

## EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS

date de convocation  
**22 septembre 2020**

date d'affichage  
de l'ordre du jour  
**22 septembre 2020**

date d'affichage  
du compte-rendu  
**6 octobre 2020**

Nombre de Conseillers  
- en exercice : 33  
- présents : 28  
- représentés : 4  
- excusés : 4  
- absents : 1  
**Nombre de votants : 32**

Le Maire d'EPINAY-SUR-ORGE certifie que la convocation du Conseil municipal et le compte-rendu de la présente délibération ont été affichés à la Mairie, conformément à l'article L.2121.25 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Transmis-en  
Sous-préfecture  
et exécutoire le :

01 octobre 2020

L'an deux mil vingt, le 29 septembre à 20h30, le Conseil municipal de la commune d'EPINAY-SUR-ORGE, légalement convoqué, s'est assemblé à la Mairie sous la présidence de Mme DORLAND Muriel, Maire.

### ÉTAIENT PRÉSENTS :

Mme DORLAND, Maire,  
M. MARCHAU, Mme CASTAINGS, M. Vincent GALLET, M. WALTER,  
Mme MARTIN, M. BARRIERE, Mme PANZANI, M. FABBRO, Maires-Adjoints,  
M. DUCHESNE, Mme CHABRILLAT, M. MARAIS, Mme LEQUEUX, M. SCHILTZ,  
M. RANDOING, M. Olivier GALLET, Mme LE POULAIN, M. DIDRY, M. TURCHI,  
M. DUGAST, Mme DESAILLY, Mme GAUDRY, M. HADDAD,  
M. CHINARDET, Mme BADOUIX-VERGNES, M. BLOTTIERE, Mme BAIRAS,  
M. LEGOUGE, Conseillers municipaux.

### ÉTAIENT REPRÉSENTÉS :

Mme RICHARD, représentée par Mme DORLAND, Maire  
Mme LUTIER, représentée par Mme PANZANI, Maire-Adjoint  
Mme BOUVIER, représentée par M. MARCHAU, Maire-Adjoint  
Mme DORLENCOURT, représentée par M. BLOTTIERE, Conseiller municipal

### ÉTAIENT ABSENTS :

Mme BOURDOUX

Secrétaires de séance : **M. MARCHAU**

---

OBJET : Prescription de la révision du Plan Local d'Urbanisme et définition des modalités de concertation



N° 66/2020 du 29 septembre

## **DÉLIBÉRATION RELATIVE À LA PRESCRIPTION DE LA RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ET À LA DEFINITION DES MODALITÉS DE CONCERTATION**

**Le Conseil Municipal,**

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.132-1 et suivants, L.153-1 et suivants,

**VU** le Plan Local d'Urbanisme approuvé par délibération du Conseil municipal le 20 juin 2019, modifié le 26 septembre 2019,

**CONSIDÉRANT** le déféré préfectoral en date du 26 décembre 2019 portant sur la non prise en compte par la commune des objectifs de l'Etat en matière de logements sociaux et de ceux du Programme Local de l'Habitat (PLH) voté par la communauté d'agglomération Paris-Saclay le 18 décembre 2019,

**CONSIDÉRANT** l'opportunité de faire évoluer le Plan Local d'Urbanisme notamment pour permettre la prise en compte de projets tels que la réorientation du projet de la ZAC de la Croix-Ronde, le réaménagement du pôle gare avec l'arrivée du Tram 12, et le renouvellement urbain du centre-ville avec le maintien des commerces de proximité,

**CONSIDÉRANT** que la prise en compte de ces objectifs modifie certaines orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et requiert donc une révision du Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.153-31 du Code de l'Urbanisme,

**CONSIDÉRANT** que la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay a adopté son Plan Climat – Air – Energie Territorial (PCAET), un cadre pour un aménagement durable pour préserver les espaces naturels et agricoles, contribuant à une politique de transition énergétique et à la promotion d'une économie circulaire,

**CONSIDÉRANT** les recommandations de la Convention citoyenne pour le climat pour définir une série de mesures permettant d'atteindre une baisse d'au moins 40 % des émissions de gaz à effet de serre d'ici 2030 dans un esprit de justice sociale,

**CONSIDÉRANT** les attentes de la Communauté d'Agglomération Paris-Saclay dans le cadre de leur compétence relative à l'assainissement et au traitement des eaux pluviales, compétence transférée au 1<sup>er</sup> janvier 2020,

**CONSIDÉRANT** que les modalités de la concertation mises en œuvre pendant toute la durée de la révision du document et jusqu'à l'arrêt du Plan Local d'Urbanisme ont pour objectif de permettre à la population de disposer de la plus large information possible et qu'elle puisse faire part de ses observations, avis et propositions sur le Plan Local d'Urbanisme,

**APRÈS** avoir entendu l'exposé de son rapporteur,

**APRÈS** en avoir délibéré,

- **à la majorité avec 26 voix pour**

6 contre : Mmes BADOUIX-VERGNES, BAIRRAS, DORLENCOURT (par procuration), MM. CHINARDET, LEGOUGE, BLOTTIERE

**PRÉSCRIT** la révision du PLU en application de l'article L 153-32 du Code de l'Urbanisme.

Accusé de réception en préfecture  
091-219102167-20200929-66-2020-  
DE  
Date de réception préfecture :

**PRÉCISE** que la révision du Plan Local d'Urbanisme a notamment pour objectifs de :

- Créer les conditions permettant à Epinay sur Orge de se mettre en conformité avec les objectifs de mixité sociale fixés par la loi SRU et le Programme Local de l'Habitat voté par la Communauté d'agglomération Paris Saclay le 18 décembre 2019,
- Inscrire l'aménagement de la ville dans une perspective de développement durable, prendre en compte les enjeux de l'atténuation et de l'adaptation au changement climatique, ainsi que ceux liés à la perméabilité des sols et à la préservation de la biodiversité,
- Procéder à l'ajustement, à la correction et à l'évolution de certaines dispositions réglementaires,
- Intégrer les attentes de la CPS en termes d'assainissement et de traitement des eaux pluviales,
- Mettre en cohérence avec les exigences du SYORP et du SYAHVY pour les aspects zones humides et PPRI,
- Organiser le réaménagement du Pôle Gare avec une nouvelle morphologie urbaine dans le cadre de la prochaine mise en service du Tram 12, en assurant une mixité fonctionnelle de la zone,
- Intégrer les dispositions réglementaires nécessaires pour permettre les évolutions du site de Perray-Vaucluse,
- Redynamiser le centre-ville en favorisant un véritable renouvellement urbain tout en veillant à maintenir des commerces de détail et de proximité, et en améliorant le stationnement,
- Développer une offre de logements diversifiée en termes de typologies, de statuts d'occupation et d'accessibilité financière, afin de permettre un véritable parcours résidentiel,
- Accompagner la croissance démographique d'Epinay sur Orge en fixant des orientations précises en termes de besoins en équipements publics,
- Mettre en place un cadre réglementaire pour inciter la rénovation du bâti existant,
- Effectuer un recensement des éléments de paysage (bâti/ espaces naturels) remarquables nécessitant la mise en place d'une protection,
- Préserver l'identité de la ville en établissant des règles qui permettent de garantir la qualité architecturale des projets.

**DÉCIDE** en conséquence d'engager une concertation avec les habitants, les associations locales et autres personnes concernées selon les modalités ci-dessous énoncées et ce, pendant toute la période d'élaboration du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme :

- 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 ses observations,
- La tenue de réunions publiques de concertation permettant échanges et réflexions avec les habitants,
- La mise en place d'une exposition, d'un portail numérique et la parution d'articles sur l'avancement de la procédure dans le bulletin municipal,
- Les réunions de concertation seront portées à la connaissance du public par voie d'affiches apposées en mairie, par avis diffusés dans le bulletin municipal et par le biais du site internet et réseaux sociaux de la ville.

**DIT** que les personnes désignées à l'article L.132-12 et s du Code de l'urbanisme seront consultées chaque fois qu'elles en feront la demande.

**AUTORISE** Madame le Maire à signer tous les documents relatifs à la mise en œuvre de la présente délibération, et notamment tout contrat et avenant de prestations ou de services concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme.

**AUTORISE** Madame le Maire à solliciter de l'Etat toute subvention ou dotation pour couvrir les dépenses nécessaires à la révision du Plan Local d'Urbanisme.

**DIT** que les crédits destinés au financement des dépenses afférentes à la révision du Plan Local d'Urbanisme seront inscrits au budget de la commune.

**DIT** que la présente délibération sera notifiée :

- Au Préfet de l'Essonne,
- A la Présidente du Conseil Régional d'Ile de France,
- Au Président du Conseil Général de l'Essonne,

Accusé de réception en préfecture  
091-219102167-20200929-66-2020-  
DE  
Date de réception préfecture :

- Au Président de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay,
  - Au Président d'Ile de France Mobilités
  - Au Président de la Chambre de Commerce et d'Industrie,
  - Au Président de la Chambre d'Agriculture,
  - Au Président de la Chambre des Métiers.
- la présente délibération sera affichée en mairie durant un mois, mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département de l'Essonne.

**DIT** que la présente délibération peut faire l'objet d'un recours devant le Tribunal Administratif de Versailles, dans un délai de 2 mois à compter de sa notification. Le Tribunal Administratif de Versailles peut être également saisi dans les deux mois par l'application internet « Télerecours citoyen » accessible sur le site [www.telerecours.fr](http://www.telerecours.fr)

**DIT** que la présente délibération sera inscrite au Recueil des Actes Administratifs.

Fait et délibéré les jours, mois et an que dessus,  
**Pour expédition conforme**

Muriel DORLAND  
Maire d'Epinay-sur-Orge



A handwritten signature in black ink, appearing to read "Muriel Dorland".

Accusé de réception en préfecture  
091-219102167-20200929-66-2020-  
DE  
Date de réception préfecture :

Département de l'Essonne  
Commune d'EPINAY-SUR-ORGE

**ARRÊTÉ N°413 / 2025 DE MISE A L'ENQUÊTE PUBLIQUE  
DU PLU EN COURS DE RÉVISION**

Le Maire d'Epinay Sur Orge,

**VU** le Code Général des Collectivités Territoriales,

**VU** le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants,

**VU** le code de l'urbanisme et notamment les articles L.153-19 ; L153-21 ; L153-31 et R153-8 et suivants,

**Vu** le plan local d'urbanisme approuvé par délibération du conseil municipal en date du 20 Juin 2019, modifié par voie de droit commun n°1 en date du 26 septembre 2019 ;

**VU** la délibération n°66/2020 en date du 29 septembre 2020 prescrivant la révision du plan local d'urbanisme ;

**VU** la délibération n°34/2025 en date du 7 avril 2025 arrêtant le projet de plan local d'urbanisme en cours de révision ;

**VU** les pièces du dossier soumis à l'enquête publique ;

**VU** la décision n°25000060/78 en date du 11/08/2025 de Mme la magistrate déléguée par la présidente du tribunal administratif de Versailles désignant M. Nicolas POLINI en qualité de commissaire enquêteur et Monsieur Jacques PLACE en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

**ARRETE**

**ARTICLE 1** - Il sera procédé à une enquête publique sur les dispositions du plan local d'urbanisme en cours de révision et arrêté de la commune d'Epinay-sur-Orge, sous la responsabilité de Monsieur le maire, à qui toutes informations sur le dossier pourront être demandées, pour une durée de 30 jours à compter du 20 octobre 2025 et jusqu'au 18 novembre 2025.

**ARTICLE 2** - M. POLINI Nicolas a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la présidente du tribunal administratif de Versailles et Monsieur Jacques PLACE en qualité de Commissaire Enquêteur suppléant.

**ARTICLE 3** - Le dossier d'enquête est constitué des pièces suivantes :

1. La délibération du conseil municipal n°66/2020 en date du 29 septembre 2020 prescrivant le projet de révision du plan local d'urbanisme ;
2. La synthèse des observations formulées par le public ;
3. Le projet de révision du plan local d'urbanisme, comprenant :
  - Le rapport de présentation,
  - Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables,
  - Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
  - Le règlement écrit,

Accusé de réception en préfecture  
091-219102167-20250917-AR413-2025-AR  
Date de télétransmission : 26/09/2025  
Date de réception préfecture : 26/09/2025

- Le règlement graphique,
  - Le dossier des annexes.
4. Les avis émis par les personnes publiques associées.
  5. L'avis délibéré de la MRAe du 01/08/2025.

**ARTICLE 4** - Pendant toute la durée de l'enquête, les pièces du dossier, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront disponibles à la mairie d'Epinay-sur-Orge, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie. Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations sur le registre d'enquête.

Le dossier d'enquête publique pourra être consulté sur un poste informatique mis à disposition du public en Mairie d'Epinay-sur-Orge, 8 Rue de l'Église, 91360 Épinay-sur-Orge, aux jours et horaires d'ouverture au public ;  
les lundis, mardis, jeudi et vendredis de 8h30 à 12h00 et de 13h30 à 17h30 ; et les samedis de 8h30 à 12h00.

Le public pourra aussi prendre connaissance du dossier de révision du Plan Local d'Urbanisme sur le site internet de la ville d'Epinay-sur-Orge : [www.epinay-sur-orge.fr](http://www.epinay-sur-orge.fr).

Toute personne peut, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente.

**ARTICLE 5** - Le public pourra également adresser ses observations écrites au commissaire enquêteur à la mairie :

- Soit par courrier postal

A l'attention de Monsieur le Commissaire enquêteur – A ne pas ouvrir  
Révision du PLU  
Mairie d'Epinay-sur-Orge  
8, rue de l'Eglise  
91360 EPINAY SUR ORGE

- Ou à l'adresse électronique suivante : [revision.plu@epinaysurorge.fr](mailto:revision.plu@epinaysurorge.fr), en indiquant dans l'objet « enquête publique pour le plan local d'urbanisme d'Épinay-sur-Orge » et à l'attention de Monsieur le commissaire-enquêteur.

**ARTICLE 6** - Le commissaire enquêteur sera présent et recevra les observations écrites ou orales du public à la mairie d'Épinay-sur-Orge, 8, rue de l'Eglise 91360 EPINAY SUR ORGE, les :

- Lundi 20 octobre 2025, de 9h à 12h (ouverture de l'enquête publique).
- Jeudi 30 octobre 2025, de 14h à 17h.
- Samedi 8 novembre 2025 de 9h à 12h.
- Mardi 18 novembre 2025 de 14h à 17h (Fermeture de l'enquête publique)

**ARTICLE 7** - Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié 15 jours au moins avant le début de l'enquête, soit le 3 octobre 2025 au plus tard, et sera rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête, soit entre le 20 et le 27 octobre 2025 dans deux journaux diffusés à l'ensemble du département.

Quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et durant toute la durée de celle-ci, cet avis sera affiché à la mairie d'Épinay-Sur-Orge 8 rue de l'Église 91360 EPINAY SUR ORGE ainsi que :

- Parc de l'Hôtel de Ville – Parvis
- Parc de l'Hôtel de Ville – Salles annexes
- Place Gabriel Péri
- Rue du Mauregard – Chapelle
- Rue des Hauts Graviers – Accès RPA
- Angle rue de Petit Vaux / rue de la Station
- Place Stalingrad – arrêt de bus

Accusé de réception en préfecture  
091-219102167-20250917-AR413-2025-AR  
Date de télétransmission : 26/09/2025  
Date de réception préfecture : 26/09/2025

- Rue du Breuil – parking stade
  - Rue de la Croix Ronde – entrée parking des Templiers
  - Grande Rue – Parking de l'ex-Médiathèque
  - Place du Marché
- et sur le site Internet [www.epinay-sur-orge.fr](http://www.epinay-sur-orge.fr).

**ARTICLE 8** - Par décision motivée, le commissaire-enquêteur pourra prolonger l'enquête pour une durée maximale de 15 jours, notamment lorsqu'il décidera d'organiser une réunion d'information et d'échange avec le public durant cette période de prolongation de l'enquête. Le public en sera informé au plus tard à la date initialement prévue pour la fin de l'enquête, soit le 03/12/2025.

**ARTICLE 9** - Pendant l'enquête publique, s'il est jugé nécessaire d'apporter au dossier soumis à enquête des modifications substantielles, le maire pourra, après avoir entendu le commissaire-enquêteur, suspendre l'enquête pendant une durée maximale de 6 mois.

A l'issue de ce délai, et après que le public aura été informé des modifications apportées, l'enquête sera prolongée d'une durée d'au moins 30 jours.

Elle fera l'objet d'un nouvel arrêté d'organisation et d'une nouvelle publicité.

Le dossier d'enquête initial sera complété dans ses différents éléments et comprendra notamment une note expliquant les modifications substantielles apportées au projet initialement soumis à l'enquête.

**ARTICLE 10** - A l'expiration du délai de l'enquête fixé à l'article 1 du présent arrêté, le(s) registre(s) sera/seront clos et signé(s) par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire-enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le maire et lui communiquera les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le maire disposera d'un délai de 15 jours pour produire ses observations éventuelles.

**ARTICLE 11** - Le commissaire-enquêteur disposera d'un délai de 30 jours à compter de la fin de l'enquête pour établir un rapport qui relatera le déroulement de l'enquête et examinera les observations recueillies. Il consignera également, dans un document séparé, ses conclusions motivées en précisant si elles sont « favorables », « favorables sous réserves » ou « défavorables ».

Le commissaire-enquêteur transmettra au maire l'exemplaire du dossier de l'enquête, accompagné du registre et des pièces annexées, avec le rapport et les conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la présidente du tribunal administratif.

**ARTICLE 12** - A la réception des conclusions du commissaire-enquêteur, le maire, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure, pourra en informer le président du tribunal administratif dans un délai de 15 jours, par lettre d'observation.

Si l'insuffisance ou le défaut de motivation est avéré, le président du tribunal administratif disposera de 15 jours pour demander au commissaire-enquêteur de compléter ses conclusions. En l'absence d'intervention de la part du président du tribunal administratif dans ce délai de 15 jours, la demande sera réputée rejetée.

Dans un délai de 15 jours à compter de la réception des conclusions du commissaire-enquêteur, le président du tribunal administratif pourra également intervenir de sa propre initiative auprès de son auteur pour qu'il les complète, s'il constate une insuffisance ou un défaut de motivation de ces conclusions susceptible de constituer une irrégularité dans la procédure.

Le commissaire-enquêteur sera tenu de remettre ses conclusions complétées au maire et au président du tribunal administratif dans un délai d'un mois.

**ARTICLE 13** - Au terme de l'enquête et des conclusions émises par le commissaire-enquêteur, le conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du plan local d'urbanisme.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur à la mairie, au Service Urbanisme, et sur le site internet de la commune [www.epinay-sur-orge.fr](http://www.epinay-sur-orge.fr), pendant un an, aux jours et aux heures habituels d'ouverture.

Une copie du rapport et des conclusions du commissaire-enquêteur sera communiquée par le maire au préfet.

**ARTICLE 14** - Copie du présent arrêté sera adressée à :

- Madame la Préfète du département de l'Essonne,
- Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles,
- Madame la Directrice Départementale des Territoires.

Le présent arrêté sera affiché pendant un mois à la mairie d'Épinay-sur-Orge

Cet avis paraîtra également sur le site Internet de la ville d'Épinay-sur-Orge : [www.epinay-sur-orge.fr](http://www.epinay-sur-orge.fr).

Copie du présent arrêté sera adressée à : - Mme la Préfète du département de l'Essonne.-

Fait à Epinay Sur Orge, le 17 SEPT 2025

Le Maire  
Olivier MARCHAU



Accusé de réception en préfecture  
091-219102167-20250917-AR413-2025-AR  
Date de télétransmission : 26/09/2025  
Date de réception préfecture : 26/09/2025

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

11 août 2025

N° E25000060 /78

La magistrate déléguée par la présidente du tribunal administratif

## E- Décision désignation commissaire

### CODE : type n°1

Vu enregistrée le 18 juin 2025, la lettre par laquelle la commune d'Épinay-sur-Orge demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

*Révision du PLU de la commune d'Épinay-sur-Orge ;*

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2025 ;

### DECIDE

**ARTICLE 1** : M. Nicolas POLINI est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 2** : M. Jacques PLACE est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

**ARTICLE 3** : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

**ARTICLE 4** : La présente décision sera notifiée à la commune d'Épinay-sur-Orge, à M. Nicolas POLINI et à M. Jacques PLACE.

Fait à Versailles, le 11 août 2025

La magistrate déléguée par la présidente du tribunal,



C. Rollet-Perraud





Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

**Avis délibéré  
sur le projet de plan local d'urbanisme (PLU)  
d'Epinay-sur-Orge (91)  
à l'occasion de sa révision**

N°MRAe APPIF-2025-079  
du 01/08/2025

## LES CARACTÉRISTIQUES DE L'URBANISATION

Les grands ensembles morphologiques



*Caractéristiques de l'urbanisation d'Epinay-sur-Orge au travers des grands ensembles morphologiques (bâti ancien, bâti récent, activités et équipements). Le parc de logements de la commune est composé à 62,8% d'un tissu pavillonnaire et à 36,2% d'un tissu collectif (EE p.214).*

# Synthèse de l'avis

Le présent avis concerne le projet de plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Epinay-sur-Orge (91) dans le cadre de sa révision, ainsi que son rapport de présentation, qui rend compte de son évaluation environnementale.

Ce projet de révision du PLU planifie la production de 550 logements en densification de l'enveloppe urbaine existante, en plus des 843 logements déjà livrés entre 2021 et 2024. Cette offre supplémentaire permettrait une augmentation de la population d'environ 2 240 habitants, pour atteindre 13 000 habitants en 2035. Le projet s'articule autour de sept grands axes, déclinés dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et de quatre orientations d'aménagement et de programmation (OAP) sectorielles.

Entre 2010 et 2020, la consommation foncière s'est établie à 15,9 ha sur le territoire communal. Depuis l'abandon du projet d'aménagement de la zone d'aménagement concertée (Zac) « Croix-ronde », le projet actuel de révision du PLU ne prévoit pas de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Ainsi remanié, il est compatible avec les ambitions communales de limitation de l'étalement urbain et de préservation des terres agricoles.

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale, concernent :

- la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels et les continuités écologiques ;
- les mobilités ;
- la santé humaine.

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

- détailler les mesures ERC prévues pour les secteurs de projet et notamment les Stecal, et de préciser les moyens mis en œuvre ainsi que les engagements de la commune pour éviter une régression écologique et favoriser au contraire un gain de fonctionnalité ;
- définir les cheminements des liaisons cyclistes et piétonnes sur la commune, résoudre les problèmes de discontinuités existants et proposer des aménagements sécurisés et favorables au développement des modes alternatifs de mobilité ;
- intégrer à la révision du PLU des mesures permettant de réduire les nuisances sonores à des niveaux proches des valeurs recommandées par l'organisation mondiale de la santé (OMS).

L'Autorité environnementale a formulé l'ensemble de ses recommandations dans l'avis détaillé ci-après. La liste complète des recommandations figure en annexe du présent avis, celle des sigles précède l'avis détaillé.

Il est rappelé au maire que, conformément à l'article R. 104-39 du code de l'urbanisme, une fois le document adopté, il devra en informer notamment le public et l'Autorité environnementale et mettre à leur disposition un document exposant la manière dont il a été tenu compte du présent avis et des motifs qui ont fondé les choix opérés.

# Sommaire

<b>Synthèse de l'avis.....</b>	<b>3</b>
<b>Sommaire.....</b>	<b>4</b>
<b>Préambule.....</b>	<b>5</b>
<b>Sigles utilisés.....</b>	<b>7</b>
<b>Avis détaillé.....</b>	<b>8</b>
<b>1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme.....</b>	<b>8</b>
1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme.....	8
1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme.....	11
1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'autorité environnementale.....	11
<b>2. L'évaluation environnementale.....</b>	<b>11</b>
2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale.....	11
2.2. Articulation avec les documents de planification existants.....	12
2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives.....	13
<b>3. Analyse de la prise en compte de l'environnement.....</b>	<b>13</b>
3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols.....	13
3.2. Les milieux naturels et les continuités écologiques.....	15
3.3. Les mobilités.....	16
3.4. La santé humaine.....	18
<b>4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale.....</b>	<b>20</b>
<b>ANNEXE.....</b>	<b>21</b>
<b>Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte.....</b>	<b>22</b>

# Préambule

Le système européen d'évaluation environnementale des projets, plans et programmes est fondé sur la directive 2001/42/CE du Parlement européen et du Conseil du 27 juin 2001 relative à l'évaluation des incidences de certaines planifications sur l'environnement<sup>1</sup> et sur la directive modifiée 2011/92/UE du Parlement européen et du Conseil du 13 décembre 2011 relative à l'évaluation des incidences de certains projets publics et privés sur l'environnement. Les démarches d'évaluation environnementale portées au niveau communautaire sont motivées par l'intégration des préoccupations environnementales dans les choix de développement et d'aménagement.

Conformément à ces directives un avis de l'autorité environnementale<sup>2</sup> vise à éclairer le public, le maître d'ouvrage, les collectivités concernées et l'autorité décisionnaire sur la qualité de l'évaluation environnementale et sur la manière dont l'environnement est pris en compte dans le projet, plan ou programme.

\* \* \*

La Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) d'Île-de-France, autorité environnementale compétente en application de l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, a été saisie par le maire d'Epinay-sur-Orge (91) pour rendre un avis sur le projet de plan local d'urbanisme à l'occasion de sa révision et sur son rapport de présentation.

Le plan local d'urbanisme d'Epinay-sur-Orge est soumis, à l'occasion de sa révision, à la réalisation d'une évaluation environnementale en application des dispositions des articles R.104-11 à R.104-14 du code de l'urbanisme.

L'Autorité environnementale a accusé réception du dossier le 2 mai 2025. Conformément à l'article R.104-25 du code de l'urbanisme, l'avis doit être rendu dans le délai de trois mois à compter de cette date.

Conformément aux dispositions de l'article R.104-24 du code de l'urbanisme, le pôle d'appui a consulté le directeur de l'agence régionale de santé d'Île-de-France et sa réponse du 2 juin 2025 est prise en compte dans le présent avis.

Sur la base des travaux préparatoires du pôle d'appui et sur le rapport de Ruth MARQUES, coordonnatrice, après en avoir délibéré, l'Autorité environnementale rend l'avis qui suit.

Chacun des membres ayant délibéré atteste qu'aucun intérêt particulier ou élément dans ses activités passées ou présentes n'est de nature à mettre en cause son impartialité dans le présent avis.

**Il est rappelé que pour tous les plans ou programmes soumis à évaluation environnementale, une « autorité environnementale » désignée par la réglementation doit donner son avis et le mettre à disposition du maître d'ouvrage et du public.**

- 1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).
- 2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

Cet avis ne porte pas sur l'opportunité du plan ou programme mais sur la qualité de l'évaluation environnementale présentée par le maître d'ouvrage, et sur la prise en compte de l'environnement par le plan ou programme. Il n'est donc ni favorable, ni défavorable. Il vise à améliorer la conception du plan ou programme et à permettre la participation du public à l'élaboration des décisions qui le concernent.

Au même titre que les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête publique ou de la mise à disposition du public, le maître d'ouvrage prend en considération l'avis de l'autorité environnementale pour modifier, le cas échéant, son plan ou programme. Cet avis, qui est un avis simple, est un des éléments que l'autorité compétente prend en considération pour prendre la décision d'adopter ou non le plan ou programme.

# Sigles utilisés

EBC	Espace boisé classé
EE	Évaluation environnementale
Enaf	Espaces naturels, agricoles et forestiers
EPT	Établissement public territorial
ER	Emplacement réservé
ERC	Séquence « éviter - réduire - compenser »
ha	Hectare
Insee	Institut national de la statistique et des études économiques
MGP	Métropole du Grand Paris
MOS	Mode d'occupation des sols (inventaire numérique de l'occupation du sol réalisé par l'Institut Paris Région et dont la dernière version date de 2021)
OAP	Orientations d'aménagement et de programmation
PADD	Projet d'aménagement et de développement durables
PEB	Plan d'exposition au bruit
PLU	Plan local d'urbanisme
RP	Rapport de présentation
Sage	Schéma d'aménagement et de gestion des eaux
Sdage	Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux
Sdrif	Schéma directeur de la région Île-de-France
Sdrif-e	Schéma directeur de la région Île-de-France dit « environnemental »
SRCE	Schéma régional de cohérence écologique
Zan	Zéro artificialisation nette
Znieff	Zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique

# Avis détaillé

## 1. Présentation du projet de plan local d'urbanisme

### 1.1. Contexte et présentation du projet de plan local d'urbanisme

#### ■ Contexte communal

La commune d'Epinay-sur-Orge se situe au nord du département de l'Essonne, à environ 20 km au sud de Paris. Elle s'étend sur environ 436 hectares et comptait 10 760 habitants en 2021 (Insee). Elle appartient à la communauté d'agglomération Paris Saclay qui regroupe 27 communes et 316 066 habitants en 2021 (Insee).

L'urbanisation d'Epinay-sur-Orge s'est réalisée dans un premier temps sur les hauteurs du territoire, créant ainsi le centre-ville actuel. Elle s'est ensuite concentrée à l'est formant une zone urbaine continue avec le pôle gare d'Epinay-sur-Orge.

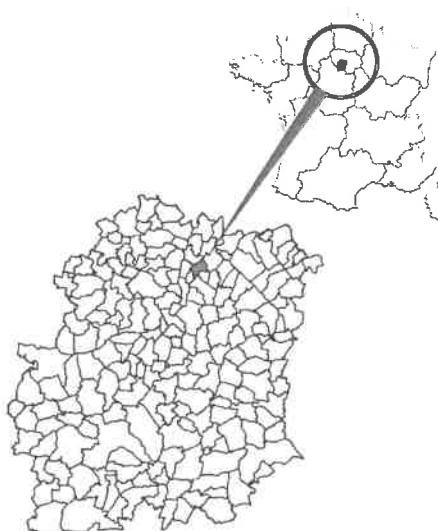


Figure 1: Localisation de la commune d'Epinay-sur-Orge au sein du département de l'Essonne (RP tome 1 p.25).



Figure 2: Territoire communal d'Epinay-sur-Orge (RP Tome 1 p.24).

Le territoire communal est urbanisé à hauteur de 70 %. Les 30 % restants sont occupés par des espaces agricoles, naturels et forestiers, dont 86 hectares d'espaces agricoles et 39 hectares de bois et forêts (Mos 2021).

Les grands pôles urbains sont reliés par l'autoroute A6 qui longe le nord de la commune, la nationale N20 qui se situe à proximité et la ligne C du RER. La commune est traversée du nord au sud par un axe urbain principal (Grande rue/route de Corbeil (RD117)).

Entre 2015 et 2021, la commune a connu une baisse de sa population de 232 habitants, passant de 10 992 habitants en 2015 à 10 760 habitants en 2021. Elle a enregistré sur la même période une augmentation du nombre de logements de 4,4 % (+ 396 logements en cinq ans), pour atteindre 4 663 logements en 2021. Cette évolution s'est accompagnée d'une augmentation de la vacance des logements (205 logements vacants en 2015, 335 logements vacants en 2021) soit 7,2 % du parc.

#### ■ Présentation du projet de révision du PLU

La commune d'Epinay-sur-Orge a initialement été réglementée par un plan local d'urbanisme (PLU) approuvé en 2008. Sa révision a été lancée par délibération en date du 29 septembre 2020.

Le projet de révision répond à la volonté de la commune d'adapter son PLU à ses nouveaux objectifs de développement, en réponse aux nouveaux objectifs du Sdrif-e. Ce projet ambitionne la construction de 550 nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine, sans entraîner de consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers. Cette hypothèse permettrait à la commune de projeter environ 12 900 habitants à l'horizon 2035, soit environ 2 200 habitants supplémentaires.

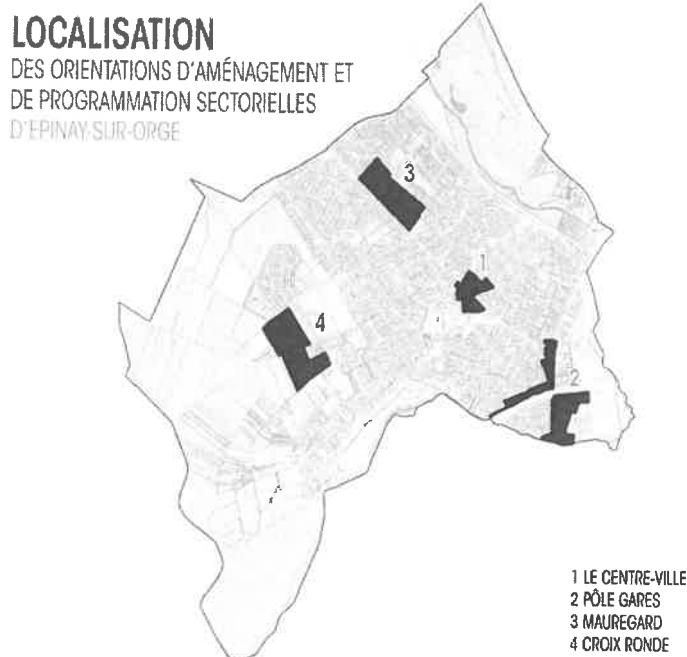


Figure 3 : localisation des quatre OAP sectorielles (OAP p. 7).

Les principaux objectifs de la révision sont (RP tome 3 p.4) :

- inscrire l'aménagement de la ville dans une perspective de développement durable (adaptation au changement climatique, perméabilité des sols et préservation de la biodiversité) ;
- organiser le réaménagement du pôle gare ;
- redynamiser le centre-ville en favorisant un véritable renouvellement urbain tout en veillant à maintenir des commerces de proximité, et en améliorant de stationnement ;
- inciter la rénovation du bâti existant.

Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU révisé s'articule autour de sept grands axes. Ces axes sont notamment déclinés à travers des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) : quatre OAP sectorielles (centre-ville, gare, Mauregard et Croix-ronde) et une OAP thématique (trames verte, bleue, noire et brune).

Le secteur de l'OAP « Centre-ville » se situe autour de la Grande rue et a une superficie de 2,3 ha. L'OAP a pour objet la construction de 250 nouveaux logements, de commerces et de services et la création d'espaces dédiés à tous les usagers (piétons, cyclistes et automobilistes).



Figure 4: Schéma des principes d'aménagement de l'OAP « centre ville » (OAP p.9).



Figure 5: Photo aérienne Google Earth

L'emprise concernée par l'OAP « secteur gare » se situe dans un secteur stratégique en entrée de ville sud et à proximité du pôle d'échanges (RER C et Tram T12). Sa superficie est de 5,4 ha. L'OAP a pour objet le développement de 50 logements.

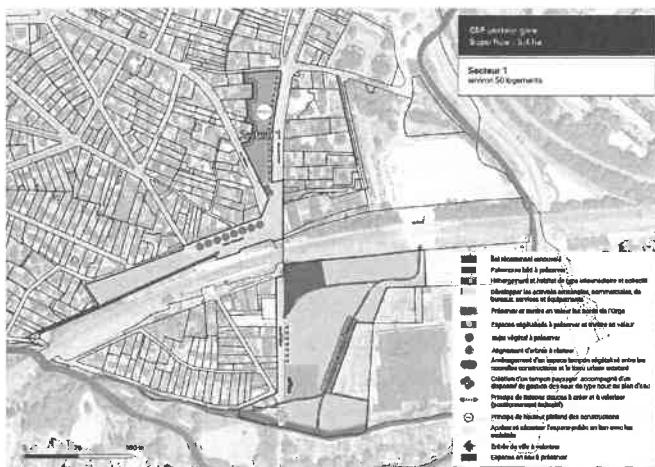


Figure 6: Schéma des principes d'aménagement de l'OAP « secteur gare » (OAP p.17).



Figure 7: Photo aérienne Google Earth

L'emprise concernée par l'OAP « secteur Mauregard » se situe à l'entrée nord de la commune. Sa superficie est de 4,9 ha. L'OAP a pour objet le développement d'environ 200 logements.

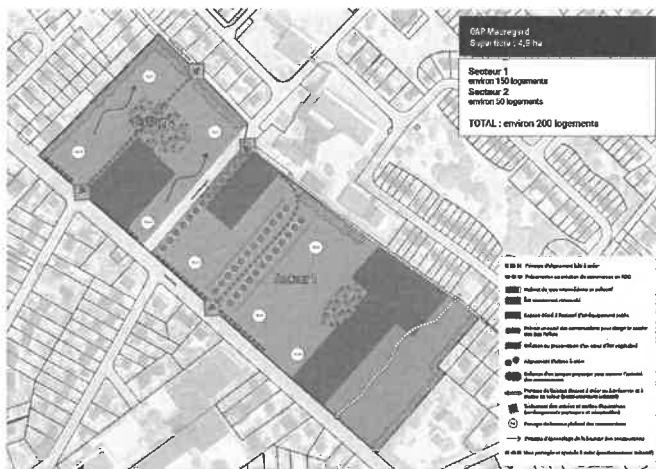


Figure 9: Schéma des principes d'aménagement de l'OAP « Mauregard » (OAP p.25).



Figure 8: Photo aérienne Google Earth

L'emprise concernée par l'OAP « secteur Croix-ronde » se situe au sein de la zone d'aménagement concertée (Zac) du même nom dont le projet d'urbanisation a été abandonné. Sa superficie est de 6,25 ha au lieu des 26 ha initiaux (emprise du projet de Zac).

L'OAP a pour objet l'accueil d'environ 350 nouveaux logements dont la quasi totalité a déjà été livrée.

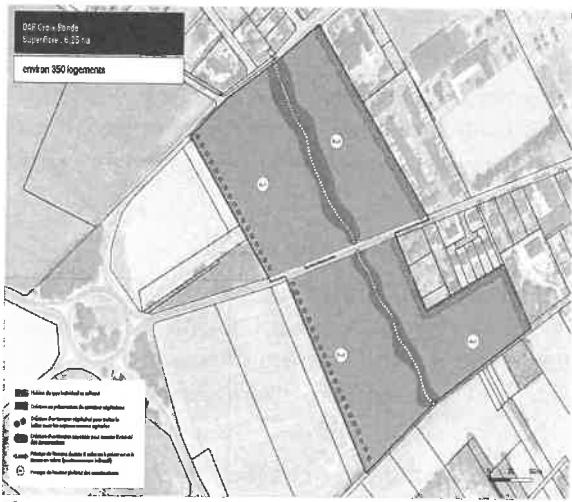


Figure 11: Schéma des principes d'aménagement de l'OAP « Croix-ronde » (OAP p.31).



Figure 10: Photo aérienne Géoportail montrant les constructions réalisées

## 1.2. Modalités d'association du public en amont du projet de plan local d'urbanisme

Le bilan de la concertation du projet de révision du PLU d'Epinay-sur-Orge est joint au dossier. L'Autorité environnementale constate toutefois que les modalités et les résultats de cette concertation ne sont pas précisés, et qu'il est donc impossible d'appréhender leur intégration dans la conception du projet.

(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités d'association du public à l'élaboration du projet de PLU et de joindre au dossier les résultats de la concertation menée.

## 1.3. Principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale

Les principaux enjeux environnementaux identifiés par l'Autorité environnementale pour ce projet sont :

- la consommation d'espace et l'artificialisation des sols ;
- les milieux naturels et les continuités écologiques ;
- les mobilités ;
- la santé humaine.

# 2. L'évaluation environnementale

## 2.1. Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale

Le rapport de présentation comprend l'ensemble des éléments attendus formellement au titre de l'article R. 151-3 du code de l'urbanisme, le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement (tome 1 et 2), l'explication et la justification des choix retenus (tome 3), l'évaluation environnementale (tome 4), l'articulation du PLU avec les documents de rang supérieur (tome 5), le résumé non technique (tome 4).

### ■ L'état initial

L'analyse de l'état initial de la commune d'Epinay-sur-Orge est étudiée par thématiques environnementales. Les éléments de contexte sont souvent trop généraux. Ils décrivent des situations départementales et parfois régionales, mais ne s'attardent pas suffisamment sur l'échelon local. L'Autorité environnementale remarque que peu d'études ont été réalisées. L'absence de données significatives nuit à la caractérisation des enjeux environne-

mentaux. Les synthèses présentées à la fin de chaque chapitre listent succinctement les forces et les faiblesses du territoire sans hiérarchiser les enjeux rencontrés.

La cartographie illustre bien les thématiques de l'état initial, mais de la même manière n'est pas suffisamment focalisée sur le territoire communal et en particulier sur les secteurs de projet. La réalisation, pour les secteurs d'OAP notamment, d'une cartographie synthétisant l'ensemble des enjeux relevés serait utile afin d'en faciliter la compréhension.

#### ■ L'évaluation environnementale

Au regard des enjeux environnementaux du territoire, le dossier expose les incidences potentielles sur l'environnement des trois scénarios de projet de PLU étudiés. Les niveaux des incidences sont qualifiés. Les mesures associées pour chacun des thèmes sont relativement générales. Cette analyse consiste principalement à indiquer comment le projet de PLU révisé prend en compte les enjeux et les objectifs qu'il s'assigne, sans démontrer l'efficacité prévisible de ses dispositions.

Selon l'Autorité environnementale, des approfondissements visant à quantifier et qualifier les impacts potentiels induits par le projet de révision du PLU permettraient de mieux encadrer les projets d'aménagement et de limiter leurs incidences négatives.

#### ■ Les Indicateurs de suivi

L'évaluation environnementale propose une liste d'indicateurs de suivi en fonction des grandes composantes de l'environnement (RP tome 4 p.41 et 42). Ces indicateurs ne sont pas assortis de modalités de suivi (source et périodicité). Ils ne sont pas dotés non plus de valeurs cibles, d'un calendrier et de mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs.

#### (2) L'Autorité environnementale recommande de :

- compléter l'analyse de l'état initial en produisant des données permettant de mieux qualifier et quantifier les incidences ;
- produire des cartes de synthèse des caractéristiques environnementales relevées, notamment dans les secteurs d'OAP ;
- doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles et d'un calendrier, et prévoir des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs.

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU d'Epinay-sur-Orge avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU. Elle doit ensuite présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur la commune.

À l'occasion de sa révision, le PLU d'Epinay-sur-Orge doit, en application des articles L.131-4 à L.131-7 du code de l'urbanisme, être compatible avec ou prendre en compte notamment :

- le schéma directeur de la région Île-de-France (Sdrif) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma directeur de la région Île-de-France environnemental (Sdrif-e) approuvé le 11 septembre 2024. Au sein des grandes entités géographiques du Sdrif-e, Épinay-sur-Orge a été identifiée comme appartenant à la couronne d'agglomération<sup>3</sup> ;

<sup>3</sup> Cette catégorie correspond à l'unité urbaine de Paris définie par l'Insee (hors hypercentre et cœur d'agglomération) dont les enjeux sont de préserver le cadre de vie péri-urbain en concentrant le développement autour des gares et des centralités, les améliorer en assurant l'accès aux équipements, services, commerces, etc., tout en développant les

- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine-Normandie du 23 mars 2022 ;
- le plan de gestion des risques inondations (PGRI) du Bassin Seine-Normandie approuvé le 7 décembre 2015 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette a été adopté le 2 juillet 2014 ;
- le plan de déplacements urbains d'Île-de-France (PDUIF), qui classe Epinay-sur-Orge dans la catégorie agglomération centrale pour laquelle la priorité stratégique est le développement et l'amélioration du réseau de transports collectifs. Il s'agit aussi de développer les modes actifs, d'encourager un usage multimodal des modes individuels motorisés et d'encourager les changements de comportements de mobilité où la voiture reste encore dominante ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Île-de-France approuvé le 21 octobre 2013. Le PADD d'Epinay-sur-Orge prend en compte le SRCE en ce sens qu'il formule comme orientations générales de protéger la biodiversité et les milieux naturels et valoriser la trame verte et bleue ;
- le plan climat air eau énergie territorial (PCAET) adopté en juin 2019 par la communauté Paris Saclay (CPS). La commune d'Epinay-sur-Orge s'inscrit dans la démarche territoriale de développement durable à la fois stratégique et opérationnelle du PCAET de Paris-Saclay par l'élaboration d'une charte communale qui prévoit de décliner la mise en œuvre de 51 des 126 actions de ce document

Le tome 5 du rapport de présentation comporte une analyse de la manière dont le PLU prend en compte, à l'occasion de sa révision, les objectifs des différents documents visés. Sont mis en relief sous forme de tableaux, les orientations et autres dispositions de ces documents et leur traduction dans le PLU.

## 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'article R.151-3 du code de l'urbanisme prévoit que le rapport de présentation du PLU soumis à évaluation environnementale explique les choix retenus au regard notamment des objectifs de protection de l'environnement établis au niveau international, communautaire ou national, ainsi que les raisons qui justifient ces choix.

Les objectifs de construction de logements répondent à des objectifs démographiques détaillés au travers de trois scénarios de croissance démographique. L'hypothèse retenue s'appuie sur une augmentation de 15 % du nombre de logements, correspondant aux objectifs fixés par le Sdrif-e. Avec la construction de 550 nouveaux logements, « cette hypothèse permettrait à la commune de projeter environ 12 900 habitants à l'horizon 2035, soit environ 2 100 habitants supplémentaires » (RP p.81). Il est indiqué une augmentation de 2 240 habitants dans le scénario de développement en page 8 du tome 3.

L'Autorité environnementale note que le scénario retenu va à l'encontre de la tendance démographique à la baisse enregistrée sur la commune entre 2015 et 2021. Le rapport de présentation explique toutefois la baisse de la population (- 332 habitants en 5 ans) par un nombre insuffisant de logements construits sur la même période.

L'Autorité environnementale remarque à cet égard que les différents scénarios « sont basés sur la stabilisation du taux de vacance », qui s'élève à 7,2 % en 2021. Elle rappelle que la mobilisation des logements vacants relève de l'action des élus locaux dans le cadre du programme local de l'habitat, du plan local d'urbanisme et des dispositifs fiscaux adéquats. Les actions à mettre en œuvre peuvent permettre de satisfaire une partie de la demande locale et d'éviter la dégradation de logements vides, avec les risques d'insécurité que cette situation peut induire. Or, le projet de PLU ne présente aucune stratégie volontariste en matière de traitement de la vacance de logements (réhabilitation, sortie d'insalubrité, sécurisation).

Par ailleurs, les choix effectués lors de l'élaboration du projet (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement) sont présentés dans le tome 3 du rapport de présentation. Ce chapitre détaille le contenu de ces documents, mais ne fait pas suffisamment état des solutions de substitution raisonnables qui ont été étudiées (cf. article du code de l'urbanisme précité).

---

mobilités actives.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter une stratégie ambitieuse de réduction de la vacance de logements ;
- démontrer que les choix retenus dans le cadre du projet résultent d'une comparaison de solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences environnementales et sanitaires.

## 3. Analyse de la prise en compte de l'environnement

### 3.1. La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

Le rapport de présentation du PLU présente une analyse de la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers (RP p. 225). Conformément à la loi Alur<sup>4</sup>, Elle porte sur les « *dix années précédant la dernière révision du document d'urbanisme* » et se base donc sur la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers entre 2010 et 2020. Durant cette période, la consommation foncière a été de 15,9 ha, soit une moyenne annuelle de 1,6 ha.

Une analyse du potentiel de densification<sup>5</sup> et de mutation du tissu urbain a été menée dans le cadre du projet de révision du PLU. Environ 50 dents-creuses ont été identifiées au sein du tissu résidentiel existant. Il s'agit principalement de tènements morcelés, de petite taille, principalement situés en zone pavillonnaire et qui ne permettent pas de projeter la construction de plusieurs logements. « *Ce sont ainsi environ 50 logements qui pourront être réalisés en densification du tissu bâti existant* ». Ce nombre est donc insuffisant pour atteindre les objectifs de construction du projet de PLU fixé à 550 logements. Le dossier précise que la mobilisation du potentiel des secteurs de renouvellement urbain du centre ville (secteurs Mauregard et pôle gare) permettra d'accueillir, à termes la totalité des futurs logements nécessaires au respect des objectifs (RP p.229).

Les modifications du règlement graphique portent sur le découpage des zones et secteurs. Au nombre de vingt au lieu de quinze dans le PLU actuel, le projet de révision prévoit la création de nouvelles zones (UP (spécifique au site Perray Vaucluse), UEr (armature routière principale), UEf (armature ferrée)).

La zone N a notamment vu naître deux nouveaux secteurs, le secteur Nf visant à préserver les espaces en eau et notamment l'Orge et l'Yvette, le secteur Ne, secteur de taille et de capacité limitées (Stecal) dédié à un équipement public et le secteur Nv qui valorise les secteurs de nature en ville. La zone A a aussi vu naître un nouveau secteur, le secteur Ae, Stecal dédié à la réalisation d'un écocentre.

D'après le bilan des superficies, il apparaît que la révision du PLU entraîne les évolutions suivantes :

Zones	Superficie PLU#1	Superficie PLU#2	Differences
U	293,6 ha	282,9 ha	-10,7 ha
AU	29,9 ha	6,3 ha	- 23,6 ha
A	70,6 ha	90,6 ha	+ 20 ha
N	41,9 ha	56,5 ha	+ 14,6 ha
PLU#1		PLU#2	Difference
EBC		33,32 ha	36,73 ha
			+3,41 ha

Figure 12: Tableau du bilan des superficies (RNT p.25).

Les zones urbaines ont été réduites d'environ 10,7 ha, grâce principalement à la création des zones Nv dédiées à la nature en ville. Les zones destinées à une urbanisation enregistrent, quant à elles, une baisse de 23,6 ha. En

- 4 La loi ALUR précise dans l'article L.151-4 la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace passée.
- 5 Le potentiel correspond aux parcelles de grande taille déjà bâties et sur lesquelles un ou plusieurs autres logements pourraient être construits. La loi ALUR impose dorénavant qu'une étude du potentiel de densification du tissu urbain soit menée.

effet, avec l'abandon du projet de la Zac de la Croix-Ronde, seuls 6,3 ha ont été consommés sur le 29,9 ha que comptait le périmètre initial. Ainsi, les 23,6 ha non consommés ont donc été rendus à la zone agricole. Le bilan du zonage laisse apparaître une meilleure prise en compte des zones agricole et naturelle (+ 34,6 ha).

L'Autorité environnementale note toutefois que le rapport indique que « les emplacements réservés sont des outils d'acquisition du foncier et ne pourraient être considérés comme des éléments de projet et donc de consommation foncière ». La superficie totale des trois emplacements réservés est de plus de 2ha (21 989 m<sup>2</sup>). Or, pour l'Autorité environnementale, certains de ces secteurs non construits, même s'ils sont identifiés comme des zones artificialisées dans le Mos 2021, sont susceptibles de présenter des enjeux notables sur le plan de la biodiversité, du fait de leur situation en zone naturelle et agricole.

(4) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte l'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels dans le PLU révisé, notamment la création de secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) dans des zones agricoles et naturelles.

### 3.2. Les milieux naturels et les continuités écologiques

La commune d'Epinay-sur-Orge possède un patrimoine naturel remarquable constitué notamment par des zones humides et des continuités écologiques. Sur les 436 hectares de la commune d'Epinay-sur-Orge, 40 hectares environ sont considérés, comme étant des habitats remarquables. Ces habitats se trouvent en limite communale, au niveau du bois des Templiers au nord, dans le domaine de Sillery au nord-est et au niveau du centre hospitalier de Perray-Vaucluse au sud. Les parcs de Sillery et de Perray-Vaucluse, les abords de l'Yvette ainsi que la plaine agricole à l'ouest sont classés au titre des espaces naturels sensibles (ENS) (RP tome 2 p.119).

Aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znief)⁶ n'est recensée sur le territoire communal d'Epinay-sur-Orge. La commune totalise toutefois près de 37 ha d'espaces boisés classés (EBC)⁷. Ces espaces concernent principalement le domaine de Sillery et le secteur Perray-Vaucluse (RP Tome 2 p.60).

Le diagnostic du PLU inclus dans le rapport de présentation et l'analyse de l'état initial de l'environnement doivent être établis sur la base de données récentes. En outre, ils doivent présenter, au moins dans les secteurs pressentis pour être ouverts à l'urbanisation (ainsi qu'avant tout aménagement dans les Stecal), un inventaire des habitats naturels, de la faune, de la flore et des fonctions écologiques suffisant pour analyser les enjeux en présence et les incidences susceptibles d'être occasionnées par l'exécution du PLU. Ce diagnostic doit proposer, en conséquence les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation permettant de montrer que le projet de PLU tend vers l'absence de perte nette de biodiversité.

L'usage de bases de données et de la bibliographie se rapportant au territoire constitue une étape préalable de ce travail mais ne suffit pas. En effet, la description, par exemple, des espèces présentes sur le territoire communal ne renseigne pas sur l'état de conservation des populations et le fonctionnement des communautés d'espèces. Or, le rapport de présentation se contente de mentionner que « le Bois des Templiers, l'Orge et le domaine de Sillery concentrent les espèces patrimoniales. Il a été recensé 6 espèces de faunes patrimoniales et une espèce de flore ».

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques, notamment dans les secteurs de projet principalement les Stecal destinés à accueillir des aménagements, en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bon état de conservation.

- 
- 6 Znief de type I : Espace homogène écologiquement, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Znief de type II : Espace qui intègre des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riche que le milieu alentour.
  - 7 Les espaces boisés classés sont réglementés par les articles L.113-1 à L.113-7 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le code forestier.

Concernant les trois emplacements réservés qui se situent en zones naturelles et agricoles, l'évaluation environnementale indique que « leurs destinations concernent de la voirie et des équipements. De tels aménagements peuvent participer à l'artificialisation des milieux et pourraient contribuer à polluer les habitats naturels ou créer des fragmentations des continuités écologiques » (EE p.10).

L'Autorité environnementale considère que la révision du PLU n'est pas sans incidences sur l'environnement. Pour chaque secteur de création d'un Stecal, l'application de la séquence éviter, réduire, compenser constitue une obligation pour limiter les effets potentiels des projets susceptibles d'être autorisés.

**(6) L'Autorité environnementale recommande de détailler dans le rapport de présentation les mesures ERC prévues pour les secteurs de projet et notamment les Stecal, et de préciser les moyens mis en œuvre ainsi que les engagements de la commune pour éviter une régression écologique et favoriser au contraire un gain de fonctionnalité.**

#### ■ Les zones humides (ZH)

L'analyse de l'état initial fait part de la présence de zones humides sur le territoire communal et présente une cartographie de ces zones mais ne renseigne pas leur superficie (RP tome 2 p.122). Les zones humides sont inscrites au zonage en zones N et A et sont concernées par une inscription graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, parfois doublées d'une prescription EBC pour les zones humides boisées (Ripisylves<sup>8</sup>).

Le rapport indique que « le PLU ne crée aucune zone à urbaniser ou de renouvellement urbain dans les zones humides repérées ». Toutefois le règlement indique le contraire en signalant que la zone UP comporte de telles zones.

#### ■ La zone UP

L'Autorité environnementale s'interroge sur la zone UP, située en rive nord de l'Orge au sud de la commune et qui est concernée par des EBC et des zones humides (Règlement p.277). Au regard des enjeux environnementaux en présence, le règlement semble insuffisamment protecteur de ces habitats. En effet, toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements peut par exemple s'installer à une distance de 5 mètres des EBC. De même, concernant les zones humides, le règlement laisse penser que la simple réalisation d'un diagnostic, autorise les modifications et usages du sol au sein des ZH avérées et potentielles (Règlement p.279).

**(7) L'Autorité environnementale recommande de :**

- s'assurer que la distance de 5 mètres fixée par le règlement de la zone UP, entre les EBC et la réalisation de toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements est suffisante pour limiter les impacts environnementaux sur ces habitats,
- préciser le règlement de la zone UP notamment sur les conditions d'autorisation portant sur les modifications et usages du sol en cas de confirmation de la présence de zones humides.

#### ■ La trame verte et bleue (TVB)

La trame verte et bleue est quasiment intégralement située en zone N et A. A ce titre, les constructions, installations, aménagements au sein de la trame verte et bleue, sont autorisés au règlement à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimension. D'après le dossier, aucune zone à urbaniser ou de renouvellement urbain n'est située dans des réservoirs de biodiversité, ni traversée par des corridors écologiques. Ceci permet de garantir l'absence d'incidence directe sur les habitats naturels remarquables.

Le projet de révision introduit une OAP thématique TVB qui vise à préserver, compléter et augmenter le potentiel écologique des réservoirs de biodiversité et espaces relais et fixe les orientations pour préserver les continuités écologiques.

8 Le terme ripisylve désigne les arbres des bords de cours d'eau. Etroit linéaire boisé ou vaste étendue ceinturant les fleuves, les ripisylves sont des milieux qui évoluent au cours du temps suivant l'eau des crues et de la nappe souterraine

En outre, le rapport précise que « diverses mesures dans les OAP favorisent le maintien et le renforcement des éléments naturels existants appartenant à la biodiversité ordinaire ou bordant la trame verte et bleue » (EE p.16). Néanmoins, l'Autorité environnementale constate qu'au niveau de l'OAP « secteur gare » un aménagement en bord de l'Orge est prévu. Or, cette zone présente un fort intérêt pour la biodiversité et n'a pas fait l'objet d'une étude de la biodiversité. La bande paysagère qui vise à « préserver et mettre en valeur les bords de l'Orge » (OAP p.17) semble bien insuffisante pour remplir son rôle.

(8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire de la biodiversité le long des bords de l'Orge au niveau de l'OAP « secteur gare », et dimensionner en fonction des enjeux identifiés, l'espace visant à préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel des bords de l'Orge afin qu'il remplisse pleinement ce rôle.

### 3.3. Les mobilités

#### ■ Le maillage routier

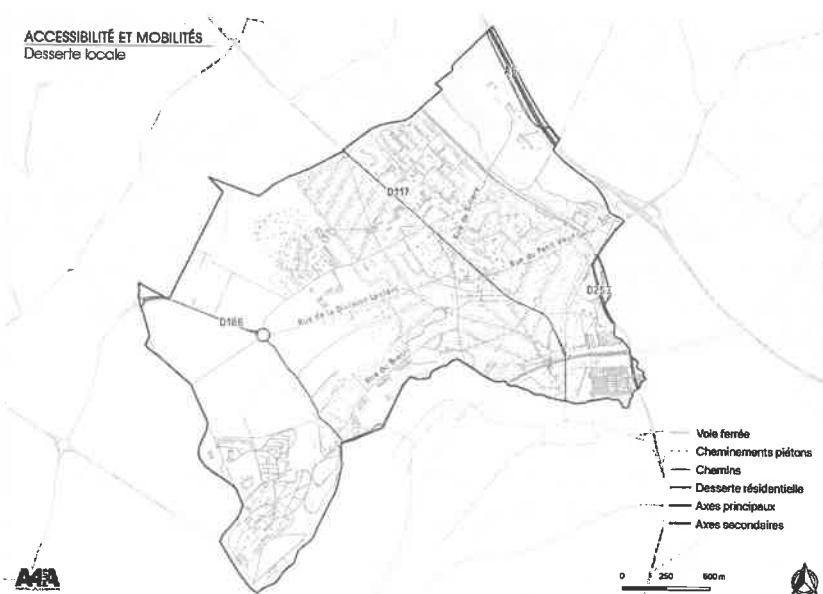


Figure 13: Source RP Tomes 1 et 2 p 192

trottoirs étroits également.

#### ■ Le réseau ferré et le tramway T12

La commune est desservie par deux lignes du RER C. Ainsi deux gares desservent le territoire au sud-est de la commune: Petit-Vaux et Epinay-sur-Orge. La gare d'Epinay-sur-Orge est accessible depuis un parking relais de 650 places alors que la gare de Petit-Vaux ne dispose d'aucun parking. Le rapport indique que dans un périmètre supérieur à 500 mètres, les gares ne sont pas accessibles à pied depuis les parties nord et ouest du territoire (RP tome 2 p.198).

Depuis la gare d'Epinay-sur-Orge, le tram express T12 relie la gare du train-RER B de Massy-Palaiseau à la gare du train-RER D d'Evry. Le long du trajet du tram, un itinéraire dédié aux piétons et aux cyclistes sera aménagé d'Epinay-sur-Orge à Évry.

#### ■ Le réseau de bus

Il est composé de deux lignes de bus (ligne 114 et 116) qui couvrent l'ensemble du territoire uniquement durant les heures de pointe du matin et du soir. Ces deux lignes qui assurent l'accessibilité vers les deux gares ne sont pas actives entre 9h00 et 15h00. Il aurait été intéressant de savoir pour quelles raisons ces lignes ne circulent pas en journée. Une ligne complémentaire (H) permet de traiter les trous de dessertes des lignes 114 et 116. Le rapport de présentation signale qu'en 2019, cette ligne était proche de la saturation.

Le réseau primaire d'Epinay-sur-Orge est structuré par l'A6 qui traverse le nord-est du territoire communal et par la RD257 (rue de Grand Vaux). Ces deux axes complétés par la proximité de la nationale 20 située à l'est de la commune desservent les grands pôles (Paris, Orly, Massy-Palaiseau...). Le réseau viaire communal est composé de trois axes structurant le territoire: les départementales D117 (Grande rue), D186 (rue de Ballainvilliers, rue de la Montagne 6, D257). La RD117 permet la desserte du centre ville, de la gare d'Epinay-sur-Orge et du centre commercial du Mauregard. Cet axe correspondant à la Grande rue et la rue de Corbeil, c'est une voirie à double sens étroite avec des

D'après le rapport, 59 % des actifs utilisent un véhicule individuel pour le trajet domicile-travail, 31% utilisent les transports en commun (EE, p.42). Aussi, l'analyse de l'état initial aurait pu apporter des éléments quant à l'offre actuelle, en précisant l'état de saturation des lignes de bus et aux attentes des usagers pour faire des propositions notamment sur l'amélioration de la desserte en transports en commun.

#### ■ Les liaisons douces

Le rapport précise que « *la distance moyenne des déplacements en voiture en Essonne est de 5,9 km et que la moitié des déplacements en voiture fait moins de 3 km* ». Il ajoute que nombre de trajets pourraient être réalisés en vélos.

Concernant le réseau de pistes cyclables, il est mentionné que ce dernier est à « *compléter* » (RP tome 2 p.200). Il est par ailleurs signalé l'existence de « *discontinuités majeures* » sur les itinéraires cyclables notamment au niveau de la RD257 à Petit Vaux. La synthèse du rapport sur les enjeux de mobilités fait état « *de liaisons douces quasi inexistantes et sans maillage* ».

#### ■ Les objectifs du PADD

Parmi les sept grands axes du PADD, le premier axe intitulé « *une ville accessible* » expose que « *les habitants de la commune sont toujours dépendants de la voiture individuelle. L'objectif de la ville est donc de développer l'offre alternative à un système polluant et consommateur d'espace* ». « *Pour y remédier, la commune entend bien favoriser l'utilisation du transport collectif. Consciente aussi des enjeux sociétaux contemporains, elle ambitionne de développer les mobilités durables* ». Ces ambitions sont déclinées au travers d'objectifs tels que « *renforcer le déploiement des transports en commun* » et « *compléter le maillage de liaisons douces* ». Bien que le PADD fixe ces objectifs, l'Autorité environnementale note que le dossier ne traite pas suffisamment l'enjeu des mobilités. Le maillage des pistes cyclables n'est par exemple pas finalisé et présente toujours des discontinuités sur le schéma de l'axe 1 du PADD.

La nécessaire transformation des usages et pratiques en matière de transport face aux enjeux environnementaux et économiques (pollution, changement climatique, hausse des coûts du pétrole, etc.) devrait motiver la commune à définir des stratégies ambitieuses pour réduire la dépendance à l'usage de la voiture individuelle. De plus, le fort développement du territoire, en particulier la construction de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles activités économiques, engendre des besoins de déplacements supplémentaires. Or, le dossier n'évalue pas les impacts de ces nouveaux déplacements induits par le projet de PLU.

#### ■ Les objectifs de l'OAP du pôle gare

Les objectifs en matière de mobilité de l'OAP du pôle gare, qui couvre les abords de la gare RER et de l'arrêt du T12, consistent à « *offrir un meilleur partage de l'espace public entre les circulations motorisées et les circulations douces et piétonnes* ». Alors que le développement d'un maillage complet des liaisons douces sur ce secteur est stratégique, l'Autorité environnementale observe que les objectifs affichés dans le projet de révision du PLU manquent d'ambition et que les réponses apportées ne soient pas à la hauteur du constat établi.

Le réseau des liaisons douces apparaît sur le schéma de l'OAP « *secteur gare* » à l'état de « *principe* » et occupe un « *positionnement indicatif* ». Au regard des constats du rapport de présentation, l'amélioration des continuités cyclables et piétonnes, notamment depuis les quartiers les plus éloignés de la gare, devrait être une priorité pour encourager au report modal de la voiture vers les modes actifs.

A ce stade de l'avancement du projet de révision de PLU, l'Autorité environnementale signale qu'il est impératif, compte tenu notamment de l'insuffisance des liaisons douces qui pénalisent de fait le développement de la pratique des mobilités actives, que les tracés des liaisons cyclistes et piétonnes soient définis, que les problématiques existantes de discontinuités des réseaux soient résolues et que les aménagements des pistes (positionnement, nombre de voies...) soient clarifiés.

#### (9) L'Autorité environnementale recommande de :

- évaluer l'impact du projet de PLU sur les déplacements motorisés sur les différents secteurs de projets ;
- analyser et renforcer l'offre de bus reliant la gare d'Epinay-sur-Orge afin de répondre aux besoins actuels

et anticiper et dimensionner les besoins des futurs habitants ;

- définir les cheminements des liaisons cyclables et piétonnes sur la commune, résoudre les problèmes des discontinuités existantes et proposer des aménagements sécurisés et favorables au développement des modes alternatifs aux véhicules individuels.

### 3.4. La santé humaine

#### ■ La pollution sonore

D'après l'état initial du dossier, la commune est impactée par les nuisances sonores d'axes routiers et ferroviaires traversant le territoire communal, ou situés en limite communale, figurant au classement préfectoral des infrastructures de transports terrestres bruyantes<sup>9</sup> (A6, RD25, RD117, RD186 et RD 257, le RERC) (RP p.151). Une carte localisant ces axes et figurant les zones affectées par le bruit aurait permis de visualiser les zones concernées et soumises à réglementation.

Des cartes représentant le bruit routier et le bruit ferré au niveau de la commune d'Epinay-sur-Orge sont présentés dans le rapport. Il est à noter que la carte des bruits routiers de nuit n'est pas centrée avec précision sur la commune. Celle-ci n'est donc pas représentative de l'ambiance sonore, car la partie est de la commune qui est la plus impactée par la pollution sonore n'y est pas représentée (RP p.152).

Le rapport signale les incidences négatives du PADD (EE p.8), « une augmentation de l'exposition aux nuisances sonores est également à prévoir dans le territoire au regard des orientations du PADD. En effet, les objectifs d'augmentation de l'attractivité de la ville et la densification autour des axes de communication majeurs participeront à l'intensification du trafic sur les voies de communication locales, et donc à l'augmentation des nuisances sonores associées ». L'analyse des incidences doit être complétée par le nombre d'habitants dont le logement est situé en zone affectée par le bruit, actuellement et à l'issue de la mise en œuvre du projet de révision du PLU. Il aurait également été pertinent de montrer par des visuels quels secteurs d'OAP sont impactées par les nuisances sonores.

Enfin, l'Autorité environnementale considère que les « mesures complémentaires éventuelles » qui consistentraient à « mettre en œuvre d'autres mesures de réduction des nuisances sonores à la source (orientations des bâtiments, revêtements spécifiques, mise en place d'écrans acoustiques, etc.) » doivent être précisées et prescrite par le projet de PLU.

#### ■ Pollution de l'air

L'analyse de l'état initial de la qualité de l'air est caractérisée au niveau départemental par les données de mises à disposition par Airparif<sup>10</sup> (RP p.147). Or, la commune fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air et à ce titre l'Autorité environnementale regrette que l'analyse n'ait pas été réalisée à l'échelle communale.

L'évaluation environnementale indique que « une intensification du trafic routier, participera alors à une dégradation de la qualité de l'air, notamment aux abords des voies de communication structurantes » (EE p.6). Les leviers d'action mentionnés dans le PADD pour minimiser ces impacts portent sur les mobilités, le bâtiment, et la végétalisation.

Même si le respect de la réglementation sur le bruit et celles sur la pollution de l'air s'apprécient au stade du projet, le projet de PLU, par les règles qu'il pose et les éventuelles protections qu'il peut prévoir, doit permettre la réalisation de projets dans des conditions n'affectant pas de manière importante la santé humaine. L'impact de la proximité entre les secteurs d'OAP (centre-ville, pôle gare et Mauregard) et la RD117 est notamment à analyser.

<sup>9</sup> Le classement concerne les routes dont le trafic est supérieur à 5 000 véhicules par jour, les infrastructures ferroviaires interurbaines de plus de 50 trains par jour ainsi que les infrastructures ferroviaires urbaines et les lignes de transports collectifs en site propre de plus de 100 trains ou bus par jour.

<sup>10</sup> Association indépendante chargée pour le compte de l'État et des pouvoirs publics de la mise en œuvre des moyens de surveillance.

L'analyse doit à cet égard se référer aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), qui constitue la référence en matière de santé humaine, pour définir les niveaux au-dessus desquels ces deux types de pollution ont des effets néfastes documentés sur la santé. En l'état des informations dont dispose l'Autorité environnementale, le projet de PLU ne pose pas, par ses règles, des conditions suffisantes pour que les opérations envisagées n'aient pas des conséquences notables sur la santé humaine<sup>11</sup> au regard de l'exposition au bruit et à la pollution de l'air.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter des données plus précises sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore sur le territoire communal, permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et de bruit, ainsi que les situations d'exposition des populations actuelles et futures ;
- préciser le nombre d'habitants supplémentaires qui seront exposés aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique ;
- intégrer à la révision du PLU des mesures permettant de réduire les nuisances sonores à des niveaux proches des valeurs recommandées par l'OMS.

## 4. Suites à donner à l'avis de l'Autorité environnementale

Le présent avis devra être joint au dossier de consultation du public.

Conformément à l'article L.122-1 du code de l'environnement, le présent avis de l'autorité environnementale devra faire l'objet d'une réponse écrite de la part du maître d'ouvrage qui la mettra à disposition du public par voie électronique au plus tard au moment de la participation du public par voie électronique prévue à l'article L.123-19. Ce mémoire en réponse devrait notamment préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant en modifiant son projet. Il sera transmis à la MRAe à l'adresse suivante : mrae-idf.migt-paris.igedd@developpement-durable.gouv.fr..

L'Autorité environnementale rappelle que, conformément au IV de l'article L. 122-1-1 du code de l'environnement, une fois le projet autorisé, l'autorité compétente rend publiques la décision ainsi que, si celles-ci ne sont pas déjà incluses dans la décision, les informations relatives au processus de participation du public, la synthèse des observations du public et des autres consultations, notamment de l'autorité environnementale ainsi que leur prise en compte, et les lieux où peut être consultée l'étude d'impact.

L'avis de l'Autorité environnementale est disponible sur le site internet de la Mission régionale de l'autorité environnementale d'Île-de-France.

Délibéré en séance le 01/08/2025

Siégeaient :

Eric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA présidente par intérim,

Denis BONNELLE, Ruth MARQUES et Brian PADILLA

La présidente par intérim



Isabelle BACHELIER-VELLA

11 D'après l'OMS, dans les zones résidentielles, une altération de l'état de santé est observée au-delà de 55 dB(A) en extérieur le jour et l'objectif de qualité est de 30 dB(A) la nuit en extérieur. Différents effets sanitaires sont en effet relatés : insomnies (au-delà de 42 dB(A)), hypertension et infarctus du myocarde (au-delà de 50 dB(A)). L'OMS a défini en 2021 de nouveaux seuils de référence pour les principaux polluants atmosphériques (NO<sub>2</sub>, PM2,5, PM10, O<sub>3</sub>, SO<sub>2</sub>, CO) compte tenu de leurs effets néfastes pour la santé, applicable en 2030. La valeur de référence pour le NO<sub>2</sub> est fixée à 10 µg/m<sup>3</sup>.

# ANNEXE

# Liste des recommandations par ordre d'apparition dans le texte

- (1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités d'association du public à l'élaboration du projet de PLU et de joindre au dossier les résultats de la concertation menée.....11
- (2) L'Autorité environnementale recommande de : - compléter l'analyse de l'état initial en produisant des données permettant de mieux qualifier et quantifier les incidences ; - produire des cartes de synthèse des caractéristiques environnementales relevées, notamment dans les secteurs d'OAP ; - doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles et d'un calendrier, et prévoir des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs.....12
- (3) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter une stratégie ambitieuse de réduction de la vacance de logements ; - démontrer que les choix retenus dans le cadre du projet résultent d'une comparaison de solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences environnementales et sanitaires.....14
- (4) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte l'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels dans le PLU révisé, notamment la création de secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) dans des zones agricoles et naturelles.....15
- (5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques, notamment dans les secteurs de projet principalement les Stecal destinés à accueillir des aménagements, en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bon état de conservation.....15
- (6) L'Autorité environnementale recommande de détailler dans le rapport de présentation les mesures ERC prévues pour les secteurs de projet et notamment les Stecal, et de préciser les moyens mis en œuvre ainsi que les engagements de la commune pour éviter une régression écologique et favoriser au contraire un gain de fonctionnalité.....16
- (7) L'Autorité environnementale recommande de : - s'assurer que la distance de 5 mètres fixée par le règlement de la zone UP, entre les EBC et la réalisation de toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements est suffisante pour limiter les impacts environnementaux sur ces habitats, - préciser le règlement de la zone UP notamment sur les conditions d'autorisation portant sur les modifications et usages du sol en cas de confirmation de la présence de zones humides.....16
- (8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire de la biodiversité le long des bords de l'Orge au niveau de l'OAP « secteur gare », et dimensionner en fonction des enjeux identifiés, l'espace visant à préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel des bords de l'Orge afin qu'il remplisse pleinement ce rôle.....17
- (9) L'Autorité environnementale recommande de : - évaluer l'impact du projet de PLU sur les déplacements motorisés sur les différents secteurs de projets ; - analyser et renforcer l'offre de bus reliant la gare d'Epinay-sur-Orge afin de répondre aux besoins actuels et anticiper et dimensionner les besoins des futurs habitants ; - définir les cheminements des liaisons cyclables et piétonnes sur la commune, résoudre les problèmes des discontinuités existantes et proposer des aménagements sécurisés et favorables au développement des modes alternatifs aux véhicules individuels.....18

(10) L'Autorité environnementale recommande de : - présenter des données plus précises sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore sur le territoire communal, permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et de bruit, ainsi que les situations d'exposition des populations actuelles et futures ; - préciser le nombre d'habitants supplémentaires qui seront exposés aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique ; - intégrer à la révision du PLU des mesures permettant de réduire les nuisances sonores à des niveaux proches des valeurs recommandées par l'OMS.....20

at 2000



2, rue du Marais  
93100 Montreuil  
01.43.49.10.11  
contact@aplsa.com

## RÉVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME RÉPONSE À L'AVIS DE LA MRAE



	<b>Avis/remarques</b>	<b>Évolution projetée du document pour approbation</b>	<b>Document à modifier</b>
<b>MR&amp;e</b>	<p><b>Modalités d'association du public en amont du projet de Plan Local d'Urbanisme</b></p> <p>Le bilan de la concertation du projet de révision du PLU d'Épinay-sur-Orge est joint au dossier. L'Autorité environnementale constate toutefois que les modalités et les résultats de cette concertation ne sont pas précisées, et qu'il est donc impossible d'appréhender leur intégration dans la conception du projet.</p> <p>(1) L'Autorité environnementale recommande de préciser les modalités d'association du public à l'élaboration du projet de PLU et de joindre au dossier les résultats de la concertation menée.</p> <p>1</p>	<p>Le document « bilan de la concertation » présenté bien en page 7 le rappel des modalités de concertation prévues par la délibération du 29 septembre 2020 lors de la prescription de la révision du PLU et détaillé ensuite la réalisation des modalités de concertation :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- organisation de réunions publiques (avec les CR),</li> <li>- organisation de réunions avec les PPA (avec les CR),</li> <li>- publication d'articles dans le journal municipal,</li> <li>- publication d'articles sur le site internet de la commune et sur les réseaux sociaux,</li> <li>- réunion de concertation avec les conseils de quartiers,</li> <li>- mise à disposition du registre papier et dématérialisé de concertation.</li> </ul> <p>Ces différents moyens d'informer et d'associer la population ont induit des contributions au sein des registres papier et dématérialisé qui ont chacune été analysées et fait l'objet d'une réponse dans le document « bilan de la concertation ».</p> <p>Les modalités et résultats de cette concertation ont donc bien été précisées.</p> <p>/</p>	

	<p><b>1. L'évaluation environnementale</b></p> <p>Qualité du dossier et de la démarche d'évaluation environnementale</p> <p><b>Etat initial de l'environnement</b></p> <p>L'analyse de l'état initial de la commune d'Hépinay-sur-Orgre est étudiée par thématiques environnementales. Les éléments de contexte sont souvent trop généraux. Ils décrivent des situations départementales et parfois régionales, mais ne s'attardent pas suffisamment sur l'échelon local. L'Autorité environnementale remarque que peu d'études ont été réalisées. L'absence de données significatives nuit à la caractérisation des enjeux environnementaux. Les synthèses présentées à la fin de chaque chapitre listent succinctement les forces et les faiblesses du territoire sans hiérarchiser les enjeux rencontrés.</p> <p>La cartographie illustre bien les thématiques de l'état initial, mais de la même manière n'est pas suffisamment focalisée sur le territoire communal et en particulier sur les secteurs de projet. La réalisation, pour les secteurs d'OAP notamment, d'une cartographie synthétisant l'ensemble des enjeux relevés serait utile afin d'en faciliter la compréhension.</p> <p><b>1. L'évaluation environnementale</b></p> <p>Au regard des enjeux environnementaux du territoire, le dossier expose les incidences potentielles sur l'environnement des trois scénarios de projet de PLU étudiés. Les niveaux des incidences sont qualifiés. Les mesures associées pour chacun des thèmes sont relativement générales. Cette analyse consiste principalement à indiquer comment le projet de PLU révisé prend en compte les enjeux et les objectifs qu'il s'assigne, sans démontrer l'efficacité prévisible de ses dispositions.</p> <p>Selon l'Autorité environnementale, des approfondissements visant à quantifier et qualifier les impacts potentiels induits par le projet de révision du PLU permettraient de mieux encadrer les projets d'aménagement et de limiter leurs incidences négatives.</p> <p><b>Les indicateurs de suivi</b></p> <p>L'évaluation environnementale propose une liste d'indicateurs de suivi en fonction des grandes composantes de l'environnement (R2 tome 4 p.41 et 42). Ces indicateurs ne sont pas assortis de modalités de suivi (source et périodicité). Ils ne sont pas dotés non plus de valeurs cibles, d'un calendrier et de mesures correctives en cas de non atteinte des objectifs.</p> <p>(2) L'Autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- compléter l'analyse de l'état initial en prouvant des données permettant de mieux qualifier et quantifier les incidences ;</li> <li>- produire des cartes de synthèse des caractéristiques environnementales relevées, notamment dans les secteurs d'OAP ;</li> <li>- doter les indicateurs de suivi de valeurs cibles et d'un calendrier, et prévoir des mesures correctives en cas d'écart avec les objectifs.</li> </ul>	
		RP tome 3

## Articulation avec les documents de planification existants

L'étude de l'articulation du projet de PLU d'Épinay-sur-Orge avec les autres planifications et programmes, soumis ou non à évaluation environnementale, revient à replacer ce document d'urbanisme dans son cadre juridique et administratif et son champ de compétence.

Cette étude doit donc identifier au sein des plans et programmes de rang supérieur, les enjeux environnementaux et les dispositions qui intéressent plus particulièrement le territoire du PLU. Elle doit ensuite présenter comment les dispositions du PLU répondent à ces dispositions de façon à permettre une bonne appréhension de la cohérence de ce document d'urbanisme avec les différentes politiques publiques s'appliquant sur la commune.

À l'occasion de sa révision, le PLU d'Épinay-sur-Orge doit, en application des articles L. 131-4 à L. 131-7 du code de l'urbanisme, être compatible avec ou prendre en compte notamment :

- le schéma directeur de la région Ile-de-France (Sdirf) approuvé le 27 décembre 2013 ;
- le schéma directeur de la région Ile-de-France environnemental (Sdirf-E) approuvé le 11 septembre 2024. Au sein des grandes entités géographiques du Sdirf-E, Épinay-sur-Orge a été identifiée comme appartenant à la couronne d'agglomération ;
- le schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux du bassin de la Seine-Normandie du 23 mars 2022 ;
- le plan de gestion des risques inondations (PGRI) du Bassin Seine-Normandie approuvé le 7 décembre 2015 ;
- le schéma d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE) Orge-Yvette a été adopté le 2 juillet 2014 ;
- le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIf), qui classe Épinay-sur-Orge dans la catégorie agglomération centrale pour laquelle la priorité stratégique est le développement et l'amélioration du réseau de transports collectifs. Il s'agit aussi de développer les modes actifs, d'encourager un usage multimodal des modes individuels motorisés et d'encourager les changements de comportements de mobilité où la voiture reste encore dominante ;
- le schéma régional de cohérence écologique (SRCE) d'Ile-de-France approuvé le 21 octobre 2013. Le PADD d'Épinay-sur-Orge prend en compte le SRCE en ce sens qu'il formule comme orientations générales de protéger la biodiversité et les milieux naturels et valoriser la trame verte et bleue ;
- le plan climat air eau énergie territorial (PCAET) adopté en juin 2019 par la communauté Paris Saclay (CPS).

La commune d'Épinay-sur-Orge s'inscrit dans la démarche territoriale de

développement durable à la fois stratégique et opérationnelle du PCAET de

Paris-Saclay par l'élaboration d'une charte communale qui prévoit de décliner

la mise en œuvre de 51 des 126 actions de ce document

Le tome 5 du rapport de présentation comporte une analyse de la manière dont

le PLU prend en compte, à l'occasion de sa révision, les objectifs des différents

documents visés. Sont mis en relief sous forme de tableaux, les orientations et

autres dispositions de ces documents et leur traduction dans le PLU.

## Justification des choix retenus et solutions alternatives

L'Autorité environnementale note que le scénario retenu va à l'encontre de la tendance démographique à la baisse enregistrée sur la commune entre 2015 et 2021. Le rapport de présentation explique toutefois la baisse de la population (- 332 habitants en 5 ans) par un nombre insuffisant de logements construits sur la même période.

L'Autorité environnementale remarque à cet égard que les différents scénarios « sont basés sur la stabilisation du taux de vacance », qui s'élève à 7,2 % en 2021. Elle rappelle que la mobilisation des logements vacants relève de l'action des élus locaux dans le cadre du programme local de l'habitat, du plan local d'urbanisme et des dispositifs fiscaux adéquats. Les actions à mettre en œuvre peuvent permettre de satisfiede une partie de la demande locale et d'éviter la dégradation de logements vides, avec les risques d'insécurité que cette situation peut induire. Or, le projet de PLU ne présente aucune stratégie volontariste en matière de traitement de la vacance de logements (réhabilitation, sortie d'insécurité, sécurisation).

Par ailleurs, les choix effectués lors de l'élaboration du projet (le PADD) et de la stratégie réglementaire (les OAP, le règlement) sont présentés dans le tome 3 du rapport de présentation. Ce chapitre détaille le contenu de ces documents, mais ne fait pas suffisamment état des solutions de substitution raisonnables qui ont été étudiées (cf. article du code de l'urbanisme précité).

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter une stratégie ambitieuse de réduction de la vacance de logements ;
- démontrer que les choix retenus dans le cadre du projet résultent d'une comparaison de solutions de substitution raisonnables au regard de leurs incidences environnementales et sanitaires.

Plusieurs facteurs font entrer un logement dans la catégorie des logements vacants. Effectivement, un logement vacant est un logement inoccupé (proposé à la vente ou à la location, en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, gardé vacant par le propriétaire, ...).

Un taux de vacance compris entre 5 et 7% assure un parcours résidentiel fluide au sein du parc. Les dernières données INSEE RP2022 présentent un taux de vacance de 7% du parc de logements. Les données statistiques ne permettent néanmoins pas de localiser la vacance.

Le PADD présente un objectif visant à réinvestir les logements vacants. C'est en ce sens que trois des quatre OAP sectorielles du projet de PLU sont des OAP de renouvellement urbain qui devraient participer à la résorption du nombre de logements vacants sur le territoire communal.

Le scénario retenu prend compte l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle de 15% imposé par le SDRIF-E. La réduction du pourcentage de logements vacants dans l'hypothèse de développement n'aurait, dans tous les cas, pas permis de pondérer cet objectif puisque le taux d'accroissement de la densité résidentielle se base sur la création de nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine.

Les choix retenus dans le cadre du projet résultent bien d'une comparaison (partie 05 du Tome 4) de solutions de substitution raisonnables « ANALYSE DES SCÉNARIOS » au regard de leurs incidences environnementales et sanitaires : « AU REGARD DES CAPACITÉS D'ACCUEIL DU TERRITOIRE ET CONSEQUENCES SUR LA CONSOMMATION D'ESPACES » et « AU REGARD DES ENJEUX ENVIRONNEMENTAUX DU TERRITOIRE ET DE LEURS INCIDENCES ATTENDUES SUR L'ENVIRONNEMENT ».

La partie 05 du Tome 4 sera déplacée dans le Tome 3.

## RP tome 3

## L'analyse de la prise en compte de l'environnement

### La consommation d'espace et l'artificialisation des sols

Les zones urbaines ont été réduites d'environ 10,7 ha, grâce principalement à la création des zones Nv dédiées à la nature en ville. Les zones destinées à une urbanisation enregistrent, quant à elles, une baisse de 23,6 ha. En effet, avec l'abandon du projet de la Zac de la Croix-Ronde, seuls 6,3 ha ont été consommés sur le 29,9 ha que comptait le périmètre initial. Ainsi, les 23,6 ha non consommés ont donc été rendus à la zone agricole. Le bilan du zonage laisse apparaître une meilleure prise en compte des zones agricole et naturelle (+ 34,6 ha).

L'Autorité environnementale note toutefois que le rapport indique que « les emplacements réservés sont des outils d'acquisition du foncier et ne pourraient être considérés comme des éléments de projet et donc de consommation foncière ». La superficie totale des trois emplacements réservés est de plus de 2ha (21 989 m<sup>2</sup>).

Or, pour l'Autorité environnementale, certains de ces secteurs non construits, même s'ils sont identifiés comme des zones artificielles dans le MoS 2021, sont susceptibles de présenter des enjeux notables sur le plan de la biodiversité, du fait de leur situation en zone naturelle et agricole.

(4) L'Autorité environnementale recommande de prendre en compte l'ensemble des évolutions induisant une consommation d'espaces naturels dans le PLUi révisé, notamment la création de secteurs de taille et de capacité limitées (Stecal) dans des zones agricoles et naturelles.

Contrairement à ce qui est affirmé par l'Autorité environnementale, ce n'est pas parce que les secteurs mentionnés sont situés en zone A ou N qu'ils présentent des enjeux notables sur la biodiversité.

### L'ER1 – Chemin de Villiers – 6 147 m<sup>2</sup>

Il s'agit d'une régularisation de voirie. La voirie existe déjà depuis de nombreuses années, mais se situait au sein de l'entreprise privée du domaine. Il ne s'agit donc pas d'une consommation foncière au titre du présent document.



### L'ER2 – Équipement public – zonage N – 4 940 m<sup>2</sup>

Le zonage N est artificialisé (source OCS-GE 2021) sans enjeu naturel ; le STECAL et l'ER pourraient être réduit pour ne pas toucher la zone végétalisée au sud.



### L'ER3 – Équipement public écoentre – zonage Ae – 10 902 m<sup>2</sup>

Le secteur Ae se trouve au sein de l'AVAS : Aménagement Vert à Sanctuariser du SDRIF-E. A l'intérieur de l'AVAS, aucune capacité d'urbanisation ne peut être mobilisée (cartographiée ou non), sauf exception admise à l'OR13.

Aussi, au sein des AVAS, les espaces déjà urbanisés, représentés ou non sur les cartes du SDRIF-E ne sont pas remis en cause.

La commune entend donc réduire la zone Ae à l'entreprise déjà artificialisée du site. Cette modification d'entraînera ainsi aucune incidence sur les Espaces Naturels Agricoles et Forestiers.

Aussi, l'emplacement réservé sera réduit à la nouvelle entreprise Ae.



Les milieux naturels et les communautés écologiques

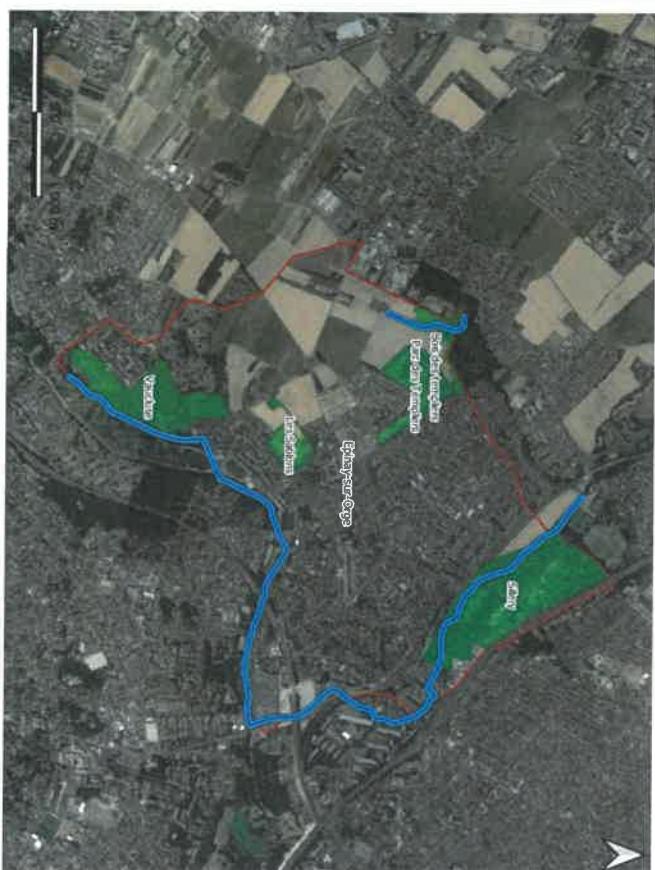
Le diagnostic du PLU inclus dans le rapport de présentation et l'analyse de l'état initial de l'environnement doivent être établis sur la base de données récentes. En outre, ils doivent présenter, au moins dans les secteurs présents, pour être ouverts à l'urbanisation (ainsi qu'avant tout aménagement dans les Sceaux), un inventaire des habitats naturels, de la faune, de la flore et des fonctions écologiques suffisant pour analyser les enjeux en présence et les incidences susceptibles d'être occasionnées par l'exécution du PLU. Ce diagnostic doit proposer, en conséquence, les mesures d'évitement, de réduction, voire de compensation permettant de montrer que le projet de PLU tend vers l'absence de perte nette de biodiversité.

L'usage de bases de données et de la bibliographie se rapportant au territoire constitue une étape préalable de ce travail mais ne suffit pas. En effet, la description, par exemple, des espèces présentes sur le territoire communal ne renseigne pas sur l'état de conservation des populations et le fonctionnement des communautés d'espaces. Or, le rapport de présentation se contente de mentionner que « le Bois des Templiers, l'Orge et le domaine de Silly concentrent les espèces patrimoniales. Il a été recensé 6 espèces de faunes patrimoniales et une espèce de flore ».

(5) L'Autorité environnementale recommande de compléter le rapport de présentation par une analyse précise des enjeux écologiques, notamment dans les secteurs de projet principalement les Sceaux destinés à accueillir des aménagements, en décrivant l'écosystème, les interactions entre espèces et les conditions de leur bon état de conservation.

Le PLU expose les principales conclusions des différentes études disponibles sur le territoire de projet. L'inventaire naturaliste élaboré par RENAARD pourra venir compléter le diagnostic sur les 5 secteurs étudiés (Sablons, Silety, Perray-Vaucluse, Bois et le Parc des Templiers et Les bords de l'Orge, de l'Yvette et le ru de la Grange du Breuil).

**Annexe 1 : cartographie des 5 zones d'étude**



RP tome 2

## Legendes

- ## Limites communales

	<p>Cf. réponse au point 4</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- ER1 : pas de mesure ERC pour l'ER 1 qui est déjà artificialisé</li> <li>- ER2 : mesure d'évitement : réduction de l'ER et de la zone N au sud</li> <li>- ER3 : absence d'incidence notable de l'ER 3 et de la zone As (pas de milieu naturel ; incidence très limitée sur l'agriculture pour la partie ouest) – pas de mesure ERC</li> </ul> <p>/</p>
<p>Concernant les trois emplacements réservés qui se situent en zones naturelles et agricoles, l'évaluation environnementale indique que « leurs destinations concernent de la voirie et des équipements. De tels aménagements peuvent participer à l'artificialisation de milieux et pourraient contribuer à polluer les habitats naturels ou créer des fragmentations des communautés écologiques » (EE p.10).</p> <p>L'Autorité environnementale considère que la révision du PLU n'est pas sans incidences sur l'environnement.</p> <p>Pour chaque secteur de création d'un Stecal, l'application de la séquence éviter, réduire, compenser constitue une obligation pour limiter les effets potentiels des projets susceptibles d'être autorisés.</p> <p>(6) L'Autorité environnementale recommande de détailler dans le rapport de présentation les mesures ERC prévues pour les secteurs de projet et notamment les Stecal, et de préciser les moyens mis en œuvre ainsi que les engagements de la commune pour éviter une régression écologique et favoriser au contraire un gain de fonctionnalité.</p>	<p>Cf. réponse au point 4</p> <p>(6) L'Autorité environnementale recommande de détailler dans le rapport de présentation les mesures ERC prévues pour les secteurs de projet et notamment les Stecal, et de préciser les moyens mis en œuvre ainsi que les engagements de la commune pour éviter une régression écologique et favoriser au contraire un gain de fonctionnalité.</p> <p><b>Les zones humides</b></p> <p>L'analyse de l'état initial fait part de la présence de zones humides sur le territoire communal et présente une cartographie de ces zones mais ne renseigne pas leur superficie (RP tome 2, p.122). Les zones humides sont inscrites au zonage en zones N et A et sont concernées par une inscription graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme, parfois doublées d'une prescription EBC pour les zones humides boisées (Ripisylves).</p> <p>Le rapport indique que « le PLU ne crée aucune zone à urbaniser ou de renouvellement urbain dans les zones humides repérées ». Pourtant le règlement indique le contraire en signalant que la zone UP comporte de telles zones.</p> <p><b>La zone UP</b></p> <p>L'Autorité environnementale s'interroge sur la zone UP, située en rive nord de l'Orge au sud de la commune et qui est concernée par des EBC et des zones humides (Règlement p.277). Au regard des enjeux environnementaux en présence, le règlement semble insuffisamment protecteur de ces habitats. En effet, toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements peut par exemple s'installer à une distance de 5 mètres des EBC. De même, concernant les zones humides, le règlement laisse penser que la simple réalisation d'un diagnostic, autorise les modifications et usages du sol au sein des ZH avérées et potentielles (Règlement p.279).</p> <p>(7) L'Autorité environnementale recommande de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- assurer que la distance de 5 mètres fixée par le règlement de la zone UP, entre les EBC et la réalisation de toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements est suffisante pour limiter les impacts environnementaux sur ces habitats,</li> <li>- préciser le règlement de la zone UP notamment sur les conditions d'autorisation portant sur les modifications et usages du sol en cas de confirmation de la présence de zones humides.</li> </ul>
<p>6</p>	<p><b>Règlement</b></p> <p>La zone UP n'est pas une zone à urbaniser au sens du zonage.</p> <p>La zone UP est couverte par un Périmètre d'Attente de Projet d'Aménagement Global (PAPAG) en vue de son renouvellement futur.</p> <p>Le projet de renouvellement du secteur Perray Vaucluse (non encore connu), ambitionne de me mobiliser que les entreprises bâties existantes, ce qui limite les impacts environnementaux sur les EBC.</p> <p>Le syndicat de l'Orge a, dans son avis ci-dessus, proposé une rédaction réglementaire qui prévoit des dispositions en cas de confirmation d'une zone humide potentielle, après diagnostic. Cette règle sera ajoutée au règlement et cadra avec l'occupation du sol dans de tels cas.</p>

#### La trame verte et bleue

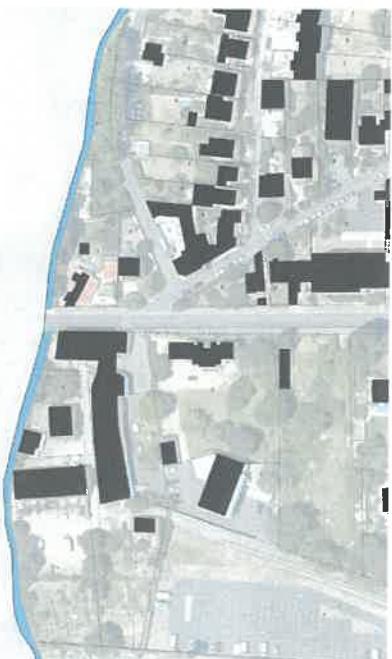
La trame verte et bleue est quasiment intégralement située en zone N et A. A ce titre, les constructions, installations, aménagements au sein de la trame verte et bleue, sont autorisés au règlement à condition qu'ils ne remettent pas en cause la fonctionnalité de la continuité écologique concernée, de par leur nature, situation ou dimension. D'après le dossier, aucune zone à urbaniser ou de renouvellement urbain n'est située dans des réservoirs de biodiversité, ni traversée par des corridors écologiques. Ceci permet de garantir l'absence d'incidence directe sur ces habitats naturels remarquables.

Le projet de révision introduit une OAP thématique TVB qui vise à préserver, compléter et augmenter le potentiel écologique des réservoirs de biodiversité et espaces relais et fixe les orientations pour préserver les continuités écologiques. En outre, le rapport précise que « diverses mesures dans les OAP favorisent le maintien et le renforcement des éléments naturels existants appartenant à la biodiversité ordinaire ou bordant la trame verte et bleue » (BE p.15). Neanmoins, l'Autorité environnementale constate qu'au niveau de l'OAP « secteur gare » un aménagement en bord de l'Orge est prévu. Or, cette zone présente un fort intérêt pour la biodiversité et n'a pas fait l'objet d'une d'étude de la biodiversité. La bande paysagère qui vise à « préserver et mettre en valeur les bords de l'Orge » (OAP p.17) semble bien insuffisante pour remplir son rôle.

(8) L'Autorité environnementale recommande de réaliser un inventaire de la biodiversité le long des bords de l'Orge au niveau de l'OAP « secteur gare », et dimensionner en fonction des enjeux identifiés. L'espace visant à préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel des bords de l'Orge afin qu'il remplisse pleinement ce rôle.

8

#### Rp



#### L'inventaire naturaliste de RENARD sur les bords de l'Orge et les informations du Porté à Connaissance du Syndicat du BV Orge (2 nov 2021) seront intégrées au rapport de présentation.

Les espaces artificiels s'étendent déjà jusqu'au droit de l'Orge. Le figure de préservation et de mise en valeur a été mis en place sur le schéma de l'OAP afin de garantir la qualité de cette liste espace urbanisé / rivière. A noter que cette partie du territoire est concernée par la réglementation du PPRi.

#### Les mobilités

[...] Bien que le PLADD fixe ces objectifs, l'Autorité environnementale note que le dossier ne traite pas suffisamment l'enjeu des mobilités. Le maillage des pistes cyclables n'est par exemple pas finalisé et présente toujours des discontinuités sur le schéma de l'axe 1 du PLADD.

La nécessaire transformation des usages et pratiques en matière de transport face aux enjeux environnementaux et économiques (pollution, changement climatique, hausse des coûts du pétrole, etc.) devrait motiver la commune à définir des stratégies ambitieuses pour réduire la dépendance à l'usage de la voiture individuelle.

De plus, le fort développement du territoire, en particulier la construction de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles activités économiques, engendre des besoins de déplacements supplémentaires. Or, le dossier n'évalue pas les impacts de ces nouveaux déplacements induits par le projet de PLU.

9

#### La commune n'est pas compétente en matière de transport en commun.

Une étude sur le pôle gare a été lancée par l'agglomération Paris-Saclay sur la thématique des mobilités. Les réflexions sont en cours. Leurs conclusions n'ont donc pas encore pu être intégrées à l'OAP.

C'est un secteur contraint avec de nombreux flux et modes qui se croisent et notamment des flux des villes limitrophes. Un rééquilibrage de l'arrivée des bus sur ce secteur est donc à revoir avec une répartition à l'échelle des gares RER et tram.

La commune souhaite donc attendre la fin de l'étude et notamment ses conclusions de la concertation du public qui sera engagée dans ce cadre avant de modifier l'OAP. Une procédure ultérieure d'évolution du PLU, une fois l'étude finalisée, permettra de rendre compatible l'OAP avec les besoins du secteur.

#### Les objectifs de l'OAP du pôle gare

Les objectifs en matière de mobilité de l'OAP du pôle gare, qui couvre les abords de la gare RER et de l'arrêt du T12, consistent à « offrir un meilleur partage de l'espace public entre les circulations motorisées et les circulations douces et piétonnes ». Alors que le développement d'un maillage complet des liaisons douces sur ce secteur est stratégique, l'Autorité environnementale observe que les objectifs affichés dans le projet de révision du PLU manquent d'ambition et que les réponses apportées ne soient pas à la hauteur du constat établi.

Le réseau des liaisons douces apparaît sur le schéma de l'OAP « secteur gare » à l'état de « principe » et occupe un « positionnement indicatif ». Au regard des constats du rapport de présentation, l'amélioration des continuités cyclables et piétonnes, notamment depuis les quartiers les plus éloignés de la gare, devrait

Le règlement du PLU mobilise l'article L151-38 du code de l'urbanisme pour préserver les chemins et sentes de l'enveloppe urbaine et des espaces agricoles et naturels afin de garantir les continuités douces du territoire.

L'agglomération Paris-Saclay dispose d'un Schéma de Transport 2018-2026. Ce dernier présente un plan d'actions structuré visant notamment à favoriser la pratique du vélo.

L'agglomération Paris-Saclay dispose également d'un plan vélo. Un calendrier de travaux a été mis en place avec la commune afin de répondre aux objectifs du plan vélo.

Aussi, la commune a signé une convention avec un opérateur de vélos électriques dont l'installation du matériel devrait démarrer à la rentrée et être en service avant la fin de l'année.

être une priorité pour encourager au report modal de la voiture vers les modes actifs.

A ce stade de l'avancement du projet de révision de PLU, l'Autorité environnementale signale qu'il est impératif, compte tenu notamment de l'insuffisance des liaisons douces qui pénalisent de fait le développement de la pratique des mobilités actives, que les traces des liaisons cyclistes et piétonnes soient définis, que les problématiques existantes de discontinuités des réseaux soient résolues et que les aménagements des pistes (positionnement, nombre de voies...) soient clarifiés.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

- évaluer l'impact du projet de PLU sur les déplacements motorisés sur les différents secteurs de projets ;
- analyser et renforcer l'offre de bus reliant la gare d'Epinay-sur-Orge afin de répondre aux besoins actuels et anticiper et dimensionner les besoins des futurs habitants ;
- définir les cheinements des liaisons cyclables et piétonnes sur la commune, résoudre les problèmes des discontinuités existantes et proposer des aménagements sécurisés et favorables au développement des modes alternatifs aux véhicules individuels.

Toutes ces initiatives vont contribuer à résoudre les problèmes de discontinuité des aménagements et proposer des solutions sécurisées et favorables au développement des modes alternatifs aux véhicules motorisés.

### La santé humaine

#### La pollution sonore

D'après l'état initial du dossier, la commune est impactée par les nuisances sonores d'axes routiers et ferroviaires traversant le territoire communal, ou situées en limite communale, figurant au classement préfectoral des infrastructures de transports terrestres bruyantes<sup>9</sup> (A6, RD25, RD117, RD186 et RD 257, le RERC) (RP p.151).

Une carte localisant ces axes et figurant les zones affectées par le bruit aurait permis de visualiser les zones concernées et soumises à réglementation. Des cartes représentant le bruit routier et le bruit ferré au niveau de la commune d'Epinay-sur-Orge sont présentes dans le rapport. Il est à noter que la carte des bruits routiers de nuit n'est pas centrée avec précision sur la commune. Celle-ci n'est donc pas représentative de l'ambiance sonore, car la partie est de la commune qui est la plus impactée par la pollution sonore n'y est pas représentée (RP p.152).

Le rapport signale les incidences négatives du PADD (EE p.8), « une augmentation de l'exposition aux nuisances sonores est également à prévoir dans le territoire au regard des orientations du PADD. En effet, les objectifs d'augmentation de l'attractivité de la ville et la densification autour des axes de communication majeurs participeront à l'intensification du trafic sur les voies de communication locales, et donc à l'augmentation des nuisances sonores associées ». L'analyse des incidences doit être complétée par le nombre d'habitants dont le logement est situé en zone affectée par le bruit, actuellement et à l'issue de la mise en œuvre du projet de révision du PLU. Il aurait également été pertinent de montrer par des visuels quelles secteurs d'OAP sont impactés par les nuisances sonores.

Enfin, l'Autorité environnementale considère que les « mesures complémentaires éventuelles » qui consisteraient à « mettre en œuvre d'autres mesures de réduction des nuisances sonores à la source (orientations des bâtiments, revêtements spécifiques, mise en place d'écrans acoustiques, etc.) » doivent être précisées et prescrite par le projet de PLU.

#### La pollution de l'air

L'analyse de l'état initial de la qualité de l'air est caractérisée au niveau départemental par les données de mises à disposition par Airparif (RP p.147). Or, la commune fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air et à ce titre

<p>La santé humaine</p> <p><b>La pollution sonore</b></p> <p>D'après l'état initial du dossier, la commune est impactée par les nuisances sonores d'axes routiers et ferroviaires traversant le territoire communal, ou situées en limite communale, figurant au classement préfectoral des infrastructures de transports terrestres bruyantes<sup>9</sup> (A6, RD25, RD117, RD186 et RD 257, le RERC) (RP p.151).</p> <p>Une carte localisant ces axes et figurant les zones affectées par le bruit aurait permis de visualiser les zones concernées et soumises à réglementation.</p> <p>Des cartes représentant le bruit routier et le bruit ferré au niveau de la commune d'Epinay-sur-Orge sont présentes dans le rapport. Il est à noter que la carte des bruits routiers de nuit n'est pas centrée avec précision sur la commune. Celle-ci n'est donc pas représentative de l'ambiance sonore, car la partie est de la commune qui est la plus impactée par la pollution sonore n'y est pas représentée (RP p.152).</p> <p>Le rapport signale les incidences négatives du PADD (EE p.8), « une augmentation de l'exposition aux nuisances sonores est également à prévoir dans le territoire au regard des orientations du PADD. En effet, les objectifs d'augmentation de l'attractivité de la ville et la densification autour des axes de communication majeurs participeront à l'intensification du trafic sur les voies de communication locales, et donc à l'augmentation des nuisances sonores associées ». L'analyse des incidences doit être complétée par le nombre d'habitants dont le logement est situé en zone affectée par le bruit, actuellement et à l'issue de la mise en œuvre du projet de révision du PLU. Il aurait également été pertinent de montrer par des visuels quelles secteurs d'OAP sont impactés par les nuisances sonores.</p> <p>Enfin, l'Autorité environnementale considère que les « mesures complémentaires éventuelles » qui consisteraient à « mettre en œuvre d'autres mesures de réduction des nuisances sonores à la source (orientations des bâtiments, revêtements spécifiques, mise en place d'écrans acoustiques, etc.) » doivent être précisées et prescrite par le projet de PLU.</p>	<p>Pour plus de précision, les cartes présentées en page 152 seront remplacées par les cartes de bruit stratégiques cadrees à l'échelle communale.</p> <p><a href="https://www.esonne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-naturels-et-technologiques/Bruit/Bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestre/Cartes-stratégiques-de-bruit-et-plans-de-méprvention/Les-cartes-de-bruit-stratégiques-du-département-de-l-Essonne-CSB2/Les-cartes-de-bruit-stratégiques-3ème-échéance">https://www.esonne.gouv.fr/Actions-de-l-Etat/Environnement-naturels-et-technologiques/Bruit/Bruit-des-infrastructures-de-transport-terrestre/Cartes-stratégiques-de-bruit-et-plans-de-méprvention/Les-cartes-de-bruit-stratégiques-du-département-de-l-Essonne-CSB2/Les-cartes-de-bruit-stratégiques-3ème-échéance</a></p> <p>Les différentes OAP sectorielles présentent des orientations en faveur de la santé humaine, notamment « Proposer une isolation phonique de qualité dès la conception des bâtiments ». La commune entend ajouter paragraphe avec des dispositions relatives à l'« Exposition aux nuisances et pollutions » au sein du dossier d'OAP pour une meilleure prise en compte de la thématique.</p> <p>Quant au calcul du nombre d'habitants supplémentaires qui seront exposés aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique, cela demande une étude supplémentaire dédiée à réaliser par un bureau d'études spécialisé qui ne pourra être réalisée dans le cadre de la présente procédure.</p>	<p><b>Rapport tome 2</b></p> <p><b>OAP TWBN</b></p>
--	---	---

L'Autorité environnementale regrette que l'analyse n'ait pas été réalisée à l'échelle communale.

L'évaluation environnementale indique que « une intensification du trafic routier, participera alors à une dégradation de la qualité de l'air, notamment aux abords des voies de communication structurantes » (EE p.6). Les leviers d'action mentionnés dans le PADD pour minimiser ces impacts portent sur les mobilités, le bâtiment, et la végétalisation.

Même si le respect de la réglementation sur le bruit et celles sur la pollution de l'air s'appliquent au stade du projet, le projet de PLU, par les règles qu'il pose et les éventuelles protections qu'il peut prévoir, doit permettre la réalisation de projets dans des conditions n'affectant pas de manière importante la santé humaine. L'impact de la proximité entre les secteurs d'OAP (centre-ville, pole gare et Mauregad) et la RD117 est notamment à analyser.

L'analyse doit à cet égard se référer aux valeurs retenues par l'Organisation mondiale de la santé (OMS), qui constitue la référence en matière de santé humaine, pour définir les niveaux au-dessus desquels ces deux types de pollution ont des effets néfastes documentés sur la santé. En l'état des informations dont dispose l'Autorité environnementale, le projet de PLU ne pose pas, par ses règles, des conditions suffisantes pour que les opérations envisagées n'aient pas des conséquences notables sur la santé Humaine au regard de l'exposition au bruit et à la pollution de l'air.

(10) L'Autorité environnementale recommande de :

- présenter des données plus précises sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore sur le territoire communal, permettant d'identifier avec précision les sources de pollutions atmosphériques et de bruit, ainsi que les situations d'exposition des populations actuelles et futures ;
- préciser le nombre d'habitants supplémentaires qui seront exposés aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique ;
- intégrer à la révision du PLU des mesures permettant de réduire les nuisances sonores à des niveaux proches des valeurs recommandées par l'OMS.

