

# Orsay

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### 2. Rapport de présentation – Tome 4



*Révision approuvée par délibération du 11 mars 2024*

## SOMMAIRE

<b>7. Résumé non technique.....</b>	<b>5</b>
<b>7.1. Contexte et objectif de l'évaluation environnementale.....</b>	<b>6</b>
<b>7.2. Les documents de cadrage .....</b>	<b>8</b>
<b>7.3. Bilan du diagnostic territorial et enjeux identifiés .....</b>	<b>10</b>
<b>7.3.1. Structuration et évolution de la ville .....</b>	<b>10</b>
Synthèse des enjeux.....	13
Synthèse des enjeux.....	14
<b>7.3.2. Analyse socio-économique .....</b>	<b>15</b>
7.3.2.1. Démographie, parc de logements et politique de l'habitat.....	15
Synthèse démographie/habitat.....	16
7.3.2.2. Economie et emploi.....	17
Synthèse aspects économiques .....	17
7.3.2.3. Equipements d'intérêt collectif.....	18
Synthèse équipements collectifs.....	21
<b>7.4. Bilan de l'état initial de l'environnement et enjeux identifiés.....</b>	<b>22</b>
<b>7.4.1. Milieu physique.....</b>	<b>22</b>
Synthèse milieu physique.....	24
<b>7.4.2. Habitats naturels et continuités écologiques .....</b>	<b>27</b>
Synthèse biodiversité et trame verte et bleue.....	28
<b>7.4.3. Milieu humain, santé, activités et risques liés .....</b>	<b>31</b>
Synthèse milieu humain, santé .....	32
<b>7.5. Explication des choix retenus pour établir le PADD .....</b>	<b>34</b>
<b>7.5.1. Prospective démographique .....</b>	<b>34</b>
7.5.1.1. Projection 1 : absence de mise en œuvre du PLU révisé.....	34
7.5.1.2. Projection 2 : mise en œuvre du PLU révisé.....	34
7.5.1.3. Projection de référence .....	34
<b>7.5.2. Partie 1 : Orsay, une identité paysagère et environnementale préservée dans toutes ses composantes essentielles.....</b>	<b>35</b>
<b>7.5.3. Partie 2 : Orsay, un territoire pour tous, une ville dynamique .....</b>	<b>35</b>
<b>7.5.3. Partie 3 : Orsay, un territoire charnière dans l'opération d'intérêt national Paris Saclay</b>	
<b>36</b>	
<b>7.5.4. Objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN) .....</b>	<b>37</b>

<b>7.5.5. Objectifs chiffrés de modération de la consommation d’espace et de lutte contre l’étalement urbain et ZAN .....</b>	<b>37</b>
<b>7.6. Explication des choix retenus pour établir les orientations d’aménagement et de programmation .....</b>	<b>39</b>
<b>7.6.1. Les orientations d’aménagement et de programmation sectorielles modifiées .....</b>	<b>39</b>
7.6.1.1. <i>Le secteur du Guichet .....</i>	39
7.6.1.2. <i>Le secteur du centre-ville.....</i>	40
7.6.1.1. <i>Le secteur de l’entrée de ville Mondétour .....</i>	42
<b>7.6.1. Les orientations d’aménagement et de programmation sectorielles conservées en l’état</b>	<b>42</b>
7.6.1.1. <i>ZAC de Moulon .....</i>	42
7.6.1.2. <i>Secteur du projet urbain de Corbeville (issue de la mise en compatibilité du PLU menée par l’Etablissement Public Paris-Saclay).....</i>	42
<b>7.6.2. Les orientations d’aménagement et de programmation thématiques modifiées ....</b>	<b>43</b>
7.6.2.1. <i>La Trame Verte et Bleue.....</i>	43
7.6.2.2. <i>Les circulations douces.....</i>	44
<b>7.6.3. Les orientations d’aménagement et de programmation thématiques conservées en l’état</b>	<b>45</b>
7.6.3.1. <i>Valoriser et préserver le patrimoine bâti.....</i>	45
7.6.3.2. <i>Soutenir la vitalité commerciale.....</i>	45
<b>7.7. Explication des choix retenus pour établir les zones et les règles qui y sont applicables .....</b>	<b>46</b>
<b>7.7.1. Evolution des zones et secteurs .....</b>	<b>46</b>
7.7.1.1. <i>Création d’un secteur UAm .....</i>	46
7.7.1.2. <i>Evolution d’un secteur UCVp.....</i>	46
7.7.1.3. <i>Evolution de la zone UE.....</i>	46
7.7.1.4. <i>Evolution de la zone UG et du secteur UGa ainsi que de la zone UH et du secteur UHc....</i>	47
7.7.1.5. <i>Maintien des zones UM, UP et UR .....</i>	47
7.7.1.6. <i>Elargissement de la zone UU.....</i>	48
7.7.1.7. <i>Maintien de la zone AUc .....</i>	48
7.7.1.8. <i>Réduction de la zone AUg .....</i>	48
7.7.1.9. <i>Création d’une zone N.....</i>	48
<b>7.7.1. Evolution des règles applicables .....</b>	<b>48</b>
7.7.1.1. <i>Articles 1 et 2 - fonctions urbaines.....</i>	49
7.7.1.2. <i>Articles 3.....</i>	51
7.7.1.3. <i>Article 4 - Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques... 51</i>	51
7.7.1.4. <i>Article 5 - Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives.....</i>	53
7.7.1.5. <i>Article 6 - Implantation des constructions par rapport aux autres constructions sur une même propriété .....</i>	53

7.7.1.6.	Article 7 - Emprise au sol des constructions .....	54
7.7.1.7.	Article 8 - Hauteur des constructions .....	54
7.7.1.8.	Article 9 - Aspect extérieur des constructions et des clôtures .....	55
7.7.1.9.	Article 10 – Conditions particulières pour le patrimoine bâti repéré .....	56
7.7.1.10.	Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions	57
7.7.1.11.	Article 12 - Obligations imposées en matière de réalisation de surface éco-aménageables, d’espaces libres, de plantation, d’aire de jeux et de loisirs .....	57
7.7.1.12.	Article 13 - Obligations imposées en faveur des continuités écologiques et des éléments de paysage à protéger .....	58
7.7.1.13.	Article 14 - Obligations imposées pour la gestion et l’écoulement des eaux pluviales .....	59
7.7.1.14.	Article 15 - Obligation de réalisation d’aires de stationnement.....	59
7.7.1.15.	Article 16 - Conditions de desserte des terrains par les voies publiques ou privées et d’accès aux voies publiques .....	60
7.7.1.16.	Article 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux .....	60
<b>7.8.</b>	<b>Justification de l’insertion de dispositions particulières .....</b>	<b>61</b>
7.8.1.	Emplacements réservés .....	61
7.8.2.	Délimitation d’espaces boisés classés .....	62
7.8.3.	Délimitation d’un périmètre d’attente d’un projet d’aménagement global (PAPAG)	62
<b>7.9.</b>	<b>Conclusion relative aux incidences notables du plan et mesures envisagées .....</b>	<b>64</b>
7.9.1.	Incidences liées à l’évolution du PADD .....	64
7.9.2.	Incidences liées à l’évolution des Orientations d’Aménagement et de Programmation (OAP)	64
7.9.2.1.	Les OAP sectorielles.....	64
7.9.2.2.	Les OAP thématiques .....	65
7.9.3.	Incidences des évolutions du plan de zonage .....	66
7.9.4.	Incidences des évolutions du règlement écrit .....	69
<b>7.10.</b>	<b>Récapitulatif des incidences, des mesures et de leur suivi .....</b>	<b>70</b>
<b>7.11.</b>	<b>Méthodes et bibliographie .....</b>	<b>80</b>

# 7. Résumé non technique

---

# 7.1. Contexte et objectif de l'évaluation environnementale

Orsay est une commune de 15 554 habitants (2020) située au sud-ouest de l'agglomération parisienne dans la Vallée de Chevreuse à environ 30 km de Paris. Elle est membre de la Communauté d'agglomération Paris-Saclay (CPS) (Figure 1).



Figure 1 - Situation géographique de la commune

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) doit viser à assurer les conditions d'une planification durable du territoire, à l'échelle de la commune, prenant en compte les besoins des habitants et les ressources du territoire, et conjuguant les dimensions sociales, économiques et environnementales (dont la gestion économe de l'espace et la lutte contre l'artificialisation des sols).

Le PLU actuel a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 mars 2017. Il a ensuite été complété par délibération du 26 septembre 2017 suite aux remarques de Mme la sous-préfète, puis mis en compatibilité avec la déclaration de projet du projet urbain du secteur de Corbeville du 4 décembre 2019 et mis en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique de l'échangeur de Corbeville du 26 mars 2020. Il a enfin été modifié par la modification n°1 approuvée par délibération du 29 septembre 2020.

La révision du PLU a été prescrite par la délibération prise en Conseil Municipal du 29 septembre 2020 et a compris les étapes suivantes :

- **Phase 1** : Etat des lieux et mise à jour du diagnostic territorial ;
- **Phase 2** : Elaboration de l'avant-projet et débat du PADD en Conseil Municipal le 29 juin 2021 ;
- **Phase 3** : Elaboration du projet révisé, tenue de quatre ateliers PLU avec les habitants au printemps 2022, constitution du dossier de PLU et de son évaluation environnementale (rapport de présentation, PADD, OAP, règlement écrit, plan de zonage et annexes) et arrêt du PLU en Conseil Municipal du 22 mai 2023 ;
- **Phase 4** : De l'arrêt du projet à son approbation, avec la tenue de l'enquête publique du mercredi 15 novembre au lundi 18 décembre 2023 et l'approbation du PLU le 11 mars 2024.

Le PLU fait l'objet d'une évaluation environnementale incluse dans le présent rapport de présentation, qui en respect du texte réglementaire, comprend :

Tome 1

- I. Contexte et objectif de l'évaluation environnementale
- II. Documents de cadrage

Tome 2

- III. Diagnostic territorial
- IV. Etat initial de l'environnement

Tome 3

- V. Explication des choix retenus pour établir le PLU
- VI. Evaluation des incidences des orientations du PLU sur l'environnement et dispositions visant à sa préservation ou à sa mise en valeur

Tome 4

- VII. Résumé non-technique

## 7.2. Les documents de cadrage

La communauté d'agglomération Paris Saclay ne disposant pas d'un SCOT opposable, le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) est le document supra communal de référence en matière d'aménagement et d'urbanisme et il convient également de prendre en compte les autres documents supra communaux (Tableau 1).

Tableau 1 – Documents supra-communaux

Sigle	Nom	Adopté le	Date de validité
SDRIF	Schéma directeur de la région Ile-de-France	27 décembre 2013 modifié le 15 juillet 2019	2030 révision lancée en 2021
SRCE	Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile de France	21-oct.-2013	en lien avec le SDRIF
PGRI	Plan de Gestion des risques d'inondation du bassin Seine Normandie	7-déc.-2015 3 mars 2022 et entré en vigueur le 8 av. 2022	2016-2021 nouveau PGRI 2022-2027
SDAGE	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux de la Seine et des cours d'eau normands	23-mars-2022	2022 - 2027
SAGE Orge Yvette	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux Orge Yvette	2-juil.-2014	
SAGE de la Bièvre	Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux de la Bièvre	19-avr.-2017 12 juil. 2023	Nouveau SAGE
PPRI Vallée de l'Yvette	Plan de prévention du risque d'inondation de l'Yvette	sept 2006 mise à jour 2013	Non précisé
PLH	Plan Local de l'Habitat	2019	2019-2024
PRPGD	Plan Régional de prévention et de gestion des déchets	21-nov.-2019	2030
SRCAE et SRE	Schéma Régional Climat Air Energie et Schéma régional éolien Ile de France	SRCAE : 14-déc.-2012  SRE annulé, procédure judiciaire en cours	Objectifs 2020
PPA Ile de France	Plan de Protection de l'Atmosphère d'Ile de France	31-janv.-2018	2018 - 2025
PCAET	Plan Climat Air Energie Territorial Paris Saclay	2017	2019-2024
PRSE3 Ile de France	Plan Régional Santé Environnement	en octobre 2017	2017-2021 bilan en cours
PDUIF	Plan de Déplacements Urbains Ile de France	2014	
	Schéma cadre des mobilités du département de l'Essonne	2017	2017-2021
	Schéma de transports Paris Saclay	avril 2019	2018-2028



Chacun de ces plans a été étudié dans le cadre du diagnostic afin d'identifier les objectifs applicables au territoire communal dans le cadre d'un PLU. Puis une vérification a été faite de la bonne intégration de ces objectifs dans le PADD, le zonage et le règlement.

## 7.3. Bilan du diagnostic territorial et enjeux identifiés

### 7.3.1. Structuration et évolution de la ville

Orsay s'inscrit dans le continuum urbain de la vallée de l'Yvette entre Palaiseau et Gif-sur-Yvette, soulignant l'importance du tracé du RER B dans le développement urbain de ce secteur de l'Essonne.

Le territoire communal est desservi par de **nombreuses infrastructures de transport** (traversé par le RER B avec 2 gares et par RN118 en connexion avec A10-A6, à proximité de l'aéroport d'Orly et la gare TGV de Massy).

**Orsay, par sa situation privilégiée et l'existence de grands projets, émerge comme un territoire d'intérêts multiples. Orsay se situe :**

- **dans le périmètre de l'Opération d'Intérêt National (OIN) Paris-Saclay** ; le projet de « **Campus Urbain** » concerne directement le territoire communal se matérialisant par différents projets urbains : la ZAC de Moulon (Orsay, Gif-sur-Yvette et Saint-Aubin), la ZAC de Polytechnique (Palaiseau et Saclay) et l'aménagement du secteur de Corbeville (Orsay).
- **aux portes du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse** dont la commune voisine de Gif-sur-Yvette fait partie.
- **au contact avec le parc d'activité de Courtaboeuf** (1 200 entreprises, 24 000 actifs), l'un des principaux parcs tertiaires technologiques d'Ile de France.

Si les premiers signes d'occupation du territoire communal remontent à l'époque romaine, un château et un bourg se développent à partir du XVe siècle et 1790 voit la naissance officielle de la commune. L'évolution urbaine sera au second empire liée à la réalisation de la voie ferrée (inauguration de la gare du centre en 1867) : construction de la mairie actuelle, extension de l'hôpital, création d'une école, développement d'un nouveau quartier « Madagascar », édification d'habitations bourgeoises et densification du bourg. Puis le XIX<sup>ème</sup> siècle est une époque de progrès scientifiques et techniques majeurs, attirant les futurs grands établissements scientifiques d'Orsay, Gif-sur-Yvette et Saclay.

Le relief marqué et les occupations du sol contrastées divisent le territoire d'Orsay en quatre grands ensembles paysagers : la vallée urbanisée, les coteaux boisés, le plateau agricole de Saclay et le plateau résidentiel de Mondétour. Le territoire est également marqué par de grandes coupures : l'Yvette, la RN118 et la ligne du RER B. (Figure 2)

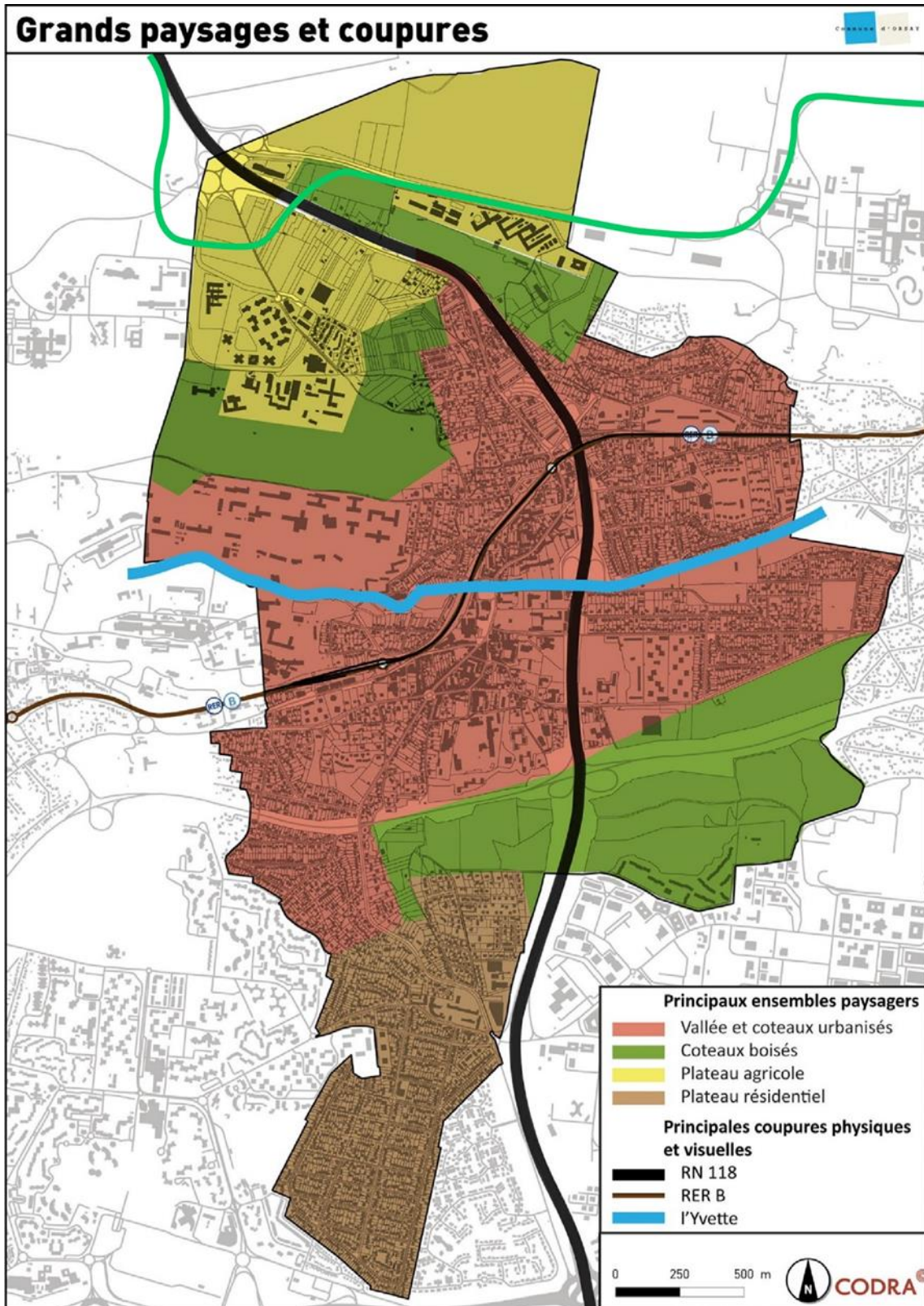


Figure 2 – Les éléments majeurs du paysage

Ces grands éléments du paysage et l'histoire de la ville ont déterminé les différents aspects du tissu urbain orcéen (Figure 3) : le centre-ville, les quartiers résidentiels anciens de fond de vallée, les

quartiers à flanc de coteaux, l'habitat pavillonnaire ordonné, les lotissements récents, les grandes résidences et équipements publics au sein de grands parcs, le domaine universitaire, les ensembles tertiaires...

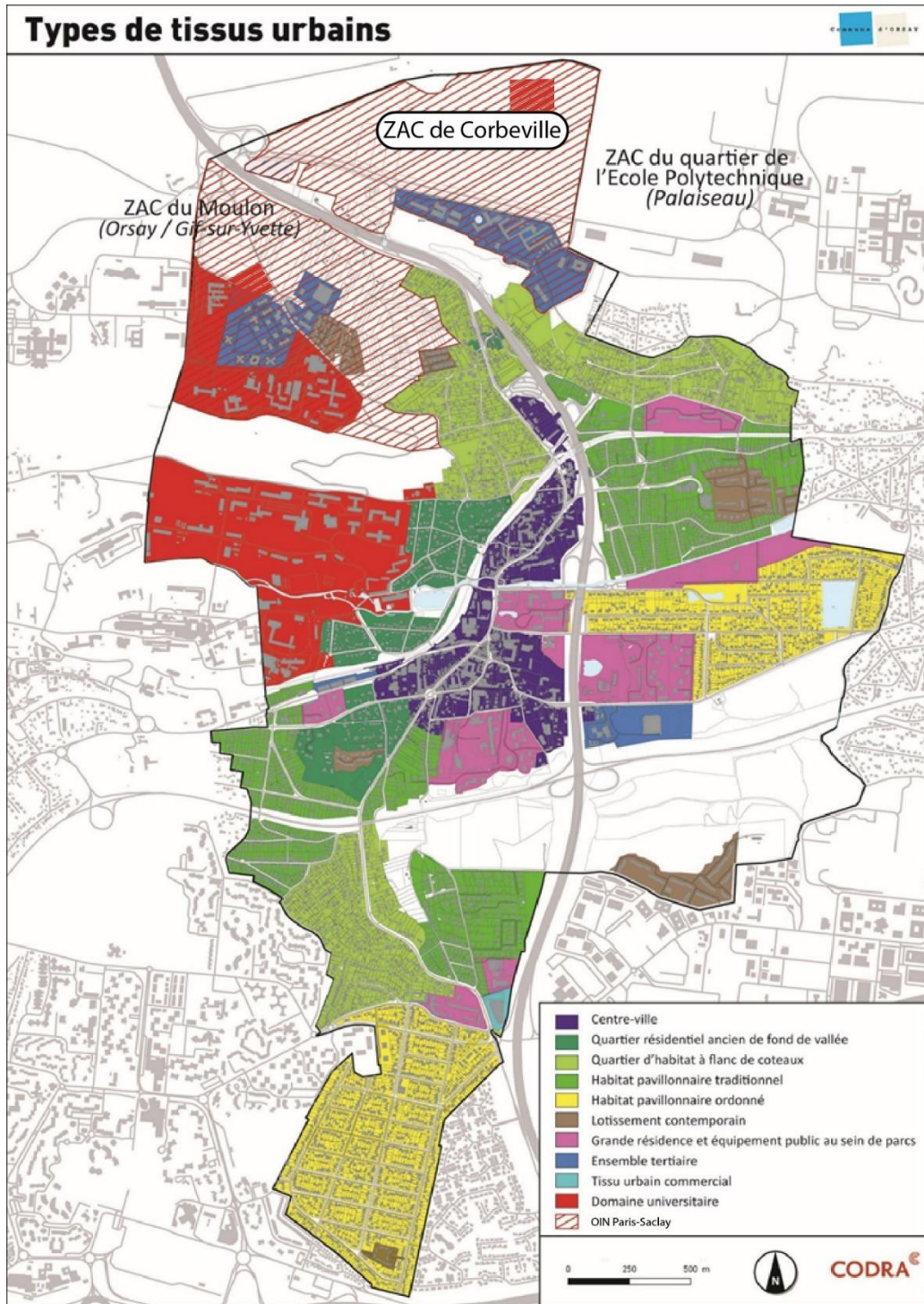


Figure 3 – Les différents types de tissu urbain orcéen

## Synthèse des enjeux

<b><u>Atouts</u></b>	<b><u>Faiblesses</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une vocation résidentielle et universitaire marquée</li> <li>• De grandes emprises mutables en lien avec l’OIN Paris-Saclay (domaine de Corbeville, Université)</li> <li>• Les ZAC de Moulon et de Corbeville en cours de réalisation au nord de la commune, un projet urbain portant une ambition de qualité paysagère importante</li> <li>• Absence de quartier dégradé et de grands ensembles</li> <li>• Un tissu urbain diversifié, témoignage de l’histoire d’Orsay et constituant une richesse paysagère et architecturale</li> <li>• Un paysage de coteaux boisés formant un écrin vert en arrière-plan</li> <li>• Une présence végétale très marquée dans l’ensemble des quartiers</li> <li>• Quatre quartiers résidentiels patrimoniaux : quartier des Hucherries, du Mail, Madagascar et Fond du Guichet</li> <li>• Un patrimoine bâti riche et diversifié</li> <li>• Des réalisations récentes de qualité, sobres, à l’architecture classique et contemporaine</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Peu d’interaction entre la ville et le domaine universitaire</li> <li>• Une véritable déconnexion géographique entre la ville de la vallée, le plateau de Mondétour et le secteur de l’OIN Paris Saclay</li> <li>• Une faible protection du patrimoine bâti</li> <li>• Peu d’espace public disponible en centre-ville comme dans les quartiers</li> <li>• Un relief contraignant et des coupures urbaines prégnantes : chemin de fer, RN 118 et l’Yvette</li> <li>• Un paysage agricole amené à disparaître</li> </ul>
<b><u>Opportunités</u></b>	<b><u>Menaces</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L’OIN Paris Saclay (cluster scientifique) crée une dynamique de projet bénéfique pour le renouvellement et le développement des secteurs de Moulon et de Corbeville à court et moyen termes</li> <li>• Investir le domaine universitaire à l’occasion de la libération de terrains</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une pression foncière peu favorable à la préservation du patrimoine bâti</li> <li>• Un transfert d’activités universitaires vers le plateau de Moulon risquant de renforcer la déconnexion avec le centre-ville</li> <li>• L’émergence de nouveaux quartiers sur le plateau de Saclay risque de les isoler de la ville ancienne</li> </ul>
<b><u>Enjeux</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Protéger le patrimoine existant et les ambiances de quartier tout en permettant dans certaines circonstances la réalisation de projets de réhabilitations et/ou d’extensions</li> <li>➤ Développer les ouvertures de la ville vers le domaine universitaire</li> <li>➤ Prendre en compte les risques naturels et la topographie qui s’imposent sur le territoire (cf. partie spécifique)</li> <li>➤ Maîtriser 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</li> <li>➤ Améliorer la qualité des espaces publics et garantir un cadre de vie de qualité au sein de la ville</li> </ul>	

Une analyse fine du parcellaire et de l'occupation du sol fait ressortir les enjeux suivants :

## Synthèse des enjeux

<b><u>Atouts</u></b>	<b><u>Faiblesses</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une forte présence des espaces naturels avec 235,8 ha (30,9% du territoire) et plus particulièrement des espaces boisés (70% des espaces naturels)</li> <li>• Près de 100 ha soit 14% du territoire composé d'espaces ouverts artificialisés (parcs publics, privés)</li> <li>• Environ 54% d'espaces urbanisés traduisant un équilibre de l'occupation du sol à l'échelle du territoire</li> <li>• Une ville globalement très aérée avec 10% d'emprise au sol du bâti</li> <li>• Une assez forte occupation du sol en centre-ville</li> <li>• Un développement récent de l'habitat essentiellement en densification et comblement de dents creuses</li> <li>• Une bonne préservation des espaces naturels, agricoles et forestiers en dehors du périmètre de l'OIN</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• De grandes infrastructures de déplacement impactant l'occupation du sol (7% du territoire)</li> <li>• Un morcellement foncier important et une trame parcellaire hétérogène</li> <li>• De grandes parcelles atypiques en lien avec l'Université, les forêts et les espaces agricoles</li> </ul>
<b><u>Opportunités</u></b>	<b><u>Menaces</u></b>
	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une importante consommation de foncier agricole (-56,5ha) et forestier (-1,9 ha) dans le cadre du Campus Urbain de l'OIN Paris-Saclay entre 2012 et 2021</li> </ul>
<b><u>Enjeux</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Conserver les grands équilibres entre les espaces naturels et urbanisés à l'échelle du territoire maîtrisé par la commune</li> <li>➤ Susciter et accompagner un développement urbain endogène au tissu urbain en place</li> </ul>	

## 7.3.2. Analyse socio-économique

### 7.3.2.1. Démographie, parc de logements et politique de l'habitat

Orsay est une commune de plus de 15 000 habitants dont la population diminue depuis 2008, en raison d'un solde naturel négatif, que ne compense pas le solde migratoire. La mobilité résidentielle est plutôt limitée, la taille des ménages se stabilise, avec des niveaux de ressources élevés.

Le parc de logements d'Orsay s'élève à 7 703 logements en 2017. Si sa progression a été continue depuis 1968, elle s'est ralentie depuis 1999 puisque l'INSEE ne recense que 177 logements supplémentaires en 13 ans. Depuis 2011 et l'entrée en application du PLU, la production de logements est plus importante. On observe ainsi une augmentation du nombre de logements entre 2012 et 2017 (+ 596).

La construction est portée par les logements collectifs (dont 263 logements étudiants) qui représentent 88% des logements prévus à la construction entre 2015 et 2020. Hors résidences étudiantes, le rythme de construction de logements est en augmentation par rapport aux années 2010-2014, avec environ 85 logements par an de 2015 à 2020.

Au bilan SRU du 1<sup>er</sup> janvier 2022, Orsay compte 1 840 logements locatifs sociaux, dont 705 PLUS et 85 PLAI, soit 24,36% du parc de résidences principales. Au titre de l'article 55 de la loi SRU, la commune est tenue d'atteindre le seuil minimal de 25% en 2025. La construction de logements sociaux répond aussi aux besoins des ménages locaux face à un parc locatif saturé et des prix de vente et loyers élevés dans le parc privé.

Les dynamiques démographiques et immobilières ainsi que le cadre réglementaire font état de besoins et d'obligations en logements auquel le PLU devra permettre de répondre :

- Poursuivre la production de logements sociaux pour atteindre 25% du parc de résidences principales en 2025 conformément à la loi ALUR, notamment avec la production de logements sociaux classiques « familiaux » et/ou à destination de petits ménages.
- Développer de petits logements en centre-ville à destination des jeunes actifs et des personnes âgées.
- Augmenter le rythme de construction pour « détendre » le marché immobilier et répondre aux obligations de la loi TOL<sup>1</sup> en favorisant la production en collectif. Selon la loi TOL<sup>2</sup>, le territoire de Saclay (correspondant aux 49 communes qui font partie de l'établissement public Paris-Saclay) au sein duquel s'inscrit la commune d'Orsay doit produire entre 6 000 et 8 000 logements par an (de 5 300 à 6 700 logements familiaux et de 700 à 1 300 logements étudiants).
- Poursuivre, en partenariat avec l'université et la CPS, le développement d'une offre spécifique à destination des étudiants, doctorants et chercheurs.
- Privilégier les logements de taille moyenne (T3) déficitaires sur la commune.

---

<sup>1</sup> Loi de Territorialisation de l'Offre de Logements

<sup>2</sup> D'après la territorialisation des objectifs de la TOL prévue par le schéma de développement territorial adopté le 13 janvier 2012

## Synthèse démographie/habitat

<b><u>Atouts</u></b>	<b><u>Faiblesses</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un solde migratoire positif (+0,3%/an)</li> <li>• Les quartiers du Parc, du Centre-Ville et de l'Université connaissent une croissance démographique</li> <li>• Une taille des ménages qui se stabilise à 2,2 personnes/ménage</li> <li>• Un rajeunissement de la population pour la tranche 15-29 ans, notamment dans les quartiers universitaires</li> <li>• Des ménages aux ressources élevées</li> <li>• Un centre-ville diversifié dans son peuplement</li> <li>• Un parc de logement en forte augmentation entre 2012 et 2017 (+596 logements)</li> <li>• Un fort taux de propriétaires (57,9%)</li> <li>• Un parc de logements équilibré entre collectif et individuel</li> <li>• Des logements collectifs essentiellement présents en centre urbain, à proximité des dessertes RER</li> <li>• Beaucoup de petits logements T1/T2 répondant bien aux besoins spécifiques des logements étudiants</li> <li>• Une production nouvelle de logements collectifs qui ne se limitent pas qu'aux résidences universitaires</li> <li>• Un parc locatif social en forte progression qui permettra de répondre aux objectifs du PLH et de la loi SRU d'ici à 2025</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une démographie qui est repartie à la baisse depuis 2013 (-0,7% / an)</li> <li>• Un solde naturel négatif (-0,7%/an)</li> <li>• Des quartiers Sud dont la population diminue fortement (Mondétour,...)</li> <li>• Un vieillissement de la population à l'échelle de la commune et accentuée sur certains quartiers (Mondétour, ...)</li> <li>• Un taux de vacance des logements en augmentation (+1,7% entre 2011 et 2017)</li> <li>• Une structure du parc de logements peu adaptée aux besoins avec un déficit de T3 et des T4/T5 majoritaires malgré une forte diminution de la taille des ménages</li> <li>• Un prix élevé dans le neuf et dans l'ancien pénalisant pour les familles</li> <li>• Près de 300 demandes de logement social en attente</li> <li>• Un parc social déséquilibré et surreprésenté par des petits logements T1/T2 répondant aux besoins des logements étudiants au détriment des familles</li> <li>• Une faible progression du parc social familial</li> <li>• Une faible rotation dans le parc social</li> </ul>
<b><u>Opportunités</u></b>	<b><u>Menaces</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'OIN Paris-Saclay générera une croissance démographique et une forte évolution du parc de logements étudiants et familiaux au Moulon et à Corbeville à moyen terme</li> <li>• Un contexte francilien dynamique en termes de croissance démographique</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un marché de l'immobilier dont les prix pourraient encore grimper du fait d'un contexte local très attractif (cluster scientifique)</li> <li>• Une tendance nationale au vieillissement de la population</li> <li>• Un parc social dominé par les logements de petite taille au détriment des familles</li> </ul>
<b><u>Enjeux</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Renouer durablement avec une croissance démographique favorisant un renouvellement générationnel</li> <li>➤ 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</li> <li>➤ Poursuivre le développement d'une offre suffisante à destination des étudiants et éviter de tendre le marché immobilier</li> <li>➤ Favoriser une équité spatiale de la croissance démographique</li> </ul>	



- 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

### 7.3.2.2. Economie et emploi

Les emplois publics représentent 46,2% des emplois de la commune, avec une prédominance des emplois très qualifiés.

Le chômage est en baisse.

Orsay compte 183 commerces, une offre fortement marquée par la prédominance des filières CHR (commerce-hôtellerie-restauration) et services qui constituent la moitié de l'offre à elles deux.

Plus d'un établissement commercial sur quatre est une activité commerciale de services, un poids plus fort de 5 points aux moyennes généralement observées, **signe d'une forte tertiarisation de l'offre.**

**Le poids important des activités alimentaires et hygiène-santé-beauté (près d'une activité commerciale sur trois) marque l'importance des activités de proximité à Orsay.**

Le taux de diversité commerciale (= équipement de la personne et de la maison par rapport au nombre total de commerces hors-services et auto garage mécanique) est faible, **signe d'une faible polarisation d'Orsay sur les communes voisines.**

La réalisation des ZAC de Moulon et de Corbeville vont contribuer au développement de l'offre commerciale et des activités économiques sur le plateau.

A noter que l'agriculture ne constitue plus qu'une activité résiduelle sur le plateau de Moulon.

## Synthèse aspects économiques

<u>Atouts</u>	<u>Faiblesses</u>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un taux de chômage en diminution</li> <li>• Orsay est un pôle d'emploi à l'échelle départementale avec 1,5 fois plus d'emplois que d'actifs</li> <li>• 66,6% de l'emploi est porté par de grands établissements de + de 50 salariés.</li> <li>• Des actifs fortement qualifiés</li> <li>• Une bonne cohérence globale emplois présents/actifs logés</li> <li>• Une densité commerciale supérieure à celle de l'environnement immédiat et particulièrement élevé en alimentaire</li> <li>• Le maintien d'un réel parcours client en comparaison aux autres villes du territoire</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un taux d'activité assez faible qui s'explique par l'importance de la population étudiante</li> <li>• 70% de l'emploi est porté par 24 grands établissements de + de 50 salariés</li> <li>• Un niveau d'emploi fortement dépendant des administrations et équipements publics (Université, Hôpital, ...)</li> <li>• Une sous-représentation des employés chez les actifs orcéens : ils sont deux fois plus nombreux à travailler sur le territoire</li> <li>• Une très faible densité commerciale des grandes et moyennes surfaces</li> <li>• Une diversité de l'offre peu visible et peu lisible à partir des principales voies de déplacement</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un bon maillage commerces/services publics</li> <li>• Une polarité commerciale principale (centre-ville) et deux polarités de quartier (Guichet/Mondétour)</li> <li>• Un taux de vacance commerciale acceptable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une faible densité de commerces autres qu'alimentaires en comparaison aux moyennes Ile-de-France ou Paris-Saclay.</li> <li>• Une tertiarisation assez marquée des linéaires commerçants</li> <li>• Un manque de visibilité des espaces de stationnement et un déficit de jalonnement (barrière psychologique)</li> </ul>
<b><u>Opportunités</u></b>	<b><u>Menaces</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• l'OIN Paris-Saclay génère une dynamique économique (recherche et développement) d'envergure nationale et internationale</li> <li>• Création, à moyen-long terme dans la partie orcéenne de la ZAC de Moulon à proximité de la future gare du métro de la ligne 18, d'un pôle commercial et de développement économique à large vocation de 69 100 m<sup>2</sup>.</li> <li>• La ZAC de Corbeville prévoit la réalisation de 123 000m<sup>2</sup> de développement économique et d'accueil d'activités ainsi que la présence de commerces de proximité et de services</li> <li>• Des équipements d'intérêt supra-communal suscitant des flux nombreux et donc une clientèle commerciale</li> <li>• Le réaménagement du centre-ville va apporter des aménités favorables au développement de commerces de proximité</li> <li>• Un réservoir de clientèle existant notamment sur les pôles universitaires et Courtaboeuf mais aussi auprès des nouveaux habitants</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une tendance nationale à la réduction de l'emploi public</li> <li>• Un contexte économique encore peu favorable au développement de l'emploi privé</li> <li>• Un marché foncier et immobilier peu favorable au développement d'activités artisanales de proximité</li> <li>• Une prise d'importance de l'e-commerce pénalisant pour le développement commercial</li> <li>• La crise sanitaire pourrait porter préjudice pour un certains nombres de commerces de proximité</li> <li>• Une perte inquiétante des actifs non-résidents qui constituent une part importante de la clientèle actuelle</li> </ul>
<b><u>Enjeux</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Favoriser le développement d'activités pourvoyeuses d'emploi en lien avec l'OIN Paris-Saclay</li> <li>➤ Adapter la politique de stationnement et d'aménagement aux besoins des commerces</li> <li>➤ Favoriser la mise en scène commerciale du centre-ville (entrée de bourg, ...)</li> <li>➤ Développer l'offre en commerce non-alimentaire de proximité (bricolage, ...)</li> <li>➤ Conforter l'offre traditionnelle de proximité en accompagnement du développement urbain</li> <li>➤ Maintien et développement de centralités de quartier fortes et homogènes, assurant des fonctions de dépannage et de convivialité en associant certains services publics et/ou des espaces dédiés aux associations et à la rencontre</li> </ul>	

### 7.3.2.3. Equipements d'intérêt collectif

La commune d'Orsay bénéficie de nombreux équipements, concentrés en grande partie dans le centre-ville. Des équipements scolaires et sportifs sont répartis dans des quartiers plus éloignés du centre et la mairie annexe constitue un second pôle administratif sur le plateau de Mondétour.

Orsay est pourvue de trois groupes scolaires publics, totalisant en 2019-2020 un effectif de 435 élèves de niveau maternel et 853 élèves de niveau élémentaire :

- le groupe scolaire de Mondétour (maternelle et élémentaire)
- le groupe scolaire du Centre (maternelle et élémentaire)
- le groupe scolaire du Guichet (deux maternelles et une élémentaire)

Deux collèges sont présents dans la commune : Alexandre Fleming (611 élèves en 2014-2015) et Alain Fournier (501 élèves). Les effectifs du collège Alexandre Fleming sont stables depuis 4 ans, mais ceux d'Alain Fournier connaissent une augmentation depuis 2007 : +165 élèves en 7 ans, soit une augmentation de 26% par rapport à 2007.

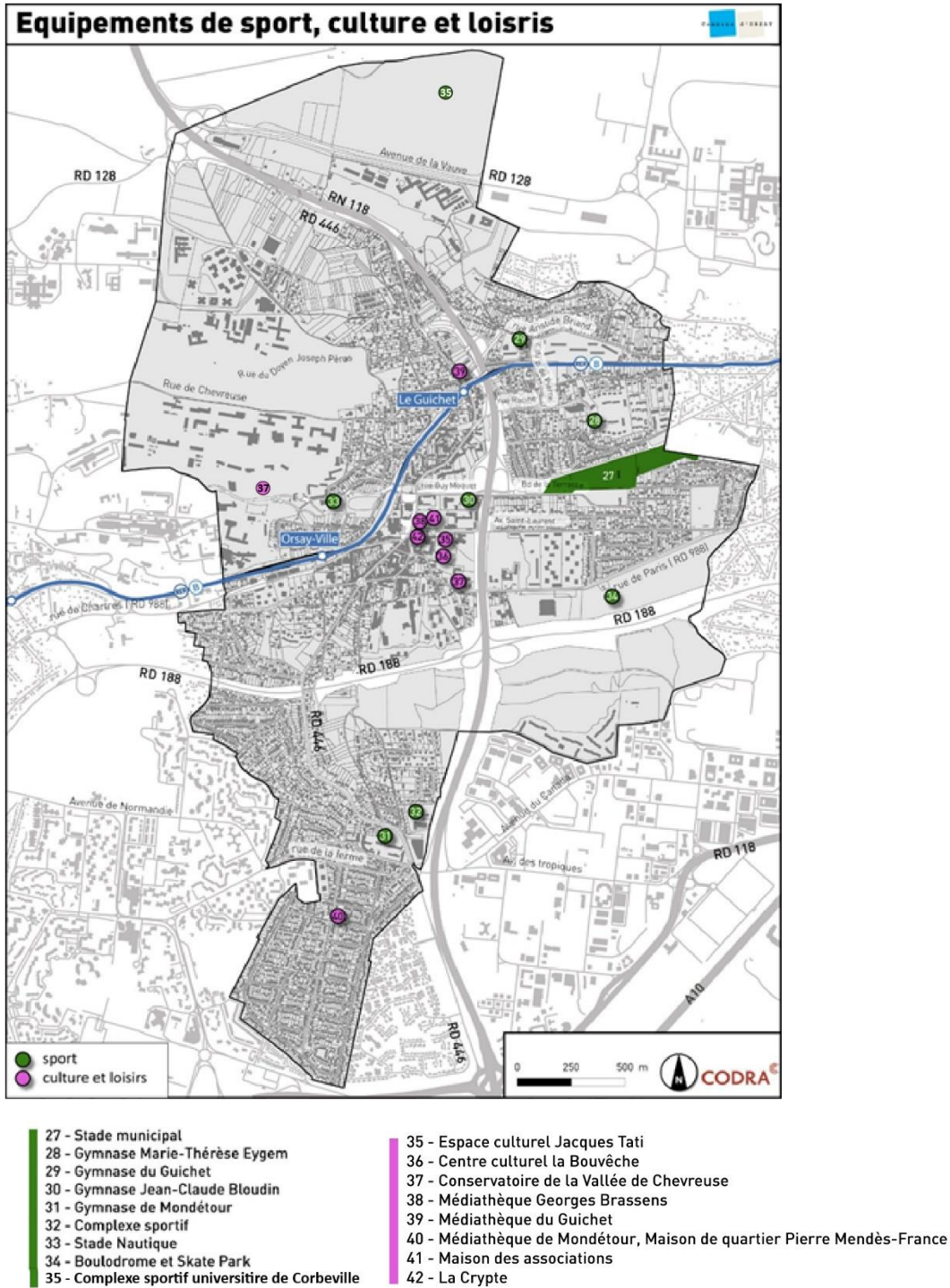
Depuis 2019, l'Université Paris-Saclay a été créée et a remplacé l'Université Paris-Sud. Elle regroupe désormais 48 000 étudiants, 21 000 en premier cycle, 23 200 en master et 4 300 en doctorat.

Ces effectifs tendent à augmenter depuis plusieurs années, en 2014 l'université comptait 29 965 étudiants, soit une augmentation de 60% entre 2014 et 2022. Cette large augmentation est due à la réalisation de l'OIN Paris-Saclay qui vise notamment à rassembler de nombreuses écoles sur le plateau de Saclay.

L'université Paris-Saclay propose une offre complète et variée en premier cycle, Master et Doctorat.

Ses 9 composantes universitaires sont :

- 5 unités de formation de recherche en Sciences, Médecine, Pharmacie, Droit-Economie-Gestion, Sciences du sport ;
- 3 Instituts Universitaires Technologiques dans les domaines scientifiques et techniques à Cachan et Orsay, et dans le tertiaire à Sceaux ;
- 1 école d'ingénieurs universitaire.



Le Groupe hospitalier Nord-Essonne couvre les besoins de plus de 650.000 habitants sur tout le Nord de l'Essonne. Il rassemble les sites de Juvisy-sur-Orge, Longjumeau et Orsay, ainsi que le site du Grand Mesnil, dédié à la psychiatrie. Le GHNE propose un panel complet de soins de proximité et de secours (urgences, maternités, pédiatrie, chirurgies, médecine polyvalente et spécialisée, réanimation, ...) servis par des plateaux techniques modernes qui reposent notamment sur 2 IRM, 3 scanners, une activité d'échographie, et un plateau de soins critiques. Il s'agit d'un acteur incontournable de nombreuses filières de prise en charge.

La ZAC de Corbeville prévoit la réalisation d'équipements scolaires et sportifs, ainsi que le Groupe Hospitalier Nord-Essonne (implantation prévue en 2024).

La programmation envisage ainsi 77 000 m<sup>2</sup> d'équipements publics (équipements scolaires et de petite enfance, un pôle socio-culturel et administratif, etc), d'équipements techniques (chaufferie), équipements exceptionnels (groupe hospitalier), de commerces et de services.

## Synthèse équipements collectifs

<b><u>Atouts</u></b>	<b><u>Faiblesses</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une offre en équipements répartie dans la commune, avec trois pôles principaux (Centre-ville, le Guichet, Mondétour)</li> <li>• Des équipements scolaires de la maternelle au lycée et jusqu'à l'université</li> <li>• Un rayonnement international pour l'Université Paris-Saclay avec 48 000 étudiants et en relations étroites avec le monde de la recherche avec 4 300 doctorants et 9 000 enseignants chercheurs</li> <li>• Une capacité d'accueil des établissements du 1<sup>er</sup> cycle encore conséquente, au vu des effectifs passés : 240 places disponibles</li> <li>• Des équipements sportifs nombreux</li> <li>• Un bon niveau de couverture en accueil de la petite enfance par les structures collectives publiques et privées</li> <li>• L'hôpital est un équipement à rayonnement supra communal favorisant un bon niveau d'accès aux soins de la population</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un parc d'équipements important à entretenir</li> <li>• D'importants espaces mobilisés pour l'équipement du territoire</li> </ul>
<b><u>Opportunités</u></b>	<b><u>Menaces</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le développement de l'enseignement supérieur et de la recherche avec le projet de pôle d'excellence Paris-Saclay et l'ambition d'un rayonnement international renforcé</li> <li>• L'ouverture d'un centre de Service Départemental d'Incendie et de Secours pour garantir des interventions plus rapides à la population et aux usagers du plateau de Saclay</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• La fermeture/relocalisation de l'hôpital sur le plateau de Corbeville à moyen terme</li> </ul>
<b><u>Enjeux</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Adapter l'offre en équipements d'intérêt collectif et de services publics aux besoins de la population présente et à son évolution (liée à l'augmentation démographique)</li> <li>➤ Accompagner le développement du pôle d'excellence Paris-Saclay en y développant un pôle de services publics de proximité dans le secteur de Corbeville (à long terme)</li> <li>➤ Anticiper la fermeture/relocalisation de l'hôpital sur le secteur de Corbeville</li> </ul>	

# 7.4. Bilan de l'état initial de l'environnement et enjeux identifiés

## 7.4.1. Milieu physique

Le territoire de la commune d'Orsay est traversé d'est en ouest par la vallée de l'Yvette, qui sépare les plateaux calcaires de Saclay, au nord, et de Mondétour, au sud. (Figure 4)

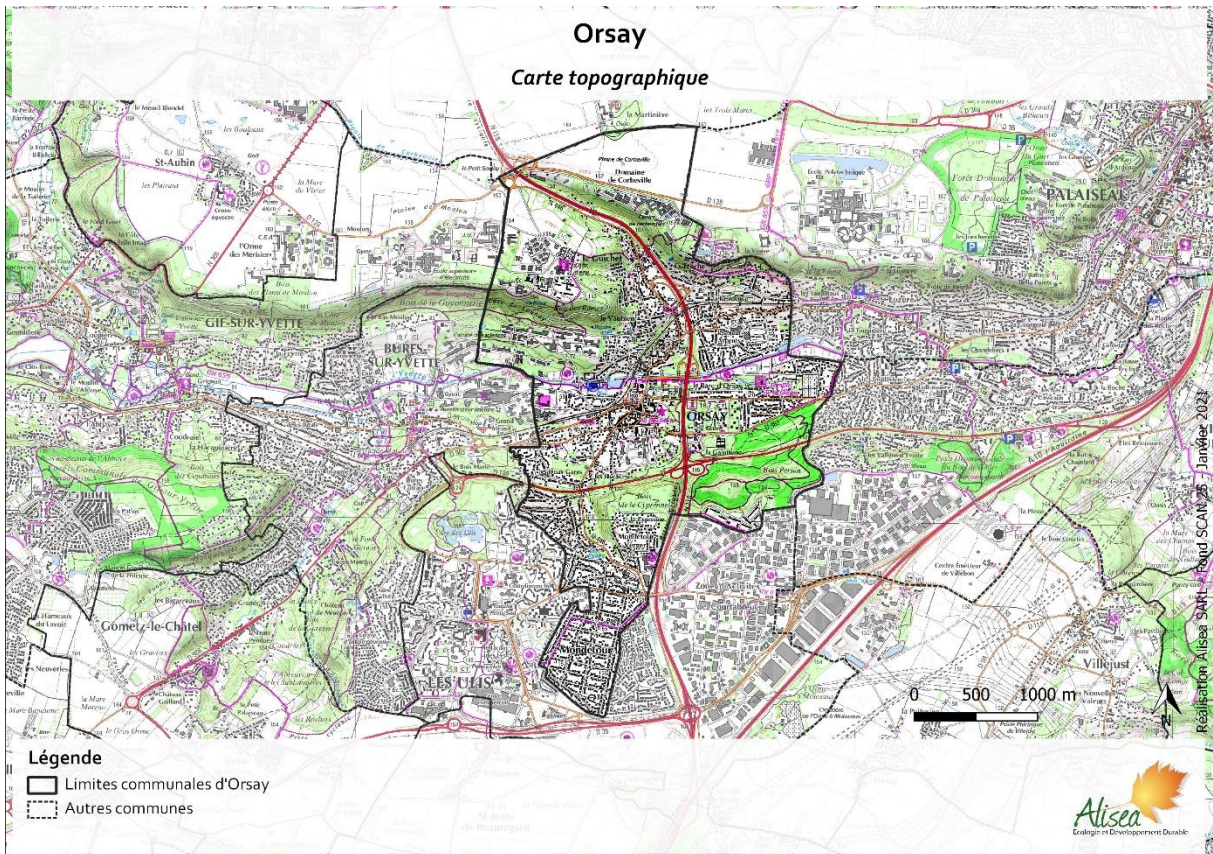


Figure 4 – Carte topographique

L'altitude est de 54 mètres au point le plus bas et de 158 mètres au point le plus haut, soit un dénivelé de 104 mètres. Les boisements suivent les zones de plus grande pente (25-30%), tandis que les secteurs urbanisés occupent essentiellement le bas des coteaux et la vallée (5 à 15%) et le Plateau de

Mondétour. Les terres agricoles ont quasiment toutes disparues à mesure de l'urbanisation, en fond de vallée avec en particulier l'implantation de l'université, et plus récemment sur les plateaux.

Le sous-sol d'Orsay est constitué de couches sédimentaires successives qui affleurent au gré de la pente creusée par les cours d'eau :

- Sables de Lozère sur le plateau, recouverts par le Limon des Plateau,
- Meulière de Montmorency et argile à meulière de Montmorency,
- Grés et Sables de Fontainebleau
- Marnes à huitre en bas de pente.

Plusieurs nappes aquifères sont présentes au gré de ces différentes couches. Elles sont d'un état médiocre avec une vulnérabilité aux pollutions moyenne sur les pentes et faible sur le plateau et en fond de vallée.

Le territoire d'Orsay appartient principalement au bassin versant de l'Yvette relevant du Syndicat Intercommunal pour l'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVY) et pour une petite partie du territoire, à l'extrémité nord de la commune, au bassin versant de la Bièvre, relevant du Syndicat Intercommunal de la Vallée de la Bièvre (SIAVB).

L'Yvette traverse d'ouest en est le territoire communal sans affluent important. Quelques petits vallons dirigent les eaux du plateau vers la vallée ; ils ont été pour la plupart effacés par l'urbanisation. Trois ruisseaux sont encore visibles (Figure 5) : le ru de Mondétour, le ru du Bois de la Grille Noire et la rigole de Corbeville.



Figure 5 – Hydrographie sur le territoire communal

Plusieurs plans d'eau sont présents sur le territoire communal (Figure 6).

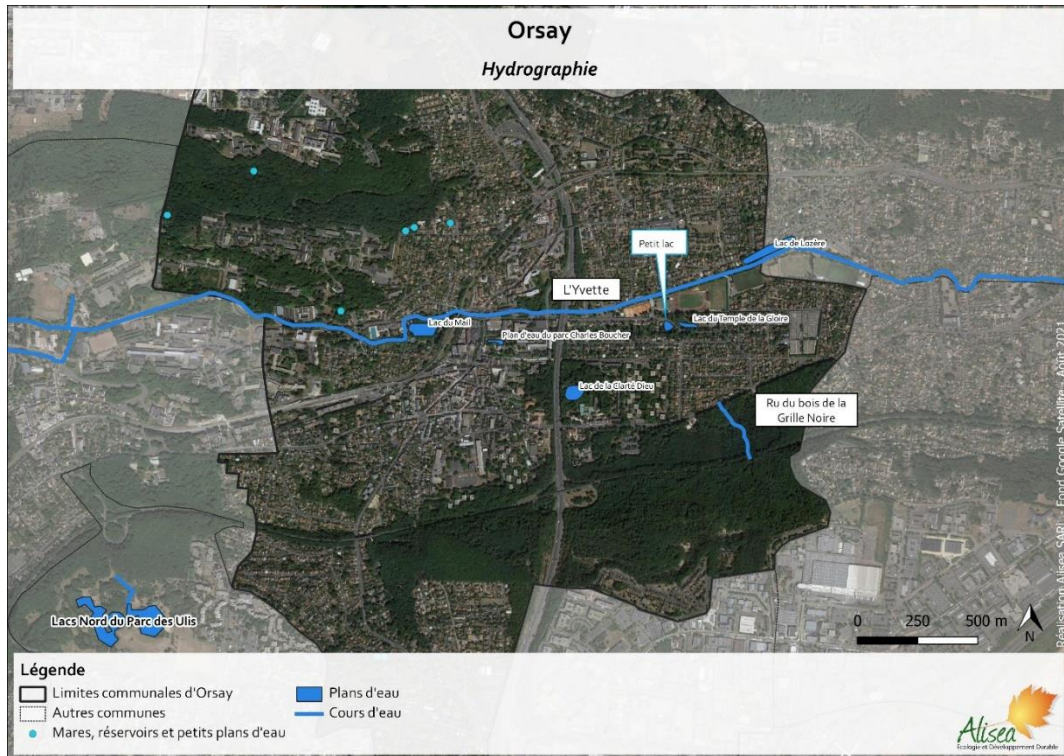


Figure 6 – Hydrographie, zoom sur le centre de la commune

Ce contexte entraîne différents types d’enveloppes d’alertes en matière de zones humides : plusieurs zones humides sont avérées (classe A) le long de l’Yvette, et un continuum de zones potentiellement humides est indiqué dans toute la vallée et le long de la rigole de Corbeville (classe B).

La Communauté d’Agglomération Paris Saclay a la charge de la distribution de l’eau potable et de l’assainissement. Le réseau d’assainissement est en système séparatif (eaux pluviales / eaux usées).

Le climat francilien présente des températures douces et une pluviométrie relativement stable toute l’année. Sur le territoire communal, la forte proportion d’espaces boisés et de parcs et jardins publics et privés avec la présence d’eau, jouent un rôle d’atténuation des écarts. Le territoire présente cependant des secteurs vulnérables au phénomène Ilot de chaleur urbain.

## Synthèse milieu physique

Atouts	Faiblesses
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un relief marqué, favorable à une diversité des habitats naturels et du paysage</li> <li>• Des coteaux aux sols sableux, favorables à l’infiltration des eaux pluviales</li> <li>• Un réseau hydrographique varié : l’Yvette, rus, lacs, mares, rigoles</li> <li>• Un réseau d’assainissement en système séparatif (eaux pluviales / eaux usées)</li> <li>• Un climat présentant des températures douces et une pluviométrie relativement stable toute l’année</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des coteaux en pente forte, présentant un risque de ruissellement</li> <li>• Un sous-sol argileux dans la vallée et en rebord de plateau, facteur de risque de retrait-gonflement des argiles qui se superpose en partie avec le risque d’inondation</li> <li>• Des cours d’eau fortement artificialisés dont l’Yvette sujette à débordement, avec un aléa fort sur quelques quartiers d’habitation</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une forte proportion d’espaces boisés et de parcs et jardins publics et privés avec la présence d’eau, jouant un rôle dans le microclimat</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une artificialisation conséquente des sols de la commune, facteur de risque d’inondation par les eaux de ruissellement</li> <li>• Un réseau hydrographique et des nappes phréatiques sensibles aux pollutions et touchés par différents polluants. Un captage d’eau potable puisant dans l’Albien est présent sur le territoire</li> <li>• Le territoire communal est concerné par la Zone de Répartition des Eaux (ZRE) de l’Albien.</li> <li>• Une forte consommation d’énergies fossiles par les secteurs tertiaire et résidentiel collectif</li> <li>• Des secteurs vulnérables au phénomène Ilot de chaleur urbain (ICU)</li> </ul>
<b>Opportunités</b>	<b>Menaces</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une connaissance des risques de mouvements de terrain et des préconisations et mesures de préventions adaptées, notamment à travers le PPRI</li> <li>• Des possibilités de développer des énergies renouvelables, notamment méthanisation, géothermie, solaire, bois énergie, ou par les réseaux d’assainissement</li> <li>• Une réglementation thermique (RT 2020) suscitant une émulation positive sur les consommations énergétiques</li> <li>• Les projets en cours sur le plateau Nord peuvent améliorer la gestion des eaux pluviales et ainsi limiter le ruissellement dans la vallée, et ce malgré une imperméabilisation des sols</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une évolution probable du climat vers des températures plus élevées, une modification du régime des pluies et un risque accru d’évènements climatiques extrêmes : canicules-sécheresses, orages, tempêtes, ...</li> </ul>

<b>Enjeux du territoire communal</b>	<b>Enjeux spécifiques concernant les OAP sectorielles</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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...)</li> </ul>	<p>Les ZAC de Moulon et de Corbeville jouxtent les boisements du coteau nord et doivent intégrer une préservation forte des boisements</p> <p>Les OAP Trame verte et bleue et circulation douce devront permettre d’améliorer les liens et la visibilité des boisements sans en impacter la qualité écologique</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> </ul>	<p>Cet enjeu concerne tous les secteurs et plus particulièrement les secteurs A, 2, 3, et 5 particulièrement exposés au risque aléa argileux et le secteur 2 en zone inondable</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Gérer les eaux pluviales sur chaque parcelle autant que possible et préserver les zones humides</li> </ul>	<p>La gestion des eaux pluviales concerne tous les secteurs.</p> <p>Des présomptions de zones humides concernent le quartier du Guichet (OAP A et projets 4, 5, 6) et le campus de la fac (projet 2)</p>

<b>Enjeux du territoire communal</b>	<b>Enjeux spécifiques concernant les OAP sectorielles</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver les plans d'eau et les rus et restaurer le profil naturel des cours d'eau lorsque cela est techniquement possible</li> </ul>	<p>le plan d'eau du Temple de la Gloire se trouve au sein du projet 3</p> <p>le campus de la fac (projet 2 cote 400) est concerné par les berges de l'Yvette</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver les alentours du captage d'eau (au nord de l'avenue de Lattre de Tassigny)</li> </ul>	<p>Ce périmètre est situé à proximité de l'OAP centre-ville et notamment de l'îlot de l'hôpital. Les exigences et les recommandations du dossier de déclaration d'utilité publique (DUP) en cours d'instruction seront pris en compte dans les futurs aménagements et particulièrement des OAP Centre-ville et Guichet</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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)</li> </ul>	<p>Une estimation est faite des augmentations prévisibles de la population liées au PLU, en particulier aux OAP</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> </ul>	<p>Tous les espaces sont concernés par cet enjeu</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Préserver l'importante trame verte au sein du tissu urbain (jardins privés, espaces verts publics, alignement d'arbres), favoriser la végétalisation des espaces bâtis.</li> </ul>	<p>Tous les espaces sont concernés par cet enjeu</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Encourager la performance énergétique des constructions et en particulier l'isolation du bâti ancien</li> </ul>	<p>Tous les espaces sont concernés par cet enjeu</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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</li> </ul>	<p>Cet enjeu concerne tous les espaces</p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 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)</li> </ul>	<p>Cet enjeu concerne tous les espaces</p>

## 7.4.2. Habitats naturels et continuités écologiques

Aucune zone Natura 2000 n'est recensée sur le territoire d'Orsay ni aucun autre zonage réglementaire. Cependant, la commune d'Orsay est limitrophe du Parc Naturel Régional de la Haute Vallée de Chevreuse et se situe à moins de 5 km de la Réserve Naturelle Nationale des Sites Géologiques de l'Essonne (Figure 7).

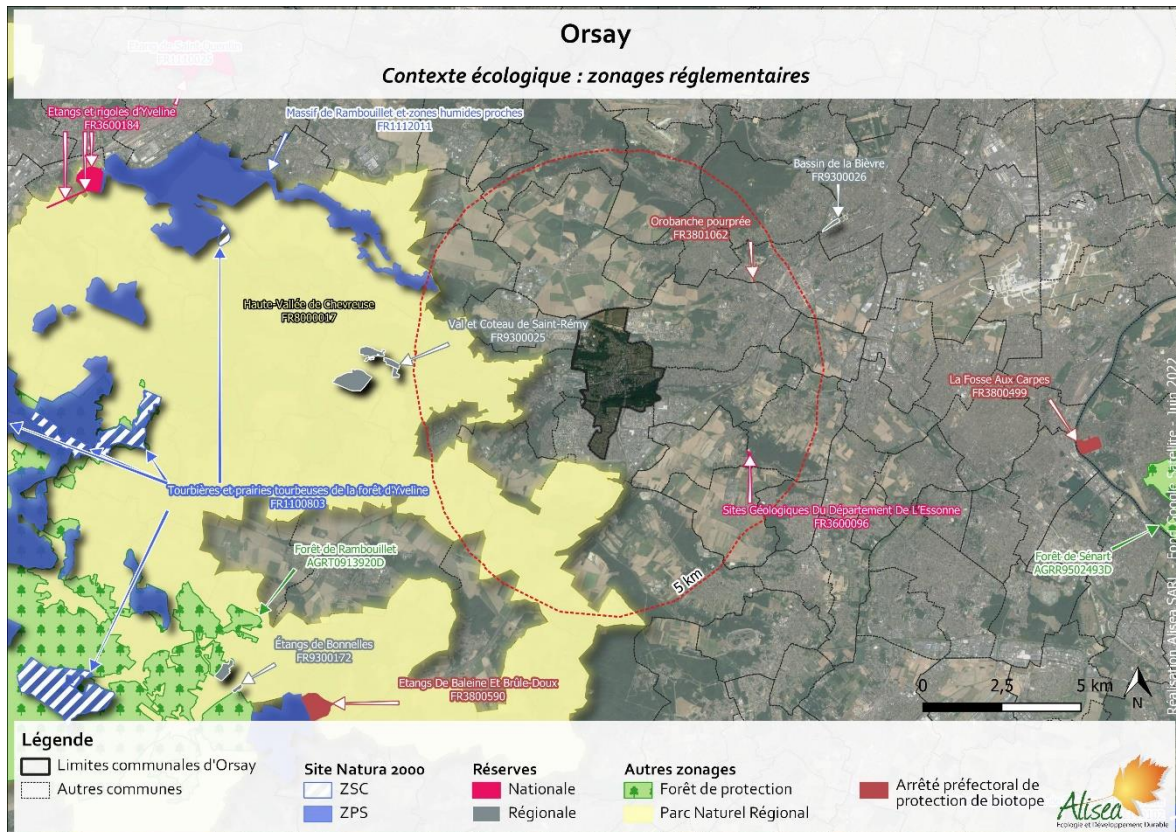


Figure 7 – Contexte biodiversité : zonages réglementaires

Sur le territoire communal, le PLU préserve depuis 2010 :

- **Deux escaliers piétons**, l'escalier des Ulis et le passage du Buisson ;
- **Les alignements d'arbres et les arbres remarquables** ;
- **Deux aménagements paysagers** : les aménagements horticoles de la Grande Bouvèche et du Temple de la Gloire ;
- **Les berges**, en lien avec la préservation de l'Yvette **et les lisières** et celle des boisements, en raison de leur richesse propre et de leur rôle écologique vis-à-vis des milieux à leur interface.

La commune d'Orsay est propriétaire de plusieurs bois sur son territoire, regroupés sous l'appellation "Forêt communale d'Orsay" (58 ha 48a). Cette forêt communale est soumise au régime forestier des

bois et forêts dans le cadre duquel elle fait l’objet d’un plan de gestion durable dit plan d’aménagement en cours de révision, conciliant protection, production sylvicole et accueil du public. Elle comprend le bois de la Troche, le bois de la Grille noire, le bois de la Cyprenne, dit aussi bois du cimetière d’Orsay et le bois Persan.

La commune possède également (un peu plus de 2ha) **le bois de la Croix de Bures, l’espace boisé du sentier de la Voie verte, le bois de la Bouvêche** dont quelques parcelles pourraient être incluses dans le cadre du nouveau plan d’aménagement de la forêt communale.

Les bois publics comprennent également les bois de la Faculté d’Orsay, désormais propriété de l’Université Paris Saclay. Il s’agit d’une forêt domaniale affectée, mais non soumise au régime forestier.

**Les parcs et jardins boisés** représentent d’autres espaces boisés de plus faible surface disséminés dans la commune, pour l’essentiel de part et d’autre de la vallée.

L’absence de boisement dans certains quartiers résidentiels est en partie compensée par les arbres et arbustes fréquents dans les jardins privés. Ils constituent eux aussi des espaces relais pour la faune et la flore, sous réserve d’une gestion raisonnée (notamment, sans usage de produits phytosanitaires).

Une gestion raisonnée est déjà appliquée au sein de la commune, dans les espaces enherbés de faible surface et sur les voiries, reconnaissable à la présence de flore spontanée.

Ce maillage de bois, parcs publics et privés, jardins privés, rivière et rus, lacs, mares, offre une diversité d’habitats (berges et habitats liés à l’eau, bois, lisières, haies...) incluant des espaces remarquables à préserver (ZNIEFF, ENS) et permet une trame verte et bleue à l’échelle communale. Les massifs boisés et la rivière l’Yvette participent à des continuités écologiques régionales.

De ce fait, de nombreuses espèces végétales sont recensées sur le territoire d’Orsay, dont 7 protégées, menacées ou déterminantes de ZNIEFF ainsi qu’au moins 60 espèces animales protégées et/ou identifiées pour leur valeur patrimoniale.

## Synthèse biodiversité et trame verte et bleue

<b><u>Atouts</u></b>	<b><u>Faiblesses</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• De nombreuses espèces végétales recensées sur le territoire d’Orsay, dont 7 protégées, menacées ou déterminantes de ZNIEFF</li> <li>• Au moins 60 espèces animales protégées et/ou identifiées pour leur valeur patrimoniale</li> <li>• Des espaces remarquables à préserver (ZNIEFF, ENS)</li> <li>• Des massifs boisés et une rivière appartenant à des continuités écologiques régionales</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des coupures importantes des continuités boisées par les infrastructures routières et l’urbanisation</li> <li>• Des pressions anthropiques fortes dans les espaces verts publics et privés selon la gestion pratiquée (tonte rase, notamment)</li> <li>• Un morcellement de l’espace et des jardins urbains (voiries, clôtures) défavorable au déplacement de certaines espèces</li> <li>• Des lisières forestières souvent mal gérées (sans transition avec les espaces voisins)</li> <li>• La disparition des espaces agricoles</li> </ul>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un maillage de bois, parcs publics et privés, jardins privés, rivière et rus, lacs, mares, offrant une diversité d’habitats (berges et habitats liés à l’eau, bois, lisières, haies...) et permettant une trame verte et bleue à l’échelle communale.</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Des cours d’eau fortement artificialisés et des tronçons de berges entièrement minérales ou très dégradées</li> <li>• Un espace public très minéral, mis à part les parcs et jardins publics</li> </ul>
<p><b><u>Opportunités</u></b></p>	<p><b><u>Menaces</u></b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un cadrage des politiques de trame verte et bleue par le SRCE francilien, le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE Orge-Yvette</li> <li>• Quelques grands espaces de pelouse pouvant faire l’objet d’une gestion différenciée</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 9 espèces végétales présentant un risque de prolifération invasive</li> <li>• La disparition des espaces agricoles et l’imperméabilisation des sols notamment dans les projets développés sur le plateau nord.</li> </ul>
<p><b>Enjeux du territoire communal</b></p>	<p><b>Enjeux spécifiques concernant les OAP sectorielles</b></p>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le boisement du rebord de coteau au sud de la ZAC de Corbeville est à préserver</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le secteur du projet urbain de Corbeville vise la préservation de ses coteaux boisés ainsi que l’aménagement d’un parc forestier sur sa lisière nord. La ZAC de Moulon mettra en valeur les coteaux boisés et ses lisières.</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Les secteurs d’OAP n’ont pas de lien direct avec ces espaces remarquables</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> <li>• Au niveau de l’université (Cote 400) : préserver la collection botanique et la flore spontanée liée aux pelouses, friches et</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur tous les secteurs : éviter la fragmentation des grands jardins et veiller à conserver des espaces verts et arborés accueillants pour la faune, en particulier l’accenteur mouche, le martinet noir et le moineau domestique</li> </ul>

milieux humides, les plantes forestières en lien avec le coteau, la Renoncule à petite fleur (protégée et liée aux milieux piétinés).	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Favoriser une gestion différenciée des espaces publics, en accord avec leurs autres fonctions</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Préserver les alignements d’arbres et les arbres remarquables identifiés</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• OAP Centre-ville : plusieurs grands alignements d’arbres à préserver</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Encourager la renaturation des berges de l’Yvette et des rus, notamment dans le secteur de l’Université (cote 400)</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Appliquer une protection spécifique aux habitats naturels rares (notamment les forêts anciennes, les zones humides et les mares)</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• 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</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous les secteurs sont concernés par cet enjeu : limiter l’éclairage public et conserver le plus possible d’espaces de pleine terre</li> </ul>

### 7.4.3. Milieu humain, santé, activités et risques liés

La commune d'Orsay est située dans la zone sensible pour la qualité de l'air en Ile-de-France définie dans le Schéma Régional du Climat de l'Air et de l'Énergie (SRCAE) et dans le plan de protection de l'atmosphère (PPA) révisé par arrêté inter-préfectoral le 31 janvier 2018.

**En raison du caractère diffus des pollutions atmosphériques, leur gestion au niveau local est très limitée. Une grande partie est liée aux transports** et à hauteur des grandes infrastructures routières, leur réduction peut passer par des efforts de réduction du trafic automobile, par des formes urbaines permettant une bonne circulation de l'air ou par la plantation d'arbres de haute tige, dont le feuillage peut piéger une petite quantité des particules. Au sein du tissu urbain, en revanche, les niveaux moyens de pollution dépendent des efforts conjoints sur l'ensemble de la région.

Le Plan de Déplacements Urbains de la région Île-de-France (PDUIF), approuvé en juin 2014, fixe la politique de déplacements des personnes et des marchandises pour l'ensemble des modes de transport sur le territoire régional à l'horizon 2020. Il vise à « atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part ».

Les documents d'urbanisme établis à l'échelle locale (Schéma de Cohérence Territoriale, Plan Local d'Urbanisme), doivent être compatibles ou rendus compatibles avec le PDUIF.

Cinq itinéraires cyclables sont aménagés dans la commune d'Orsay :

- Rue de Paris : liaison est-ouest située à l'est de la RN118, assurant une partie du déplacement entre l'est de la commune et le centre-ville (rue de Chartres), aménagé en piste cyclable bidirectionnelle ;
- Piste des Genêts : itinéraire de 1,6 km reliant le centre-ville au quartier Mondétour, traversant le bois de la Cyprenne, aménagée en voie verte ; ;
- RD 446 : un tronçon au nord aménagé en pistes cyclables sur trottoir, parfois effacées et occupées par du stationnement, ainsi qu'un tronçon dans le quartier du Guichet aménagé en bandes cyclables bien matérialisées, des travaux de signalisation au sol de la présence de cycles ont été réalisés et une étude de requalification a pour objectif d'y améliorer la cyclabilité de la voie ;
- Rue Alain Fournier : itinéraire entre la rue Racine et l'est de la rue Alain Fournier, permettant une partie du déplacement entre la gare du Guichet et les équipements du secteur (collège Alain Fournier, Gymnase Marie-Thérèse Eyquem) ;
- Itinéraire du Domaine de Corbeville : itinéraire parallèle à la RD 128, desservant la zone d'activités de Corbeville, aménagé en voie verte.

Les projets de ZAC prévoient de nombreuses liaisons entre le plateau et la vallée.

Le projet de la ZAC de Moulon affiche une volonté forte de limiter l'usage de la voiture, par le redécoupage du réseau de voiries qui profite aux déplacements actifs et par une desserte suffisante en transports en communs. Les liens avec la vallée sont évoqués à travers un développement des circulations à travers le Bois des Rames : lignes de bus et cheminements piétons. Ceux-ci doivent

notamment permettre de rejoindre la ZAC et les gares RER (temps de trajet à pieds estimé environ à 20 min pour la gare du Guichet, 30 min pour Orsay-Ville).

## Synthèse milieu humain, santé

<b><u>Atouts</u></b>	<b><u>Faiblesses</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Une part importante des transports collectifs et une part relativement élevée de la marche à pied pour les déplacements domicile-travail</li> <li>• Un bon maillage du territoire par les voiries et une bonne hiérarchisation des voies</li> <li>• Des niveaux de trafic adaptés à la configuration des voies</li> <li>• Une offre de stationnement importante avec une occupation surchargée pour les stationnements les plus centraux du fait d'une concentration de commerces et services publics et pôle d'emploi (université, hôpital...)</li> <li>• Des transports collectifs performants avec la présence de deux gares et un véritable pôle d'échange intercommunal en gare d'Orsay-Ville</li> <li>• Un réseau interurbain Paris-Saclay Mobilités particulièrement fréquenté sur les liaisons nord-sud</li> <li>• Une coulée verte en fond de vallée, des cheminements piétons structurants et des aménagements adaptés aux fortes pentes permettant de bonnes conditions de déplacement pour les piétons</li> <li>• Une offre de transport en commun en augmentation (bus)</li> <li>• Une part des déplacements actifs domicile-travail en progression</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Un usage majoritaire de la voiture pour les déplacements domicile-travail</li> <li>• Une part importante de personnes travaillant à l'extérieur de la commune</li> <li>• Des problèmes ponctuels d'engorgement de certains carrefours et voies d'accès à l'heure de pointe</li> <li>• Une offre en stationnement pas toujours lisible et une occupation surchargée pour les stationnements les plus centraux du fait d'une concentration de commerces et services publics et pôle d'emploi (université, hôpital...)</li> <li>• La voiture occupe beaucoup de place sur l'espace public</li> <li>• Des itinéraires cyclables peu aménagés</li> <li>• Des conditions pour la marche à pied hétérogènes selon les quartiers</li> <li>• Un déficit d'aménagement au pôle d'échanges d'Orsay-Ville</li> <li>• Des coupures urbaines importantes et pénalisant les déplacements : voie ferrée, RN 118, l'Yvette</li> </ul>
<b><u>Opportunités</u></b>	<b><u>Menaces</u></b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Le PDUIF encadre fortement les normes de stationnement s'agissant des véhicules particuliers et des vélos</li> <li>• Deux projets de transport en commun structurants avec le TCSP 91-06 en cours de réalisation et la future ligne 18 du métro</li> <li>• La CPS développe un itinéraire cyclable nord-sud sur le territoire d'Orsay au travers de la mise à jour de son schéma directeur cyclable</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Risque d'accentuation des situations d'engorgement à l'heure de pointe du fait du développement urbain et économique à venir</li> <li>• Difficultés récurrentes sur la ligne B du RER et peu de possibilités pour augmenter l'offre malgré le programme RER B+ Sud permettant d'améliorer le niveau de service</li> </ul>



<ul style="list-style-type: none"> <li>• L'EPAPS développe les mobilités au sein des ZAC de Corbeville et de Moulon</li> <li>• Le plan vélo est l'occasion de définir une politique de développement du vélo ambitieuse</li> </ul>	
<b><u>Enjeux</u></b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Réaménager le secteur de la Gare Orsay-Ville en faveur d'un meilleur partage de l'espace public</li> <li>➤ Mettre en place une logique de cohérence entre stationnement, itinéraires piétons et commerces en centre-ville</li> <li>➤ Adapter l'exigence de stationnement en fonction des destinations et des caractéristiques urbaines des quartiers et de la proximité des gares</li> <li>➤ Prendre en compte l'arrivée de projets de transport en commun structurants dans le développement urbain</li> <li>➤ Anticiper le risque d'engorgement du réseau routier</li> <li>➤ Aménager un réseau de circulations douces efficace et sécurisé sur l'ensemble du territoire communal</li> </ul>	

<b><u>Enjeux</u></b>	<b>Enjeux spécifiques concernant les OAP sectorielles</b>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Réaménager le secteur de la Gare Orsay-Ville en faveur d'un meilleur partage de l'espace public</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enjeu à prendre en compte dans l'OAP Centre-ville</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Mettre en place une logique de cohérence entre stationnement, itinéraires piétons et commerces en centre-ville</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Adapter l'exigence de stationnement en fonction des destinations et des caractéristiques urbaines des quartiers et de la proximité des gares</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Enjeu à prendre en compte dans l'OAP Centre-ville et le secteur du Guichet</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Anticiper le risque d'engorgement du réseau routier</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte l'arrivée de projets de transport en commun structurants dans le développement urbain</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Aménager un réseau de circulations douces efficace et sécurisé sur l'ensemble du territoire communal</li> </ul>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Poursuivre la gestion de l'éclairage public pour en diminuer l'intensité, l'étendu et garder des zones de nuit complète</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Tous les secteurs sont concernés par cet enjeu</li> </ul>
<ul style="list-style-type: none"> <li>• Intégrer un suivi précis des installations présentant des risques de pollution</li> </ul>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Prendre en compte avec attention les installations à risque dans le secteur du centre-ville ou à proximité</li> </ul>

# 7.5. Explication des choix retenus pour établir le PADD

## 7.5.1. Prospective démographique

### 7.5.1.1. 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.**

### 7.5.1.2. 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.**

### 7.5.1.3. 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.

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.

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

Cet axe vise à préserver le cadre de vie des orcéens dans toutes ses composantes essentielles.

Ainsi, la première orientation souhaite réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales du territoire et lutter contre tout dysfonctionnement des espaces naturels de qualité, en protégeant notamment 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, en maintenant et développant les continuités écologiques à l'échelle locale pour restaurer et renforcer les continuités d'importance régionale, en favorisant le développement de la biodiversité ordinaire au sein de la ville en conservant une place prépondérante pour le végétal.

La deuxième orientation a pour but de conforter les ambiances urbaines existantes caractéristiques du cadre de vie orcéen et support à l'évolution maîtrisée de la ville en valorisant un paysage urbain de qualité et en conservant la vocation résidentielle dominante de la ville et favoriser l'animation du centre-ville.

Enfin, la troisième orientation vise 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 en préservant les caractéristiques des quartiers patrimoniaux participant fortement à l'identité orcéenne et en protégeant le bâti de caractère et les éléments structurants de l'histoire d'Orsay afin d'accompagner l'évolution de la ville.

## 7.5.3. Partie 2 : Orsay, un territoire pour tous, une ville dynamique

Ce deuxième grand axe s'attache à rendre Orsay accessible à tous ses habitants, à la rendre animée et dynamique et à l'adapter au changement climatique et économique.

C'est pourquoi la première orientation envisage de développer une approche équilibrée et maîtrisée de l'évolution de l'urbanisation existante, en suscitant et accompagnant l'évolution du tissu urbain, en encourageant l'évolution et le renouvellement des constructions rendus nécessaires pour l'adaptation au contexte géographique et climatique, en suscitant une interpénétration entre la ville et le domaine universitaire tout en préservant les qualités paysagères et environnementales du site classé de l'université.

La deuxième orientation souhaite proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la population en rendant efficient le parcours résidentiel des ménages et améliorer les conditions de logement des orcéens en complétant l'offre de logements existante.

Puis la troisième orientation s'attache à étoffer le tissu économique orcéen et maintenir une dynamique en accompagnant notamment 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 en développant l'activité économique et l'emploi en harmonie avec l'évolution qualitative de la ville.

Ensuite la quatrième orientation vise à prendre en compte les besoins en déplacement de l'ensemble des usagers en préservant les principes d'une ville apaisée où chaque usager puisse se déplacer efficacement et en sécurité, en aménageant une ville des proximités permettant de limiter le recours à l'automobile et d'atténuer le risque d'engorgement du réseau routier et en repensant un lien plus fort entre la vallée et le « Campus Urbain » du plateau de Saclay.

Enfin, la cinquième orientation a pour objectif de parfaire l'équipement du territoire pour une ville cohérente et fonctionnelle, en maintenant un niveau d'équipement adapté à l'évolution démographique, diversifié et visant la satisfaction des besoins réguliers et exceptionnels.

### 7.5.3. 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.

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) du 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.

C'est pourquoi la première orientation souhaite réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales d'Orsay en organisant un tissu urbain de qualité au sein du « Campus Urbain », en maintenant et développant les continuités écologiques à l'échelle locale pour restaurer et renforcer les continuités d'importance régionale, en favorisant le développement de la biodiversité ordinaire au sein du « Campus Urbain » en réservant une place prépondérante pour le végétal, en valorisant un paysage urbain de qualité et en se prémunissant contre les risques naturels.

La deuxième orientation permettra d'organiser un « Campus Urbain » pour tous en y développant l'activité économique et les équipements publics.

La dernière orientation est de prendre en compte les besoins en déplacement de l'ensemble des usagers et renforcer les liaisons plateaux-vallée en aménageant un « Campus Urbain » permettant de limiter le recours à l'automobile et d'atténuer le risque d'engorgement du réseau routier et en repensant un lien plus fort entre la vallée et le « Campus Urbain » du plateau de Saclay.

## 7.5.4. Objectifs du Zéro Artificialisation Nette (ZAN)

Hors OIN, le PADD établit une consommation d'espace naturel, agricole ou forestier très limitée (0,38 ha correspondant à une opération de logements collectifs au nord de la Gare du Guichet, à quelques pavillons au sein du bois des Rames (cf. partie 3.2.6.2. du Tome 2)), et souhaite poursuivre cet objectif.

## 7.5.5. 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 créée 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.

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

Le PLU révisé a fait le choix de faire évoluer certaines OAP et d'en laisser d'autres tel qu'existante.

### 7.6.1. Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles modifiées

#### 7.6.1.1. 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 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.

Le PLU révisé a permis de retravailler les orientations de cette OAP. Ainsi :

- ✎ 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 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 collectif sur la partie nord de l'espace mutable su Bourbier et la livraison en 2021 de logements sur le secteur des Planches, les espaces de mutation potentielle ont été réduits.
- ✎ Le parc de stationnement relai à développer en silo à proximité de la gare du Guichet a été supprimé car le projet n'est plus à l'ordre du jour.
- ✎ L'inscription d'un bassin de rétention à prévoir sur le Bourbier a été ajouté, en lien avec le document graphique et en accord avec la CPS et l'emplacement réservé existant sur le Bourbier.
- ✎ La requalification de la rue de Versailles a été prolongée jusqu'à la limite nord de l'OAP 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..

## 7.6.1.2. 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.

#### a) L'îlot de la Poste

- ↪ Le PLU révisé a supprimé des protections patrimoniales : un mur et un bâtiment existant à conserver (actuel réparateur vélo) pour 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.
- ↪ De plus, l'hypothèse d'un parking public au cœur de l'îlot a été supprimé pour des raisons de faisabilité.
- ↪ Un principe de liaison douce à quant à lui été ajouté au sein de l'OAP afin de répondre aux besoins de développement des mobilités douces au sein de l'hyper-centre.

#### b) Le site de l'hôpital

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.

- ↪ Le PLU révisé a toutefois supprimé la protection patrimoniale de la construction située au sud du secteur afin de mettre en cohérence l'OAP avec les protections patrimoniales inventoriées sur le plan de zonage en rectifiant une erreur matérielle.
- ↪ La temporalité indicative de reconfiguration de l'îlot a été allongée car 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.

#### c) 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.

#### d) Le secteur du boulevard Dubreuil

Le secteur du boulevard Dubreuil a été retiré de l'OAP en cohérence avec la volonté communale de diminuer les droits à construire sur le secteur. Ainsi le secteur redevient en partie à vocation pavillonnaire.

### 7.6.1.1. Le secteur de l'entrée de ville Mondétour

Le PLU révisé a supprimé cette OAP car la volonté municipale pour ce secteur est de pérenniser ses fonctions économique, commerciale et d'équipement.

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.

Le CTM et les équipements sportifs présents sont voués à rester sur place dans les prochaines années.

## 7.6.1. Les orientations d'aménagement et de programmation sectorielles conservées en l'état

### 7.6.1.1. ZAC de 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.

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

**Différents piliers de la stratégie de développement durable qui ont présidé dans la conception du projet sont traduits dans l'OAP :**

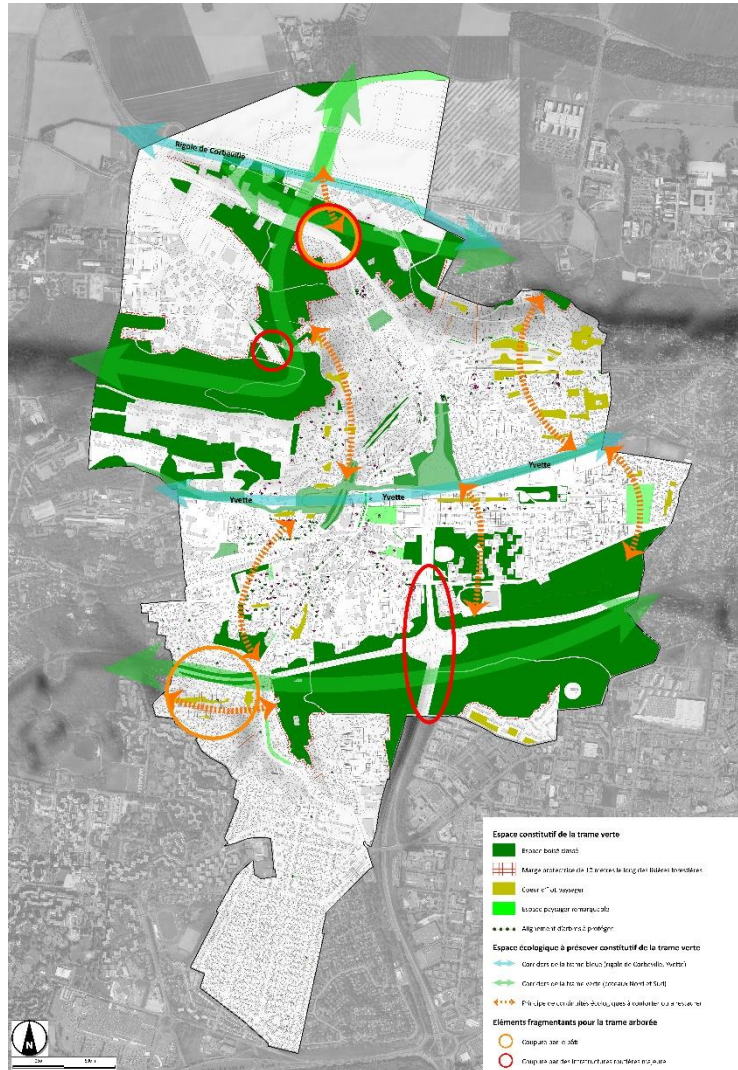
- **Intégrer le projet dans son environnement, entre plateau agricole et coteau boisé** : les orientations réglementaires s’agissant de la trame verte traduisent la vision stratégique de concilier ville et nature. Il s’agit de valoriser plus particulièrement le développement de la biodiversité dite ordinaire 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

## 7.6.2. Les orientations d’aménagement et de programmation thématiques modifiées

### 7.6.2.1. La Trame Verte et Bleue

En cohérence avec les objectifs 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.

Le PLU révisé a intégré une cartographie spatialisant la trame verte et bleue sur la commune :



### 7.6.2.2. 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.

Le PLU révisé met à jour la cartographie des liaisons douces à prévoir ou à renforcer à la suite d'un travail 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.

## 7.6.3. Les orientations d'aménagement et de programmation thématiques conservées en l'état

### 7.6.3.1. 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.

### 7.6.3.2. Soutenir la vitalité commerciale

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.

## 7.7. Explication des choix retenus pour établir les zones et les règles qui y sont applicables

### 7.7.1. Evolution des zones et secteurs

#### 7.7.1.1. Création d'un secteur UAm

Un secteur UAm a été mis en place au niveau de l'entrée de ville Mondétour, au nord du Ring des Ulis.

Le secteur 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. La superficie de la zone UAm s'élève à 1,1 hectares.

#### 7.7.1.2. Evolution d'un secteur UCVp

Un secteur UCVp a évolué vers le zonage UCV car le projet de logements a été réalisé.

#### 7.7.1.3. Evolution de la zone UE

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. La superficie de la zone évolue de 45,1 à 50,3 hectares.

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.

### 7.7.1.4. Evolution de la zone UG et du secteur UGa ainsi que de la zone UH et du secteur UHc

Le secteur du Guichet est un des secteurs de la vallée pour lequel le PLU révisé diminue les droits à construire. Ces évolutions à la baisse ont pour origine l'urbanisation grandissante des plateaux de Moulon et de Corbeville, qui apportera une nouvelle population très importante. De plus, la réduction des droits à construire ne fragilisera pas la compatibilité du PLU avec les objectifs de construction de logements et de densité du SDRIF. L'objectif y est donc de maîtriser l'urbanisation et de préserver le quartier pavillonnaire existant.

Ainsi, une zone UH remplace un secteur UGa au nord et au nord-est de la rue de Versailles.

Une zone UH et un secteur UHc remplacent un secteur UGa de part et d'autre de la rue de Versailles. L'analyse des pentes sur ce secteur a permis de classer la partie ouest de la rue de Versailles en secteur UHc.

Un secteur UGa situé à l'angle de la N118 et la rue de Lozère sur le secteur du Libernon a été supprimé. Il est désormais classé en zone UH et correspond à un secteur majoritairement pavillonnaire.

La zone UG située au nord de la gare du Guichet a évolué 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.

La zone UG a évolué 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 d'y 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 urbaines.

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

La zone UG située au nord du ring des Ulis est supprimée 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).

La zone UG située au cœur du plateau de Mondétour est réduite et évolue en partie en zone UH, dans l'objectif de réduire le potentiel mutable sur ce secteur et le circonscrire à la centralité de quartier.

### 7.7.1.5. Maintien des zones UM, UP et UR

La zone UM correspond au secteur de la ZAC de Moulon et a donc été conservée en l'état.

La zone Up correspond à la zone pavillonnaire regroupant les constructions d'intérêt patrimonial protégées au plan de zonage et dans la réglementation. Elle a été conservée pour préserver le caractère pavillonnaire de la ville.

La zone UR correspond aux grands ensembles. Elle a été conservée en l'état car elle ne présentait pas d'enjeux particulier d'évolution.

### 7.7.1.6. Elargissement de la zone UU

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).

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.

### 7.7.1.7. Maintien de la zone AUc

La zone AUc correspond à la ZAC de Corbeville et n'a pas vocation à évoluer.

### 7.7.1.8. Réduction de la zone AUg

La zone AUg 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 identifiées 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.

### 7.7.1.9. Création d'une zone N

Une zone N a été créée sur l'ancienne zone AUg du Bourbier, au niveau des 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 à avérer par la DRIEAT sur le secteur, et de préserver le secteur de risques liés à la gestion de l'eau.

## 7.7.1. Evolution des règles applicables

### 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).

### 7.7.1.1. Articles 1 et 2 - fonctions urbaines

Pour les destinations usages et affectations des sols soumis à conditions, le PLU intègre désormais une nouvelle condition concernant les affouillements et exhaussements des sols. Il s'agit de l'installation des dispositifs de géothermie, de préférence situés sous les emprises déjà artificialisées.

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.

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.

#### a) Zone UA

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.* ».

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.

De plus, l'interdiction des ICPE était trop restrictive, leur autorisation est désormais soumise à condition dans l'article UA-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.* »

#### b) Zone UCV

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.

« 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. »

Les conditions de réalisation d'entrepôt ont également évolué afin d'autoriser des petits espaces de stockage pour la restauration notamment.

Cette évolution permettrait à certaines activités artisanales de s'implanter au cœur de la ville.

### c) Zone UE

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.

### d) Zone UG et AUg

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

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.

### e) Zones UH, UP et UR

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 ».

#### f) Zone UU

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.

#### g) Zone N

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.

### 7.7.1.2. Articles 3

#### a) Clause de mixité sociale

Le PLU révisé reprend le principe de clause de mixité sociale en la reformulant en partie.

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.

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.

Ces évolutions visent ainsi à élargir et à augmenter la construction de logements sociaux sur la commune.

#### b) Linéaire de diversité commerciale en zones UCV, UG et UH

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.

La règle prévoit désormais des exceptions permettant la réalisation d'accès aux logements situés au-dessus des commerces.

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

### a) Zone UH et UP

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'utilisateur, 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.

### b) Zone UR

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.

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.

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

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.

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.

Il était nécessaire de régler le cas de figure pour les terrains d'assiette bordés par plusieurs voies de desserte. Ainsi les règles s'appliquent au regard de la voie sur laquelle est ou sera adressé.

### a) Zone UH

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) Secteurs UPc et UPd

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.

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

L'évolution des règles concerne principalement la réduction des distances imposées entre deux constructions dont les façades ne comportent pas de vue.

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.

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.

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

Le nouveau champ d'application exempté 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.

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 ».

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.

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.

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.

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>.

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%.

### 7.7.1.7. Article 8 - Hauteur des constructions

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 ».

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.

D'une façon générale les règles de hauteur établies par le PLU modifié apparaissaient 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.

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

La réglementation du PLU de 2017 était difficilement applicable car très subjective concernant l'aspect extérieur des constructions. Le PLU révisé reformule la règle et la précise pour une meilleure application.

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

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.

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.

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.

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.

Il n'existait pas de règle concernant les citernes recueillant l'eau pluviale. Le PLU révisé réglemente leur implantation afin d'en garantir leur bonne insertion dans les quartiers. Ainsi, elles ne doivent pas être visibles depuis l'espace public.

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.

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.

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.

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

Le PLU révisé intègre deux nouveaux points aux dispositions générales.

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.

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 : « *Continuer à accompagner et faciliter l'implantation et le développement du commerce de proximité particulièrement en centre-ville* ».

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.

Le PLU révisé souhaite simplifier la mise en place de dispositifs à énergie solaire en intégrant plus de souplesse à la réglementation.

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.

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.

Le PLU révisé autorise désormais certaines démolitions, à condition qu'elles concernent des éléments susceptibles d'avoir altéré le caractère patrimonial de la construction.

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.

Il est également possible désormais de créer des nouvelles baies et de modifier celles existantes.

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.

#### **7.7.1.10. Article 11 - Obligations de performances énergétiques et environnementales des constructions**

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.

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

La réglementation a évolué pour 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.

Il reste toutefois possible et même encouragé d'aménager des emplacements de stationnement sur revêtement perméable.

Le PLU de 2017 n'intégrait pas de coefficient de biotope par surface, mais seulement un pourcentage de surface non-imperméabilisée.

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.

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.

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.

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.

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.

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.

A ce titre, le PLU révisé favorise l'infiltration des eaux pluviales.

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.

Enfin, 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.

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

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 ».

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

La règle est simplifiée et fait référence uniquement au règlement d'assainissement intercommunal. Cette évolution a pour but d'éviter de retrouver des différences entre le règlement intercommunal d'assainissement et les règles instaurées dans le PLU.

Seules sont détaillées les règles de base de la gestion des eaux pluviales.

Ainsi, chaque évolution du règlement d'assainissement intercommunal sera de fait prise en compte par le PLU.

### 7.7.1.14. Article 15 - Obligation de réalisation d'aires de stationnement

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.

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.

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.

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 prise 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.

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.

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

L'article 16 est légèrement modifié afin d'intégrer des schémas règlementant 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.

### **7.7.1.16. Article 17 - Conditions de desserte des terrains par les réseaux**

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.

En outre, une disposition a été ajoutée pour réglementer la collecte des déchets et ordures ménagères. Elle permet de préciser les conditions de réalisation de points d'apport volontaire et l'organisation du tri collectif.

# 7.8. Justification de l'insertion de dispositions particulières

## 7.8.1. Emplacements réservés

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.

Numéro	Destination	Bénéficiaire	Surface
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>

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>
16	Aménagement d'une liaison piétonne entre les rues L. Scoccard et A. Maginot	Commune	251 m <sup>2</sup>
18	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>
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>

## 7.8.2. Délimitation d'espaces boisés classés

Le PLU révisé modifie un espace boisé rue des Sources classé pour l'ajuster à la réalité du terrain tout en conservant sa superficie.

## 7.8.3. 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 :
  - 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 :
  - 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

## 7.9. Conclusion relative aux incidences notables du plan et mesures envisagées

### 7.9.1. Incidences liées à l'évolution 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.

Les quelques points d'attention soulevés lors du travail sur le PLU ont permis de réduire voire d'éviter les impacts pressentis.

### 7.9.2. Incidences liées à l'évolution des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

#### 7.9.2.1. Les OAP sectorielles

**L'OAP du secteur du Guichet** a un 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.

Elle a également un 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.

**L'OAP du secteur du centre-ville :**

Ilot de la Poste : l'OAP a un **impact négatif** possible 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.

Ilot de l'hôpital : l'impact est neutre.

Ilot de la gare : il n'y a pas d'impact car l'OAP n'évolue pas sur ce secteur.

Ilot Boulevard Dubreuil prolongé : l'impact est 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.

L'OAP d'entrée de ville Mondétour a un impact neutre car 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).

Les OAP ZAC du Moulon et Secteur du projet urbain de Corbeville ont un impact neutre car elles n'évoluent pas.

## 7.9.2.2. Les OAP thématiques

L'OAP Trame Verte et Bleue a un 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.

L'OAP circulations douces ont un impact positif sur les mobilités avec une augmentation et une cohérence des voies douces ainsi que l'optimisation du stationnement.

**L'OAP valoriser et préserver le patrimoine bâti** a 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.

**L'OAP soutenir la vitalité commerciale** a un impact neutre car il n'y a pas d'évolution.

### 7.9.3. Incidences des évolutions du plan de zonage

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 maintiennent l'occupation de l'espace actuel avec un impact neutre ou faible sur l'environnement. L'emplacement réservé N°20 permet une meilleure collecte des déchets et le N°21 une meilleure gestion des eaux pluviales.

Le détail est contenu dans le tableau ci-dessous :

Secteurs concernés	Nature des changements	impact	commentaire
Secteur du Guichet	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
	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>
		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

Secteurs concernés	Nature des changements	impact	commentaire																																						
	<p>Prolongement de la zone UGa à la place d'une zone UG au sud du secteur.</p> <p>Conservation d'un secteur UGa sur le périmètre de l'opération I3F en cours de réalisation.</p>		<p>biodiversité pour les parcelles supérieures à 600 m<sup>2</sup>.</p> <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*)	0,2 (soit 20% 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 de la zone UH (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.																																						
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	<p>Cette évolution réduit la hauteur maximale pour un secteur désormais construit Cela n'a pas d'incidence sur l'environnement.</p> <p>Les orientations paysagères de l'OAP permettent de préserver les paysages</p>																																						

Secteurs concernés	Nature des changements	impact	commentaire
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>			
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

Secteurs concernés	Nature des changements	impact	commentaire
			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.
Alignements d'arbres			
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

## 7.9.4. Incidences des évolutions du règlement écrit

Le règlement permet une évolution des termes lexicales et un ajustement par rapport à la réalité du terrain.

Les dispositions générales prennent en compte le risque retrait-gonflement des argiles et donne des précisions sur le risque d'inondation par remontée de nappe pour une meilleure prise en compte des risques naturels.

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.

**Pour conclure, les évolutions prévues au règlement n'entraînent pas d'impact négatif sur l'environnement.**

## 7.10. Récapitulatif des incidences, des mesures et de leur suivi

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.**

Le PLU définit une 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>	Maintien sauf OIN	223,95 ha	190,74 ha	190 ha
	→ Superficie des forêts publiques	ONF, bilan du plan d'aménagement tous les 10 ans	Maintien		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	



<b>Orientations du PADD</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>Source</b>	<b>Tendances recherchées</b>	<b>2017</b>	<b>2021</b>	<b>Cible pour 2030</b>
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	
---	-----------------------------	---	-----------------	--	------------------------	--



<b>Orientations du PADD</b>	<b>Indicateurs</b>	<b>Source</b>	<b>Tendances recherchées</b>	<b>2017</b>	<b>2021</b>	<b>Cible pour 2030</b>
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>			



## 7.11. Méthodes et bibliographie

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.