

# Orsay

## Révision du Plan Local d'Urbanisme

### 3. Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.)



*Révision approuvée par délibération du 11 mars 2024*

<b>Préambule</b> .....	<b>3</b>
Les objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme .....	4
<b>Partie 1 : Orsay, une identité paysagère et environnementale préservée dans toutes ses composantes essentielles</b> .....	<b>7</b>
A/ Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales du territoire et lutter contre tout dysfonctionnement des espaces naturels de qualité .....	8
C/ Préserver et valoriser le patrimoine bâti afin de renforcer l'identité paysagère et culturelle de la ville et d'œuvrer pour les générations futures .....	14
<b>Partie 2 : Orsay, un territoire pour tous, une ville dynamique</b> .....	<b>17</b>
D/ Développer une approche équilibrée et maîtrisée de l'évolution de l'urbanisation existante ...	18
E/ Proposer une offre de logements adaptée aux besoins de la population.....	20
F/ Etoffer le tissu économique orcéen et maintenir une dynamique.....	21
G/ Prendre en compte les besoins en déplacement de l'ensemble des usagers .....	24
H/ Parfaire l'équipement du territoire pour une ville cohérente et fonctionnelle.....	27
<b>Partie 3 : Orsay, un territoire charnière dans l'opération d'intérêt national Paris Saclay ...</b>	<b>30</b>
I/ Réaffirmer les grandes richesses paysagères et environnementales d'Orsay en organisant un tissu urbain de qualité au sein du « Campus Urbain ».....	33
J/ Organiser un « Campus Urbain » pour tous .....	34
K/ Prendre en compte les besoins en déplacement de l'ensemble des usagers et renforcer les liaisons plateau-vallée .....	36
<b>Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et ZAN</b> .....	<b>37</b>

# Préambule

## Les objectifs poursuivis par la révision du plan local d'urbanisme

Les objectifs définis par la délibération du conseil municipal du 29 septembre 2020 prescrivant la révision du PLU sont :

### Urbanisme et habitat

- ↺ Déterminer un processus de développement raisonné de la ville, avec une insertion cohérente des réalisations nouvelles au sein du tissu urbain existant ;
- ↺ Penser une évolution en harmonie avec les caractéristiques naturelles du territoire, et notamment avec la topographie ;
- ↺ Veiller à l'évolution rationnelle des quartiers autour des gares d'Orsay-Ville et du Guichet ;
- ↺ Atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU, assurer la mixité sociale dans les programmes de logements et assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée ;
- ↺ Dynamiser les liens entre l'activité universitaire et l'activité urbaine, en ayant une attention particulière sur le devenir des locaux libérés à termes dans le campus ;
- ↺ Améliorer la qualité des espaces publics et garantir un cadre de vie de qualité au sein de la ville.
- ↺ Poursuivre un processus d'insertion cohérente des réalisations nouvelles au sein du tissu urbain existant ;
- ↺ Du fait de la pression foncière générée par l'Opération d'Intérêt National, et de la perspective de production importante de logements sur le secteur du Plateau, il s'agit pour la Ville de réduire l'ampleur des mutations urbaines constatées dans certains secteurs et notamment aux abords de la gare du Guichet, de la rue de Versailles ou bien encore pour préserver la dominante pavillonnaire de ses quartiers,
- ↺ Requestionner certaines zones de projet, en particulier dans les secteurs faisant l'objet d'Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- ↺ Concernant le boulevard Dubreuil prolongé, la Ville souhaite ainsi revoir les objectifs de l'orientation d'aménagement et de programmation et réduire l'ampleur de l'intensification urbaine que pourrait potentiellement générer le classement actuel en zone UG,
- ↺ Anticiper la nécessaire reconversion des terrains d'assiette de l'hôpital prenant en compte la temporalité de leurs départs,
- ↺ Poursuivre la trajectoire permettant d'atteindre le pourcentage de logements sociaux exigé par la loi SRU, assurer la mixité sociale dans les programmes de logements et assurer un parcours résidentiel efficient avec une offre de logements diversifiée ;
- ↺ Faciliter la réalisation de logements d'urgence permettant de faire face à certaines situations de crise (femmes victimes de violences, situation sanitaire urgente...) et lutter contre la spirale de l'exclusion,
- ↺ Lutter contre l'habitat indigne et les marchands de sommeil,
- ↺ Améliorer la qualité des espaces publics et garantir un cadre de vie de qualité au sein de la ville.
- ↺ L'adaptation de la protection patrimoniale : Il s'agit sur ce point d'ajuster et de clarifier les règles de la protection patrimoniale, afin notamment de permettre, dans certaines circonstances la

réalisation de projets de réhabilitations et/ou d'extensions. Il semble opportun sur ce point d'analyser finement la règle à l'aune de ces objectifs.

### Economie

- ↗ Développer et soutenir le commerce de proximité ;
- ↗ Mesurer et prendre en compte les retombées économiques du développement que le Plateau de Saclay engendrera sur la ville ;
- ↗ Permettre un développement économique harmonieux de la commune
- ↗ Poursuivre le développement économique de la Ville en facilitant l'implantation d'activités génératrices d'emplois,
- ↗ Continuer à accompagner et faciliter l'implantation et le développement du commerce de proximité particulièrement en centre-ville,
- ↗ Poursuivre les projets de réaménagement du centre-ville pour apporter des aménités positives supplémentaires,

### Mobilités et déplacements

- ↗ Permettre et favoriser la création de liaisons douces entre les différents pôles structurants de la ville (Gares / centre-ville / campus / écoles / collèges / lycée / zones d'activités) ;
- ↗ Promouvoir des modes de déplacement actifs et rendre la ville aux piétons ;
- ↗ Repenser la place de la voiture sur l'espace public.
- ↗ Favoriser le développement des offres de transports en communs, notamment bus, afin d'atteindre un équilibre harmonieux entre transports individuels et collectifs,
- ↗ Veiller, sur les secteurs concernés, à corrélérer les flux de transit avec les flux de dessertes,
- ↗ Accompagner la mise en oeuvre des projets visant à la requalification de la gare routière d'Orsay Ville et du Guichet,
- ↗ Permettre la multiplication des liaisons douces entre les différents pôles structurants de la ville (Gares / centre-ville / campus / écoles / collèges / lycée) ;
- ↗ Permettre l'augmentation de la part modale des déplacements actifs (vélos, piétons) sur la Ville,
- ↗ Préciser les normes de stationnement et les adapter à l'évolution de la desserte en transport en commun,
- ↗ Multiplier les liaisons Nord Sud, notamment plateau vallée, et permettre l'implantation éventuelle d'un téléphérique reliant la gare d'Orsay-Ville au Plateau du Moulon et de Corbeville,
- ↗ Ces réflexions intégreront l'avancée des projets de transports supracommunaux et notamment les projets de l'échangeur de Corbeville et de l'éventuelle requalification de la rue de Versailles dans le cadre de l'OIN,

### Environnement

- ↗ Protéger le patrimoine naturel remarquable et les espaces boisés de qualité ;
- ↗ Requalifier les entrées de ville et l'environnement urbain autour des gares ;

- ↗ Agir pour la mise en valeur du patrimoine urbain et architectural par l'identification d'éléments remarquables à protéger ;
- ↗ Préserver et valoriser les continuités écologiques, telles que l'axe Est-Ouest dessiné par l'Yvette ou encore les espaces boisés des coteaux.
- ↗ Poursuivre et améliorer la prise en compte du système de fonctionnement hydraulique sur la Ville,
- ↗ Permettre, en lien avec l'agglomération, la mise en oeuvre des projets de bassins de rétention,
- ↗ Requestionner le classement en EBC de certains secteurs boisés afin de faciliter la gestion différenciée des espaces naturels et les projets de renaturation (exemple de la Croix de Bures),
- ↗ Faciliter la transformation des équipements publics afin de poursuivre les plans d'économies d'énergie (isolation thermique, énergies renouvelables etc.),
- ↗ Assurer la compatibilité du PLU avec les orientations définies dans le SAGE Orge-Yvette.



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

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

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

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



*Vue générale d'Orsay : Pacaterie, Bois des Rames*

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

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

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

- ↪ Protéger les zones humides et assurer le maintien de leurs fonctionnalités écologiques :
- en appliquant une protection suffisante aux berges de l'Yvette, aux mares, aux canaux, rigoles et autres plans d'eau ainsi qu'aux espaces proches ;
  - en intégrant la place de l'eau et des zones humides en amont des projets d'aménagement ;
- ↪ Concilier la préservation de ces espaces naturels avec la possibilité d'installations légères et ponctuelles liées à l'usage de promenade et de loisirs de ces espaces ouverts au public.



*Lac du Mail*



*Lac du Mail*



*Berges de l'Yvette*

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

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

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

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

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

- ↗ Préserver les boisements et la densité végétale des espaces verts urbains ouverts au public ;
- ↗ Développer une politique de protection des arbres remarquables présents sur les espaces publics de la commune ;
- ↗ Intégrer les espaces privés à la stratégie communale de Trame Verte et Bleue en conservant des cœurs d'îlots verts et en protégeant les végétaux les plus remarquables ;
- ↗ Redonner de la transparence aux déplacements de la petite faune, notamment par des exigences de perméabilités ponctuelles des futures clôtures ;
- ↗ Conserver des exigences fortes de surfaces végétalisées, d'espaces verts de pleine-terre pour les futures constructions et favoriser le développement de toitures ou murs végétalisés ;
- ↗ Réduire la pollution lumineuse (« trame nuit ») au sein de la commune en favorisant la prise en compte de cette thématique pour tout nouvel aménagement ;
- ↗ Faire coïncider les corridors de la trame nuit à ceux de la trame verte et bleue pour en améliorer l'efficacité.



Rue Marc Godard

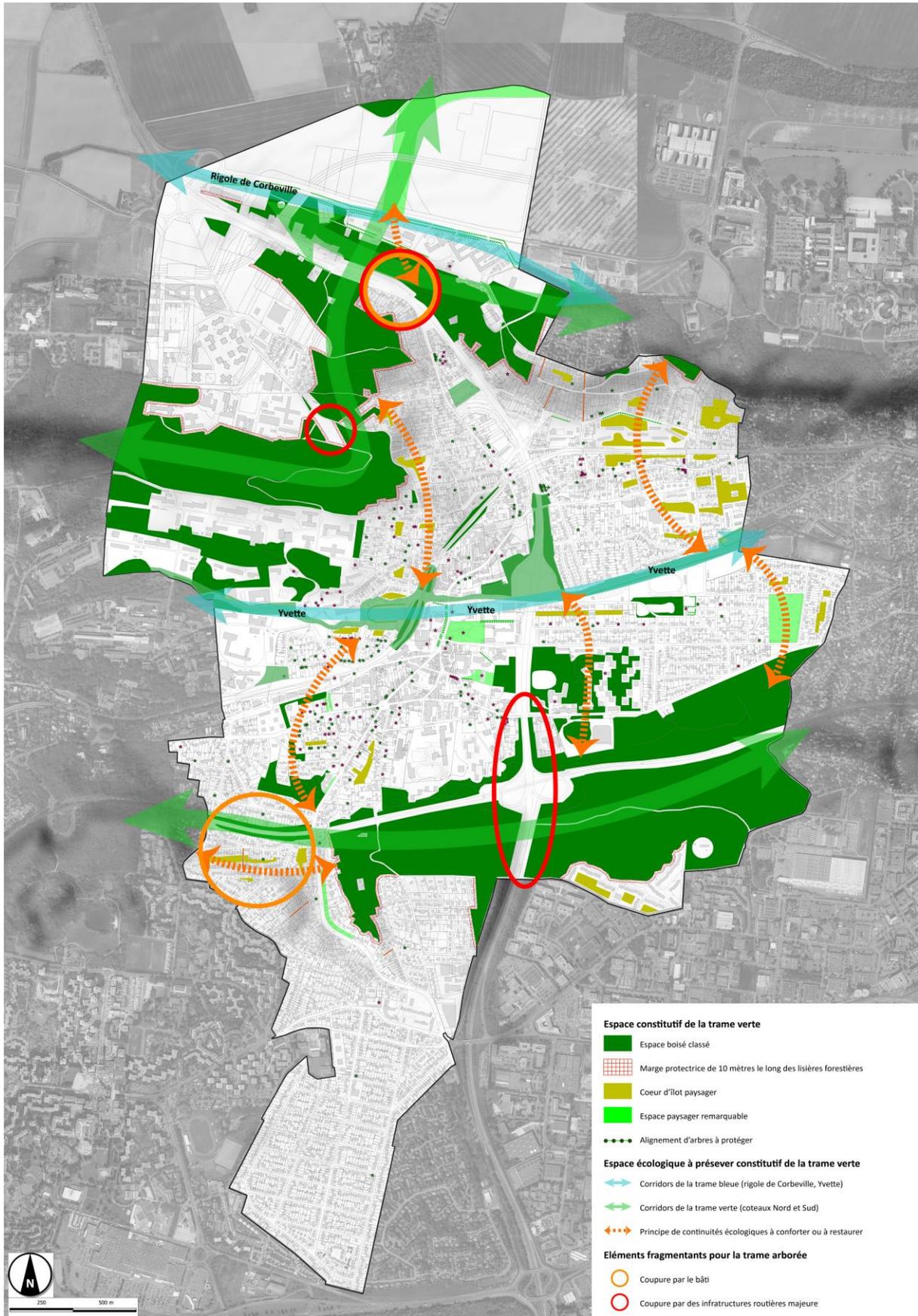


Quartier des Hucheries



Avenue Marie-Thérèse

## Carte de la Trame Verte et Bleue



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

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

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

### **B1 - Valoriser un paysage urbain de qualité**

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

- ↻ Assurer une exigence qualitative renforcée et constante de l'architecture, des gabarits des constructions nouvelles, des extensions et des réhabilitations des constructions existantes ;
- ↻ Maintenir et renforcer la présence végétale en conservant des cœurs d'îlots verts en pleine terre, plantés d'espèces diversifiées d'arbres et d'arbustes et en protégeant les arbres remarquables ;
- ↻ Favoriser l'infiltration des eaux pluviales à la parcelle en prévoyant des espaces verts de pleine terre lorsque cela est possible ;
- ↻ Permettre la diversité architecturale ;
- ↻ Valoriser les entrées de ville et les quartiers des gares Orsay-Ville et Le Guichet en améliorant la qualité du paysage bâti et des espaces publics et en y ménageant des espaces végétalisés et arborés en pleine terre ;
- ↻ Favoriser l'intégration harmonieuse des dispositifs de production d'énergies renouvelables.



*Huit Arpents, rue Louis Scocard*



*Rue des Hucheries*

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

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

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



Place du Guichet

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

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

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

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

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

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



Quartier du Mail



Quartier Fond du Guichet



Quartier Madagascar

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

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

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



*Ferme de la Bouvèche, allée de la Bouvèche*



*Maison des Associations, avenue du Maréchal Foch*



*Rue Charles de Gaulle*



*Ferme de Launay*



*Rue de Lozère*



*Passage du Buisson*



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

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

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

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

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

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

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



Résidence *Elégance*, rue Charles de Gaulle

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

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

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

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

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

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

- ✚ Tenir compte des secteurs préférentiels susceptibles d'accueillir de nouvelles activités et fonctions dans le futur aménagement du Campus Vallée ;
- ✚ A moyen terme et dans le cadre d'un déménagement même partiel de l'université, favoriser la réalisation d'un quartier éco-innovant comportant des équipements culturels et sportifs, des logements, mais aussi l'implantation d'entreprises innovantes, dans les espaces vacants en respectant pleinement le cadre environnemental qualitatif de l'université et en travaillant en toute concertation avec l'université et évidemment l'ensemble de la population ;
- ✚ Favoriser une nouvelle offre de logements étudiants par la réhabilitation des bâtiments sur la cote 400 (dans le secteur de l'université).

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

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

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

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

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

- ↗ Permettre la production de 40 à 45 logements en moyenne chaque année, correspondant au « point mort », pour éviter la décroissance démographique ;
- ↗ S'inscrire dans le cadre obligatoire du SDRIF par l'accueil de 60 à 65 logements supplémentaires chaque année ;
- ↗ Accueillir préférentiellement des familles et des actifs dans la vallée, en étoffant le parc de logements de taille moyenne (type 3 notamment) et en maintenant l'effort de production d'une offre accessible aux familles (locatif social et accession maîtrisée notamment) ;
- ↗ Permettre un parcours résidentiel au sein de la commune en développant l'accès aux logements sociaux.



*Résidence Huit Arpents, rue Louis Scocard*



*Résidence Sainte-Suzanne, rue Guy Mocquet*

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

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

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



Rue Boursier

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

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

- ✚ Pour les nouvelles opérations s'inscrivant au sein des polarités commerciales ou à proximité immédiate :
  - prévoir la construction de rez-de-chaussée commerciaux accessibles et lisibles ;
  - renforcer les exigences de qualité de l'interface public/privé et prendre en compte les besoins de tous les usagers ;

- ↪ Requalifier les entrées de ville, notamment celle du rond-point de Mondétour, le centre-ville et les quartiers des gares en y développant l'espace public et en favorisant un partage de l'espace équilibré entre les différents usagers ;
- ↪ Assurer un renouvellement des îlots commerciaux stratégiques du centre-ville en intégrant, en amont, les logiques de déplacement des piétons et vélos, les impératifs de stationnement et les besoins de livraisons ;
- ↪ Développer une offre en commerce, répondant aux besoins des différentes générations composant la population orcéenne permanente et temporaire (étudiants).



*Gare d'Orsay-Ville*

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

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

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



City Parc de la gare



Parc Orsay Université

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

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

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

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

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

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



*Piste cyclable, rue de Paris*

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

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

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



Avenue du Maréchal Foch

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

- ↪ Développer et aménager des itinéraires sécurisés pour les modes actifs (piétons, vélos) permettant de franchir les coteaux et notamment vers les secteurs du Moulon Est et de Corbeville en intégrant une nouvelle liaison Plateau-Vallée via le bois de Corbeville et par l'aménagement d'un profil en travers adapté sur la route de Versailles ;
- ↪ Œuvrer pour renforcer la desserte en transports en commun et développer des solutions innovantes ;
- ↪ Etudier les conditions de réalisation et d'utilisation d'un téléphérique reliant le plateau de Saclay et la gare d'Orsay-Ville ;
- ↪ Anticiper la réalisation de l'OIN en encourageant la requalification de la rue de Versailles visant à promouvoir les nouveaux modes de déplacement doux et collectifs tout en préservant la qualité du quartier existant et le cadre de vie de ses riverains ;
- ↪ Accueillir l'arrivée de la ligne 18 du Grand Paris Express dont la future gare se situera à Orsay, en plein cœur du quartier du Moulon.



*Liaisons plateau-vallée*

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

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

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

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

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

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



*Espace Jacques Tati, allée de la Bouvèche*

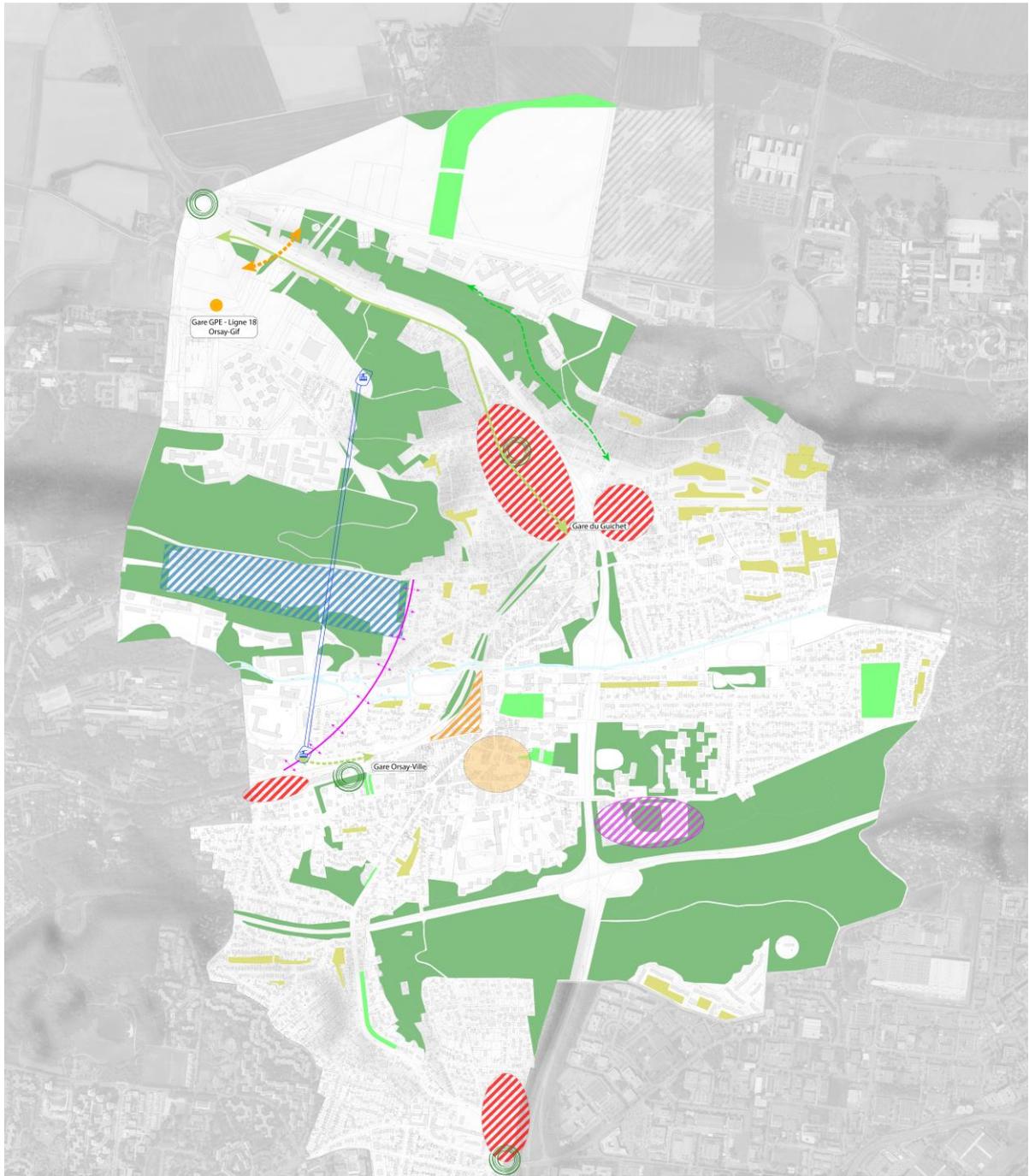


*Centre hospitalier d'Orsay*



*Parc nautique*

## Carte de synthèse des orientations d'urbanisation et de mobilité



### Orsay, un territoire pour tous, une ville dynamique

#### Développer une approche équilibrée et maîtrisée de l'évolution de l'urbanisation existante

-  Développement de la mixité urbaine sur des secteurs aujourd'hui principalement économiques
-  Réduction des possibilités de construction
-  Prévision d'un programme mixte sur le secteur de l'hôpital
-  Réhabilitation des bâtiments de la cote 400 pour une nouvelle offre de logements étudiants
-  Articulation entre la ville et le Campus Vallée
-  Requalification des entrées de ville

#### Prendre en compte les besoins en déplacement de l'ensemble des usagers

-  Définition des modalités de mise en oeuvre d'une piétonnisation partielle et modulable de l'hyper centre-ville
-  Liaison des quartiers du plateau (Moulon-Est et Corbeville) par un quatrième franchissement de la N118
-  Nouvelle liaison pour modes actifs (piétons, vélos) entre le plateau et la vallée via le bois de Corbeville
-  Etude des conditions de réalisation d'un téléphérique reliant le plateau de Saclay et la gare d'Orsay-Ville
-  Requalification de la rue de Versailles visant à promouvoir les nouveaux modes de déplacements doux et collectifs tout en préservant le cadre de vie de ses riverains
-  Accueil d'une nouvelle gare du GPE à Orsay (Ligne 18 / Orsay-Gif)





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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

- ↪ le Moulon, à l'ouest de la N118, qui fait d'ores et déjà l'objet d'une Zone d'Aménagement Concerté (ZAC) et dont l'essentiel des aménagements est connu.
- ↪ Le secteur de Corbeville situé au nord d'Orsay, à l'est de la RN118, occupe une position charnière entre les quartiers de l'École polytechnique et de Moulon. L'ambition est de faire de Corbeville un quartier mixte, vivant et éco-innovant qui accueillera des logements, des activités économiques, un hôpital public, des équipements publics, des services, des commerces et des équipements indispensables au confort et au bien vivre des nouveaux habitants sur le plateau. Il comprendra également un grand parc à l'emplacement de l'ancien site industriel Thalès, mettant en valeur son patrimoine existant : château, rigole de Corbeville, coteaux boisés... L'aménagement du site sera pensé pour :
  - harmoniser son développement à l'environnement ;
  - intégrer la RD 128, la N 118, la ligne 18 du métro du Grand Paris et le TCSP dans un maillage viaire reconfiguré ;
  - permettre l'implantation d'un nouvel hôpital ;
  - développer une programmation en cohérence avec les quartiers de Moulon et de l'École Polytechnique ;
  - s'inscrire dans la volonté ambitieuse de l'Établissement Public d'aménagement Paris-Saclay et la Ville d'Orsay de privilégier la qualité architecturale et paysagère, le respect de la biodiversité et la frugalité énergétique.

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

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

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

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

- ↪ Veiller dans l'aménagement des quartiers de Corbeville et du Moulon à assurer une continuité écologique entre les coteaux boisés, les espaces agricoles et zones humides du plateau de Saclay ;
- ↪ Améliorer la fonctionnalité écologique et le paysage des interfaces entre « Campus Urbain » et espace de nature par l'épaississement et l'aménagement des lisières forestières.

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

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

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

### I3 - Valoriser un paysage urbain de qualité

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

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

## 14 – Se prémunir contre les risques naturels

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

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



Rue Louis De Broglie

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

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

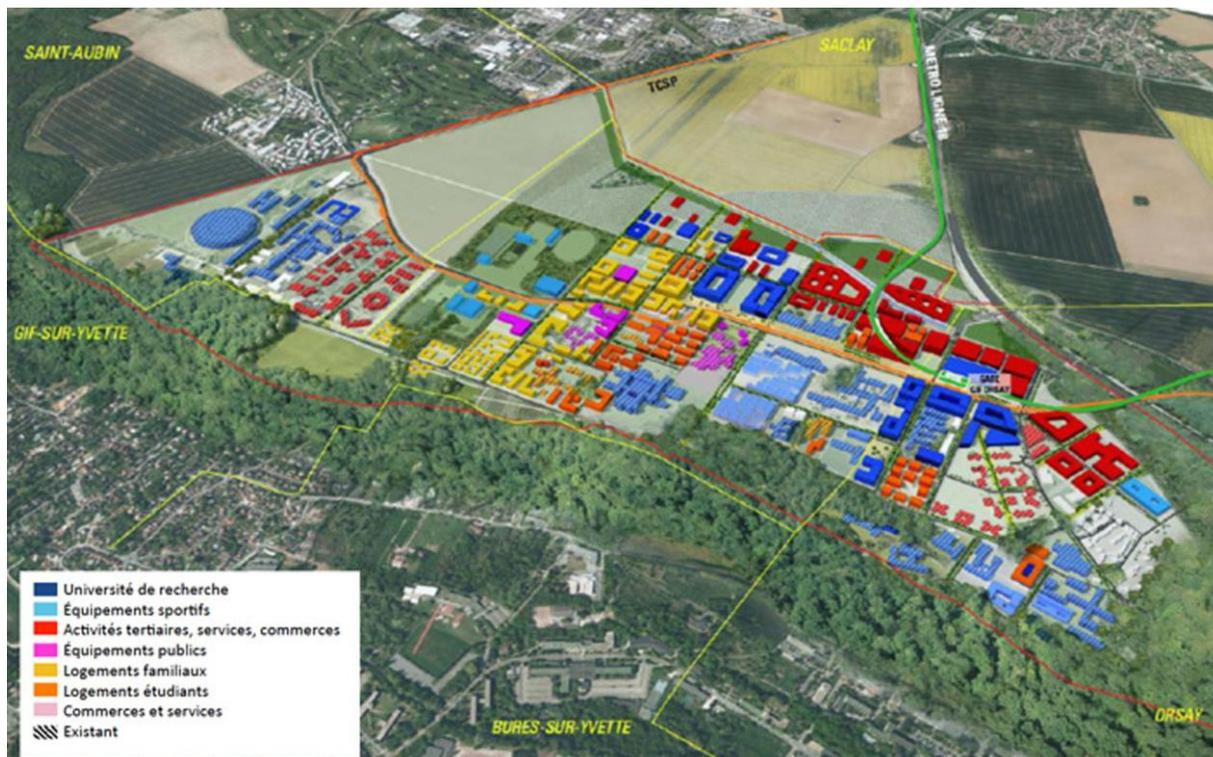
*Le développement du « Campus Urbain » doit permettre d'intégrer les activités existantes avec le projet et de développer de nouveaux potentiels :*

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

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

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

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



ZAC de Moulon

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

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

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

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

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

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

# Objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain et ZAN

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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