

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES D'EPINAY-SUR-ORGE

## SOMMAIRE

### AVANT-PROPOS

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)  
Le PADD, l'expression d'un projet urbain

### LES AMBITIONS DU PADD : CONFORTER L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE ET VALORISER LES ATOUTS DE LA VILLE

À l'échelle supra communale  
À l'échelle communale

Trois notions clés :

- Conserver l'organisation générale en améliorant son fonctionnement
- Conforter la diversité des fonctions, la richesse des formes urbaines et des espaces naturels
- Conforter la qualité du cadre de vie

### DECLINAISON DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET

#### 1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGÉNÉRATIONNEL

Construire des logements pour tous  
Diversifier les typologies de logements  
Rénover le parc existant

#### 2. CONFORTER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET PROTÉGER LE PATRIMOINE

Maintenir l'équilibre entre population et territoire  
Mettre en valeur le patrimoine et développer un urbanisme et une architecture de grande qualité dans tous les projets  
Renforcer l'offre d'équipements pour tous, en particulier au centre-ville  
Conforter la présence du très haut débit

#### 3. S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

Conforter les nombreux espaces verts publics, lieux de respiration de la ville  
Améliorer l'accessibilité en matière de transports en commun  
Développer les liaisons douces  
Maîtriser les risques naturels, garantir une bonne gestion des déchets

# PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES D'EPINAY-SUR-ORGE

## AVANT-PROPOS

### Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) dans le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) constitue une pièce maîtresse du Plan Local d'Urbanisme (PLU) car il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme de la commune.

A ce titre, il guide l'élaboration des règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et les documents graphiques du PLU.

Il constitue également un cadre de référence dans le temps. En effet, ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée, en concertation avec les habitants, pour définir de nouvelles orientations.

### Le PADD, l'expression d'un projet urbain

Le PADD est l'expression du projet urbain ou parti d'aménagement de la commune. Il définit la stratégie d'aménagement et de développement durable du territoire. Il est fondé sur un diagnostic territorial et la prise en compte des politiques sectorielles et/ou supra communales. Il constitue le support d'une réflexion politique sur l'aménagement, le renouvellement et l'organisation du territoire communal.

Il expose un projet adapté et répondant aux besoins et enjeux de la commune, et il arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, les communications numériques et le développement économique et commercial. Il fixe, en outre, des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Le projet proposé pour Epinay-sur-Orge, en accord avec les principes de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (loi SRU), demande à concilier protection et mise en valeur du patrimoine bâti et naturel d'une part, et développement urbain dans le cadre d'une gestion économe et maîtrisée de l'espace d'autre part. Il demande également à favoriser un essor de la commune qui profite à l'ensemble des Spinoliens grâce à un développement solidaire et intergénérationnel.

Le PADD s'inscrit pour partie dans le prolongement du Plan d'Occupation des Sols (POS) de 1995 et du Plan Local d'Urbanisme de 2008, tout en prenant en compte de nouveaux éléments liés :

- aux évolutions des enjeux supra communaux identifiés dans le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, le Schéma Régional de Cohérence Ecologique ou le Plan de Déplacement Urbain de la Région Ile-de-France, et tout particulièrement le projet de Tram Express Sud (Versailles – Massy – Epinay-sur-Orge – Évry),
- au rôle de la Communauté d'agglomération Europ'Essonne en matière de planification avec le Plan Local de l'Habitat, le Plan Local de Déplacements avec la prise en compte du schéma des circulations douces, les trames vertes et bleues,
- et, enfin, la prise en compte des évolutions démographiques et sociologiques de la population (vieillesse de la population, familles monoparentales ou intergénérationnelles)

Si les orientations du PADD de 2008 sont conservées, le projet actuel est enrichi et complété.

## LES AMBITIONS DU PADD : CONFORTER L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE ET VALORISER LES ATOUTS DE LA VILLE

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit la volonté de conduire l'évolution de la ville d'Épinay-sur-Orge de manière qualitative et équilibrée afin qu'elle s'inscrive résolument en tant que ville durable du 21<sup>e</sup> siècle. Il est porteur d'une haute qualité urbaine et s'inscrit fortement dans une démarche de développement durable au sein de la Communauté d'agglomération Europ'Essonne et demain de la Communauté Paris Saclay.

En s'appuyant sur ces objectifs, le PADD décline un projet transversal, permettant de répondre aussi bien aux enjeux intercommunaux qu'à ceux propres à Épinay-sur-Orge.

- À l'échelle supra communale : Épinay-sur-Orge se développera en liaison avec les territoires voisins. Épinay-sur-Orge bénéficiera et participera au développement de la dynamique régionale plus vaste, entre le plateau de Saclay, le pôle d'Orly et le pôle d'Évry, chef-lieu du département, mais aussi du pôle du Val d'Orge. Ces territoires constituent un véritable bassin de vie et d'emploi aux complémentarités économiques et sociales évidentes, dont Épinay-sur-Orge est partie prenante.
- À l'échelle communale, Épinay-sur-Orge a pour obligation de prendre en compte le projet de Tram Express Sud (Versailles – Massy – Épinay-sur-Orge – Évry), inscrit au contrat État-Région, pour l'intégrer dans le pôle gare de façon harmonieuse et équilibrée. La création du pôle gare renforcera la situation géographique privilégiée de la ville, au sein d'un territoire dynamique.

Le parti d'aménagement qui en découle repose sur trois notions clés :

- Conserver l'organisation générale d'Épinay-sur-Orge, tout en améliorant son fonctionnement ;
- Conforter sa diversité de fonctions, la richesse de ses formes urbaines et de ses espaces naturels ;
- Conforter la qualité du cadre de vie dans tous les quartiers.

Ces ambitions de développement urbain de la ville d'Épinay-sur-Orge s'expriment à travers les grands axes du PADD. Elles sont complémentaires et doivent être poursuivies simultanément. Elles constituent un projet global et à long terme qui sera mis en œuvre au cours du temps par des actions successives au travers des règles d'urbanisme élaborées en cohérence avec le PADD.

### DÉCLINAISON DES ORIENTATIONS GÉNÉRALES DU PROJET

Les notions clés d'organisation générale, de diversité des fonctions et de qualité du cadre de vie, seront déclinées selon trois orientations générales qui se traduiront par des actions successives et cohérentes grâce à :

- Une règle d'urbanisme élaborée en cohérence avec le projet ;
- Une politique ciblée et active de la ville ;
- Une contribution des différents acteurs intervenant, en partenariat avec la ville, pour la réalisation des projets de la commune.

## 1. FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGÉNÉRATIONNEL

- **Constat**

Un vieillissement de la population

Une forte représentativité des petits ménages

Un déséquilibre dans la typologie de l'habitat au profit des grands logements

Un parc de logements sociaux insuffisants au regard de la loi

- **Orientations générales**

Epinay-sur-Orge doit poursuivre son développement de manière maîtrisée et équilibrée pour que l'essor de la commune profite à tous les Spinoliens.

- **CONSTRUIRE DES LOGEMENTS POUR TOUS**

La vitalité d'une ville comme Epinay-sur-Orge passe par une mixité générationnelle et sociale qui ne peut exister que par la constitution d'une offre diversifiée en logements, adaptée aux besoins de tous les habitants (étudiants, jeunes couples, familles avec enfants, personnes âgées ...) et permettant un parcours résidentiel complet sur la commune.

Prendre en compte la diversité des besoins nécessite d'apporter des réponses aux attentes spécifiques des jeunes, des personnes handicapées ou des personnes âgées.

La commune entend poursuivre son effort en termes de diversification de l'offre en logements avec des services adaptés à chaque catégorie de population, mais également en proposant de produits mixtes comme des résidences plurigénérationnelles.

Epinay-sur-Orge possède un parc de logements sociaux insuffisant au regard des lois SRU et ALUR, mais ceux-ci sont répartis sur le territoire communal dans le respect du principe de mixité sociale. La commune a déjà engagé depuis quelques années un rééquilibrage géographique avec des opérations mixtes comprenant des logements sociaux et des logements en accession à la propriété privée aux qualités architecturales identiques. Devant le succès remporté par ces opérations, la ville poursuivra cette mixité et soutiendra une offre en logements à loyers modérés et intermédiaires.

Ainsi, pour chaque opération de plus de 10 logements, il sera demandé un minimum de 30 % de logements sociaux.

- **DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS**

Offrir des logements pour tous, c'est aussi réaliser un parc diversifié en termes de taille de logements. Afin d'éviter la prédominance de grands logements et de favoriser un parcours résidentiel complet sur la ville, un rééquilibrage sera opéré vers la production de logements de T1, T2, T3, pour des personnes seules ou des ménages sans enfant qui font défaut à l'heure actuelle.

Il est très important d'avoir une politique volontariste afin de permettre notamment la décohabitation des jeunes Spinoliens et leur permettre, ainsi, de rester vivre à Epinay-sur-Orge.

Cette diversification dans la typologie des logements doit s'appliquer uniformément sur les trois secteurs de densification identifiés, à savoir le pôle centre-ville, du pôle gare et du futur quartier de la Croix-Ronde, afin de garantir l'accueil de toutes les catégories de la population dans ces quartiers

- **RENOVER LE PARC EXISTANT**

En ce qui concerne le parc existant, l'orientation consiste à privilégier une réhabilitation des immeubles situés en centre-ville.

En effet, si la plupart de ces immeubles présente un intérêt architectural et urbain, les conditions de vie dans ces logements sont souvent difficiles. Par conséquent, il s'agit de procéder à leur restauration et à leur restructuration en vue d'améliorer les conditions d'occupation des logements existants et/ou de supprimer les logements vacants.

Des opérations de réhabilitation seront initiées dans le cadre du conventionnement des Opérations Programmées d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) engagées par la Communauté d'agglomération Europ'Essonne.

## 2. CONFORTER ET AMÉLIORER LE CADRE DE VIE ET PROTÉGER LE PATRIMOINE

- **Constat**

**Une aération du tissu urbain**

**Une diversité des fonctions de la ville à développer**

**Des éléments de patrimoine et de paysage à préserver**

**Un bon niveau d'équipements publics**

- **Orientations générales**

Le développement d'Épinay-sur-Orge doit se faire avec, comme un des objectifs principaux, de garantir et améliorer le cadre de vie des Spinoliens. Cela passe par plusieurs actions fortes.

### ➤ **MAINTENIR L'ÉQUILIBRE ENTRE POPULATION ET TERRITOIRE**

Épinay-sur-Orge, malgré sa dimension urbaine, a su rester une ville peu dense. C'est un atout essentiel dans la qualité de vie spinolienne et propice à une image attractive de la ville. L'orientation consiste à maîtriser la densification de la ville en préservant l'aération du tissu urbain avec le maintien des cœurs d'îlots.

Ainsi, trois secteurs de densification ont été identifiés. Il s'agit du pôle centre-ville, du pôle gare et du futur quartier de la Croix-Ronde. Ces secteurs feront l'objet d'une attention particulière afin de construire une offre de logements cohérente (individuel, collectif, accession, locatif). Du fait de la situation géographique de ces trois pôles, l'intégration urbaine de ces nouveaux logements se fera de manière équilibrée avec les secteurs pavillonnaires existants.

Épinay-sur-Orge a une vocation essentiellement résidentielle, ce qui n'exclut pas de développer une diversité de ses fonctions qui sera favorisée par la création du pôle gare et l'arrivée du Tram Express Sud (Versailles – Massy – Épinay-sur-Orge – Évry). Cette volonté de développer les activités économiques permettra de créer de l'emploi sur la commune et d'offrir aux Spinoliens l'opportunité de trouver un emploi dans leur commune, proche de leur domicile. Il est important d'offrir aux actifs Spinoliens la possibilité de travailler près de leur domicile, afin de réduire les trajets domicile / travail qui engendrent des nuisances en termes de trafic et de pollution.

Pour cela, il faut soutenir le maintien des activités commerciales en centre-ville et définir des secteurs où l'activité sera favorisée, tels que du tertiaire dans le futur pôle de la gare du tram et de l'artisanat (PME-PMI) dans le futur parc d'activités de la Croix Ronde

L'activité agricole est une activité économique productrice, composante essentielle du plateau de la Croix Ronde. Elle sera préservée en tant qu'activité économique pour demeurer un élément structurant du territoire, dans le respect des décisions entrepreneuriales des agriculteurs, de la SAFER et de l'AEV. Avec la réalisation de la ZAC de la Croix ronde, les cheminements de circulation d'engins agricoles seront rétablis et améliorés.

### ➤ **METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET DEVELOPPER UN URBANISME ET UNE ARCHITECTURE DE GRANDE QUALITE DANS TOUS LES PROJETS.**

Le patrimoine et la structure urbaine d'Épinay-sur-Orge sont des atouts indéniables quant à l'attractivité de la ville. Ce cadre de vie doit continuer à être préservé et mis en valeur.

Toutefois, il n'est pas question de figer leur évolution, nécessaire compte tenu des nouveaux besoins des habitants, mais de l'encadrer afin de permettre son adaptation, en empêchant les opérations de nature à altérer les spécificités urbaines de ces quartiers.

Ainsi, le PLU doit permettre des évolutions douces, pour agrandir, transformer ou rénover le bâti actuel dans le respect des formes urbaines et de l'architecture d'origine.

Au-delà des éléments du patrimoine ancien existant et des ensembles urbains et paysagers à protéger, il est nécessaire de permettre, dans les nouvelles opérations, la constitution du patrimoine futur par le développement d'un urbanisme et d'une architecture de grande qualité et durable. Aussi, une charte sera mise en place pour servir de fil conducteur à l'ensemble des constructions menées sur la commune, et en particulier sur le futur quartier de la Croix Ronde.

De même, l'espace public voirie fera l'objet d'aménagements de mise en valeur afin de conforter et renforcer la convivialité indispensable au vivre ensemble.

#### ➤ **RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS POUR TOUS, EN PARTICULIER AU CENTRE-VILLE**

Epinay-sur-Orge bénéficie de la présence de nombreux services et équipements culturels, sportifs et associatifs sur son territoire.

Les écoles de la commune ont connu sur les 20 dernières années une baisse des effectifs scolarisés, et peuvent donc absorber une augmentation du nombre d'enfants scolarisés. De même, les centres de loisirs, qui ont été réorganisés à la suite de la réforme des rythmes scolaires, peuvent accroître leur capacité d'accueil.

Pour répondre au vieillissement de la population, la commune a soutenu le maintien et l'installation sur son territoire de 3 Etablissements d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) privés proposant environ 180 places. Ces établissements sont un véritable atout pour les familles spinoliennes car ils répondent à un réel besoin.

Si la commune est correctement équipée, des adaptations de son offre devront s'effectuer progressivement. De même, un plan est prévu pour rendre les équipements actuels plus accessibles afin de répondre plus efficacement aux besoins des habitants et particulièrement des personnes à mobilité réduite.

La ville entend également renforcer la centralité de la ville avec l'installation de deux équipements : l'un à vocation culturelle, l'autre destiné à la petite enfance sur un site implanté au cœur de la ville. Il s'agit de la relocalisation de l'actuelle médiathèque et de la création d'une crèche privée dans des locaux situés sur l'esplanade, précédemment occupés par une maison de retraite. Ces services à la population renforceront la polarité du centre-ville.

#### ➤ **CONFORTER LA PRESENCE DU TRES HAUT DEBIT**

La présence du très haut débit est déjà importante sur la ville grâce au réseau d'initiative publique. C'est un levier très important et déterminant pour son attractivité et en particulier pour les acteurs économiques. Le très haut débit offre des services numériques de grande qualité à des tarifs accessibles à tous.

Aujourd'hui, tous les équipements municipaux, même les écoles, sont déjà connectés au réseau très haut débit. Il conviendra désormais d'intégrer le nouveau quartier de la Croix –Ronde dans le maillage de la fibre.

### 3. S'ENGAGER POUR UN DÉVELOPPEMENT DURABLE

- **Constat**

**Des paysages naturels de qualité**

**Bonne desserte en transports en commun**

**Des difficultés de circulation et de stationnement**

**Bonne gestion des déchets**

- **Orientations générales**

Le développement durable d'Épinay-sur-Orge doit être aussi un objectif ambitieux porté par le PADD.

➤ **CONFORTER LES NOMBREUX ESPACES VERTS PUBLICS, LIEUX DE RESPIRATION DE LA VILLE**

Épinay-sur-Orge a su rester une ville verte. Située dans la ceinture verte de la région Ile-de-France, la ville possède des espaces naturels et de loisirs de qualité, avec notamment les berges de l'Yvette et de l'Orge, son esplanade centenaire au cœur de la ville et de nombreux espaces verts publics dans les quartiers.

Dans la commune, une grande partie du territoire spinolien est déjà protégée et recensée comme espaces naturels. Chaque Spinolien se trouve à proximité d'un espace vert au service de sa qualité de vie et de celle du quartier. C'est un atout essentiel dans l'image attractive projetée d'Épinay-sur-Orge vis-à-vis des communes voisines et de leurs habitants.

Le PADD valorisera les espaces verts urbains existants, prescrira la création de nouveaux espaces verts dans le quartier de la Croix Ronde et de la coulée verte en liaison avec l'agence des espaces verts de la Région Ile-de-France. Le paysage urbain sera valorisé.

➤ **AMELIORER L'ACCESSIBILITE EN MATIERE DE TRANSPORTS EN COMMUN**

Si Épinay-sur-Orge bénéficie d'une bonne desserte, aujourd'hui on peut déplorer un manque de liaisons Est - Ouest en transports en commun, vers Courtabœuf, le plateau de Saclay et Évry.

Mais le projet de tram qui reliera Versailles à Évry via Épinay-sur-Orge et dont la réalisation est prévue au contrat de projet État - Région permettra de répondre à cette absence de moyens. Ce projet participera au développement des liaisons transversales qui font gravement défaut aujourd'hui et favorisera le transfert vers les transports en commun de nombreux déplacements domicile / travail qui se font en automobile sur des axes routiers encombrés.

A ce titre, une réflexion devra être engagée sur la requalification de certains axes majeurs de la ville (Grande Rue, Route de Corbeil).

La création du pôle gare et de la gare routière sera l'occasion d'améliorer la desserte en transports en commun de la gare RER de la ligne C et de rendre plus performants et plus confortables les déplacements des usagers du RER et du tramway. Le pôle gare sera un véritable pôle intermodal.

Ces moyens de déplacements urbains en transports en commun seront adaptés avec la création du futur quartier de la Croix Ronde, afin de limiter l'usage de la voiture.

➤ **DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES**

Les liaisons douces seront demain un véritable mode de déplacement. Épinay-sur-Orge a déjà bénéficié, dans le cadre du schéma directeur, des liaisons douces mises en place par Europ'Essonne, d'aménagements en ce sens sur une partie de la ville. La mise en œuvre de ce schéma sera poursuivie afin de relier les différents quartiers et d'assurer par un réseau plus dense la desserte des principaux équipements publics : gare de Petit Vaux, gare RER, collège, etc.

Ceci se fera par la création de nouvelles pistes ou bandes cyclables dans un partage responsable de l'espace public entre l'automobile, le vélo et le piéton.

Le développement de l'usage du vélo passera par l'obligation de réaliser des aires de stationnement spécifiques dans les nouveaux programmes de logements, de bureaux et d'activités et dans le futur quartier de la Croix Ronde.

Les liaisons douces ne doivent pas s'arrêter aux portes d'Epina-sur-Orge. Ces circulations seront connectées, à terme, à celles des communes voisines.

➤ **MAITRISER LES RISQUES NATURELS, GARANTIR UNE BONNE GESTION DES DECHETS, ASSURER LA TRANSITION ENERGETIQUE DE LA VILLE**

La commune est proche de l'aéroport d'Orly ; cette proximité est un atout pour le développement économique du territoire. Elle se situe en limite sud de la zone C du plan d'exposition au bruit. La ville reste vigilante quant à l'évolution du trafic de ce site aéroportuaire.

Par ailleurs, Epina-sur-Orge a déjà prescrit dans son PLU le rejet zéro et continuera ses efforts pour anticiper les risques d'inondation éventuels par ruissellement en obligeant d'intégrer aux opérations les besoins de stockage des eaux pluviales à rejet contrôlé.

Le futur quartier de la Croix Ronde imposera une gestion des eaux pluviales à la parcelle, au niveau du quartier et au niveau du plateau par une optimisation des bassins de rétention en partenariat avec les syndicats de rivière (SIVOA et SIAHVY). La gestion de l'eau sera équilibrée entre le plateau et la vallée.

Les principes de gestion de l'eau sur ce nouveau quartier préserveront le patrimoine naturel du plateau et l'agriculture en particulier. Les aménageurs devront concevoir des espaces publics qui puissent être entretenus sans utiliser de produits phytosanitaires dont l'usage est interdit. Cette gestion assurera la préservation et la création de continuités écologiques et valorisera le patrimoine de biodiversité. Cette gestion viendra conforter les pratiques agricoles respectueuses de l'environnement préconisées par la loi sur l'agriculture interdisant l'usage de produits phytosanitaires.

De plus, les bailleurs et architectes seront sensibilisés à la réduction des consommations d'eau afin de réduire à la source les rejets.

Dans le même souci de prévention des risques sanitaires, les opérations de renouvellement urbain seront conditionnées à l'analyse approfondie et au traitement de la pollution éventuelle des sols et sous-sols et à la recherche de la présence d'amiante.

Par ailleurs, Epina-sur-Orge est une commune très active dans la collecte sélective des déchets, du tri et du recyclage. Tous les déchets : ordures ménagères, verre, papier, déchets verts et encombrants sont collectés en porte-à-porte, ce qui permet d'obtenir d'excellents taux de recyclage. Il est prévu de relocaliser la déchetterie dans le futur parc d'activités de la Croix Ronde afin d'améliorer l'accueil des déposants et son fonctionnement.

La gestion de l'énergie devra mettre en avant la sobriété, en limitant la consommation énergétique de l'habitat et des équipements communaux et en favorisant les énergies renouvelables.

# PADD

CONFORTER L'ÉQUILIBRE DU TERRITOIRE  
ET TIRER PARTI DES ATOUTS DE LA VILLE

