

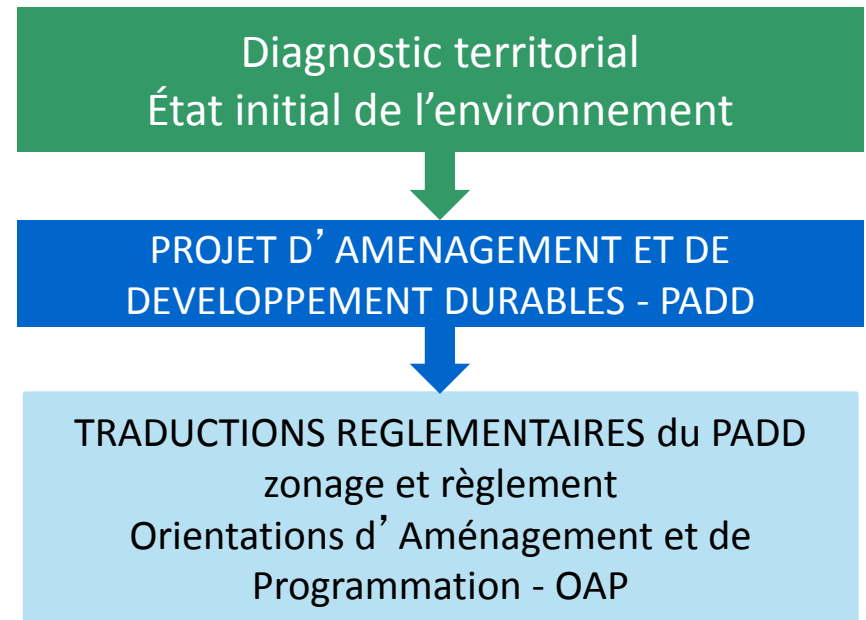
Révision du Plan Local d'Urbanisme

Diagnostic



Rôle et contenu du Plan Local d'Urbanisme

- ❖ Document réglementaire qui **encadre l'instruction des autorisations d'urbanisme**
- ❖ Un processus de **questionnement, de réflexion sur l'aménagement de la commune à moyen terme**
- ❖ Une élaboration et un contenu encadrés par le code de l'urbanisme et la prise en compte de documents de rang supérieur
- ❖ **Trois grandes étapes de travail**
- ❖ 1^{ère} étape : le diagnostic
 - ✓ « *Connaître et comprendre le territoire* » pour mieux déterminer ensuite le PADD puis les outils règlementaires
 - ✓ *Début de l'évaluation environnementale en continu*
- ❖ 2^{ème} étape : le PADD
 - ✓ *Identification concertée des enjeux*
 - ✓ *Définition des grandes orientations du PADD*
- ❖ 3^{ème} étape : les dispositions réglementaires



1. Une urbanisation ancienne

❖ Les fondements :

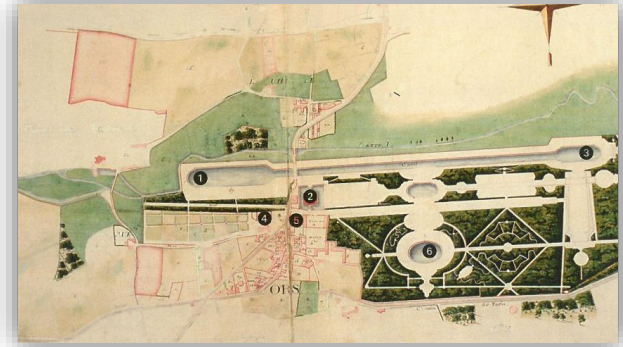
- ✓ Ferme gallo-romaine sur le plateau du Moulon
- ✓ l'église (12^{ème})
- ✓ le domaine du château (à partir 15^{ème})
- ✓ constitution du bourg

❖ L'arrivée du chemin de fer

- ✓ gare du Guichet (1854) puis centre-ville (1867)
- ✓ équipement du territoire fin 19^{ème} (eau courante, gaz, Mairie, écoles, ...)
- ✓ électrification en 1938 : 30 minutes de Paris

❖ Développement urbain

- ✓ implantation humaine en fond de vallée
- ✓ puis sur les coteaux avec les 1^{ers} lotissements
- ✓ arrivée de l'Université en 1954
- ✓ 1^{ers} logements collectifs (1955-1965)
- ✓ ZUP des Ulis (1965) ... un coup d'arrêt au logement collectif ... réduction des espaces agricoles
- ✓ RN 118 (début 1970)
- ✓ Développement par les lotissements (1970-1990)
- ✓ Depuis : densification douce, préservation des coteaux boisés
- ✓ Demain : les projets de l'OIN Paris-Saclay, disparition des derniers espaces agricoles d'Orsay



2/ Paysages, tissus urbains et patrimoine : les atouts

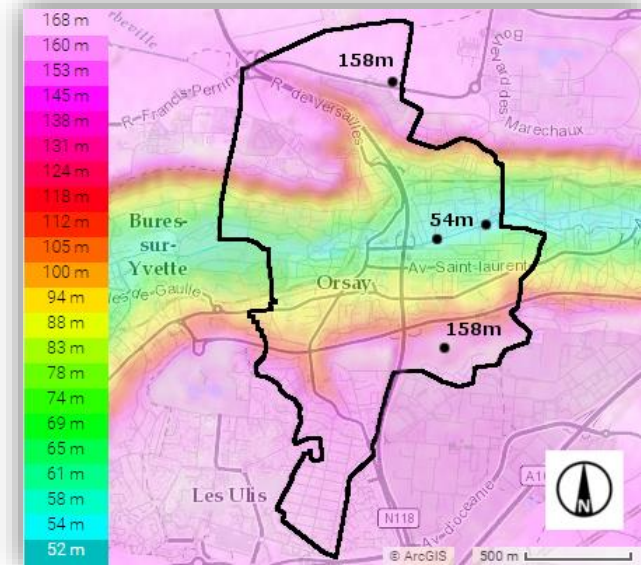
- ❖ Un **tissu urbain diversifié**, témoignage de l'histoire d'Orsay et constituant **une richesse paysagère et architecturale**
- ❖ Un **paysage de coteaux boisés** formant un **écran vert en arrière plan**, une constante dans le **paysage orcéen**
- ❖ Une **présence végétale très marquée dans l'ensemble des quartiers**
- ❖ Quatre **quartiers résidentiels patrimoniaux** : *quartiers des Hucheries, du Mail, de Madagascar et Fond du Guichet*
- ❖ Un **patrimoine bâti riche et diversifié**
- ❖ Des **réalisations récentes de qualité, sobres, à l'architecture classique et contemporaine**



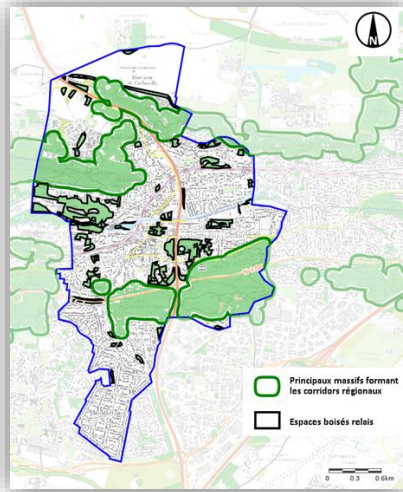
- ❖ Une **vocation résidentielle et universitaire** marquée
- ❖ **De grandes emprises mutables en lien avec l'OIN Paris-Saclay** (*domaine tertiaire de Corbeville, Université*) et **une friche commerciale (Fly)**,
- ❖ **La ZAC du Moulon en cours de réalisation** au nord de la commune
- ❖ Absence de quartier dégradé et de grands ensembles

2/ Paysages, tissus urbains et patrimoine : les fragilités

- ❖ Peu d'interaction entre la ville et le domaine universitaire
- ❖ Une véritable **déconnexion géographique** entre la ville de la vallée, le plateau de Mondétour et le secteur de l'OIN Paris-Saclay
- ❖ Une **insuffisante protection du patrimoine bâti**
- ❖ Peu d'espace public disponible en centre-ville, comme dans les quartiers
- ❖ Un relief contraignant et des coupures urbaines **prégnantes** : chemin de fer, RN 118 et l'Yvette



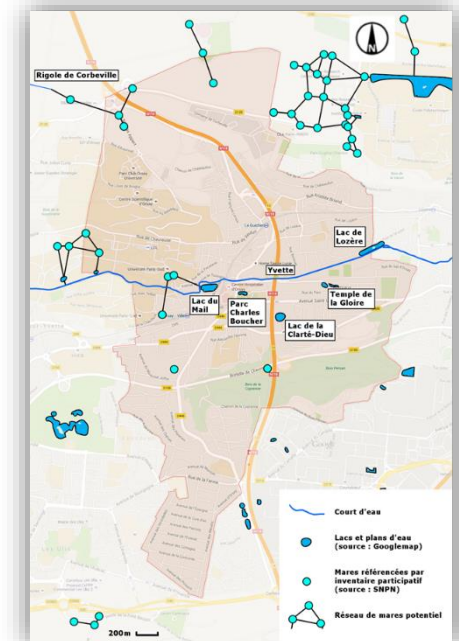
3. Habitats naturels et continuités écologiques : les atouts



Principaux massifs boisés

- ❖ 500 espèces végétales recensées sur le territoire d'Orsay, dont 30 protégées et/ou identifiées pour leur valeur patrimoniale
- ❖ Au moins 25 espèces animales protégées et/ou identifiées pour leur valeur patrimoniale
- ❖ De grands massifs boisés appartenant à des continuités écologiques d'importance régionale
- ❖ Un patrimoine boisé conséquent au sein de la ville pouvant servir de socle à la trame verte locale (parcs boisés, jardins privés...)

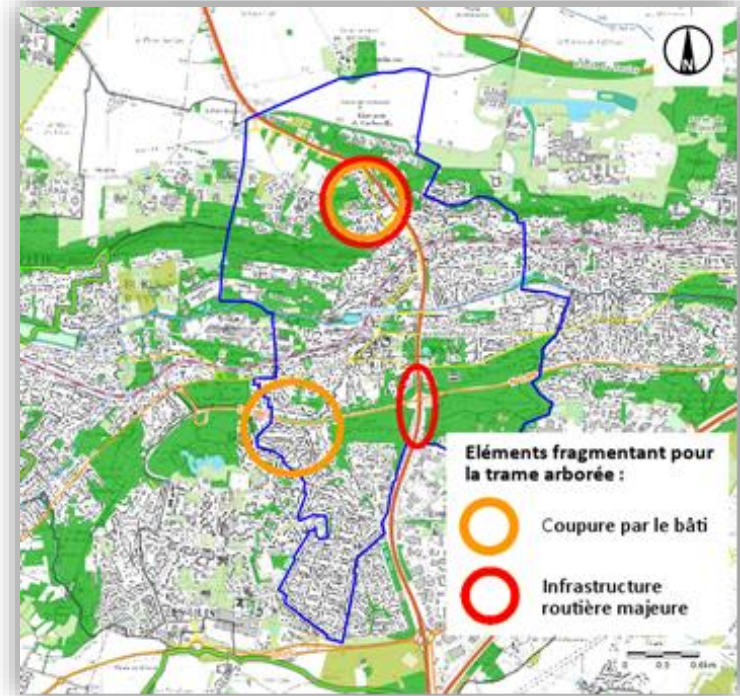
- ❖ Une politique « zéro-phyto » appliquée à l'échelle de la commune
- ❖ Des habitats liés à l'eau nombreux et variés (rivière, lacs, mares, rus...)
- ❖ Des secteurs concentrés en mares, susceptibles de fonctionner en réseau
- ❖ Des espaces remarquables à préserver (ZNIEFF, sites inscrits et classés, ENS)
- ❖ Des habitats ayant une grande valeur écologique : carrières, mares, lisières, berges végétalisées, prairies, haies...



Les zones humides

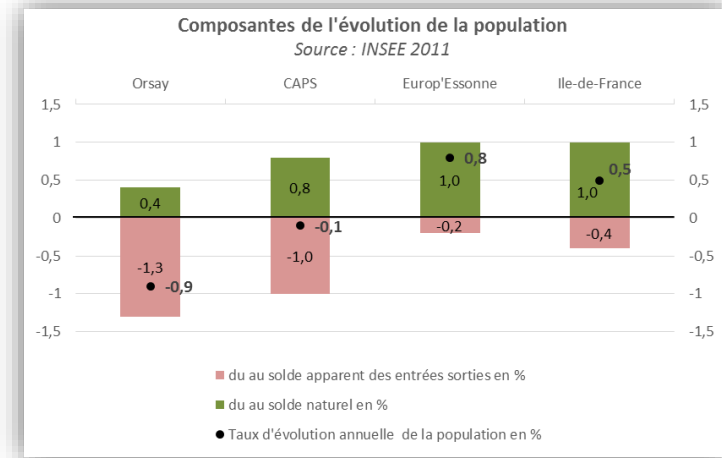
3. Habitats naturels et continuités écologiques : les fragilités

- ❖ **De grandes coupures des continuités boisées** par les infrastructures routières et l'urbanisation
- ❖ **Des pressions anthropiques fortes dans les espaces verts** (tonte rase, notamment)
- ❖ **Un morcellement des jardins privés** (voiries, clôtures) défavorable au déplacement de certaines espèces
- ❖ **Des lisières forestières peu fonctionnelles**
- ❖ **Un recul des milieux agricoles**
- ❖ **Des cours d'eau fortement artificialisés** et des tronçons de berges entièrement minérales



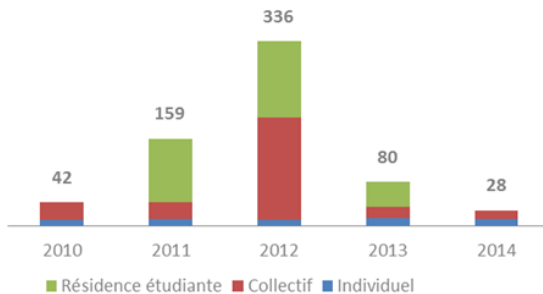
4. La démographie et l'habitat : les atouts

- ❖ Un **solde naturel faible mais positif** (+0,4%/an), *qui ne compense pas le solde migratoire déficitaire*
- ❖ Le quartier du Guichet connaît une croissance démographique
- ❖ Des **ménages aux ressources élevées**
- ❖ Un **centre-ville diversifié dans son peuplement**
- ❖ Un **fort taux de propriétaires** (63%)



Nombre de logements d'après les permis de construire accordés 2010-2014

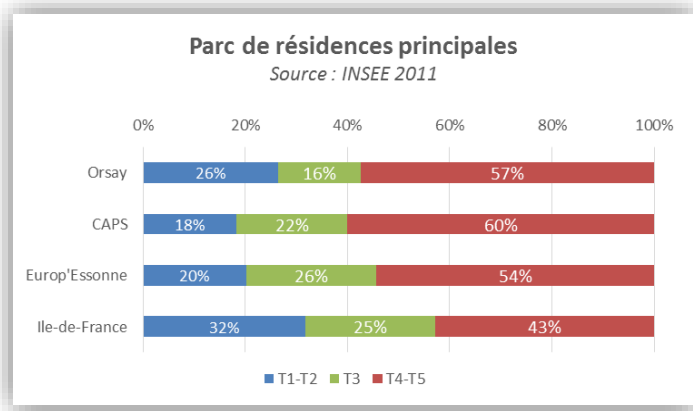
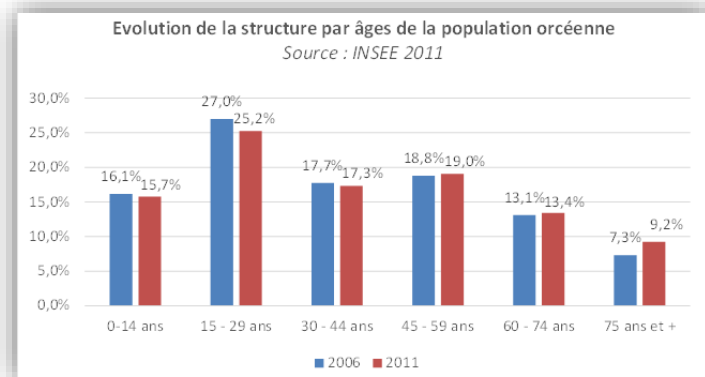
Source: Service Urbanisme d'Orsay



- ❖ Des **logements collectifs** essentiellement présents en **centre urbain**, à proximité des dessertes RER
- ❖ **Beaucoup de petits logements T1/T2** répondant bien aux **besoins spécifiques des étudiants**
- ❖ Une **meilleure dynamique de construction ces 5 dernières années** (130 log/an) dont **50% de la production nouvelle pour des résidences universitaires**.
- ❖ Un **parc locatif social en progression**, essentiellement pour les étudiants

4. La démographie et l'habitat : les fragilités

- ❖ Un **niveau de population qui stagne depuis 1999** avec une **tendance à la diminution** entre 2006-2011 (-0,85%/an)
- ❖ Un **solde migratoire largement déficitaire** (-1,3%/an) du fait notamment :
 - ✓ de **prix élevés dans le neuf et dans l'ancien pénalisant** pour le parcours résidentiel
 - ✓ d'une **faible progression du parc social familial**
- ❖ Des quartiers Sud dont la population diminue fortement (Mondétour,...)

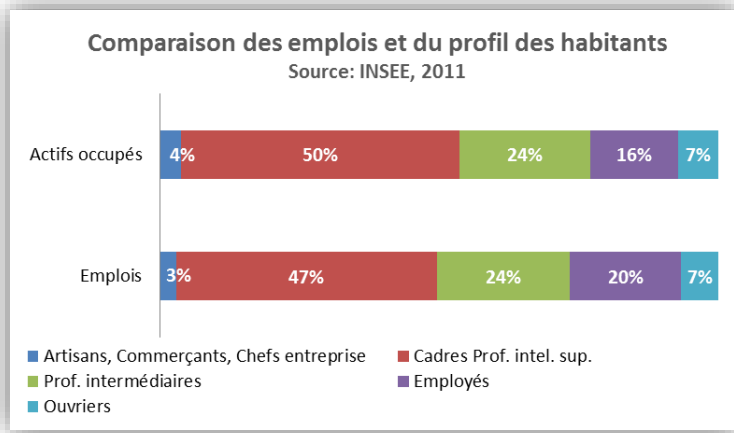


- ❖ Une **taille des ménages (2,26)** qui diminue rapidement avec un **vieillessement marqué de la population** à l'échelle de la commune et accentuée sur certains quartiers (Mondétour, ...)
- ❖ Une **structure du parc de logements peu adaptée** aux besoins avec un **déficit de T3** et des T4/T5 majoritaires malgré une forte diminution de la taille des ménages
- ❖ Près de **300 demandes de logement social « Orsay 1^{er} choix » en attente**
- ❖ Une **faible rotation dans le parc social**

5. L'activité économique et l'emploi : les atouts

- ❖ Un **faible taux de chômage** (7,6% en 2011 – INSEE)
- ❖ Orsay est un **pôle d'emploi à l'échelle départementale** avec 1,6 fois plus d'emplois que d'actifs
- ❖ 70% de l'emploi est porté par de grands établissements de + de 50 salariés
- ❖ Des **actifs fortement qualifiés**
- ❖ Une **bonne cohérence globale emplois présents/actifs logés**

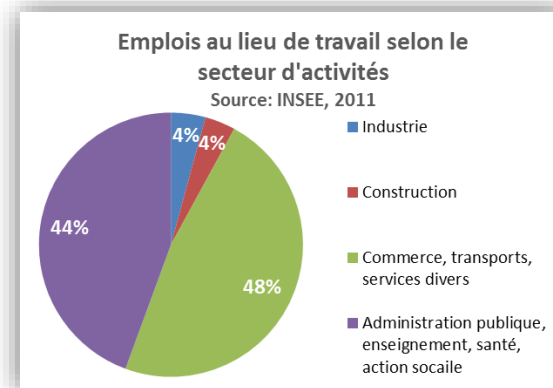
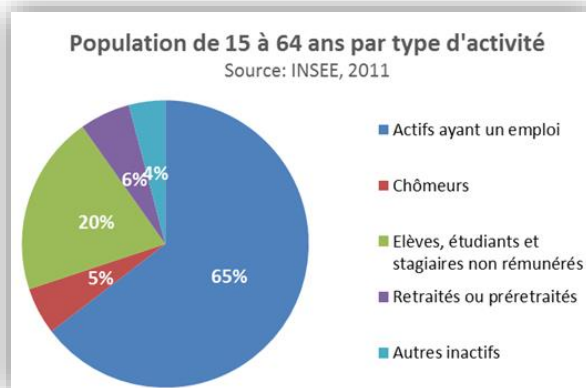
Catégorie socio-professionnelle	Indicateur de concentration d'emploi
Artisans, commerçants, chefs d'entreprise	1,3
Cadre, professions intellectuelles supérieures	1,5
Professions intermédiaires	1,6
Employés	2,1
Ouvriers	1,5
Ensemble	1,6



- ❖ **La proximité d'importantes zones d'emploi**
- ❖ **Une densité commerciale supérieure à celle de l'environnement immédiat et particulièrement élevé en alimentaire**
- ❖ **Un bon maillage commerces/services publics**
- ❖ **Une polarité commerciale principale (centre-ville) et deux polarités de quartier (Guichet/Mondétour)**
- ❖ **Un taux de vacance commerciale acceptable**

5. L'activité économique et l'emploi : les fragilités

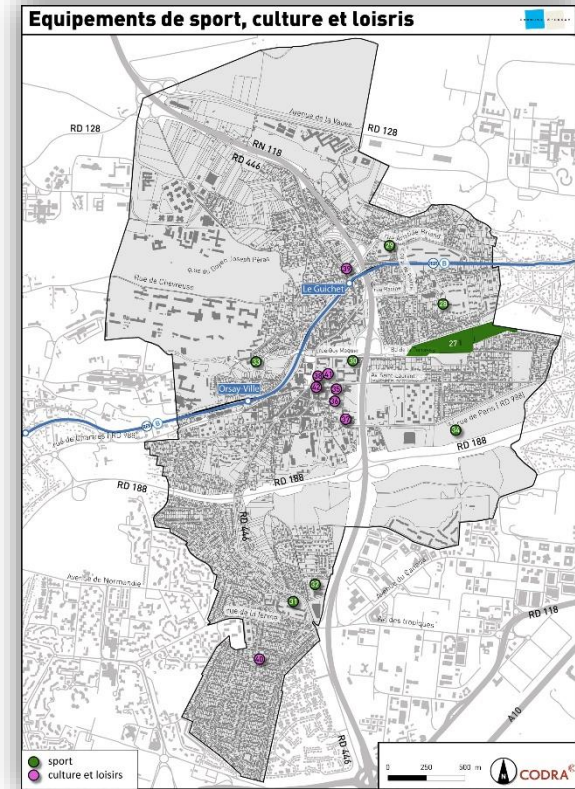
- ❖ **Un taux d'activité assez faible** qui s'explique par l'importance de la population étudiante
- ❖ 70% de l'emploi est porté par **24 grands établissements** de + de 50 salariés
- ❖ Un niveau d'emploi fortement **dépendant des administrations et équipements publics** (Université, Hôpital, ...)
- ❖ Une **sous-représentation des employés** chez les actifs orcéens : ils sont deux fois plus nombreux à travailler sur le territoire



- ❖ Une **faible densité de commerces autres qu'alimentaires** en comparaison aux moyennes Ile de France ou Paris Saclay.
- ❖ Une **tertiarisation assez marquée des linéaires commerçants**
- ❖ Un **manque de visibilité des espaces de stationnement** et un déficit de jalonnement (barrière psychologique)

6. Les équipements d'intérêt collectif : les atouts

- ❖ Une **offre en équipements répartie** dans la commune, avec **trois pôles principaux** (Centre-ville, le Guichet, Mondétour)
- ❖ Des **équipements culturels de qualité et diversifiés**
- ❖ Des **équipements scolaires de la maternelle au lycée et jusqu'à l'université**
- ❖ **Un rayonnement international pour l'université Paris Sud** avec 30 000 étudiants et en relations étroites avec le monde de la recherche avec 5 000 doctorants ou chercheurs
- ❖ Une **capacité d'accueil des établissements du 1^{er} cycle** importante : **240 places disponibles**
- ❖ Des **équipements sportifs nombreux**
- ❖ Un **bon niveau de couverture (38%)** en accueil de la **petite enfance** par les structures collectives publiques et privées avec **75% de demandes satisfaites**
- ❖ **L'hôpital** est un équipement à rayonnement **supra communal** favorisant un **bon niveau d'accès au soin de la population**

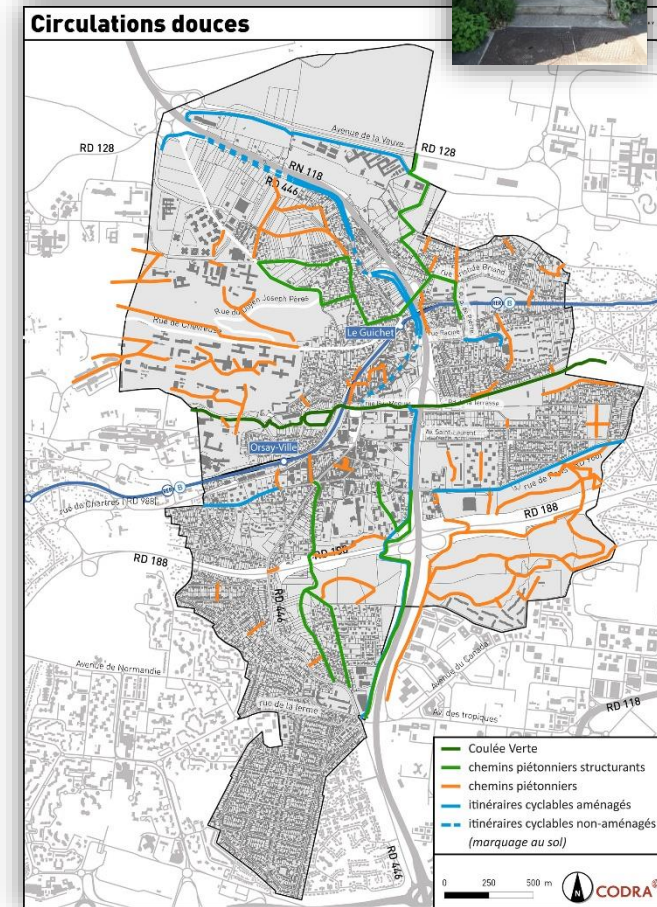


6. Les équipements d'intérêt collectif : les fragilités

- ❖ Un parc d'équipements important à entretenir dans un contexte de raréfaction de l'argent public
- ❖ D'importants espaces mobilisés pour les équipements (Université notamment)

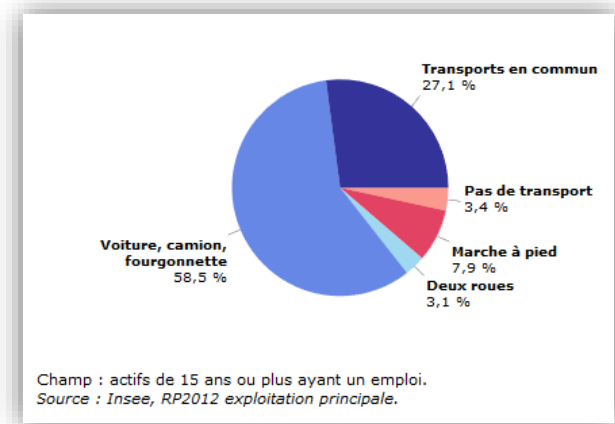
7. Les déplacements et la mobilité : les atouts

- ❖ Une part **importante des transports collectifs** et une part relativement élevée de la marche à pied pour les déplacements **domicile-travail** (*en comparaison à la zone d'emploi*)
- ❖ Un **bon maillage du territoire** par les voiries et une bonne hiérarchisation
- ❖ Des **niveaux de trafic adaptés à la configuration des voies**
- ❖ 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...)
- ❖ Des **transports collectifs performants avec la présence de deux gares** et un véritable pôle d'échange intercommunal en gare d'Orsay-Ville
- ❖ Un réseau interurbain **Mobicaps** particulièrement fréquenté sur les liaisons nord-sud
- ❖ Une **coulée verte en fond de vallée**, des **cheminements piétons structurants** et des **aménagements adaptés aux fortes pentes** (escaliers) permettant de **bonnes conditions de déplacement pour les piétons**



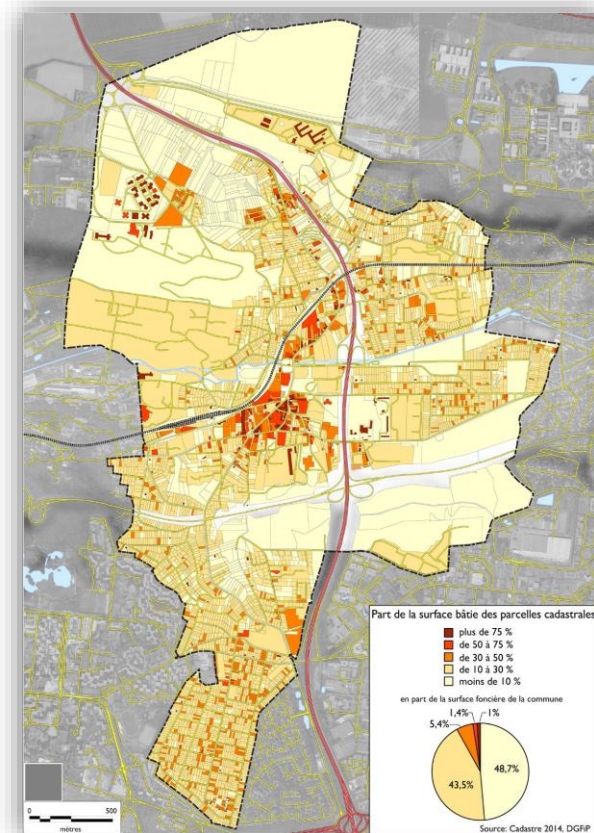
7. Les déplacements et la mobilité : les fragilités

- ❖ **Un usage majoritaire de la voiture** pour les déplacements domicile-travail
- ❖ Une **part importante de personnes travaillant à l'extérieur** de la commune
- ❖ Des problèmes ponctuels **d'engorgement de certains carrefours** et voies d'accès à l'heure de pointe
- ❖ 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...)
- ❖ **La voiture occupe beaucoup de place sur l'espace public**
- ❖ Des **itinéraires cyclables existants mais peu aménagés et insuffisants pour la mobilité urbaine**
- ❖ Des **conditions pour la marche à pied hétérogènes** selon les quartiers
- ❖ Un **déficit d'aménagement au pôle d'échanges d'Orsay-Ville**
- ❖ Des **coupures urbaines importantes** et pénalisant les déplacements : voie ferrée, RN 118, l'Yvette



8. Le bilan de l'occupation du sol : les atouts

- ❖ Une **forte présence des espaces naturels avec 237 ha** (32% du territoire) et plus particulièrement des espaces boisés (70% des espaces naturels)
- ❖ **Près de 100 ha soit 14% du territoire composé d'espaces ouverts artificialisés** (parcs publics, privés)
- ❖ Environ **54% d'espaces urbanisés** traduisant un **équilibre de l'occupation du sol à l'échelle du territoire**
- ❖ Une **ville globalement très aérée avec 10% d'emprise au sol du bâti**
- ❖ Une **occupation du sol en centre-ville assez élevée**
- ❖ Un **développement récent de l'habitat essentiellement en densification et comblement de dents creuses**
- ❖ Une **très faible consommation de foncier agricole, naturel ou forestier** (moins de 1 200 m² par an sur la période 2006-2013)



L'emprise au sol des constructions

8. Le bilan de l'occupation du sol : les fragilités

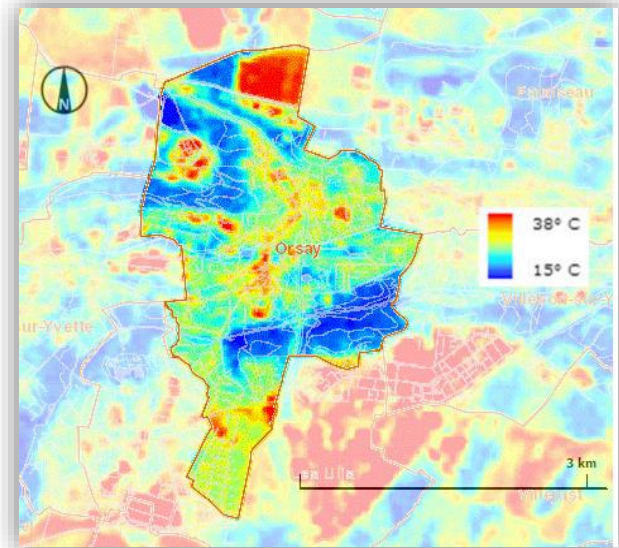
- ❖ De **grandes infrastructures de déplacement impactant l'occupation du sol** (7% du territoire)
- ❖ **Un morcellement foncier important et une trame parcellaire hétérogène**
- ❖ De **grandes parcelles atypiques** en lien avec l'Université, les forêts et les espaces agricoles

Une évolution inévitable :

- Une **importante consommation de foncier agricole** dans le cadre du Campus Urbain de l'OIN Paris-Saclay

9. Climat, réseaux, risques et nuisances : les atouts

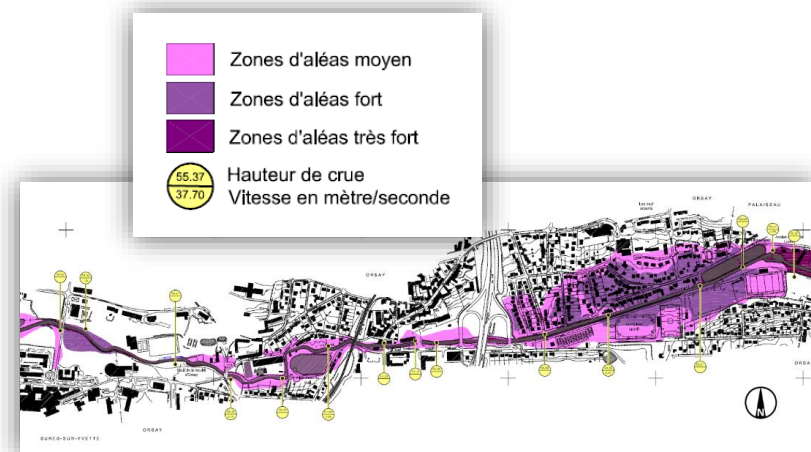
- ❖ Un **climat** présentant des températures douces et une pluviométrie relativement stable toute l'année
- ❖ Un **approvisionnement en eau potable** par des captages de la Seine, **satisfaisant** d'un point de vue quantitatif comme qualitatif
- ❖ Un **réseau d'assainissement en système séparatif** (eaux pluviales / eaux usées)
- ❖ Des **coteaux aux sols sableux, favorables à l'infiltration des eaux pluviales**
- ❖ Des « **puits de fraîcheur** » représentés par les espaces boisés et la présence d'eau en ville
- ❖ Une **quasi absence d'installation classée** sur le territoire



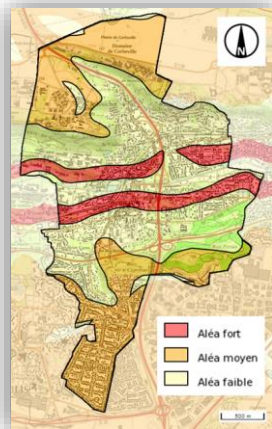
Thermographie - APUR 2010

9. Climat, réseaux, risques et nuisances : les fragilités

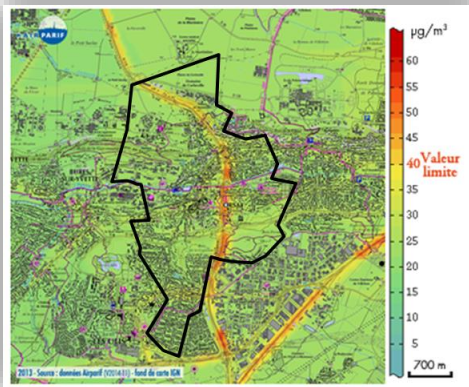
- ❖ Un **risque d'inondation par débordement de l'Yvette** avec un **aléa fort** sur certains quartiers d'habitation
- ❖ Une **artificialisation conséquente** des sols de la commune, facteur de risque d'inondation par les eaux de ruissellement
- ❖ Un **réseau hydrographique** et une **nappe phréatique** touchés par **différents polluants** (nitrates, pesticides, ...) **objectif de bon état chimique pour 2027** (SAGE Orge-Yvette)



PPRi de l'Yvette -Etat



Risque argiles - Etat

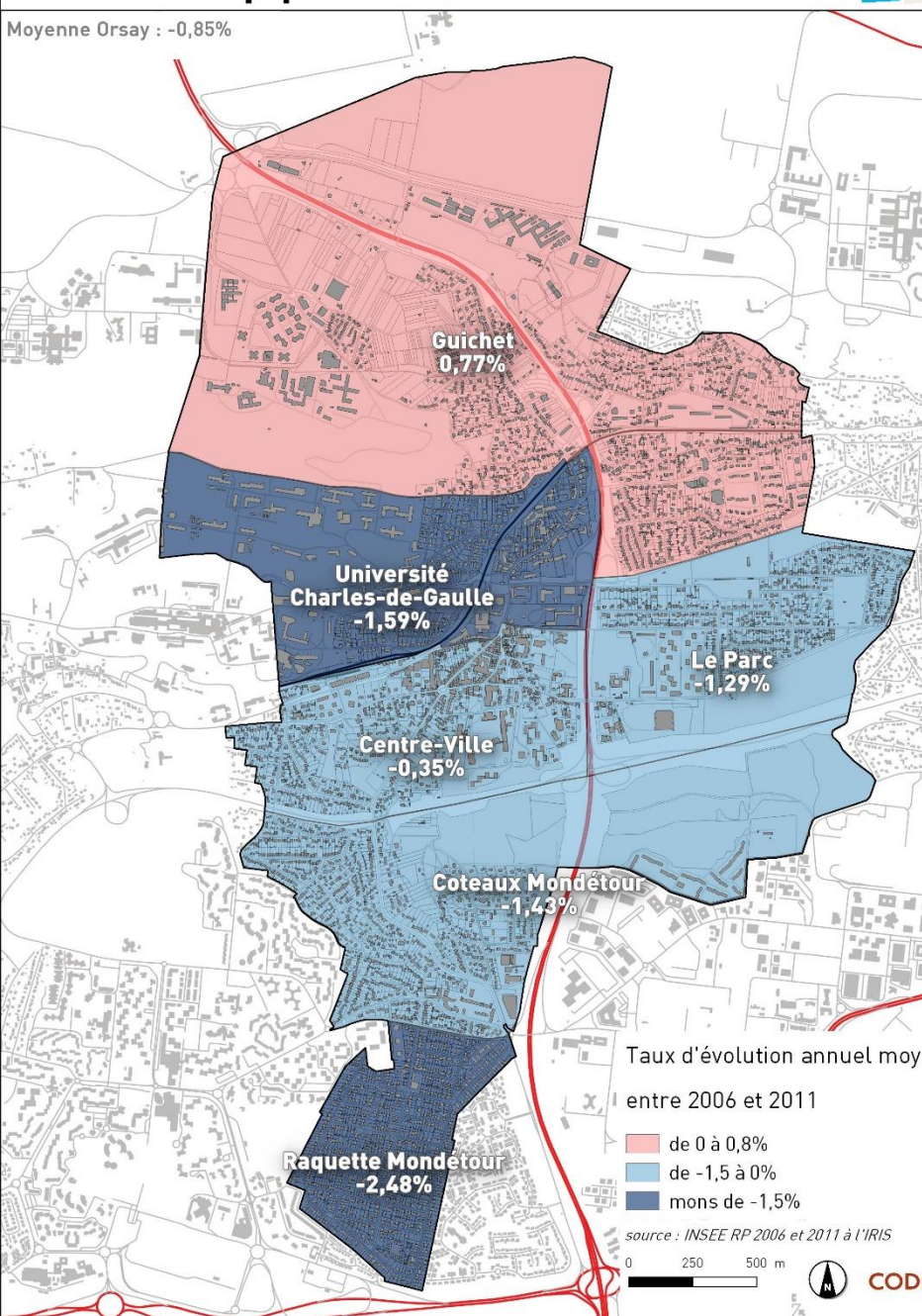


Dioxyde d'Azote - Airparif

- ❖ Un **risque de retrait-gonflement des argiles fort en fond de vallée**, qui se superpose en partie avec le risque d'inondation
- ❖ Quelques secteurs de la ville présentant des **difficultés de rafraîchissement** lors des épisodes de fortes chaleur (*forte artificialisation*)
- ❖ Des **infrastructures de transport**, sources de **nuisances sonores élevées et de pollution** (25% des jours avec une qualité de l'air dégradée)
- ❖ Une **forte consommation d'énergies fossiles** par les secteurs tertiaire et résidentiel collectif

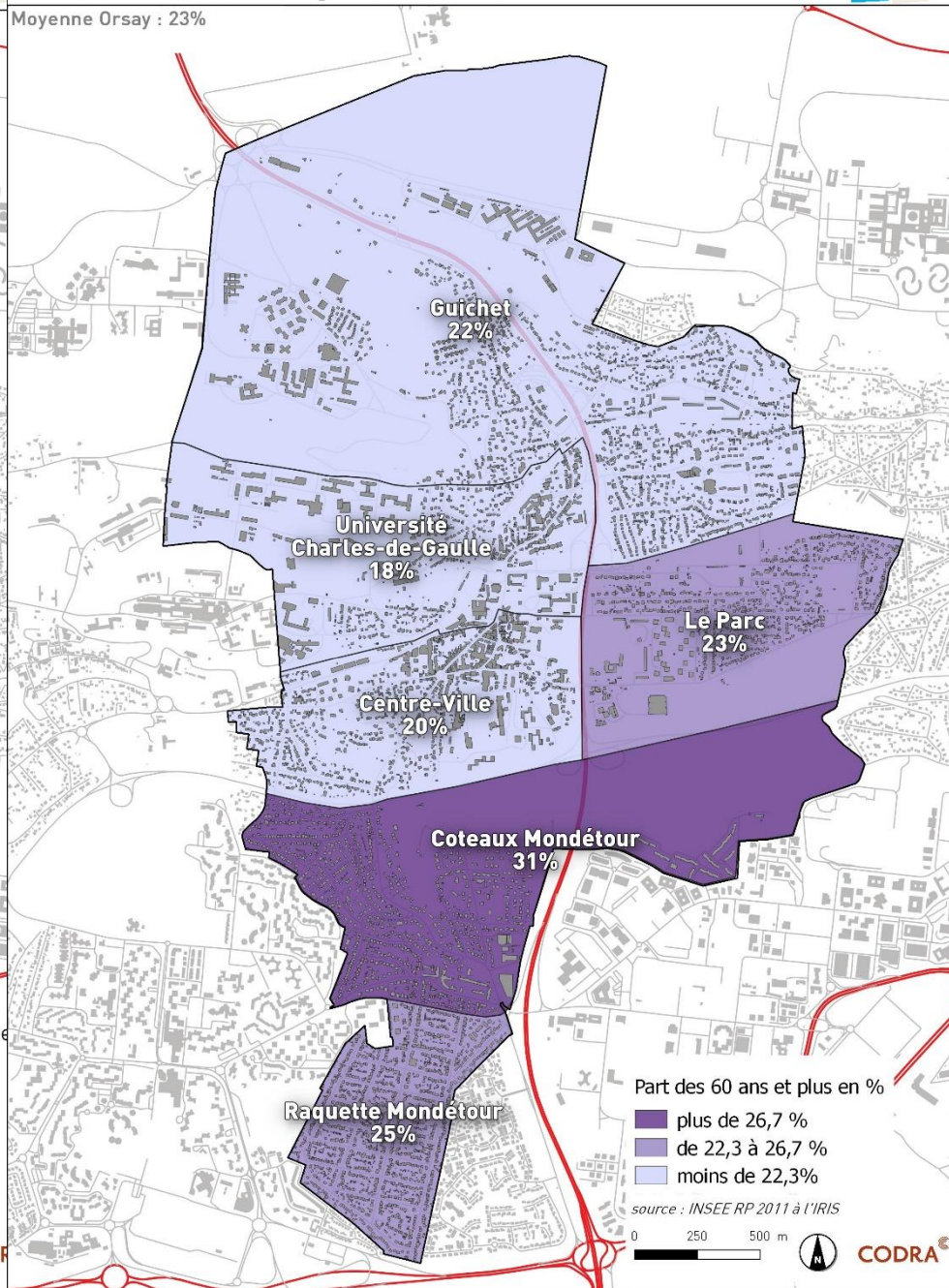
Evolution de la population entre 2006 et 2011 à l'IRIS

Moyenne Orsay : -0,85%



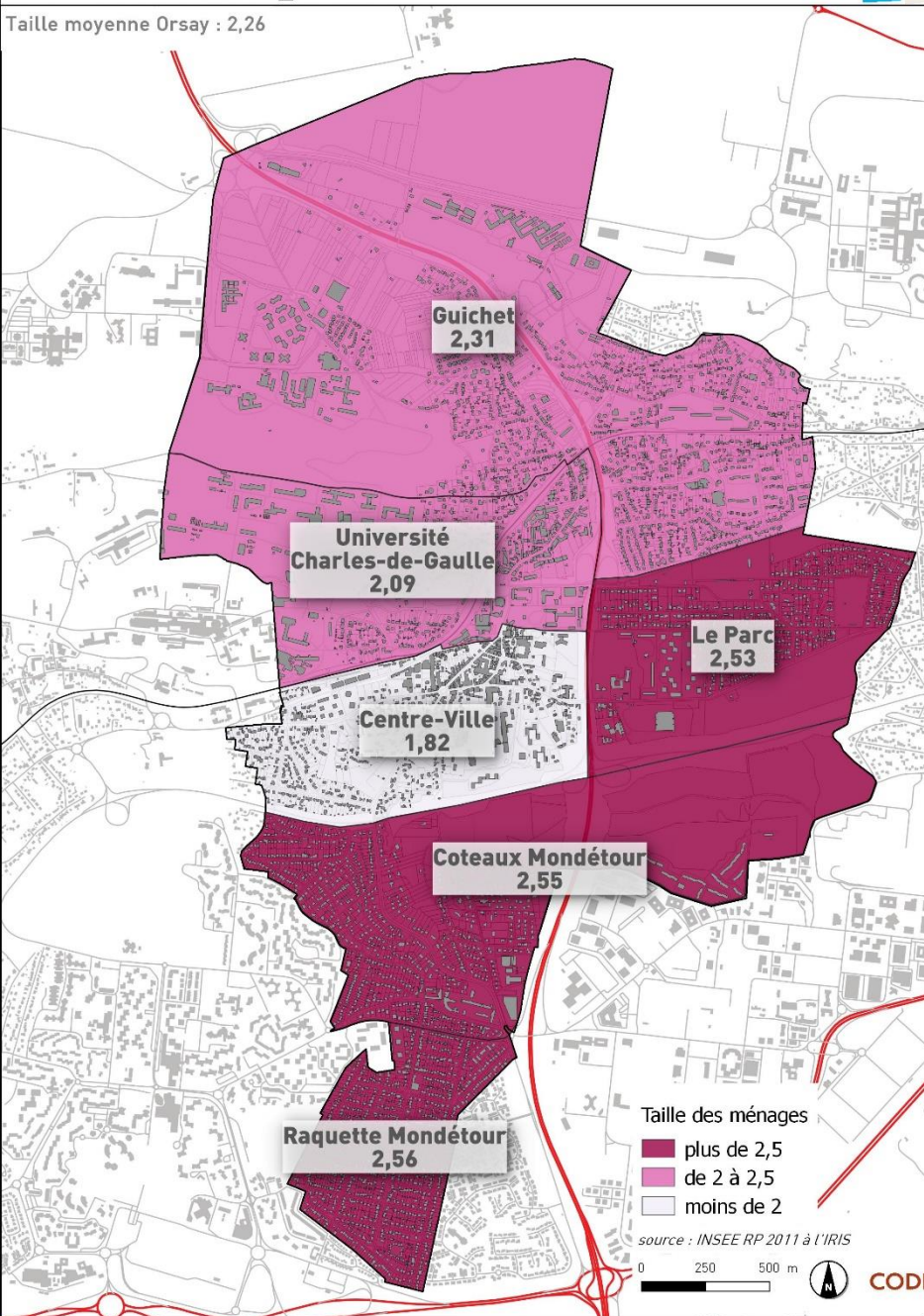
Part des 60 ans et plus en 2011

Moyenne Orsay : 23%



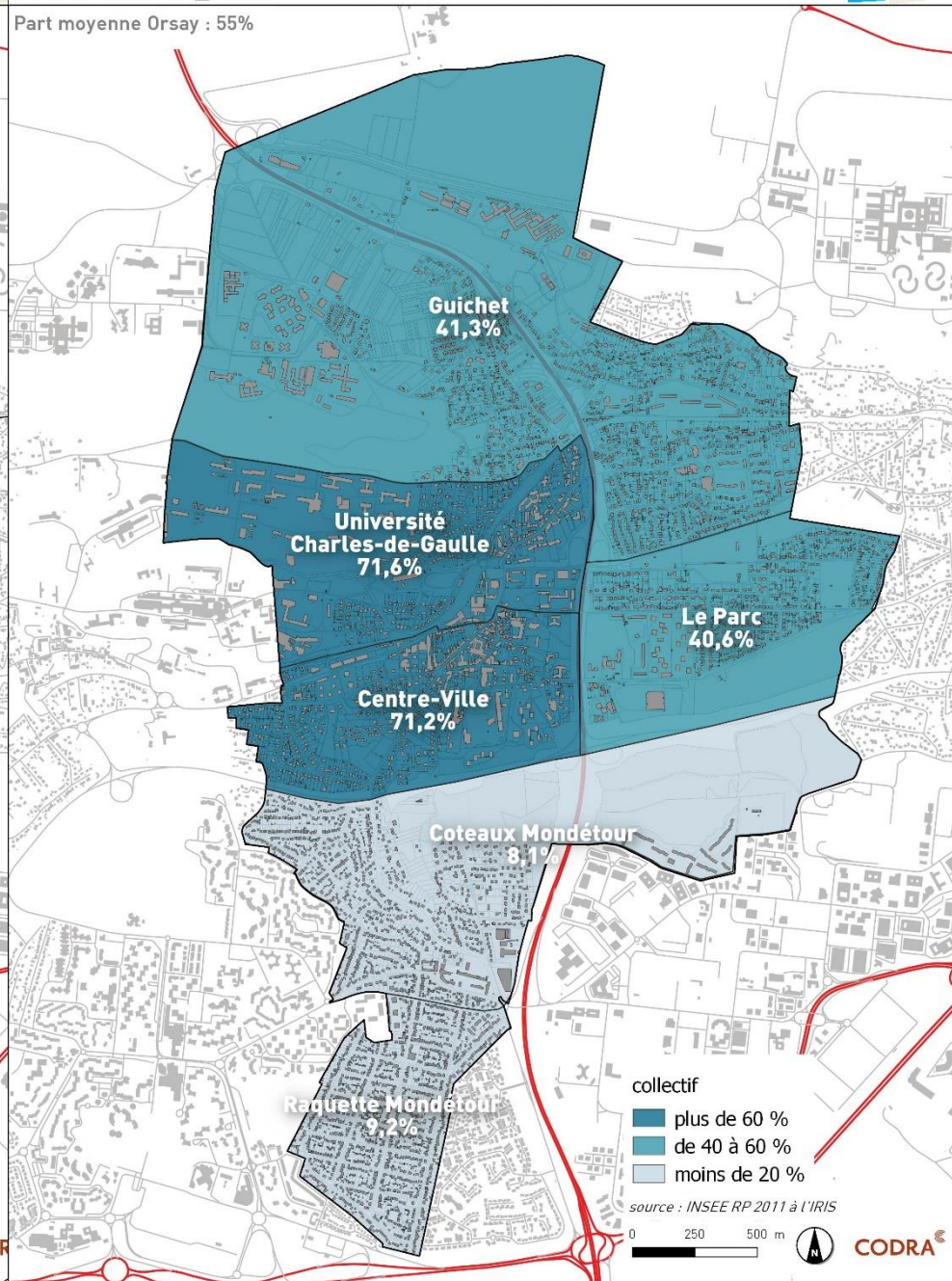
Taille des ménages en 2011

Taille moyenne Orsay : 2,26



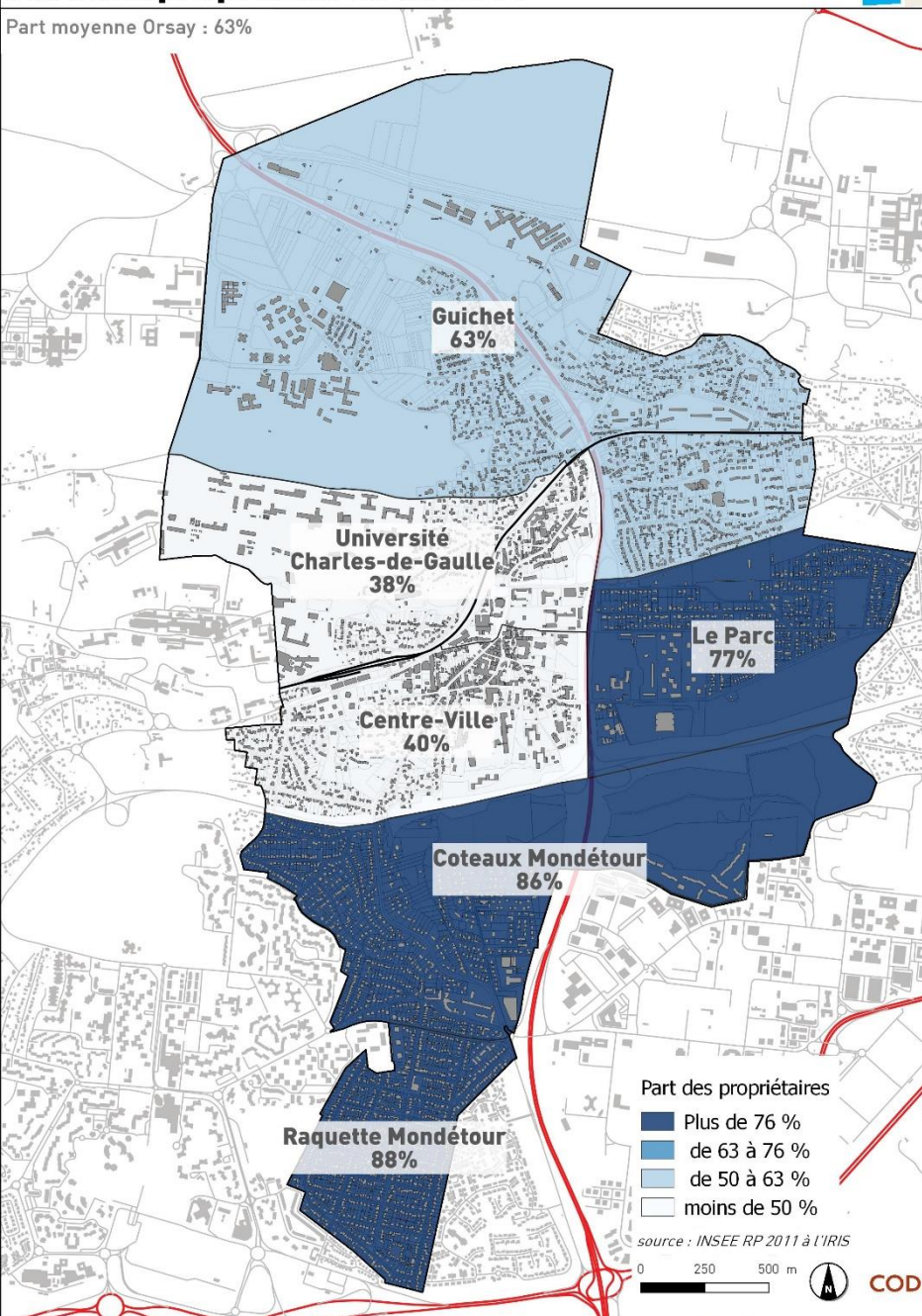
Part des logements collectifs en 2011

Part moyenne Orsay : 55%



Part des propriétaires en 2011

Part moyenne Orsay : 63%



Le revenu médian des ménages en 2011

Revenu moyen Orsay : 48 575 €

