou de cheminements piétons, la règle de principe est d'assurer le stationnement en dehors des voies publiques.

Le principe du zonage du stationnement a été réalisé au PLU de 2017 en fonction des transports en commun. La loi impose une réduction des exigences de stationnement automobile pour les parties de territoires situées à moins de 500 mètres d'une gare. Cette distinction est reprise dans le règlement et sur le document graphique. La zone des 500 mètres a été délimitée en fonction des linéaires d'accès à la gare. Cette méthode a été privilégiée à celle du cercle de 500 mètres qui ne prend pas en compte les obstacles.

Par ailleurs, la loi prévoit également une différenciation des normes pour les logements locatifs sociaux, distinction reprise dans le PLU.

D'une façon générale, en cohérence avec la préconisation du PDUIF, il ne sera jamais exigé plus de deux places de stationnement par logement.

Afin de faciliter les implantations commerciales et de services en centre-ville (UCV), dans les centralités (UG) et dans la zone de projet (AUG), il n'est pas exigé de place de stationnement pour les commerces et l'artisanat, les établissements de restauration et les activités de services. Cette disposition est cohérente avec les orientations du PADD visant à accompagner l'évolution de la ville par un renforcement de l'offre commerciale de proximité et en développant une qualité urbaine propice à une bonne dynamique commerciale.

Dans l'ensemble, ces dispositions sont aussi cohérentes avec les orientations du PADD visant à préserver les principes d'une ville apaisée où chaque usager puisse se déplacer efficacement et en sécurité en développant l'offre de stationnement vélo dans les futures constructions et en adaptant l'exigence de stationnement en fonction des usages et des caractéristiques urbaines des quartiers et de la proximité des gares.

Concernant les stationnements vélo, le décret relatif à la sécurisation des infrastructures de stationnement des vélos dans les bâtiments, entré en vigueur le 26 décembre 2022 a été pris en compte en précisant que les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et les minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le CCH.

**Mutualisation des stationnements** : l'absence d'exigence de stationnement pour les constructions à destination de commerces et artisanat, de restauration et d'activités de services en centre-ville (UCV), dans les centralités (UG) et dans les zones de projet (AUG) conduit à une mutualisation du stationnement en référence à l'inventaire établi dans le diagnostic.

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement</b>  <b>15.1.2. Cheminements d'accès* aux aires de stationnement</b>                      Les cheminements d'accès* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 3 mètres, dès lors qu'ils excèdent 5 mètres de longueur.</p>	<p><b>Article 15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement</b>  <b>15.1.2. Cheminements d'accès* aux aires de stationnement</b>                      Les cheminements d'accès* aux aires de stationnement doivent avoir une largeur au moins égale à 2,50 m ou dans le cas d'accès existant, cette largeur pourra être ponctuellement inférieure si la circulation en véhicule léger reste possible.</p>
Justification	
<p>Le PLU révisé souhaite réduire la largeur minimale du chemin d'accès aux aires de stationnement à 2,5 mètres pour afin de réduire l'emprise au sol de ces cheminements et de préserver des espaces non-imperméabilisés.</p>	

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement</b>  <b>15.1.3. Normes de stationnement des automobiles</b>                      La suppression de place de stationnement est interdite. Elle ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.</p>	<p><b>Article 15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement</b>  <b>15.1.3. Normes de stationnement des automobiles</b>                      La suppression de place de stationnement ne peut être autorisée qu'à condition que toute place supprimée soit recréée sur le terrain.                      Cette disposition ne s'applique pas en cas de transformation d'un espace clos et couvert à usage de stationnement en surface de plancher, si le nombre de place de stationnement total après travaux répond aux exigences des articles 15.1.3. à 15.1.6.</p>
Justification	
<p>Le PLU révisé souhaite réglementer le cas de la transformation d'un espace clos et couvert à usage de stationnement en surface de plancher.                      Le PLU de 2017 rendait obligatoire la recréation d'une place de stationnement sur le terrain, même si la suppression de place existante n'entraînait pas un déficit de place de stationnement.                      Cette exemption favorisera la réalisation de ce type de projet ainsi que la préservation de surfaces libres d'usage dans ces cas précis.</p>	

EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES	
Règlement du PLU actuel	Règlement du PLU révisé
<p><b>Article 15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement</b>  <b>15.1.5. Normes de stationnement des vélos</b>                      [..]</p>	<p><b>Article 15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement</b>  <b>15.1.5. Normes de stationnement des vélos</b>                      2 %, arrondis à l'unité inférieure, des places de stationnement vélos seront dédiées aux vélos cargo</p>

	<b>pour une surface de 1,40 m x 2,60 m par emplacement.</b>
<b>Justification</b>	
Dans l'optique de développer les infrastructures liées aux vélos, notamment en termes de stationnement, le PLU révisé introduit une règle prévoyant un pourcentage de stationnement alloué aux vélos cargo.	

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES</b>	
<b>Règlement du PLU actuel</b>	<b>Règlement du PLU révisé</b>
<p><b>Article 15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement</b>  <b>15.2. Dispositions particulières</b>                      15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation*, aménagement et/ou extension* d'une construction existante* à usage d'habitation à la date du 6 novembre 2010, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher* ;</li> <li>- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements*.</li> </ul> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.</p>	<p><b>Article 15 : Obligation de réalisation d'aires de stationnement</b>  <b>15.2. Dispositions particulières</b>                      15.2.2. La création de places de stationnement n'est pas exigée lors de travaux de réhabilitation, restauration surélévation*, aménagement et/ou extension* d'une construction existante* à usage d'habitation, à conditions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- qu'il ne soit pas créé plus de 25 m<sup>2</sup> de surface de plancher* ;</li> <li>- que les travaux ne donnent pas lieu à la création de nouveaux logements*.</li> </ul> <p style="background-color: yellow;"><b>Cette disposition ne peut pas s'appliquer à plusieurs déclarations de projet situées sur le même terrain d'assiette et qui cumulées aboutiraient à la création d'une seule extension de plus de 25 m<sup>2</sup>.</b></p> <p>Si l'une de ces conditions n'est pas remplie, le nombre de places total après achèvement des travaux doit respecter les dispositions du présent article.</p>
<b>Justification</b>	
Le PLU révisé intègre une exception concernant le point 15.2.2 afin d'éviter le cumul de petits projets qui aboutirait à la réalisation de plus de 25m <sup>2</sup> de surface de plancher.	

#### Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès aux voies publiques

Cet article fixe les conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées. L'objectif est d'assurer une bonne accessibilité des espaces à construire par un réseau de voirie suffisamment dimensionné.

La notion de sécurité est prépondérante dans les dispositions relatives aux caractéristiques des voies de desserte. De même, la notion de sécurité est importante dans les dispositions relatives à la création et à la localisation des accès.

La voie doit avoir des caractéristiques suffisantes pour répondre aux besoins des constructions. Des largeurs minimales sont imposées en fonction des zones. Ces largeurs permettent d'intégrer des espaces de circulation pour les piétons.

<b>EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé</b>
L'article 16 est légèrement modifié afin d'intégrer des schémas réglementant les largeurs des accès aux parcelles.

Une partie de l'article 9 a fusionné avec l'article 16 en vue d'une meilleure cohérence et lisibilité du règlement.  
Dans l'ensemble, le règlement reprend les règles existantes au PLU de 2017.

#### Article 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Concernant les réseaux, les dispositions édictées correspondent aux exigences formulées par les différents gestionnaires de réseaux soucieux d'assurer à l'ensemble des constructions les conditions d'équipement permettant un accès aux infrastructures de service public qu'ils gèrent.

La réglementation du PLU révisé fait référence au règlement intercommunal d'assainissement, en termes d'eaux usées et d'eaux pluviales. Ainsi l'application des règles devient dépendante du règlement intercommunal d'assainissement.

Enfin, il est précisé que les divers réseaux ne devront pas être apparents sur la construction. L'objectif est d'inciter à l'enfouissement des réseaux sur les terrains privés.

A l'exception des extensions de construction ne créant pas de logements ou de superficie de bureaux supplémentaires, toute nouvelle construction doit être desservie par les réseaux de communication électronique à très haut débit ou disposer des fourreaux d'attente de connexion.

#### **EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé**

Le PLU révisé fait référence au règlement intercommunal d'assainissement.  
Cette simplification a pour but d'éviter de retrouver des différences entre le règlement intercommunal d'assainissement et les règles instaurées dans le PLU.  
Ainsi, chaque évolution du règlement d'assainissement intercommunal sera de fait prise en compte par le PLU.

## 5.4.3. Justification de l’insertion de dispositions particulières

### a) Emplacements réservés

En application de l’article L.151-41 du code de l’urbanisme, le règlement peut délimiter des terrains sur lesquels sont institués :

- Des emplacements réservés aux voies et ouvrages publics dont il précise la localisation et les caractéristiques ;
- Des emplacements réservés aux installations d'intérêt général à créer ou à modifier ;
- Des emplacements réservés aux espaces verts à créer ou à modifier ou aux espaces nécessaires aux continuités écologiques ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des emplacements réservés en vue de la réalisation, dans le respect des objectifs de mixité sociale, de programmes de logements qu'il définit ;
- Dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes.

Ces emplacements réservés, indiqués aux documents graphiques, sont numérotés et renvoie à une liste qui précise la destination pour laquelle le terrain a été réservé.

L’inscription d’un emplacement réservé rend le terrain ou la portion de terrain concerné inconstructible pour toute autre destination que celle prévue et précisée dans le PLU. En contrepartie, le propriétaire du terrain concerné peut, en application de l’article L.152-2 du code de l’urbanisme, mettre le bénéficiaire de la réserve en demeure d’acquiescer son terrain.

**13 emplacements réservés au bénéfice de la commune** sont délimités afin de permettre l’aménagement futur de cheminements piétonniers et pour cycles, pour permettre l’élargissement ou l’aménagement de voiries, pour créer des ouvrages de rétention des eaux pluviales, ainsi que pour la réalisation de programmes de logements mixtes. 1 emplacement réservé est délimité au bénéfice de la société du Grand Paris pour la future ligne 18 du Grand Paris Express, en application du projet de DUP et 1 emplacement est réservé pour l’EPAPS pour le franchissement de la RN118.

Les emplacements réservés du PLU ont été en partie reconduits, s’agissant de ceux qui n’ont pas été acquis. Les emplacements réservés qui ont permis une acquisition par la commune ont été retirés de la liste.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
1	Création d'une aire d'accueil des gens du voyage	Commune	52 400 m <sup>2</sup>
2	Création d'une piste cyclable le long de la rue de Versailles	Commune	1 008 m <sup>2</sup>
3	Création d'un bassin de rétention	Commune	2 585 m <sup>2</sup>
4	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces – rue de Chevreuse	Commune	6 615 m <sup>2</sup>

5	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	60 m <sup>2</sup>
6	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	100 m <sup>2</sup>
7	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	194 m <sup>2</sup>
8	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	340 m <sup>2</sup>
9	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	38 m <sup>2</sup>
10	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	95 m <sup>2</sup>
11	Aménagement d'une voie piétonne	Commune	3 527 m <sup>2</sup>
12	Elargissement de la rue Lamartine	Commune	105 m <sup>2</sup>
13	Elargissement de la rue Lamartine	Commune	164 m <sup>2</sup>
14	Création d'un écran végétal le long de la RN 118	Commune	6 323 m <sup>2</sup>
15	Réalisation d'un programme de logement : 50% social	Commune	4170 m <sup>2</sup>
16	Aménagement d'une liaison piétonne entre les rues L. Scocard et A. Maginot	Commune	251 m <sup>2</sup>
17	Création d'un bassin de rétention	Commune	1 771 m <sup>2</sup>
18	Réseau de transport public du Grand Paris et aménagements paysagers et de voirie en interface	Société du Grand Paris	52 366 m <sup>2</sup>
19	Franchissement routier de la RN118	EPA Paris-Saclay	5 895 m <sup>2</sup>
20	Elargissement de la voirie pour faciliter le passage des camions-poubelles	Commune	617 m <sup>2</sup>
21	Création d'un bassin de rétention	Commune	3 885 m <sup>2</sup>

### EVOLUTIONS REGLEMENTAIRES entre le PLU actuel et le PLU révisé

Les emplacements réservés ont été mis à jour :

- L'ER 1 « Création d'une aire d'accueil des gens du voyage » avait déjà été supprimé par une mise en compatibilité du PLU, dans le PLU actuel mais pas reporté dans le tableau des emplacements réservés. Il s'agit simplement d'une correction d'erreur matérielle ;
- L'ER 2 « Création d'une piste cyclable le long de la rue de Versailles » est supprimé car il n'est pas opportun d'apposer un emplacement réservé exclusivement sur l'espace public, d'autant plus que le projet est aujourd'hui à l'étude et sera réalisé ;
- L'ER 9 « Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces » est supprimé en raison de son manque d'intérêt réel ;
- L'ER 15 « Réalisation d'un programme de logement : 50% social » est supprimé car l'opération d'aménagement a été réalisée ;
- L'ER 17 « Création d'un bassin de rétention » est supprimé car en concertation avec la CPS, le projet n'est plus à l'ordre du jour ;
- L'ER 20 « Elargissement de la voirie pour faciliter le passage des camions-poubelles » est créé pour faciliter le passage des camions-poubelles au niveau de la ruelle des Saules.

## b) Délimitation d'espaces boisés classés

Au titre de l'article L.113-1, les plans locaux d'urbanisme peuvent classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils relèvent ou non du régime forestier, enclos ou non, attenant ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies ou des plantations d'alignements.

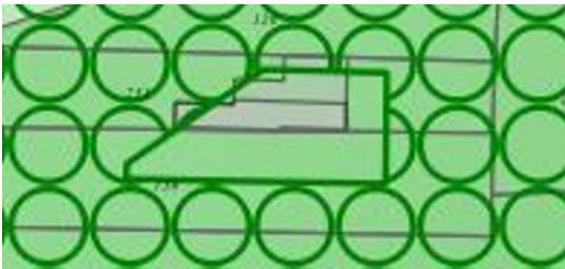
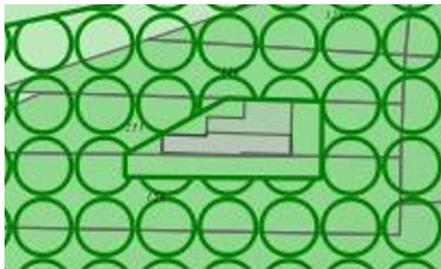
Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement. Au sein de ces espaces, les coupes et abatages d'arbres sont soumis à autorisation préalable.

Le PLU d'Orsay délimite 179,9 hectares d'espaces boisés classés. Cette servitude implique la conservation de l'état boisé existant mais aussi l'obligation de planter.



Ces espaces boisés classés sont délimités en référence aux massifs forestiers existants, aux boisements des secteurs de l'Université et des abords de la RN118. Ils intègrent aussi certains boisements ou plantations au sein des zones urbaines : quartier du Parc, quartier des Hucheries ainsi que les périmètres issus de la mise en compatibilité du PLU menée par l'Etablissement Public Paris-Saclay en date du 27/07/2014 dans le cadre de la ZAC de Moulon et le projet de DUP de la ligne 18 du grand Paris Express.

Le PLU révisé modifie un espace boisé classé pour l'ajuster à la réalité du terrain tout en conservant sa superficie.

PLU actuel	PLU révisé
	
Justification	
<p>La mise à jour du cadastre a révélé une erreur de localisation d'un EBC au niveau de la rue des Sources. Le nouveau dessin conserve la superficie tout en localisant l'EBC autour de la construction.</p>	

### c) Délimitation d'un périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global (PAPAG)

Le PLU révisé instaure un PAPAG sur les parcelles AL 169 et AL 214 situées en zone UCV à l'ouest de la Clarté Dieu. Un projet de médiathèque est en cours de priorisation par la CPS. Le PAPAG permettra de préserver ces parcelles le temps que le projet aboutisse.

Ainsi, au sein de la zone UCV, le règlement écrit prévoit :

#### Article UCV-1 :

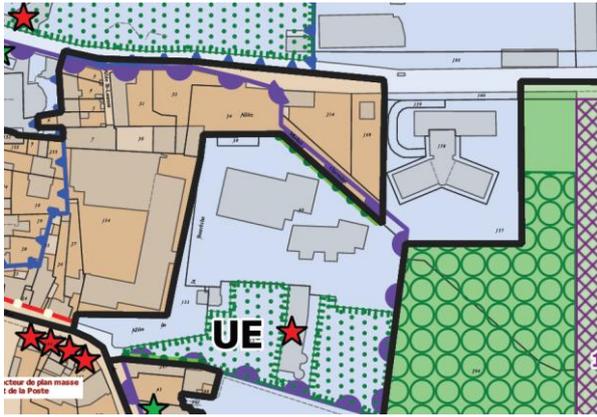
« Sont interdits :

- Dans le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.151-41 et R.151-32 du code de l'urbanisme, et figuré au plan de zonage par une zone quadrillée en jaune :
  - o Toute construction ou installation, à l'exception de celles visées à l'article UCV-2. Cette interdiction n'est toutefois applicable que pour une durée de cinq ans suivant l'approbation du présent PLU. »

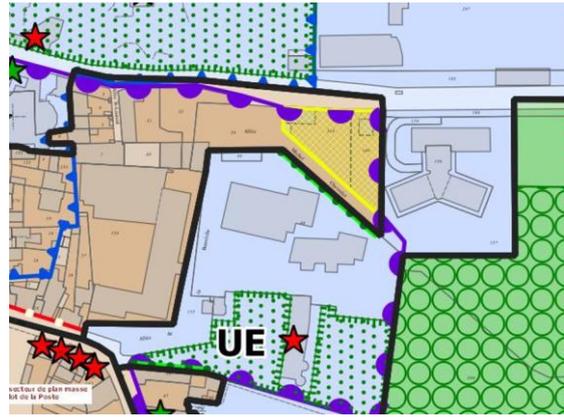
#### Article UCV-2 :

« Les constructions, les aménagements, les installations et les travaux énumérés ne sont autorisés que dans le cadre du respect des conditions et des limitations décrites.

- Dans le Périmètre d'attente de projet d'aménagement global, délimité aux documents graphiques en application de l'article L.151-41 et R.151-32 du code de l'urbanisme, et figuré au plan de zonage par une zone quadrillée en jaune :
  - o les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension des constructions existantes dans la limite de 100m<sup>2</sup> de surface de plancher



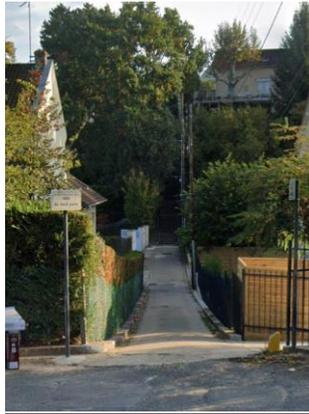
PLU actuel



PLU révisé (PAPAG en jaune)

#### d) Rectification d'une protection d'un escalier protégé

Une erreur matérielle a entraîné la protection d'une voie (voie du rond-point) par l'intermédiaire d'un escalier protégé. Or l'escalier ne descend pas aussi loin dans la rue. Cette erreur est rectifiée dans le PLU révisé.



Voie du rond-point



PLU actuel



PLU révisé

# 6. Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou à sa mise en valeur

---

# 6.1. Méthode d'évaluation des risques et des impacts sur l'environnement

Ce chapitre présente l'évaluation des impacts du projet sur l'environnement et la santé et les mesures d'évitement, de réduction et d'accompagnement envisagée.

Selon les termes de la Doctrine ERC<sup>18</sup>, « Dans la conception et la mise en œuvre de leurs projets, les Maîtres d'Ouvrage doivent définir les mesures adaptées pour éviter, réduire et, lorsque c'est nécessaire et possible compenser leurs impacts négatifs significatifs sur l'environnement ».

Les effets du projet sur l'environnement peuvent être directs ou indirects, temporaires ou permanents, négatifs ou positifs. Dans le cas présent, tous ces différents effets ont été pris en compte.

Les effets temporaires sont essentiellement liés à la phase chantier pour l'aménagement du site et aux opérations de maintenance liées au fonctionnement de l'aménagement une fois celui-ci réalisé. Ces effets ont été pris en compte.

L'évaluation des incidences du PLU sur l'environnement se base sur la confrontation entre le projet de PLU et les enjeux environnementaux identifiés par le diagnostic et l'état initial de l'environnement (Tome 2).

L'analyse environnementale a été faite de la manière la plus complète possible et fait ressortir tous les enjeux environnementaux identifiés sur le territoire dont seulement une partie peut relever de la réglementation du PLU.

Les enjeux environnementaux du territoire sont présentés dans le tome 2 avec une synthèse à la fin de chaque chapitre (§3 Diagnostic territorial cadre paysager, urbain et patrimonial et §4 Etat initial paysage, milieu physique, biodiversité et trame verte et bleue, milieu humain).

Les enjeux pouvant être traduits dans le cadre du zonage et du règlement sont les suivants :

- la protection du patrimoine bâti existant et les ambiances de quartier tout en permettant dans certaines circonstances la réalisation de projets de réhabilitations et/ou d'extensions et en favorisant la préservation énergétique
- la prise en compte des risques naturels et la topographie qui s'imposent sur le territoire (aléas argileux, stabilisation des coteaux, remontées de nappes)
- la gestion des eaux pluviales à la parcelle la préservation des zones humides, des plans d'eau et des berges naturelles de l'Yvette et des rus
- la préservation de pleine terre aussi continue que possible, la préservation de la trame verte et bleue en particulier au sein du tissu urbain, le maintien de l'intégrité des boisements en particulier sur les coteaux, la préservation des alignements d'arbres et des arbres remarquables,

- la maîtrise de l'urbanisation dans le tissu urbain diffus pour alléger la pression foncière et accompagner l'urbanisation intense induite par la réalisation des ZAC de Moulon et de Corbeville sur le plateau
- l'adaptation des itinéraires piétons et du stationnement en fonction des destinations et des caractéristiques urbaines des quartiers et de la proximité des gares, notamment OAP Centre-ville et le secteur du Guichet, aménagement d'un réseau de circulations douces efficace et sécurisé sur l'ensemble du territoire communal
- la préservation des habitations et services situées dans la zone affectée par le bruit aux alentours des infrastructures routières et de la ligne RER B ainsi que dans la petite zone au sud de la commune concernée par le bruit de l'aéroport d'Orly.

Les impacts sur chaque aspect de l'environnement identifié dans les enjeux qui ressortent de l'analyse de l'état actuel et du contexte, notamment des documents de cadrage, ont été évalués sur la base de l'échelle suivante :

- Positif : le projet améliore cet aspect ;
- Faible ou neutre : le projet n'entraîne pas de dégradation ;
- Moyen : le projet entraîne une dégradation notable qui nécessite une mesure ;
- Fort : le projet entraîne une dégradation importante qui nécessite une mesure particulièrement adaptée.

Les risques correspondent à une vulnérabilité du projet pouvant entraîner des atteintes à la santé humaine ou aux biens. Ils peuvent être :

- Faible : nécessitant seulement une information pour réagir dans le cas où un évènement se produirait ;
- Moyen : une procédure doit être mise en place pour y répondre si l'évènement se produit ;
- Fort : nécessitant des mesures adaptées pour le réduire.

Les mesures d'évitement et de réduction ont permis d'adapter le projet pour en réduire les impacts et les risques autant que possible. Les risques et impacts résiduels sont estimés en conclusion de chaque thématique et s'il subsiste un impact moyen ou fort, une mesure de compensation a été recherchée. Toutes ces mesures feront l'objet d'un suivi.

## 6.2. Incidences liées à l'évolution du PADD

Les objectifs du PADD n'ont pas été profondément modifiés entre le PLU de 2017 et le PLU révisé, ils ont été précisés sur certains points qui sont récapitulés ci-après afin de vérifier leurs impacts sur l'environnement.

## 6.2.1. Partie 1 : Orsay, une identité paysagère et environnementale préservée dans toutes ses composantes essentielles

### **A/ Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales du territoire et lutter contre tout dysfonctionnement des espaces naturels de qualité**

*A1 - Protéger les espaces naturels multifonctionnels (rôle pour le paysage, la biodiversité, la gestion des risques naturels, les loisirs...) constitutifs de la Trame Verte et Bleue orcéenne.*

Dans le cadre de la préservation de l'intégrité des grands massifs boisés des coteaux, il a été précisé la préservation de leurs lisières : ce point repris dans l'OAP trame verte et bleue ainsi que dans le plan de zonage et le règlement écrit est indispensable pour la préservation de la biodiversité et des corridors écologiques.

**Impact positif** : les lisières sont un élément fondamental pour la préservation et l'amélioration de la biodiversité et des corridors écologiques.

*A3 - Favoriser le développement de la biodiversité ordinaire au sein de la ville en conservant une place prépondérante pour le végétal*

Dans cet objectif, il a été ajouté :

- Développer une politique de protection des arbres remarquables présents sur les espaces publics de la commune ;
- Faire coïncider les corridors de la trame nuit à ceux de la trame verte et bleue pour en améliorer l'efficacité.

**Impact positif** : ces deux points renforcent la préservation des corridors et préservent le paysage verdoyant de la commune.

### **B/ Conforter les ambiances urbaines existantes caractéristiques du cadre de vie orcéen et support à l'évolution maîtrisée de la ville**

*B1 - Valoriser un paysage urbain de qualité*

Dans cet objectif, l'exigence de qualité concerne désormais non seulement les constructions nouvelles et les extensions des constructions existantes mais également les réhabilitations.

Des objectifs concernant le ménagement d'espaces de pleine terre ont été également ajoutés, au sein de la parcelle ainsi que pour les entrées de ville :

- Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en prévoyant des espaces verts de pleine terre lorsque cela est possible ;

- Valoriser les entrées de ville et les quartiers des gares Orsay-Ville et Le Guichet en améliorant la qualité du paysage bâti « et des espaces publics et en y ménageant des espaces végétalisés et arborés en pleine terre ».

La conservation des cœurs d'îlots verts et les arbres remarquables est également renforcée.

**Impact positif** pour la biodiversité et la gestion de l'eau, la préservation de la pleine terre et des arbres est renforcée.

Une incidence négative possible de la réhabilitation des constructions sur la faune a été identifiée lors de l'élaboration du PLU. Un paragraphe spécifique sur ce point a été ajoutée à l'OAP H « Valoriser et préserver le patrimoine bâti » : « les bâtiments anciens sont souvent des abris pour la petite faune (chauve-souris, hirondelles, par exemple), il est important de veiller à intégrer au projet de rénovation des nichoirs ou gîtes appropriés. »

De ce fait il peut être conclu à **un impact neutre ou faible** sur la biodiversité lors des opérations de réhabilitations du bâti.

**Les autres objectifs de la partie 1** du PADD ne sont pas modifiés.

## 6.2.2. Partie 2 : Orsay, un territoire pour tous, une ville dynamique

**D/ Développer une approche équilibrée et maîtrisée de l'évolution de l'urbanisation existante**

*D1 - Susciter et accompagner l'évolution du tissu urbain*

Le PADD du PLU révisé complète les objectifs, avec l'ajout de quatre points :

- Tenir compte de l'importante production de logements prévue par l'OIN sur le plateau de Saclay en réduisant l'ampleur des mutations urbaines constatées dans la vallée ;
- Envisager la réduction des possibilités de construction sur certains secteurs notamment au niveau des entrées de ville Ouest (boulevard Dubreuil prolongé) et Sud (Mondétour), de part et d'autre de la rue de Versailles, et dans le quartier pavillonnaire de Mondétour ;
- Anticiper le transfert de l'hôpital sur le plateau en étudiant les opportunités de réalisation d'un programme mixte de reconversion des terrains d'assiette dans la vallée (développement économique, logement, activité tertiaire, équipements publics en superstructure...) ;
- Permettre le développement d'activités connexes au développement économique, et donc la mixité urbaine sur certains secteurs, aujourd'hui principalement économiques.

Les compléments ajoutés à cet objectif visent à tenir compte de l'importante production de logements prévue par l'OIN sur le plateau de Saclay en réduisant l'ampleur des mutations urbaines constatées dans la vallée, notamment en réduisant les possibilités de construction sur certains secteurs, en

favorisant la mixité urbaine et en accompagnant la reconversion du transfert de l'hôpital. Cet objectif a été décliné dans les OAP et les zones concernées (voir plus loin).

Les impacts de cette évolution sont étudiés dans les évolutions des OAP correspondantes et celle du zonage et du règlement.

*D3 - Susciter une interpénétration entre la ville et le domaine universitaire tout en préservant les qualités paysagères et environnementales du site classé de l'université*

Les évolutions de cet objectif concernent le futur aménagement du Campus Vallée pour y accueillir de nouvelles activités et la réhabilitation de bâtiments pour les logements étudiants sur le secteur de l'université afin d'améliorer l'offre de logements étudiants.

**Impact neutre** : En termes environnementaux, les espaces concernés sont en zone UU dont le règlement ne change pas.

#### **E/ Proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la population et F/ Etoffer le tissu économique orcéen et maintenir une dynamique**

*E1 - Rendre efficient le parcours résidentiel des ménages et améliorer les conditions de logement des orcéens en complétant l'offre de logements existante*

*et*

*F2 - Développer l'activité économique et l'emploi en harmonie avec l'évolution qualitative de la ville*

Les évolutions de ces objectifs portent sur l'amélioration de l'offre de logement en la diversifiant et en l'adaptant, notamment de développer l'accès aux logements sociaux, ainsi que sur l'activité économique en encourageant le développement d'activités « techtaires », c'est-à-dire le développement d'activités liées à la technologie.

Ces objectifs s'intègrent dans les évolutions prévues des OAP, du plan de zonage et du règlement écrit.

**Impact positif** sur le cadre de vie et la santé des orcéens concernés.

#### **G/ Prendre en compte les besoins en déplacement de l'ensemble des usagers**

Cet objectif se décline en trois sous objectifs

*G1 - Préserver les principes d'une ville apaisée où chaque usager puisse se déplacer efficacement et en sécurité*

*G2 - Aménager une ville des proximités permettant de limiter le recours à l'automobile et d'atténuer le risque d'engorgement du réseau routier*

*G3 - Repenser un lien plus fort entre la vallée et le « Campus Urbain » du plateau de Saclay*

Les évolutions de ces sous objectifs visent à améliorer les conditions nécessaires à une bonne intermodalité, notamment dans le cadre des projets de réaménagement des gares du Guichet et d'Orsay-Ville, à constituer un réseau cyclable efficace et sécuriser, à favoriser la piétonisation partielle

du centre-ville, à relier les quartiers du plateau (Moulon-Est et Corbeville) entre eux et avec la vallée (liaison douce et étude de réalisation d'un téléphérique), à accueillir l'arrivée de la future gare de la ligne 18 du Grand Paris Express, à promouvoir les déplacements doux et collectifs, notamment à travers la requalification de la rue de Versailles et à améliorer la gestion du stationnement en limitant notamment la place de la voiture en centre-ville.

Concernant le stationnement, une étude a été lancée en 2022 afin d'en améliorer son organisation. Le règlement donne un cadre spécifique aux parkings avec notamment la possibilité d'installer des panneaux photovoltaïques en ombrière. (cf. article 12.4 du règlement écrit)

De plus, l'OAP G « Circulations douces » reprend un schéma de projection des aménagements à effectuer pour compléter le réseau.

**Impact positif** pour les mobilités à travers l'amélioration de l'intermodalité, du réseau cyclable, des liaisons entre le plateau et la vallée et du stationnement.

Deux impacts négatifs possibles ont été évoqués lors du travail sur le PLU

- L'intégration **d'une nouvelle liaison douce Plateau Vallée via le bois de Corbeville** pouvait présenter un risque d'impact sur l'écosystème forestier et la gestion du boisement ; **pour réduire le plus possible cet impact**, une réflexion sera menée par les instances concernées pour que cette nouvelle liaison douce s'appuie tant que faire se peut sur les cheminements existants en veillant à la gestion des lisières de part et d'autre.
- **Le projet de téléphérique**, infrastructure importante à l'échelle de la ville dont les impacts peuvent être importants notamment au niveau de ses points d'accrochage ; ce projet fera l'objet **d'une évaluation environnementale spécifique** et précise au moment venu.

Ces éléments permettront des impacts faibles pour la nouvelle liaison douce ou dans le cas du téléphérique des impacts moyens compensés par des mesures appropriées étudiées lorsque le projet sera effectivement envisagé.

**Les autres objectifs de la partie 2** du PADD ne sont pas modifiés ou leurs modifications concerne des aspects sociaux et/ou économiques sans impact sur l'environnement.

### 6.2.3. Partie 3 : Orsay, un territoire au centre de l'opération d'intérêt national Paris Saclay

Les orientations de cette partie n'évoluent pas.

## 6.2.4. Limitation de la consommation d'espace et Zéro Artificialisation Nette

Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain pris par le PADD sont établis sur les quatre orientations suivantes du PADD :

- **Proscrire toute possibilité d'étalement urbain sur les coteaux boisés**, afin de préserver ces espaces, maillons importants des continuités écologiques, et conserver le cadre de vie cher aux Orcéens ;
- **Mobiliser des espaces libres au sein du tissu urbain** afin de poursuivre l'évolution concertée et maîtrisée de la ville en prenant en compte les qualités paysagères et les particularités des quartiers et les opportunités foncières ;
- **Anticiper et encadrer l'attractivité urbaine autour des gares** ;
- En dehors du projet de l'OIN Paris Saclay, impulsé par l'Etat sur près de 86 ha, **limiter les possibilités d'extension des espaces bâtis au détriment des espaces naturels environnants**, en continuité avec la très faible consommation foncière constatée ces dernières années.

Les réflexions menées lors de la préparation du PLU ont amenées la commune à préciser ce point

**Hors OIN, le PADD établit une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier très limitée (0,38 ha) et souhaite poursuivre cet objectif.**

La commune souhaite s'inscrire dans les objectifs du Zéro Artificialisation Nette et projette les possibilités d'urbanisation en extension suivante :

- 20 ha complémentaires en OIN dans le cadre des pastilles d'urbanisation préférentielle du SDRIF ;
- 0,5 ha concernant le passage de la zone AUG en zone U sur le secteur au nord de la Gare du Guichet.

Ainsi les objectifs de modération de la consommation d'espace vont plus loin que ceux fixés par le ZAN et projette une diminution de 54,9% de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers à l'horizon 2031.

**Les impacts de ces objectifs sont tous positifs** et permettront de préserver les espaces boisés des coteaux, de concentrer l'urbanisation autour des gares et de limiter la consommation des ENAF.

## 6.2.5. Conclusion concernant les évolutions du PADD

L'analyse des évolutions du PADD au regard des enjeux environnementaux fait ressortir surtout des incidences positives, notamment :

- Protection des arbres présents sur les espaces publics et conservation d'une place prépondérante du végétal en ville ;

- Cohérence entre les corridors de la trame nuit et ceux de la trame verte et bleue pour en améliorer l'efficacité ;
- Protection du bâti de caractère et des éléments historiques structurant ;
- Limiter l'urbanisation afin de s'inscrire dans les objectifs du Zéro Artificialisation Nette, voire même au-delà.

Les quelques points d'attention soulevés lors du travail sur le PLU ont permis de réduire voire d'éviter les impacts pressentis.

## 6.3. Incidences liées à l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 6.3.1. Les OAP par secteur

Dans les secteurs de projet, les enjeux environnementaux qui concernent la gestion de l'eau, les risques et les milieux naturels mènent à avoir pour objectif de conserver le plus possible de sols naturels dans des secteurs actuellement composés de pavillons avec jardins et qui risquent d'évoluer vers une densification en raison d'une possibilité de construire des bâtiments plus importants que ceux qui existent. L'évolution du zonage proposée dans le projet de PLU a pour conséquence de réduire le droit à construire pour conserver plus de jardins.

Il est difficile d'évaluer la biodiversité de ces secteurs et l'imperméabilisation exacte actuelle car il s'agit de parcelles privées non visitables. Mais cette évolution devrait dans la plupart des cas permettre de maintenir un sol vivant et la biodiversité en place.

Le maintien d'une surface de sol naturel importante permet un bon développement de la végétation et constitue des îlots de fraîcheur en cas de canicule.

L'exposition aux nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement est réduite, notamment pour les secteurs qui évoluent de la zone UG vers la zone UH, à proximité de la RN118 pour les secteurs du Guichet, du Libernon, de Mondétour et à proximité du RER B pour l'Avenue Dubreuil prolongée.

Les enjeux sont spécifiques à chaque secteur et il n’y a pas lieu de les hiérarchiser. Si le PLU actuel n’évolue pas sur ces points, il y aura une densification des constructions dans ces secteurs et de ce fait une réduction des espaces végétalisés.

L’impact des évolutions par secteur est présenté par secteur faisant l’objet d’une OAP dans les paragraphes ci-après. Dans les chapitres suivants sont détaillés les impacts des incidences des évolutions du zonage (§**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) et du règlement écrit (§**Erreur ! Source du renvoi introuvable.**) dans tout le territoire.

#### **A/ Le secteur du Guichet**

Cette OAP entraîne une diminution des possibilités de construction et l’aménagement d’un bassin de rétention sur le secteur du Bourbier, avec une meilleure prise en compte de la présence d’eau en sous-sol et de la zone humide. La zone du Bourbier est désormais classée en zone N (voir évolution du zonage).

Elle permet également une requalification de la rue de Versailles.

Le projet de bassin de rétention est à l’étude au niveau de la CPS, dans le cadre d’une réflexion plus globale sur le fonctionnement hydrographique du secteur. Cette réflexion est en cours et le PLU révisé ne modifie pas le périmètre ni l’emprise de localisation de ce bassin.

L’emplacement de ce bassin au sein du secteur du Guichet se situant sur une zone humide probable : avant tout projet, une étude zone humide devra être menée sur le secteur. En cas de zone humide avérée, le bassin de rétention ne sera pas réalisé, les aménagements possibles seront éventuellement d’agrandir cette zone humide pour une meilleure rétention des eaux.

Des intérêts botaniques potentiels ont été identifiés dans les propriétés privées, avec la présence de vieux arbres dans les jardins de la rue de Versailles, et d’une flore herbacée parfois relictuelle de milieux boisés. Certains fonds de parcelle abritent par exemple l’ail des ours (*Alium ursinum*), espèce devenue rare en Ile-de-France, et déterminante de ZNIEFF. Ces observations réalisées depuis l’espace public devront être confirmées par des inventaires floristiques et faunistiques dans les parcelles concernées par des aménagements. Si la présence d’espèces à enjeux était confirmée, les projets devraient en tenir compte pour les préserver.

**Impact positif sur l’eau** : cette évolution offre une meilleure gestion de l’eau du sous-sol et de la zone humide sur ce secteur.

**Impact positif sur les mobilités** : la requalification de la rue de Versailles permettra une amélioration des circulations douces.

**Impact neutre voire positif sur la biodiversité** : les aménagements seront précédés par un inventaire faune flore et permettront de mettre en œuvre une préservation voire une amélioration des espèces présentes.

#### **B/ Le secteur du centre-ville**

Ce secteur se compose de 4 îlots.

##### *1 - Ilot de la Poste*

Trois évolutions sont mentionnées pour cet ilot :

- Intégration d’un cheminement doux traversant l’îlot ;

- Développement de petits îlots de fraîcheur comportant des arbres et arbustes choisis dans les espèces locales ;
- Suppression des protections patrimoniales restrictives pour le projet (murs et réparateur vélo) car non protégé au plan de zonage.

Un **impact négatif** possible a été identifié si le mur ancien en meulière avec grille est supprimé. Cela entraînerait la perte d'un élément patrimonial et attractif pour la petite faune. Pour réduire cet impact, il a été intégré dans le règlement de l'OAP la nécessité de récupérer autant que possible les matériaux du mur et de les intégrer dans le futur projet d'aménagement ou de construction.

Ces trois évolutions entraînent **un impact neutre voire positif** en améliorant les déplacements pour la première, **un impact positif** sur le microclimat et la biodiversité en permettant la végétalisation de ce secteur urbain de centre-ville, **un impact faible** en raison de la mesure de réduction de l'impact pour la troisième.

#### *2 – Ilot de l'hôpital*

Deux évolutions sont mentionnées pour cet îlot :

- Modification de la temporalité indicative opérationnelle : 2025-2032
- Mise en cohérence du plan de zonage et de l'OAP : suppression de la protection du bâti qui n'est pas protégée au plan de zonage

La modification de la temporalité n'a pas d'impact sur l'environnement.

L'OAP modifiée prévoit le retrait du schéma d'un bâtiment qui avait été inscrit par erreur, alors qu'il n'était ni répertorié dans la liste des bâtiments remarquables annexée au PLU, ni représenté au sein du plan de zonage. Cette évolution correspond à une simple correction d'une erreur matérielle.

#### *3 – Ilot de la gare*

Cet ilot n'évolue pas.

#### *4 – Ilot du Boulevard Dubreuil prolongé*

Une nouvelle délimitation du périmètre de l'OAP centre-ville retire ce secteur de l'OAP. Il redevient donc encadré par la réglementation liée au zonage général (se reporter aux évolutions du zonage et du règlement). Seul un emplacement privilégié est figuré pour le projet de téléphérique.

**Impact neutre** : il n'y a pas d'évolution sauf l'emplacement privilégié pour le projet de téléphérique ; ce projet fera l'objet d'une évaluation environnementale spécifique et précise au moment venu.

#### **C/ Entrée de ville – Mondétour**

Cette OAP est supprimée. Cela permet de conserver l'activité commerciale en place (notamment le supermarché) et d'éviter sa mutation en espace d'habitat.

**Impact neutre** : la suppression de cette OAP est accompagnée par l'évolution du zonage sur ce secteur, afin d'y autoriser l'activité commerciale (voir évolution du zonage).

#### **D/ ZAC du Moulon et E/ Secteur du projet urbain de Corbeville**

Ces deux secteurs n'évoluent pas : ce sont des ZAC gérées par l'Établissement Public d'Aménagement Paris Saclay. Elles ont fait l'objet d'une évaluation environnementale détaillée dont les conclusions et notamment les mesures sont appliquées et surveillées par l'EPA et l'Etat. Dans ce cadre il a été précédemment négocié une mise en compatibilité du PLU qui a été intégrée dans la précédente modification de ce dernier.

**Impact neutre** : il n'y a pas d'évolution.

## 6.3.2. Les OAP thématiques

### F/ La Trame Verte et Bleue

Les cœurs d'îlot ont vocation à présenter une dominante arborée, afin de prolonger les continuités écologiques boisées des coteaux. Les recommandations en termes d'espèces à planter ou favoriser et de gestion des espaces vont dans le sens d'une amélioration de la biodiversité.

Le rôle de l'Yvette comme corridor majeur de la trame verte et bleue incluant la qualité écologique de ses abords est préservé à travers une bande d'environ 6 m depuis les berges en y favorisant la végétation spontanée de la ripisylve.

Les espaces de lisières, lieux de biodiversité souvent essentiels pour la trame verte et bleue sont préservés sur une bande de 10 m depuis l'espace boisé, cette bande étant traitée selon le principe de lisière étagée.

Les coupures liées à la N118 sont complexes à résorber. Mais la coupure au niveau du parking du Bois des Rames pourrait être atténuée par une désimperméabilisation d'une partie du parking.

**Impact positif** sur la biodiversité incluant faune, flore et sol vivant et sur les corridors écologiques. Ces différentes mesures permettent une meilleure préservation des corridors ou continuités écologiques. Il sera par ailleurs recherché des solutions pour résorber les coupures identifiées.

### G/ Circulations douces

Les préconisations de cette OAP viennent en complément des principes identifiés dans les OAP de secteurs.

Des liaisons plateaux-vallée et des liaisons inter-quartiers ont été définies à l'échelle de la commune permettant d'identifier les liaisons douces soit à renforcer, soit à créer. Des emplacements réservés ont ainsi pu être précisés pour accompagner les réflexions sur les futurs aménagements de voiries et y inclure la prise en compte des modes actifs comme un élément de projet important. Ce travail est fait en lien avec la réglementation sur le stationnement.

Comme précisé plus haut, la nouvelle liaison douce traversant le bois de Corbeville sera réalisée en veillant à réduire le plus possible l'impact sur le boisement.

**Impact positif sur les mobilités** : augmentation et cohérence des voies douces et optimisation du stationnement.

**H/ Valoriser et préserver le patrimoine bâti**

Ces deux OAP n'évoluent quasiment pas.

Il a seulement été ajouté une mention à la fin de l'OAP H concernant le patrimoine bâti : « les bâtiments anciens sont souvent un abri pour la petite faune (chauve-souris, hirondelles, par exemple), il est important de veiller à intégrer au projet de rénovation des nichoirs ou gîtes appropriés. » Cela permettra une meilleure préservation de la petite faune.

Il n'y a pas eu d'ajout à l'inventaire du patrimoine réalisé lors du précédent PLU.

**Impact neutre voir positif pour la biodiversité** : il n'y a pas d'évolution sauf la mention permettant une meilleure préservation de la petite faune dans le bâti.

**I/ Soutenir la vitalité commerciale**

Cette OAP n'évolue pas et maintient sa volonté de soutenir le commerce de proximité.

**Impact neutre** : il n'y a pas d'évolution.

## 6.4. Incidences des évolutions du plan de zonage

Le plan de zonage représente de manière cartographique les règles du PLU. Il peut être composé de 4 types de zones (Tableau 1) :

- U : urbaine
- AU : à urbaniser
- A : agricole
- N : naturelle

Il cartographie différentes protections et périmètres :

- Emplacements réservés
- Espaces Boisés Classés
- Cœur d'îlot à protéger
- Espace paysager remarquable
- Bande de protection des lisières
- Linéaires commerciaux
- Escalier à préserver...

Il recouvre 100% de la superficie communale

Tableau 1 -Liste des zones du PLU

<b>UA</b>	<i>Secteurs d'activités économiques de la commune.</i>
<b>UCV</b>	<i>Centre-ville d'Orsay.</i>
<b>UE</b>	<i>Grands équipements présents dans la commune.</i>
<b>UG</b>	<i>Zone mixte dans ses fonctions urbaines comprenant notamment la centralité du Guichet et le cœur de Mondétour.</i>
<b>UH</b>	<i>Quartiers qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation.</i>
<b>UM</b>	<i>Secteurs urbanisés ou destinés à l'être au sein de la ZAC du Moulon dont les règles sont issues de la mise en compatibilité du PLU d'Orsay en date du 24/27/2014 sollicitée par l'Établissement Public Paris-Saclay.</i>
<b>UP</b>	<i>Quartiers patrimoniaux qui accueillent principalement des constructions à usage d'habitation.</i>
<b>UR</b>	<i>Ensembles résidentiels cohérents réalisés par le biais d'opérations d'ensemble : logements collectifs.</i>
<b>UU</b>	<i>Université Paris-Saclay constituée en grande partie du site classé du domaine de Launay.</i>
<b>AUc</b>	<i>Zone d'urbanisation future dite « de Corbeville ».</i>
<b>AUg</b>	<i>Secteurs d'urbanisation future à vocation dominante d'habitat. Elle intègre des secteurs présentant un potentiel de mutation au Guichet, à Mondétour et le long du boulevard Dubreuil. Leur ouverture à l'urbanisation est conditionnée au développement d'une opération cohérente d'ensemble.</i>
<b>N</b>	<i>Espaces naturels de la commune : coteaux boisés, bois et forêts, secteurs proches de l'Yvette y compris les zones humides.</i>

Chacun des secteurs faisant l'objet d'une évolution de zonage est présenté ci-après.

## 6.4.1. Les évolutions du plan de zonage

Les évolutions du plan de zonage sont présentées ci-dessous à travers des extraits de cartes commentés (légende du plan de zonage) permettant de comparer par secteur, l'état avant et après l'évolution proposée. Les impacts détaillés de cette évolution sont regroupés par secteur dans le Tableau 2 (page 194). Ces impacts sont souvent très similaires d'un secteur à l'autre, l'ensemble de cette analyse fait l'objet d'une conclusion (§ **Erreur ! Source du renvoi introuvable.**).

Les secteurs dont l'usage des sols est voué à évoluer sont les secteurs suivants :

- Secteur du Guichet (OAP, voir également § 6.3)
- secteur Charles de Gaulle
- secteur du Libernon
- secteur de Mondétour (OAP, voir également § 6.3)
- secteur Gare d'Orsay Ville
- secteur Centre-ville (OAP, voir également § 6.3)
- secteur Avenue Dubreuil prolongée
- secteur de la Pacaterie

Il s'y ajoute la suppression de 5 emplacements réservés et la création de deux nouveaux emplacements réservés ainsi que l'évolution de deux alignements d'arbres.

Par ailleurs, il a été intégré les rectifications déjà approuvées dans des versions précédentes du PLU mais mal ou non traduites précisément dans le plan de zonage ; ces modifications du dessin n'ont pas d'incidence sur l'environnement ou ont été déjà prises en compte par la mise en compatibilité du document d'urbanisme emportée par la déclaration d'utilité publique modificative n°1 de la ligne 18 adoptée par décret n° 2021-26 du 14 janvier 2021. Elles concernent :

- La prise en compte de la MECDU pour la L18 approuvée.

D'autres évolutions ont intégré le PLU suite à l'avis des PPA et l'enquête publique. Il s'agit :

- De la Zone de Protection Naturelle Agricole et Forestière (ZPNAF) : mention du périmètre de la ZPNAF sur le plan de zonage ;
- Du périmètre de l'EBC de la rue des Sources : léger décalage du dessin, sans modification de la surface, pour correspondre à la réalité du terrain.
- De l'escalier protégé voie du rond-point : réduction de la longueur de l'escalier pour correspondre à la réalité du terrain.

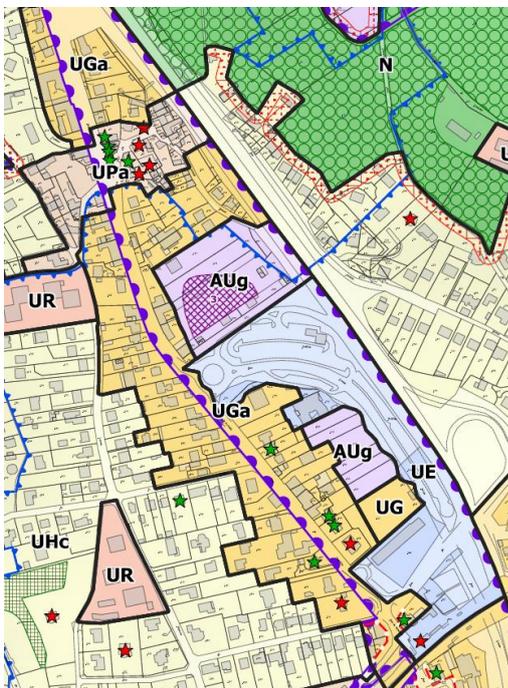
## Zonage

 AUc, AUg	 Linéaire commercial
 N, Np	<b>Espaces écologiques et/ou paysagés à protéger</b>
 UA, UAm	 Coeur d'îlots à protéger
 UCV, UCVp	 Espace paysager remarquable
 UE, UEp	 Bande de protection des lisières
 UG, UGa	 ZPNAF
 UH, UHc	 Alignement d'arbres à protéger
 UMa, UMb, UMc	 Sentes et escaliers à protéger
 UPa, UPb, UPc, UPd	<b>Le patrimoine remarquable</b>
 UR, URL	 de caractère
 UU	 remarquable
 Emplacement réservé	
 Espace boisé classé	
 Secteur couvert par le PPRI de l'Yvette	
 Périmètre de 500 mètres autour des accès aux gares RER	
 Périmètre des orientations d'aménagement et de programmation	
 Périmètre du secteur de plan masse n°1 - îlot de la Poste (voir document graphique n°5 secteur de plan masse)	
 Périmètre d'attente d'un projet d'aménagement global	

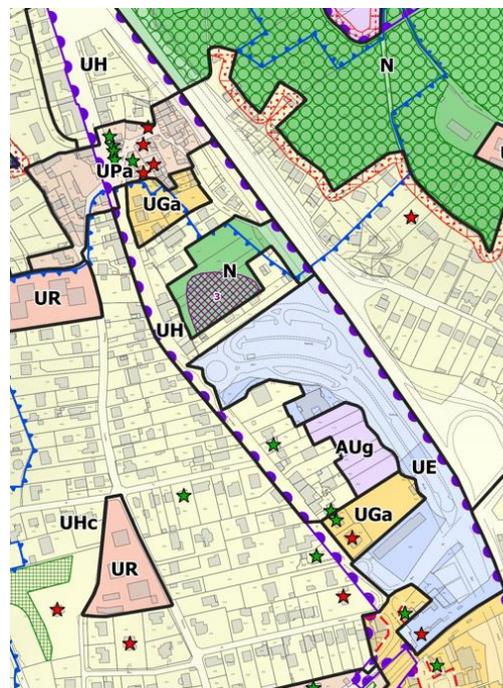
Cadastre 2022

Légende du plan de zonage

### 6.4.1.1. Evolutions secteur du Guichet



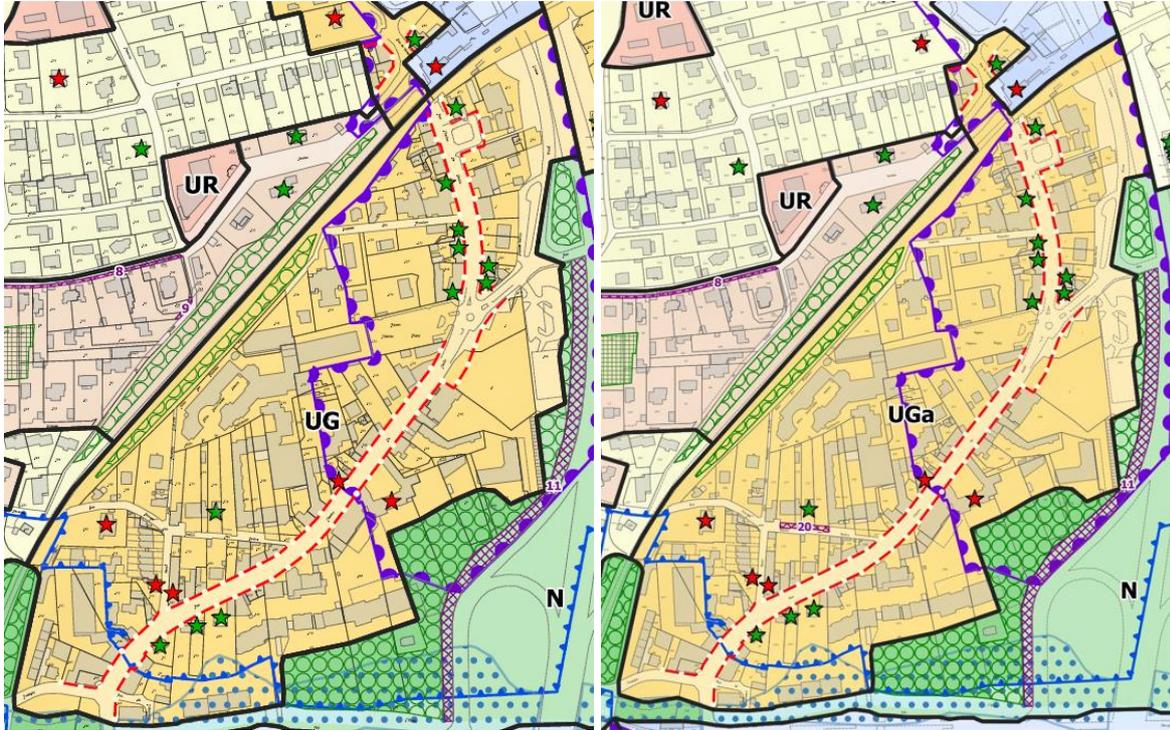
PLU en vigueur



PLU révisé

- Evolution des secteurs UGc en zone UH et UHc (réduction des droits à construire).
- Evolution de la zone AUg en zone N au niveau des jardins du Bourbier et en zone UH.
- Prolongement de la zone UGc au sud du secteur.
- Conservation d'un secteur UGc au nord du secteur.

### 6.4.1.2. Evolutions secteur Charles de Gaulle

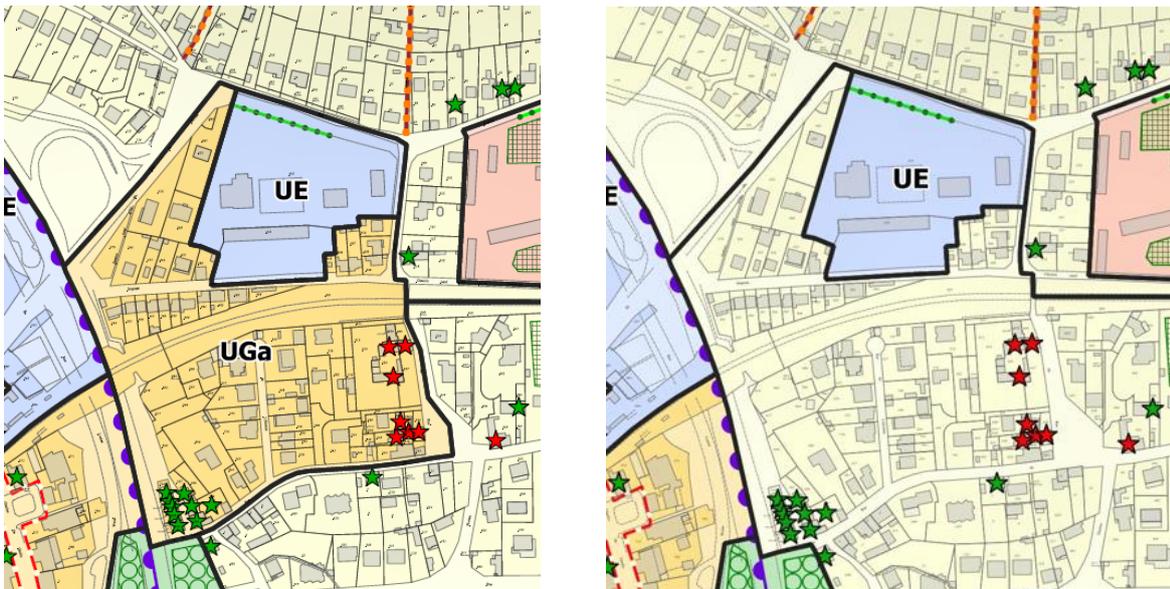


*PLU en vigueur*

*PLU révisé*

- Evolution de la zone UG en secteur UGa (légère réduction des droits à construire).

### 6.4.1.3. Evolutions secteur du Libernon

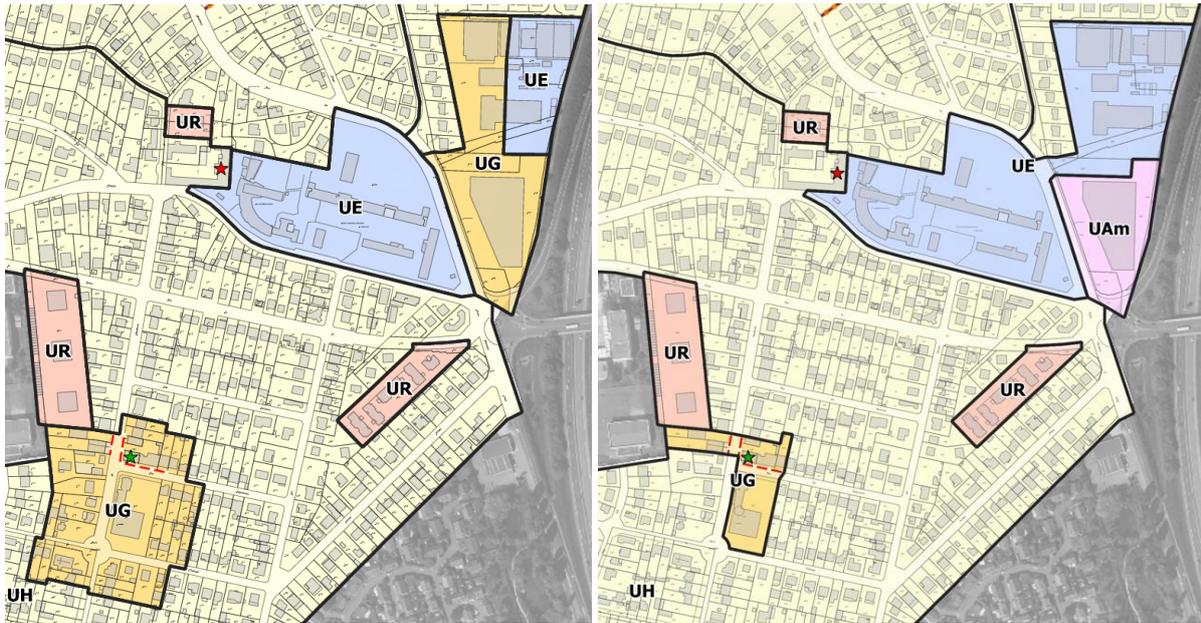


*PLU en vigueur*

*PLU révisé*

- Evolution du secteur UGa en zone UH (réduction des droits à construire)

### 6.4.1.4. Evolutions secteur de Mondétour

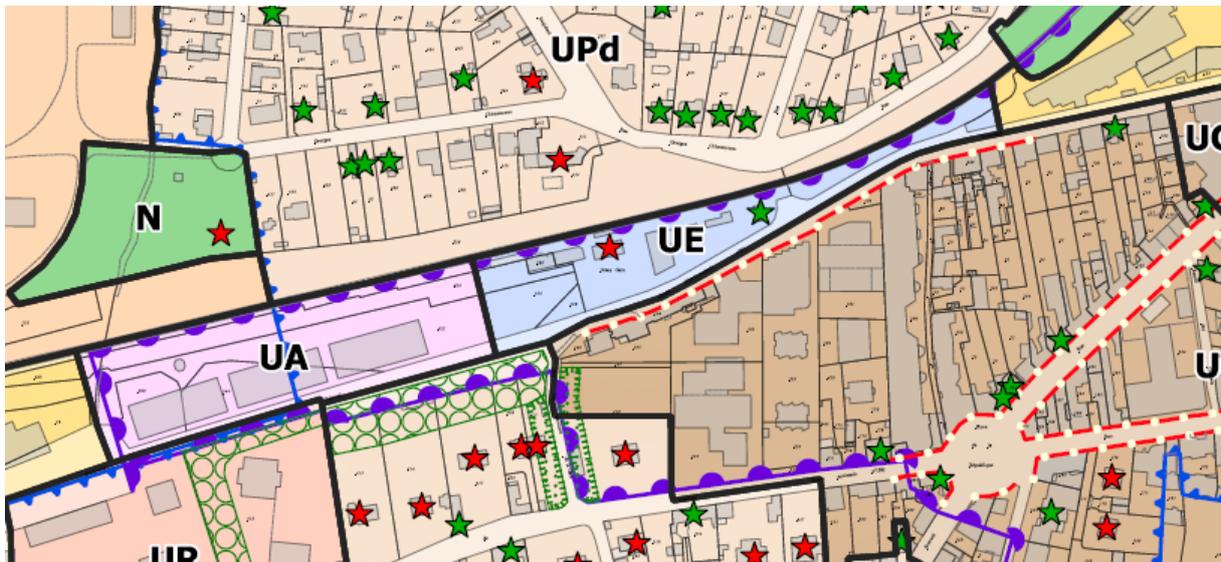


PLU en vigueur

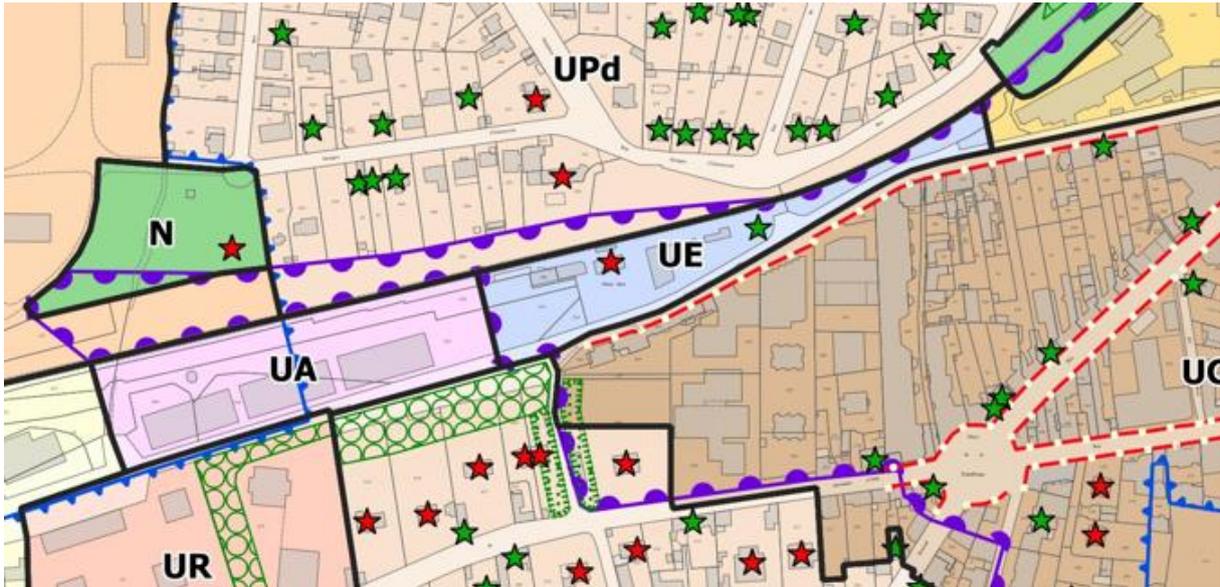
PLU révisé

- Affirmation de la vocation économique de l'activité commerciale et des équipements : évolution de la zone UG vers le secteur UAm (nouveau secteur) et UE.
- Réduction de la zone UG du centre de Mondétour au profit de la zone UH (réduction des droits à construire).

### 6.4.1.5. Evolutions secteur Gare d'Orsay Ville



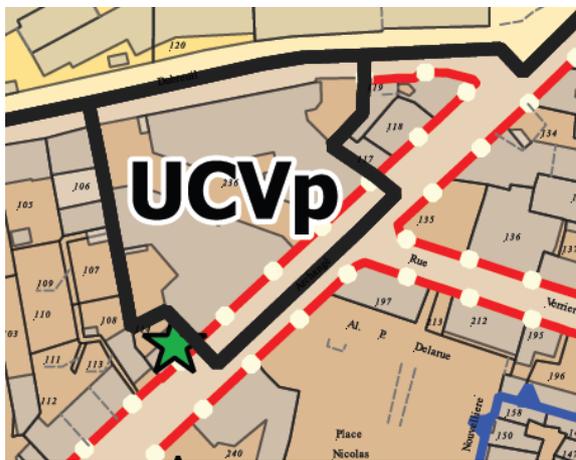
PLU en vigueur



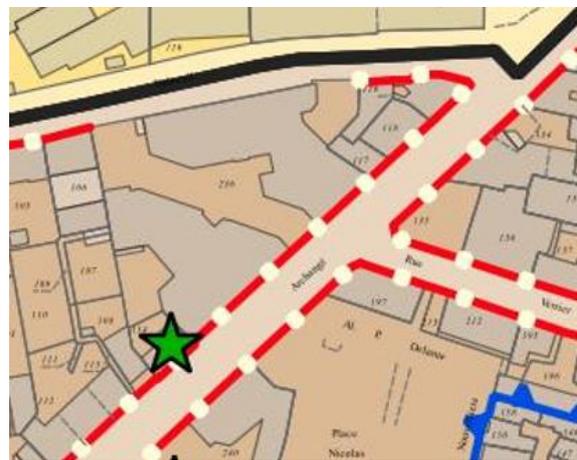
PLU révisé

- Adaptation du périmètre de l'OAP à la nouvelle délimitation.
- Prolongement du linéaire commercial boulevard Dubreuil.

#### 6.4.1.6. Evolutions secteur Centre-ville



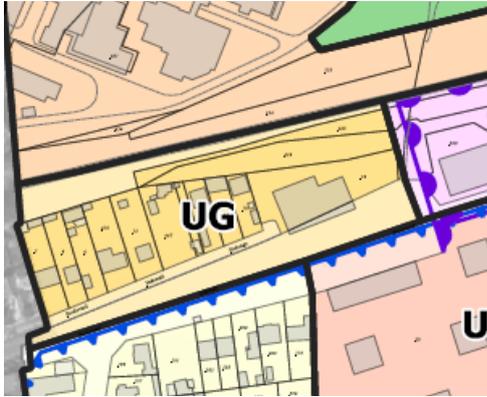
PLU en vigueur



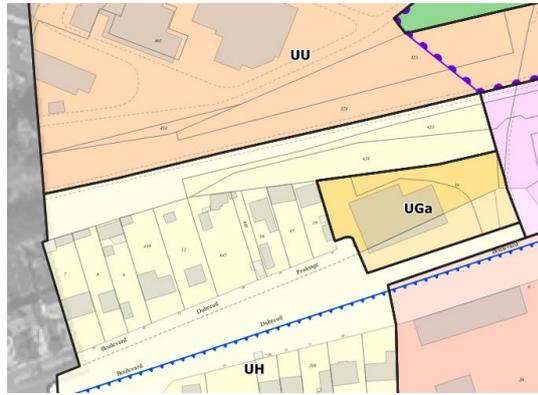
PLU révisé

- Evolution du secteur UCVp en zone UCV.

### 6.4.1.7. Evolutions secteur Avenue Dubreuil prolongée



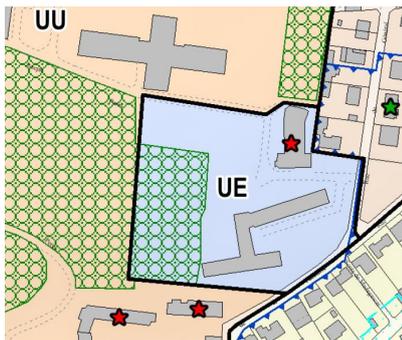
PLU en vigueur



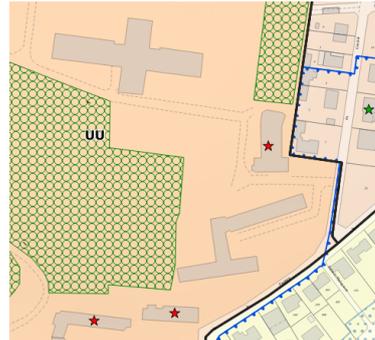
PLU révisé

- Evolution de la zone UG en zone UH et secteur UGa (réduction des droits à construire).

### 6.4.1.8. Evolutions secteur de la Pacaterie



PLU en vigueur



PLU révisé

- Evolution de la zone UE en zone UU et secteur UGa afin d'y autoriser les logements mono-orientés vers le Nord.

### 6.4.1.9. Evolutions – PAPAG



PLU en vigueur



PLU révisé

- Mise en place d'un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) sur les terrains à l'ouest de la Clarté Dieu.

### 6.4.1.10. Emplacements réservés

Les emplacements réservés sont listés dans le tableau ci-dessous. Les emplacements 3, 4, 5, 6, 7, 8, 10, 11, 12, 13, 14, 16, 18 et 19 existaient déjà dans le PLU et n'ont pas été modifiés.

Les incidences ont été étudiés pour les emplacements supprimés (1, 2, 9, 15, 17) et pour les emplacements créés (4, 20 et 21) : le descriptif est présenté ci-dessous avec une cartographie et les incidences sont présentés dans le Tableau 2.

Les emplacements réservés n°18 et 19 ont été mis en place à la suite de la mise en compatibilité du PLU avec l'OIN Paris-Saclay. Les informations relatives à l'état initial et les impacts notables susceptibles d'exister sur les milieux naturels sont présentes dans l'étude d'impact qui a été réalisée dans le cadre de la mise en compatibilité.

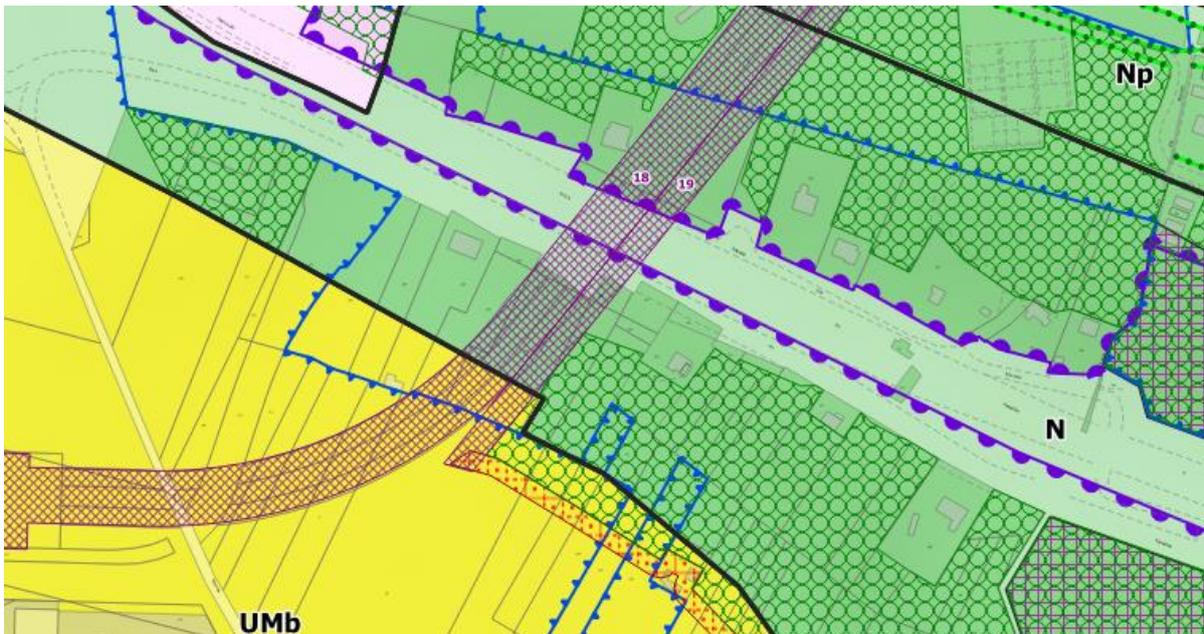
Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
<del>1</del>	<del>Création d'une aire d'accueil des gens du voyage</del>	<del>Commune</del>	<del>52 400 m<sup>2</sup></del>
<del>2</del>	<del>Création d'une piste cyclable le long de la rue de Versailles</del>	<del>Commune</del>	<del>1 008 m<sup>2</sup></del>
3	Création d'un bassin de rétention	Commune	2 585 m <sup>2</sup>
4	Elargissement de la voirie – rue de Chevreuse	Commune	6 615 m <sup>2</sup>
5	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	60 m <sup>2</sup>
6	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	100 m <sup>2</sup>
7	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	194 m <sup>2</sup>
8	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	340 m <sup>2</sup>
<del>9</del>	<del>Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces</del>	<del>Commune</del>	<del>38 m<sup>2</sup></del>
10	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Commune	95 m <sup>2</sup>
11	Aménagement d'une voie piétonne	Commune	3 527 m <sup>2</sup>
12	Elargissement de la rue Lamartine	Commune	105 m <sup>2</sup>
13	Elargissement de la rue Lamartine	Commune	164 m <sup>2</sup>
14	Création d'un écran végétal le long de la RN 118	Commune	6 323 m <sup>2</sup>
<del>15</del>	<del>Réalisation d'un programme de logement : 50% social</del>	<del>Commune</del>	<del>4 170 m<sup>2</sup></del>
16	Aménagement d'une liaison piétonne entre les rues L. Scoccard et A. Maginot	Commune	251 m <sup>2</sup>
<del>17</del>	<del>Création d'un bassin de rétention</del>	<del>Commune</del>	<del>1 771 m<sup>2</sup></del>

<b>18</b>	Réseau de transport public du Grand Paris et aménagements paysagers et de voirie en interface	Société du Grand Paris	26 465 m <sup>2</sup>
<b>19</b>	Franchissement routier de la RN118	EPA Paris-Saclay	5 895 m <sup>2</sup>
<b>20</b>	Elargissement de la voirie pour faciliter le passage des camions-poubelles	Commune	617 m <sup>2</sup>
<b>21</b>	Création d'un bassin de rétention	Commune	3 885 m <sup>2</sup>

Emplacement réservé n°2



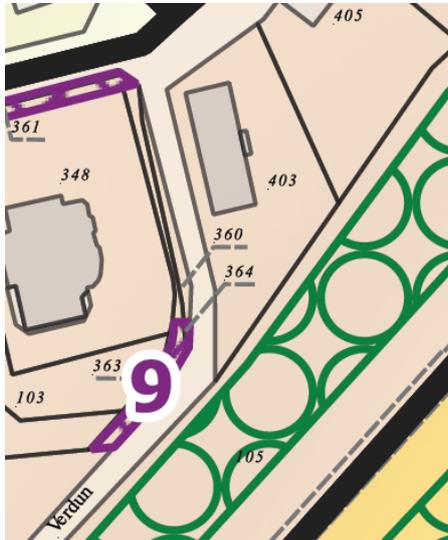
PLU en vigueur



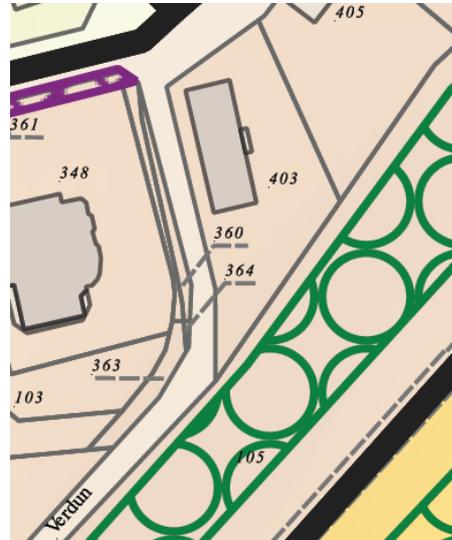
PLU révisé

- Suppression de l'emplacement réservé n°2 car une piste cyclable sera réalisée dans le cadre de la requalification de la rue de Versailles.
- Impact environnement : maintien de l'état actuel, impact neutre

*Emplacement réservé n°9*



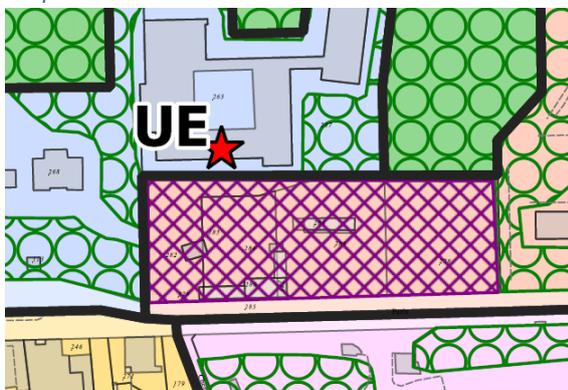
*PLU en vigueur*



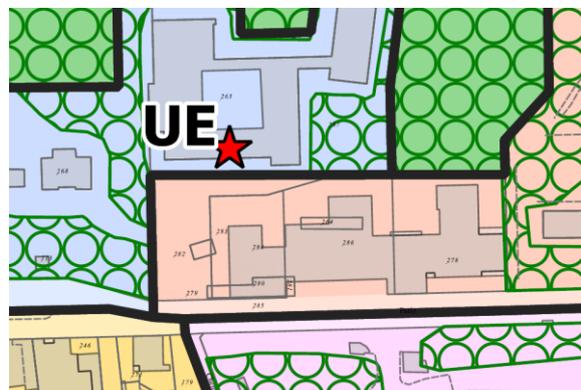
*PLU révisé*

- Suppression de l'emplacement réservé n°9 pour des raisons d'infaisabilité technique.
- Impact environnement : maintien de l'état actuel, impact neutre

*Emplacement réservé n°15*



*PLU en vigueur*



*PLU révisé*

- Suppression de l'emplacement réservé n°15 car l'opération de logements a été réalisée.

Emplacement réservé n°17



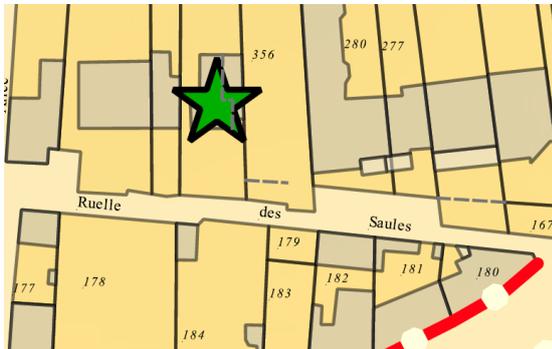
PLU en vigueur



PLU révisé

- Suppression de l'emplacement réservé n°17 pour cause d'impossibilité technique de réalisation du bassin de rétention. Il est repositionné à l'emplacement réservé n°21.

Emplacement réservé n°20



PLU en vigueur



PLU révisé

- Création d'un emplacement réservé n°20 pour l'élargissement de la ruelle des Saules. Aujourd'hui, la ruelle est trop étroite pour le passage des camions poubelles. L'objectif est d'améliorer les conditions de ramassage des déchets.

Emplacement réservé n°21



PLU en vigueur

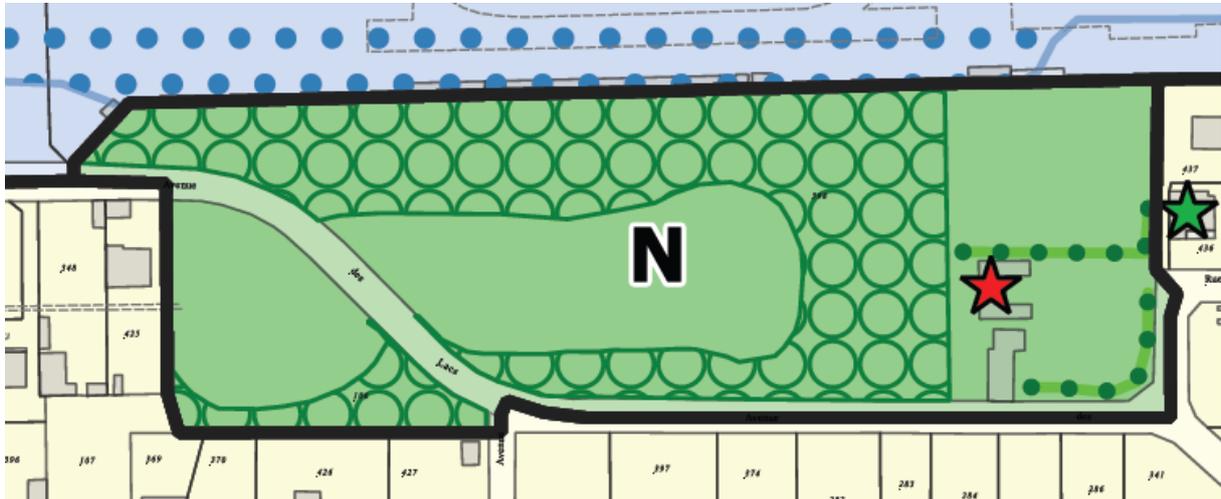


PLU révisé

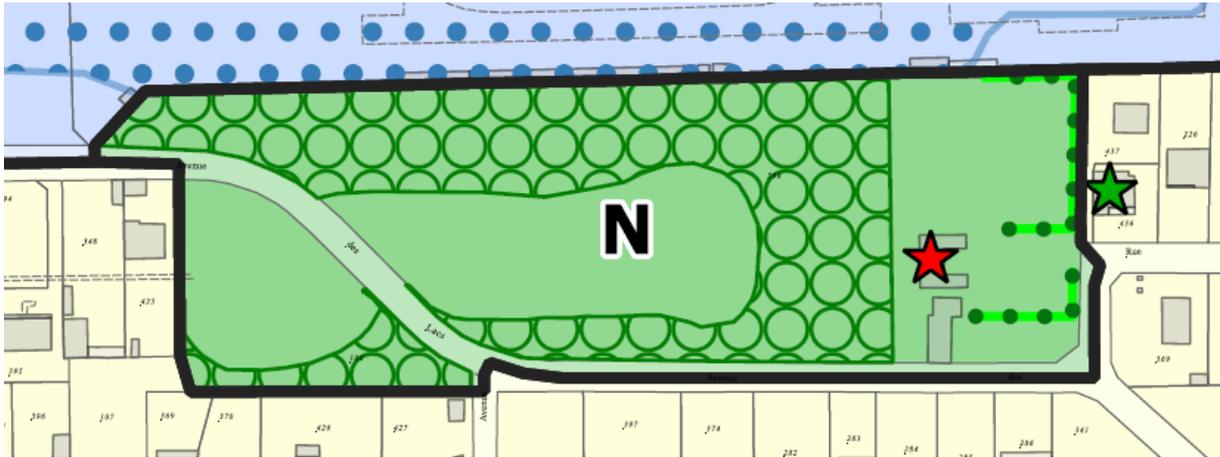
- Mise en place d'un emplacement réservé n°21 pour la création d'un bassin de rétention. La réalisation de ce bassin de rétention permettra d'améliorer la gestion des eaux pluviales, notamment à l'occasion des épisodes de fortes pluies. Ce nouveau bassin de rétention s'avère d'autant plus nécessaire que l'emplacement réservé n°17 ayant le même objet a été supprimé sur les parcelles cadastrées BC 62 et BC 67, rue Louis Scocard.

### 6.4.1.11. Alignements d'arbres

Temple de la Gloire



PLU en vigueur



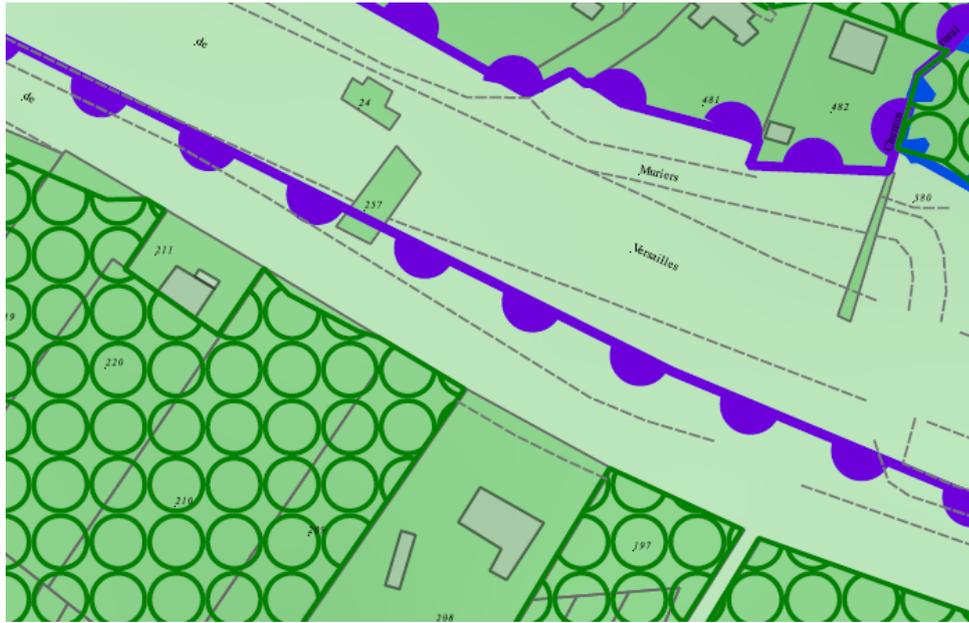
PLU révisé

- Adaptation de l'alignement d'arbres situés dans le jardin du Temple de la Gloire afin de correspondre au réel emplacement des arbres.

*Alignement d'arbres rue de Versailles*



PLU en vigueur



PLU révisé





- Suppression d'un alignement d'arbres rue de Versailles de faible dimension et qui ne présente pas d'intérêt écologique (des arbres devront être plantés dans le cadre du réaménagement de la rue).

### 6.4.1.12. Impact des évolutions de zonage par secteur

Tableau 2 – Impact des évolutions de zonage par secteur

Secteurs concernés	Nature des changements	impact	commentaire
	Evolution de la zone AUg en zone N au niveau des jardins du Bourbier et en zone UH. Avec le maintien d'un emplacement réservé 3 pour la création d'un bassin de rétention	Positif	Meilleure gestion des eaux pluviales et préservation de la biodiversité  Les orientations paysagères de l'OAP du Guichet permettent de préserver les paysages de la vallée ainsi que les zones humides et le fonctionnement hydraulique du vallon

Secteurs concernés	Nature des changements	impact	commentaire																																					
Secteur du Guichet	Evolution des secteurs UGa en zone UH et UHc (réduction des droits à construire).	Positif	La Zone UGa permet une densité avec logement collectif plus importante que le zonage UH/UHc zone pavillonnaire, cette évolution permet une meilleure préservation des sols et de la biodiversité  <i>Le règlement du secteur UHc correspond à des consignes spécifiques pour les coteaux, notamment pour la prise en compte des pentes pour les places de stationnement et pour le CBS qui est plus important que pour la zone UH : 0,55 dont 45% de pleine terre pour UH et 0,65 dont 55% de pleine terre pour le secteur UHc.</i>																																					
	Prolongement de la zone UGa à la place d'une zone UG au sud du secteur. Conservation d'un secteur UGa sur le périmètre de l'opération I3F en cours de réalisation.	Positif	Le règlement du secteur UGa permet à la fois une densité légèrement moindre que la zone UG et un CBS plus favorable à la biodiversité pour les parcelles supérieures à 600 m <sup>2</sup> .  <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Superficie du terrain d'assiette*</th> <th colspan="2">Emprise au sol* maximale autorisée</th> </tr> <tr> <th>UG</th> <th>UGa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>&lt; 600 m<sup>2</sup></td> <td>30%</td> <td>30%</td> </tr> <tr> <td>≥ 600 m<sup>2</sup> et &lt; 1000 m<sup>2</sup></td> <td>50%</td> <td>40%</td> </tr> <tr> <td>≥ 1000 m<sup>2</sup></td> <td>80%</td> <td>60%</td> </tr> </tbody> </table> <table border="1"> <thead> <tr> <th rowspan="2">Superficie du terrain d'assiette*</th> <th colspan="2">CBS*</th> <th colspan="2">Dont espace de pleine terre*</th> </tr> <tr> <th>UG</th> <th>UGa</th> <th>UG</th> <th>UGa</th> </tr> </thead> <tbody> <tr> <td>&lt; 600 m<sup>2</sup></td> <td>0,55</td> <td>0,55</td> <td>0,45 (soit 45% du terrain d'assiette*)</td> <td>0,45 (soit 45% du terrain d'assiette*)</td> </tr> <tr> <td>≥ 600 m<sup>2</sup> et &lt; 1000 m<sup>2</sup></td> <td>0,35</td> <td>0,45</td> <td>0,25 (soit 25% du terrain d'assiette*)</td> <td>0,3 (soit 30% du terrain d'assiette*)</td> </tr> <tr> <td>≥ 1000 m<sup>2</sup></td> <td>0,15</td> <td>0,3</td> <td>0,1 (soit 10% du terrain d'assiette*)</td> <td>0,2 (soit 20% du terrain d'assiette*)</td> </tr> </tbody> </table>	Superficie du terrain d'assiette*	Emprise au sol* maximale autorisée		UG	UGa	< 600 m <sup>2</sup>	30%	30%	≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	50%	40%	≥ 1000 m <sup>2</sup>	80%	60%	Superficie du terrain d'assiette*	CBS*		Dont espace de pleine terre*		UG	UGa	UG	UGa	< 600 m <sup>2</sup>	0,55	0,55	0,45 (soit 45% du terrain d'assiette*)	0,45 (soit 45% du terrain d'assiette*)	≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	0,35	0,45	0,25 (soit 25% du terrain d'assiette*)	0,3 (soit 30% du terrain d'assiette*)	≥ 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,3	0,1 (soit 10% du terrain d'assiette*)
Superficie du terrain d'assiette*	Emprise au sol* maximale autorisée																																							
	UG	UGa																																						
< 600 m <sup>2</sup>	30%	30%																																						
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	50%	40%																																						
≥ 1000 m <sup>2</sup>	80%	60%																																						
Superficie du terrain d'assiette*	CBS*		Dont espace de pleine terre*																																					
	UG	UGa	UG	UGa																																				
< 600 m <sup>2</sup>	0,55	0,55	0,45 (soit 45% du terrain d'assiette*)	0,45 (soit 45% du terrain d'assiette*)																																				
≥ 600 m <sup>2</sup> et < 1000 m <sup>2</sup>	0,35	0,45	0,25 (soit 25% du terrain d'assiette*)	0,3 (soit 30% du terrain d'assiette*)																																				
≥ 1000 m <sup>2</sup>	0,15	0,3	0,1 (soit 10% du terrain d'assiette*)	0,2 (soit 20% du terrain d'assiette*)																																				
Secteur Charles de Gaulle	Evolution de la zone UG en secteur UGa (légère réduction des droits à construire)	Positif	Voir ci-dessus UGa par rapport à UG																																					
Secteur du Libernon	Evolution du secteur UGa en zone UH (réduction des droits à construire)	Positif	La Zone UGa permet une densité avec logement collectif plus importante que le zonage UH zone pavillonnaire, cette évolution permet une meilleure préservation des sols et de la biodiversité.																																					
Secteur de Mondétour	Affirmation de la vocation économique de l'activité commerciale et des équipements : évolution de la zone UG vers le secteur UAm (nouveau secteur) et UE.	Positif	Cette évolution induit une réduction de l'exposition de la population aux nuisances sonores de la RN118.																																					
	Réduction de la zone UG du centre de Mondétour au profit	Positif	La Zone UG permet une densité avec logement collectif plus importante que le zonage UH zone pavillonnaire, cette																																					

Secteurs concernés	Nature des changements	impact	commentaire
	de la zone UH (réduction des droits à construire)		évolution permet une meilleure préservation des sols et de la biodiversité.
Secteur Gare d'Orsay Ville	Adaptation du périmètre de l'OAP à la nouvelle délimitation. Prolongement du linéaire commercial boulevard Dubreuil.	Neutre	Cette évolution n'a pas d'incidence sur l'environnement.
Secteur Centre-ville	Evolution du secteur UCVp en zone UCV	Neutre	Cette évolution réduit la hauteur maximale pour un secteur désormais construit Cela n'a pas d'incidence sur l'environnement.  Les orientations paysagères de l'OAP permettent de préserver les paysages
Secteur Avenue Dubreuil prolongée	Evolution de la zone UG en zone UH et secteur UGa (réduction des droits à construire)	Positif	La Zone UG permet une densité avec logement collectif plus importante que le zonage UH zone pavillonnaire, cette évolution permet une meilleure préservation des sols et de la biodiversité. L'exposition de la population aux nuisances du RER B est réduite.
Secteur de la Pacaterie	Evolution de la zone UE en zone UU et secteur UGa afin d'y autoriser les logements mono-orientés vers le Nord.	Neutre	Cette évolution ne modifie pas l'état actuel mais ne permet pas d'amélioration dans la gestion climatique des logements.
<b>Emplacements réservés supprimés</b>			
1	Création d'une aire des gens du voyage	Neutre	Cet emplacement réservé avait été supprimé lors la mise en compatibilité du PLU avec la déclaration de projet urbain du secteur de Corbeville du 4 décembre 2019. Il s'agit d'une mise à jour du tableau des emplacements réservés.
2	Création d'une piste cyclable le long de la rue de Versailles	Neutre	La rue de Versailles va être réaménagée et la piste cyclable sera aménagée. Il n'y a plus d'intérêt à préserver cet emplacement réservé.
9	Elargissement de la voirie pour faciliter les circulations douces	Neutre	Le projet ne pourra pas être réalisé. Maintien de l'état actuel
15	Réalisation d'un programme de logement : 50% social	Neutre	Le programme a été réalisé.
17	Création d'un bassin de rétention	Neutre	À la suite des études menées par la CPS, il apparaît que ce site n'est pas le plus enclin à permettre à la réalisation d'un bassin de rétention.
<b>Emplacements réservés créés</b>			

Secteurs concernés	Nature des changements	impact	commentaire
20	Elargissement de la ruelle des Saules. Aujourd’hui, la ruelle est trop étroite pour le passage des camions poubelles.	Positif (ramassage déchet)  Faible (préservation des sols)	L’objectif est d’améliorer les conditions de ramassage des déchets.  Une superficie de 617 m <sup>2</sup> correspondant à des fonds de jardins sera imperméabilisée pour la création de la voirie. Mesure : la gestion des eaux pluviales devra être assurée lors des travaux de voiries.
21	Création d’un bassin de rétention	Positif	La réalisation de ce bassin de rétention permettra d’améliorer la gestion des eaux pluviales, notamment à l’occasion des épisodes de fortes pluies. Ce nouveau bassin de rétention s’avère d’autant plus nécessaire que l’emplacement réservé n°17 ayant le même objet a été supprimé sur les parcelles cadastrées BC 62 et BC 67, rue Louis Scocard.
<b>Alignements d’arbres</b>			
Temple de la Gloire	Adaptation de l’alignement d’arbres situés dans le jardin du Temple de la Gloire afin de correspondre au réel emplacement des arbres.	Neutre	
Avenue de Versailles	Suppression d’un alignement d’arbres rue de Versailles de faible dimension	Faible	Cet alignement ne présente pas d’intérêt écologique. Mesure : des arbres devront être plantés dans le cadre du réaménagement de la rue

## 6.4.2. Conclusion concernant les évolutions de zonage

Dans les secteurs de projet, les enjeux environnementaux qui concernent la gestion de l’eau, les risques et les milieux naturels mènent à avoir pour objectif de conserver le plus possible de sols naturels dans des secteurs actuellement composés de pavillons avec jardins et qui risquent d’évoluer vers une densification en raison d’une possibilité de construire des bâtiments plus importants que ceux qui existent. L’évolution du zonage proposée dans le projet de PLU a pour conséquence de réduire le droit à construire pour conserver plus de jardins. De ce fait, les modifications du zonage concernent pour la plupart une réduction du droit à construire ou l’évolution d’une zone U en zone N faisant une place plus importante aux espaces verts et à la surface de pleine terre.

Les autres modifications ont surtout pour objet une meilleure cohérence et lisibilité du PLU, et elles maintiennent l'occupation de l'espace actuel avec un impact neutre ou faible sur l'environnement.

Il est difficile d'évaluer la biodiversité de ces secteurs et l'imperméabilisation exacte actuelle car il s'agit de parcelles privées non visitables. Mais cette évolution devrait dans la plupart des cas permettre de maintenir un sol vivant et la biodiversité en place.

Le maintien d'une surface de sol naturel importante permet un bon développement de la végétation et constitue des îlots de fraîcheur en cas de canicule.

L'exposition aux nuisances sonores liées aux infrastructures de déplacement est réduite, notamment pour les secteurs qui évoluent de la zone UG vers la zone UH, à proximité de la RN118 pour les secteurs du Guichet, du Libernon, de Mondétour et à proximité du RER B pour l'Avenue Dubreuil prolongée.

Les enjeux sont spécifiques à chaque secteur et il n'y a pas lieu de les hiérarchiser. Si le PLU actuel n'évolue pas sur ces points, il y aura une densification des constructions dans ces secteurs et de ce fait une réduction des espaces végétalisés.

L'emplacement réservé N°20 permet une meilleure collecte des déchets et le n°21 une meilleure gestion des eaux de ruissellement sur le coteau sud de la ville.

L'impact des évolutions par secteur est présenté dans le **Erreur ! Source du renvoi introuvable.** Les extraits de carte du plan de zonage avant/après sont présentes dans le tome 3 §6.4.1. Les légendes qui sont celles du plan de zonage seront ajoutées pour une meilleure compréhension.

# 6.5. Incidences des évolutions du règlement écrit

Chaque zone est couverte par un règlement qui lui est propre et qui encadre les nouvelles constructions qui seront réalisées dans cette zone. Ce règlement est présenté en 17 articles pour chaque zone (Tableau 3).

Tableau 3 – Présentation du règlement de chaque zone

article 1	Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités interdits	} Définissent ce qui va pouvoir s'implanter et les règles de mixité
article 2	Destinations, usages et affectations des sols et types d'activités limités ou soumis à conditions	
article 3	Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle	
article 4	Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	} Conditionnent l'organisation de la forme urbaine, c'est-à-dire la forme du paysage urbain
article 5	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
article 6	Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété	
article 7	Emprise au sol des constructions ( exprimée en % de la surface du terrain)	} Définissent la densité
article 8	Hauteur des constructions	
article 9	Aspect extérieur des constructions et des clôtures	} Contribue à la beauté de la ville dans une certaine harmonie
article 10	Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré	
article 11	Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	→ Définit les performances énergétiques
article 12	Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs	} Permet la préservation et la mise en valeur du paysage et du patrimoine naturel et gère l'écoulement des eaux
article 13	Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger	
article 14	Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales	
article 15	Obligation de réalisation d'aires de stationnement	→ Conditionne la réalisation des places de stationnements
article 16	Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d'accès* aux voies publiques	} Conditions obligatoires pour qu'un terrain puisse recevoir des constructions
article 17	Conditions de desserte des terrains par les réseaux	

Le lexique a été revu pour mettre en cohérence des termes présentés dans ce dernier et dans l'ensemble des textes, des précisions ont été apportées, avec insertion de schémas et la définition de l'ensemble des termes utilisés a été retravaillée dans le nouveau règlement, permettant une clarification des règles.

Une part importante des modifications ont pour objet de clarifier les règles, de les préciser et de les rendre plus cohérentes.

**Impact positif :** Toutes les précisions et définitions qui permettent une meilleure compréhension sont essentielles pour une bonne application du règlement.

Au-delà de ces modifications de forme, les points détaillés ci-après sont ceux qui peuvent avoir un impact au regard des enjeux environnementaux.

## 6.5.1. Dispositions générales

Il a été ajouté les mentions suivantes

- Tout projet se situant à proximité de canalisations de transports de gaz combustible, d'hydrocarbures liquides ou liquéfiés et de produits chimiques devra consulter [BLG-GRT-DO-PVS\\_ETT@grtgaz.com](mailto:BLG-GRT-DO-PVS_ETT@grtgaz.com) dès le stade d'avant-projet sommaire.
- La commune est concernée par le risque de remontée de nappe. Toute information utile à ce sujet est consultable sur [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr)
- La cartographie des zones de risques de retrait et gonflement des argiles est ajoutée au règlement. (voir également annexe 2)
- La cartographie des zones humides est mise à jour (annexe 4)

**Impact positif** : la prise en compte des risques et des zones humides par les porteurs de projet est facilitée.

Dans le paragraphe concernant le classement sonore des infrastructures, il a été ajouté la référence N°2023-DDT-SE 100 du 22 mars 2023 portant approbation du classement sonore des réseaux ferroviaires SNCF, RATP et Ile-de-France Mobilités dans le département de l'Essonne. Cela modifie surtout le classement du RER B classé en catégorie 4 et 5. La largeur maximale des secteurs affectés par le bruit de cette voie est réduite sur une petite partie, située entre la gare d'Orsay-Ville et Gif-sur-Yvette (voir le plan voie bruyante de l'annexe 7.6 du PLU).

**Impact faible** : quelques bâtiments pourront être exposés au bruit sans qu'une mesure soit imposée par ce règlement.

## 6.5.2. Article 1 et 2 - Destination des constructions, usages des sols et natures d'activité

*Toutes zones*

La nouvelle condition concernant **les affouillements et exhaussements des sols** facilite l'installation des **dispositifs de géothermie** tout en les contenant sous les emprises déjà artificialisées afin de préserver les espaces verts et les espaces de pleine terre.

**Impact positif** : développement des énergies renouvelables.

La dérogation instaurée pour **les antennes relais** autorise l'évolution des installations nécessaires au fonctionnement du réseau, et ce même si l'antenne est située dans un périmètre d'une construction classée ou inscrite au titre des monuments historiques. Cette règle vise à limiter la création de nouvelles antennes et de permettre l'évolution d'antennes existantes.

**Impact neutre ou faible** : car ne concernant que des installations existantes.

Pas d'évolution de paysage sur les sites des antennes et tend à limiter la création de nouvelles antennes.

*Mesures : information des habitants et usagers dans les secteurs concernés par les émissions d'ondes, veiller à ce que les constructeurs respectent les normes les plus récentes.*

#### *Zone UA*

Les constructions à destination d'artisanat et de commerce de détail étaient interdites. Elles sont désormais autorisées en zone UAm qui est une zone commerciale accueillant déjà un supermarché.

L'autorisation est permise sous réserve que ses activités s'exercent dans des conditions normales de fonctionnement, ne présentent pas de nuisances sonores ou olfactives exceptionnelles pour le voisinage.

**Impact faible** : au regard du contexte qui est déjà une zone commerciale.

*Mesures : surveillance de la bonne application de la réglementation par les activités présentes et futures.*

#### *Zone UCV*

L'interdiction des ICPE était trop restrictive, leur autorisation est désormais soumise à condition dans l'article UCV-2.

*« Les installations classées pour la protection de l'environnement ne générant pas un périmètre de protection, d'inconstructibilité partielle ou totale, ou une servitude d'utilité publique sous conditions et dans les limites suivantes :*

- *que soient mises en œuvre toutes les dispositions utiles pour les rendre compatibles avec les milieux environnants ;*
- *qu'il n'en résulte pas de danger ou de nuisance pour le voisinage ;*

*d'une bonne compatibilité avec les réseaux d'infrastructures et d'assainissement. »*

**Impact faible** : les installations classées sont soumises à une réglementation spécifique en matière d'environnement selon leur nature, soumission à arrêté type ou à étude d'impact.

*Mesures : surveillance de la bonne application de la réglementation par les activités présentes et futures.*

### 6.5.3. Article 3 - Conditions particulières en faveur de la mixité sociale et fonctionnelle

Un paragraphe a été ajouté en zone UG concernant les constructions implantées sur un linéaire de diversité commerciale :

« Sont également autorisés en rez-de-chaussée des constructions implantées sur ces parcelles, l'aménagement de locaux communs à l'ensemble de la construction (hall, locaux vélos, locaux techniques...) et les équipements d'intérêt collectif et services publics ; tant que cela ne porte pas atteinte à la continuité commerciale. »

**Impact positif** : car cela favorise les circulations douces et améliore la gestion des déchets.

## 6.5.4. Articles 4, 5 et 6 - Règles de constructibilité

Les évolutions du règlement concernent une partie des zones avec pour objet de simplifier les règles et leur application pour l'utilisateur, améliorer la prise en compte des évolutions des constructions existantes, de mettre la règle en cohérence avec les autres articles de la zone, avec un stationnement obligatoire sur le terrain d'assiette notamment.

Les évolutions des implantations des constructions par rapport à la voirie ou aux limites séparatives sur l'ensemble des zones ont été précisées en veillant à :

- Ne pas induire une imperméabilisation supplémentaire ;
- Ne pas entraver le passage de la petite faune au niveau des clôtures ;
- Veiller à la cohérence du paysage en front de rue.

**L'évolution des règles permet :**

- Une limitation du nombre de petits terrains détachés par division ;
- Davantage de souplesse sur l'implantation des constructions sans en augmenter significativement la constructibilité ;
- De ne réglementer les possibilités d'implantation que par rapport aux limites séparatives et par rapport à la voie, et non plus via des bandes de constructibilité qui présentaient de nombreuses difficultés d'application ;
- Une gestion plus simple de l'évolution des constructions existantes tout en la limitant.

**Impact neutre ou faible** : la position de la construction sur la parcelle peut être modifiée, sans modification de la surface de l'emprise au sol, elle est de faible importance et tient compte des aspects paysagers. Les cœurs d'îlots restent protégés, réduisant les risques de mitage.

*Mesure : une bonne information des propriétaires sur l'importance paysagère et écologique des espaces verts préservés et si besoin un conseil pour leur gestion.*

## 6.5.5. Articles 7 et 8 - Emprise au sol et hauteur des constructions

La nouvelle rédaction permet une meilleure prise en compte des dispositifs techniques nécessaires à l'isolation thermique par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur posés sur les constructions existantes et favorise des bâtiments à énergie positive.

Elle permet une diminution de l'emprise au sol (UH et AUg) ou une petite augmentation (URL).

La modification de hauteur autorisée est modérée et va vers une meilleure cohérence.

**Impact neutre ou faible** : cela favorise la réduction des consommations d'énergie tout en conservant une cohérence du paysage et sans impact notable sur la surface de pleine terre. Cela peut dans certains cas, mener à une légère réduction de l'espace public pouvant entraîner des difficultés d'usage sur les trottoirs ou voies de circulations.

*Mesure : une concertation au cas par cas entre les services communaux et le propriétaire afin de trouver la meilleure solution permettant d'isoler la maison sans impacter l'espace public et de minimiser l'impact sur l'espace public et sur la surface de pleine terre.*

## 6.5.6. Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures

Les évolutions de l'article 9 visent à mieux intégrer les constructions dans leur environnement et à faciliter la mise en place de panneaux photovoltaïques tout en permettant certaines évolutions du bâti.

Les constructions doivent s'intégrer dans le paysage naturel ou bâti en respectant au mieux la végétation existante, la morphologie des lieux et l'architecture environnante. Les constructions doivent tenir compte des traits dominants du paysage bâti et végétal de la commune, afin d'en préserver les particularités et de garder une harmonie entre les constructions à édifier ou à aménager et l'environnement bâti et végétal existant.

De plus, il n'existait pas de règle concernant les citernes recueillant l'eau pluviale. Le PLU révisé règlemente leur implantation afin d'en garantir leur bonne insertion dans les quartiers. Ainsi, elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

**Impact positif** : ces dispositions permettent une meilleure prise en compte de l'environnement bâti et végétal pour les nouvelles constructions ainsi qu'une meilleure acceptation des installations nécessaires à la gestion de l'eau.

La réglementation rendait obligatoire le respect des pentes de la toiture pour tout dispositif de production d'énergie solaire. Ainsi, les panneaux solaires disposés sur les toitures-terrasses

(relativement plates) devaient être disposés à plat sur la toiture, rendant inefficace ces installations. Le PLU révisé ajoute une exception pour les toitures-terrasses, afin d'autoriser l'installation de dispositifs de production d'énergie solaire inclinés sur des toitures plates. Cette règle vise donc à faciliter l'installation de panneaux solaires.

**Impact positif :** Le règlement favorise l'installation de dispositifs d'énergies renouvelables tout en gardant une harmonie.

Les types de clôtures autorisés ont été retravaillés. Désormais, si la clôture comprend un mur plein, ce mur ne peut pas dépasser 1,20m de hauteur, garantissant une perméabilité entre l'espace public et l'espace privé et évitant la constitution de rue « couloir » refermée sur elle-même.

Une souplesse a été ajoutée et permet d'ajuster la hauteur du muret afin d'accueillir les coffrets des compteurs techniques. La règle précédente était trop rigide et n'était pas toujours applicable.

**Impact positif :** L'évolution réglementaire garantit une perméabilité entre espace public et espace privé. Cette règle a un impact positif sur le maintien de l'ambiance végétalisée des quartiers résidentiels d'Orsay. Ainsi la perception des jardins arborés n'en sera que meilleure.

Concernant la préservation des clôtures réalisées en pierres naturelles régionales, la réglementation du PLU révisé évolue. Leur destruction partielle était conditionnée à la réalisation d'un accès si aucune solution alternative n'était trouvée. Il était donc impossible de réaliser une nouvelle construction à l'alignement en lieu et place d'une clôture constituée de pierres naturelles régionales.

Désormais, la règle autorise leur destruction totale, à la condition que la façade de la future construction ait un aspect similaire à la clôture détruite, afin d'en conserver sa qualité architecturale.

Le PLU révisé permet donc à certains projets de construction précédemment interdits de se concrétiser, tout en garantissant un aspect extérieur des façades similaires à la clôture détruite.

**Impact faible** car l'aspect lié au mur détruit est reconstitué par l'aspect de la façade de la future construction.

*Mesure : surveillance du respect de l'aspect d'ensemble lors du dépôt de la demande de permis de construire puis suivi de la réalisation.*

## 6.5.7. Article 10 - Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré

Un des objectifs de la révision du PLU est « *d'adapter la protection patrimoniale : Il s'agit sur ce point d'ajuster et de clarifier les règles de la protection patrimoniale, afin notamment de permettre, dans certaines circonstances la réalisation de projets de réhabilitations et/ou d'extensions.* ».

Les évolutions de l'article 10 ont pour objet d'assouplir la réglementation et les restrictions concernant les travaux de réhabilitation, de mise aux normes incendies et accessibilité et d'isolation thermique par l'extérieure. En effet la réglementation en vigueur empêchait dans la majeure partie des cas la

réalisation de travaux d'isolation thermique qui sont désormais conditionnés à la conservation de l'aspect des façades avant travaux.

**Impact positif** : le PLU révisé autorise désormais l'isolation thermique par l'extérieur, à la condition de préserver l'unité d'ensemble de la construction et de conserver l'aspect des façades présentes avant travaux. Le PLU révisé est donc favorable à l'amélioration des performances énergétiques des bâtiments. Ces nouvelles précisions permettent de réhabiliter des constructions anciennes et d'en améliorer l'isolation thermique, diminuant de fait la consommation énergétique. Le contexte actuel et futur rend nécessaire ces évolutions permises du bâti protégé.

## 6.5.8. Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions

Pas d'évolution réglementaire.

## 6.5.9. Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d'espaces libres, de plantation, d'aire de jeux et de loisirs

### *Espèces végétales*

Dans toutes les zones U et AU, l'introduction d'espèces végétales invasives est interdite et il est conseillé de ne pas conserver les espèces végétales invasives quand elles sont déjà présentes. La liste des espèces végétales invasives se retrouve dans les annexes du PLU.

Il est également mentionné que la plantation d'espèces arborées et arbustives doit être composée d'espèces indigènes dont la liste est également en annexe.

**Impact positif** sur la biodiversité : ces précisions aideront les propriétaires et les gestionnaires des terrains à préserver voire améliorer la biodiversité.

#### *Plantations des aires de stationnement à l'air libre*

Le PLU révisé intègre une nouvelle réglementation concernant les parkings : « les emplacements de stationnement non couverts ne peuvent pas être réalisés en espace de pleine-terre ».

Cette mesure vise à éviter des espaces trop boueux. Ces emplacements de stationnements non couverts doivent cependant avoir des revêtements perméables ou drainant.

De plus, le PLU de 2017 recommandait de réaliser les parkings avec un revêtement minéral sablé ou pavé plutôt que du bitume ou enrobé. Cette réglementation n'était pas assez incitative, c'est pourquoi le PLU révisé rend obligatoire, pour les parkings de 5 places ou plus, la réalisation de revêtement perméable et/ou drainant.

En outre, le PLU révisé encadre la réalisation d'ombrière solarisée. Ainsi, il devient possible de réaliser des parkings avec ombrière solarisée à 100%, équivalente à 50% de la superficie du parking. La réglementation encadre également l'implantation des arbres afin que leur houppier ne projette pas d'ombre sur les ombrières solarisées.

**Impact positif** : ces évolutions permettent d'améliorer la qualité des emplacements de stationnement tout en préservant différents aspects de l'environnement (gestion des eaux pluviales, végétalisation, énergie renouvelable).

#### *Espaces libres*

Un coefficient de biotope par surface (CBS) s'applique pour chaque terrain d'assiette. La définition du CBS est ajoutée dans le lexique du règlement ainsi que le tableau des coefficients.

**Impact positif** : la traduction de la règle existante sous forme d'un CBS permet une application plus précise de la préservation d'espace non imperméabilisé et de pleine terre.

#### *Dispositions particulières*

Le PLU ne fixe pas de règle pour les équipements d'intérêt collectif et services publics, ainsi que pour les travaux d'isolation par l'extérieur de moins de 30 cm d'épaisseur sur les constructions existantes.

**Impact faible** sur l'imperméabilisation des sols au vu de la surface en cause.

*Mesure : surveillance attentive des projets pour permettre une bonne isolation tout en limitant l'impact sur l'espace public et sur la surface de pleine terre.*

## 6.5.10. Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger

La seule modification supprime les règles concernant les arbres remarquables (car il n'y en a pas d'identifiés sur le territoire communal) et transfère ces règles sur les alignements d'arbres (plusieurs alignements sont présents sur la commune).

**Impact positif** : Cette évolution est une adaptation du règlement à la réalité du terrain.

### 6.5.11. Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l'écoulement des eaux pluviales

Il est souligné la nécessité d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration) selon les obligations précisées dans l'article selon la surface de plancher.

Un règlement spécifique s'applique sur les ZAC de Corbeville et du Moulon (UA, AUc, UEpet UM) dans le même esprit.

Il est aussi précisé que toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu.

**Impact positif** : ces précisions permettront une meilleure gestion des eaux pluviales sur la base d'une rétention à la source.

### 6.5.12. Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

Le règlement met en application le dernier décret relatif à la sécurisation et au nombre minimal de places vélo exigé dans tout projet de construction. En outre, le règlement prend en compte les nouvelles mobilités en prévoyant une part minimale de places pour les vélos cargo.

**Impact positif** : Il s'agit d'évolutions ponctuelles favorisant le stationnement vélo.

### 6.5.13. Article 17 – Conditions de desserte des terrains par les réseaux

Le règlement précise le champ d'application du règlement d'assainissement du SIAHVY et vient également ajouter un article sur la collecte des déchets afin de prévoir des points d'apport volontaire pour tout projet comprenant plus de 45 logements.

#### **17.2. Assainissement des eaux usées et pluviales**

Il est précisé que pour tout raccordement sur les collecteurs intercommunaux du SIAHVY, le règlement d'assainissement collectif du SIAHVY s'applique.

**Impact neutre** : cela formalise clairement la règle déjà existante.

#### **17.4. Collecte des déchets et des ordures ménagères pour les nouvelles constructions**

La collecte des déchets fait l'objet désormais d'un paragraphe spécifique et plus précis.

« Pour les constructions comprenant plus de 10 logements, un local ou plusieurs locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés.

Les locaux de stockage doivent avoir une capacité suffisante pour le remisage des contenants. Dans le cadre d'une opération comprenant 45 logements ou plus, il est obligatoire de réaliser sur l'unité foncière un système d'apport volontaire, sous réserve de respecter les contraintes techniques fixées par l'autorité compétente en matière de gestion des déchets. Si aucun dispositif d'apport volontaire n'est possible techniquement sur l'unité foncière, des locaux destinés au stockage des ordures ménagères nécessaires au tri sélectif doivent être aménagés. »

**Impact positif** : ce thème est mieux mis en évidence et les règles plus détaillées pour les emplacements et locaux de stockage. Cela devrait permettre une meilleure gestion des déchets en particulier leur tri.

Un règlement spécifique s'applique sur les ZAC de Corbeville et de Moulon (UA, AUc, UEp et UM) dans le même esprit.

## 6.5.14. Conclusion concernant les évolutions du règlement écrit

Le règlement permet une évolution des termes lexicales et un ajustement par rapport à la réalité du terrain.

Les autres impacts sont positifs par rapport à une meilleure prise en compte de la gestion de l'énergie (isolation facilitée des bâtiments y compris lorsqu'ils sont protégés, installation de panneaux solaires).

Le CBS précise les types de surface non-imperméabilisées permettant une meilleure préservation de la pleine terre et de la perméabilité des terrains.

L'intégration de la liste des végétaux recommandés et des plantes invasives à éviter va permettre une meilleure préservation de la biodiversité.

Les évolutions nécessaires par rapport au bâti intègrent à chaque fois une préservation de l'aspect extérieur et donc du paysage urbain.

Le règlement favorise la création de places de stationnement vélo dans les nouvelles constructions.

Quelques évolutions auront des impacts faibles : ils seront réduits par une bonne information des habitants, accompagnés si besoin de conseil (présence d'antenne, préservation du paysage, mise en place d'isolation) et une surveillance d'une application stricte de la réglementation au niveau des permis de construire et permis d'aménager notamment dans les zones d'activités.

**Pour conclure, les évolutions prévues au règlement n'entraînent pas d'impact négatif sur l'environnement.**

## 6.6. Prise en compte des enjeux environnementaux dans le PLU

Ce chapitre présente pour chacun des enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement, la manière dont il a été pris en compte dans le PLU notamment dans sa nouvelle version.

### 6.6.1. Milieu physique, topographie, sol, eau, énergie

Assurer le maintien de l'intégrité des coteaux boisés, pour leurs fonctions variées (lutte contre le ruissellement et l'érosion des sols, atténuation des variations climatiques, paysage, réservoirs de biodiversité, loisirs...) :

- Les boisements du coteau nord sont protégés : classement en EBC.
- Les OAP Trame verte et bleue et circulation douce permettent d'améliorer les liens et la visibilité des boisements sans en impacter la qualité écologique, notamment la nouvelle liaison entre le plateau et la vallée à travers le bois de Corbeville veillera à emprunter les cheminements existants et au bon développement des lisières de chaque côté du cheminement.

Limiter l'artificialisation des sols pour ne pas aggraver l'exposition aux risques (inondation, ruissellement, retrait-gonflement des argiles, remontées de nappes, îlot de chaleur urbain) et conserver une bonne couverture végétale :

- Les modifications du zonage apportées par cette nouvelle version du PLU concernent pour la plupart une réduction du droit à construire ou l'évolution d'une zone U en zone N faisant une place plus importante aux espaces verts et à la surface de pleine terre.
- L'OAP du Guichet concerne également l'aménagement d'un bassin de rétention et une meilleure prise en compte de la présence d'eau en sous-sol et de la zone humide.
- La surface en pleine terre et la surface végétalisée (Emprise au sol et CBS) feront l'objet d'un suivi sur l'ensemble de la commune, ce sont des indicateurs de la bonne application du PLU.
- Concernant l'exposition des habitants au risque inondation, aucun projet de logement porté par la collectivité n'existe au sein du périmètre PPRI. Dans le cas d'un projet porté par un particulier, le règlement écrit rappelle dans ses dispositions générales que :
  - « La commune est concernée par le P.P.R.I. de la vallée de l'Yvette approuvé par arrêté préfectoral n°2006.PREF-DRCL/566 du 26 septembre 2006. Des terrains sis en zones

UE, UG, UGa, UH, UHc, UPd, URL, UU et N sont situés en zone inondable au Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.).

- Toutes les dispositions inscrites au P.P.R.I s'y appliquent mais ce sont les règles les plus restrictives qui s'appliquent en cas d'incohérence.
  - Le P.P.R.I. de la vallée de l'Yvette est en annexe du PLU. »
- Concernant l'exposition des habitants au risque de remontées de nappes, le risque est mentionné dans les dispositions générales du règlement du PLU. Un renvoi est fait aux informations disponibles sur le site [www.georisques.gouv.fr](http://www.georisques.gouv.fr).
  - Concernant l'exposition des habitants au risque de retrait gonflement des argiles, les nouvelles dispositions concernant ce risque sont intégrées dans les dispositions générales du règlement écrit : « Dans les zones d'exposition moyenne ou forte au risque retrait-gonflement des argiles, est imposée la réalisation d'étude de sol (étude géotechnique) pour tout nouvel aménagement ».
    - La plaquette « Construire en terrain argileux : la réglementation et les bonnes pratiques », réalisée par le ministère de la Transition écologique en juin 2021, est annexée au règlement écrit.

Gérer les eaux pluviales sur chaque parcelle autant que possible et préserver les zones humides :

L'infiltration des eaux pluviales à la parcelle relève du règlement d'assainissement intercommunal et est précisé dans l'article 14 du règlement écrit : « *Il est nécessaire d'assurer la rétention à la source des eaux pluviales, sans rejet au réseau public, pour tous nouveaux projets urbains de construction ou de rénovations instruits dans le cadre d'un permis de construire ou d'aménager. En cas d'impossibilité démontrée par le pétitionnaire de respecter cet objectif (notamment par la réalisation d'une étude de sol du terrain définissant les capacités d'infiltration), l'obligation est la suivante :*

- *Pour tout projet de moins de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher, il doit être recherché une déconnexion totale du réseau d'eaux pluviales. En cas d'impossibilité constructive (manque de place, ou capacité des sols insuffisante à l'infiltration) et après qu'aient été mises en œuvre toutes les possibilités techniques, il pourra être rejeté les eaux pluviales résiduelles dans le réseau tout en maîtrisant les flux polluants en intégrant la rétention a minima de 80 % de la pluviométrie annuelle, correspondant, sur le territoire, à la retenue d'une lame d'eau de 8 mm en 24h pour le bassin versant de l'Yvette, et de de 10 mm en 24h pour le bassin versant de la Bièvre ;*
- *Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de la Bièvre, le débit de fuite maximal autorisé est de 0,7 litre / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.*
- *Pour tout projet de plus de 1 000 m<sup>2</sup> de surface de plancher situé au sein du bassin versant de l'Yvette, le débit de fuite maximal autorisé est de 1,2 litres / s / ha pour une pluie d'occurrence cinquantennale.*

*Il est nécessaire de mettre en œuvre des techniques alternatives de gestion des eaux pluviales de préférence à ciel ouvert, en mettant notamment en avant les solutions alternatives de gestion des eaux pluviales à double fonction (sport, parking, espace vert, promenade, ...) afin de garantir la pérennité de leur efficacité. Il est par ailleurs recommandé que les nouveaux projets ou rénovations urbaines*

*comportent des dispositions permettant d'éviter, ou limiter les dégâts (muret, profilage de voiries,...) provoqués par des événements pluvieux supérieurs à la pluie de dimensionnement retenue.*

*Toute installation artisanale ou commerciale doit s'équiper d'un dispositif de traitement des eaux pluviales adapté à l'importance et à la nature de l'activité pour s'assurer la protection efficace du milieu. »*

- Les zones identifiées comme les plus sensibles par rapport aux zones humides sont situées sur le secteur du Guichet : ce secteur a fait l'objet d'une nette évolution de sa réglementation pour une meilleure préservation de ses zones humides.

Préserver les plans d'eau et les rus et restaurer le profil naturel des cours d'eau lorsque cela est techniquement possible :

- Les plans d'eau du Temple de la Gloire se trouve en zone N sans évolution prévue.
- Les projets sur le campus de l'université concernent l'amélioration du bâti existant et n'a donc pas d'impact sur les berges de l'Yvette qui en sont relativement éloignés.
- Les autres plans d'eau et berges sont préservés.

Préserver les alentours du captage d'eau (au nord de l'avenue de Lattre de Tassigny) :

- Les alentours du captage ne sont pas concernés par les évolutions du PLU.
- Pour ce captage situé au nord de l'avenue de Lattre de Tassigny, le dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) est en cours d'instruction (selon l'Agence Régionale de Santé - ARS).
- Ce périmètre est situé à proximité de l'OAP centre-ville et notamment de l'îlot de l'hôpital. Toutefois, ce captage est situé de l'autre côté du RER B et ne sera pas impacté par l'OAP.
- Quoi qu'il en soit, les exigences et les recommandations du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) seront pris en compte dans les futurs aménagements et particulièrement des OAP Centre-ville et Guichet.

Contrôler les prélèvements d'eau dans la nappe de l'Albien, en lien avec les instances concernées, afin de prévenir les difficultés risquant d'apparaître notamment en période d'étiage (nappe du Champigny) ou les conflits d'usage de la ressource (masse captive de l'Albien)

Réduire en amont les sources de pollutions du réseau hydrique et sensibiliser les acteurs privés et publics aux risques sanitaires et écologiques liés à l'usage des produits phytosanitaires :

- Tous les espaces sont concernés par cet enjeu. Les espaces d'activité à risque de pollution sont cadrés par la réglementation ICPE. Les surfaces de parkings n'augmentent pas et sont aussi cadrés par la réglementation. L'incitation à végétaliser les surfaces de parking permet de limiter la pollution par la présence des plantes. Par ailleurs, la végétation locale recommandée permet de réduire l'utilisation de produits agricoles ou jardinages de synthèse.

Préserver l'importante trame verte au sein du tissu urbain (jardins privés, espaces verts publics, alignement d'arbres), favoriser la végétalisation des espaces bâtis :

- Le PADD intègre dans ses objectifs la protection des cœurs d'îlots verts et des arbres présents sur les espaces publics et conservation d'une place prépondérante du végétal en ville. Le plan de zonage et le règlement vont également dans ce sens (réduction du droit à construire, nouvelle zone N, notamment).

Prévoir l'adaptation des formes urbaines pour faire face au changement climatique en veillant à la compacité de la forme urbaine tout en évitant les îlots de chaleurs, à la mixité des usages et la bonne gestion des déplacements :

- La préservation des cœurs d'îlots verts et des arbres présents dans les espaces publics, la conservation d'une place prépondérante du végétal en ville, l'OAP trame verte et bleue et l'OAP circulation douce répondent particulièrement à cet objectif.

Encourager la performance énergétique des constructions et en particulier l'isolation du bâti ancien

Développer le recours aux énergies renouvelables exploitables sur la commune (énergie solaire, géothermie) ou au sein de l'intercommunalité (réseaux de chaleurs urbains à partir de la valorisation des déchets)

#### **Article 8 : hauteur des constructions**

« Ne sont pas comptabilisés dans la hauteur maximale autorisée :

- *Les dispositifs techniques liés à la production d'énergies renouvelables dans la limite d'1,8 mètre de hauteur comptée à partir du point culminant du bâtiment sur lequel ils prennent place ;* »

*« Lorsque la construction principale prévue sur le terrain d'assiette\* fait preuve d'exemplarité environnementale ou à énergie positive telle que définie dans le code de la construction et de l'habitation, la hauteur maximale au faîtage et à l'égout du toit\* peuvent être majorée de 2,5 mètres sur 30% de l'emprise de la construction existante ou à créer.*

*Cette règle ne s'applique pas pour les extensions des constructions existantes. »*

En conclusion concernant les énergies renouvelables

- Les évolutions du règlement permettent de mieux intégrer les panneaux solaires au bâti.
- La nouvelle réglementation favorise la réalisation de travaux d'isolation thermique par l'extérieur au sein du bâti protégé.

## **6.6.2. Milieu vivant, biodiversité, trame verte et bleue**

Préserver l'intégrité des massifs boisés, limiter la fragmentation de la trame boisée et préserver les lisières, notamment dans les secteurs fragilisés par l'urbanisation ou les infrastructures routières :

- Les boisements et en particulier le boisement du rebord de coteau au sud de la ZAC de Corbeville sont préservés en Espaces boisés classés.

Favoriser une gestion forestière durable, en préservant l'accessibilité des exploitations, en veillant à une gestion certifiée pour les boisements publics et en y incitant les propriétaires privés\* :

- Les secteurs de projet n'ont pas de lien direct avec un espace boisé.

Préserver les espaces remarquables : la zone humide de la mare au Pin (ZNIEFF de type I) et les bois classés en ENS (Bois de la Guyonnerie, Bois des Rames, Bois Persan, Bois de la Grille Noire, Bois du Cimetière et le boisement du coteau au sud de la ZAC de Corbeville, en maintenant leur intégrité et en y pratiquant une gestion adaptée à la préservation de la biodiversité :

- Les secteurs de projet n'ont pas de lien direct avec ces espaces remarquables, excepté la circulation douce prévue dans le bois de Corbeville mais qui aura un impact faible vu les précautions indiquées.

Préserver et renforcer le maillage des boisements, parcs, jardins et promenades qui permettent de maintenir des continuités écologiques locales permettant de relier entre eux les corridors d'importance régionale (coteaux boisés et Yvette) et notamment la continuité écologique entre les coteaux boisés au nord et les espaces agricoles du plateau de Saclay, en concertation avec les communes voisines :

- Cote 400 : préserver la collection botanique et la flore spontanée liée aux pelouses, friches et milieux humides, les plantes forestières en lien avec le coteau, la Renoncule à petite fleur (protégée et liée aux milieux piétinés).
- Sur tous les secteurs : éviter la fragmentation des grands jardins et veiller à conserver des espaces verts et arborés accueillant pour la faune, en particulier l'accenteur mouche, le martinet noir et le moineau domestique

Favoriser une gestion différenciée des espaces publics, en accord avec leurs autres fonctions :

Préserver les alignements d'arbres et les arbres remarquables identifiés :

- Les alignements d'arbres remarquables identifiés sont préservés et inscrits au plan de zonage et au sein des OAP le cas échéant (centre-ville notamment).

Encourager la re-naturalisation des berges de l'Yvette et des rus :

- Les berges de l'Yvette sont inscrites en zone N et protégées de l'imperméabilisation. Des projets de renaturalisation se sont concrétisés sur le secteur de l'Université.
- Le secteur Temple de la Gloire comprend un plan d'eau avec des plantes aquatiques, de l'ail des Ours en bordure et des amphibiens. Une espèce invasive, la Renouée du Japon est également présente.
- La protection du ru de Corbeville est prévue au sein de l'OIN.

Appliquer une protection spécifique aux habitats naturels rares (notamment les forêts anciennes, les zones humides et les mares) :

- Les forêts sont protégées via leur classement en EBC.
- Les zones humides et les mares sont répertoriées au sein de l'état initial de l'environnement et leur protection inscrite au sein du plan de zonage (zone N).

Intégrer les espaces privés à la stratégie communale de trame verte et bleue, notamment par l'information, la sensibilisation et la définition d'un projet commun avec les habitants :

- Secteur du Guichet : Les intérêts botaniques de ce secteur semblent concentrés dans les propriétés privées, avec la présence de vieux arbres dans les jardins de la rue de Versailles, et d'une flore herbacée parfois relictuelle de milieux boisés. Présence de l'ail des Ours

Favoriser le maintien d'espaces de pleine terre aussi continus que possible (« trame brune ») et réduire la pollution lumineuse (« trame noire ») au sein de la commune :

- Tous les secteurs sont concernés par cet enjeu : limiter l'éclairage public et conserver le plus possible d'espaces de pleine terre.

### 6.6.3. Milieu humain, santé, activités et risques liés

Réaménager le secteur de la Gare Orsay-Ville en faveur d'un meilleur partage de l'espace public :

- L'OAP du Centre-Ville prévoit le réaménagement de ce secteur et va dans le sens d'un meilleur partage de l'espace public et d'une meilleure intermodalité.

Mettre en place une logique de cohérence entre stationnement, itinéraires piétons et commerces en centre-ville :

- L'OAP du Centre-Ville prévoit des emplacements privilégiés pour des parkings ainsi que pour l'aménagement de liaisons douces transversales permettant de parcourir les différents îlots du centre-ville.

Adapter l'exigence de stationnement en fonction des destinations et des caractéristiques urbaines des quartiers et de la proximité des gares :

- Le règlement écrit décline les prescriptions en termes de stationnement automobile et vélo pour chaque zone du PLU.

Les normes de stationnement vélo sont conformes à la réglementation existante. En effet le règlement du PLU précise dans l' « article 15 – Obligation de réalisation d'aires de stationnement » des différentes zones urbaines que « *Les permis de construire engagent à la conformité sur le stationnement vélo avec le PLU applicable et le minimums réglementaires nationaux. C'est la norme la plus contraignante qui s'applique entre le PLU et le Code de la Construction et de l'Habitation.* »

Cette rédaction est suffisante pour respecter la nouvelle réglementation issue de la loi Climat et Résilience et constitue une forte augmentation des capacités de prise en compte des stationnements vélos.

Par ailleurs, une réflexion sur les stationnements vélos est en cours dans le cadre des projets de reconfiguration des pôles gare. Elle n'est pas intégrée au PLU car les conclusions ne sont pas encore formulées. Elles pourront être intégrées lors d'une prochaine évolution du PLU

Prendre en compte l'arrivée de projets de transport en commun structurants dans le développement urbain :

- La ligne 18 du Grand Paris Express est prise en compte dans l'OAP de la ZAC de Moulon et de manière plus générale au sein de l'OIN.
- L'OAP du secteur du Guichet prévoit la requalification de la rue de Versailles en faveur d'une meilleure mobilité (piste cyclable et voie pour bus).

Aménager un réseau de circulations douces efficace et sécurisé sur l'ensemble du territoire communal :

- L'OAP Circulations douces retranscrit le travail réalisé par la commission citoyenne des mobilités actives au sein d'une cartographie prévoyant les aménagements à réaliser et à conforter.
- Des emplacements réservés à l'aménagement de pistes cyclables sont présents au sein du PLU.

Poursuivre la gestion de l'éclairage public pour en diminuer l'intensité, l'étendu et garder des zones de nuit complète :

- Tous les secteurs sont concernés par cet enjeu.
- L'OAP Trame verte et bleue et le PADD reprennent et inscrivent le principe de trame de nuit à préserver.

Intégrer un suivi précis des installations présentant des risques de pollution :

- Le PLU prend en compte avec attention les installations à risque dans le secteur du centre-ville ou à proximité.

## 6.6.4. Conclusion concernant la prise en compte des enjeux dans l'évolution du PLU

Le PLU prévoit de nombreuses dispositions en faveur de la préservation de l'eau, des sols, de la biodiversité, des trames écologiques, des risques et des nuisances, à la fois dans son PADD et dans sa traduction réglementaire (OAP, plan de zonage et règlement écrit).

**Ainsi, l'ensemble des enjeux environnementaux de l'état initial de l'environnement sont pris en compte dans l'évolution du PLU.**

## 6.7. Critères, indicateurs et modalités de suivi des effets du PLU sur l'environnement

### 6.7.1. Liste d'indicateurs identifiés pour le suivi de l'état de l'environnement

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2017	2021	Cible pour 2030
<b>A/ Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales du territoire et lutter contre tout dysfonctionnement des espaces naturels de qualité</b>						
A1- Protéger les espaces naturels multifonctionnels constitutifs de la Trame Verte et Bleue orcéenne	→ Superficie milieux naturels agricoles et forestiers	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Orsay Site : <a href="https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/">https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/</a>	<i>Maintien sauf OIN</i>	223,95 ha	190,74 ha	190 ha
	→ Superficie des forêts publiques	ONF, bilan du plan d'aménagement tous les 10 ans	<i>Maintien</i>		Forêt communale 58ha 49a Bois de la Guyonnerie (université) 30ha	90 ha avec plan de gestion durable suivi

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2017	2021	Cible pour 2030
	→ Superficie des espaces verts publics hors forêt, y compris les alignements et les arbres isolés	Tableau (ci-après) et carte des espaces verts (rapport PLU), suivi avec les photos aériennes et le travail des services sur le terrain	Maintien		Superficie espaces verts 4,71ha longueur alignements : nombre arbres isolés remarquables 15	Maintien voire augmentation des alignements et arbres isolés
	→ Superficie des espaces agricoles	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Orsay Site : <a href="https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/">https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/</a>	Diminution (concerne le périmètre de l'OIN)	55,9ha	9,63 ha	9,63 ha
	→ Superficie des espaces ouverts artificialisés	Institut Paris Région, MOS, publié tous les 5ans cartographies-interactives-cartoviz ; fiche Orsay Site : <a href="https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/">https://www.institutparisregion.fr/mode-doccupation-du-sol-mos/</a>	Maintien	94,79 ha	92,78 ha	
A2 - Maintenir et développer les continuités écologiques à l'échelle locale pour restaurer et renforcer les continuités d'importance régionale	→ Superficie des zones humides effectivement inventoriées (obligation lors des projets d'aménagement)	Cartes produites par les maitres d'ouvrage et recensement des différentes zones humides inventoriées (notamment lorsque des études de caractérisation de zone humide sont lancées)	Augmentation			
	→ Etat des lisières forestières	Inspection réalisée par l'ONF et transmis à la commune	Qualitative			Amélioration de la qualité des lisières
	→ Carte des continuités écologique (intégrée au rapport du PLU)	Actualiser la carte sur la base des photoaériennes (geoportail) et d'une vérification terrain	Maintien/Augmentation des continuités			Amélioration des continuités écologiques

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2017	2021	Cible pour 2030
	→ Etat des continuités au sein des nouveaux aménagements	Plan d'aménagement des OAP et secteurs de projet	<i>Augmentation</i>			Les continuités dans les OAP et dans leurs alentours sont maintenues voire améliorées
	→ Longueur de berges de l'Yvette et des rus renaturalisées	Données du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) Le SIAHVY a lancé en collaboration avec l'Université Paris Sud une étude de restauration écologique de l'Yvette et la mise en place d'un programme de lutte contre les inondations sur 7,2 km afin de préserver le quartier de 9 arpents sur la commune d'Orsay.	<i>Augmentation, indicateurs à préciser avec le SIAHVY</i>			La longueur exacte attendue est à préciser avec le SIAHVY
A3- Favoriser le développement de la biodiversité ordinaire au sein de la ville en conservant une place prépondérante pour le végétal	→ Qualité de l'Yvette, résultats de la station de surveillance de l'Yvette à Orsay (site 52)	Données du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) <a href="https://www.siahvy.org/nos-competences/qualite-yvette">https://www.siahvy.org/nos-competences/qualite-yvette</a> Station qualité d'Orsay	<i>Amélioration</i>	2014 • la qualité en temps sec est « très bonne » 63% de l'année, « bonne » 34% de l'année et « moyenne » 3% de l'année. Les déclassements sont dus à l'oxygène dissous et l'ammonium		Cible précisée dans le SAGE de l'Yvette
	→ Analyse comparée du couvert végétal par photographies aériennes datées		<i>Maintien ou augmentation</i>			Aucune diminution de surface, si possible une augmentation

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2017	2021	Cible pour 2030
B1 - Valoriser un paysage urbain de qualité	→ Qualité des constructions nouvelles et réhabilitations	Reportage photos	<i>Qualitative</i>			Photos avant/après avec amélioration visible
	→ Qualité des entrées de ville et des abords des gares Orsay-Ville et Le Guichet	Reportage photos	<i>Qualitative</i>			Photos avant/après avec amélioration visible
B2 - Conserver la vocation résidentielle dominante de la ville et favoriser l'animation du centre-ville	→ Qualité et intégration des nouvelles constructions	Reportage photos	<i>Qualitative</i>			Photos avant/après avec amélioration visible
C1 - Préserver les caractéristiques des quartiers patrimoniaux participant fortement à l'identité orcéenne	→ Etablir un état des lieux des quartiers patrimoniaux et des éléments du patrimoine	Fiches du patrimoine protégé (en annexe du PLU) à mettre à jour	<i>Qualitative</i>			Photos avant/après avec maintien de la qualité du bâti
	C2- Protéger le bâti de caractère et les éléments structurants de l'histoire d'Orsay afin d'accompagner l'évolution de la ville	→ Nombre et type de projets portant sur le patrimoine inventorié	Permis de construire	<i>Augmentation</i>		Tous les permis de construire concernant des éléments patrimoniaux respectent

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2017	2021	Cible pour 2030
						bien ces derniers
	→ Campagne de photographies avant-après	Reportage photos des constructions protégées	<i>Qualitative</i>			Photos avant/après avec maintien de la qualité du bâti

D1 - Susciter et accompagner l'évolution du tissu urbain	→ Voir indicateurs A					
D2 - Encourager l'évolution et le renouvellement des constructions rendus nécessaires pour l'adaptation au contexte géographique et climatique	→ Nombre et/ou surface de bâtiments publics disposant d'une bonne isolation et alimenté par des énergies renouvelables	Inventaire du patrimoine de la commune	<i>Maintien / Augmentation</i>		Pourcentage en 2021 de bâtiments avec une bonne isolation à préciser	Tendre vers 100%
	→ Nombre et/ou surface de réhabilitation ayant permis une bonne isolation et alimenté par des énergies renouvelables	Permis de construire	<i>Augmentation</i>		Nombre et surface actuelle à préciser	Augmentation
	→ Nombre d'habitations endommagées par des catastrophes naturelles	Arrêtés de catastrophe naturelle et demandes des habitants	<i>Augmentation</i>			Tendre vers 100% bâtiments rénovés

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2017	2021	Cible pour 2030
D3 - Susciter une interpénétration entre la ville et le domaine universitaire tout en préservant les qualités paysagères et environnementales du site classé de l'université	→ Evolutions du site de l'université, nouvelles activités accueillies	Recensement des nouveaux projets	Augmentation			

E1- Rendre efficient le parcours résidentiel des ménages orcéens en complétant l'offre de logements existante	→ Nb d'habitants	Insee	Augmentation	16 421	16 007	21 420
	→ Nb de logements	Insee	Augmentation	7 703	7 857 (en 2020)	10 449
	→ Répartition de la taille des logements	Données service urbanisme : dossier regroupant les nouveaux permis de construire et la programmation des projets	Diversification	T1 : 13,3% T2 : 13,9% T3 : 15,9% T4 : 16,4% T5 : 40,6%	(en 2020) T1 : 14,1% T2 : 13,9% T3 : 17,3% T4 : 16,2% T5 : 38,4%	T1 : 17% T2 : 17% T3 : 19% T4 : 17% T5 : 30% En fonction de la typologie travaillée sur le logement étudiant et familial en OIN
	→ % logements locatifs sociaux	Insee, CPS	Augmentation	20,7%	24,19%	25% minimum

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2017	2021	Cible pour 2030
F1- Accompagner l'évolution de la ville par un renforcement de l'offre commerciale de proximité et en développant une qualité urbaine propice à une bonne dynamique commerciale	→ Nombre de commerces en zone UCV et UG	Recensement à effectuer	Augmentation	(en 2015) 175		200
	→ Nombre de commerces en zone résidentielle	Recensement à effectuer	Maintien ou diminution	7		7
F2- Développer l'activité économique et l'emploi en harmonie avec l'évolution qualitative de la ville	→ Nb d'entreprises	Recensement à effectuer / Insee	Augmentation		1 465 (en 2019)	
	→ Nb d'emplois	Insee	Maintien		10 633 (en 2019)	12 023 (voir § 5.2.3. du Tome 3)
	→ Indicateur de concentration de l'emploi	Insee	Maintien		1,54 (en 2019)	1,54

G1- Préserver les principes d'une ville apaisée où chaque usager puisse se déplacer efficacement et en sécurité	→ Taux de motorisation des ménages	Insee	Maintien ou diminution	1,21 (en 2020)		1,18
	→ Nb de stationnement vélo	Recensement communal	Augmentation		A faire par la commune	
G2- Aménager une ville des proximités permettant de limiter le recours à l'automobile et d'atténuer le risque	→ Nb de places de livraison	Recensement communal	Augmentation		A faire par la commune	
	→ Linéaire de chemins piétons	Recensement communal / Création d'un fichier regroupant l'ensemble des informations	Augmentation		A faire par la commune	

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2017	2021	Cible pour 2030
d'engorgement du réseau routier	→ Linéaire de voies cyclables	Recensement communal / Création d'un fichier regroupant l'ensemble des informations	<i>Augmentation</i>		A faire par la commune	
G3 - Repenser un lien plus fort entre la vallée et le « Campus Urbain » du plateau de Saclay	→ Nb de voies cyclables plateau/vallée	Recensement communal / Création d'un fichier regroupant l'ensemble des informations	<i>Augmentation</i>		A faire par la commune	
	→ Nb de lignes de bus plateau/vallée	Recensement communal / Création d'un fichier regroupant l'ensemble des informations	<i>Augmentation</i>		A faire par la commune	
	→ Fréquentation des TC et des pistes cyclables	Comptage / Informations CAPS	<i>Augmentation</i>		A faire par la commune	

H1 - Maintenir un niveau d'équipement adapté à l'évolution démographique, diversifié et visant la satisfaction des besoins réguliers et exceptionnels	→ Ratio équipement/habitant	Recensement des équipements existants et calculs des ratios et division par nombre d'habitants (INSEE) Possibilité de réaliser ce calcul par tranche d'âge	<i>Maintien</i>		A faire par la commune	
---	-----------------------------	---	-----------------	--	------------------------	--

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2017	2021	Cible pour 2030
I1 - Maintenir et développer les continuités écologiques à l'échelle locale pour restaurer et renforcer les continuités d'importance régionale	→ Voir A2		<i>Augmentation</i>		A faire par la commune	
I2 - Favoriser le développement de la biodiversité ordinaire au sein du « Campus Urbain » en réservant une place prépondérante pour le végétal	→ Superficie des espaces verts	Programmation OIN puis recensement des espaces verts	<i>Augmentation</i>		A faire par la commune	
	→ Recensement de la biodiversité	Ecologue ou service des espaces verts	<i>Augmentation</i>		A faire par la commune	
I3 - Valoriser un paysage urbain de qualité	→ Pas d'indicateur proposé				A faire par la commune	
I4 – Se prémunir contre les risques naturels	→ Recensement des catastrophes naturelles survenues sur la commune	Arrêtés de catastrophe naturelle et demandes des habitants	<i>Diminution</i>		A faire par la commune	
J1 - Développer l'activité économique au sein du « Campus Urbain »	→ Détail de la programmation	Recensement des activités / OIN puis recensement à effectuer	<i>Augmentation</i>		A faire par la commune	

Orientations du PADD	Indicateurs	Source	Tendances recherchées	2017	2021	Cible pour 2030
J2 - Développer les équipements publics et favoriser la mutualisation	→ Détail de la programmation	Recensement des équipements / OIN puis recensement à effectuer	<i>Augmentation</i>		A faire par la commune	

K1 - Aménager un « Campus Urbain » permettant de limiter le recours à l'automobile et d'atténuer le risque d'engorgement du réseau routier	→ Comptage de la circulation automobile	Une fois/an, à la même date (hors période vacance scolaire), au même point	<i>Diminution</i>		A faire par la commune	
K2 - Repenser un lien plus fort entre la vallée et le « Campus Urbain » du plateau de Saclay	→ Voir G3		<i>Augmentation</i>			

# 6.8. Méthodologie de l'évaluation environnementale

L'évaluation environnementale vise à expliciter les enjeux environnementaux du PLU, définir les orientations stratégiques en matière d'environnement, apprécier la cohérence du projet au regard de l'environnement, faire de sa qualité une ressource pour le plan considéré, fixer les modalités nécessaires au suivi, à l'évaluation environnementale ex post.

L'évaluation environnementale a été formalisée au terme des travaux d'études liés à la procédure de révision du PLU d'Orsay. Les modifications des orientations du PADD, les évolutions portant sur le zonage, le règlement ou les OAP, ont systématiquement été confrontées à leurs incidences potentielles générées sur l'environnement à partir de l'examen de l'état initial de l'environnement. Il s'agit non seulement d'évaluer les effets directs et souhaités mais également les effets indirects et non voulus.

La méthodologie mise en œuvre repose sur :

- Une revue de l'état initial de l'environnement du rapport de présentation du PLU en vigueur ainsi que celui de l'étude d'impact du projet d'aménagement du secteur Est RN118 réalisé par le bureau d'études TRANS-FAIRE ;
- Des visites de terrain (avril 2022 et octobre 2022) ;
- Une analyse projective de la situation actuelle du PLU confrontée aux besoins d'évolution pour traduire le projet en termes réglementaires ;
- Un traitement des données géolocalisées du PLU permettant de calculer la superficie des espaces impactés positivement ou négativement ;

## Auteurs de l'évaluation environnementale

L'Atelier TEL et le bureau d'études ALISEA sont les rédacteurs de l'évaluation environnementale. Le bureau d'études ALISEA est signataire de la charte d'engagement des bureaux d'études en faveur d'évaluations environnementales de qualité.