

CHAPITRE 5 - RESUME NON TECHNIQUE DE L'ETUDE

SYNTHESE NON TECNHIQUE DES THEMES DE L'ETUDE	ETAT INITIAL	PROJET	IMPATCS ET MESURES COMPENSATOIRES
MILIEU PHYSIQUE ET NATUREL			
Topographie	<ul style="list-style-type: none"> - Topographie plane à l'ouest du rond point central de la ZAC ; déclivité variant de 6,3% à 8,3% sur le sud-est du site. Cette déclivité peut être une contraignante pour l'urbanisation. - Les sols présentent des caractéristiques géotechniques permettant de bonnes assises de fondations. 	<ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de la topographie dans l'implantation du bâti. 	<ul style="list-style-type: none"> - Impact sur le relief quasiment nul. <p>Mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Terrassements limités.
Hydrologie	<ul style="list-style-type: none"> - Obligation pour la ZAC de retenir et de traiter les eaux pluviales avant leur rejet. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création de surfaces imperméables. - Création d'ouvrages paysagers (bassins, noues...) pour la rétention des eaux pluviales. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet n'a pas d'incidence sur la qualité des eaux souterraines et superficielles. <p>Mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Prise en compte de l'assainissement et de la gestion des eaux pluviales. - Assainissement des eaux avant leur rejet. - Prévention des risques de pollution pendant la durée du chantier. - Création de noues enherbées pour la gestion de eaux.
Climat et qualité de l'air	<ul style="list-style-type: none"> - Climat tempéré de la région parisienne - La qualité de l'air à Epinay sur Orge est bonne. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une nouvelle trame viaire. - Apport d'un nouveau trafic. - Réseau viaire en zone 30. 	<ul style="list-style-type: none"> - Impact faible sur la qualité de l'air. <p>Mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Plan de circulations en zone 30. - Aménagements favorisant les circulations douces.
Environnement, faune et flore	<ul style="list-style-type: none"> - Le site est constitué de terrains agricoles. - Certains terrains de la ZAC font partie du périmètre de la Coulée Verte Intercommunale. - Absence d'intérêt faunistique particulier sur la ZAC. - La ZAC n'est pas concernée par le périmètre ZNIEFF de type 2 de la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une zone d'habitation et d'une zone d'activités. - Le projet créera des fronts bâtis non linéaires. - Un espace naturel sera maintenu au centre du site, préservant la Coulée Verte. - Création de noues enherbées et d'alignements d'arbres. 	<ul style="list-style-type: none"> - Changement de vocation du milieu agricole. <p>Mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la Coulée Verte Intercommunale. - Création d'espaces verts et d'espaces paysagers. - Protection de la flore durant le chantier.
Ambiance sonore	<ul style="list-style-type: none"> - La RD 186 traverse le site de la ZAC, diffusant des nuisances sonores sur une bande de 60 mètres. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une zone d'habitation et d'une zone d'activités. 	<ul style="list-style-type: none"> - Par sa nature le projet ne produira pas de nuisances sonores considérables. <p>Mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les résultats de l'étude acoustique ont permis de conclure qu'aucun bâtiment existant à l'origine du projet ne doit faire l'objet d'une protection acoustique. <p>Les futurs logements devront respecter un niveau d'isolation minimal de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 31 dB(A) à 37 dB(A) pour les bâtiments situés le long de la rue de la Division Leclerc*; - 30 dB(A) pour les autres bâtiments.

MILIEU URBAIN			
Bâti	<ul style="list-style-type: none"> - Tissu urbain communal majoritairement pavillonnaire, bordant la ZAC à l'ouest. - Présence de pavillons en pierre meulière. - Centre ville constitué d'habitat collectif et individuel groupé. 	<ul style="list-style-type: none"> - Urbanisation d'environ 40 hectares de la commune. - Création d'une zone d'habitat dans la continuité de du bourg existant. - Création d'une Zone d'Activités en limite de Ballainvilliers et de Villiers sur Orge, isolée des zones d'habitat. - Maintien de la Coulée Verte 	<ul style="list-style-type: none"> - Extension de la zone urbanisée. - Création d'un nouveau quartier. - Création d'une Zone d'Activités. <p>Mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Maintien d'une qualité architecturale. - Création de logements collectifs en continuité de la zone urbaine afin de préserver la Coulée Verte. - Séparation par la Coulée Verte de l'aire d'implantation la Zone d'Activités et des zones d'habitat.
Paysage urbain et cadre de vie	<ul style="list-style-type: none"> - Paysage urbain cohérent développé par agrégat de lotissements. - Vocation éminemment résidentielle du tissu urbain. - Importance visuelle de la Coulée Verte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'un quartier pavillonnaire en continuité avec l'existant. - Implantation d'habitat collectif de faible hauteur le long de la Coulée Verte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Extension du tissu urbain. <p>Mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Qualité architecturale des futures constructions. - Qualité paysagère de l'insertion des immeubles collectifs. - Préservation de la cohérence du tissu existant. - Affirmation d'un projet global sur le secteur habitat comme sur la zone d'activités. - Les aménagements paysagers dans les parcelles privées de la Zone d'Activité conforteront la qualité d'ensemble.
Espaces extérieurs	<ul style="list-style-type: none"> - Voies résidentielles avec des alignements d'arbres. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création de voies de circulation et de trottoirs. 	<ul style="list-style-type: none"> - Augmentation des surfaces imperméabilisées. <p>Mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestion des eaux pluviales par de noues et des bassins paysagers de rétention.
Espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> - Le périmètre de la ZAC est à vocation agricole. - Une partie de ces espaces agricoles fait partie de la Coulée Verte. 	<ul style="list-style-type: none"> - Préservation de la Coulée Verte au cœur du site. - Plantation d'alignements d'arbres le long des voies. - Création de jardins privatifs. - Maintien d'un espace naturel en cœur de site. 	<ul style="list-style-type: none"> - Changement partiel de vocation du milieu agricole. <p>Mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cohérence avec la politique régionale de maintien d'une agriculture périurbaine de proximité au sein des espaces de la Coulée Verte.
Structure foncière	<ul style="list-style-type: none"> - Parcellaire agricole en lanières. - Parcelles comprises pour partie dans le périmètre de la Coulée Verte. - Les terrains à aménager sont principalement des propriétés d'indivision ou des propriétés individuelles. 	<ul style="list-style-type: none"> - Redécoupage du foncier assuré par l'aménageur. - Rétrocession des espaces publics à la commune. 	<ul style="list-style-type: none"> - Redistribution foncière permettant l'offre de nouveaux logements, et de nouveaux espaces publics.
Réseaux et assainissement	<ul style="list-style-type: none"> - La commune est desservie par les réseaux divers, implantés sous la voirie existante. 	<ul style="list-style-type: none"> - Extension des réseaux existant afin de raccorder la ZAC. 	<ul style="list-style-type: none"> - Raccordement du site de la Croix Ronde aux réseaux.
Ordures ménagères	<ul style="list-style-type: none"> - La commune gère la collecte des ordures de façon indépendante. - La commune fait appel à la SEMARDEL pour le traitement de ses déchets. 	<ul style="list-style-type: none"> - Gestion de la collecte des ordures par la commune. - Traitement des déchets par la SEMARDEL. 	<ul style="list-style-type: none"> - Absence d'impact majeur.
LES DEPLACEMENTS, LA CIRCULATION ET LE TRANSPORT			
Voirie et circulation	<ul style="list-style-type: none"> - L'A6 et la RN 20 permette de relier rapidement la commune à Paris et à Orly. - Le site de la Croix Ronde est relié au centre ville d'Epinay par la RD186 ainsi qu'aux communes voisines grâce au réseau de voiries secondaires. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création de nouvelles voies de desserte pour les futures habitations. - Création de nouvelles voies pour la desserte interne de la Zone d'Activités. - Voirie en zone 30, avec une circulation à double sens. 	<ul style="list-style-type: none"> - Génération d'un nouveau trafic estimé à 3585 déplacements motorisés/jour pour la zone d'habitations et de 1350 unités de voiture particulières par jour pour la Zone d'Activités. - Le trafic généré par la zone d'habitation aura un impact limité sur la commune.

	- 58% des déplacements actifs se font en voiture particulière.		- Les dimensions de voiries sont suffisantes pour éviter une congestion. - Une hausse du trafic est prévue sur les rues Montagne, Montlhéry, de Ballainvilliers, Croix Ronde et Division Leclerc. Mesures compensatoires : - Création d'une zone 30. - Limitation des tracés en ligne droite et voies à double sens, afin de limiter la prise de vitesse.
Transport en commun	- Deux gares du RER C desservent la commune. - La ZAC est relativement éloignée des gares. - Les lignes de bus DM17C et DM17B assurent la desserte locale. - 24% des déplacements actifs s'effectuent en transports en commun. - A terme le projet de Tram - train améliorera la desserte communale en transports en communs.	- Absence de projet lié aux transports en commun.	- Estimation d'environ 300 nouveaux usagers de transports en communs pour le site. Mesures compensatoires : - Création de nouveaux arrêts à envisager.
Stationnement	- Stationnement résidentiel organisé en linéaire sur voirie dans les secteurs pavillonnaires. - Le PLU impose 2 places de stationnement pour l'habitat en pavillon, 1 place pour le logement locatif aidé. - 81 % des logements de la commune disposent d'un garage.	- Le PLU indique que le stationnement doit s'effectuer sur les parcelles privées à raison de deux places par logement en zone UH. - Création de stationnements en linéaire sur voirie. - Dans la Zone d'Activités : le stationnement s'effectuera hors voirie, sur parcelles privées.	- Offre de stationnement adaptée aux besoins futurs. Mesures compensatoires : - En zone d'habitation : création de 60 places visiteurs sur voirie, soit 10 % du nombre de places privées. - 3 places visiteurs réservées aux personnes handicapées. - En ZA une place de stationnement pour : 40/50 m ² de SHON de construction à usage de bureau ou de commerce ; 100 m ² de SHON à usage industriel ; 200 m ² de SHON d'entrepôts.
Circulations douces	- La RN 20 et la RD 186 disposent d'aménagements cyclables. - Absence d'aménagements cyclables sur le site. - Des itinéraires piétons et des chemins de randonnée bordent et traversent le site de la Croix Ronde.	- Création de trottoirs et d'aménagements pour piétons. - Construction de pistes cyclables. - Mise à niveau des chaussées et des trottoirs. - Implantation de diverses traversées piétonnes. - Zone 30 favorisant les circulations douces.	- Circulations douces favorisées à l'intérieur de la ZAC et entre celle-ci et le centre ville. - Confort garanti pour les piétons et la population en général. - Mise en accessibilité pour les PMR
LE CONTEXTE SOCIO-ECONOMIQUE			
Population	- Commune de 10 118 habitants au 1 ^{er} Janvier 2009. (population en légère hausse depuis 30 ans). - La part des 20-39 ans est inférieure à la moyenne d'IDF. - La part des 40-59 et des 60-74 ans est supérieure à la moyenne d'IDF. - dominante des CSP « cadres et professions intellectuelles ». - la taille moyenne des ménages de 2,5 personnes.	- La zone d'habitation pourra accueillir entre 1,300 et 1,400 habitants. - Des ménages de toutes tailles pourront être accueillis.	- Hausse de la population d'Epinay sur Orge. - Nouvelle offre résidentielle - Introduction d'une certaine mixité sociale.
Logement	Il y a 3,700 logements dont : - 6,6 % du parc est du logement social. - 74 % des logements sont occupés par leurs propriétaires. - 71 % des habitations sont des logements individuels (F3 et F4). - le taux de vacance est faible (de 5,1 %).	- Construction d'environ 530 nouveaux logements : avec des parts de l'ordre de 55% à 45% de logements collectifs et de 45% à 55% de logements individuels. - Entre 20 et 30 % des logements seront de financement locatif social. - Une majorité de logements de taille moyenne, équivalent à 3 pièces, (25% de 2 pièces; 30% de 3 pièces et 25% de 4 pièces).	- Création d'une nouvelle offre diversifiée : maisons individuelles groupées, habitat collectif de faible hauteur ainsi que de nouvelles maisons individuelles. - Nouvelle offre en logements (augmentation d'environ 13% du parc immobilier de la commune). - Nouvelle offre de logements sociaux (augmentation de l'ordre de 55% du parc social de la commune).

Equipements	<ul style="list-style-type: none"> - Le niveau d'équipement de la commune est satisfaisant. - L'école maternelle des Templiers et un stade sont adjacents au périmètre de la ZAC. 	<ul style="list-style-type: none"> - L'arrivée d'une population supplémentaire supposera un besoin à long terme de 3 classes de maternelle et 4 classes en élémentaire. Ce besoin sera satisfait en particulier dans l'existant. - Construction de locaux techniques. - Création possible d'équipements de proximité en pieds d'immeubles. - Une extension de l'école maternelle des Templiers est prévue. 	<ul style="list-style-type: none"> - Les besoins en équipements des futurs habitants de la ZAC seront satisfaits. - Augmentation de l'offre d'équipements à l'échelle de la commune. .
Activités et commerces	<ul style="list-style-type: none"> - Tissu économique faible, du fait de la vocation résidentielle. - Le taux de chômage est de 7,8% en 2005. - Seul 15% de la population active travaille dans la commune. - Le tissu économique repose sur les commerces de proximité (Grande Rue) et le centre commercial de Rosssays. - Absence de commerces à proximité de la Croix Ronde. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'une Zone d'Activités sur 15 hectares de la Croix Ronde. - Intégration d'éléments de qualité paysagère et urbaine. - Commerces de proximités prévus en rez-de-chaussée des futurs immeubles d'habitation. 	<ul style="list-style-type: none"> - Création d'emplois estimée à environ 800 emplois. - Implantation d'activités. - Renforcement du tissu économique local. - Augmentation de l'offre commerciale pour les futurs habitants. <p>Mesures compensatoires :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La Zone d'Activité aura une proportion de 75% de foncier cessible pour 25 % d'espaces publics. - la Zone d'Activité sera connectée à Ballainvilliers.
CONTEXTE REGLEMENTAIRE			
Schémas Régionaux et documents intercommunaux	<ul style="list-style-type: none"> - Le Schéma Directeur de la Région Ile de France prévoit « d'ouvrir de nouveaux sites à l'urbanisation et inciter à la recomposition et à la mise en valeur du tissu urbain entre la vallée de l'Orge et la RN 20 ». - Le Schéma Directeur Local du Nord-Centre Essonne prévoit l'ouverture à l'urbanisation de plus de 40 hectares dans le secteur de la Croix Ronde à destination d'habitat et d'activités. - Le Plan de Déplacements d'Ile de France cherche à diminuer l'utilisation des voitures particulières et à encourager les modes doux et les transports en commun. - Le PLH de la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne identifie une demande non satisfaite de logements sociaux et de logements de taille intermédiaire. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet reprend les orientations d'aménagement du SDRIF. - Le projet reprend les orientations d'aménagement du SDL-Nord Centre Essonne. - Le projet reprend les orientations d'aménagement du PDUIF. - Le projet contribuera à répondre aux besoins identifiés par le PLH. 	<ul style="list-style-type: none"> - Le projet est compatible avec le SDRIF. - Le projet est compatible avec le SDL du Nord Centre Essonne. - Le projet est compatible avec le PDUIF. - Le projet est compatible avec le PLH.
Documents réglementaires à Epinay.	<ul style="list-style-type: none"> - PLU approuvé. - Règlement du PLU classe le site en zone AU, en zone A et en zone UH. 	<ul style="list-style-type: none"> - Ouverture à l'urbanisation des terrains de la Croix Ronde. - Intégration de la ZAC de la Croix Ronde au PADD. 	<ul style="list-style-type: none"> - La ZAC est intégrée au PLU d'Epinay sur Orge.