

Orsay

ORSAY ET LA REDYNAMISATION DE SON CENTRE-VILLE ET DE L'ÎLOT DE LA POSTE

ATELIER DU 17 NOVEMBRE 2016



SCENARIO APPROFONDI

Orsay

LE CALENDRIER



LE CALENDRIER

PROJET

CONCERTATION

2016

MARS - AVRIL : DIAGNOSTIC

MAI - SEPTEMBRE : 3 SCÉNARII

13 AVRIL : PRÉSENTATION DU DIAGNOSTIC

24 MAI : ATELIERS

30 JUIN : SYNTHÈSE DES ATELIERS

29 SEPTEMBRE : CONCLUSION

AUTOMNE : SCÉNARIO APPROFONDI

17 NOVEMBRE : ATELIER

6 DÉCEMBRE : SYNTHÈSE

PRISE DE DÉCISION SUR LA POURSUITE DU PROJET

2017

SELECTION D'UN OPÉRATEUR

CONCERTATION

PRISE DE DÉCISION SUR LA POURSUITE DU PROJET

2018 - 2023

ÉTUDE, PROCÉDURE ADMINISTRATIVE, PHASAGE,
PRÉPARATION ET LANCEMENT DES TRAVAUX

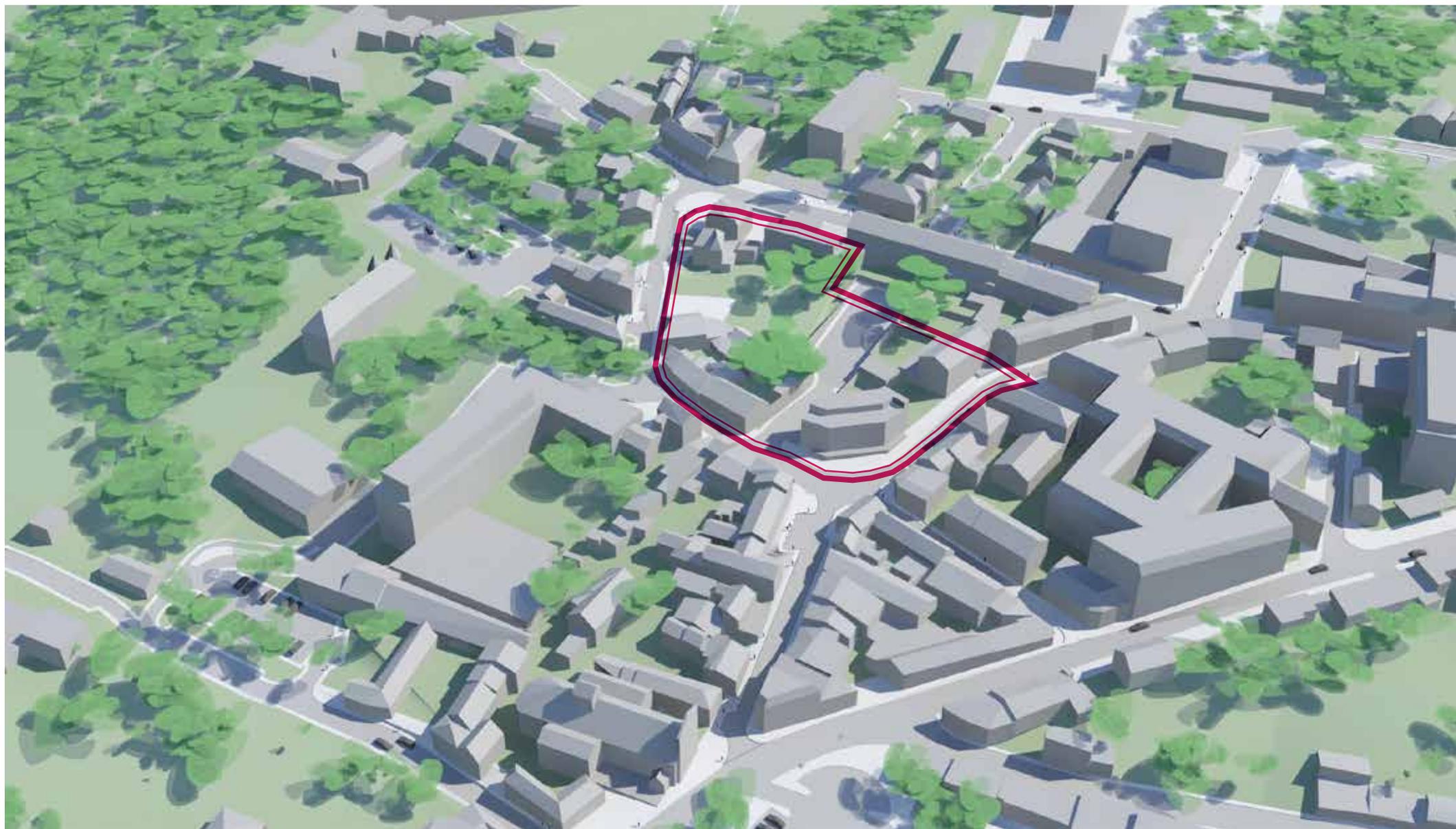
CONCERTATION

2023 : FIN DES TRAVAUX

Orsay

CONTEXTE ET ENJEUX





INVARIANTS AU LANCEMENT DU PROJET

- Un projet d'ensemble cohérent
- Un projet équilibré financièrement (neutre pour la commune)
- Une concertation permettant de faire émerger un projet urbain partagé
- Un espace public de convivialité
- Une offre de stationnement adaptée
- Une offre de logements d'environ 150 logements diversifiés (jeunes, personnes âgées ...)

INVARIANTS ISSUS DE LA CONCERTATION

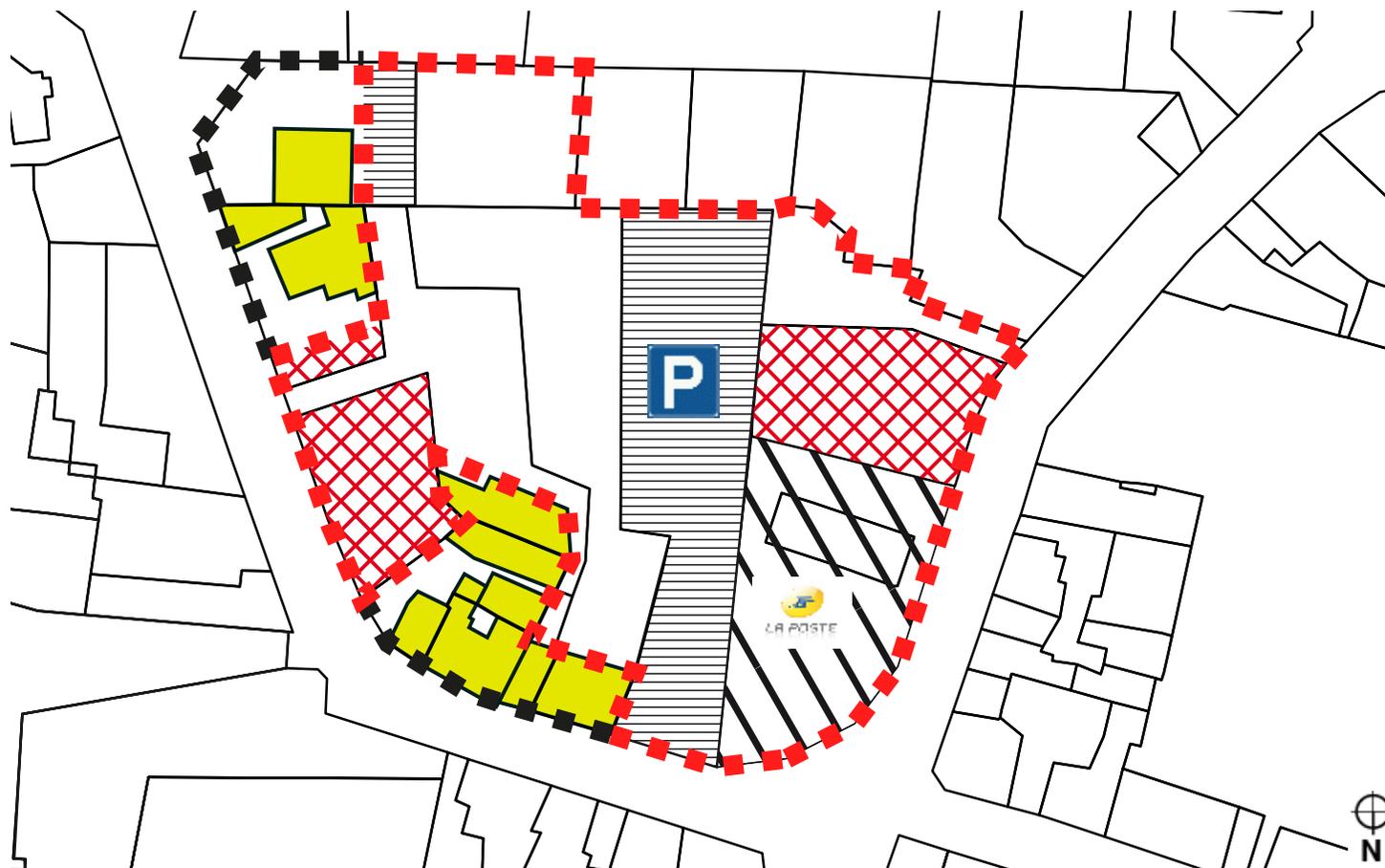
- La conservation du patrimoine
- Des hauteurs de bâtiment limitées (R+2+combles / R+3+combles)
- Des continuités piétonnes développées
- Une dynamique commerciale prise en compte et renforcée

DEUX SCÉNARIOS RESTENT ENVISAGEABLES

Orsay

PATRIMOINE





-  La Poste
-  Ville d'Orsay
-  Etablissement public foncier d'Île-de-France
-  Patrimoine conservé



Vue depuis la rue de Paris



IMPLANTATION URBAINE

Situé le long de la voirie de la rue de Paris, l'entrée du bâtiment s'effectue depuis un trottoir étroit. Le garde-corps accentue ce constat. L'accès au parc de stationnement situé au cœur de l'îlot de la poste s'effectue sur la droite du bâtiment. De l'autre côté, le bâtiment est mitoyen avec une habitation. La modénature de la façade est travaillée avec soin, tout comme les détails autour de la porte d'entrée du bâtiment.

BÂTIMENT

- > R+1+C = 300m²
- > Revêtement pierre, façade en mauvais état
- > Détails sculptés autour de la porte principale : intérêt patrimonial

FONCTION

- > Bâtiment dédié à l'usage d'un médecin + habitation

ÉTAT SANITAIRE :

- > Extérieur : Façade décrépie, mauvais état
- > Intérieur : inconnu



Vue depuis l'allée de la Bouvêche



Détail de la porte avec son linteau sculpté



Détail ferronnerie poignée de porte



Vue depuis la rue de Paris



IMPLANTATION URBAINE

Situé à l'intersection de la rue de Paris et de l'allée de la Bouvêche, ce bâtiment possède une bonne lisibilité. Il s'inscrit dans une façade urbaine continue et hétérogène grâce aux différentes écritures architecturales. L'enduit extérieur de la façade s'écaille et confère au bâtiment un aspect délabré.

BÂTIMENT

- > R+1+C = 260 m²
- > Revêtement crépis, façade en mauvais état

FONCTION

- > Habitation

ÉTAT SANITAIRE :

- > Extérieur : Façade décrépie, état moyen
- > Intérieur : Inconnu



Vue depuis l'allée de la Bouvêche



Détail du délabrement de la façade



Vue depuis la rue de Paris



IMPLANTATION URBAINE

Situé à l'intersection de la rue de Paris et de l'allée de la Bouvêche, ce bâtiment possède une bonne visibilité. L'accès situé sur la gauche du bâtiment permet d'accéder à une cour intérieure avec deux bâtiments inaccessibles et non visibles depuis la rue. Cette rupture dans le front bâti de la rue de Paris crée une porosité à l'îlot.

BÂTIMENT

- > R+1+C = 100 m²
- > Cour située à l'arrière

FONCTION

- > Habitation

ÉTAT SANITAIRE :

- > Extérieur : Moyen
- > Intérieur : Inconnu



Accès à la cour intérieure



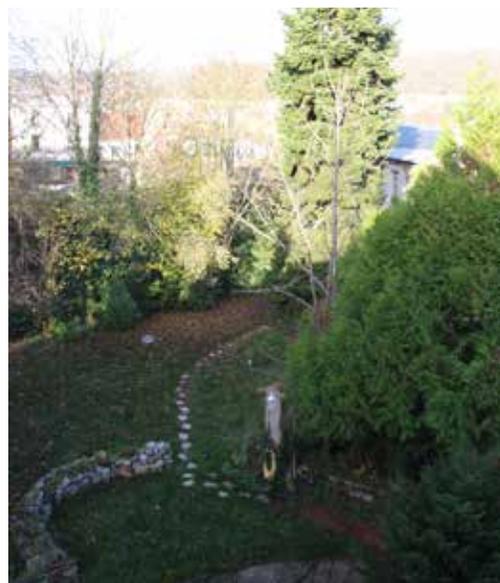
Bâtiments autour de la cour intérieure



Vue depuis la terrasse du bâtiment de la parcelle n°150



Vue depuis la rue de Paris.



Vue sur le jardin du bâtiment



IMPLANTATION URBAINE

Située à l'arrière de la parcelle, cette habitation meulière n'est pas visible depuis la rue de Paris. Un mur et un front végétal isolent totalement le bâtiment de la rue.

BÂTIMENT

> R+1+C = 225 m²

FONCTION

> Habitation

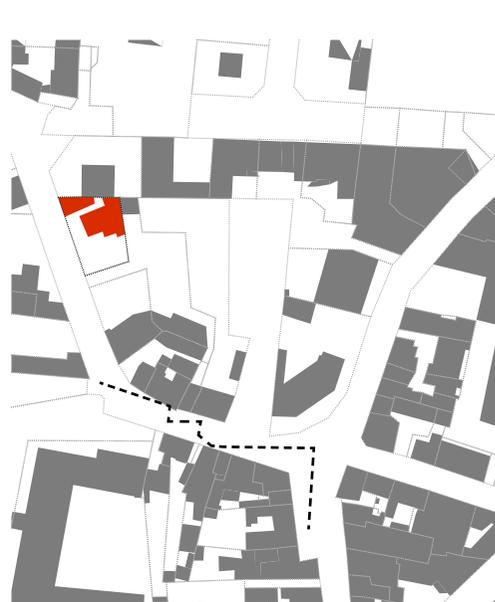
ÉTAT SANITAIRE :

> Extérieur : Supposé bon

> Intérieur : Inconnu



Vue depuis la rue de Paris



IMPLANTATION URBAINE

Situation en retrait de la rue de Paris, un espace sépare le bâtiment de la rue.

BÂTIMENT

Cette maison meulière présente des qualités architecturales. Le dessin de la façade, les matériaux utilisés et la relation de l'intérieur du bâtiment avec son extérieur témoignent d'un souci d'intégration du bâtiment dans son contexte.

- > R+2+C = 415 m²
- > Sous-sol à moitié enterré (ancien laboratoire du vétérinaire)

FONCTION

- > Habitation

ÉTAT SANITAIRE :

- > Extérieur : Bon
- > R-1 : Moyen
- > RDC : Bon
- > R+1 : Bon
- > R+2 : Bon
- > Jardin : Bien entretenu



Vue depuis le croisement de la rue de Paris et la rue du Dr. Ernest Lauriat



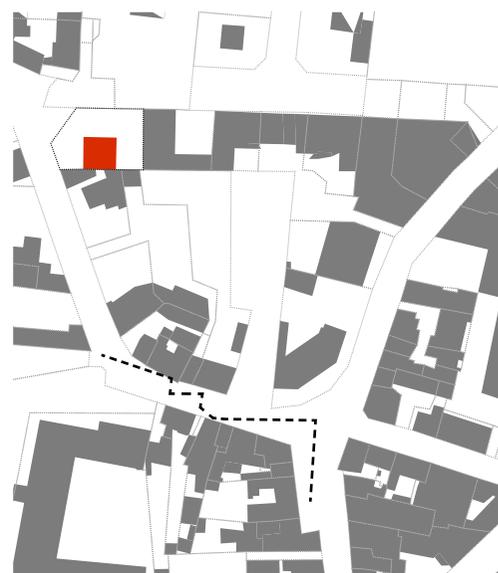
Détail de la façade



Vue sur le jardin



Vue depuis la rue du Docteur Ernest Lauriat



IMPLANTATION URBAINE

Situé en retrait de la rue de Paris, un parc de stationnement, un muret et de la végétation sépare le bâtiment de la rue. La modénature du bâtiment est soigneusement travaillée, on note la présence de ferronnerie (auvent) marquant le seuil de l'entrée du bâtiment.

BÂTIMENT

- > R+2 = 360 m²
- > Sous-sol

FONCTION

- > Police Municipale

ÉTAT SANITAIRE :

- > Extérieur : Bon
- > R-1 : Bon
- > RDC : Bon
- > R+1 : Bon
- > R+2 : Bon



Vue depuis la rue de Paris



Plans de niveaux



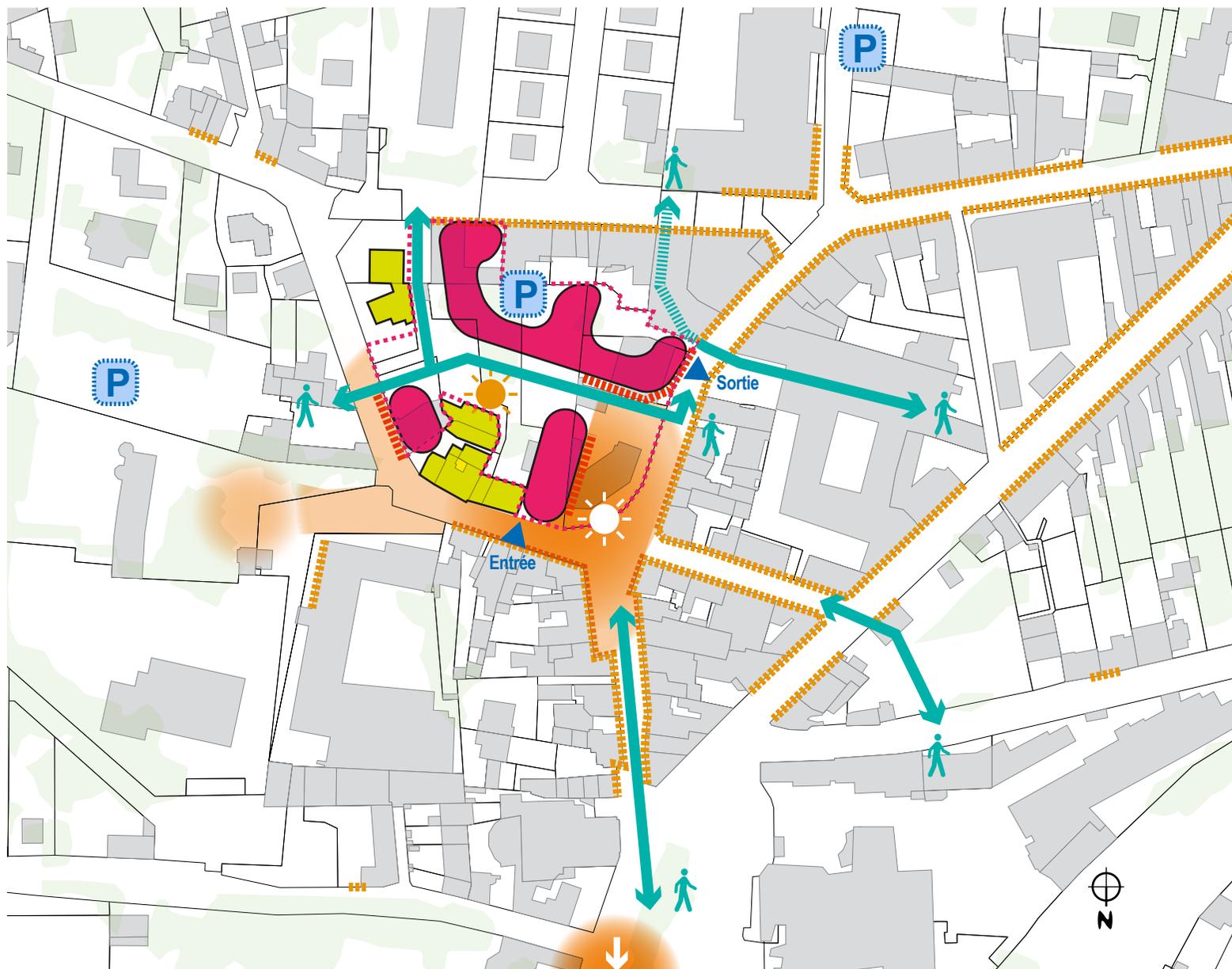
Détail du auvent

Orsay

CIRCULATION

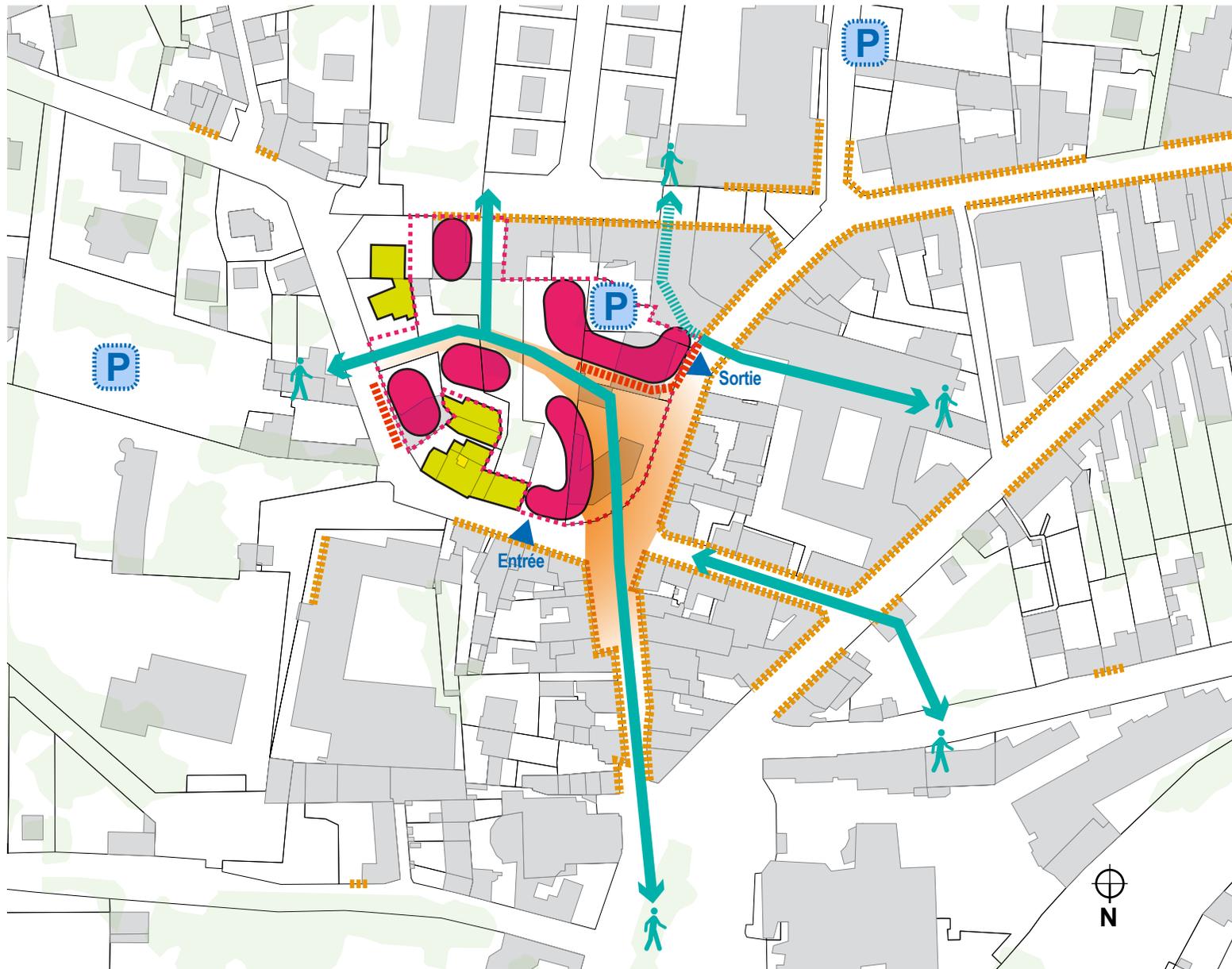


SCÉNARIO 2 - DE PLACE EN PLACE (révisé à l'issue de la concertation)



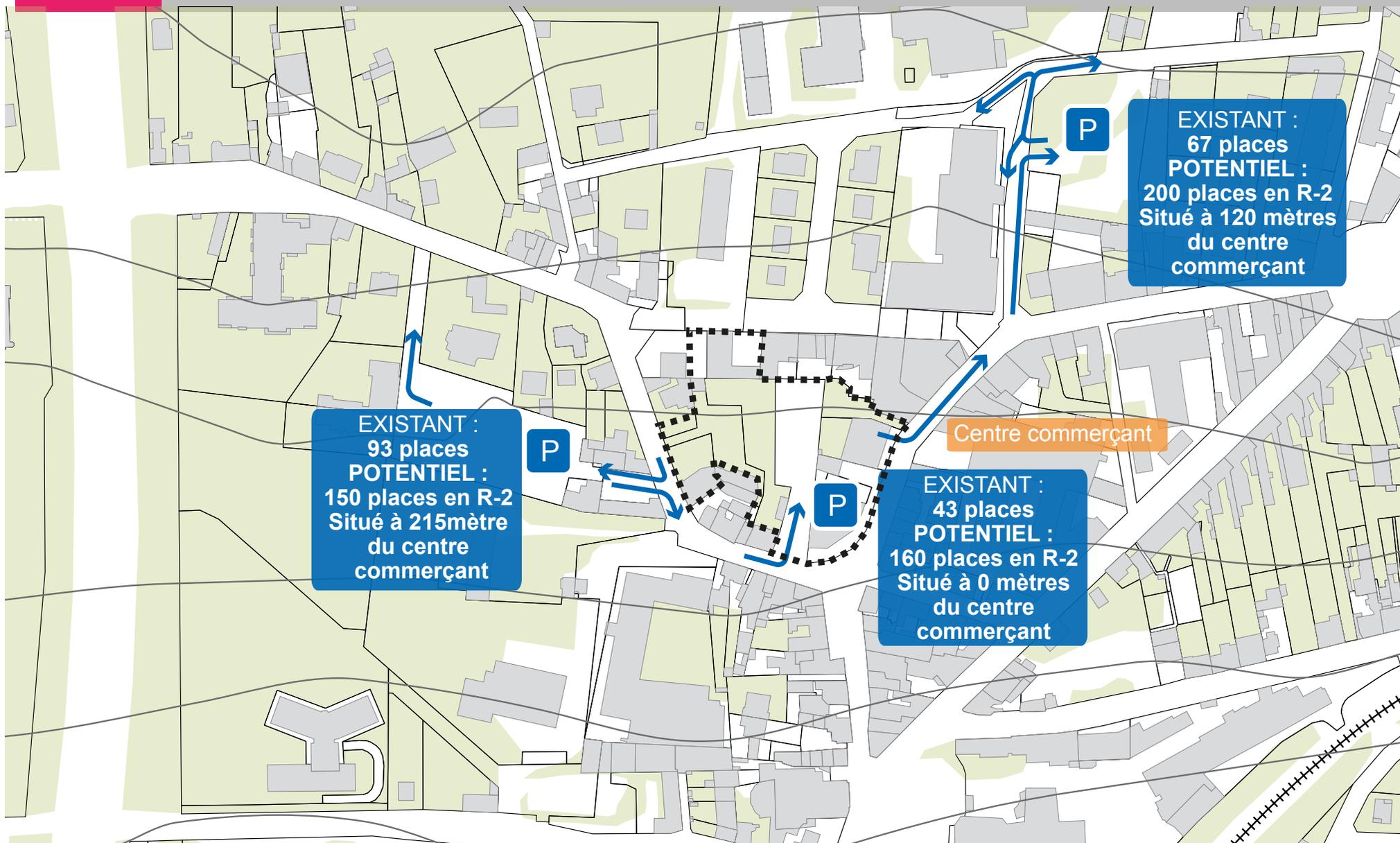
- Patrimoines conservés
- Nouveaux bâtiments
Emprise bâtie 2500m²
- Linéaire commercial existant
- Nouveau linéaire commercial
110m
- Liaison piétonne
- Espace apaisé
- Ensoleillement
- P Aire de stationnement
possibles : îlot de la
Poste, parc Kempen ou
parc de la Futaie ?
- Périmètre du projet

SCÉNARIO 3 - LES TRAVERSES (révisé à l'issue de la concertation)



- Patrimoines conservés
- Nouveaux bâtiments
Emprise bâtie 2500m² env.
- Linéaire commercial existant
- Nouveau linéaire commercial
64m
- Liaison piétonne
- Espace apaisé
- Ensoleillement
- P Aire de stationnement possibles : îlot de la Poste, parc Kempen ou parc de la Futaie ?
- Périmètre du projet

LES FLUX DE CIRCULATION



Orsay

COMMERCES



UNE DEMANDE ISSUE DE LA CONCERTATION

- Une volonté municipale et de la Poste
- Une demande forte des habitants
- Une fonction cohérente avec un centre-ville dynamique

UN ATOUT POUR LE PROJET

- Une surface commerciale qui s'intègre dans le projet (environ 500 m²)
- Un pôle générateur de flux tout au long de la journée
- La Poste un acteur ouvert au dialogue pour la redynamisation du centre-ville

Avec un taux d'évasion important, la ville d'Orsay dispose de marges réelles de développement de l'offre commerciale (cf. tableau ci-joint). L'enjeu est aujourd'hui : de définir la vocation de chacun des espaces commerciaux de la ville et d'y associer des ambitions en matière de commerce. Il conviendra aussi de définir, via le PLU (cf. nota spécifique), les espaces sur lesquels les implantations commerciales pourront être interdites.

Secteurs à structurer pour se repositionner : 1 100 m ² de surfaces commerciales	Secteurs à compléter pour diversifier les offres marchandes : Environ 1 000 m ² de surfaces commerciales	Secteurs à potentiel plus fragile pouvant être complétés à la marge : 300 m ²
<ul style="list-style-type: none"> Bricolage-droguerie-quincaillerie : absence d'offre, potentiel pour une moyenne surface de cœur de ville de 500/700 m². Bijouterie-horlogerie : une seule offre existante mais un besoin de renforcement de l'ambiance d'achat et développer une offre supplémentaire pour compléter les gammes sur 100 m². Surgelés : potentiel sur 200 m² pour une petite surface spécialisée de cœur de ville malgré la concurrence forte de Picard sur Les Ulis/Mondétour. 	<ul style="list-style-type: none"> Cavistes : une offre déjà existante à Orsay (deux spécialistes) mais un potentiel existant pour un développement des surfaces sur 150 m². Métiers artisanaux de bouche (Boulangerie-pâtisserie, Boucherie-charcuterie-traiteur, Confiserie-chocolaterie) : des offres existantes à Orsay mais un potentiel réel de création de nouvelles offres sur 3 cellules pour au total 300 m². Alimentation générale de type supermarché avec assortiment plus important que celui proposé actuellement possibilité d'extension sur site voir de densification du site de Mondétour, voire de Guichet sur 600 m² au total. 	<ul style="list-style-type: none"> Vêtements et chaussures : des activités fortement dépendantes de l'affirmation d'une ambiance d'achat différenciée, aujourd'hui insuffisamment affirmée pour envisager la réussite d'un développement d'offre. Une boutique supplémentaire sur 100 m² peut-être envisagée sur chaque secteur. Petite décoration : des activités aussi fortement dépendantes de l'affirmation d'une ambiance d'achat différenciée. Une boutique supplémentaire sur 100 m² peut-être envisagée.

Orsay

FAISABILITÉ



TYPLOGIE DE LOGEMENTS

	MINI	MAXI	MINI	MAXI
STUDIO/T1	5 %	15 %	10 %	25 %
T2	10 %	25 %		
T3	30 %	50 %	30 %	50 %
T4	20 %	30 %	25 %	50 %
T5/T5+	10 %	30 %		

LOGEMENT SOCIAL

- 30% de logements sociaux orientés vers les surfaceq T2 / T3
- Equilibre PLUS/PLAI/PLS"

COMMERCE

- Des surfaces en pieds d'immeubles qui assurent des continuités commerciales
- Des lots adaptés pour une programmation optimale (type de commerces, tailles des lots, hauteurs des plafonds, équipements techniques, etc.)

STATIONNEMENT

- Des places de stationnement souterrain pour les nouveaux habitants (1 par logement minimum)



SCÉNARIO 2 - DE PLACE EN PLACE





SCÉNARIO 3 - LES TRAVERSES





SCÉNARIO 3 - PHASAGE



ESPACE PUBLIC

- Un espace central de type place commerçante qui invite à s'arrêter ou une continuité commerciale sous forme d'un cheminement en coeur de ville ?
- Un cheminement en coeur d'îlot qui privilégie le dégagement et les cheminement directs ou un coeur d'îlot plus fractionné ?
- Quel type de matériaux et d'équipements privilégier ?
- Quelle est la place du végétal ?

LES BÂTIMENTS

- Quelles formes pour ces bâtiments (retrait, redans, balcons, terrasse, toits, etc.) ?
- Quels matériaux et revêtements privilégier ?
- Quels espaces verts (jardins privés, collectifs, etc.) ?

Orsay

MOT DE CONCLUSION

