

PARTIE 4

JUSTIFICATIONS DES CHOIX

1 Objectifs du PLU et articulation avec les documents d'urbanisme et d'environnement

1.1 Objectifs de révision du PLU

Le 27 novembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Depuis la révision du POS, et le passage en PLU le 19 décembre 2008, le document d'urbanisme n'a pas évolué de manière globale. Entre 2008 et 2013, aucune évolution n'a été apportée et entre 2013 et 2014 les changements n'ont porté que sur des éléments précis ne remettant pas à jour le projet d'aménagement du territoire dans sa totalité.

La commune a donc souhaité une révision générale afin de déterminer un projet de développement cohérent et actuel face aux évolutions législatives et territoriales.

La révision du PLU permet une mise en adéquation du document face aux évolutions législatives ayant eu lieu depuis 2008. L'élaboration du document intègre les mesures liées aux lois Grenelle 1 (loi du 3 août 2009), Grenelle 2 (loi du 12 juillet 2010) et ALUR (loi du 24 mars 2014).

Cette révision permet également de mettre en compatibilité le futur PLU avec les documents de planification supra-communaux adoptés depuis 2008.

Les principaux documents supra-communaux concernés sont le Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté le 21 octobre 2013 le Schéma Directeur de la Région Ile de France adopté le 27 décembre 2013, et le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France adopté le 19 juin 2014.

1.2 Un projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

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 sur le long terme. Il résulte d'une analyse du diagnostic territorial thématique qui a permis de déterminer les orientations suivantes :

- 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.

Le PADD a été présenté et débattu par les élus en conseil municipal lors de la séance du 18 décembre 2015, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

1.3 Les documents d'urbanisme supra communaux

LE SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France est un document d'aménagement du territoire qui définit une vision globale à 25 ans de l'Ile de France et affiche des objectifs à prendre en compte au niveau local. Afin de faire face aux évolutions de la société, ce document majeur est revu périodiquement.

Le Schéma Directeur d'Île de France, approuvé le 27 Décembre 2013 par décret pris en Conseil d'Etat, définit les grandes orientations d'aménagement et de développement au niveau de la région Ile de France à l'horizon 2030.

Le projet d'aménagement régional définit par le SDRIF de 2013 se compose de trois grands axes :

- 1 Relier-structurer** : réseaux de transports et équipements,
- 2 Polariser-équilibrer** : densification et extension urbaine,
- 3 Préserver et valoriser** : protection des espaces.

Ces axes définissent des orientations globales au niveau régional. Toutefois, la commune d'Epinay-sur-Orge n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou un schéma de secteur, les orientations du SDRIF s'appliquent directement.

Ainsi, les trois axes du SDRIF prévoient plusieurs objectifs d'aménagement pour les prochaines années.

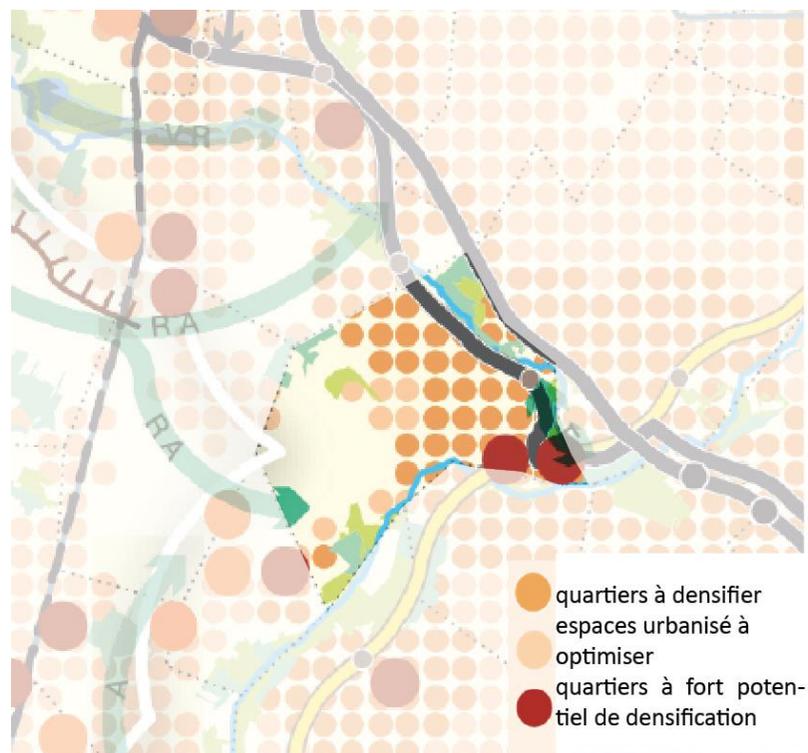
Compatibilité avec le SDRIF

Le SDRIF approuvé par Décret du 27 décembre 2013 impose une obligation de moyens en matière de densification des espaces d'habitats et de la population à l'horizon 2030, en fixant un seuil minimal de densification à l'échelle de la commune en tenant compte de sa desserte (présence de gares de transports en commun).

La commune d'Épinay-sur-Orge est concernée par trois types d'espaces urbanisés identifiés au SDRIF :

- **les espaces urbanisés à optimiser**
- **les quartiers à densifier**
- **les quartiers à fort potentiel de densification autour des gares**

- **les quartiers à fort potentiel de densification, situés dans un rayon de 1000 m autour des gares**, ils devraient faire l'objet, à l'horizon 2030, d'une augmentation d'au moins 15 % de la densité humaine ou de la densité moyenne des espaces d'habitat;



Les orientations du SDRIF

Source: source : IAU-Ile-de-France/SDRIF 2013

LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE DE FRANCE (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France, approuvé le 19 juin 2014, a pour objectif de définir les principes d'organisation de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Ce Plan prévoit quatre prescriptions :

- Donner la priorité aux transports collectifs, tels que les transports ferroviaires, les transports guidés et les bus, et réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
- Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public à travers la mise en œuvre de places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux.
- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles à travers l'instauration de normes et recommandations au sein du PLU.
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces en fixant le nombre maximal de places à construire au sein du PLU afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

Le PLU d'Epinay-sur-Orge se doit d'être compatible avec les prescriptions du PDUIF ainsi qu'avec celles *du Plan Local de Déplacements de la Communauté d'Agglomération d'Europ'Essonne élaboré le 27 juin 2007.*

LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté par la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne le 2 Février 2011 pour la période 2010-2015. Le PLH est mis en œuvre pour 10 communes puis pour 15 telles que Ballainvilliers, Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, La Ville du Bois, Linas, Longjumeau, Massy, Marcoussis, Montlhéry, Nozay, Saulx-les-Chartreux, Villebon-sur-Yvette, Villejust et Morangis. Le PLU se doit d'être compatible avec le PLH approuvé.

Les objectifs globaux sur l'ensemble des communes sont :

- Favoriser une meilleure maîtrise et utilisation foncière,
- Appuyer les projets de constructions d'éco-quartier, de reconversion de friches des communes,
- Travailler à la rénovation urbaine et à l'amélioration de l'habitat,
- Intéresser les promoteurs à une démarche de construction à des coûts maîtrisés,
- Remettre sur le marché des logements vacants,
- Adapter les logements au changement climatique au vieillissement et au handicap,
- Augmenter la construction de logements sociaux,
- Développer l'accession à la propriété abordable,
- Mettre en cohérence l'habitat, les transports en commun et les lieux d'activités économiques pour limiter les déplacements en voiture.

Ce PLH fixe les orientations suivantes pour la commune d'Epinay-sur-Orge:

- Maîtrise du foncier et mobilisation de celui-ci pour la construction de logements sociaux,
- Amélioration et adaptation de l'existant aux nouveaux besoins.

2 Choix retenus et justifications du Projet d'Aménagement (PADD) et de Développement Durable et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

2.1 Le projet d'aménagement et de développement durable

Le bilan du diagnostic et les orientations majeures qui en découlent permettent de préciser les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'aménagement et de développement durable.

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'environnement, qui a modifié l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Les notions clés d'organisation générale, de diversité des fonctions et de qualité du cadre de vie permettront de décliner les trois grandes orientations déclinées 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.

Par ailleurs, le PADD d'Epinay-sur-Orge s'organise autour de 3 piliers complémentaires déclinées en enjeux et objectifs.

FAVORISER UN DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGENERATIONNEL

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 de la ville passe par une mixité générationnelle et sociale ne peut exister que par la constitution d'une offre diversifiée en logements, adaptée aux besoins de tous les habitants et permettant un parcours résidentiel complet sur la commune. Le PLU permettra donc de prendre en compte la diversité des besoins et apportera des réponses aux attentes spécifiques des jeunes, des personnes seules et des personnes âgées.

Le parc de logements sociaux est insuffisant au regard de la loi SRU, mais ceux-ci sont répartis sur le territoire communal dans le respect du principe de mixité sociale. La commune a engagé un rééquilibrage géographique avec des opérations mixtes comprenant des logements sociaux. La ville poursuivra autant que possible cette mixité.

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 pour favoriser un parcours résidentiel complet sur la ville, un rééquilibrage sera opéré vers la production de logements pour des personnes seules ou des ménages sans enfant qui font défaut à l'heure actuelle.

RENOVER LE PARC EXISTANT

En ce qui concerne le parc existant, l'orientation consiste à privilégier une réhabilitation des immeubles situés en centre-ville, n'offrant pas des conditions de vie décentes. Il ne s'agit pas de détruire systématiquement ces logements inconfortables et/ou vacants, parfois situés dans des immeubles présentant un intérêt architectural et urbain, mais d'intervenir en faveur de leur réhabilitation.

PERMETTRE A CHACUN DE REALISER SON PARCOURS RESIDENTIEL

Le parcours résidentiel correspond aux besoins en logements des ménages à chaque étape de la vie et quel que soit leur revenu. Ainsi, chacun doit pouvoir trouver un logement ou continuer à habiter à Epinay-sur-Orge selon les époques de la vie : étudiants, jeunes couples, familles avec enfants, personnes âgées... La commune doit également prévoir, grâce à la réalisation de logements aidés, de logements intermédiaires, de logements aménagés pour les personnes handicapées, l'accueil de personnes pour lesquelles les circonstances de la vie ont engendré des besoins particuliers.

Par ailleurs, afin de garantir l'accueil de toutes les catégories de population, il convient d'intégrer des logements sociaux dans les nouvelles opérations de logement privé.

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. Si la commune est correctement équipée, des adaptations de son offre devront s'effectuer progressivement notamment pour permettre l'accueil optimal des enfants scolarisés et rendre les équipements existants plus accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

PRÉSERVER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE

L'activité commerciale d'Epinay-sur-Orge est en décroissance en centre-ville. Le faible taux d'activité de la commune est fortement corrélé au manque de dynamisme de l'offre. La municipalité entend conforter le rôle commercial du 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.

Parallèlement elle entend préserver l'activité Agricole 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.

CONFORTER LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE

Le développement d'Epinay-sur-Orge doit garantir et améliorer le cadre de vie des Spinoliens. Cela passe par plusieurs actions fortes.

MAINTENIR L'EQUILIBRE ENTRE POPULATION ET TERRITOIRE

Epinay-sur-Orge a su rester une ville peu dense. C'est un atout essentiel dans la qualité de vie et propice à une image attractive et de qualité de vie. L'orientation consiste à éviter une densification trop lourde en équilibrant bâti et non bâti par la préservation des cœurs d'îlots.

Epinay-sur-Orge a une vocation essentiellement résidentielle, ce qui n'exclut pas de développer une diversité de ses fonctions qui sera favorisée par une recherche de soutien au maintien des activités commerciales en centre-ville.

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'Epinay-sur-Orge 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.

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 structures paysagères à préserver, 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.

FACILITER L'ACCESSIBILITE ET LES DÉPLACEMENTS

Si Epinay-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 Epinay-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.

VALORISER LES SENTES ET DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

Les liaisons douces seront demain un véritable mode de déplacement. Epinay-sur-Orge a déjà bénéficié, dans le cadre du schéma directeur, des liaisons douces mises en place par Europ'Essonne (ancienne communauté d'agglomération), d'aménagements en ce sens sur une partie de la ville.

S'ENGAGER POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable à Epinay-sur-Orge doit être un objectif ambitieux porté par le PADD.

CONFORTER LES ESPACES VERTS PUBLICS, LIEUX DE RESPIRATION DE LA VILLE

Epinay-sur-Orge a su rester une ville verte. La ville possède des espaces naturels et de loisirs de qualité, avec notamment les berges de l'Orge et de l'Yvette mais aussi le parc des Templiers et l'esplanade de la Mairie au cœur de la ville, l'espace écologique et les nombreux espaces verts disséminés sur tout le territoire.

Le PADD valorisera les espaces verts urbains existants ainsi que les espaces ou-verts des bords de Seine. Il intégrera une continuité paysagère et écologique transversale au sein du plateau et le long des deux cours d'eau.

MAITRISER LES RISQUES NATURELS, GARANTIR UNE BONNE GESTION DES DECHETS

La commune est impactée par le PPRI de l'Orge et de l'Yvette ainsi que le risque retrait-gonflement des argiles. Le PLU confortera ces servitudes et attirera l'attention des aménageurs pour leur prise en compte.

Par ailleurs, en matière de gestion des eaux pluviales, la commune prescrira dans son PLU le rejet zéro 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.

Toutes les nouvelles opérations se verront imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle. La gestion de l'eau sera équilibrée entre le plateau et la vallée.

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 continuité écologiques et valorisera le patrimoine de biodiversité.

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 éventuelles 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, Epinay-sur-Orge se veut une commune active dans la collecte sélective des déchets, du tri et du recyclage. De nombreuses colonnes de collecte sont déjà présentes sur la commune. Elles seront multipliées.

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.

2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément de l'article L.123-1 et à l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Les OAP au service du développement équilibré du territoire

Le projet de PADD pour Epinay-sur-Orge vise 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.

La Commune, soucieuse de maîtriser le développement de son territoire, a conçu deux OAP sectorielles et une OAP fonctionnelle qui définissent, sur des secteurs et thèmes stratégiques, les actions à mettre en œuvre pour répondre aux orientations définies au sein du PADD.

Les orientations d'aménagement visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs ou îlots peu denses qui pourront connaître un développement et une restructuration relativement rapides.

Le PLU d'Epinay-sur-Orge intègre deux OAP spatialisées en vue de la réalisation d'opérations de logements, intégrant une part de logements locatifs sociaux, et de commerces. Une OAP fonctionnelle complète les deux OAP spatialisées, qui a pour ambition de conforter et constituer un maillage urbain entre les vallées de l'Orge et de l'Yvette, support de la trame bleue, et les grands espaces ouverts du plateau.

> DEUX OAP SECTORIELLES

L'analyse réalisée au travers du diagnostic a montré que la réceptivité résiduelle du territoire communal en termes de foncier disponible reste faible. Outre la densification des secteurs pavillonnaire actuels, environ 26 000 m² de foncier restent disponibles soit 23 parcelles pour la création d'opérations d'ensemble soit, sous réserve des regroupements parcellaires adéquats, un potentiel de création de 250 à 300 logements.

Le PLU définit 2 OAP sectorielles dont l'objectif est :

Réorganiser l'image urbaine en confortant son rôle de centralité au cœur de ville et entre les deux gares,

Augmenter et diversifier l'offre de logements en y incluant une part minimale de logement social.

Conforter et densifier l'offre commerciale de proximité

Offrir un meilleur partage de l'espace public entre les circulations motorisées et les circulations douces et piétonnes.

> UNE OAP FONCTIONNELLE : LA TRAME VERTE ET BLEUE

Elle a pour ambition de conforter et constituer un maillage urbain entre la vallée de l'Orge et de l'Yvette, principal support de la trame bleue, et les grands espaces ouverts et boisés (domaine Perray Vauclose, le plateau agricole, le parc des templiers et le domaine de Sillery) en y intégrant les espaces verts remarquables de la commune, en permettant les liaisons douces internes en s'appuyant notamment sur le réseau de sentes, en créant ainsi un réseau de continuités, supports d'une identité naturelle et paysagère.

3 Analyse de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain

En accord avec les dispositions issues de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et de la loi ALUR du 24 mars 2014 sont ci-après justifiés :

- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis au sein du PLU d'Epinay-sur-Orge
- La consommation d'espace induite par le projet de développement communal traduit au sein du PLU.

3.1 Justification des objectifs sur PADD au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Pour rappel, les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain suivants sont affichés au sein du PADD :

- Poursuivre son développement de manière maîtrisée et équilibrée

Pour cela, la commune d'Epinay-sur-Orge souhaite diversifier l'offre en logements avec des services adaptés à chaque catégorie de population, constituer une offre diversifiée en logements permettant un parcours résidentiel complet sur la commune tout en poursuivant le développement de l'offre en logements à loyers modérés et intermédiaires.

- Diversifier et rénover le parc de logements

Pour cela, la commune souhaite rééquilibrer l'offre en logement de tailles T1 T2 et T3 pour des personnes seules ou des ménages sans enfant tout en rénovant le parc existant notamment au centre-ville au sein d'immeubles dégradés. La réhabilitation de ces immeubles permettra d'améliorer les conditions d'habitat et de d'offrir de nouveaux logements sans consommer d'espaces naturels.

En cohérence avec ces objectifs ; le développement urbain d'Epinay-sur-Orge est planifié au sein de la tâche urbaine actuelle ou des zones d'urbanisation futures déjà présentes au PLU précédant.

Au dernier recensement de la population en 2015, la commune comptabilisait 10 992 habitants selon l'INSEE. Compte tenu des obligations liées à la prise en compte des documents supra communaux tels que le SDRIF, des efforts en termes de production de logements sont nécessaires.

Ainsi les possibilités de densifications au regard des objectifs du SDRIF sont les suivantes :

Secteur du centre-ville (OAP) : objectif de 250 logements

Secteur de la gare (OAP) : objectif de 270 logements

Soit un total de 520 logements supplémentaires à l'horizon 2030, correspondant à une augmentation de la population de 1211 habitants.

En complément de ces secteurs de densification, la ZAC de la Croix Ronde permettra la construction d'environ 500 logements. Ces logements sont également intégrés dans le processus de densification car les périmètres de la ZAC ont été intégrés dans le zonage du PLU de 2008. Ces 500 logements ne consomment pas d'espaces naturels ou agricoles.

4 Choix retenus et justifications des pièces réglementaires : Zonage et Règlement

4.1 Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité de l'occupation et d'autre part sur les objectifs d'évolution et de préservation telles qu'ils sont définis au sein du PADD et des OAP.

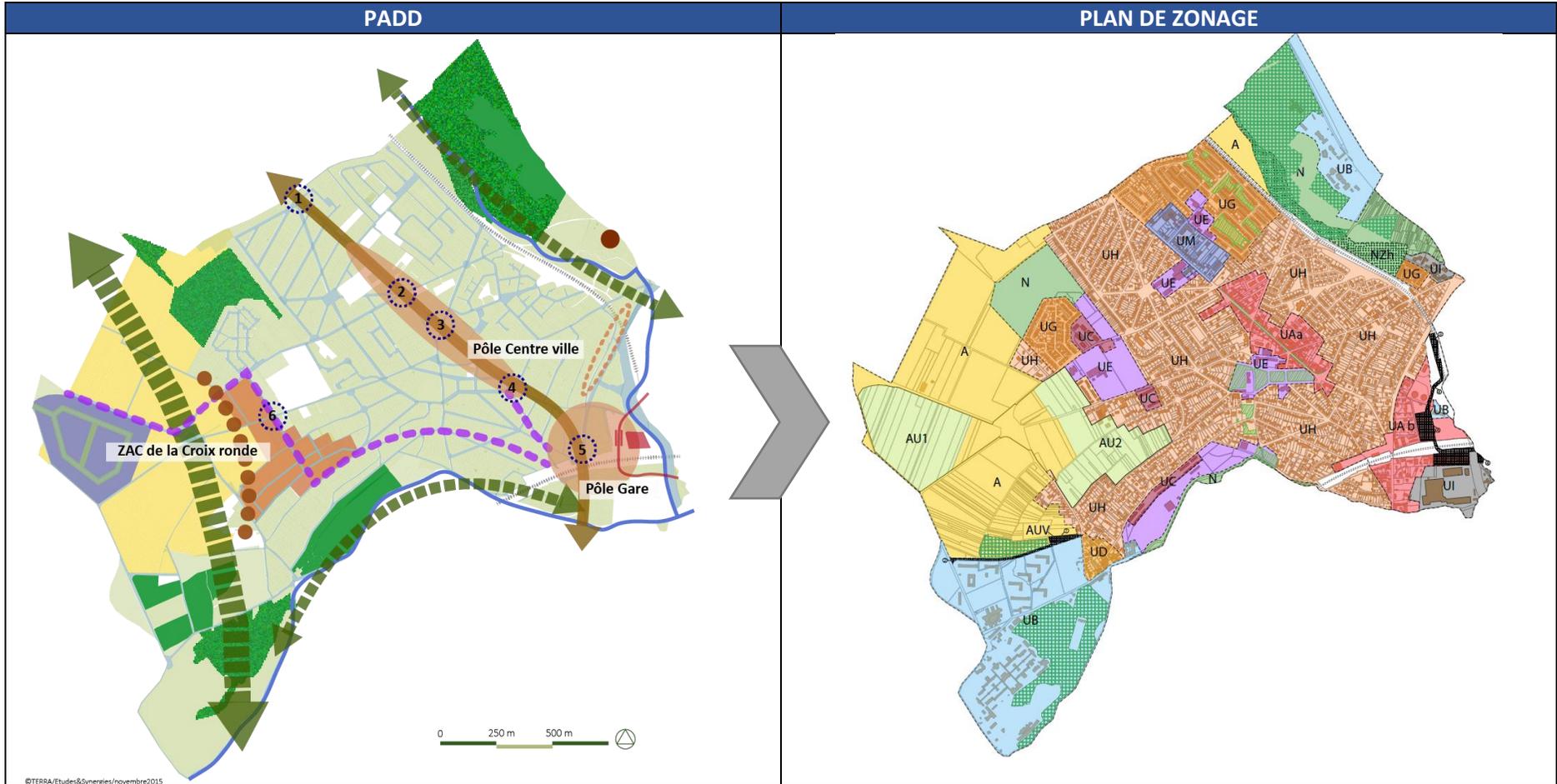
Le PADD détermine des sites d'enjeux ou de projet relatifs permettant de répondre aux objectifs de la commune :

- 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.

Une fois le diagnostic territorial réalisé, ainsi que le PADD et les OAP qui en ont découlés, le plan de zonage a été établi sur la réalité du territoire et les enjeux communaux.

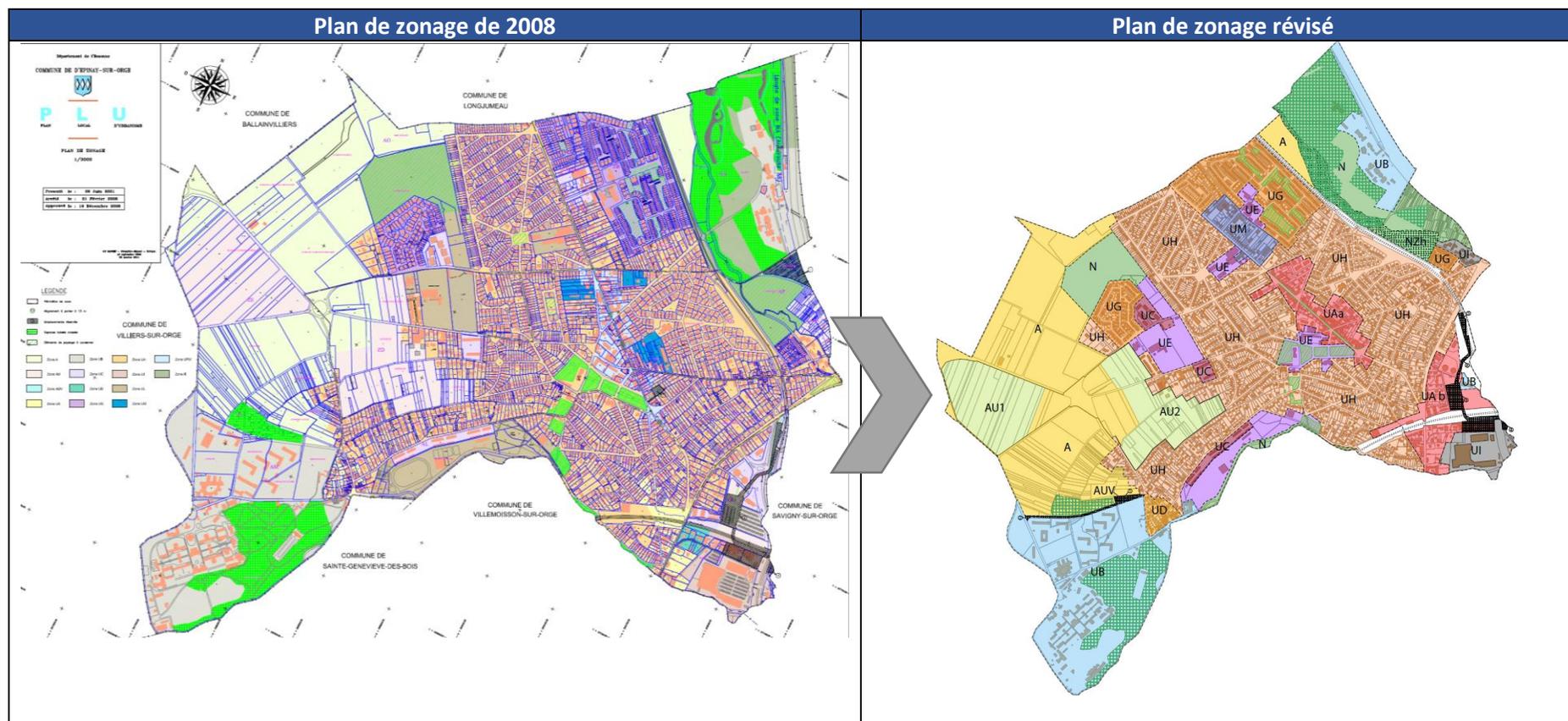
Le plan de zonage qui en résulte se compose de 9 zones urbaines, 2 zones à urbaniser, de 2 zones naturelles et d'une zone agricole :

- | | |
|-----------|------------------|
| - Zone UA | - Zone AUV |
| - Zone UB | - Zone AU 1 et 2 |
| - Zone UC | |
| - Zone UD | - Zone N |
| - Zone UE | - Zone NZh |
| - Zone UG | |
| - Zone UH | - Zone A |
| - Zone UI | |
| - Zone UM | |



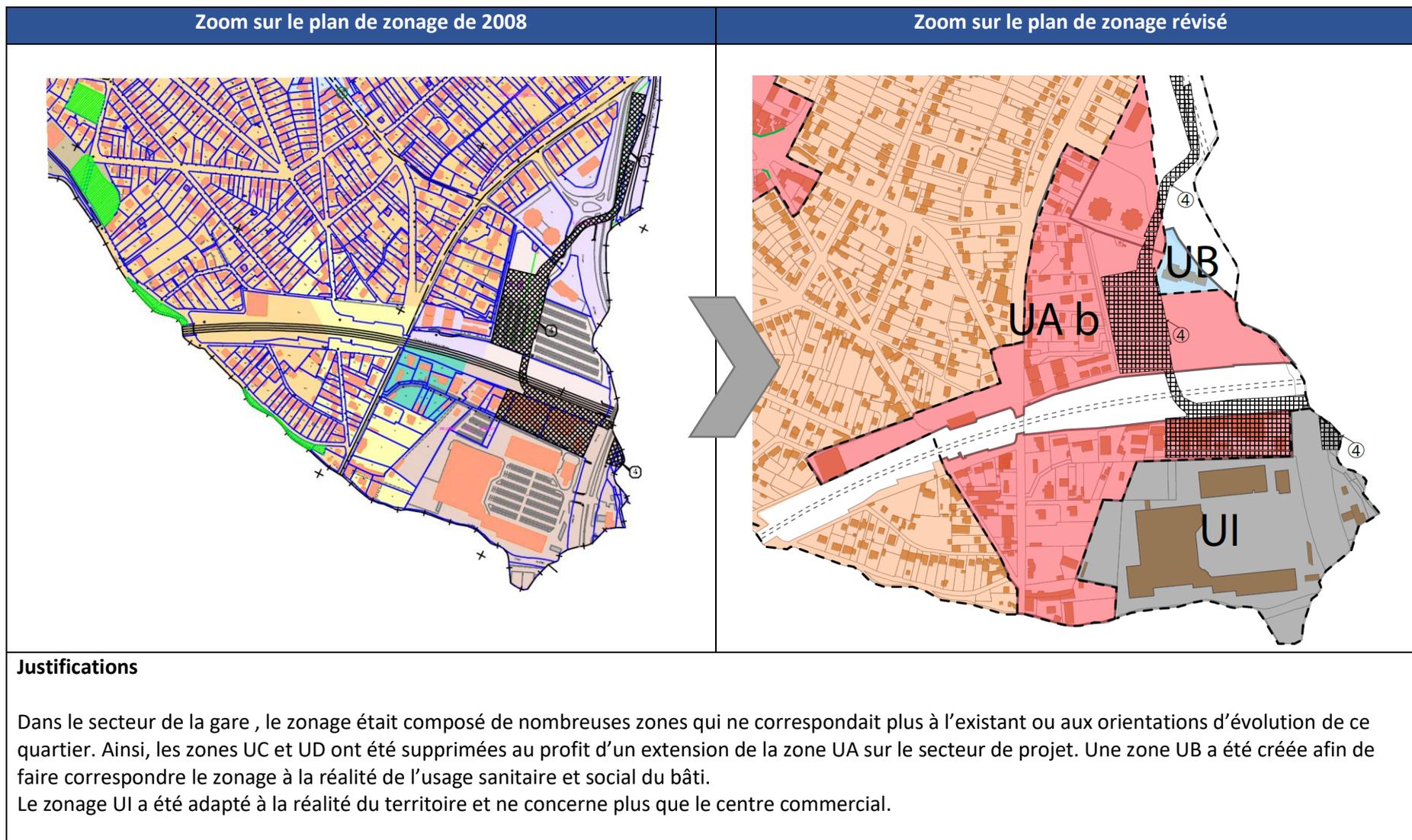
4.2 Les évolutions du zonage

Un nouveau PADD ayant été élaboré, des ajustements de zonage ont été nécessaires afin de répondre aux nouvelles orientations du projet de la commune.

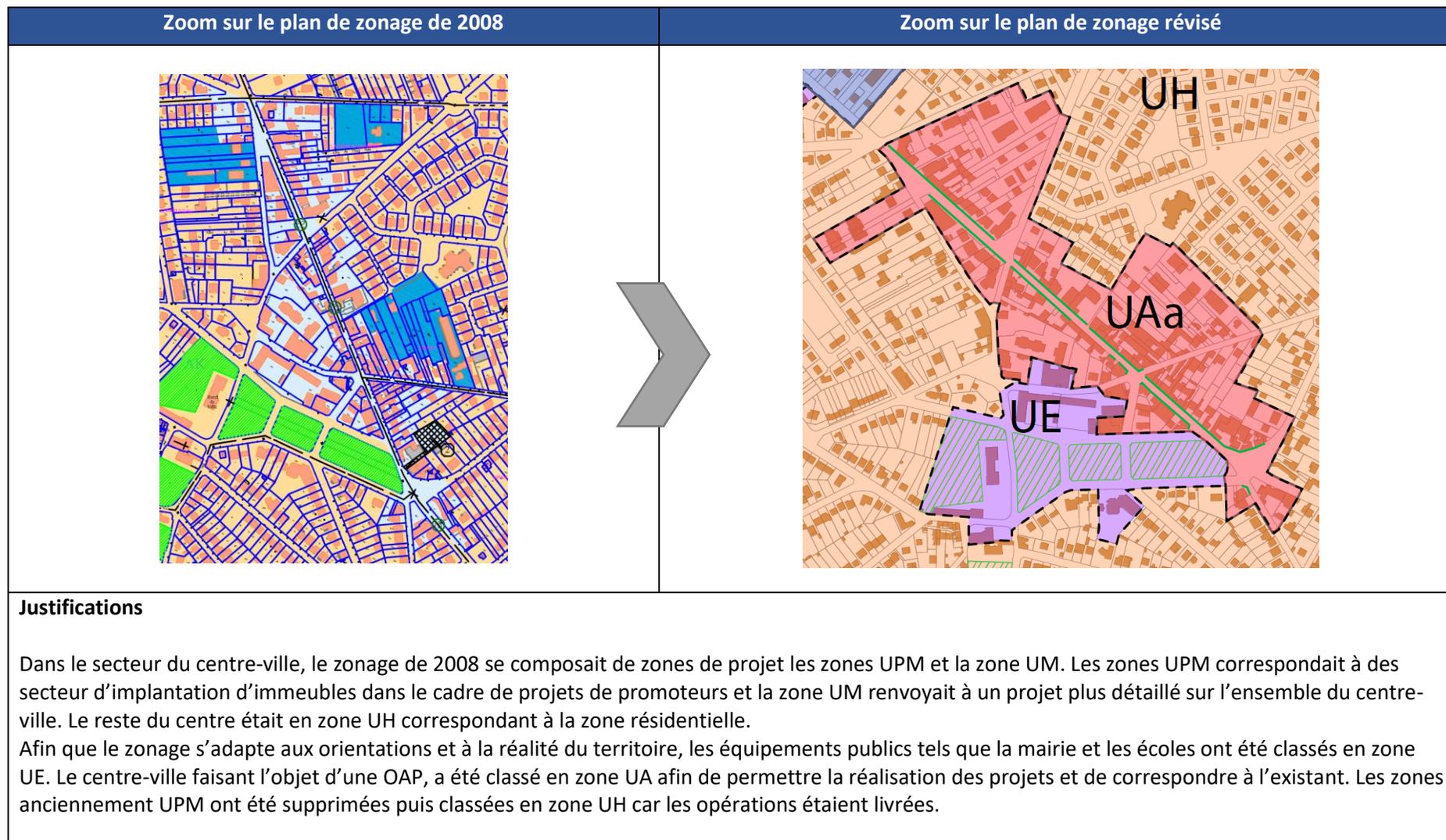


Les principales évolutions concernent le quartier de la gare, du centre-ville et un secteur du quartier Mauregard.

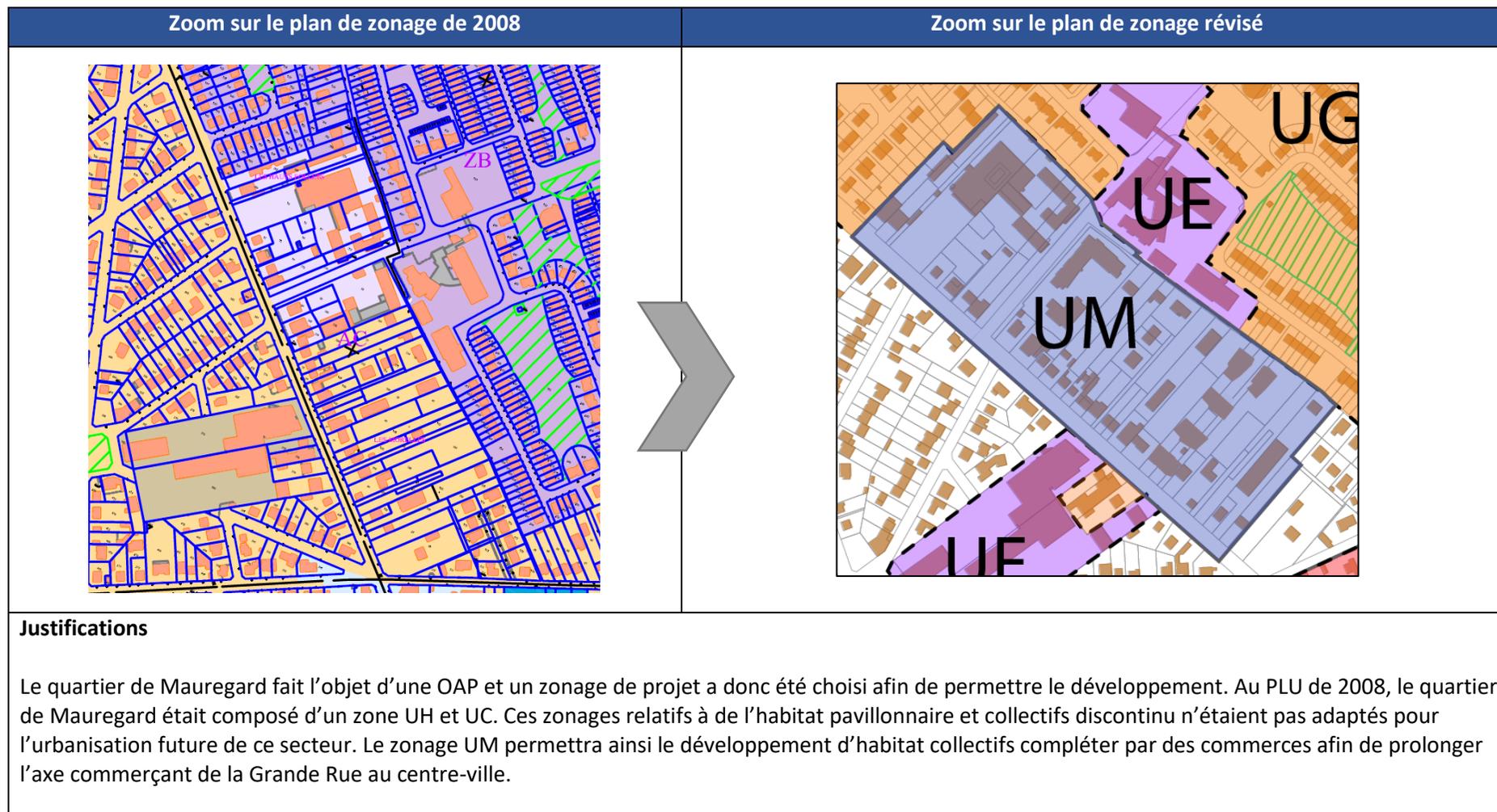
4.2.1 Le quartier de la gare



4.2.2 Le quartier du centre-ville

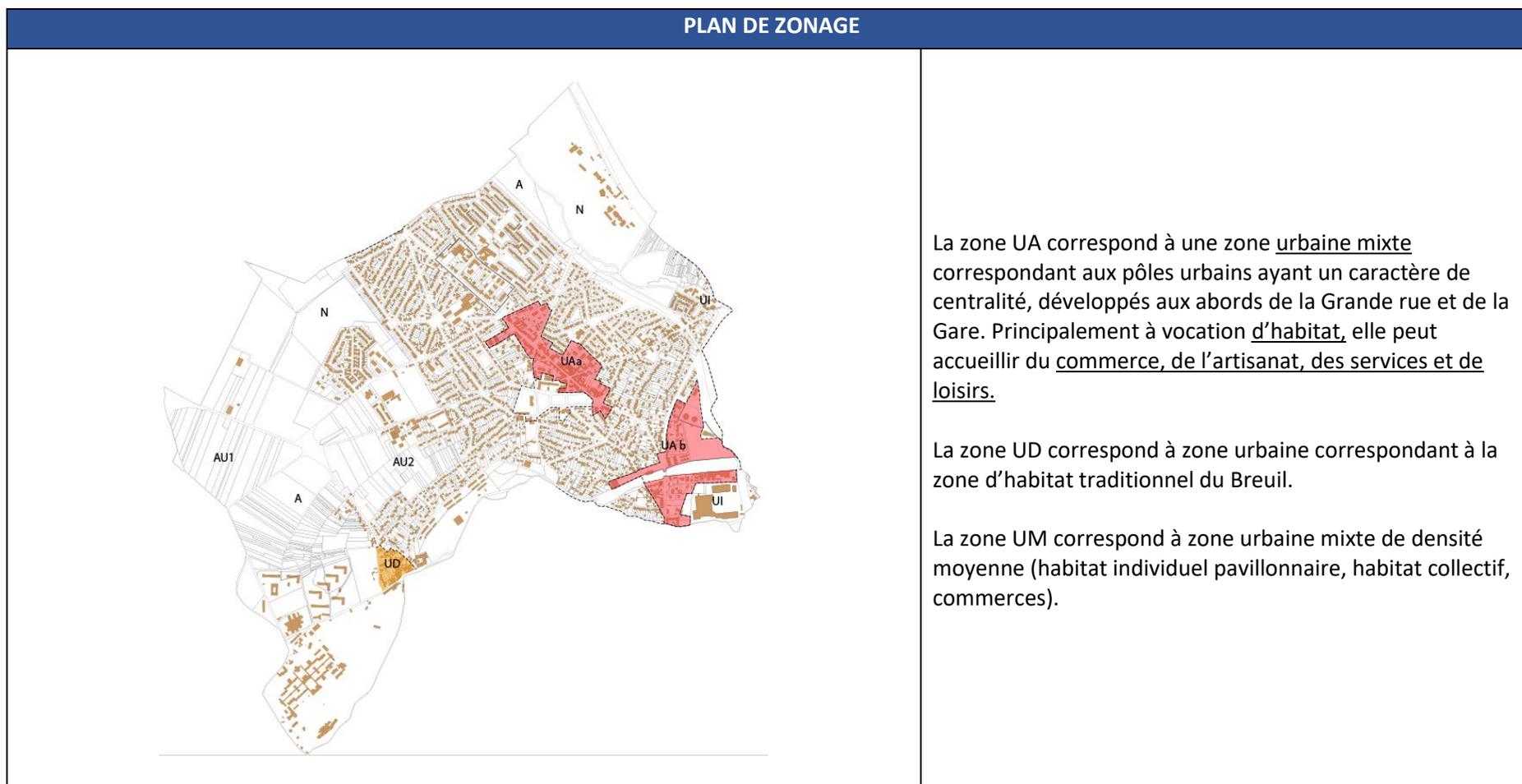


4.2.3 Le quartier de Mauregard



4.3 Justification de la délimitation des zones et du règlement

- Les zones des centres anciens : UA, UD et UM

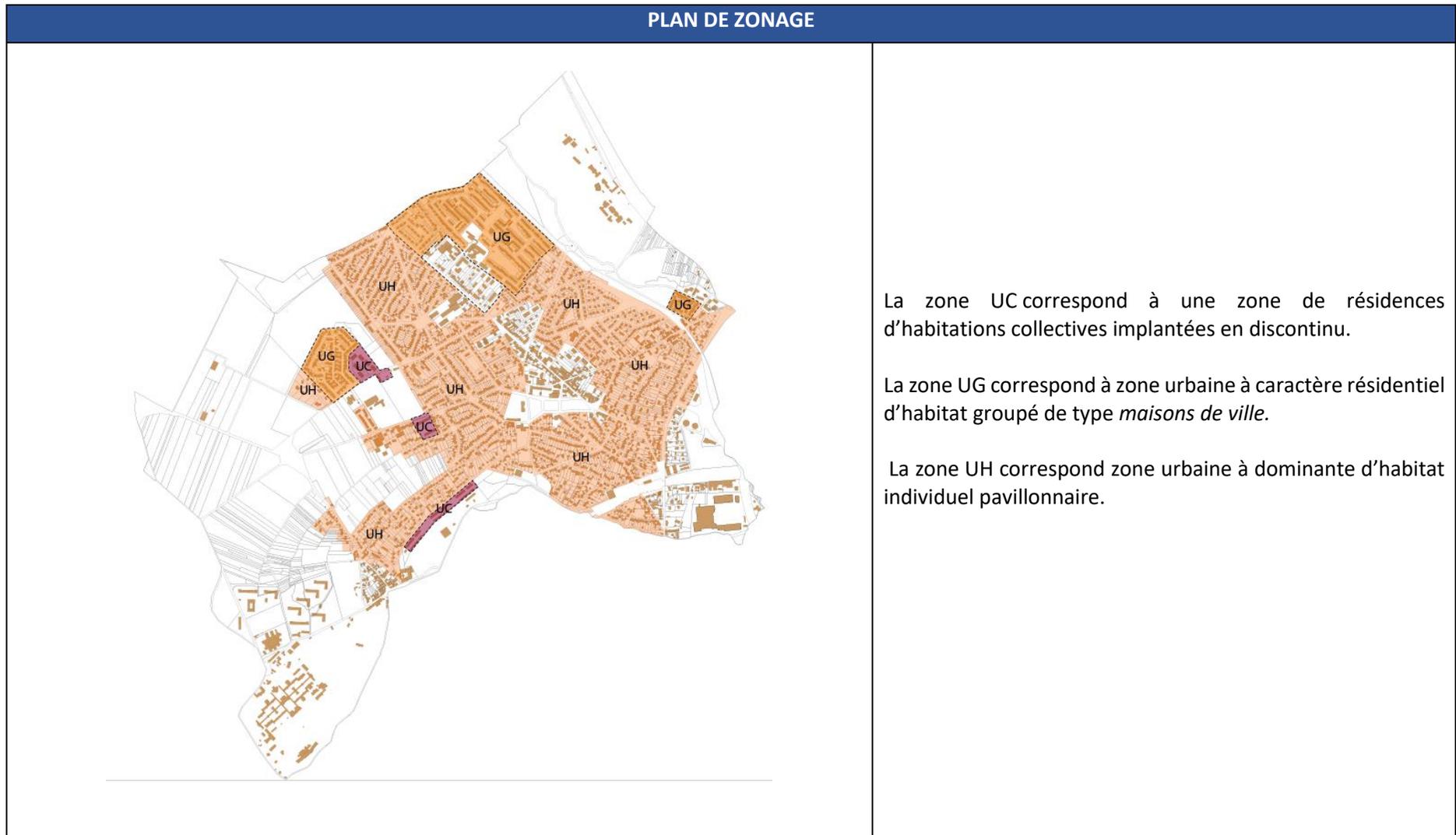


REGLEMENT	JUSTIFICATION
<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p> <p>En zone UA <ul style="list-style-type: none"> •UAa: Soit à l’alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum •UAb: en retrait de 5 mètres </p> <p>En zone UD <ul style="list-style-type: none"> •A l’alignement (sauf à l’angle de 2 voies) </p> <p>En zone UM <ul style="list-style-type: none"> • En retrait de 5 mètres minimum </p>	<p>En zone UA Les dispositions d’implantation par rapport aux voies sont prévues à la fois pour préserver le front bâti du centre-ville dans le cadre d’un alignement et pour permettre un élargissement de la voirie dans le cadre d’un retrait.</p> <p>En zone UD Les dispositions d’implantation par rapport aux voies sont conservées à l’alignement afin de préserver la trame du quartier du Breuil</p> <p>En zone UM Le retrait de 5m correspond à la fois à l’existant mais également à un alignement projeté du futur tissu bâti afin de laisser un espace libre devant les bâtiments.</p>
<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p> <p>En zone UA et UD <ul style="list-style-type: none"> •dans une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l’alignement existant ou projeté : <ul style="list-style-type: none"> • sur les deux limites séparatives latérales ; • en cas de justification relative à la configuration particulière du terrain ne permettant pas l’application de la règle, il pourra être autorisé l’implantation sur une seule des limites séparatives. •au-delà d’une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l’alignement existant ou projeté, les dispositions suivantes sont applicables : <ul style="list-style-type: none"> • constructions dont la hauteur est supérieure à 4 mètres au faitage ou au sommet de l’acrotère peuvent être implantées en retrait ou sur une des 2 des limites séparatives. </p>	<p>En zone UA et UD Les dispositions d’implantation par rapport aux limites séparatives sont prévues afin de préserver la structure du bâti de ces secteurs.</p> <p>Ainsi, pour préserver une continuité du bâti l’implantation est prévue sur les deux limites séparatives dans une bande de 20 mètres.</p> <p>Au-delà des 20 mètres, en fonction de la hauteur du bâti des distances de retrait sont à respecter mais permettent de ne pas être sur la limite séparatives.</p> <p>En zone UM</p>

<ul style="list-style-type: none"> • constructions dont la hauteur est inférieure ou égale 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait. <p>• En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 m en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 m dans le cas de façades sans baies.</p> <p>Les constructions à usage d'habitat collectif doivent être implantées en retrait, à une distance au moins égale à 8 m des limites séparatives.</p> <p>Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles.</p> <p>En zone UM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Lorsque le terrain a une façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait. • Lorsque le terrain a une façade inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives ou en retrait. 	<p>Les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives sont prévues afin de permettre l'implantation de nouveaux bâtiment dans l'objectif d'une densification de ce secteur en prolongement du centre-ville.</p>
<p>Article 9 – Emprise au sol</p>	<p>Afin de conserver la densité existante correspondant à des centre anciens et de permettre la densification des tissus urbains existant , la densité à été augmentée à 80% au lieu de 60% en zone UA et 45% en zone UD. En zone UM , la densité permet une densification du secteur sans être dans un tissu urbain de centre-ville.</p>
<p>En zone UA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 70% <p>En zone UD et UM</p> <ul style="list-style-type: none"> • 60% 	
<p>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</p>	<p>En zone UAa et UAb</p> <p>La règle de hauteur a été augmentée afin de permettre la densification du centre-ville et de la gare.</p> <p>En zone UD</p>
<p>En zone UA</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres et 3,5 mètres (annexes) <p>En zone UD et UM</p>	

<p>•12 mètres et 3,5 mètres (annexes)</p>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec le bâti existant et permet de conserver une homogénéité de l’habitat. En zone UM La règle de hauteur permet l’implantation de divers type d’habitat (collectif et individuel) afin de créer une zone de transition entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires.</p>
<p>Article 13 – espaces libres</p>	<p>Ces règles permettent de maintenir des espaces perméables et végétalisés en zone urbaine. Ce principe s’inscrit dans une logique de développement durable afin d’éviter des effets de ruissellement.</p> <p>En zone UA, la trame urbaine ne permet pas un pourcentage d’espaces verts élevés, cette mesure est donc complétée par un minimum d’espaces perméables pour l’infiltration des eaux de pluie.</p>
<p>En zone UA</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 10% espaces verts pleine terre • Minimum 50% d’espaces libres perméables • Au moins 1 arbre de haute tige pour 300m² 	
<p>En zone UD</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 30% espaces verts pleine terre <p>En zone UM</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 20% d’espaces verts pleine terre • Minimum 50% d’espaces libres perméables 	

- Les zones résidentielles : UC, UG et UH



REGLEMENT	JUSTIFICATION
<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>En zone UC et UG Un principe de recul de 5 mètres est imposé dans ces zones résidentielles afin de conserver un espace libre devant le bâti et de respecter l’implantation existante.</p>
<p>En zone UC et UG • En retrait de 5 mètres minimum</p> <p>En zone UH • Bande de constructibilité de 25 m depuis l’alignement</p>	<p>En zone UH Un principe de bande de constructibilité a été mis en œuvre afin de s’adapter aux différentes configurations de la zone résidentielle pavillonnaire tout en conservant une certaine homogénéité d’implantation du bâti.</p>
<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	<p>Les dispositions d’implantation par rapport aux limites séparatives sont prévues afin de préserver la structure du bâti de ces secteurs.</p>
<p>En zone UC</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait : De 4 m si la façade ne comporte pas de baies ; De 8 m si la façade comporte des baies</p> <p>En zone UG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Sur une ou les deux limites séparatives latérales ; • En retrait des limites séparatives d'au moins 2,50 mètres ; • En retrait de 8 mètres si la façade intéressée comporte des baies. <p>En zone UH</p> <p>Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, la construction pourra être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> – sur une ou les deux limites séparatives latérales dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 13 mètres ; – sur une des limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales si le terrain a une largeur supérieure à 13 mètres ; <p>Sur la limite de fond de terrain, seuls sont autorisés les bâtiments annexes.</p>	<p>En zone UC</p> <p>Des retraits sont imposés afin de limiter le phénomène de vis-à-vis entre les bâtiments. Ces retraits respectent le tissu urbain existant.</p> <p>En zone UG</p> <p>Les dispositions d’implantation s’adaptent au tissu dense de ce secteur tout en conservant des espaces libres afin de permettre différentes implantations et de conserver des fonds de parcelles.</p> <p>En zone UH</p>

Implantation en retrait

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter :

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à 8 m ;
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à 2,50 m ;
- En limite légale de l'emprise ferroviaire ou de l'autoroute A6, la distance d'implantation de la façade est au moins égale à 4 mètres, portés à 6 mètres avec possibilité de baie de service (wc, salle de bain, cuisine) ;

Au-delà de la bande de 25 m comptés depuis l'alignement ou l'alignement projeté et repéré sur le plan de zonage :

Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, la construction pourra être implantée :

- en retrait des limites séparatives latérales et de fond pour les constructions de plus de 3,50 m de hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère ;
- en limites séparatives latérales, de fond ou en retrait pour les constructions d'une hauteur maximum de 3,50 m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

implantation en retrait

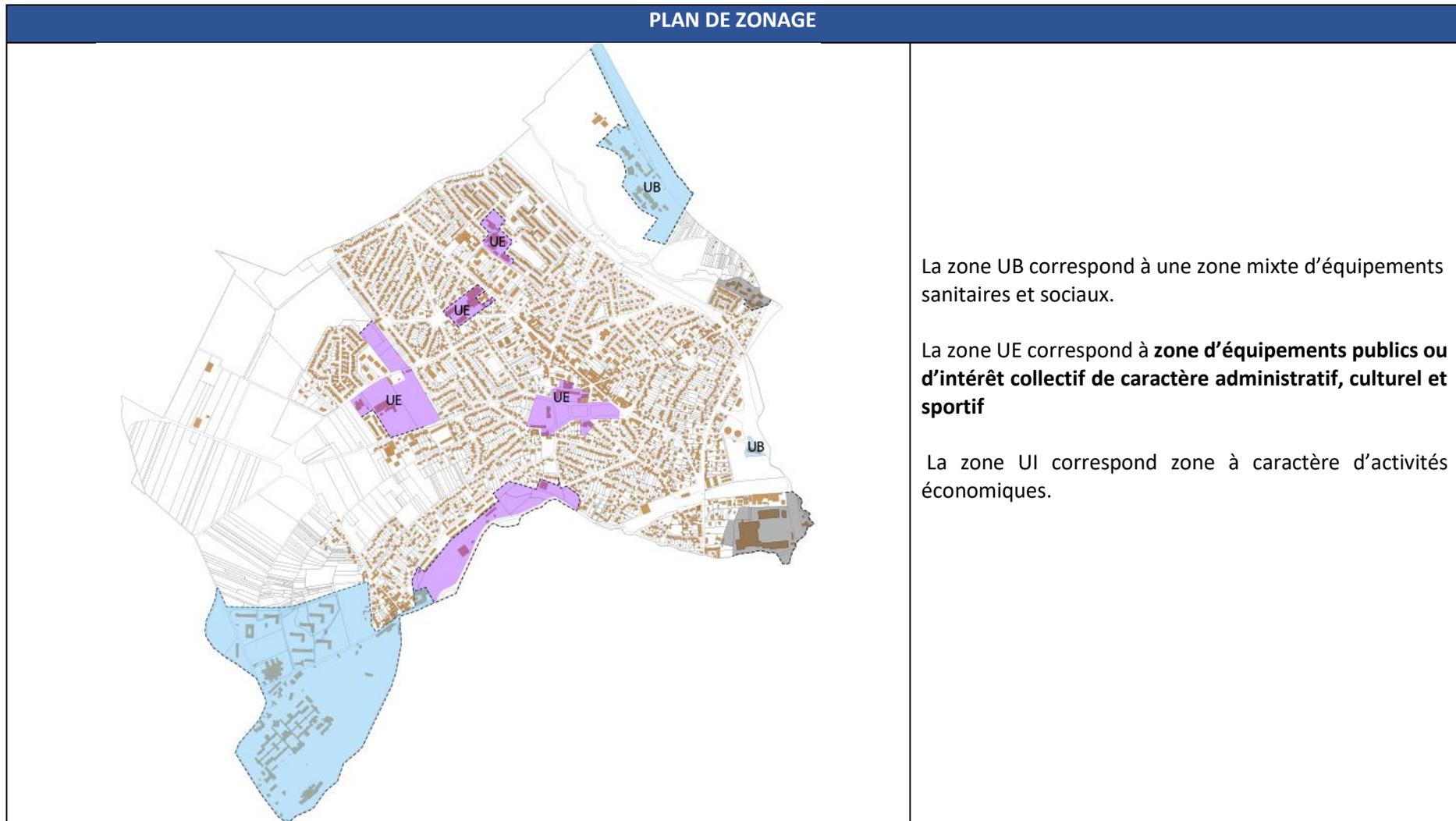
En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à :

- 8 mètres, en cas de façade avec baie(s)
- 2,5 mètres en cas de façade sans baie ;
- En limite légale de l'emprise ferroviaire ou de l'autoroute A6, la distance d'implantation de la façade est au moins égale à 4 mètres, portés à 6 mètres avec possibilité de baie de service (wc, salle de bain, cuisine)

Pour préserver une continuité du bâti l'implantation est prévue sur une ou les deux limites séparatives dans une bande de 25 mètres.

Article 9 – Emprise au sol	<p>Afin de conserver la densité existante, les pourcentages d'emprise au sol n'ont pas évolués.</p> <p>Ainsi, la zone UC conserve une emprise au sol plus faible du fait de l'implantation de bati collectif.</p> <p>La zone conserver un pourcentage de 50% pour préserver le tissu résidentiel dense.</p> <p>Enfin , la zone UH dispose de deux pourcentage afin de s'adapter aux différentes parcelles sans engager un trop forte densification.</p>
<p>En zone UC</p> <ul style="list-style-type: none"> • 35% <p>En zone UG</p> <ul style="list-style-type: none"> • 50% <p>En zone UH</p> <ul style="list-style-type: none"> • 40% - pour les terrains de – de 300m² : maximum 30% avec minimum 75m² 	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	<p>La règle de hauteur a été conservée pour l'ensemble des zones.</p> <p>En zone UC pouvant accueillir du collectif la hauteur est autorisée jusqu'à 16 mètres.</p> <p>En zones UG et UH, afin de préserver un tissu résidentiel principalement pavillonnaire, la hauteur maximale est de 10m.</p>
<p>En zone UC</p> <ul style="list-style-type: none"> • 16 mètres et 3,5 mètres (annexes) <p>En zone UG et UH</p> <ul style="list-style-type: none"> • 10 mètres et 3,5 mètres (annexes) 	
Article 13 – espaces libres	<p>Ces règles permettent de maintenir des espaces perméables et végétalisés en zone urbaine. Ce principe s'inscrit dans une logique de développement durable afin d'éviter des effets de ruissellement.</p> <p>Les pourcentages sont élaborés de manière cohérente avec le tissu bâti des différentes zones. Il est donc plus important en zone UC et UH car les parcelles sont plus grandes sur ces secteurs.</p>
<p>En zone UC</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 40% espaces verts pleine terre • Minimum 1 arbre pour 300m² de terrain <p>En zone UG</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 10% espaces verts pleine terre <p>En zone UH</p> <ul style="list-style-type: none"> • Minimum 45% espaces verts pleine terre • Minimum 1 arbre par 150m² 	

- Les zones d'équipements et de commerces : UB, UE et UI



REGLEMENT	JUSTIFICATION
<p>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</p>	<p>En zone UB et UI Un principe de recul de 5 mètres est imposé dans ces zones afin de conserver un espace libre devant le bâti et de respecter l’implantation existante.</p>
<p>En zone UB et UI •En retrait de 5 mètres minimum</p> <p>En zone UE • non réglementé</p>	
<p>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</p>	
<p>En zone UB •En retrait de 5 mètres minimum</p> <p>En zone UE Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale, ou avec un retrait au moins égal à 5 mètres.</p> <p>En zone UI Les constructions doivent être implantées en recul de l’alignement avec un minimum de 5 mètres.</p>	<p>Les dispositions d’implantation du bâti sont prévues afin de permettre l’évolution des équipements de ces secteurs.</p> <p>Les règles de gabarit et d’implantation sont souples afin de permettre l’évolution des équipements existants et futurs en zone UB et UE.</p>
<p>Article 9 – Emprise au sol</p>	
<p>En zone UB et UE •Non règlementé</p> <p>En zone UI • 50%</p>	

Article 10 – Hauteur maximale des constructions	
<p>En zone UB</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres et 3,5 mètres (annexes) <p>En zone UE</p> <ul style="list-style-type: none"> • 15 mètres <p>En zone UI</p> <ul style="list-style-type: none"> • 12 mètres et 3,5 mètres (annexes) 	
Article 13 – espaces libres	<p>Ces règles permettent de maintenir des espaces perméables et végétalisés en zone urbaine. Ce principe s’inscrit dans une logique de développement durable afin d’éviter des effets de ruissellement.</p> <p>Les principes de préservation sont élaborés de manière cohérente avec le tissu bâti des différentes zones.</p>
<p>En zone UB</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protection par les EBC sur certains secteurs <p>En zone UE</p> <ul style="list-style-type: none"> • Protection en fonction du plan de zonage <p>En zone UI</p> <ul style="list-style-type: none"> • Espaces libres doivent être plantés 	

- Les zones à urbaniser : AU et AUV

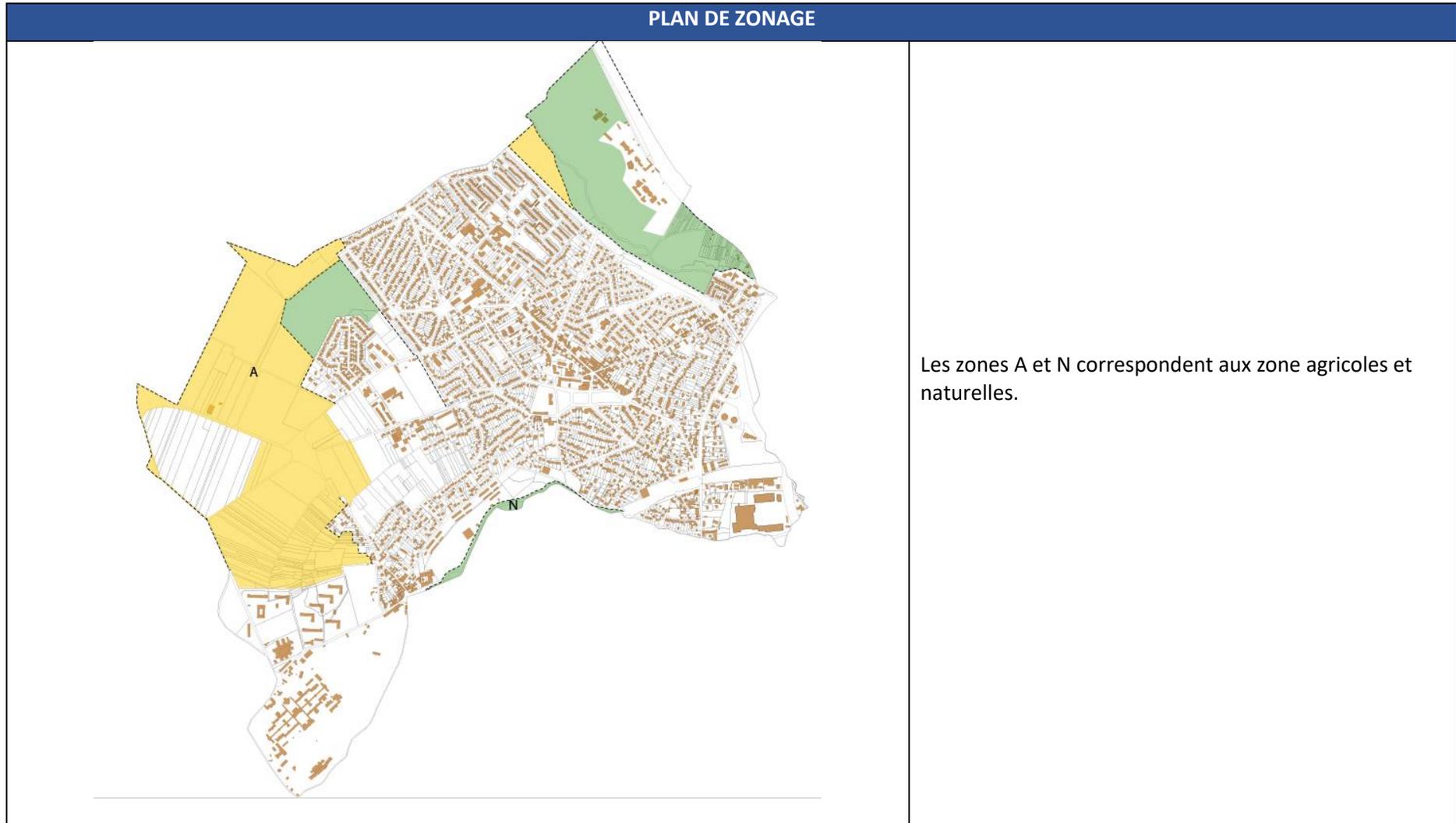
PLAN DE ZONAGE



La zone AU correspond aux zones AU1 et 2 de la Zac de la Croix Ronde et à la zone AUV **destinée à recevoir une aire d'accueil des gens du voyage.**

REGLEMENT	JUSTIFICATION
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>Les règles de gabarit et d’implantation sont détaillées au sein du dossier de la ZAC de la Croix Ronde.</p> <p>La zone AUV s’adapte aux règles des aires d’accueil des gens du voyage.</p>
• non réglementé	
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
• non réglementé	
Article 9 – Emprise au sol	
•Non règlementé	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	
•9 mètres	
Article 13 – espaces libres	
<p>Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Toute surface non aménagée sera traitée en espaces verts et plantations.</p>	

- Les zones naturelles et agricoles : N, NZh et A



REGLEMENT	JUSTIFICATION
Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques	<p>La zone N vise à préserver les espaces naturels. La constructibilité y est fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.</p> <p>La zone A contribue au maintien d'une activité agricole sur la commune et permet de préserver des espaces perméables.</p>
•En retrait de 5 mètres minimum	
Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives	
•En retrait de 8 mètres minimum	
Article 9 – Emprise au sol	
•Non réglementé	
Article 10 – Hauteur maximale des constructions	
•Non réglementé	
Article 13 – espaces libres	
<ul style="list-style-type: none"> •A : non réglementé • N : espaces verts particuliers à proximité des cours d'eau et choix d'essence en fonction du site 	

PARTIE 5
EVALUATION ENVIRONNEMENTALE

PARTIE 6

SUIVI DES OBJECTIFS ET DES ENJEUX - INDICATEURS DE SUIVI

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision grâce auquel on va pouvoir mesurer une situation ou une tendance, de façon objective, à un instant donné ou dans le temps et l'espace.

Thématiques	Indicateurs	Services
Densité humaine et densité des espaces d'habitat	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements construits avec étude de la typologie et de la morphologie • Surface consommée • Densité de logements / hectare • Taux de vacance des logements 	Commune INSEE
Mixité sociale	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de logements sociaux réalisés • Nombre de logements spécifiques créés (primoaccédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...) • Evolution des demandes de logements sociaux 	Commune Préfecture
Les activités économiques et les commerces	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre d'entreprises et de commerces • Nombre de création de commerce • Nombre de fermeture 	CCI 91 Commune
La circulation et le stationnement	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de véhicules par jour sur les axes principaux • Nombre de places de stationnement réalisées 	Commune
Déchets	<ul style="list-style-type: none"> • Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage) • Evolution du nombre de déchets récoltés et traités 	SIREDOM