



# Épinay-sur-Orge 2030

## Nouveau Plan Local d'Urbanisme

### BILAN DE LA CONCERTATION



Projet de révision du PLU d'Épinay sur Orge

## INTRODUCTION

Par délibération en date du 27 novembre 2014, le Conseil Municipal d'Épinay sur Orge a prescrit la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme.

Afin de garantir la lisibilité, la compréhension et le dialogue, une concertation est organisée pendant toute la durée de l'élaboration du projet, et associe les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées.

Les objectifs et les modalités de la concertation sont fixés, sauf cas particuliers prévus par l'article L.300-2 du CU, par le conseil municipal ou le conseil communautaire ou, si le projet de révision du document d'urbanisme ou l'opération est à l'initiative de l'Etat, par le préfet.

La délibération du conseil Municipal d'Épinay-sur-Orge, en date du 27 novembre 2014 a fixé les modalités de cette concertation dans le cadre de la révision de son PLU.

## Les modalités de la concertation

Les modalités de la concertation ont été définies par la délibération du Conseil Municipal du 27 novembre 2014 en prévoyant :

- La mise à disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, au service Urbanisme, d'un dossier d'information complété au fur et à mesure de la procédure et d'un registre lui permettant d'exprimer ses attentes et observations ;
- La tenue de réunions publiques de concertation permettant échanges et réflexions avec les habitants ;
- La mise en place d'une exposition et la parution d'articles sur l'avancement de la procédure dans le bulletin municipal ;

### CHRONOLOGIE GLOBALE DES REUNIONS DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLU D'EPINAY-SUR-ORGE.

- 18 septembre 2015 : réunion PPA DIAGNOSTIC
- 16 octobre 2015 : réunion publique DIAGNOSTIC
- 01 décembre 2015 : réunion PPA PADD
- 04 décembre 2015 : réunion publique PADD
- (18 décembre 2015 : débat PADD en CM)
- 19 mai 2017 : réunions PPA et publique OAP ZONAGE REGLEMENT
- 5 novembre 2018 : réunion PPA OAP ZONAGE REGLEMENT.

## La mise en œuvre de la concertation et sa prise en compte dans le projet de PLU.

La Ville d'Epina y a souhaité mettre en œuvre sa concertation au travers de moyens d'information et d'expression diversifiés lors de toutes les étapes de l'élaboration du projet de PLU.

### Les moyens d'information

- **Affichage** : Affichage de la délibération du conseil Municipal du 27 novembre 2014, engageant l'élaboration de la révision du Plan Local

d'Urbanisme (PLU) d'Epina-sur-Orge, a été affichée à la Mairie d'Epina-sur-Orge.

- **Exposition** : Réalisation de panneaux d'exposition concernant le projet de territoire pour Epina-sur-Orge (PADD) et présentation de ces panneaux lors de la journée des Associations du 05 Septembre 2015. Ces panneaux ont été exposés, par la suite, en Mairie jusque la fin de l'année 2015.
- **Site Internet** : Mise à disposition en ligne des supports de présentation présentés lors des réunions publiques.
- **Publications** :
  - Articles dans l'Echo Municipal – n°131 / Mars 2015. : « La révision du Plan local d'Urbanisme est lancée ».
  - Publication à destination des Spinoliens, 8 pages / janvier 2016 : « Plan Local d'Urbanisme » + courrier du Maire.
  - Publication à destination des Spinoliens /Février 2018 : « 4 ans d'actions », p18.

#### Les moyens d'expression

- **Registre de concertation** : la Ville a mis à disposition un registre de concertation pour donner à tous les administrés la possibilité de s'exprimer sur l'élaboration du PLU depuis le 05 Novembre 2015. Aucune observation n'a été émise sur registre.
- **Réunions Publiques** : 3 réunions publiques ont été organisées par la Ville pour présenter l'avancée des études aux administrés et leur permettre d'échanger avec les élus et techniciens. Des avis invitant à ces réunions ont été affichés sur les panneaux de la
  - La réunion publique présentant le diagnostic Territorial le 16 octobre 2015 à 19h00, en Mairie.
  - La réunion publique présentant le PADD le 04 décembre 2015, en mairie.
  - Une réunion publique présentant le plan de zonage ainsi que le règlement, le 19 mai 2017, en Mairie.

# (Information – Invitation à la Réunion Publique)



Ville d'Épinay-sur-Orge



RÉPUBLIQUE FRANÇAISE  
LIBERTÉ - ÉGALITÉ - FRATERNITÉ

Département de l'Essonne - Arrondissement de Palaiseau - Communauté d'Agglomération Europ'Essonne

## RÉUNION PUBLIQUE

### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC TERRITORIAL

**VENDREDI 16 OCTOBRE 2015 À 19H00**

**EN SALLE GILQUINIÈRE**

**(SALLE ANNEXE DE LA MAIRIE)**

Toute correspondance doit être adressée à M. le Maire

8, rue de l'Église - BP 65  
91360 ÉPINAY-SUR-ORGE  
m.kennedy@ville-epinay-sur-orge.fr  
www.ville-epinay-sur-orge.fr  
Tél. : 01 69 10 25 60 - Fax : 01 64 48 90 05

## BILAN

Conformément au Code de l'Urbanisme, la concertation a été menée pendant toute la durée de l'élaboration du PLU d'Épinay-sur-Orge, dès novembre 2014 et jusqu'à la délibération qui arrêtera le projet et où sera également présenté ce bilan de la concertation.

Les moyens de concertation et d'information déclinés ont permis d'informer régulièrement les habitants et les acteurs du territoire, et ont garanti la transparence de la démarche.

L'implication des habitants à travers les réunions publiques a permis de recueillir de nombreux avis et remarques. Leur intégration au sein du projet de PLU a permis de prendre en compte la parole des spinoliens au sein de notre document.

Il convient alors de tirer le bilan de la concertation, préalablement à l'arrêt du projet de PLU.



## Panneaux Exposition

Des panneaux d'exposition sur les grands axes de notre PADD ont été créés et mis à disposition du public : 3 grands axes : une Ville VIVABLE, ÉQUITABLE & DURABLE.



### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Un projet d'aménagement et de développement durables

# 1

#### UN PROJET DE VILLE VIVABLE

##### AMÉLIORER LE CADRE VIE, PROTÉGER ET VALORISER LE PATRIMOINE

Le développement d'Épinais-sur-Orge a pour objectif de garantir et d'améliorer le cadre de vie des Spinoliens.

##### Diagnostic



Épinais-sur-Orge a su rester une ville peu dense. C'est un atout essentiel pour la qualité de vie et propice à une image attractive. Le patrimoine et la structure urbaine de la commune sont des atouts indéniables quant à l'attractivité de la ville. Ce cadre de vie, hérité de ses origines rurales doit continuer à être préservé et mis en valeur. Cependant, les contraintes physiques pénalisent l'accessibilité et la circulation interne. Le patrimoine naturel et paysager lié aux rivières est un atout pour la commune. Il doit être préservé et développé dans le cadre d'un projet de valorisation.

##### Enjeux

**MAINTENIR L'ÉQUILIBRE ENTRE POPULATION ET TERRITOIRE** L'enjeu consiste à éviter une densification trop lourde en équilibrant bâti et non bâti par la préservation des cœurs d'îlots et en favorisant le développement urbain en centre ville et sur le pôle de la gare.  
**METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET DÉVELOPPER UN URBANISME ET UNE ARCHITECTURE DE QUALITÉ** Il s'agit de permettre le maintien des traces de l'histoire sans pour autant freiner le développement urbain et la qualité architecturale contemporaine.  
**FACILITER L'ACCESSIBILITÉ ET LES DÉPLACEMENTS** Afin de fluidifier la circulation, la commune proposera des aménagements en centre ville; Elle facilitera le développement des circulations douces.  
**VALORISER LE PATRIMOINE NATUREL ET PAYSAGER** Les milieux naturels et paysagers seront préservés et valorisés notamment le long des berges de rivières.



### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Un projet d'aménagement et de développement durables

# 2

#### UN PROJET DE VILLE ÉQUITABLE

##### FAVORISER UN DÉVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGÉNÉRATIONNEL

Maintenir le développement démographique de manière maîtrisée et équilibrée

##### Diagnostic



Le taux de natalité reste faible, la population vieillit et les jeunes adultes ont tendance à partir, faute de pouvoir se loger sur place. 1/3 de la population sont des personnes seules ou des couples sans enfants.

Le manque de petits et moyens logements (de 1 à 3 pièces) pénalise l'installation des jeunes couples, des familles étendues et des personnes âgées. L'offre d'équipements publics est satisfaisante et bien répartie. L'offre en locaux commerciaux de proximité reste limitée.

##### Enjeux

**CONSTRUIRE DES LOGEMENTS POUR TOUS ET FAVORISER LE PARCOURS RÉSIDENTIEL** L'enjeu consiste à favoriser dans les opérations de construction, une offre diversifiée en logement et adaptée aux besoins des habitants.  
**RENFORCER L'OFFRE EN ÉQUIPEMENTS POUR TOUS, EN PARTICULIER EN CENTRE VILLE** L'enjeu consiste à adapter l'offre d'équipements et de commerces aux besoins futurs.  
**PRÉSERVER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE** en confortant le rôle commercial du centre ville et en développant l'activité touristique en s'appuyant sur la qualité des paysages et des espaces naturels.



### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Un projet d'aménagement et de développement durables

# 3

#### UN PROJET DE VILLE DURABLE

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

##### Diagnostic

Épinais-sur-Seine a su rester une ville verte. La ville possède des espaces naturels et de loisirs de qualité avec les berges de rivières et les grands espaces agricoles. Les nombreux espaces verts publics et privés disséminés sur tout le territoire et les voiries plantées complètent ce patrimoine. Chaque Spinolien se trouve à proximité d'un espace vert au service de sa qualité de vie et de celle du quartier.

##### Enjeux


**CONFORTER LES ESPACES VERTS PUBLICS, LIEUX DE RESPIRATION DE LA VILLE** Le PLU valorisera les espaces verts et naturels et intégrera une continuité paysagère et écologique au sein du milieu urbanisé, entre les espaces agricoles et les vallées.  
**MAÎTRISER LES RISQUES NATURELS, GARANTIR UNE BONNE GESTION DES DÉCHETS** Le PLU confortera ces servitudes et attirera l'attention des aménageurs pour leur prise en compte.



## Site internet de la Ville d'Epainay-sur-Orge


Suite aux réunions publiques du 16 octobre 2015 et du 04 décembre 2015, mise à disposition de nos documents de présentation du diagnostic territorial et du PADD sur le site internet d'Epainay-sur-Orge.

The screenshot shows the website interface for Epainay-sur-Orge. At the top left is the city logo and name, along with the 'Ville Fleurie' badge. A navigation menu on the left lists various services. The main content area features a news article titled 'Actualités' with a sub-header 'Cadre de vie > Urbanisme > Actualités'. The article text describes a public meeting on October 16, 2015, regarding the PLU revision, and provides a download link for the document. Below this, it mentions a second public meeting on December 4, 2015, for the PADD. On the right side, there is a search bar, a 'Flash info' section about the Bronchiolite network, and a 'N° Indigo' contact number. At the bottom right, there is a section for 'En 1 clic' with links to the municipal agenda, children's menu, leisure activities, and registration forms.



**Epainay-sur-Orge**  
site de la ville

Ville Fleurie


Rechercher dans le site 


- Les élus
- La mairie
- Découvrir Epainay
- Cadre de vie
- Urbanisme
- Actualités
- Plan Local d'Urbanisme
- Zones et vocations
- Documents
- Transports et déplacements
- Espaces verts et parcs
- Services techniques
- Collecte des déchets

Cadre de vie > Urbanisme > Actualités

### Actualités

**RÉUNION PUBLIQUE**  
 Dans le cadre de la révision du **Plan Local d'Urbanisme**, une 1<sup>ère</sup> réunion publique s'est tenue le vendredi 16 octobre 2015.  
 Vous trouverez ci-après le document de présentation du diagnostic du PLU en téléchargement.

 [PLU-revision2015](#)

2<sup>ème</sup> réunion publique le 4 décembre 2015  
 [PADD-Réunion publique du 4/12/2015](#)

**Flash info**

**Le réseau Bronchiolite Île-de-France.**  
 Le standard téléphonique est ouvert tous les week-ends et jours fériés de 9h à 23h jusqu'au dimanche 17 février 2019.

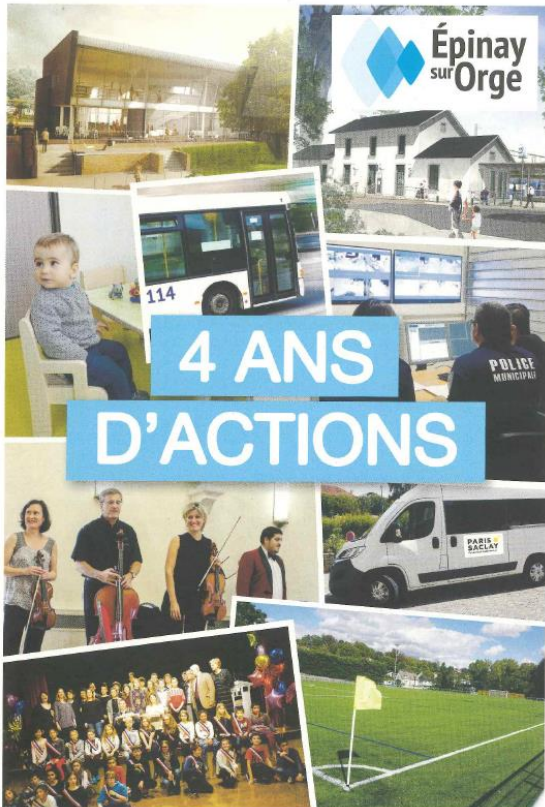
**N° Indigo : 0 820 800 880**

**En 1 clic**

- [Agenda municipal](#)
- [Le menu de vos enfants](#)
- [Activités accueils de Loisirs](#)
- [Formulaires d'inscription accueils de loisirs](#)



Extraits des Publications et Articles



## Aménagement, environnement, urbanisme

### RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME 2016-2018

Le PLU est l'expression du projet urbain de la commune en matière de logements, de développement économique, de politique de mobilité, de valorisation du cadre de vie dans une démarche de développement durable. Il décline un projet réfléchi à l'échelle du bassin de vie et d'emploi, de la ville et du quartier. Il permet à chaque Spinoisien de faire évoluer son habitat en fonction de ses besoins et d'accompagner celui-ci dans son parcours résidentiel sur la commune le plus longtemps possible en offrant un logement adapté en fonction de l'âge, de la composition familiale, du handicap...

# PLAN LOCAL D'URBANISME

**LANCÉMENT**

Le Conseil municipal a lancé la révision générale du PLU en novembre 2014. Le PLU se veut l'expression du projet urbain de la commune en matière de logements, de développement économique, de politique de mobilité, de valorisation du cadre de vie dans une démarche de développement durable. Le PLU décline un projet réfléchi à l'échelle du bassin de vie et d'emploi, de la ville et du quartier.

## Pourquoi réviser le PLU ?

Pour permettre aux Spinoisiens de faire évoluer leur habitat en fonction de leurs besoins, les accompagner dans un parcours résidentiel sur la commune le plus long possible en offrant des logements adaptés aux évolutions des âges et de la composition familiale en particulier avec le quartier de la Croix-Ronde.

Parce qu'il faut encadrer la rénovation du centre ville et des quartiers des Rossays et de la Gare, conforter le commerce et préparer l'arrivée du Tramway Sud Express Versailles Massy Evry. Parce qu'Epinay est situé au cœur d'un bassin de vie et d'emploi très dynamique, et qu'il faut définir un projet de ville attractif pour les Spinoisiens et les acteurs économiques.

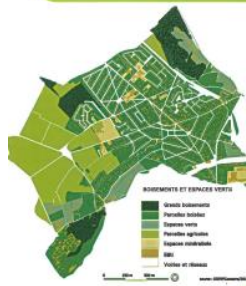
## Une procédure cohérente en 5 étapes

La révision du PLU d'Epinay-sur-Orge est une démarche cohérente au long cours qui évolue au fur et à mesure des étapes franchies. Chaque étape alimente la suivante pour aboutir, à terme, à la validation du PLU par le Conseil municipal et par l'État avant son entrée en vigueur.

2014	2015	2016
NOVEMBRE	DÉCEMBRE	JUIN
<b>LE DIAGNOSTIC</b> Quel état du territoire ? C'est l'analyse des atouts et contraintes de la commune sous tous les aspects : habitat, économie, écologie, patrimoine, mobilité, démographie	<b>LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES (PADD)</b> Quel projet pour Epinay ? Règles générales du PLU, le PADD traduit les choix retenus par la Municipalité à partir des enjeux à l'échelle de la commune et d'un cadre réglementaire cohérent pour l'ensemble du territoire.	<b>LA TRADUCTION RÉGLEMENTAIRE</b> Quelles règles communes pour mettre en œuvre ce projet ? Le règlement traduit les orientations du PADD en déterminant où et comment construire et il détermine les zones d'habitat dans un plan de zonage qui définit les règles de constructibilité spécifiques à chaque zone.
		OCTOBRE
		<b>LA VALIDATION</b> En amont de l'approbation définitive du PLU par le Conseil Municipal, les personnes publiques associées à la démarche sont consultées une dernière fois tout comme les habitants au travers d'une enquête publique.
		DÉCEMBRES
		<b>APPROBATION DU PLU</b> Le PLU devient applicable et opposable à tous à compter de son approbation par le Conseil municipal.

## Le Diagnostic Territorial

Étudier les évolutions récentes pour comprendre les enjeux de demain



**UNE VILLE ATTRACTIVE OFFRANT UN CADRE DE VIE AGRÉABLE**

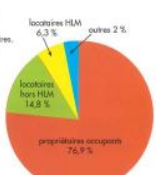
- Une ville peu dense et aérée.
- Un patrimoine architectural varié.
- Un patrimoine urbain fragile en centre-ville.
- Une offre en espaces verts fournie dans chaque quartier.
- Une offre de services et d'équipements publics de qualité.

**LES ENJEUX POUR DEMAIN**

- Adapter le développement de la ville à l'environnement spinoisien.
- Veiller à l'évolution du patrimoine qui a forgé l'histoire d'Epinay.
- Préserver les espaces verts publics de chaque quartier.
- Définir une charte architecturale pour les nouvelles constructions.
- Conforter et valoriser l'offre commerciale.

### UNE CROISSANCE RALENTIE DU PARC DE LOGEMENTS

- Une majorité de maisons individuelles.
- Une majorité de grands logements occupés par leurs propriétaires.
- Un parc de logements sociaux déficitaire au regard de la loi.



Statut d'occupation des résidences principales en 2011  
Par de la population de 15 ans et le reste d'occupants par % de la population de 15 de la commune  
source : recenseur 2006-2011

### LES ENJEUX POUR DEMAIN

- Développer une offre de logements diversifiée et accessible à tous.
- Veiller à la qualité architecturale des nouvelles constructions.
- Rationaliser les logements anciens.
- Répondre aux obligations de la loi pour les logements sociaux.



### UN VIEILLESSEMENT SENSIBLE DE LA POPULATION

- Une faible croissance de la population.
- Une population des moins de 45 ans en diminution.
- Une population des plus de 45 ans en progression.
- 55 % des ménages n'ont pas d'enfants.
- 13 % des familles sont des familles monoparentales.

**LES ENJEUX POUR DEMAIN**

- Favoriser la construction de logements adaptés aux personnes âgées et aux ménages sans enfants.
- Favoriser un parcours résidentiel des Spinoisiens sur la ville le plus long possible.
- Renforcer la mixité générationnelle.

### Épinay-sur-Orge - Structure par âge en 2011



## URBANISME

## La révision du Plan Local d'Urbanisme est lancée

Par délibération en date du 27 novembre 2014, le conseil municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé le 19 décembre 2008 et modifié le 20 juin 2013.

### À quoi sert le PLU ?

Le PLU est un document d'urbanisme, de planification et de développement urbain, qui régleme les droits à construire des propriétaires sur leur parcelle en fixant des règles d'urbanisme.

Ces règles définissent :

- la destination des constructions,
- les règles de desserte (accès et voirie, réseau électrique, assainissement...),
- l'implantation des bâtiments par rapport aux voies publiques et aux propriétés voisines,
- l'emprise au sol des constructions et leur hauteur maximale,
- l'aspect extérieur des constructions, les aires de stationnement et le traitement des espaces paysagers,

Dans le PLU, l'ensemble du territoire de la commune est découpé en zones (UA, UH, UI...), et à chaque zone correspond un règlement propre en fonction de ses caractéristiques (pavillonnaire, activités...).

Tout projet de construction, d'extension (garage, véranda, abri de jardin), d'aménagement des combles ou de modification de façade d'un bâtiment nécessite une demande d'autorisation d'urbanisme auprès de la mairie.

Cette demande doit respecter les règles d'urbanisme de la zone du PLU dans laquelle est située le terrain concerné par le projet.

Jusqu'à la date d'adoption du PLU révisé, ce sont les règles actuelles qui s'appliquent pour valider un projet.

### Pourquoi réviser le PLU ?

Depuis son adoption en 2008, plusieurs lois, ordonnances et décrets sont venus modifier le contenu des PLU. Il s'agit des lois de Grenelle 1 et 2 qui ont renforcé

les objectifs environnementaux (maîtrise de l'énergie, bio diversité, etc.) et de la loi ALUR, qui a supprimé le coefficient d'occupation des sols (COS) et la surface minimale de terrain exigible pour construire.

En outre, certains outils de planification supra communaux ont été adoptés par l'État et la Région :

- le schéma directeur de la Région Ile-de-France en 2013,
- le schéma régional de cohérence écologique d'Ile-de-France en 2013,
- le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France en 2014.

Le PLU doit être mis en compatibilité avec cette nouvelle réglementation. Mais le PLU doit prendre en compte, aussi :

- les évolutions démographiques et sociologiques de la population (vieillesse de la population, familles monoparentales) pour proposer une offre de logement diversifiée aussi large que possible et pour compléter le parcours résidentiel sur la ville ;
- la redynamisation du centre-ville en favorisant un renouvellement urbain et en veillant à maintenir des commerces de détail et de proximité ;
- la préservation de l'identité de la ville en établissant des règles permettant de garantir la qualité architecturale des projets tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable. Un recensement des éléments de paysage (bâti / espaces naturels) remarquables sera réalisé en vue d'une protection spécifique ;
- l'organisation de l'aménagement des quartiers de la gare RER C et des Rossays, afin de prendre en compte l'arrivée du Tram-Train Versailles – Épinay – Evry et de la gare de correspondance avec la ligne C.

### Les modalités de la révision du PLU

Le nouveau PLU sera élaboré à l'issue d'une longue procédure de réflexion et de concertation, encadrée par la loi.

Il aboutira à une enquête publique, avant d'être définitivement approuvé par le conseil municipal.

Le travail de révision va s'étaler sur une période de deux années environ, au cours de laquelle :

- L'État va notifier son porter à connaissance : rappel des différentes dispositions qui s'imposent au PLU comme la loi SRU, des servitudes d'utilité publique, des plans de prévention des risques...
- Les personnes publiques associées (Région, Département, Intercommunalités, Chambres consulaires, Agence des Espaces Verts, STIF ...) devront être consultées.
- Un dossier d'information, complété au fur et à mesure de l'avancement de la procédure, est mis à disposition du public, aux jours et heures d'ouverture du service de l'urbanisme en mairie, ainsi qu'un registre permettant de recueillir ses observations et ses attentes.
- Des réunions publiques de concertation seront tenues avec les associations de quartier et avec les habitants.
- Des articles sur l'avancement de la procédure seront publiés dans le bulletin municipal et des expositions seront organisées.

L'Echo municipal entrera, chaque fois que cela sera nécessaire et en fonction de l'avancement de la réflexion, dans les détails et les évolutions de cette révision.