



RÉVISION DU PLU D'ÉPINAY-SUR-ORGE

RÉUNION Publique n°2 - 11 MARS 2025

0/ INTRODUCTION

1/ LES CADRES À INTÉGRER AU PLU

2/ LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

3/ LE ZONAGE

4/ LE RÈGLEMENT ÉCRIT

5/ LA SUITE DE LA PROCÉDURE





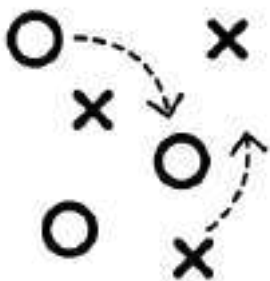
INTRODUCTION

EN BREF, LE PLU C'EST ...

1

UN OUTIL DE PROJET

- **une prospective** : réfléchir au devenir du territoire
- **un cap** : la vision du territoire
- **un document stratégique** avec une temporalité de 10 ans



2

UN OUTIL RÉGLEMENTAIRE ET JURIDIQUE

- détermine l'**usage des sols** sur l'ensemble du territoire
- détermine les **zones constructibles et les zones inconstructibles**
- des zones différentes auxquelles sont associées des règles définissant ce qui est interdit, ce qui est autorisé et **comment les édifier** (aspect des constructions et implantation, volume)



3




Un document opposable aux tiers

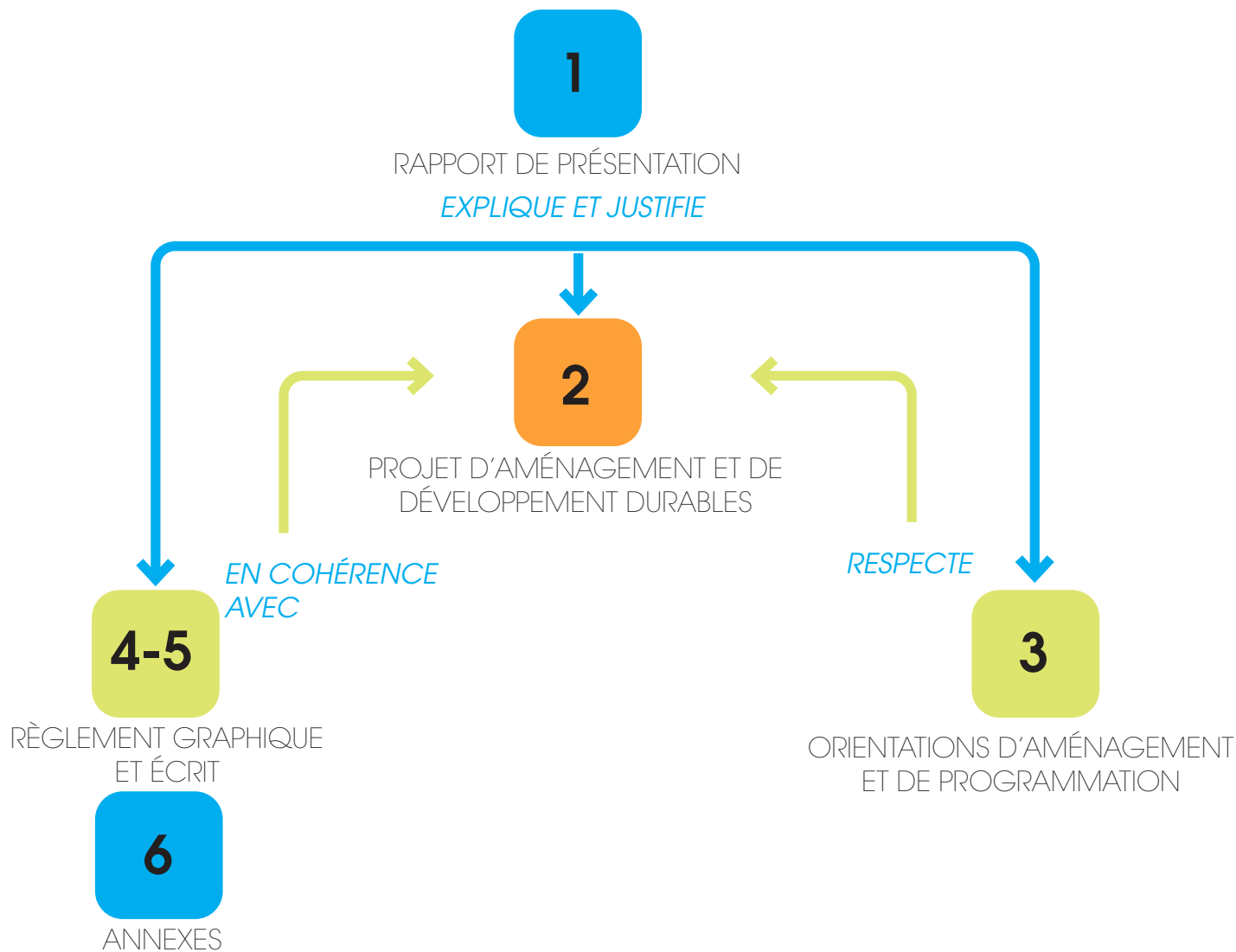
- régit les demandes d'autorisation d'urbanisme :
 - Permis de Construire,
 - Permis de Démolir,
 - Permis d'aménager,
 - Déclaration de travaux, ...

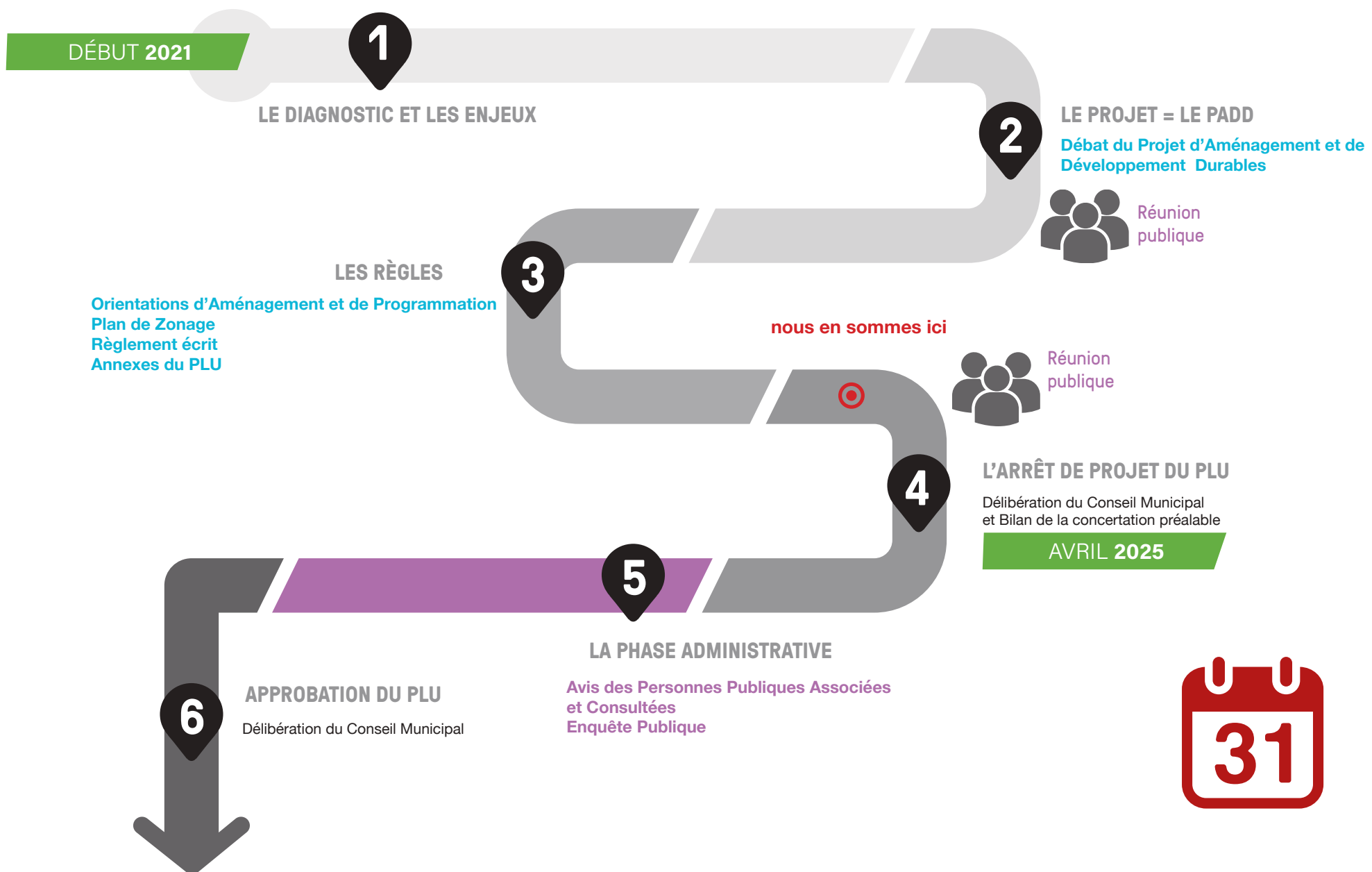


IL SE COMPOSE DE ...



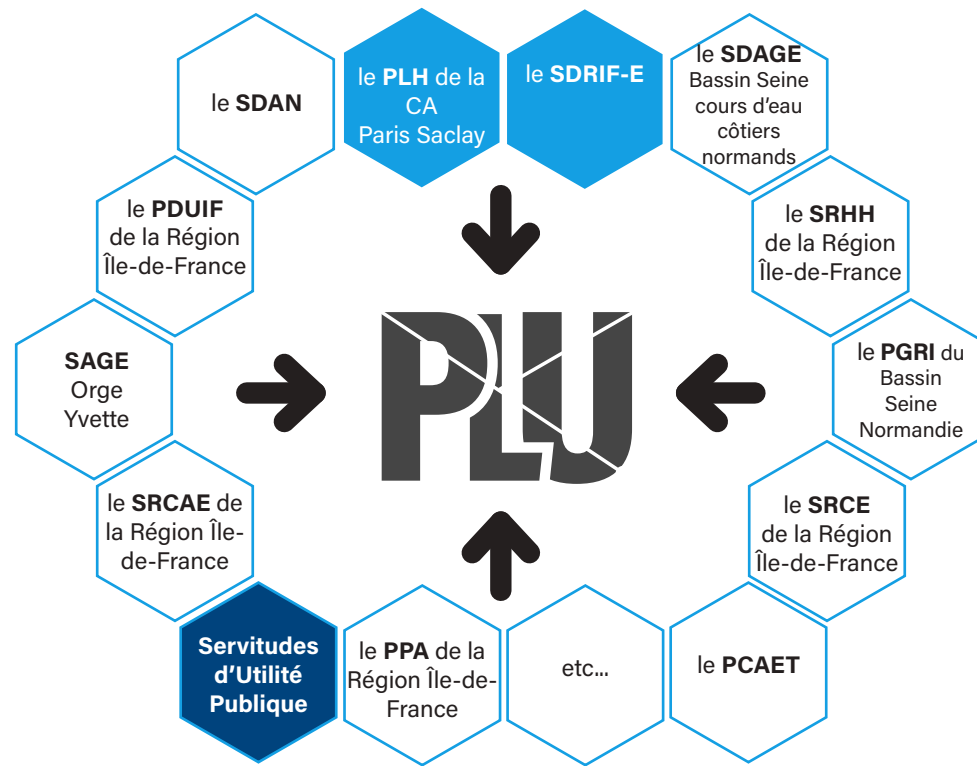
-  pièces et prescriptions opposables
-  pièce orientant le PLU
-  pièces informatives







LES CADRES À INTÉGRER AU PLU



BIEN QUE D'INITIATIVE COMMUNALE,
LE PLU D'ÉPINAY-SUR-ORGE
 DEVRA TENIR COMPTE D'UN
 ENSEMBLE DE DOCUMENTS CADRE
 POUR ASSURER LA LÉGALITÉ DE
 SON DOCUMENT D'URBANISME.

SDRIF : Schéma Directeur Régional d'Île-de-France

PLH : Programme Local de l'Habitat

PDUIF : Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France

PLD : Plan Local de Déplacement

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

PGRI : Plan de Gestion des Risques d'Inondation

PCAET : Plan Climat Air Energie Territorial

SRCE : Schéma Régional de Cohérence Écologique

SRHH : Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement

SDAN : Schéma Directeur d'Aménagement Numérique

SDAGV : Schéma Départemental d'Accueil des Gens du Voyage

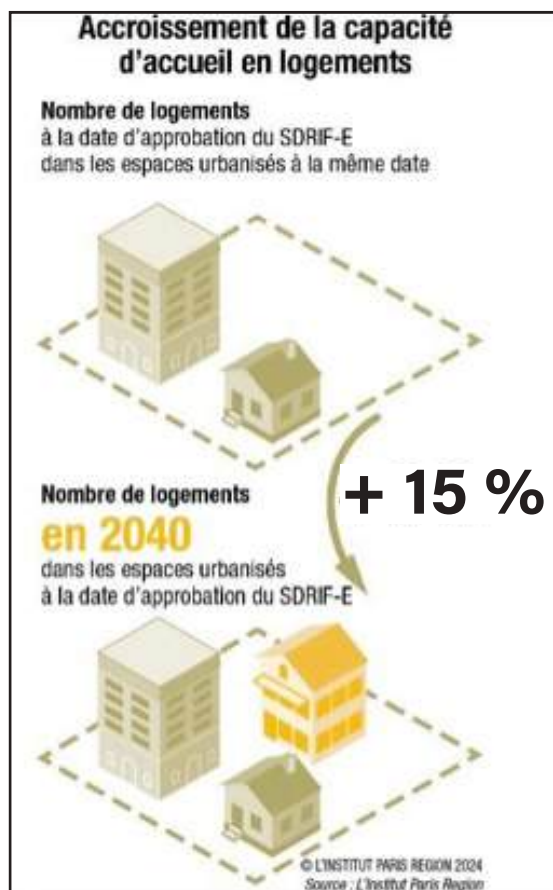
QUELS OBJECTIFS POUR DEMAIN ?

Enjeu

Mettre en œuvre un projet d'urbanisme compatible et prenant en compte les différentes strates des documents d'urbanisme hiérarchiquement supérieurs.

Zoom sur le SDRIF-E : les orientations

Le SDRIF-E impose sur les espaces urbanisés d'ÉPINAY-SUR-ORGE
une croissance de 15% du nombre de logements d'ici à 2040.



La commune respecte, dans son projet de PLU, **le minimum des obligations imposées** par le SDRIF-E



Zoom sur le SDRIF-E : un scénario de développement à l'horizon 2035

La ville privilégie une croissance démographique maîtrisée et harmonieuse conduisant à une population qui pourrait avoisiner les **13 000 habitants à l'horizon 2035**.

Soit la réalisation d'environ 550 logements entre 2025 et 2035.

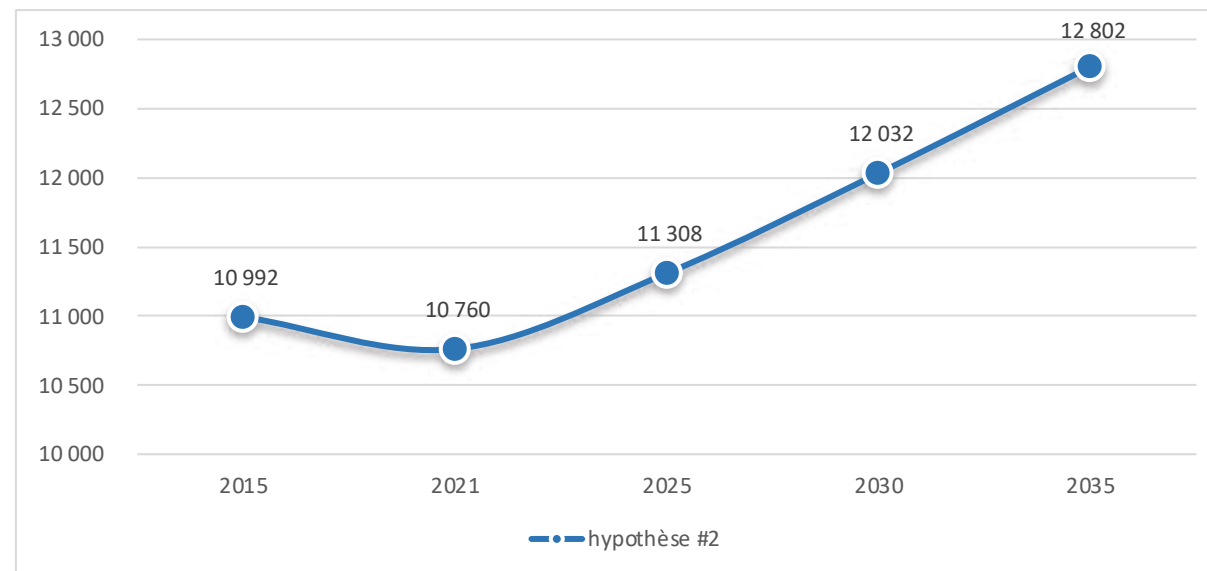
environ
550 log
2025-2035
> respect du SDRIF-E

100%
de ces logements seront
réalisés au sein de
l'enveloppe urbaine

environ
13 000 hab
en 2035

+ 1,25%
de taux de
croissance annuel
moyen

RAPPEL
TCAM 2021 = -0,35%
TCAM 2015 = +1,70%



Zoom sur le PLH

Territoires		Nombre logements potentiels 2019-2024	Indice de construction 2019-2024*	Échéances inconnues ou post PLH	Report 2025-2029	Maîtrise publique des projets
Est	Champlan, Chilly-Mazarin, Épinay-sur-Orge, Longumeau	2 668	6.0	190	0.6	43% promotion privée sans encadrement
Nord	Igné, Ivry, Palaiseau, Vaires-le-Basien, Vitry-sur-Seine	6 996	10.2	1837	2.7	40% en ZAC
Plateau	Saclay, Saint-Aubin, Malesherbes, Villecote-Belle	658	14.1	308	8.5	96% OAP des PLU
Plateau Centre	Marcoussis, Noisy-Saint-Léger, Chateaufort, Villecote	881	7.2	700	6.5	84% initiative publique ou ZAC ou OAP
Sud RN20	Saint-Germain-lès-Arles, Miniville, La Villecote	3 727	22.7	1050	6.7	86% inconnue
Vallée de l'Yvette	Blanc-sur-Yvette, Gif-sur-Yvette, Domat-la-Châtre, Les Ulis, Orsay, Villebon-sur-Yvette	5 391	10.6	1127	2.2	79% initiative publique ou ZAC ou OAP

OBJECTIFS PLH 2018-2023 (en date d'ouverture de chantier)

Territoire	Objectif total	TOTAL logements privés		TOTAL logements sociaux	
		nb	%	nb	%
Épinay-sur-Orge	785	385	49%	400	51%
Secteur Est	2 878	1 753	61%	1 125	39%

Territoire	dont logements sociaux ordinaires		dont logements sociaux étudiants		dont autres résidences	
	nb	%	nb	%	nb	%
Épinay-sur-Orge	260	65%	0	0.0%	140	35.0%
Secteur Est	605	54%	118	10.5%	402	36%

entre 2018 et 2023
= 1121 logements
déclarés commencés
à Épinay-sur-Orge

dont 581 logements locatifs sociaux

An aerial photograph of a residential neighborhood, showing a dense cluster of houses with red-tiled roofs and green trees. The houses are mostly two or three stories high. In the foreground, there are several white vans and a white truck with the name 'JACOB' on its side. The sky is overcast with grey clouds. On the right side of the image, there is a large, semi-transparent blue graphic element that tapers to a point at the top. Inside this blue shape, the text 'LES ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION' is written in white, bold, uppercase letters.

**LES ORIENTATIONS
D'AMÉNAGEMENT
ET DE PROGRAMMATION**

→ | Le PLU d'ÉPINAY-SUR-ORGE mobilise 2 types d'OAP


OAP sectorielle (par secteur ou quartier)

Les orientations d'aménagement et de programmation **par quartier ou secteur définissent les conditions d'aménagement** garantissant la prise en compte des qualités architecturales, urbaines et paysagères des espaces dans la continuité desquels s'inscrit la zone.






**Zoom
sur
un secteur
à enjeux**

OAP des Bourrelières Le Château d'Olonne






Un quartier tourné vers son environnement naturel

 Limites de l'OAP






0/ Contexte

-  Centre commercial
-  Milieu humide
-  Quartiers pavillonnaires
-  Espaces agricoles bocagers
-  Courbes de niveau







1/ Une trame viaire guidée par la topographie

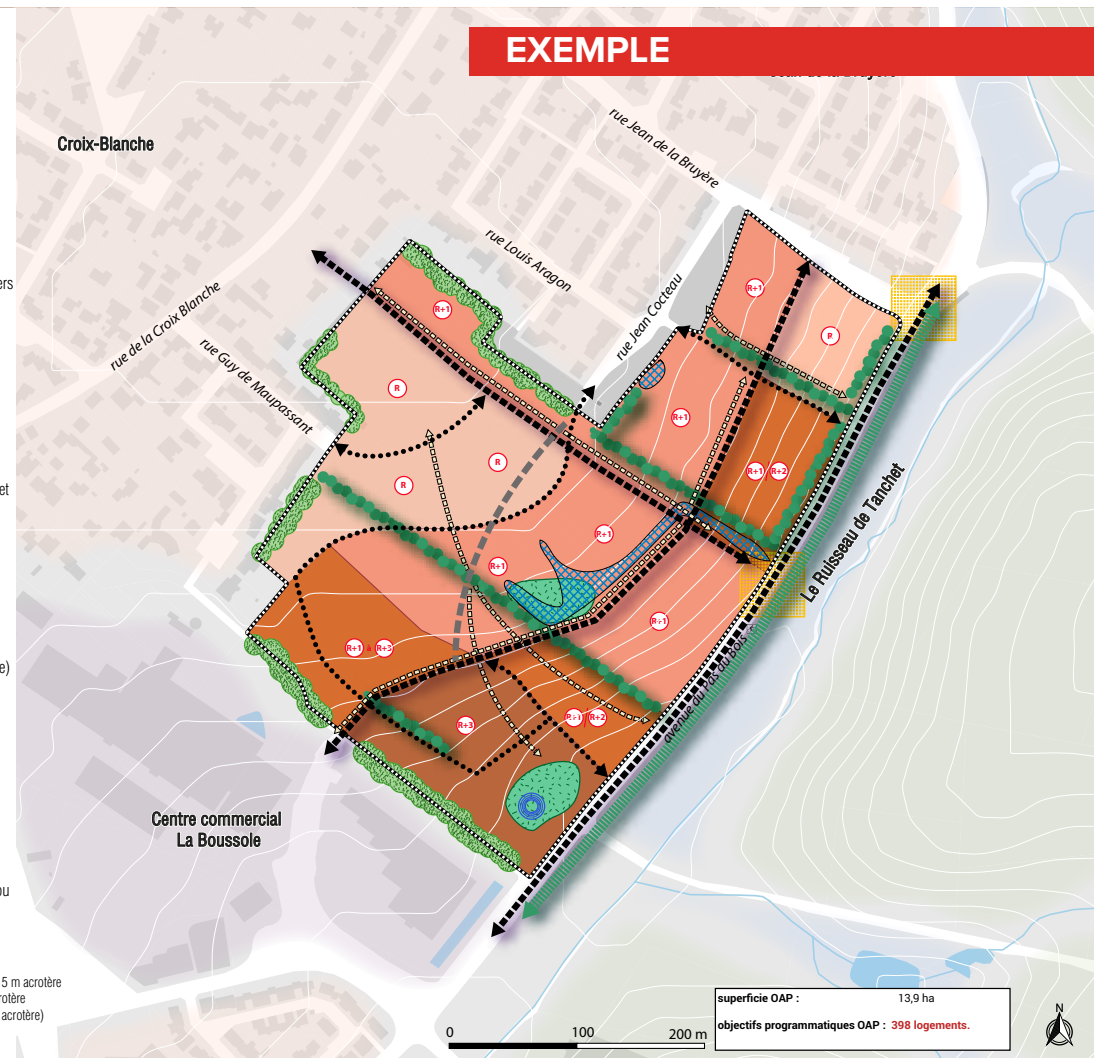
-  Principes de liaisons douces avec aménagements hydrauliques (principes de noues par ex.)
-  Principe de voirie principale alignée sur la topographie (position indicative)  : variante
-  Principe de voirie secondaire (position indicative)
-  Principe de voie verte, espace de transition entre la ville et le bocage (aménagement cyclable et piéton)

2/ Une trame verte et bleue existante valorisée

-  Haies à conserver ou à créer pour offrir des perspectives visuelles vers la vallée et le bocage
-  Parc-espace public à créer pour renforcer le lien ville-bocage
-  Aménagements hydrauliques à prévoir (position indicative)
-  Espaces tampons paysagers à créer
-  Zones humides relevées à préserver

3/ Une organisation du bâti «en plateau» : une centralité tournée vers le bocage

-  Habitat de type maison individuelle
-  Habitat de transition
-  Habitat mixte composé de petits immeubles collectifs et/ou habitat de transition
-  Habitat de type petits immeubles collectifs
-  Principes de hauteur plafond par niveau
 (R= rez-de-chaussée avec ou sans comble : 6 m égout de toiture ou 5 m acrotère
 R+1 = rez-de-chaussée + 1 niveau : 7 m égout de toiture ou 6 m acrotère
 R+3 = rez-de-chaussée + 2 niveaux+attique : 12,50 m au faitage ou acrotère)
-  Traitement paysager et de sécurité des entrées opération



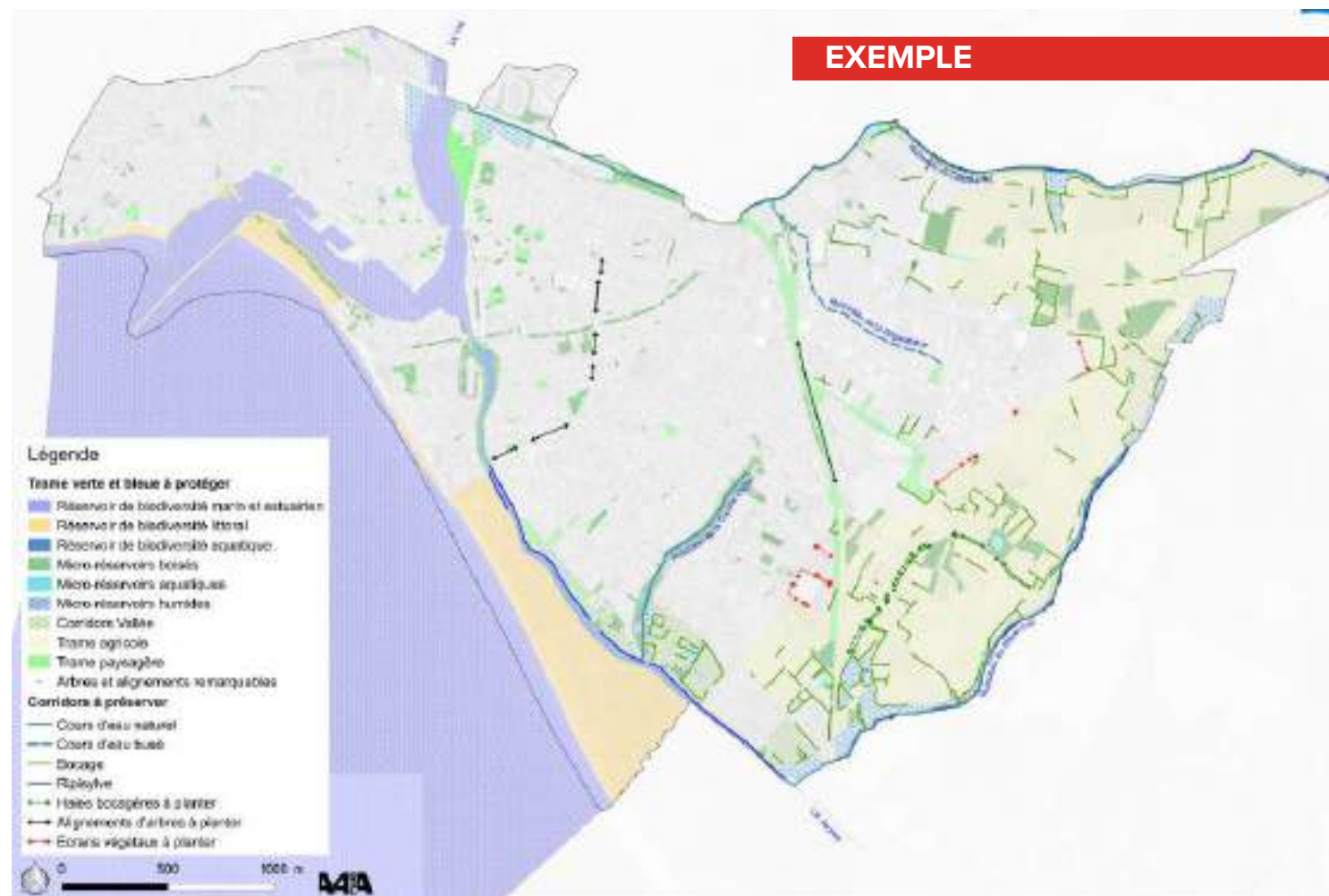
→ | Le PLU d'ÉPINAY-SUR-ORGE mobilise 2 types d'OAP

OAP thématique

Des OAP portant sur une thématique précise peuvent être déclinées à l'échelle de l'intégralité du territoire communal.

Comme des OAP relatives à la trame verte et bleue par exemple.

**une
thématique
traitée à
l'échelle de la
commune**



→ | **La portée des OAP**

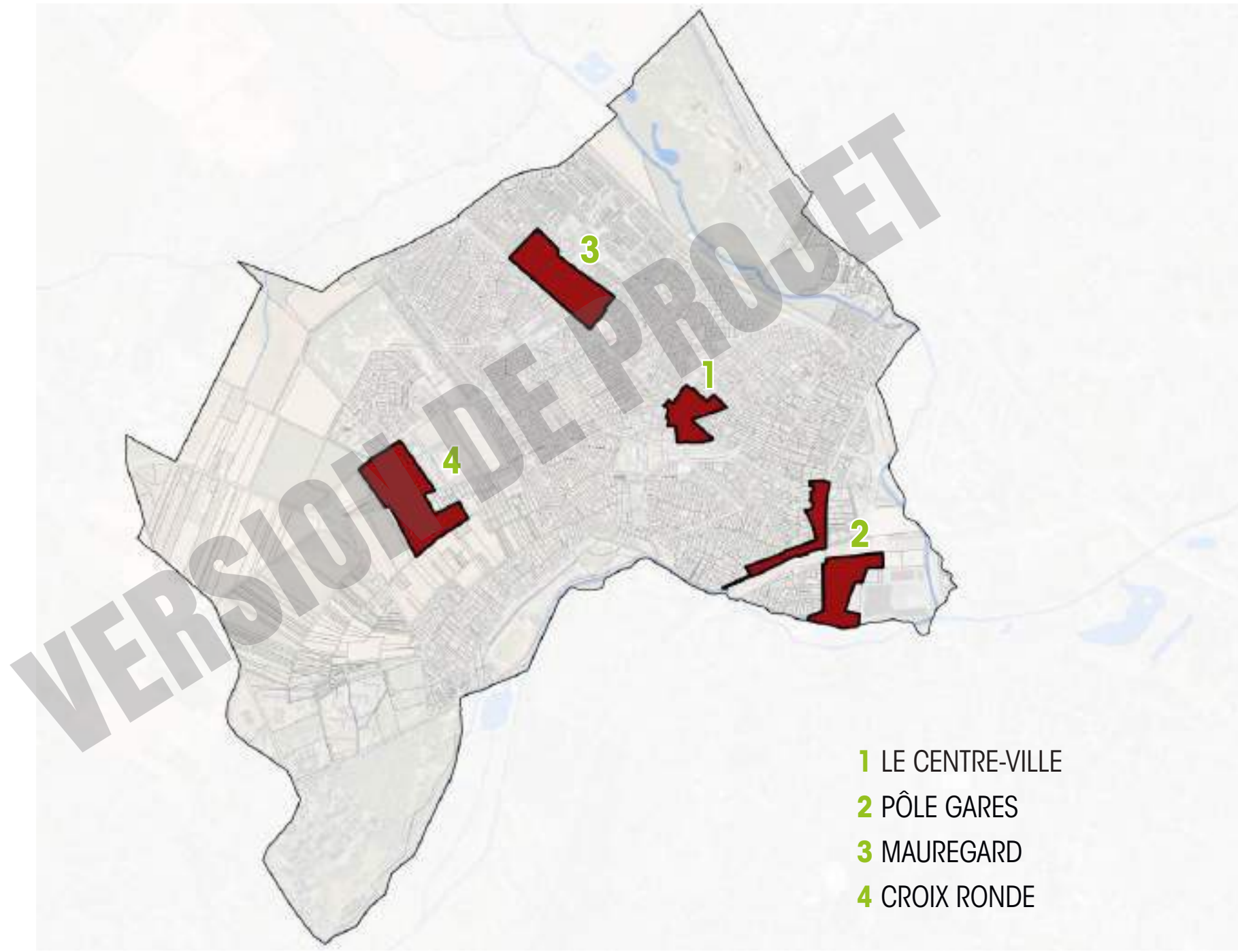
La compatibilité avec les OAP signifie que **les travaux et opérations réalisés dans les secteurs concernés ne peuvent être contraires aux OAP et doivent contribuer à leur mise en œuvre** ou tout du moins ne pas les remettre en cause.

La compatibilité s'apprécie lors de l'instruction des demandes d'autorisations.



**Les
OAP
sont
opposables
aux tiers**

4
OAP
sectorielles



- 1 LE CENTRE-VILLE
- 2 PÔLE GARES
- 3 MAUREGARD
- 4 CROIX RONDE

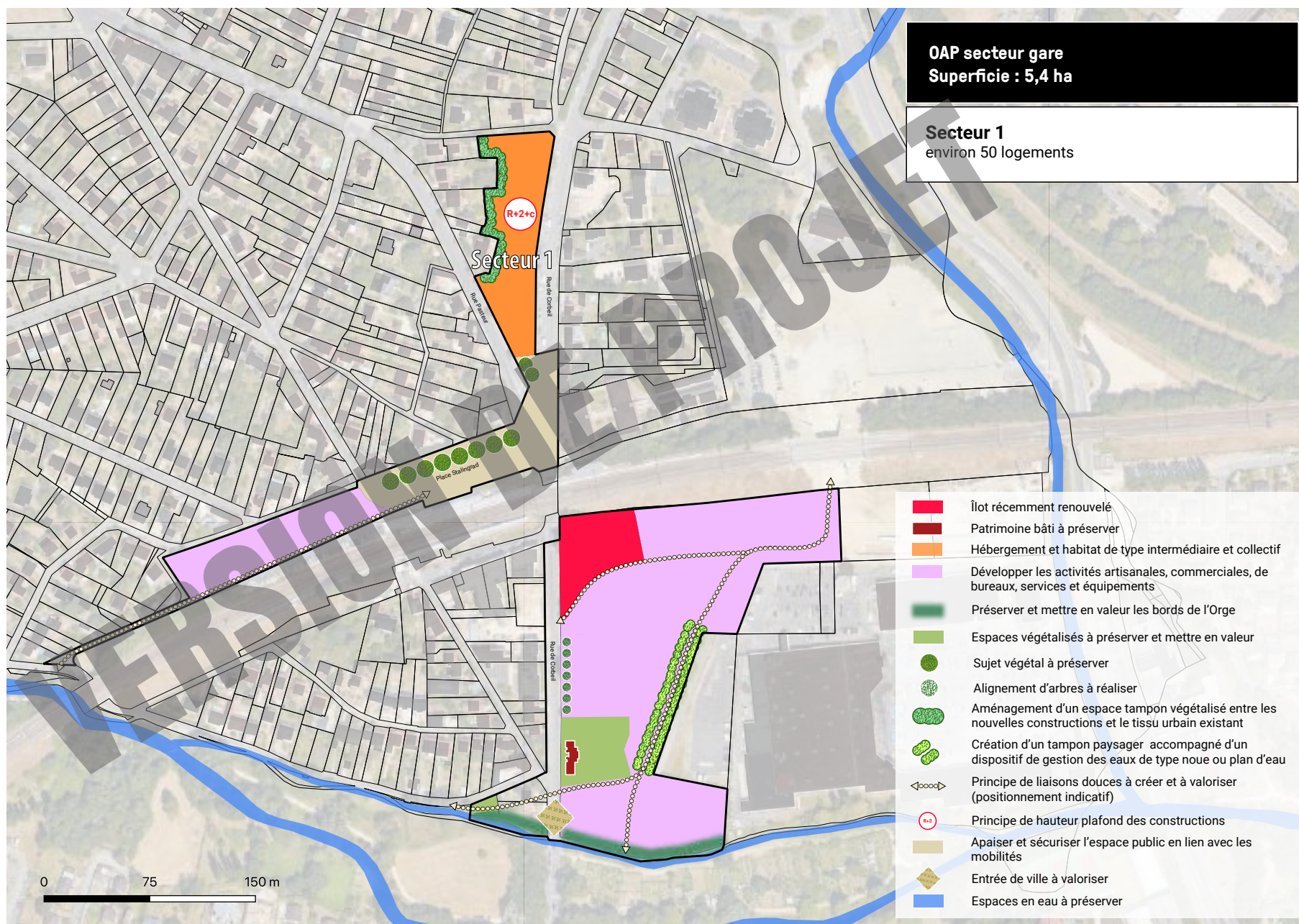
LE SECTEUR GARE

travail sur les **mobilités actives**

Privilégier les **activités économiques**, services et équipements

Préservation de la **trame verte** et des **bords de l'Orge**

participation aux **+15%** de log. au sein de l'espace urbanisé



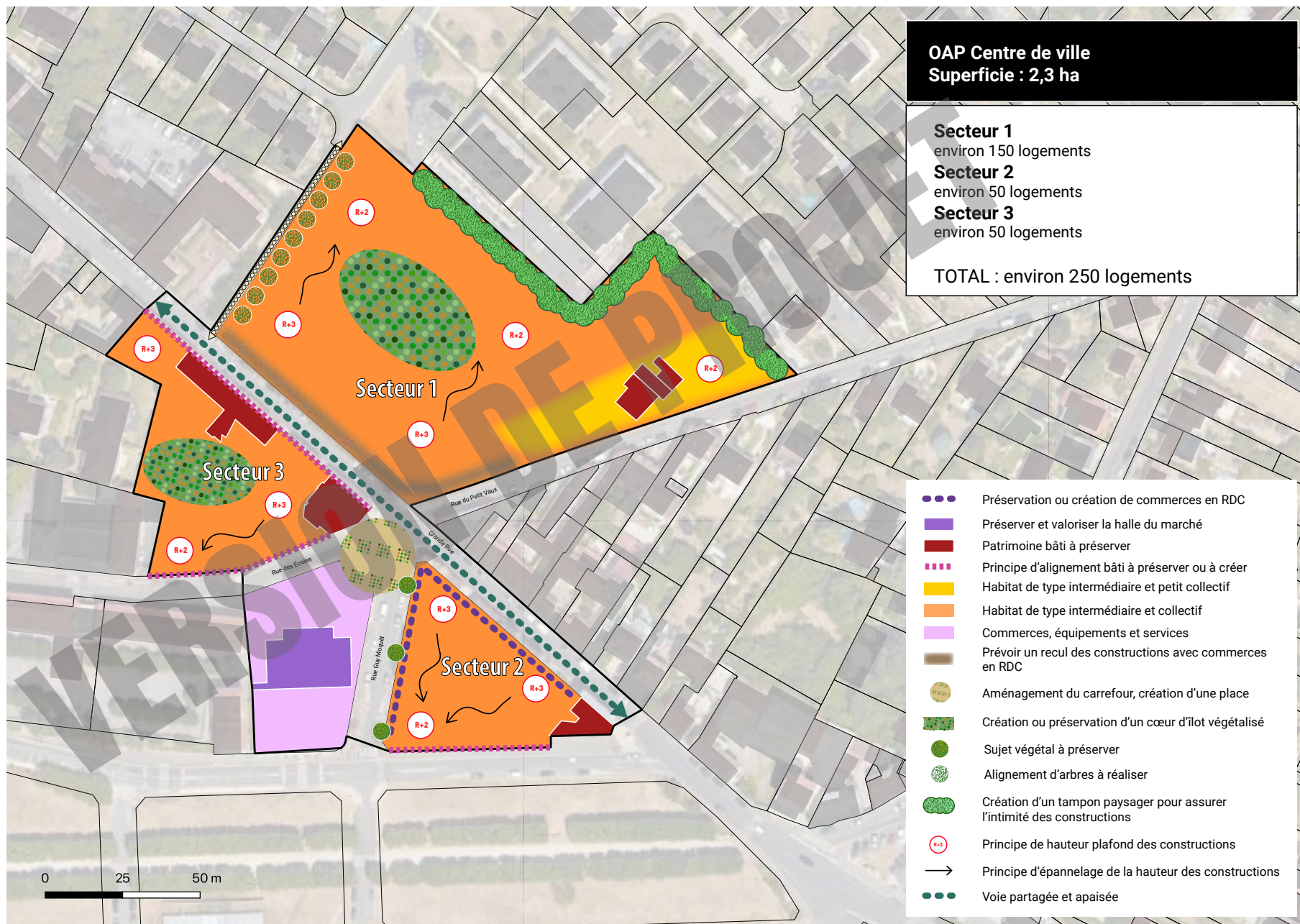
LE CENTRE-VILLE

travail sur les **mobilités actives et les espaces publics**

Préservation des **commerces de proximité** et du **marché couvert**

Préservation de la **trame verte** et du **patrimoine bâti**

participation aux **+15%** de log. au sein de l'espace urbanisé



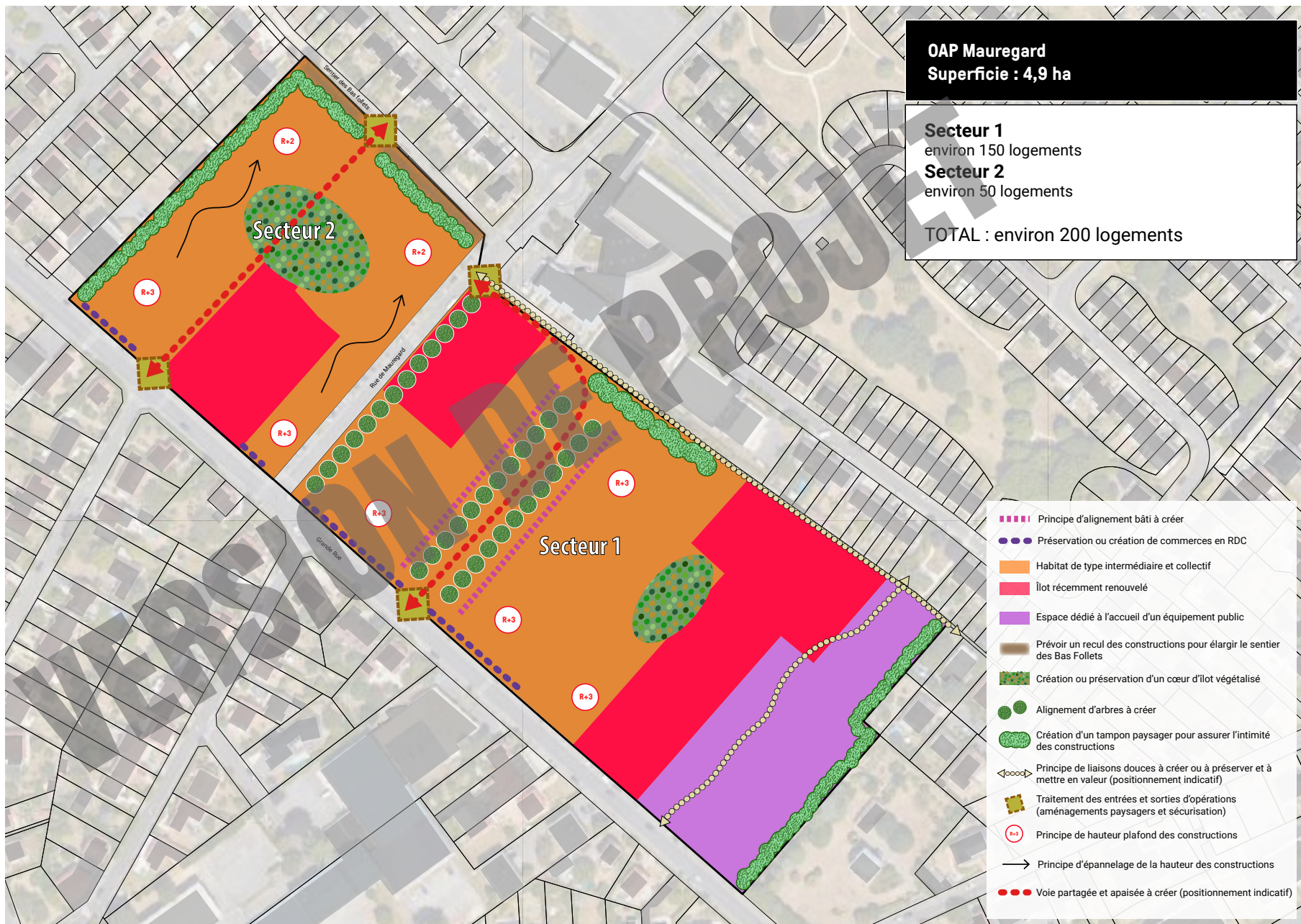
LE SECTEUR MAUREGARD

travail sur les **mobilités actives**

meilleure visibilité des **commerces de proximité**

Création d'un **équipement public**

participation aux **+15%** de log. au sein de l'espace urbanisé



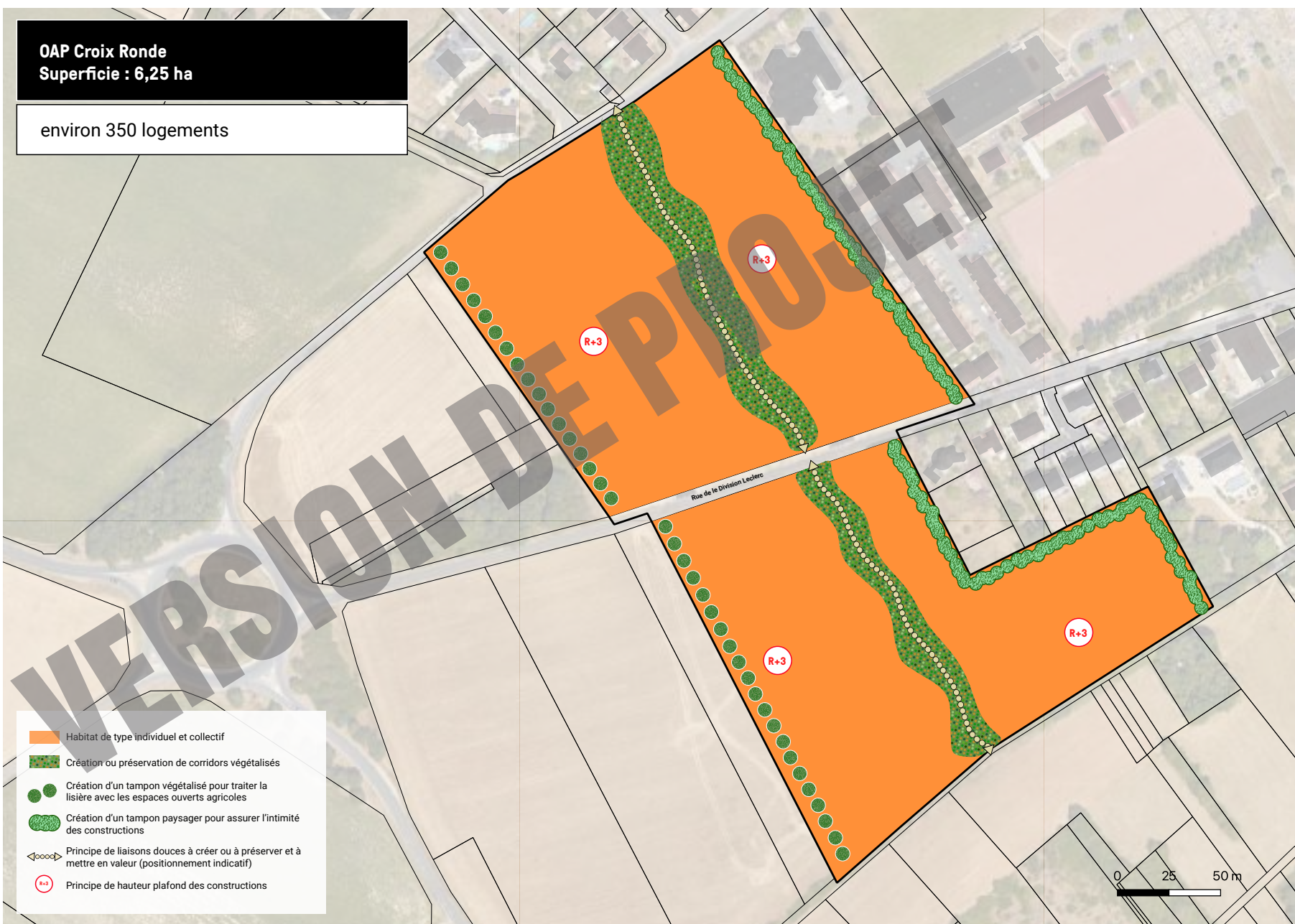
LE SECTEUR CROIX-RONDE

Secteur **déjà urbanisé**
maintien en AU
en attente de
rétrocession
des EP

travail des
lisières
avec les espaces
bâti et
agricoles

Participation
à la
**trame
verte**

Logements
**déjà
comptabilisés**
dans le parc
2024



OAP TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE



→ La trame verte et bleue

- réseau de **continuités écologiques terrestres et aquatiques** ;
- contribue à l'amélioration des l'état de **conservation des habitats naturels et des espèces et au bon état écologique des masses d'eau.**



→ La trame noire

- réseau de **continuités écologiques nocturnes** ;
- contribue à la qualité de la **vie nocturne de la faune.**



La Trame Verte et Bleue (TVB), l'un des engagements phares du Grenelle de l'Environnement, « **a pour objectif d'enrayer la perte de biodiversité en participant à la préservation, à la gestion et à la remise en bon état des milieux nécessaires aux continuités écologiques, tout en prenant en compte les activités humaines, et notamment agricoles, en milieu rural.** » (Art. L.371-1 du code de l'environnement).



OAP TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE



➔ La trame verte et bleue



OAP TRAMES VERTE, BLEUE ET NOIRE



➔ La trame verte et bleue

Développer la nature en ville

Rendre attractif le bâti à la biodiversité



Exemple d'intégration de nichoirs et hôtels à insectes au bâti

Renforcer la biodiversité et la qualité écologique dans les aménagements - développer la nature en ville

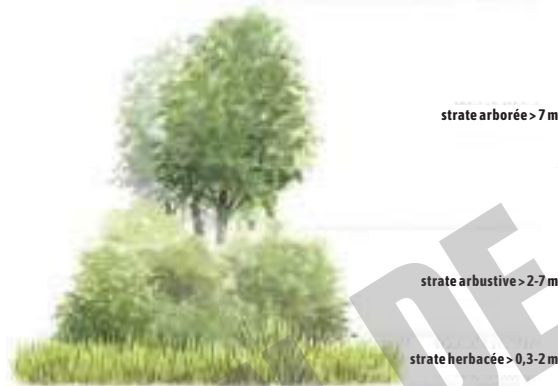
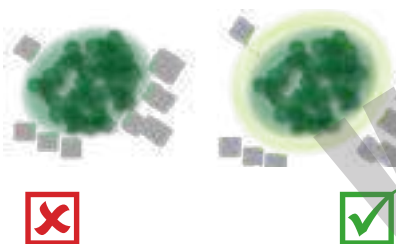


Exemple de toitures végétalisées

Mosaïque de parcelles agricoles



Création et maintien d'espaces-tampons entre les réservoirs et le milieu bâti



Exemple d'aménagement de noues paysagères

Limiter l'imperméabilisation des sols



Mettre en œuvre des clôtures poreuses

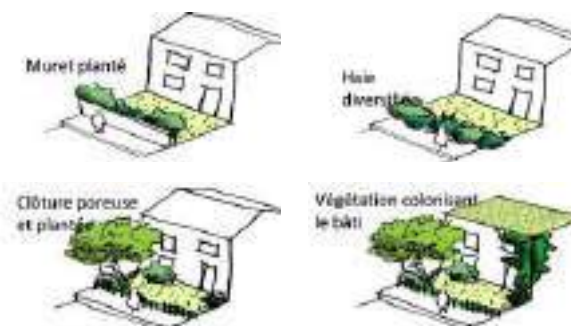


schéma #13 : principes d'aménagement des clôtures avec articulation du végétal

orientations pour les réservoirs et micro réservoirs

orientations pour les espaces d'appuis