



# EPINAY SUR ORGE

Nicolas POLINI

N° E250000060/78



**COMMUNE**  
**EPINAY SUR ORGE**  
(Département de L'ESSONNE)

**PROJET**  
**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Enquête publique réalisée du Lundi 20 octobre 2025 au Mardi 18 novembre 2025  
(Arrêté du 17/09/2025)

**RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**

## Table des matières

1. contexte enquête publique .....	p4
2. but de l'enquête publique.....	p6
3. organisation de l'enquête publique .....	p18
4. déroulement de l'enquête publique.....	p19
5. conclusions motivées .....	p22
6. l'enquête.....	p24
7. le projet .....	p25
8. avis du commissaire enquêteur.....	p45
9. recommandations .....	p46
10. annexes .....	p48

## **1/ Le contexte de l'enquête publique :**

La loi « Engagement national pour l'environnement » dite loi ENE du 12 juillet 2010 a refondu les régimes d'enquêtes publiques en deux grandes catégories :

- Les enquêtes régies par le Code de l'environnement.
- Les enquêtes régies par le Code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

La présente enquête relève donc du code de l'environnement (articles L.123-1 et suivants) et s'inscrit dans le cadre de la loi BOUCHARDEAU de 1983 « relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement » Ainsi, l'enquête publique a pour objet d'informer et de faire participer les citoyens aux décisions prises notamment en matière d'environnement.

### **1.1 L'enquête publique :**

L'enquête publique a pour objet d'informer et de faire participer le public à l'élaboration de décisions. Il s'agit alors de présenter au public le projet avec les conditions de son intégration dans le milieu d'accueil et de permettre au plus grand nombre possible de personnes de faire connaître leurs observations et propositions pour avis et prise de décision.

L'enquête publique permet alors de déterminer si tous les administrés ont eu connaissance du projet, s'il respecte la réglementation et s'il est d'intérêt public ou d'utilité publique.

Le Commissaire enquêteur accomplit une mission occasionnelle de service public et d'utilité collective : il permet ainsi à l'autorité ayant le pouvoir de décision de disposer préalablement de tous les éléments nécessaires à son information.

A l'issue de l'enquête publique, il rédige un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies et, dans un document séparé, il fait part de ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet. Cet avis est personnel.

### **1.2 La procédure d'enquête :**

L'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête précise par arrêté, quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et après concertation avec le commissaire enquêteur ou le président de la commission d'enquête :

- a- L'objet de l'enquête, notamment les caractéristiques principales du projet, plan ou programme, la date à laquelle celle-ci sera ouverte et sa durée.
- b- La ou les décisions pouvant être adoptée (s) au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation.
- c- Le nom et les qualités du commissaire enquêteur ou des membres de la commission d'enquête.
- d- Les lieux, ainsi que les jours et heures où le public pourra consulter le dossier d'enquête et présenter ses observations sur le registre ou sur le site ouverts à cet effet

en cas de pluralité de lieux d'enquête, l'arrêté désigne parmi eux le siège de l'enquête, où toute correspondance relative à l'enquête peut être adressée au commissaire enquêteur ou à la commission d'enquête.

**e-** Les lieux, jours et heures où le commissaire enquêteur ou la commission d'enquête, représentée par un ou plusieurs de ses membres, se tiendra à la disposition du public pour recevoir ses observations.

**f-** Le cas échéant, la date et le lieu des réunions d'information et d'échange envisagées.

**g-** La durée et les lieux où, à l'issue de l'enquête, le public pourra consulter le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête.

**h-** L'identité de la ou des personnes responsables du projet, plan ou programme ou de l'autorité auprès de laquelle des informations peuvent être demandées.

**i-** l'adresse du site internet sur lequel des informations relatives à l'enquête pourront être consultées, ou les moyens offerts au public de communiquer ses observations par voie électronique.

**j-** Toute personne peut sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de l'autorité compétente pour ouvrir et organiser l'enquête dès la publication de l'arrêté d'ouverture de l'enquête.

**k-** Pendant la durée de l'enquête, le public peut consigner ses observations, propositions et contre-propositions sur le registre d'enquête, établi sur feuillets, cotés et paraphés par le commissaire-enquêteur ou un membre de la commission d'enquête, tenu à leur disposition dans chaque lieu où est déposé un dossier et sur le site prévu à cet effet.

Les observations, propositions et contre-propositions peuvent également être adressées par correspondance au commissaire-enquêteur ou au président de la commission d'enquête au siège de l'enquête, et le cas échéant, selon les moyens de communication électronique indiqués dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête. Elles sont tenues à la disposition du public au siège de l'enquête.

A l'expiration du délai d'enquête, conformément au code de l'environnement, les registres d'enquête sont mis à disposition du commissaire enquêteur et clos par lui.

Dès réception du/ou des registres, le commissaire enquêteur communique aux services compétents les observations écrites et orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Ces services disposent d'un délai de quinze jours pour produire des observations éventuelles.

A l'issue de l'enquête publique, le commissaire enquêteur :

- Etablit un rapport qui relate le déroulement de l'enquête et examine les observations recueillies. Le rapport comporte le rappel de l'objet du projet, la composition du dossier et l'organisation de l'enquête.

- Joint des pièces figurant dans le dossier de l'enquête, une synthèse des observations du public, une analyse des éventuelles propositions et contre-propositions

produites durant l'enquête et le cas échéant les observations du responsable du projet en réponse aux observations du public.

▪ Consigne, dans un document séparé, ses conclusions motivées, en précisant si elles sont favorables sous réserve ou défavorables au projet.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmet le dossier de l'enquête avec le rapport, les conclusions motivées et les annexes.

Une copie du rapport, des conclusions motivées et des annexes est tenue à la disposition du public pendant la durée d'un an à compter de la date de clôture de l'enquête publique.

## 2/. But de l'enquête publique/ cadre de la révision :

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification de l'urbanisme au niveau communal. Il a remplacé le plan d'occupation des sols (POS) depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU.

Le Plan Local d'Urbanisme de la commune de EPINAY SUR ORGE actuellement en vigueur a été approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du *20 juin 2019*.

D'une manière générale, le Plan Local d'Urbanisme peut évoluer via des procédures de modifications, si les adaptations ne remettent pas en cause les objectifs et le Projet d'Aménagement et de Développement Durable, ne réduisent pas un espace boisé classé, une zone agricole ou naturelle ou une protection édictée en raison d'un risque de nuisance, la qualité des sites, des paysages, ou des milieux naturels, ou n'engendrent pas une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance.

La présente révision (délibération en date du 29 septembre 2020) n'entrant pas dans les champs énoncés ci-dessus, est donc une révision générale conformément au **Code de l'urbanisme. (Articles L151-1 à L154-4)**

### . 2.1 Objet de la présente enquête :

La présente enquête publique a pour objet la révision du plan local d'urbanisme (PLU), approuvé par délibération du conseil municipal en date du *20 juin 2019*.

. Conformément à la procédure prescrite par le Code de l'urbanisme, différentes phases sont prévues dont celle d'un débat au sein du Conseil municipal sur les orientations générales exprimées dans le projet d'aménagement et de développement durables (PADD). Cet outil est fondamental pour la mise en œuvre du projet de la commune qui a donc approuvé le *29 septembre 2020* la révision du PLU de la commune, de même que la mise en place d'une concertation avec les administrés

### 2.2 Objectif du projet :

La révision doit permettre d'atteindre des objectifs que l'on peut classer ainsi :

*- Volet urbain et démographique :*

-Créer les conditions pour se mettre en conformité avec les objectifs de mixité sociale fixées par la loi SRU et le programme local de l'habitat voté par la communauté d'agglomération Paris -Saclay le 18 décembre 2019.

-Organiser le réaménagement du pôle gare avec une nouvelle morphologie urbaine dans le cadre de la mise en service du T12.

-Redynamiser le centre-ville, en favorisant le renouvellement urbain, en veillant à maintenir les commerces de détails et de proximité et en améliorant le stationnement.

-Développer une offre de logements diversifiée

-Accompagner la croissance démographique en fixant les orientations en termes de besoins en équipements publics.

-Permettre de garantir la qualité architecturale de la ville .

*-Volet environnemental :*

-Inscrire l'aménagement de la ville dans une perspective de développement durable, prendre en compte les enjeux du changement climatique, de la préservation de la biodiversité, de la perméabilité des sols.

-Intégrer les attentes en termes d'assainissement et du traitement des eaux pluviales.

-Effectuer un recensement des éléments de paysage remarquables nécessitant la mise en place d'une protection.

2.3 Localisation du projet :

ÉPINAY-SUR-ORGE se trouve au nord du département de l'Essonne, au sein de la région Île-de-France. La commune se situe à moins de 20km au sud de Paris. Elle se situe à proximité de pôles d'emplois locaux, notamment l'aéroport de Paris-Orly. Elle constitue une des portes Est de l'Agglomération Paris-Saclay et se positionne aux confins des agglomérations GT12 et Cœur d'Essonne. Les liaisons entre ÉPINAY-SUR-ORGE et les principaux pôles urbains à proximité sont facilitées par l'A6 qui longe le nord de la commune, la N20 , ainsi que par le réseau ferré. Le territoire communal est également desservi par le RER C ainsi que par la ligne du T12

2 -4- Situation administrative :

. ÉPINAY-SUR-ORGE est rattachée administrativement à l'arrondissement de Palaiseau et au canton de Longjumeau. Peuplée de 10 760 spinoliens (RP 2021), elle appartient à la communauté d'agglomération Paris Saclay qui regroupe 27 communes et 316 066 habitants (RP 2021)

L'urbanisation de la commune 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 .

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.



La commune a connu une baisse de population de 2015 à 2021 ; sur la même période elle a enregistré une augmentation du nombre de logements (+4,4%) pour atteindre 4663 logements. Cette évolution s'est accompagnée d'une augmentation de la vacance de logements, soit 7.2% du parc. Le PLH 2019-2024 fixe un objectif de production de 785 logements pour la commune réparti comme suit : - La livraison de 385 logements privés, - La livraison de 400 logements locatifs sociaux produits dans le cours du PLH et l'agrément de 260 logements entre 2023 et 2025.

En 2021, les tranches d'âges les plus représentées sont les classes intermédiaires : les 30-44 ans représentent 21,1% de la population et les 45-59 ans représentent 20,0% de la population. L'analyse de la répartition par âge de la population spinolienne entre 2015 et 2021 démontre : • une baisse des classes les plus jeunes (0-14 et 15-29 ans) qui doit interroger sur la capacité des équipements publics à destination des familles et notamment scolaires, ainsi que sur l'accueil des jeunes actifs ; • une augmentation des classes d'âge les plus âgées (60-74 ans et 75 ans et plus) : cette augmentation doit questionner la réflexion du PLU sur l'adaptation du parc de logements à ces catégories (petits logements destinés aux retraités notamment).

#### 2-5. La communauté d'agglomération Paris-Saclay ::

ÉPINAY-SUR-ORGE fait partie de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay, institutionnellement, née le 1er janvier 2016. Elle réunit les anciennes *Communautés* d'agglomération d'Europ'Essonne (CAEE) et du Plateau de Saclay (CAPS) et les communes de Verrières-le-Buisson et de Wissous. Entre ville et ruralité, le territoire dispose d'une grande diversité de communes, dont la population varie de 700 à 48 000 habitants. Parmi les 27 communes qui composent l'agglomération, 9 comptent moins de 5 000 habitants tandis que 6 dépassent les 20 000 habitants. Les 27 communes qui la composent sont : BALLAINVILLIERS, BURES-SUR-YVETTE, CHAMPLAN, CHILLYMAZARIN, ÉPINAY-SUR-ORGE, GIF-SUR-YVETTE, GOMETZ-LE-CHÂTEL, IGNY, LA VILLE DU BOIS, LES ULIS, LINAS, LONGJUMEAU, MARCOUSSIS, MASSY, MONTLHÉRY, NOZAY, ORSAY, PALAISEAU, SACLAY, SAINT-AUBIN, SAULX-LES-CHARTREUX, VAUHALLAN, VERRIÈRES-LE-BUISSON, VILLEBON-SUR-YVETTE, VILLEJUST, VILLIERS-LE-BÂCLE, WISSOUS.

#### 3/. Le plan local d'urbanisme et le rapport de compatibilité :

Le rapport de compatibilité implique que la norme inférieure ne soit pas contraire aux orientations ou aux principes fondamentaux portés par la norme supérieure et qu'elle contribue, même partiellement, à leur réalisation.

##### 3.1. Le schéma directeur de la Région Ile de France (SDRIF)

La Région Île-de-France est une collectivité territoriale dont les prescriptions d'urbanisme sont considérées comme de rang supérieur à celles de la commune. Le PLU d'ÉPINAY-SUR-ORGE doit donc être compatible avec le SDRIF-. Article L.123-1 du code de l'urbanisme : Le schéma directeur de la région d'Île-de-France a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique et l'utilisation de l'espace tout en garantissant le rayonnement international de cette région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les

disparités spatiales, sociales et économiques de la région, coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région. Il détermine notamment la destination générale de différentes parties du territoire, les moyens de protection et de mise en valeur de l'environnement, la localisation des grandes infrastructures de transport et des grands équipements. Il détermine également la localisation préférentielle des extensions urbaines, ainsi que des activités industrielles, logistiques, artisanales, agricoles, forestières et touristiques. Il fixe une trajectoire permettant d'aboutir à l'absence de toute artificialisation nette des sols ainsi que, par tranches de dix années, un objectif de réduction du rythme de l'artificialisation.

Le Schéma Directeur Environnemental de la région Île-de-France a été approuvé par le conseil régional en date du 11 septembre 2024. Le SDRIF-E est un document d'orientation générale qui définit les options fondamentales et les objectifs essentiels de l'aménagement du territoire et arrête les règles générales qui s'appliquent à chacun.

Pour guider la transition de l'Île-de-France vers une région-capitale plus sobre, plus verte, plus polycentrique et affirmer sa résilience, le projet d'aménagement du SDRIF-E porte les grands objectifs suivants :

1. Un environnement protégé pour le mieux-être des Franciliens. Le SDRIF-E protège et restaure l'environnement, pour permettre à toutes les composantes du vivant de s'épanouir. La trajectoire de sobriété foncière vers le ZAN en 2050 renforcera la protection des espaces naturels, agricoles et forestiers ; en parallèle une armature verte sera restaurée jusqu'au cœur des espaces urbains.

2. Une gestion stratégique des ressources franciliennes : sobriété, circularité et proximité. Pour être plus sobre et renforcer sa résilience dans un contexte environnemental et géopolitique incertain, l'Île-de-France développera ses capacités de production et de transformation locale d'aliments, de matériaux et d'énergie, ainsi que les infrastructures de l'économie circulaire

3. Vivre et habiter en Île-de-France : des cadres de vie désirables et des parcours de vie facilités. Le SDRIF-E accompagne les transformations territoriales afin de résorber les déséquilibres territoriaux et d'améliorer le bien-être des Franciliens en proposant des cadres de vie variés et désirables et en favorisant l'accès de tous à un logement abordable et confortable, à un ensemble d'équipements, de services et de commerces, à des espaces publics agréables et végétalisés, ainsi qu'à des paysages valorisés. Ce document stratégique prévoit la construction de 70 000 logements par an et engage la région vers un développement axé autour de 144 polarités.

4. Conforter une économie compétitive et souveraine engagée dans les grandes transitions. Les filières et sites d'activités qui assurent la viabilité économique de la région seront soutenus et accompagnés dans leur transition environnementale ; en parallèle une offre foncière sera dédiée aux activités industrielles d'intérêt régional.

5. Améliorer la mobilité des Franciliens grâce à des modes de transport robustes, décarbonés et de proximité. La région poursuivra le développement des transports en commun et des mobilités actives pour améliorer la robustesse du système de

déplacements, le polycentrisme régional et la qualité de vie des Franciliens. Le SDRIF-E s'inscrit ainsi dans une planification régionale renouvelée, pour répondre aux exigences sociales, économiques et territoriales propres à l'Île-de-France tout en intégrant les impératifs liés aux défis environnementaux globaux. Il définit une trajectoire collective à emprunter pour conforter la place de la première région d'Europe.

Au sein des grandes entités géographiques du SDRIF-E(6), ÉPINAY-SUR-ORGE a été identifiée comme appartenant à la couronne d'agglomération. 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 mobilités actives. La couronne d'agglomération est l'entité pour laquelle le SDRIF-E projette le développement urbain

→ Les orientations réglementaires du SDRIF-E pour le territoire d'ÉPINAY-SUR-ORGE sont au nombre de trois :

- maîtriser le développement urbain ;
- placer la nature au cœur du développement régional ;
- développer l'indépendance productive régionale.

### 3.2.. Le plan climat air énergie territorial :

Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) validé par arrêté du préfet de région le 14 décembre 2012 définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel ;
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020 ;
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote). Le PCAET 2019-2024 Paris Saclay a été adopté par délibération du Conseil Communautaire le 17 décembre 2019.

### 3.3. Le plan de déplacements urbains d'Île de France :

La région Île-de-France compte plus de 11 millions d'habitants dans un rayon moyen de seulement 50 km. Chacun, quel que soit son statut social et sa situation géographique, doit pouvoir aller d'un point à un autre du territoire, selon ses modes de déplacement et ce, dans des conditions respectueuses de la santé et de l'environnement.

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France a été approuvé le 19 juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France.

Le PDUIF fixe les objectifs et le cadre de la politique des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport d'ici 2020. Ses actions à mettre en œuvre sur la période 2010-2020 ont pour ambition de faire évoluer l'usage des modes vers une mobilité plus

durable. Le PDUIF vise ainsi globalement : - une croissance de 20% des déplacements en transports collectifs ; - une croissance de 10% des déplacements en modes actifs (marche et vélo) ; - une diminution de 2% des déplacements en voiture et deux-roues motorisés. Le PDUIF 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.

#### 3.4 Le SDAGE du bassin de la Seine :

Le SDAGE fixe des objectifs pour chaque masse d'eau avec obligation de résultat (plans d'eau, cours d'eau, estuaires, eaux côtières et de transition, eaux souterraines). Au regard du rapport de compatibilité, par ses orientations, ses objectifs et ses dispositions, le SDAGE contribue à l'intégration des principes et exigences de la gestion équilibrée et durable de la ressource en eau (art. L.211-1 code environnement) et de la préservation des milieux aquatiques et la protection du patrimoine piscicole (art. L.430-1 code environnement ( il est fixé cinq orientations )

#### 3.5 Le schéma régional de cohérence écologique : (SRCE)

Le SRCE a pour objectif principal la préservation et la remise en état des continuités écologiques. Ainsi, le PLU de la commune d'EPINAY-SUR-ORGE doit prendre en compte les orientations du SRCE francilien approuvé par délibération du conseil régional du 26 septembre 2013 et adopté par arrêté n°2013/294-0001 du préfet de région le 21 octobre 2013. Le SRCE est composé de 2 cartes :

- la carte des composantes de la trame verte et bleue de la Région Île-de-France ;
- la carte des objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue de la Région Île-de-France.

#### 3.6. Le plan de prévention du bruit dans l'environnement (PPBE)

Le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay a été approuvé le 18 décembre 2019.

#### 3.7. Le schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie d'Ile-de-France

Après avoir été approuvé par le conseil régional le 23 novembre 2012, le préfet de la région Ile-De-France a arrêté le 14 décembre 2012 le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie d'Île-de-France (SRCAE). Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional. Le SRCAE définit les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions.

#### 4/Le projet d'aménagement et de développement durable :

##### 4.1 Contenu réglementaire :

Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) est, après le rapport de présentation le deuxième document du PLU.

Dans ce document est exprimée la vision de la municipalité et les grandes orientations concernant son développement à moyen et long terme. Il est la traduction des orientations nationales concernant la consommation et la protection des espaces naturels, la sobriété énergétique, l'urbanisme, les transports, le développement économique.

Même s'il n'est pas directement opposable aux autorisations d'urbanisme, le PADD permet de garantir l'équilibre général d'un projet.

##### 4.2 Esprit général du projet :

Ce PADD vise :

- à développer l'offre en transports en commun et l'intermodalité entre les différents modes de déplacement en offrant une alternative à un système exagérément polluant.
- à préserver, renforcer et valoriser le patrimoine bâti ou non, à améliorer le cadre de vie.
- à préserver, soutenir et encourager le développement économique du territoire.
- à assurer l'équilibre social de l'habitat et adapter l'offre de logements aux changements socio-démographiques à venir.
- à confirmer l'engagement de la commune dans le développement durable.
- à maîtriser sa croissance démographique dans une logique d'économie de l'espace et des ressources.
- à affirmer son adhésion forte à la communauté d'agglomération PARIS Saclay.

Sept axes sont ainsi fixés :

Axe 1 : une ville accessible (transition vers les mobilités douces)

Axe 2 : une ville naturelle (qualité environnementale et cadre de vie)

Axe 3 : une ville active (encourager le développement économique)

Axe 4 : une ville solidaire (défis pour la cohésion du territoire)

Axe 5 : une ville exemplaire (référence en termes d'écologie urbaine)

Axe 6 : une ville structurée (développement urbain maîtrisé et équilibré)

Axe 7 : une ville « porte est » de l'agglomération (renforcer le sentiment d'appartenance à la communauté d'agglomération Paris Saclay)

#### 5/ les orientations d'aménagement et de programmation (OAP)

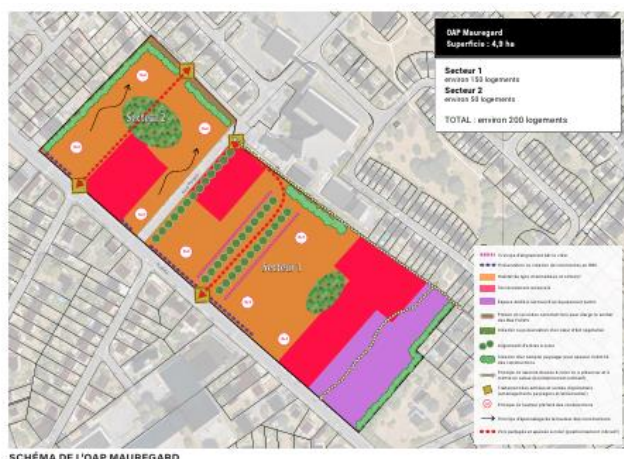
En cohérence avec le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements ... leur élaboration préfigure les prescriptions réglementaires. Ainsi sont identifiés les secteurs à développer et porteurs de projet.

##### 5.1 Les OAP de secteur ; localisation :

###### 5.1-1-OAP 1 le centre-ville



### 5.1-3-OAP3 Mauregard



Superficie : 4.9 ha

Nb de logements : 200

Cette OAP est située en partie nord et marque l'interface entre les milieux pavillonnaires au nord et le centre très dense. Il est prévu la construction de logements mixtes couplés avec des commerces et services. Les gabarits seront de type R+3 en front de Grande rue. Il sera prévu l'épannelage des gabarits : R+3 le long de Grande rue, R+2 en recul de celle-ci.

### 5.1-4-OAP 4 Croix ronde :



Superficie : 6.25 ha

Nb de logements : 350 .

Il s'agit d'un nouveau secteur entre la limite actuelle de l'urbanisation et la zone agricole à l'ouest de la commune. La quasi-totalité du secteur a fait l'objet de constructions déjà livrées.

Les gabarits des constructions ne devront pas dépasser R+3. Les typologies bâties varieront entre logements individuels et collectifs.

Ces quatre OAP devront respecter les principes de mobilité voirie et espaces publics. Pour chaque projet est demandé un travail de continuité végétale, la mise en place d'une parfaite insertion urbaine avec l'environnement et le tissu urbain existant. Il est aussi demandé d'appliquer des règles relatives à la santé et à l'environnement (luminosité, isolation phonique, exposition solaire, énergies renouvelables, gestion des déchets ...) à l'aménagement durable.

## 5.2 Les OAP thématiques :

### 5.2.1 OAP trames verte, bleue, noire, brune.(TVBN)

Ces trames (engagement phare du Grenelle de l'environnement) visent à préserver, gérer et remettre en état les milieux nécessaires aux continuités écologiques en prenant en compte les activités humaines. C'est un réseau écologique formé de continuités écologiques terrestres, aquatiques, et d'obscuretés identifiées. Il s'agit de relier par des corridors écologiques les réservoirs de biodiversité et d'obscureté, en prenant en compte les fortes contraintes de l'urbanisation de la commune.

Sont répertoriés :

- les réservoirs de biodiversité, espaces où les individus peuvent réaliser l'ensemble de leur cycle de vie.

- Les continuités et corridors écologiques : leur préservation permet de limiter les risques de cloisonnement pouvant conduire à la disparition d'espèces. Ils suivent les vallées de l'Orge et de l'Yvette .

- les microréservoirs et noyaux complémentaires qui constituent un support potentiel d'accueil ou de migration pour les espèces protégées. (Boisements, espaces végétalisés, prairies, zones humides ..)

Au sein des espaces urbanisés les secteurs non bâtis participent à cette trame (parcs, squares, jardins publics ..)

Il s'agit donc de préserver la biodiversité et la qualité de la TVBN, de développer la qualité écologique et l'insertion paysagère au sein du tissu urbain

## 6/cadre juridique et textes réglementaires

-6.1 Concernant l'enquête publique dans son organisation et son déroulement :

- Loi engagement national pour l'environnement du 12 juillet 2010 dite loi ENE qui a refondu le régime des enquêtes publiques.

- Code de l'environnement : articles L 123-1 à L 123-18 et R 123-1 à R 123-27 qui définissent le champ d'application et l'objet de l'enquête publique .

- Loi Bouchardeau de 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement.

- Code général des collectivités territoriales.

-6.2 Concernant le projet de plan local d'urbanisme :



- Code de l'urbanisme : article L-101-1 ; l 101-2
- Loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain(Loi SRU) du 13 décembre 2000,qui a défini un nouvel outil d'urbanisme réglementaire venant remplacer le POS. Elle renforce la place du PLU.
- Loi du 3 août 2009 dite « grenelle 1 » ; elle confirme la reconnaissance de l'urgence écologique ,la nécessité de réduire la consommation en énergie, eau et autres ressources naturelles, et la préservation des paysages naturels ...
- Grenelle 2
- Loi ALUR du 24 mars 2014 concernant l'accès au logement et un urbanisme rénové .

## 7/ La concertation :

### -7-1 RAPPEL DES MODALITÉS DE CONCERTATION

Par délibération du Conseil Municipal en date du 29 septembre 2020, la commune a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme et fixé les modalités de concertation avec la population :

- 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,
- tenue de réunions publiques de concertation permettant échanges et réflexions avec les habitants,
- 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 ont été portées à la connaissance du public par la 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.

### -7-2 RÉALISATION DES MODALITÉS DE CONCERTATION :

Cette concertation avec la population a été mise en place tout au long de l'élaboration du PLU. Elle a pris la forme suivante :

#### . ORGANISATION DE RÉUNIONS PUBLIQUES :

La commune a organisé deux réunions publiques suivies d'un débat :

- Le 9 mars 2022 à 19h00 en salle de la Gilquinière, relative au diagnostic et au Projet d'Aménagement et de Développement Durables. Environ 25 personnes étaient présentes à cette réunion.
- Le 11 mars 2025 à 19h00 en salle de la Gilquinière, relative aux Orientations d'Aménagement et de Programmation, au Règlement et au plan de zonage. Environ 100 personnes étaient présentes à cette réunion.

Ces réunions ont donné lieu à des comptes-rendus et les supports de présentation des réunions sont disponibles sur le site internet de la commune.

## -'ORGANISATION DE RÉUNIONS AVEC LES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIÉES ET CONSULTÉES :

Deux réunions ont eu lieu avec les personnes publiques associées et consultées afin de leur présenter le projet et de recueillir leurs avis sur les différentes étapes de la procédure. Elles se sont tenues :

- le 14 janvier 2022 : présentation de la synthèse du diagnostic et des grandes orientations du PADD,
- le 20 novembre 2024 : présentation des évolutions du PADD pour le second débat,
- le 5 mars 2025 : présentation de la traduction réglementaire,

### 8/ Composition du dossier :

Le dossier accompagnant l'enquête publique est complet et documenté. L'ensemble de la documentation est réparti par thème.

#### Pièces administratives :

-Textes régissant l'enquête.

--Délibération du conseil municipal du *29 septembre 2020* : *prescription* de la révision du PLU et définitions des modalités de la concertation.

- Délibération du conseil municipal du *23 juin 2022* sur le PADD
- Délibération du conseil municipal du *10 décembre 2024* sur le PADD
- Délibération du conseil municipal du *1 avril 2025* sur le bilan de la concertation avec le public et sur le projet de PLU.
- Arrêté n°413/2025 du 17septembre2025 de Monsieur le Maire de la commune ordonnant l'ouverture de l'enquête publique.
- Avis délibéré de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAE).
- Avis des Personnes publiques associées.
- Décision n° E25000060/78 du 11 aout 2025 du tribunal administratif de Versailles désignant deux commissaires enquêteurs (titulaire et suppléant)

#### N°1. Rapport de présentation (252 pages )

Le rapport de présentation explique, justifie et motive la nécessité de réexaminer le règlement, d'ajuster les secteurs de projets, de renforcer la protection de la nature en ville, en identifiant le patrimoine végétal et bâti à protéger, en favorisant la mixité sociale et en répondant aux divers besoins des administrés. Le PLU a vocation à anticiper et à accompagner les évolutions à venir du territoire d'Epinay-sur-orge,

## N°2. Règlement écrit :(450 pages)

Le règlement du plan local d'urbanisme fixe les règles d'utilisation et d'occupation des terrains situés dans les zones délimitées. Pour chaque typologie de zone existe des dispositions fixant les interdictions et autorisations de construire et les conditions d'occupation. On distingue les dispositions applicables aux zones urbaines, aux zones à urbaniser, aux zones naturelles.

Le dossier comporte également des documents graphiques.

## N°3. Orientations d'aménagement et de programmation :(55 pages)

Ces orientations visent à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager les différents quartiers. Sont concernées quatre OAP de secteurs et les OAP thématiques (trames VNB).

N° 4-5-6 Explications et justifications des choix retenus ; Evaluation environnementale ;Articulation avec documents supérieurs .(250 pages)  
Et représentations graphiques et zonage.

### . Les personnes publiques associées : (PPA)

Les personnes publiques associées ont été destinataires du projet de PLU

Certaines correspondances reçues des PPA demandent, soit des précisions soit la prise en compte de mesures et aménagements divers.

**L'ensemble des PPA émet un avis favorable**

## 9/ Organisation de l'enquête publique :

### 9.1 Désignation du commissaire enquêteur :

Un Commissaire enquêteur, Monsieur Nicolas POLINI et un commissaire enquêteur suppléant Monsieur Jacques PLACE ont été désignés par Madame la magistrate déléguée par la Présidente du tribunal administratif de Versailles (*Décision n°E25000060/78 du 11 aout 2025*) (Annexes)

### 9.2 Modalités de l'enquête publique :

Par délibération du *29 septembre 2020* le conseil municipal prescrit la révision du plu et définit les modalités de concertation.

Monsieur le maire ordonne l'ouverture d'une enquête publique par arrêté n°413/2025 du *17 septembre 2025*.

-Durée de l'enquête : du *20 octobre 2025 (09h00)* au *18 novembre 2025. (17h00)*

-Lieu de consultation du dossier : mairie d'Epinay sur orge.

Comme prévu et annoncé dans l'arrêté, le Commissaire enquêteur s'est tenu à la disposition du public en mairie d'Epinay sur orge , lors de quatre permanences.

Le dossier était consultable sur le site internet de la commune. Les observations, propositions et contrepropositions pouvaient être déposées par courrier électronique.

### 9.3 Publicité de l'enquête :

#### 9.3.1. Publicité légale par voie de presse :

Un avis d'enquête publique, a été publié deux fois dans la rubrique « Annonces Légales » des journaux « Le Républicain », « Le Parisien », (les 30 /09 et les 02 :10 )

#### *9.3.2. Publicité par voie d'affichage communal public :*

L'avis d'enquête publique a été affiché dans les formes et délais réglementaires en mairie, en huit points de la ville, dans le bulletin municipal à la diligence de Monsieur le Maire de la commune.

#### *9.3.3 Publicité par voie dématérialisée :*

L'avis d'enquête et l'ensemble du dossier ont été mis à la disposition des citoyens sur le site internet de la commune.

*En conclusion, on peut dire que l'information concernant cette enquête a été abondante, réitérée et explicite, suffisante et accessible à tous.*

*Nul ne peut prétendre avoir manqué d'information à ce sujet.*

### 10/ Déroulement de l'enquête publique :

#### *10.1 Réunions préliminaires à l'enquête publique, sa clôture :*

- Le 15 septembre 2025, le Commissaire enquêteur a rencontré Monsieur le Maire, Madame Panzani, Monsieur Lale de l'urbanisme et la représentante du bureau d'études ..

Cette rencontre a permis d'approfondir les différents points du dossier, de rappeler les étapes et règles du processus et de fixer les dates des permanences.

- Le 18 novembre 2025, dernière permanence et clôture des sept (07) registres d'enquête. (17h00)

#### *10.2 Rencontres pendant l'enquête :*

Lors de chaque permanence le Commissaire enquêteur a été reçu par les personnels de la mairie.

Les relations ont toujours été franches, cordiales et constructives, permettant le déroulement harmonieux de l'ensemble de la procédure.

#### *10.3 Incidents relevés au cours de l'enquête :*

Aucun incident n'est à signaler au cours de l'enquête publique.

#### *10.4 Procès-verbal : (Annexes)*

Un procès-verbal a été rédigé et adressé à la commune.

#### *10.5 Réponses de la commune (Annexes)*

Chaque question soulevée a reçu une réponse

Le dossier fourni comme support à l'enquête publique est conforme aux exigences réglementaires.

11.1 Commentaires relatifs aux observations et remarques portées sur le registre d'enquête :

Sept (07) registres d'enquête ont été ouverts.

Les principaux thèmes abordés sont :

-La liste des bâtiments remarquables : Nombreux sont ceux qui refusent que leur bien figurent sur cette liste, craignant de perdre leur liberté de décision pour aménager ou vendre.

-Les OAP : Il y a un certain nombre de rejets de la densification urbaine et de l'augmentation des logements sociaux ; sont soulignés les problèmes de circulation et de stationnement, la crainte de voir leur ville perdre son charme et se transformer en cité dortoir..

-Le manque d'étude concernant le bruit , la pollution ..

-une controverse concernant le nombre de logements à réaliser et le rythme des constructions .

-Une proposition OAP « santé »

Un procès -verbal a été rédigé et adressé à la commune (Annexes)

-



**COMMUNE**  
**EPINAY SUR ORGE**  
(Département de L'ESSONNE)

**PROJET**  
**REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

Enquête publique réalisée du Lundi 20 octobre 2025 au Mardi 18 novembre 2025  
(Arrêté du 17/09/2025)

**CONCLUSIONS MOTIVEES DU COMMISSAIRE ENQUETEUR**





## **1. Présentation de l'enquête publique relative au projet de révision du plan local d'urbanisme.**

### **1.1 Objet de la présente enquête :**

La présente enquête publique a pour objet la révision du plan local d'urbanisme (PLU) adopté le *20 juin 2019*.

La révision du plan local d'urbanisme (PLU) conformément aux Articles L. 153-31 à L.153-35 du code de l'urbanisme, est la procédure d'évolution la plus large et la plus complète en termes de champ d'évolutions possibles du document. Elle peut ainsi déboucher sur un PLU largement différent du précédent.

Cette procédure de révision est mobilisée lorsque l'évolution du PLU prévoit de :

- Changer les orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du PLU.
- Réduire un espace boisé classé (EBC),
- Diminuer une zone agricole (zone A) ou une zone naturelle et forestière (zone N)
- Réduire une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels,
- Apporter une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance ;
- Ouvrir à l'urbanisation une zone à urbaniser (zone AU) qui, dans les 6 ans suivant sa création, soit n'a pas été ouverte à l'urbanisation, soit n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives par la commune ou l'établissement porteur du PLU(i) (directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier) ;
- Créer des orientations d'aménagement et de programmation (OAP) valant création d'une zone d'aménagement concerté (ZAC). La révision est prescrite par la commune ou l'établissement public de coopération intercommunal porteur du plan local d'urbanisme. Elle suit les mêmes étapes que pour l'élaboration d'un plan local d'urbanisme, à ceci près que le débat sur les orientations du PADD peut avoir lieu dès la mise en révision du PLU.

Par délibération du *29 septembre 2020* le conseil municipal prescrit la révision du plu et définit les modalités de concertation.

Aussi l'enquête publique dont Monsieur le maire a ordonné l'ouverture par arrêté n°413/2025 du *17 septembre 2025*, s'inscrit dans ce cadre et a pour but :

1 - D'informer le public sur les projets d'aménagement et de développement du territoire de la commune ainsi que des orientations et modifications des périmètres qui en découlent.

2 – De recueillir les remarques et questions des administrés, que celles-ci soient d'intérêt particulier ou général.

3 – D'apporter des réponses à ces remarques et questions en préservant toujours l'intérêt général autant que possible

## **1.2 Localisation du projet :**

ÉPINAY-SUR-ORGE se trouve au nord du département de l'Essonne, au sein de la région Île-de-France. La commune se situe à moins de 20km au sud de Paris. Elle se situe à proximité de pôles d'emplois locaux, notamment l'aéroport de Paris-Orly. Elle constitue une des portes Est de l'Agglomération Paris-Saclay et se positionne aux confins des agglomérations GT12 et Cœur d'Essonne. Les liaisons entre ÉPINAY-SUR-ORGE et les principaux pôles urbains à proximité sont facilitées par l'A6 qui longe le nord de la commune, la N20, ainsi que par le réseau ferré. Le territoire communal est également desservi par le RER C ainsi que par la ligne du T12

## **1.3 Situation administrative :**

ÉPINAY-SUR-ORGE est rattachée administrativement à l'arrondissement de Palaiseau et au canton de Longjumeau. Peuplée de 10 760 spinoliens (RP 2021), elle appartient à la communauté d'agglomération Paris Saclay qui regroupe 27 communes et 316 066 habitants (RP 2021)

L'urbanisation de la commune 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. 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..

ÉPINAY-SUR-ORGE fait partie de la Communauté d'Agglomération Paris Saclay, institutionnellement, née le 1er janvier 2016. Elle réunit les anciennes *Communautés* d'agglomération d'Europ'Essonne (CAEE) et du Plateau de Saclay (CAPS) et les communes de Verrières-le-Buisson et de Wissous

## **1.4 Objectif du projet :**

La commune d'Épinay sur orge a approuvé son PLU le 20 juin 2019.

Le projet de révision répond à la volonté de la commune d'adapter son PLU à ses nouveaux objectifs de développement, en réponse aux nouvelles orientations du Sdrif-e.

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

- Mise en conformité avec les objectifs de mixité sociale (loi SRU ; PLH voté par la communauté d'agglomération Paris Saclay le 18.12.2019.)
- Corriger et faire évoluer certaines dispositions règlementaires.
- 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 le stationnement.
- Développer une offre de logements diversifiée.

- Développer les équipements publics (mise en adéquation avec la croissance démographique)
- Préserver et valoriser le patrimoine remarquable (bâti ; espaces naturels)

→ Le projet d'aménagement et de développement durables (PADD) du projet de PLU révisé s'articule autour de sept grands axes.

- Une ville accessible.
- une ville naturelle
- une ville active
- une ville solidaire
- une ville exemplaire
- une ville structurée
- une ville porte est de l'agglomération.

→ 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)
- une OAP thématique (trames verte, bleue, noire et brune).

### **1.5 le cadre législatif :**

- Code de l'environnement – Articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.
- Code de l'urbanisme -Articles L 153-19 ;L153-21 ;L153-31. R 153-8 L.

- La loi n°2014-366 du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové dite « Loi ALUR », qui clarifie la hiérarchie des normes dans les documents d'urbanisme.

### **Le commissaire enquêteur :**

- S'étant rendu sur place,
- Ayant rencontré les représentants du projet,
- Ayant été à la disposition du public pour l'accueillir, le rencontrer, l'écouter et enregistrer ses observations et/ou propositions.

### **2/ Sur le déroulement de l'enquête :**

Le dossier accompagnant l'enquête publique regroupe textes, schémas, rapport de présentation, avis des PPA, décision de la MRAE, règlement, pièces graphiques.

L'organisation de l'enquête publique a respecté la réglementation en vigueur en ce qui concerne l'affichage en Mairie, sur huit sites différents, et dans le bulletin municipal. ; cet affichage a été maintenu tout au long de l'enquête.

- Les avis relatifs à la publicité de l'enquête ont paru deux fois dans les journaux locaux : « Le parisien », « Le républicain », quelques jours avant le début de l'enquête puis après le début de l'enquête.

- Les permanences (4) se sont bien tenues.
- Les habitants d'Epinau sur orge ont été amplement informés :  
Pendant toute la durée de l'enquête, ils ont eu la possibilité de prendre connaissance du dossier et faire connaître leurs observations, leurs propositions et/ou leurs réserves et commentaires.

Pendant la durée de l'enquête, sept (07) registres d'enquête ont été utilisés.

- L'enquête publique s'est déroulée du *20 octobre 2025 09h00 au 18 novembre 2025 (17h00)* de manière satisfaisante et conformément aux prescriptions légales et réglementations en vigueur.
- Les règles de forme de publication de l'avis d'enquête, de mise à disposition du dossier et du registre d'enquête, de présence du Commissaire enquêteur en Mairie aux jours et heures prescrits :
  - *Lundi 20 octobre 2025*                      *de 9h00 à 12h 00.*
  - *Jeudi 30 octobre 2025*                      *de 14h00 à 17h30.*
  - *Samedi 8 novembre 2025*                      *de 9h00 à 12 h00.*
  - *mardi 18 novembre 2025*                      *de 14 h 00 à 17 h 00*

D'ouverture et de clôture des registres d'enquête, de recueil des remarques du public, d'observation des délais de la période d'enquête ont été respectées.

Le dossier était consultable sur le site internet de la commune.

Les observations, propositions et contrepropositions pouvaient être déposées par courrier électronique.

Les habitants de la commune ont été amplement informés.

**→L'information concernant cette enquête a été accessible à tous.**

### **3/ Sur le projet :**

#### **3.1 Synthèse sur les observations des citoyens :**

Sept registres d'enquête ont été ouverts ; Les observations concernent principalement :

##### **1-La liste de classification en « bâtiments remarquables » :**

De nombreux citoyens refusent que leur bien (immeuble, maison) fassent partie de la liste établie concernant les bâtiments remarquables appartenant au patrimoine de la ville. Certains découvrent cette liste et affirment ne pas avoir été prévenus : ont-ils vraiment reçu le courrier de la Mairie, ont-ils été absents ?

Il me paraît plus sage de vérifier que l'information soit bien connue de tous par envoi d'un courrier ou peut être par l'organisation d'une réunion ou seraient exposés les

motifs, les raisons de l'établissement de cette liste et les conséquences qui en découlent. ; par ailleurs une fiche expliquant les singularités qui conduisent à ce choix pourrait être rédigée par bâtiments.

Enfin il convient d'informer les citoyens que ce classement n'est pas obligatoire et que, s'il y a refus, leur bien ne sera pas porté sur cette liste.

### 2-Le rythme de réalisation des logements :

La commune affirme respecter les orientations du SDRIF-E qui impose une croissance de +15% ; mais la date butoir de la région est fixée à 2040 tandis que le PLU dit atteindre cet objectif en 2035 ; certains s'étonnent de cette accélération et demandent les raisons ; ils soulèvent par ailleurs les conséquences qui pourraient être le retard pris par les équipements publics ne se développant pas au même rythme, notamment les écoles. Cette remarque est pertinente .

### 3-La demande d'une OAP « santé-cadre de vie »

L'idée est que l'évolution urbaine ne doit pas accentuer l'exposition des populations.il est estimé que les désagréments en terme notamment de pollution de l'air, nuisances sonores, ilots de chaleur seraient mieux pris en compte si l'on créait ce type d'OAP, nouvelles, mais de plus en plus nombreuses dans les PLU. L'idée est à examiner.

### 4-La densification et la problématique du stationnement :

De nombreuses remarques soulignent l'inquiétude face à un développement estimé trop important. Les habitants rejettent une densification en centre-ville qu'ils estiment exagérée et non utile. Ils craignent l'aggravation des nuisances dues à la circulation, et une dégradation du stationnement ; de plus l'inquiétude concerne une possible insuffisance des services publics, écoles notamment .. Ils estiment que les logements sociaux sont mal répartis.

Un procès -verbal a été rédigé et adressé à la commune (Annexes)

La commune a apporté ses réponses (Annexes).

### 3.2 Commentaires du Commissaire enquêteur :

Il a été constaté que :

3.2.1. *Le projet de révision du PLU a respecté les dispositions du Code de l'urbanisme (art L153-31 ;36 ;41 et L103-3).*

Le projet de révision du PLU est en accord avec les grandes lignes du projet d'aménagement et de développement durable (PADD) qui s'inscrit autour de sept axes :

- Une ville accessible.
- une ville naturelle
- une ville active
- une ville solidaire
- une ville exemplaire
- une ville structurée
- une ville porte est de l'agglomération.

### 3.2.2 Le projet de révision du PLU n'a pas d'incidence négative sur l'environnement :

- Abandon de l'étalement urbain sur les terres agricoles au profit du tissu urbain.
- préservation des arbres dans le tissu urbain.
- maintien et protection des jardins privés.
- lutte contre le mécanisme des îlots de chaleur urbains.
- Maintien des zones d'activités autour des gares.
- création de trames vertes pour lutter contre le réchauffement climatique.
- arrêt de l'artificialisation des terres (zone 3-4 de la ZAC) de la croix ronde.
- limitation de l'imperméabilisation.
- limitation de la bande de constructibilité à 25 mètres en zone UH protégeant les jardins.
- incitation à construire des clôtures perméables pour le passage de la faune.
- orientations pour que les constructions soient résilientes au changement climatique.
- préservation des espaces verts en centre-ville.
- Les exigences en matière d'espaces verts sont renforcées avec le souci d'augmenter les espaces perméables favorables à l'infiltration des eaux pluviales.

→**Tout cela donc est conforme aux orientations du PADD.**

### **-Pourquoi ce projet ?**

Après avoir adopté le PLU en 2019, la commune d'Epinay sur orge estime nécessaire de lancer cette révision, afin d'apporter des corrections, adaptations et orientations nouvelles.

En effet, un PLU n'est jamais figé et doit évoluer au fil des ans. Il a vocation à anticiper et à accompagner les évolutions à venir de la commune ; Ainsi l'évolution démographique est essentielle et structurante pour l'élaboration du projet de ville : le nombre de logements (et à quel horizon), la consommation foncière qui peut en découler ...

Tout cela doit s'inscrire dans le respect des documents supérieurs à respecter.

#### **1-Quel scénario de développement ?**

La ville privilégie un scénario de croissance démographique mesurée et maîtrisée ; l'objectif à atteindre est d'environ 13 000 habitants à l'horizon 2035.Ce sont donc 550 logements (soit 55/an) qui devraient être construits au sein de l'enveloppe urbaine existante. Les dents creuses doivent permettre la construction de 50 autres logements.

. Ce projet vise donc le respect des objectifs du SDRIF-E en matière de production de logements au sein de l'enveloppe urbaine ; en effet la commune répertoriée commune d'agglomération « *doit progresser de 15% minimum, à l'horizon 2040 comme toutes les communes situées dans un rayon de 2 kilomètres autour d'une gare soit +826 logements, soit +55 logements /an .* »

*. Le taux de logements sociaux (en fort retrait :14.4%en 2018) devrait passer à 26% en 2025 bien au-delà de ce que préconise la loi solidarité renouvellement urbain (SRU), soit 25%.*

**➤Epinay sur orge rempli largement l'objectif régional du SDRIF :**

Cependant il est permis de s'interroger sur cette accélération du calendrier (objectif 2035 plutôt que 2040) alors que le respect de la date fixée par le SDRIF conduirait à ne construire qu'environ 400 logements. Cela risque d'avoir des conséquences en termes d'infrastructures d'accompagnement (les écoles notamment ..)

. Ce développement urbain sera réalisé en totalité au sein de l'enveloppe urbaine existante, conformément aux objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain fixé par le biais du PADD.

Ainsi le schéma directeur de la région ile de France est-il respecté tant en ce qui concerne la production de logements, la densification des espaces d'habitat, la consommation d'espace et l'artificialisation des sols.

A ce sujet, les zones urbaines ont été réduites de 10.7 ha, les zones destinées à une urbanisation enregistrent une baisse de 23.6 ha. Cela est dû à l'abandon du projet de la ZAC de la Croix ronde : en effet seuls 6.3 ha ont été consommés sur les 29.9 ha du périmètre total ; cette superficie a été rendue à la zone agricole.

Les zones agricole et naturelle représentent +36.6 ha.

Pour ce PLU 2025-2035, la totalité des réalisations se feront au sein du tissu urbain par densification, par recyclage, par renouvellement.

**➤Ainsi il n'y a aucune consommation foncière à l'égard des espaces agricoles, naturels et forestiers, cela est conforme aux objectifs du SDRIF-e**

La mise en œuvre des orientations du PADD en faveur « d'un parcours résidentiel et une offre adaptée de logements et des mixités sociale et urbaine » est traduite dans les OAP. Celles-ci imposent diversification et mixité sociale et parcours résidentiel.

Cependant il est demandé que pour chacune d'entre elles soit précisé l'échéancier de production et le nombre de logements sociaux, permettant d'atteindre ainsi les 25% annoncés.

**Les Orientations d'aménagement et de programmation :**

En cohérence avec le PADD, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent l'ensemble des dispositions concernant les aménagements, la construction de logements, les règles d'habitat, les transports, les déplacements et des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements. Ainsi sont identifiés les secteurs à développer et porteurs de projet.

Il existe quatre OAP de secteurs :

-> L'OAP « gare » souligne le souci de densifier en centre-ville et près des transports **(conforme aux orientations du SDRIF)**

Cette OAP est articulée autour de l'axe Nord-sud de la rue de Corbeil et de la rue de Grand vaux. C'est un secteur stratégique du renouvellement urbain ; c'est l'entrée sud et le pôle d'échanges entre la station du T12 et la gare RER. C'est la création d'une nouvelle entrée de ville, très bien desservie par les transports en commun, et une bonne diversification des activités économiques. Les logements, au nombre de 50 seront de type petits collectifs (diversification de l'offre), la densité sera de 80 log /ha, les gabarits ne dépasseront pas R+2+combles.

Remarques : Il convient d'apporter une attention particulière au risque fort d'inondation. De plus on peut s'interroger sur l'effet centralité au regard du nombre assez modeste de logements (50 sur 5.4 ha)

-> L'OAP « centre-ville » :

L'objectif est de redynamiser le cœur urbain avec un projet de 250 logements, une densité de 108 log/ha. C'est un des pôles majeurs de développement mixte, habitat et nouveau commercial avec un patrimoine bâti remarquable à restaurer et valoriser. Le stationnement, sensible dans ce quartier fait l'objet d'une attention particulière. Les gabarits de construction varieront de R+2 à R+3 avec une logique d'épannelage des gabarits

Remarques : il y a un risque de trop forte densification dans un quartier déjà fort dense (2.3ha cela n'est pas très étendu au regard de la production de logements) : il conviendra d'être particulièrement vigilant à l'orientation des bâtiments à l'ensoleillement au bruit ..

-> L'OAP « secteur Mauregard » :

Ce secteur marque l'entrée nord de la commune, et permet de créer l'interface entre milieux pavillonnaires du nord et le centre urbain très dense. Densité secteur 1 : 150 log/ha, secteur 2 : 50 log/ha, gabarit R+3

Remarques : Ce quartier est à prédominance pavillonnaire. Il est nécessaire d'imaginer une transition douce avec l'habitat collectif important (200 logements) qui va être créé. On peut s'interroger sur le niveau suffisant des infrastructures : écoles, voirie, stationnement, espaces verts.

De plus pour la zone violette l'explication : « dédiée à un équipement public » reste bien vague.

-> L'OAP « secteur croix ronde » :

Cela concerne les phases 1 et 2 habitats au sein de la ZAC du même nom. La quasi-totalité du secteur a fait l'objet de constructions livrées. L'ambition est de permettre la réalisation



d'un nouveau quartier aux logements de typologies mixtes et variées ; 350 logements avec une densité de 100 log /ha. Les gabarits ne dépasseront pas R+3

Remarques : Il y a une opportunité de valoriser un secteur délaissé pour en faire un quartier neuf et bien conçu avec ce qui fait vivre un quartier : équipements, commerces, lien aisé avec le reste de la ville, espaces verts, liaisons douces... et un souci de ne pas retenir une architecture homogène et linéaire.

#### En résumé :

➤ Ces OAP mettent en application les orientations du PADD :

Développement urbain compact et équilibré (densification), une ville accessible et solidaire (mixité habitat, activités, commerces), maîtrise foncière et lutte contre l'étalement urbain.

➤ Ces OAP mettent en application les directives de documents cadres supérieurs et qui s'imposent à elles :

« Au-dessus de la municipalité », il y a des prescriptions qui s'imposent à elle ; le rapport de compatibilité implique que la norme inférieure ne soit pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux portés par la norme supérieure.

La Région Ile de France est une collectivité territoriale dont les prescriptions d'urbanisme sont considérées de rang supérieur à celles de la commune. Le Plu d'Epinay sur orge doit donc être compatible avec le SDRIF-E .Au sein des grandes entités du SDRIF la commune a été identifiée comme appartenant à la couronne d'agglomération, entité pour laquelle la région projette le développement urbain relatif le plus important .l'orientation principale stipule que le développement urbain doit se faire prioritairement par l'intensification des espaces urbains existants, car le souci est toujours de sauvegarder les espaces naturels ( et donc réduction de la consommation de 23 %),réduire l'artificialisation nette de 30%....L'orientation est d'augmenter le nombre de logements de 15% à l'horizon 2040. Les projets doivent être denses et de qualité, avec desserte par les transports collectifs ».

C'est en appliquant ces directives que la commune d'Epinay sur orge a construit ses quatre OAP de secteur : ne pas toucher aux espaces naturels , donc augmenter la densification et éliminer les « dents creuses » .D'autres dispositions sont imposées : maximum de 30% d'emprise au sol ; minimum d'espace terre de 10 % voire de 15% ; hauteur des bâtiments réduite de un étage , places de stationnement : 2 par appartement ....

Sont demandées :

- *-la mixité résidentielle, sociale et fonctionnelle :*

Il est retenu une augmentation de la diversification de l'offre de logements (notamment petits) avec une augmentation du quota de logements sociaux qui atteindrait 26% soit largement l'objectif réglementaire. Le souci est aussi d'installer des commerces et des activités de proximité.

On peut regretter cependant de ne pas avoir cette répartition chiffrée par opération.

- *-La mise en valeur d'un environnement agréable avec une densification maîtrisée :*

Création d'ilots verts avec un effort sur les fonds de parcelles et les lisières. Le souci est de préserver le milieu naturel sans consommation nouvelles d'espaces naturels, agricoles, forestiers ; le développement se fera au sein de l'espace urbain par densification et effort sur les dents creuses. Ainsi, par exemple, l'OAP de la gare ne prévoit plus aucun logement ou hébergement au sud de la voie ferrée. Cette décision a été prise notamment afin de préserver les bords de l'Orge, de limiter les risques vis à vis du Plan de Prévention des Risques Inondation (PPRI) pour son secteur sud et de limiter les logements et hébergements en dehors des principales centralités commerciales et d'équipements de la commune,

#### Cependant des points sont à améliorer :

-un point important est souligné : le taux de vacance de logements qui dépasse les 7 %.

Il serait bon qu'une politique volontariste se mette en place pour résorber ces vacances, permettant d'augmenter l'offre de logements. De plus l'analyse des risques pour la santé, notamment les nuisances sonores, s'ils sont évoqués ne conduisent pas à une étude rigoureuse, détaillée par OAP avec les mesures à prendre en respectant un échéancier qu'il serait bon de créer. Des indicateurs de qualité de vie et de bruit pourraient être mis en place.

-Enfin il convient de porter une attention particulière au problème de stationnement, (déjà aigu actuellement). Les dispositions prises par zone, 1.5 à 2 places par logement selon les cas et les types d'opération, places majoritairement créées en sous-sol se révéleront peut-être insuffisantes, d'autant que les travaux d'aménagement RER, gare ont déjà conduit à des suppressions.

Ce problème est fondamental pour « une vie paisible » et un développement harmonieux du centre-ville. Il doit être la priorité des décideurs et doit être pris à bras le corps par la municipalité qui doit imposer aux constructeurs choisis, des efforts d'imagination pour trouver des solutions, si l'on veut continuer à parler de « maîtrise du développement urbain » .

### → L'OAP TRAMES VERTE, BLEUE, NOIRE ET BRUNE (TVBNB)

Le territoire d'ÉPINAY-SUR-ORGE a su, malgré son urbanisation au fil du temps, préserver de vastes espaces agricoles (arc ouest), ainsi que des zones naturelles à la fois en lien avec les Vallées de l'Orge et de l'Yvette et les vastes domaines en partie boisés de Sillery, de Perray-Vaucluse et le parc des Templiers. Le développement urbain a connu une forte extension exerçant ainsi des pressions sur les espaces naturels. Des îlots naturels sont ainsi à préserver au sein du tissu urbain.

L'OAP thématique trames verte, bleue, noire et brune a pour finalité de préserver et renforcer la place de la nature au sein de la ville. Pour rappel :

- La trame verte et bleue est un réseau formé de continuités écologiques terrestres et aquatiques identifiées par les documents de planification.
- La trame noire est un réseau écologique propice à la vie nocturne.
- La trame brune vise la continuité écologique des sols et du sous-sol.

Ensemble, elles contribuent à l'amélioration de l'état de conservation des habitats naturels et des espèces ainsi qu'à leurs déplacements.

L'OAP participera à la fois à l'amélioration du cadre de vie pour les habitants, mais aussi au développement des continuités et des réservoirs de biodiversité pour la faune et la flore. L'analyse des documents d'ordre supra-communal (Schéma Régional de Cohérence Écologique et le Schéma Régional de la Région Île-de-France) a conduit la commune à identifier les sites et espaces naturels et paysagers constituant la TVBNB communale à protéger ; ces milieux ont été hiérarchisés en trois niveaux :

- Les réservoirs de biodiversité,
- Les micro réservoirs de biodiversité,
- Les appuis aux trames en milieu urbain.

Elle intègre également le rôle des corridors et continuités écologiques.

### En résumé :

La traduction réglementaire de l'OAP Trame Verte, Bleue, Noire et Brune est complémentaire des différents outils mis en œuvre dans le règlement : EBC, EVP, zones humides et espaces de pleine terre, etc.

Cette OAP a un rôle primordial sur l'environnement.

Ainsi des orientations très fortes ont été prises dans le domaine de la ressource en eau, sujet très sensible : limitation de l'imperméabilisation des sols, inconstructibilité des abords des cours d'eau, gestion des eaux pluviales, etc. Ces orientations concourent à une réduction de l'aléa inondation.

De manière générale, les dispositions de cette OAP concourent au développement de la végétalisation au sein du tissu urbain, permettant l'infiltration de l'eau dans les sols.

Cette végétalisation permet également de « rafraîchir » la ville, priorité importante dans ces périodes estivales de canicule et de sécheresse. Elle participe également à la création de continuités entre les espaces verts, bénéfiques au déplacement des espèces, notamment des pollinisateurs, elle met en œuvre les clôtures poreuses ...

- Cette OAP traduit les orientations du SDRIF E.

## **LE RÈGLEMENT GRAPHIQUE**

Le Plan Local d'Urbanisme a visé l'actualisation et l'adaptation des zones et secteurs pour une lecture claire du zonage et du règlement.

Ainsi, le territoire d'ÉPINAY-SUR-ORGE est découpé en 20 zones et secteurs. Les dispositions réglementaires du PLU d'ÉPINAY-SUR-ORGE ont été élaborées afin de répondre aux objectifs d'urbanisme que la ville s'est fixée dans le projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent, en outre, dans leur organisation et leur contenu, aux exigences du code de l'urbanisme ; elles prennent en compte les dispositions récentes issues des Loi Grenelle II, ALUR, ELAN et Climat Résilience notamment.

Le PLU prend également en compte l'ensemble des catégories de population vivant sur le territoire communal. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal. La délimitation des zones s'appuie, d'une part, sur la réalité de l'occupation et de l'usage des secteurs et, d'autre part, sur les objectifs d'évolution, de préservation, de mise en œuvre de projets tels que les définissent les orientations du PADD, complétées par les OAP.

. Deux nouveaux secteurs sont aussi venus compléter la zone UE, il s'agit des secteur UEr (armature routière principale) et UEf (armature ferrée).

Les zones à urbaniser ont aussi évolué et se sont adaptées aux objectifs du PADD.

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, 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.

→ **Tout cela donc est conforme aux orientations du PADD.**

## **Les Personnes publiques associées :**

Analyse des principales remarques des PPA :

### **→le SAGE Orge-Yvette**

Les remarques de la CLE du SAGE Orge-Yvette se sont concentrées principalement sur l'OAP et sur le règlement.

Thématique : « Fonctionnalités des milieux aquatiques et des zones humides » :

*La commune possède des zones humides probables et avérées au Nord-est de son territoire, au bord de l'Yvette et quelques zones humides probables au Sud, au bord de l'Orge, qui sont inscrites sur l'atlas cartographique des zones humides du SAGE Orge-Yvette.*

*La commune a bien intégré ces enjeux à travers son OAP, section Trame verte et bleue (P43/44) : - La protection des mares, (disposition 33 du PAGD du SAGE) ; - La protection des zones humides, (disposition 32 du PAGD du SAGE) ; - La protection des ZEC1 , (article 6 du règlement du SAGE).*

*-règlement écrit : l'enjeu zones humides et milieux aquatiques figure bien au sein du règlement du PLU : P21/451 : « Au sein des zones humides avérées et potentielles identifiées au plan de zonage, l'attention des pétitionnaires est attirée sur le fait qu'un diagnostic zones humides conformes à l'arrêté du 24 juin 2008 modifié le 1er octobre 2009 est demandé sur toute l'emprise du projet et les alentours susceptibles d'être impactés par le projet, sauf si la classe B se trouve au niveau de surfaces imperméabilisées. En l'absence d'un tel diagnostic permettant de confirmer ou d'infirmer la présence de zones humides, toute modification et usage du sol est interdite ». Ce paragraphe est d'ailleurs rappelé pour tous les zonages (UB, UD, ...) du PLU. Ainsi :*

*→Le règlement et le PAGD du SAGE sont bien repris dans la rédaction du PLU sur la thématique zone humide. Les zones humides avérées et probables son bien inscrites sur le zonage du PLU.*

Thématique : « cours d'eau / milieux aquatiques » :

*La commune possède 2 cours d'eau sur son territoire : l'Orge et l'Yvette. Cette dernière rejoint l'Orge à la limite entre la commune d'Epinay et la commune de Savigny-sur-Orge.*

*→L'enjeu cours d'eau et milieux aquatiques est pris en compte dans le PLU à travers la protection de la trame verte et bleue présente dans l'OAP (P43/44) : mise en place d'une marge de recul de 5 mètres au droit des cours d'eau conformément à la disposition 16 du PAGD du SAGE ; - - Étude de l'opportunité de la renaturation d'un cours d'eau lors de projet d'aménagement.*

*→Le règlement et le PAGD du SAGE Orge-Yvette sont bien pris en compte dans la rédaction du PLU sur la thématique cours d'eau. Il est souligné que la volonté de renaturation de la commune coïncide avec le schéma directeur de renaturation des cours d'eau du bassin de l'Orge validé en 2023.*

*En effet ces deux démarches sont bien en phase.*

Thématique : « Inondation » :

*La commune est couverte par le PPRi de l'Orge et de la Sallemouille et par le PPRi de la Vallée de l'Yvette.*

*→L'enjeu « risque inondation » est mentionné dans l'OAP (P32/55) : « Maintenir et créer des liaisons écologiques, séquencées d'espaces boisés, ouverts et humides. Ces coulées vertes seront favorables aux mobilités douces, à la détente et à la rencontre. Elles prendront en compte les axes de ruissellement et joueront le rôle de site de rétention et de gestion des eaux pluviales pour prévenir le risque d'inondation ».*

*P43/55 de l'OAP : « Les zones naturelles d'expansion de crue doivent être maintenues ». Le PADD du PLU mentionne (P21/25) aussi le fait de « limiter la densification du tissu urbain situé en zones de risque (inondation notamment) ». Cependant :*

-▪ il convient de prendre en compte la remarque au sujet de l'absence de consignes précises en cas de survenance de ce risque.

Thématique : « ruissellement » :

*Le PADD préconise (P19/25) : « Limiter l'imperméabilisation des sols afin d'empêcher le ruissellement. [...] Privilégier la plantation de haies pour atténuer le ruissellement des eaux. Des mesures concrètes sont proposées.*

▪Remarque : *Il serait intéressant d'avoir une mesure de perméabilité du sol, afin de connaître la capacité du terrain à absorber naturellement les eaux de pluie, ce qui permettrait d'opter pour la solution la plus adaptée : fossé, bassin aménagé à la parcelle ou ouvrage de rétention pouvant par dérogation être raccordé au réseau public d'eaux pluviales.*

Thématique : « Gestion des eaux pluviales » :

*→L'enjeu « gestion des eaux pluviales » est pris en compte dans le PLU à travers l'OAP et le règlement écrit. Dans la section Trame verte et bleue (P50/55), l'orientation 9 « favoriser la perméabilité des sols » décline les différents moyens de reperméabiliser les sols en fonction des usages pour favoriser la libre infiltration des eaux pluviales.*

Thématique : « Qualité de l'eau » :

*→ L'enjeu « qualité de l'eau » est pris en compte dans le PLU à travers le PADD. P13/25 : « Préserver l'Orge et l'Yvette en tant que corridor de biodiversité tant d'un point de vue de la qualité que de la fonctionnalité [...] Préserver et améliorer la qualité des eaux souterraines et de surface ». P19/25 : « Améliorer la qualité des eaux en limitant les pollutions ».*

La CLE du SAGE Orge-Yvette souligne que ces directives ne sont pas mentionnées dans l'OAP ni dans le règlement écrit qui sont les 2 documents opposables du PLU et qu'aucune consigne précise n'est donnée pour atteindre cette orientation

▪Il est vrai que ces documents sont la référence à laquelle on se rapporte pour toute opération A PRENDRE EN COMPTE IMPERATIVEMENT.

Thématique : « Sécurisation de l'alimentation en eau potable » :

*→L'enjeu « sécurisation de l'alimentation en eau potable » est pris en compte dans le PLU à travers le PADD. P19/25 : « Rationaliser la consommation en eau potable. par la récupération des eaux pluviales, la mise en œuvre d'une irrigation agricole raisonnée »..*

La CLE du SAGE Orge-Yvette souligne que ces directives ne sont pas mentionnées dans l'OAP ni dans le règlement écrit qui sont les 2 documents opposables du PLU et qu'aucune consigne précise n'est donnée pour atteindre cette orientation.

▪A PRENDRE EN COMPTE IMPERATIVEMENT. Ces documents font référence.

➤la Commission Locale de l'Eau Orge-Yvette émet sur le dossier, un avis favorable.

## **→LE DEPARTEMENT DE L'ESSONNE :**

*« Le Département de l'Essonne note que les objectifs poursuivis par(...)la commune sont en cohérence avec les politiques publiques départementales, en particulier pour le développement des modes doux. »*

### **Thématique : « Espaces naturels sensibles » :**

*« Le plan schématique de l'OAP « Mauregard » pourrait intégrer la localisation des arrêts de bus existants ou projetés, et., demeurant facilement accessibles par des cheminements piétons sécurisés et continus.*

*-, l'ensemble des recensements en ENS, à l'échelle de l'Essonne, est caduc. Désormais, tout espace en zone N du PLU est éligible à la politique départementale. Le Rapport de présentation évoque la politique départementale en faveur des Espaces naturels sensibles (ENS). Il conviendrait, de compléter le PLU à ce sujet en évoquant le nouveau Schéma départemental des ENS (SDENS 2023-2030) disponible sur le site du Département<sup>3</sup>.*

*Enfin, il s'avère qu'une parcelle boisée, référencée A 6 au cadastre, et ayant bénéficié d'une subvention départementale ENS pour son acquisition, est aujourd'hui classée en zone A dans le projet de PLU. Son reclassement en zone N est demandé par le Département, afin d'en garantir une protection réglementaire cohérente avec les objectifs poursuivis. »*

#### **▪-MODIFICATION A PRENDRE EN COMPTE.**

*Le Projet d'aménagement et de développement durables (PADD) identifie les continuités écologiques à préserver « , mais cette approche mériterait d'être précisée, notamment en localisant les secteurs à reconnecter ».*

*Le Rapport de présentation cite quelques espèces remarquables « il pourrait utilement être complété par un paragraphe dédié à la faune et à la flore, en particulier au sein des espaces naturels. »*

### **Thématique : « Eau Gestion de l'assainissement » :**

*→ La gestion de l'assainissement mobilise plusieurs opérateurs : la CPS, le Syndicat de l'Orge et le Syndicat Intercommunal d'Aménagement Hydraulique de la Vallée de l'Yvette (SIAHVV)*

*« . Le règlement du PLU mériterait d'être précisé, en intégrant un tableau de répartition des compétences et des renvois aux règlements applicables. »*

*Ce tableau paraît indispensable pour bien fixer les responsabilités de chaque opérateur.*

#### **▪A PRENDRE EN COMPTE.**

### **Thématique : « Imperméabilisation » :**

*Plusieurs zones du PLU (UB, UE, UP, UA, AU) présentent des règles peu restrictives en matière d'emprise au sol. Le PLU gagnerait à encadrer davantage l'imperméabilisation, notamment en zone AU, afin de prévenir le risque de ruissellement, en particulier L'OAP de la Croix ronde (350 habitants ).*

#### **▪A PRENDRE EN COMPTE**

Thématique : « Déchets » :

*Le diagnostic sur la gestion des déchets gagnerait à intégrer des données chiffrées sur les différents flux de déchets (ordures ménagères résiduelles, collectes sélectives, déchèteries), exprimées en kg/habitant/an, à l'échelle communale ou intercommunale*

▪TABLEAU A ELABORER.

Thématique : « Énergies renouvelables » :

*Le PLU identifie les enjeux liés à la consommation énergétique et au développement des énergies renouvelables. Les grandes orientations sont présentées, mais le diagnostic mériterait d'être complété par des données chiffrées sur la consommation d'énergie, la production existante et projetée, ainsi que sur le potentiel des différentes filières (solaire, géothermie)*

▪TABLEAU A ELABORER.

Thématique : « Electromobilité » :

*Le PLU intègre le recensement des bornes de recharge sur le territoire communal. Cette démarche pourrait être complétée en réalisant une évaluation des capacités de recharge à domicile ; une analyse prospective des besoins futurs, afin d'anticiper l'évolution des usages.*

Recommandations pour le règlement : Le règlement pourrait prévoir explicitement l'intégration d'infrastructures de recharge dans les projets de construction et d'aménagement ; la réservation de places de stationnement dédiées à la recharge électrique dans les futurs projets.

▪Recommandations pour le règlement : A PRENDRE EN COMPTE

Le périmètre de préemption au titre des ENS s'applique uniquement aux zones N du PLU (voire à certaines zones A dans des cas spécifiques). Or, des incompatibilités ont été relevées dans le projet communal, avec des périmètres situés en zones U ou A sans justification environnementale (cf. cartographie en annexe) une mise à jour de ces zonages est indispensable.

▪ Les remarques du Département sont à prendre en compte, en particulier l'annexe : » prise en compte de la lutte contre l'artificialisation des sols et l'étalement urbain »

**➤Le département de l'Essonne émet un avis favorable.**

**→LA CHAMBRE D'AGRICULTURE :**

*La chambre constate l'absence de schéma des circulations agricoles dans le PLU. Et l'identification de chemins au milieu de parcelles agricoles alors qu'ils n'existent plus :*

▪A PRENDRE EN COMPTE.

**➤La chambre d'agriculture émet un avis favorable.**



→ **LA COMMUNAUTE D'AGGLOMERATION PARIS-SACLAY VOLET MOBILITES :**

« Le PLU ne mentionne pas le Plan des Mobilités d'Île-de-France (PDMIF), en cours d'élaboration par la Région Île-de-France, et dont l'approbation est prévue à la fin du troisième trimestre 2025.

Il est à noter qu'une mise en compatibilité du PLU avec ce document devra avoir lieu ultérieurement, ainsi qu'avec le Plan local des mobilités dont l'élaboration sera amorcée début juillet 2025 par l'agglomération.

L'OAP Pôle Gares ne mentionne pas la place dévolue aux transports collectifs dans le secteur du pôle gares. Le traitement de l'intermodalité en lien avec les transformations souhaitées du bâti et des espaces publics n'est pas précisé. De même, le périmètre présenté n'inclut pas le pôle gare T12 ni la rue de la Gare, dont les évolutions sont très liées au réaménagement du secteur de la place Stalingrad. »

▪ Il est donc préconisé de faire évoluer le document en ce sens, afin de proposer une vision globale et cohérente de l'évolution projetée de ce périmètre.

Thématique : « Volet Transition Ecologique » :

« Il convient de mettre en œuvre des solutions techniques visant à ne pas entraver les continuités écologiques (circulation de certaines espèces animales) et prendre en compte les ruissellements des eaux pluviales. »

-Aussi, est-il demandé de mettre en place des clôtures ayant une certaine perméabilité dans un but d'amélioration de la biodiversité et de limitation des risques naturels.

Certains articles préconisant « murs, plantations » sont en totale contradiction.

▪ A PRENDRE EN COMPTE

→ **Le SIAHVY :**

« Pour les zonages UB, UG, UI, N et A, le Syndicat suggère de rappeler quelles zones naturelles d'expansion de crue doivent être maintenues ; Une bande d'au moins 5 m de large doit être conservée avec un couvert végétal naturel en bordure des berges et non déjà artificialisée. »

▪ A PRENDRE EN COMPTE

➤ **Le syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette ( SIAHVY) émet un avis favorable.**

→ **L'AGENCE REGIONALE DE SANTE (ARS).**

« L'état initial de la qualité de l'air est caractérisé au niveau de la région (RP p.147). L'ARS précise que la commune fait partie de la zone sensible pour la qualité de l'air et regrette que l'analyse n'ait pas été réalisée à l'échelle communale. Les leviers d'action mentionnés dans le PADD portent sur les mobilités, le bâtiment, et la végétalisation.

*le PLU ne caractérise pas suffisamment la problématique des ilots de chaleur urbain. Ce diagnostic est important compte tenu du changement climatique montrant une hausse de température et des phénomènes extrêmes. »*

L'ARS recommande de sélectionner des espèces végétales présentant un potentiel allergisant faible.

*« la commune est impactée par les nuisances sonores du fait notamment de la présence d'axes routiers et ferroviaires sur le territoire communal ou à proximité (A6, RD117, 186 et RD 257, le RERC) (RP. p.151 et 192). L'état initial aurait pu être complété par le nombre d'habitants en zone affectée par le bruit actuellement ainsi que les zones prévues pour les OAP afin de visualiser si elles sont impactées. »*

▪A prendre en compte dans les mesures de densification.

*En outre, l'ARS aurait apprécié que la cartographie des risques sanitaires (bruit, air, pollution de sol) soit superposée à celle des secteurs d'aménagement (OAP) afin de faciliter l'analyse des incidences.*

➤ **L'agence régionale de santé émet un avis favorable**

→**SYNDICAT DE L'ORGE :**

Thématique « : Assainissement » :

*Le Syndicat rappelle que le règlement d'assainissement en vigueur sur la commune est celui de la Communauté Paris Saclay. Le règlement de la gestion des eaux pluviales inscrite dans le règlement du PLU doit être compatible avec celui-ci et ne pas mentionner le Syndicat de l'orge*

▪**A MODIFIER**

Thématique : Milieux naturels :

*« Le RP identifie l'espace naturel du Breuil comme une zone à caractère humide et non un espace en eau. Cette dénomination nuit à la compréhension de la gestion de cet espace. Ce dernier ne peut être en pleine eau car il participe à la gestion des événements pluviométriques importants en servant de zone tampon. Le mode de gestion du site a été modifié en 2018. »*

**A PRENDRE EN COMPTE**

Thématique : « règlement » :

*« Il est conseillé de faire apparaître l'enveloppe des plans de prévention des risques d'inondations (PPRi) sur le plan de zonage. Le Syndicat de l'Orge préconise la mise en place de clôtures perméables afin de faciliter l'écoulement des eaux en milieu urbain et des ouvertures pour la petite faune ».*

*« la promenade de l'Orge est évoquée comme une piste cyclable. Le Syndicat rappelle que cette promenade, n'est pas spécifiquement une piste cyclable mais un itinéraire où vélos et piétons coexistent »*

## ▪A PRENDRE EN COMPTE

### ➤Le syndicat de l'Orge émet un avis favorable..

#### **→LA DIRECTION DEPARTEMENTALE DES TERRITOIRES :**

*La DDT note que le PLU prévoit de remplir largement l'objectif fixé tant concernant la production de logements que la densification des espaces d'habitat. ; elle précise que le taux de logements aidés dépasse largement l'objectif fixé.*

*Cependant il est demandé que les OAP clarifient la temporalité de la production de logements et précisent le nombre de logements sociaux.*

*Dans le rapport de présentation le STECAL du sous-secteur Ne doit avoir une destination limitée ;*

*Il convient de corriger le règlement écrit et le plan de zonage dans le tableau des emplacements réservés (ER)et préciser l'usage (limité) du STACAL.*

*De même le PLU ne peut empêcher sur toutes les zones, les installations constituant l'habitat permanent d'utilisateurs (en voie de sédentarisation).*

**▪A PRENDRE EN COMPTE : Le règlement écrit devra être modifié pour se conformer aux dispositions de l'article L101-2 du code de l'urbanisme.**

#### Thématique : « Préservation des espaces naturels » :

*Le bilan de la consommation d'espace naturels agricoles et forestiers n'est que succinctement présenté : il est demandé de rajouter la cartographie des surfaces depuis 2013 et qui ont été consommées.*

*Il est noté que la trame TVBNB reprend les armatures vertes à sanctuariser.*

*Cependant il est demandé de protéger la continuité écologique du Grand parc, par un zonage N,ou une OAP.*

#### Thématique : « Les OAP » :

*« L'OAP dédiée aux continuités écologiques retrace bien les caractéristiques de la trame verte et bleue. Il est demandé de repérer sur la carte les haies et bosquets à préserver ; des consignes doivent être données aux futurs constructeurs et aménageurs.*

*Ainsi les îlots de biodiversité doivent être mieux protégés ; le schéma de la trame noire doit exister à l'échelle de la commune avec de véritables prescriptions.*

*Revoir les types de clôtures qui ne doivent pas empêcher le passage de la petite faune.*

*Les OAP sectorielles doivent être complétées en précisant le type de logements programmés, l'échéance de leur réalisation, le taux de logements sociaux, ceux de petite taille*

*Pour l'OAP « pôle gare », il existe au sud une probabilité de zones humides ; il conviendra de réaliser un diagnostic zones humides.*

*En ce qui concerne les espèces remarquables présentes sur le territoire, il est demandé de réaliser l'inventaire précis de la faune et la flore.*

Prendre en compte la date d'approbation du DDRIF-E : le 10 juin 2025 (erreurs à corriger dans le RP)

Thématique : « Règlement » :

*Concernant la gestion des eaux pluviales, l'attention est attirée sur la confusion qui peut être faite quant à l'application des règlements du SYORP et du SIAHVVY. Rien ne permet de savoir quelle partie du réseau relève de l'un ou l'autre syndicat ..En ce qui concerne les caravanes, leur interdiction ne peut être générale. Le Stecal doit voir sa destination précisée explicitement. »*

▪LES DEMANDES DE MODIFICATIONS, CORRECTIONS ET RAJOUTS SONT A PRENDRE EN COMPTE.

**➤La direction départementale des territoires émet un avis favorable.**

→En résumé, les remarques et observations des personnes publiques associées doivent être étudiées après échange avec leurs auteurs en vue de leur éventuelle mise en application.

➤ **Elles émettent toutes un avis favorable**

▪ **Le projet de révision permettra d'adapter le règlement :**

C'est à dire de préciser les règles pour tenir compte des évolutions législatives, pour les implantations de constructions, pour la mixité sociale, pour les espaces libres et les aires de jeux, les emprises au sol des constructions, les dispositions pour l'environnement...On passe de 15 zones à 20. Ainsi notamment, alors que précédemment certains points n'étaient pas clairement indiqués :

- Zone Ne** :
  - emprise au sol : imposition de maximum 30 % d'emprise au sol
  - espaces verts : minimum de 10 % d'espaces de pleine terre
- UAa : centre-ville** : -espaces terre +15% (au lieu de 10 %)
  - Hauteur bâtiments : -1 étage .
  - stationnement : 2 places /logement.
- UAb : GARE**
  - espaces terre +15%(au lieu de 10 %)
  - Hauteur bâtiments :-1 étage.
  - Stationnement :2 places /logement.
- Uc** :
  - Hauteur bâtiments : -1 étage
  - stationnement : 2 places /logement
- UE** :
  - introduction minimum 10% espaces pleine terre.
- UG** :
  - espaces pleines terre en fonction de la taille des parcelles (10%→150m2.20%→350m2 .)
- UH** :
  - bande de 25 m /voies existantes ;
  - recul de 6 mètres.
  - 1 étage pour construction toit plat.

UI : -minimum 10 % terre pleine.  
Um : Mauregard -25%espaces pleine terre.

AU : croix ronde : -25 % espaces pleine terre (au lieu 20 %)  
-2 places /logement.

- -Aucune zone **Natura 2000** n'est concernée par cette révision, car la commune n'est pas concernée par un site de cette classification. Ce projet n'a également aucune incidence indirecte car il ne prévoit pas l'urbanisation de secteurs naturels ; seuls sont concernés des secteurs déjà urbanisés.
- -Aucune zone naturelle d'intérêt écologique, faunistique et floristique (Znieff) n'est recensée sur le territoire communal d'Epinay-sur-Orge. La commune totalise près de 37 ha d'espaces boisés classés (EBC) ; Ces espaces concernent principalement le domaine de Sillery et le secteur Perray-Vaucluse
- -Aucune consommation foncière n'est prévue à l'égard des espaces agricoles, naturels et forestiers.

➤ La Mission régionale environnementale d'île de France (MRAE) a donné un avis avec 10 recommandations ; la municipalité a répondu. (ANNEXES).

➤ Participation citoyenne à l'enquête publique : la municipalité a apporté des réponses précises à chaque question et interrogation qu'elles soient d'ordre personnel ou général, avec un effort louable de pédagogie. Un point important est à noter ; la contestation concernant l'établissement d'une liste de « bâtiments remarquables » n'a plus lieu d'être. En effet, la municipalité apporte cette information :

*« Compte tenu du nombre de personnes s'étant manifestées avant l'arrêt du projet et pendant l'enquête publique contre ce dispositif de préservation du patrimoine local, et par soucis d'équité, la commune décide de retirer cette prescription sur les maisons particulières. La prescription ne s'appliquera qu'aux équipements publics déjà identifiés : la mairie et l'église. La volonté de la commune de préserver le patrimoine local se heurte à la volonté des propriétaires exprimée massivement pendant l'enquête publique. La commune s'engage néanmoins à relancer ultérieurement ce processus de préservation du patrimoine avec une concertation et une pédagogie plus collégiale car elle présente un réel intérêt pour l'identité d'Epinay-sur-Orge ».*

(ANNEXES).



## **EN CONSEQUENCE**

- Considérant que le projet de révision du PLU respecte les sept axes du PADD,
- Considérant que les objectifs fixés dans le PADD témoignent d'une volonté de développement urbain maîtrisé dans le respect des documents supra-communaux, le PLH de l'agglomération PARIS SACLAY et, notamment, la mise en conformité avec les objectifs de mixité sociale fixés par la loi SRU,
- Considérant que le projet de révision du PLU décline une urbanisation maîtrisée, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers,  
(Conforme aux orientations du SDRIF-e)
- Considérant que l'aménagement de la ville s'inscrit dans une perspective de développement durable avec prise en compte des effets du changement climatique et du souci de préserver la biodiversité, en compatibilité avec le schéma régional de cohérence écologique (SRCE),
- Considérant la nécessité de corriger et de faire évoluer certaines dispositions réglementaires,
- Considérant l'ensemble des avis des Personnes publiques associées (PPA), toutes favorables au projet,
- Considérant que l'enquête publique s'est déroulée dans des conditions satisfaisantes, et que le public a pu faire part de ses remarques en toute liberté et sans contrainte particulière,
- Considérant les nombreuses observations du public (sept registres) auxquelles ont été apportées des éléments de réponse de la part de la municipalité,

J'émet un avis favorable à la mise en œuvre du projet de révision du plan local d'urbanisme de la commune de EPINAY-SUR-ORGE, avec les recommandations suivantes :



## **Recommandations à prendre en compte :**

**1-**Les OAP du projet de PLU doivent clarifier le rythme de production des logements et préciser pour chaque secteur le pourcentage de logements sociaux et les typologies des logements à produire. De plus, alors que le taux de vacance est de 7.2% en 2021, la municipalité doit en faire sa priorité ...

Enfin, les réalisations au sein des OAP ont pour objectif final 2035 au lieu de 2040 (fixé par le SDRIF.) ; il convient de veiller à ce que les infrastructures d'accompagnement (les écoles notamment ..)aient le même rythme de réalisation.

**2-**évaluer l'impact du projet sur les déplacements, bien définir les cheminements des pistes cyclables et piétonnes et résoudre les discontinuités existantes.

**3-**Apporter un effort particulier au problème du stationnement dans les OAP de secteurs. Une réflexion doit être conduite pour atténuer ce problème, souci majeur de tous les participants à cette enquête.

**4-**Si le projet est maintenu, reprendre toute la démarche visant à établir une liste de bâtiments remarquables, en définissant une politique de protection : but recherché, normes, conséquences, sans l'imposer à personne.

**5-**L'amélioration des continuités cyclables et piétonnes doit être une priorité permettant « *d'offrir un meilleur partage de l'espace public entre les circulations motorisées et les circulations douces et piétonnes* ». Malgré une volonté de développement dans ce domaine, les liaisons douces sont caractérisées par une trop grande discontinuité.

**6-** Il est demandé que pour chaque OAP soit précisé l'échéancier de production et le nombre de logements sociaux, permettant d'atteindre ainsi les 25% annoncés

**7-** Bien expliquer les projets en termes d'établissements publics (notamment les écoles), l'augmentation de population des quatre secteurs en développement nécessitant surement des besoins dans ce domaine.

**8-**Etudier la mise en place d'une OAP thématique « santé cadre de vie ». La mise en place d'une telle OAP permettrait de fixer un cadre, des objectifs pour traiter des nuisances impactant la vie des citoyens (nuisances sonores, pollution, réchauffement..)une étude pourrait être lancée pour bâtir un tel outil qui nécessite une réflexion approfondie.

**9-**Même si la densification est une priorité, c'est aussi un « vrai challenge » qui doit être traité avec soin pour sauvegarder l'identité des quartiers pavillonnaires (particularité qui



« a fait » Epinay sur orge) c'est un pari qui nécessite de veiller à l'équilibre entre densité, qualité de vie et cohérence urbaine.

**10-**Dans le règlement il y a trop de recommandations («de préférence, » « doit être privilégié.... ») Il faut mettre en place des directives contraignantes avec obligation de faire et obligation de résultat.

**11-**Prendre en compte les remarques et observations des PPA et de la MRAE.

## **ANNEXES**

-DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL (Prescription de la révision du PLU et définition des modalités de concertation :*29 septembre 2020*).

-ARRETE DE MISE A ENQUETE PUBLIQUE DU PLU :*17 septembre 2025*.

--DECISION DE MADAME LA MAGISTRATE DELEGUEE PAR LA PRESIDENTE DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES (*n°E25000060/78 du 11 aout 2025*).

-AVIS DE LA MRAE .

-REPONSE DE LA MAIRIE A LA MRAE.

-PROCES VERBAL DU COMMISSAIRE ENQUETEUR.

-REPONSE DE MONSIEUR LE MAIRE AU PROCES VERBAL.