

25 novembre 2025.

PROCES VERBAL

Enquête publique prescrite par Monsieur le Maire d'EPINAY SUR ORGE et réalisée du Lundi 20 octobre au mardi 18 novembre 2025. février 17h 30 (Arrêté N°413/2025 du 17 septembre 2025.).

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

Il est demandé à Monsieur le Maire d'EPINAY SUR ORGE, de bien vouloir fournir réponses, commentaires et observations.

A / PROBLEMATIQUE DE LA CLASSIFICATION « BATIMENTS REMARQUABLES »

01- Monsieur karim El Bouzakraoui ,alexandre Ravel, Madame Zoe Guillemin, propriétaires du bien situé **6 rue de la gare** souhaitent « *formuler une opposition officielle et argumentée au projet de classement de ma propriété dans la liste des bâtiments remarquables au titre de l'article L-151-19 du code de l'urbanisme .J'ai été informé de cette mesure par un courrier de la mairiej'ai déjà exprimé mon désaccord...ma réponse étant intervenue après la période de concertation initiale, elle n'a pu être prise en compte...*

1-absence de valeur patrimoniale objective ; la maison concernée ne présente pas .. de caractéristiques architecturales ou historique justifiant un classement patrimonial...

2-caractère disproportionné des contraintes imposées ;le classement induit ..des restrictions importantes pour les propriétaires :...impossibilité ou limitations des démolitions , obligation de respecter des prescriptions esthétiques spécifiques , procédures d'autorisation plus lourdes , et longues ,coûts accrus pour tout projet de transformation ou d'entretien....ces contraintes représentent une atteinte à la libre disposition du bien....

3-justification insuffisante : ..nécessité d'un examen au cas par cas ...

4-défaut de concertation effective : ...je n'ai pas été réellement associé à la procédure en amont ...

Je demande que la protection de mon bien au titre des « bâtiments remarquables » soit levée ...que ma parcelle soit retirée de la liste des bâtiments concernés..... »

Commissaire enquêteur : Dans ce cas précis l'intéressé a bien été prévenu par courrier (ce que regrettent d'autres citoyens concernés)

02- Monsieur Lacoste :immeuble **17 grande rue** .

« *...compte tenu de l'état de dégradation de la bâtisse et de son inesthétisme, nous refusons le classement de cette bâtisse comme remarquable » ..*

03- Monsieur Bouteille :**25rue de l'orge** . « *je confirme ce jour...mon refus exprimé par courrier le 26 02 25...du classement de mon habitation... »*

04-Madame Grisoni :..

« ..suite à mon courrier en date du 14 avril 2025 je vous renouvelle ma demande de ne pas inclure ma maison située **58 rue des Meuniers** dans la liste de protection des bâtiments remarquables...lors d'un rendez vous avec monsieur le maire ,le 09.mai 2025 il m'a été indiqué que la mairie ne s'opposerait pas à ma démarche.. »

05-Madame Fouladoux :21-23 grande rue** :**

« la mairie nous a écrit en janvier 2025 pour nous informer que notre propriété a été choisie comme construction participant à la richesse du patrimoine ...cela implique ne pas pouvoir la vendre à notre goût,mais de conserver la façade que nous ne pouvons financièrement réparer (elle tombe en morceaux)..madame panzani nous a présenté en mai 2025 un projet de réhabilitation pour logements sociaux.nous attendons toujours quel prix serait offert pour la vente de la propriété...nous nous opposons) la prescription de la mairie ...nous attendons la réponse des domaines et de la mairie pour l'offre financière qui nous est proposée.... »

06- Mr Mm Guillaume et Émilie Oudot **27 rue de l'orge**

« Nous habitons au 27 rue de l'orge à Epinay sur Orge et avons appris ce soir par notre voisine du numéro 25, Madame Bouteille, que notre maison était classée "remarquable". Nous sommes très surpris car, depuis notre emménagement récent le 16 décembre 2024, nous n'avons jamais été informés que de telles démarches étaient en cours. En effet, nous n'avons reçu aucun courrier, aucun mail ou aucune autre sorte de sollicitation de votre part. Nous contestons donc cette décision de classer notre maison, et comptons sur votre compréhension pour la prise en compte de notre réclamation... »

07- Mr .Mm Lagrue : **25 rue latour [Remarque de la commune : cette adresse n'existe pas, il s'agit du 25 rue Pasteur](#)**

« ..je m'oppose au classement de ma maison en maison remarquable ... »

08-:Mm COURBOULAY-BESNARD Celine **15 rue de l'Orge**

« Dans le cadre de la révision du PLU de la ville d'Epinay sur Orge, je me permets de vous signaler que la mairie nous a envoyé un courrier début 2025 nous proposant que notre maison, située au 15 rue de l'Orge à Epinay sur Orge, soit classée en maison remarquable.

Comme signalé dans le courrier que nous avons déposé en mairie à la réception du dit courrier, je réinsiste sur le fait que nous refusons ce classement et les contraintes qui s'y imposent »

09- Mr Austruy **16 rue Pasteur**

« N'ayant pas eu le temps de répondre au courrier qui nous avait été adressé à l'époque, je souhaite profiter de l'enquête publique pour faire la demande de ne pas classer mon domicile, situé au n°16 de la rue Pasteur, parmi la liste des éléments de patrimoine à protéger. »

10 Mr Gregory Bernard ;15 rue de l'Orge** :**

« refuse de faire partie de la liste de classement des maisons.. »

11-MrBony MmeBONY 13 rue de la Gare

« ..Je tiens à vous faire part de mon refus concernant cette proposition.

En effet, une telle décision aurait des conséquences importantes sur l'usage et la gestion de ma propriété, Être inscrit dans cette catégorie entraîne des contraintes supplémentaires concernant les travaux de rénovation, de modification ou d'entretien, ce qui pourrait restreindre ma liberté d'aménager mon bien selon mes besoins et mes projets personnels ..De plus, les prescriptions du PLU relatives aux bâtiments remarquables pourraient générer des coûts non négligeables pour l'entretien et la rénovation de la maison. Les exigences spécifiques en matière de préservation, ainsi que les restrictions liées aux travaux, entraîneraient des dépenses importante((...)Après avoir examiné les critères justifiant une telle inscription, je ne suis pas convaincu que ma maison présente un intérêt historique, architectural ou culturel suffisant pour mériter une telle distinction (cf photo en pj) »

12-Mr Baudry 12 rue des heribettes :

« Je me permets de vous adresser ce courrier afin de réitérer mon opposition à la classification de notre maison en tant que « bâti remarquable », conformément aux indications du service urbanisme de la mairie.

En effet, j'avais déjà exprimé cette demande le 11 avril dernier, mais il m'a été indiqué que le délai de dépôt des observations était alors expiré (fixé au 7 avril 2025). Toutefois, le service urbanisme m'a informé que je pouvais vous soumettre à nouveau ma requête dans le cadre de la phase de concertation, ce que je fais par le présent message.

Je tiens à souligner que notre attachement à cette maison ne fait aucun doute : nous en prenons le plus grand soin et sommes déterminés à préserver son cachet et son charme. Toutefois, nous estimons que sa classification en « bâti remarquable » ne se justifie pas, notamment au regard de plusieurs inexactitudes relevées dans sa description.

En particulier, les toitures ont été entièrement refaites récemment et ne présentent aucun élément sculpté. De plus, elles ne correspondent pas à la configuration d'origine : d'importantes modifications ont été apportées, notamment l'ajout de deux tasseaux par les précédents propriétaires, afin d'éviter les problèmes de ruissellement sur les murs. Dans ces conditions, je vous serais reconnaissant de bien vouloir acter notre opposition à cette classification et de me confirmer par courriel la prise en compte de notre demande ».

13-Mr Tardiff philippe 17 rue petit vaux Cette construction n'est pas identifiée au patrimoine par le règlement, mais est à préserver au sein de l'OAP du centre-ville.

« J'ai reçu en mars 2025

un courrier de la mairie me signifiant le classement de ma maison en tant que maison remarquable. Voulant rester maître de mon bien et de mes choix, je vous serais reconnaissant de bien vouloir procéder au déclassement de ma maison pour qu'elle ne fasse pas partie de ces maisons remarquables. »

14 Mr Bertrand et Marie-Laure Lagrue

« -Nous sommes propriétaires de notre maison située au 25 rue Pasteur à Epinay sur Orge. Par notre remarque déjà faite en mairie sur le registre de la Révision du PLU en cours, et pour la bonne forme par ce présent message, nous vous signifions notre refus d'un classement de notre habitation en

"maison remarquable". » *Remarque de la commune : construction déjà supprimée de l'inventaire avant l'arrêt du PLU*

15-Béatrice Terrible 32 rue de la République

« Dans le cadre de la révision en cours du PLU, j'ai reçu un courrier daté du 20 janvier 2025 du cabinet du Maire d'Épinay-sur-Orge m'informant du classement de ma propriété, sise au 32 rue de la République à Épinay-sur-Orge, parcelle n° AE551, en propriété remarquable.

Je vous prie de noter que **je refuse cette proposition et je vous demande instamment de retirer ma propriété de ce classement.**

Je vous adresse également copie de ce message par courrier que je dépose en mains propres à la mairie d'Épinay-sur-Orge ce jour. »

16-Mr Deminal bernard.

« Par la présente, je veux signaler mon désaccord sur l'adoption du plu présenté par le maire cette saison.

pour info mon courrier adressé en début d'année à ce dernier et resté sans réponse. Faut-il croire que le Maire ne tient aucun compte de l'avis des Spinoliens ?

"Monsieur le Maire ,

Par votre courrier du 20 janvier dernier, vous semblez vouloir prendre des décisions de « propriétaire » sur une maison qui ne vous appartient pas.

Vous voudrez bien noter que je vous conteste ce Droit, ne vous donne aucune délégation pour traiter en mon nom, et vous demande de bien vouloir me laisser prendre moi-même les dispositions qui concernent ma Propriété. Merci de prendre note donc , que je refuse l'appellation fantaisiste de « propriété remarquable » que vous avez adopté pour votre convenance , vous invitant également à reconsidérer toutes les autorisations que vous avez données afin de permettre la construction de bâtiments qui font honte à notre commune , pour des raisons que je veux ignorer ... »

17-Mr Chemla Jacques Claude, propriétaire du bien sis 27 rue de Sillery.

« Je soussigné Chemla Jacques Claude(...), souhaite formuler les présentes observations et réserves concernant la procédure d'élaboration/révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune.

N'ayant pu, en son temps, participer à l'enquête publique ni faire valoir mes observations, je tiens aujourd'hui à exprimer mes réserves quant à la désignation ou au classement éventuel de ma propriété parmi les « propriétés remarquables » ou tout autre zonage entraînant des contraintes particulières sur la gestion, l'évolution ou la modification du bien.

Je souhaite en particulier refuser toute décision et d'aménagement concernant ma propriété, sous réserve du respect des règles d'urbanisme générales applicables à la zone concernée.

Je sollicite par ailleurs que ma présente décision soit versée au dossier administratif du PLU et portée à la connaissance du service urbanisme pour toute analyse ultérieure ou révision du document d'urbanisme. Je reste bien entendu à disposition pour tout complément d'information ou pour convenir d'un échange avec le service concerné... »

18-Mme Bondy nadine : 2 rue de la fontaine Bridel

« refus de classement dans cette liste .. »

19-Mr Mm Preux 18 avenue des tilleuls ;

« , Par lettre du 20 janvier 2025, le Maire d'Epinay sur Orge nous a avisés que notre propriété sise 18 AVENUE DES TILLEULS à EPINAY SUR ORGE (91360) faisait partie des constructions participant à la richesse du patrimoine architectural local de la commune. Nous avons rencontré à ce sujet le Maire d'Epinay le 14 février 2025 et celui-ci nous a précisé que la décision nous appartenait de faire partie ou non de cette classification (une liste de 120 propriétés à Epinay sur Orge ayant été classées comme « propriétés remarquables »). Par lettre recommandée avec A.R. du 31 mars 2025 (reçue le 1^{er} avril) adressée à Monsieur le Maire d'Epinay sur Orge, nous l'avons informé que nous ne voulions absolument pas que notre propriété soit classée < propriété remarquable ». Par lettre du 3 octobre, le Maire d'Epinay nous informe que notre réponse lui étant parvenue tardivement, nous devons impérativement formuler notre opposition par le biais des moyens d'expression légaux de l'enquête publique se déroulant du 20 octobre au 18 novembre 2025. En conséquence, nous vous informons par la présente que nous nous opposons catégoriquement au classement de notre maison sise 18 AVENUE DES TILLEULS à EPINAY SUR ORGE (91360) en tant que « propriété remarquable ». Nous vous demandons en conséquence de ne plus faire partie de la liste des 120 propriétés remarquables d'Epinay sur Orge, sachant que nous n'y trouvons aucun intérêt réel si ce n'est que des désavantages. Il est regrettable que ce classement ait été décidé par le Maire d'Epinay sans consultation préalable des propriétaires concernés. Ce qui nous oblige à faire des démarches afin de ne pas être ennuyés à l'avenir par ce classement. Nous vous remercions par avance de bien vouloir prendre en compte notre demande. »

20-Mm Dauchez ; Mm fouladoux 21.23. grand rue

« Je me permets de vous transférer ci joint le message de Mme. Odile Fouladoux , copropriétaire du 21-23 Grande rue , Epinay sur Orge.

En tant qu'épouse de Mr. Michel Dauchez décédé le 8 octobre 2025, copropriétaire du 21-23 Grande Rue , Epinay sur Orge, je me joins à Mme. Odile Fouladoux pour exprimer mon opposition à toute prescription, à toute forme de classement de la maison et à toute entrave à notre liberté de jouissance de ce bien. Je vous ai déjà communiqué ma position de vive voix et aussi par écrit, dans le registre du commissaire enquêteur disponible en mairie, le 30 octobre 2025 ».

21-Mr -philippe roland 30 rue de la gare :

Remarque de la commune : construction déjà supprimée de l'inventaire avant l'arrêt du PLU

Monsieur le Maire

Suite à votre lettre 20 janvier dernier, et après réflexion, je vous informe de mon refus de ce classement, dont je ne connais ni les modalités, ni les caractéristiques, ni les contraintes.

En conséquence je considère votre courrier ci-dessus référencié comme nul et non avenu.

22-Mr Preux gérard :

Monsieur le Maire,

Par lettre du 20 janvier 2025, vous nous avez avisés que notre propriété sise 18 avenue des Tilleuls à Epinay sur Orge faisait partie des constructions participant à la richesse du patrimoine architectural local de la commune.

Nous vous avons rencontré à ce sujet le 14 février dernier et vous nous avez précisé que la décision nous appartenait de faire partie ou non de cette classification (une liste de 120 propriétés à Epinay sur Orge ayant été classées comme propriétés remarquables).

Après mûre réflexion, nous vous informons par la présente que nous ne voulons absolument pas que notre propriété soit classée « propriété remarquable ».

Nous vous demandons en conséquence de ne plus faire partie de la liste des 120 propriétés remarquables d'Epinay sur Orge, sachant que nous n'y trouvons aucun intérêt réel si ce n'est que des désavantages.

Nous vous remercions par avance de prendre en compte notre demande et vous serions obligés de bien vouloir nous accuser réception de la présente.

23-Mm Decugniere jocelyne : *Remarque de la commune : adresse : 11 rue de la Gatinelle*

Monsieur le Maire,

Suite à votre courrier du 20 janvier 2025 concernant le classement de ma maison, et en lien avec ce qui a été proposé à la réunion publique (révision du PLU).

Je vous serais reconnaissante de noter ma demande de NE PAS CLASSER en "maison remarquable" mon bien.

En effet, dans l'éventualité de la vente de ma maison ce classement impliquerait des contraintes pour d'éventuels acquéreurs entraînant par conséquent un frein voire plus quant à la transaction.

Je vous prie de me confirmer que vous avez bien pris acte de ma requête.

Par avance je vous en remercie et vous présente, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleurs sentiments

24- Mr Quéré Sébastien. Président du Syndicat bénévole du 5 rue de la Station à Épinay-sur-Orge:

Bonjour,

« Suite à notre échange par téléphone hier, je vous confirme notre refus du classement en bâtiment remarquable de notre bien situé au :

Vous trouverez en copie de ce mail les différents propriétaires de notre copropriété.

Merci d'avance pour la prise en compte de ce mail.

Cordialement, »

Commissaire enquêteur

:L'article L.151-19 du code de l'urbanisme laisse la possibilité aux auteurs du Plan Local d'Urbanisme de protéger le patrimoine d'une commune

« Le règlement (du PLU) peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à

conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration .Le Patrimoine Bâti Remarquable regroupe les villes, villages, quartiers ou espaces publics, dont l'histoire, l'architecture, la conservation ou encore la mise en valeur, présentent un intérêt public Cependant :

➤ L'utilisation de l'article L.151-19 doit être justifiée dans le rapport de présentation du document d'urbanisme, comme le PLU. Chaque élément concerné par le patrimoine bâti doit ensuite faire l'objet d'une identification pour :

- Être repéré géographiquement, par exemple sur le plan des servitudes d'utilités publiques et représenté par une étoile, d'une croix... ou dans le cas d'un élément plus important qu'un édifice, par un véritable périmètre de protection ;
- Faire l'objet d'une fiche descriptive justifiant les mesures de protection.

Cette identification permet aux demandeurs de savoir que tout travaux nécessiteront une déclaration préalable ou bien un permis de démolir si besoin. Cette loi donne également à la commune la possibilité d'estimer si l'identification des éléments concernés par le patrimoine bâti est suffisante, ou non. Si tel n'est pas le cas, les prescriptions qui s'appliqueront à l'élément remarquable pourront être **ajoutées dans le règlement du PLU**. Le règlement liste également les éléments du patrimoine bâti et établit les **fiches descriptives**. Les ensembles bâtis faisant l'objet d'une protection sont délimités sur les plans de zonage. Ils recouvrent des secteurs ou des îlots de manière cohérente. Les secteurs concernés sont partout sur la commune, mais principalement situés dans les zones de tissu de quartier (UB) ou dans les quartiers pavillonnaires (zone UC).

Les réglementations de protection sont strictes. Si l'acquéreur souhaite effectuer des travaux de réhabilitation, il aura besoin d'une autorisation qui pourra ou non être délivrée par l'autorité compétente. De plus, il existe une échelle de protection, instaurant une protection moyenne, forte ou avec fiche prescriptive. Contrairement à la fiche descriptive, qui est un repérage d'éléments type de construction à protéger, la fiche prescriptive impose et réglemente la restauration selon la date de construction des immeubles (pour les bâtiments de caractère), les bâtiments d'habitation ou d'exploitation (pour les constructions neuves), ou des bâtiments situés dans les zones recensées, qui ne font pas partie des bâtiments de caractère. »

→ Dans ce cas précis l'établissement de la liste de « bâtiments remarquables » n'a semble-t-il pas été le résultat d'une étude de chaque bien avec réalisation de fiche expliquant les particularités ayant conduit à ce classement. Visiblement il y a erreur dans la méthode. Si la volonté d'établir cette liste est maintenue il conviendra alors de revoir toute la démarche dans son ensemble et de faire plus de pédagogie avec participation des intéressés

Commentaire de la commune : La commune (élus et techniciens) a mené une identification du patrimoine local par le biais d'un travail de terrain exhaustif et a détaillé au sein du règlement les éléments d'intérêt de chaque construction identifiée afin d'en justifier son classement. Ce travail a été réalisé en faveur de l'intérêt général et conformément aux orientations définies au sein du PADD visant à préserver le patrimoine bâti et non bâti de la commune. Cet outil de préservation cadré par l'article L151-19 du code de l'urbanisme interdit la démolition de la construction identifiée, mais permet son évolution dans le respect des éléments qui en font l'intérêt identifié. Parallèlement à la procédure (pour ne pas rompre le principe d'équité de concertation), la commune a prévenu par courrier tous les propriétaires concernés avant l'arrêt du PLU afin qu'ils puissent manifester leur avis favorable ou défavorable au classement, en indiquant une date butoir pour d'éventuels retours s'opposant au classement. Certains propriétaires ont transmis leur désaccord dans les temps. Pour ceux qui ont envoyé leur désaccord hors délais, la mairie leur a indiqué de se manifester dans le cadre de l'enquête publique pour faire entendre leur avis. 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'Épinay-sur-Orge.

Enfin, il s'agissait d'une prescription qui, indirectement, protégeait certaines parcelles d'une densification au coup par coup au sein de l'enveloppe pavillonnaire. En la supprimant, le tissu diffus s'ouvre à plus de possibilités de création de logements. C'est en ce sens que la commune entend réévaluer le nombre de logements réalisable au sein du tissu diffus et ainsi ajouter 20 logements aux 50 logements identifiés dans le potentiel de densification du tissu dans l'hypothèse de développement du PLU. Dans la mesure où la commune ne souhaite pas revenir sur son PADD et l'hypothèse de développement qui y est présentée, ces 20 logements ajoutés au sein du potentiel de densification du tissu diffus seront retranchés de l'OAP Mauregard qui subit des évolutions (cf remarques plus loin). Les éléments de patrimoine concernés seront aussi supprimés au sein des OAP le cas échéant.

B/DIVERS, DEMANDES PARTICULIERES :

01- Mr Jean Luc Molinier

« Je me permets d'attirer votre attention au sujet des chemins de promenade d'Épinay dans le PLU. Plusieurs chemins communaux au cadastre ont disparu ou sont impossibles d'accès comme par exemple la voie des Laurentes ou le sentier des frois de culs. D'autre part j'attire votre attention sur le sentier qui chemine le long de l'Yvette entre le passage à niveau du Pont Rubeau et la gare de Gravigny Balisy. Deux sentiers GRP depuis plus de 30 ans et le nouveau PR qui fait le tour d'Épinay (la Randonnée des trois Rivières) balisés par la FFRandonnée passent sur ce chemin. Il est sur deux parcelles privées une la 38 qui appartient au syndicat intercommunal SIAHVY et la 25 sur 250m qui appartient à un particulier. Il continue coté Longjumeau sur une autre parcelle privée et a été qualifié dans le PLU de cette ville comme "espace réservé pour la promenade".

J'aimerais faire la suggestion qu'il soit aussi qualifié dans le PLU d'Épinay comme "espace réservé à la promenade". Je m'en suis ouvert à des élus d'Épinay pour les informer de cette situation. Je vous remercie de verser mon observation sur le registre de l'enquête publique. »

Commissaire enquêteur : déjà répondu au courrier de la fédération française de randonnée, enregistrée un peu plus loin.

Commentaire de la commune :

Le projet de PLU a introduit le recours à l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier les cheminements piétons à préserver. La commune a ainsi réalisé un travail d'identification de ces cheminements afin de préserver le maillage piéton du territoire.

02-Mr Roch Capdaspe-Couchet

« Ce courrier vous est adressé pour vous faire part en tant que Spinolien de mon sentiment sur l'orientation suivie par le PLU J'ai choisi de vivre à Épinay sur Orge parce que la ville était préservée d'une surpopulation et conservait un aspect village qui permet de vivre dans la région parisienne sans être étouffé. En 1923, la propriété Carafa est cédée à la commune et la mairie est transférée dans le château. Cependant d'après les nouvelles directives inscrites dans le PLU, il semblerait que la mairie ne se prévale plus du don qui a été fait et ne cherche plus à préserver cet aspect village. La Croix ronde a

déjà été dénaturée avec des immeubles dont des logements sociaux. Cette petite ville a maintenant atteint à marche forcée les 25% imposés par la loi SRU. Il serait nécessaire de prendre en considération que la mairie est actuellement occupée suite à la démission forcée de Madame le Maire élue et les orientations choisies ne sont plus forcément représentatives du choix de la population. En toute logique, le calendrier électoral imposerait de ne pas promouvoir d'urgence un nouveau PLU. Cela apparaîtrait comme une manœuvre politicienne et en tant que Français je suis pour ma part comme beaucoup à bout de ces mesquineries. Pour faire montre de toute probité avec un esprit dénué de tout intérêt partisan, il s'agirait à mon sens de ne pas approuver un nouveau PLU avant de connaître par les élections municipales quel est le choix des administrés. Il n'y a pas d'urgence en la matière. De plus même s'il est louable de faire un sondage d'opinion actuellement, si la participation est inférieure aux municipales, la décision ne pourrait être prise en compte pour un petit échantillon de la population. Par ailleurs il n'est pas non plus possible d'avoir l'assurance que toutes les sensibilités auront fait leur retour sur ce sujet. Dans cette attente, j'espère que vous prendrez la décision de suspendre la validation de ce nouveau PLU afin qu'il soit de nouveau considéré après les élections municipales. »

Commissaire enquêteur :

Une enquête publique doit être exempte de tout choix politique partisan. Elle s'adresse à tous dans la plus grande transparence et concerne l'ensemble des administrés qui donnent leur avis, positif ou négatif en toute indépendance sans tenir compte d'un éventuel calendrier électoral.

Commentaire de la commune : La commune a souhaité travailler à la préservation du patrimoine local en utilisant l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection du caractère villageois de la commune n'a pas été acceptée par une partie des propriétaires concernés et il est donc proposé qu'elle soit abandonnée. La trame verte participe aussi au caractère villageois de la commune. Celle-ci a largement été protégée dans l'enveloppe urbaine au sein du présent PLU : alignements d'arbres, arbres isolés, espaces végétalisés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, zone Nv de nature en ville, mais aussi en dehors de l'enveloppe urbaine, bois, espaces agricoles, haies, chemins, ... Aussi, le présent PLU limite la ZAC de la Croix Ronde aux phases déjà réalisées (phases 1 et 2 du secteur logement) et rend 24 ha aux espaces agricoles.

Contrairement à ce qu'indique cette personne, la commune n'a pas encore atteint l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Au 1er janvier 2024, la commune présentait un taux de 17,92% de LLS. La reconstruction de la ville sur la ville est une obligation en réponse notamment au « zéro artificialisation nette » qui protège les terres agricoles et naturelles. En ce sens, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine.

Le PLU doit présenter des objectifs de moyens et non de résultats. La Mairie a donc pour obligation de démontrer, au sein de son PLU et par conséquent par la création d'OAP, le potentiel d'accueil de ces nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine pour que son PLU soit légal et compatible avec les documents supra-communaux.

03-MrThomasb ;Mr Molinier : Fédération française de randonnée

« Nous souhaitons attirer votre attention sur le sentier qui chemine le long de l'Yvette entre le passage à niveau du Pont Rubeau et la gare de Gravigny-Balizy, et plus particulièrement le passage de Longjumeau vers Epinay-sur-Orge.

Sur ce sentier qui longe l'Yvette, passent 3 itinéraires de la Fédération Française de Randonnée

- Le GR de Pays de la Ceinture Verte de l'Île de France, GRP-CV, depuis plus de 30 ans, balisé en jaune / rouge

- Le GR de Pays Les Vallées de l'Essonne, depuis 6 ans, balisé en jaune / rouge

- Le nouveau PR des trois rivières qui vient d'être créé cette année, à la demande de Destination Paris-Saclay, il fait notamment le tour d'Epinay-sur-Orge et est balisé en jaune. Le sentier emprunte la parcelle AK-25 côté Longjumeau, parcelle sur laquelle un passage a été réservé dans le PLU, *il continue côté Epinay-sur-Orge sur la parcelle AB-25, appartenant à un privé, parcelle sur laquelle nous demandons à faire réserver un droit de passage sur le PLU*

A noter également les informations du syndicat SIAHVY qui gère l'Yvette et ses berges - « Côté Longjumeau, parcelle AK-24, le SIAHVY assure l'entretien pour pérenniser la circulation des promeneurs, nos interventions n'ont pas pour objectif de permettre l'accès aux berges.

Les terrains ne sont pas tous privés. Les terrains en rive droite en aval appartiennent au SIAHVY.

Côté Longjumeau, le PLU a un espace réservé pour la promenade. Le SIAHVY fait l'entretien de cet accès communal.

- Côté Epinay, parcelle AB-25, le PLU ne dispose pas de cette particularité.

Le SIAHVY a alerté la commune car son action est fragilisée. »

Commissaire enquêteur :

Cette demande permettrait d'assurer un continuum avec les localités voisines.

Avis favorable si les conditions techniques et juridiques le permettent.

Commentaire de la commune : La commune est favorable, sur le principe, à tout élément ou procédure qui permettent d'assurer la continuité des promenades. Afin de prendre une décision collégiale et juridiquement sûre entre la ville, le SIAHVY et la Fédération Française de Randonnée, la commune entend travailler à une solution dans le cadre d'une modification ultérieure du PLU.

04-Mr mm Ngueyn :



Préconisations de M et Me NGUYEN

5 Sentier des Ruelles

91360 Epinay sur Orge

Tel : 06 87 34 84 99 Mail : siegbert.nguyen@gmail.com

18 novembre 2025

ENQUETE PUBLIQUE / MODIFICATION DU PLU/ 2025

1 Pompes à chaleur.

Sachant qu'un Maire dispose de plusieurs leviers juridiques et administratifs (PLU) pour prévenir les nuisances sonores liées aux pompes à chaleur, recommandées par le gouvernement, qui ne manqueront pas de s'installer de façon anarchique sur notre commune, nous tenons à demander ces préconisations qui permettront, peut-être, de prévenir les problèmes de nuisances sonores liées à ces équipements PAC et climatiseurs, encore trop bruyants en zone résidentielle calme.

Dans le cadre du PLU et de son règlement.

1. Demande d'autorisation de travaux
2. Distances minimales
 - Distance minimale entre l'unité extérieure et la limite de propriété.
 - Distance minimale avec les habitations voisines. (Minimum 10 m, au mieux 20 m)
 - Interdiction en façade côté voisinage sensible
3. Prescriptions d'implantation (Plan).
 - Interdiction de positionner l'appareil face à des ouvertures ou des terrasses voisines.
 - Hauteur maximale de l'appareil.
 - Interdiction d'installer une PAC dans les cours intérieures ou petits patios (résonnance).
4. Prescriptions acoustiques
 - Obligation de respecter un niveau sonore maximal. (5 DBA le jour entre 7 et 22 h et 3 DBA la nuit).
 - Obligation d'installer un écran acoustique sérieux ou un coffrage insonorisant, (les caches-clim ont un rôle essentiellement décoratif).
5. Obligation d'étude acoustique à la charge du propriétaire.

Le PLU peut imposer :

 - Une étude acoustique préventive, suivie d'une déclaration officielle de l'installateur RGE avec garantie de résultat.
 - Une vérification après installation, en cas de litige, avec un professionnel assermenté.

2 Liaisons douces adaptées aux piétons.

- Veiller à rétablir et à entretenir tous les cheminements répertoriés au cadastre.

Commissaire enquêteur : Le règlement pourrait rajouter des normes propres aux pompes à chaleur.

Remarque de la commune :

1. Pompes à chaleur : le règlement prévoit des éléments d'intégration en ce sens ; le PLU n'a pas vocation à dicter des études supplémentaires qui ne sont pas prévues dans le cadre des demandes

d'instruction. C'est au poseur de satisfaire aux obligations à l'égard de sa profession et des matériels mis en œuvre (DTU) :

5.7

LOCAUX ET ÉQUIPEMENTS TECHNIQUES

- 5.7.1. D'une façon générale, l'installation des locaux et équipements techniques est encouragée dans le cadre d'un projet soigné prévoyant toutes les mesures techniques ou paysagères permettant leur intégration dans le contexte urbain ou naturel (notamment pour les citernes de gaz liquéfié ou à mazout par exemple).
- 5.7.2. Les locaux techniques ou installations techniques doivent être intégrés au bâti principal ou faire l'objet d'une recherche prenant en compte le bâti annexe, les constructions voisines, la structure végétale existante ou les plantations à créer.
- 5.7.3. Les éléments techniques tels que les climatiseurs, les antennes paraboliques, les coffrets techniques, etc. doivent être intégrés dans les bâtiments ou masqués de façon à ne pas porter atteinte visuellement et phoniquement :
- soit en étant placés sur la façade non visible depuis le domaine public ;
 - soit, à défaut, en les habillant d'un coffret technique en harmonie avec la façade sur rue.
- 5.7.4. Tous les systèmes de production ou d'utilisation d'énergie renouvelable visibles extérieurement doivent s'intégrer à l'environnement et au bâti existant de façon à limiter les impacts visuels et phoniques.

2. Liaisons douces : Le projet de PLU a introduit le recours à l'article L151-38 du code de l'urbanisme qui permet d'identifier les cheminements piétons à préserver. La commune a ainsi réalisé un travail d'identification de ces cheminements afin de préserver le maillage piéton du territoire.

05- Mr olivier utard - inclusion erronée de l'ensemble notre copropriété située 3-13 rue du Mauregard
« Après avoir pris connaissance du Plan Local d'urbanisme actuellement en vigueur, je constate que notre copropriété située 3 - 13 rue du Mauregard 91360 Epinay sur orge y figure dans un périmètre qui ne correspond pas à la réalité cadastrale de notre ensemble immobilier.

Après vérification et renseignements pris auprès de la mairie d'Epinay sur orge, il m'a été confirmé qu'il s'agit manifestement d'une erreur de tracé lors de la réalisation du plan.

Notre copropriété doit être exclue de ce zonage pour éviter tout préjudice pour les copropriétaires. Je vous demande donc de procéder expressément à la rectification de ce plan afin que notre copropriété soit exclue du périmètre concerné, conformément à sa situation réelle. »

Commissaire enquêteur :

Faire modification s'il y a erreur

Remarque de la commune : La copropriété située 3 – 13 rue du Mauregard sera conservée au sein du périmètre de l'OAP, et sera identifiée comme un « secteur récemment renouvelé » dont les futures constructions et aménagements devront s'inscrire en cohérence. La copropriété ne sera donc plus identifiée comme un site de renouvellement urbain au sein de l'OAP.

Cf annexe du schéma proposé de l'OAP en fin de document

06-Mm Poulet -millet anne marie ::

« Le pavillon au 6 rue des écoles fait-il partie du lot des bâtiments qui ne sont PAS TOUCHES par ce nouveau PLU . ?

Voir plan local centre-ville

Sachant que dans cette rue à l'angle la boulangerie puis un petit immeuble avec le laboratoire médical et MON PAVIL-LON ????

Merci de votre diligence . »

Commissaire enquêteur : Donner renseignement.

Remarque de la commune : La révision du PLU est générale et concerne toute la commune. Le pavillon 6 rue des écoles est concerné par le périmètre de l'OAP du centre-ville. Il s'agit d'une OAP en renouvellement urbain dont chaque secteur devra faire l'objet d'une opération d'ensemble. La construction en question fait partie du secteur 3. Ainsi, tous les propriétaires du secteur doivent être vendeurs pour que l'opération puisse voir le jour. L'OAP ne constitue pas un outil d'expropriation, ni une obligation de réaliser le projet. Il s'agit d'un outil qui pose les cadres d'un potentiel futur projet. Si la propriétaire ne vend pas, le renouvellement urbain du secteur 3 ne pourra se faire.

La reconstruction de la ville sur la ville est une obligation en réponse notamment au « zéro artificialisation nette » qui protège les terres agricoles et naturelles.

En ce sens, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040.

Le PLU doit présenter des objectifs de moyens et non de résultats. La Mairie a donc pour obligation de démontrer, au sein de son PLU et par conséquent par la création d'OAP, le potentiel d'accueil de ces nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine pour que son PLU soit légal et compatible avec les documents supra-communaux.

Le renouvellement urbain est possible sur la totalité de la commune, mais l'OAP permet de s'adapter au tissu existant pour une meilleure intégration des constructions. Sans OAP, un promoteur pourrait aller au maximum de la hauteur autorisée par le règlement, ne pas prévoir de recul des constructions par rapport à la rue ou ne pas créer de cœur d'îlot végétalisé. Grâce à l'OAP des cadres supplémentaires sont imposés aux futurs projets.

07--Mm David angélique :

« Dans le cadre de l'enquête publique sur la révision du PLU de notre commune, je souhaitais demander à retirer la résidence du Mauregard de l'OAP du quartier Mauregard tel que M. le maire nous a oralement affirmé qu'elle ne devait pas en faire partie. »

Commissaire enquêteur :

Position de la municipalité

Remarque de la commune : La copropriété située 3 – 13 rue du Mauregard sera conservée au sein du périmètre de l'OAP, et sera identifiée comme un « secteur récemment renouvelé » dont les futures constructions et aménagements devront s'inscrire en cohérence. La copropriété ne sera donc plus identifiée comme un site de renouvellement urbain au sein de l'OAP.

C /REJET DE TOUTE DENSIFICATION. PROBLEME DE CIRCULATION ET STATIONNEMENT :

01. Mm Martineau Laurence ; Mm Roland Nicole ; Mr Utard ; olivier ; Mr Desplat ; Michel danielle et raymond ; ;mr Bondy ; Mr Seisen ; Mm Henneron laurence. ; Mr Entier georges ; Mr jf Sez nec ; Mr Pouille nicolas ;

Mr Glorieux georges ; Mm Glorieux jocelyne ; Mr Germaneau christian ; Mr Noel alain ; Mr Lebrun serge ;

Mr Hower pierre ; Mr Sez nec JF ; M yulong Chen ; m ming youg Li ; Mr Tregond dominique ; Mr Parmentier bernard.Mr Risterucci jean paul ; Mr transberger patrick ; Mr mm Lequesne ; Mm Bednareck ;Mr mm KISS ;Mr vMongodin éric ;

Mm Baulnat émilie. Mr Bednarek christophe ;Leroy annie ;Chabalier jean luc ;Duterque chantal,simone ;Plumet jean michel ;MmLaroche nicole ; Mr Maurin Philippe ; MmMaurin marie christine ;Mr Plenet leo ;Mr Junier gérard ;Mm Mongodin catherine ;MM Henneron laurence ;Mm Frati nicole,Le Dain marie thérèse ,Legonge maurice ,Latestere gervaise ,franck ; Mm Armand-Dampfhooffer catherine ;

« Monsieur le commissaire enquêteur, j'ai pris connaissance du projet de PLU et en particulier des Opérations d'Aménagement et de Programmation qui prévoient la réalisation de centaines de logements en milieu urbain.

Concernant l'OAP du centre-ville, la possibilité d'y construire 250 logements sur une zone si restreinte avec l'arrivée de 650 habitants et de près de 500 véhicules doit être étudiée de très près. En effet, je partage les inquiétudes des riverains de ce quartier ou l'on sait que la circulation est déjà très dense avec la route départementale et les places de stationnement rares. La mairie a même dû ouvrir la partie centrale de l'espace vert de l'esplanade pour reconstituer le stationnement qu'elle a supprimée dans la grande rue. De plus, on sait très bien que même en prévoyant des places de stationnement en sous-sol, l'arrivée de 250 ménages va générer à minima 100 véhicules supplémentaires en surface. La question du stationnement est donc primordiale sur cette OAP qui paraît surdimensionnée en nombre de logements pour pouvoir s'intégrer harmonieusement dans le centre-ville. Les difficultés de stationnement auront aussi un impact sur le tissu commercial car l'absence de places disponibles en surface aura un impact certain sur l'activité des commerces rendus moins accessibles aux habitants ne résidant pas en centre-ville.

Concernant les 400 véhicules supplémentaires dans une zone si restreinte, ils vont forcément générer de la pollution, du bruit et des nuisances néfastes à un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être de tous.

En conclusion, le nombre de logements supplémentaires prévus dans l'OAP du centre-ville devrait pouvoir être revu fortement à la baisse de manière à le rendre compatible avec un fonctionnement apaisé et équilibré de la vie en centre-ville.

De la même façon, l'OAP du Mauregard qui prévoit la poursuite de la destruction des pavillons en façade sur la Grande Rue pour les remplacer par des barres d'immeubles appelle les mêmes réserves que l'OAP du centre-ville. 500 habitants supplémentaires avec leurs 400 véhicules vont avoir un impact fort sur circulation et le stationnement sachant que l'on est à 400 m du centre-ville qui va lui aussi être surchargé. La situation y sera même pire car l'OAP prévoit la disparition sous un immeuble de 3 étages du parking privé du centre commercial du Mauregard. Parking qui, bien que privé, est utilisé jours et nuits par une cinquantaines de véhicules des habitats voisins. Le stationnement des véhicules déjà présents accompagnés de ceux des futures constructions paraît impossible dans les rues adjacentes. Le nombre de logements prévu doit être revu pour garantir une intégration respectueuse de cette densification de l'habitat. Enfin concernant l'OAP de la gare, ou on nous propose d'achever l'ultra densification du secteur autour de la rue de Grand Vaux dans lequel le maire a déjà entassé 66 % de logements sociaux, ne respectant aucune des règles élémentaires de respect de la mixité sociale. Ce secteur de projet vise donc à accentuer un déséquilibre social déjà manifeste contraire à l'esprit de l'article 55 de la loi SRU, qui vise à la mixité à l'échelle communale, non la concentration. Si la loi SRU vise à assurer la mixité sociale à l'échelle communale, son esprit, confirmé par la jurisprudence et les circulaires d'application, s'oppose à la concentration excessive du logement social dans un même quartier. Je vous demande de bien vouloir veiller à ce que l'on permette uniquement de l'accession à la propriété pour ne pas déséquilibrer davantage ce secteur, ceci dans l'intérêt de l'ensemble des habitants du quartier. On a assez de retour d'expérience sur le sujet pour savoir comment peut évoluer ce type de quartier.

Nous souhaitons donc rappeler que Le PLU doit assurer un développement urbain "équilibré" selon l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme : équilibre entre urbanisation et préservation des espaces, entre logement et qualité du cadre de vie. Les OAP actuelles concentrent un trop grand nombre de logements sur des secteurs déjà saturés. Nous demandons donc que soit réalisées avant la mise en œuvre règlementaire

-Une étude d'impact complète sur la circulation, le stationnement et les réseaux.

-Une évaluation environnementale complémentaire intégrant les effets cumulés de ces opérations sur la qualité de vie et la santé des habitants.

-Une réelle concertation locale et non informative comme cela a été le cas, avec les Spinoliens avant toute mise en compatibilité des documents d'urbanisme opérationnels.

Je vous remercie M. le commissaire enquêteur, de bien vouloir prendre acte de mes observations, observations que je partage avec un certain nombre d'amis avec qui j'en ai défini le contenu. »

02-MmOberlin estelle :

« J'ai consulté le futur Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Epina y sur Orge.

Je vous écris car je suis très inquiète quant à la densification accrue de notre ville.

Cette densification va au-delà des quotas imposés par la règlementation SRU.

La plupart de projets immobiliers qui ont vu le jour récemment sur la commune d'EPinay sur Orge sont de projets purement HLM et ne respecte en aucun cas la mixité des populations.

Ces nouveaux projets immobiliers sont hideux et défigurent notre ville.

Concernant les projets immobiliers dans le secteur du Mauregard il faut conserver les commerces et le parking. Si le parking du centre commercial est supprimé les commerces vont mourir.

Cette densification n'est pas accompagnée d'une augmentation du nombre de classes pour accueillir les élèves ni du nombre de personnels soignants. De même pour la circulation qui va s'intensifier rien n'est prévu. Et que dire de la sécurité dans les quartiers qui se densifient et proches de la gare qui sont déjà devenus des zones d'insécurité.

J'émet un avis extrêmement défavorable sur le futur PLU de la commune d'Epina y sur Orge et demande que le PLU se cantonne uniquement au quotas règlementaires imposés par la SRU en adéquation avec le développement du secteur scolaire, médical et routier. »

.03-Mr Berger jean michel :

« La gestion du PLU de la GRANDE RUE à Epina y sur orge est, depuis de trop nombreuses années, catastrophique.

Aucune « équipe municipale n'a été capable de comprendre que tant que les bâtiments ne seront pas significativement en retrait de l'axe routier il ne fera pas « bon vivre » dans cette grande rue.

Mais rien n'y fait, année après année et projet après projet l'espace vital nécessaire à la cohabitation entre les piétons, les véhicules stationnés et les véhicules en mouvement n'est pas respecté.

Ceci étant dit , voici quelques proposition.

L'intégrisme « anti-voiture » doit être dépassé par des pensées positives et réalistes (voitures plus petites, voitures électriques, parking à moto, vélo...)Vu l'actuelle largeur des trottoirs dans la « grande rue », connaissez-vous quelqu'un qui aime s'y promener ?

- *Pour ralentir la circulation, paver la rue et faire respecter les 30Km/h à cet endroit*
- *« Grande rue », Tout nouveau projet doit être en retrait de la ligne actuelle*
- *Dans le cœur de ville les anciennes maisons, coté gauche en allant vers Longjumeau (coté anciennement Lagarde), lorsque qu'elles seront détruites doivent être remplacées par du bâtis en retrait de la chaussée pour compenser l'erreur du « 40 grande rue » quitte à créer un genre de chicane qui aurait aussi comme vertu de ralentir la circulation*

- *Autant que faire se peut, les RDC doivent être consacrés à des commerces ou des activités sociales*
- *Aucun bar / restaurant si des habitations sont situées au-dessus (réservé cela aux bâtiments tertiaires)*
- *Dans la grande rue le stationnement doit être limité (zone bleue) mais gratuit uniquement là où la largeur permet la cohabitation entre véhicules en mouvement et véhicules stationnés*
- *La Grande rue doit être gardée « à double sens »*
- *Certaines places doivent être équipées de bornes de recharge électrique et donc réservées à cet effet*
- *L'esplanade de la mairie doit pouvoir accueillir des stationnements en épi sur la quasi-totalité de son périmètre, les places les plus proches du centre-ville doivent être équipées de bornes de recharges*
- *Les maisons de caractère doivent être préservées*
- *Des bureaux (tertiaires) doivent être prévus dans la partie la plus proche de la gare*
- *La verrue de stationnement à la fin « cr du général de gaule » (jonction avec la grande rue) doit être supprimée.*
- *La hauteur des immeubles doit être limitée à R+3 avec possibilité de logements sous-pente (toits traditionnels en pente)*
- *Les changements d'urbanisme doivent se concentrer sur le centre/cœur de ville »*

Commissaire enquêteur :

Position de la municipalité concernant ces propositions dont certaines découlent de la pratique journalière

Remarque de la commune sur les contributions 01 à 03 : La reconstruction de la ville sur la ville est une obligation en réponse notamment au « zéro artificialisation nette » qui protège les terres agricoles et naturelles. En ce sens, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040. Ce pourcentage d'augmentation varie de 13 à 17 % pour les communes d'Île-de-France. Épinay-sur-Orge est soumise à 15% du fait de la présence de deux gares sur son territoire. Ainsi, les politiques nationales et régionales imposent aux collectivités une densification de leur tissu en préservant un maximum la consommation foncière au sol (Loi ZAN + SDRIF-E).

Pour rappel, un PLU doit présenter des objectifs de moyens et non de résultats. La Mairie a donc pour obligation de démontrer, au sein de son PLU et par conséquent par la création d'OAP, le potentiel d'accueil de ces nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine pour que son PLU soit légal et compatible avec les documents supra-communaux.

Concernant l'OAP du centre-ville, Elle présente une capacité d'environ 250 logements. Selon les dernières données INSEE, le nombre moyen d'occupants par résidence principale à Épinay-sur-Orge est de 2,28 habitants. L'OAP du centre-ville accueillerait donc environ 570 habitants et non 650 comme l'indique le courrier. Qui plus est, un logement nouveau n'entraîne pas systématiquement un nouvel habitant du fait des mécanismes de desserrement et de décohabitation des ménages.

Par ailleurs, l'OAP prévoit un recul des constructions le long de la Grande Rue ainsi que sur le retour de la Rue de Petit Vaux. Ce recul doit permettre de dégager un espace public qualitatif de long de la Grande Rue, profitant à la fois aux modes de mobilités actifs et aux commerces de proximité (stationnement, terrasses, ...). Le stationnement est géré par le règlement qui impose en zone UA 2 places de stationnement par logement quelle que soit sa taille (à noter que ces places devront être prévues sur le terrain d'assiette du projet). Enfin, le présent projet de PLU réduit d'un étage les constructions en zones UA, en passant de 15 mètres à 12 mètres la hauteur maximale et augmente le pourcentage de pleine terre minimal de 5 points.

A noter que le PLU en cours depuis 2019 et actuellement en vigueur n'impose pas de recul des constructions le long de la Grande Rue, il prévoit un étage de plus pour chaque construction, il ne prévoit pas de cœur d'îlot

végétalisé au sein du centre-ville, il ne demande qu'une place de stationnement pour les T1/T2, 1,5 place de stationnement pour les T3 et 2 places de stationnement pour le T4 et +.

Pour toutes ces raisons, le présent projet de PLU est plus protecteur du centre-ville tout en répondant aux objectifs imposés par le SDRIF-E.

Concernant les mobilités, le PLU est engagé, via son PADD dans une transition vers les mobilités douces, tout en considérant qu'un PLU communal n'a pas de volet déplacement contrairement à un PLU intercommunal.

Les politiques régionales et nationales (Grenelle 2 et PDUIF/PMIF) affichent des ambitions de réduction de la place faite au stationnement et à l'usage de la voiture (limitation pollution + encouragement du recours au TC).

Une des solutions vise à multiplier les alternatives à la voiture individuelle en renforçant les transports en commun, encourageant au covoiturage et en incitant à l'utilisation des mobilités actives (marche et vélo notamment). La commune dispose d'une gare RER et de deux Stations de tram, ainsi que d'un réseau de bus et de piste cyclables. La commune est consciente que les spinoliens et spinoliennes sont encore largement dépendants de la voiture individuelle, mais il s'agit d'un travail sur le long terme engagé par ce PLU, vers un changement de paradigme, justement pour limiter les pollutions, le bruit et des nuisances néfastes à un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être de tous. Ainsi, la Ville (et quasiment toutes les villes de la grande couronne) doit s'adapter aux injonctions des politiques nationales et régionales et aux besoins exprimés par sa population. Il s'agit d'un équilibre en perpétuel évolution pour satisfaire aux usages de la voiture encore très importants des habitants tout en répondant aux principes de diminution des flux, le renforcement des mobilités douces et le développement d'un maillage toujours plus fiable des transports en communs.

Le secteur Mauregard constitue quant à lui une centralité secondaire de la commune. Son OAP a été réalisée selon le principe d'opération d'ensemble notamment afin d'éviter les programmes au coup par coup qui ont pu voir le jour au sein du quartier. Effectivement, l'OAP impose des projets d'ensemble réfléchis à l'échelle des secteurs et non la juxtaposition de projets au fur et à mesure des opportunités. De la même manière qu'au sein des autres zones du PLU, la zone UM du secteur Mauregard impose 2 places de stationnement par logement alors que le précédent règlement n'en imposait qu'1,5. Enfin, la commune entend rendre une visibilité et une attractivité aux commerces du site en les rapprochant du linéaire de la Grande rue. Le projet pourrait s'envisager selon une opération « tiroirs », c'est à dire phasée dans le temps afin de permettre aux commerces de trouver un nouveau local avant de fermer. A noter que le règlement impose aussi des normes de stationnement aux commerces.

L'OAP de la gare ne prévoit plus aucun logement 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) et de limiter les logements en dehors des principales centralités commerciales et d'équipements de la commune.

A noter que la commune n'a pas encore atteint l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Au 1er janvier 2024, la commune présentait un taux de 17,92% de LLS. Afin de respecter ses objectifs triennaux, il est donc nécessaire de poursuivre la production de logements dont des logements sociaux dans le strict minimum de ce qui est imposé par la loi.

Le PLU n'a pas vocation à produire des études d'impact sur la circulation, le stationnement et les réseaux.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été amendée et validée par les Personnes Publiques Associées et l'autorité environnementale, dont les avis figurent au dossier d'enquête publique.

Les outils mobilisés par la commune dans le cadre de la concertation préalable ont été multiples et ont respecté les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU : articles au sein du magazine municipal, exposition évolutive en mairie, tenue de réunions publiques, adresse mail dédiée pour réceptionner les remarques et dossier consultable en mairie.

04-Mr CADENAT Jean-Paul 71 rue Henri Dunant ..

« A l'attention de Monsieur le Commissaire Enquêteur. Bonjour Dans le quartier du Mauregard angle rue de Sillery et rue Henri Dunant se trouve un pavillon sur un grand terrain. Si un jour cette maison doit se vendre (propriétaires vieillissants) je ne souhaite pas qu'un promoteur achète et construise un immeuble dans ce quartier pavillonnaire construit dans les années 1965 / 1970. Dans une époque précédente où l'on parlait de POS (plan d'occupation des sols) la situation était figée et ne devait pas voir de nouvelles constructions. Je vous remercie Mr le Commissaire Enquêteur de bien vouloir prendre acte de cette observation partagée par de nombreux riverains de la rue Henri Dunant »

05- Mr Couders jean francois :

« Pour faire suite à la proposition de révision du PLU, je suis contre cette révision qui dénaturerait complètement Epinay. Cette ville est devenue une cité dortoir .Elle a perdu cet esprit village. Qu' on arrête la bétonnisation de cette ville . QUE de nouvelles infrastructures soient créer : une école , mise en place du CCAS ,amélioration de la PMI : en bref de meilleurs services locaux..Jusqu' à présent, il semble qu' on ai fait passer "la charrue avant les boeufs" Il faudrait encourager la création de commerces en élargissant la rue principale ainsi que les trottoirs Ceci permettrait aux spinoliens de mieux circuler et de stationner pour faire leurs courses, .D'autre part , il serait vraiment dommage de modifier l'emplacement des commerces dans le quartier Mauregard car la présence du parking facilite grandement leur fréquentation. On ne peut pas construire indéfiniment des logements sociaux, il faut faire rentrer des recettes par la création de commerces ,attirer le tertiaire et des artisans. De même ,la densification de la population risque d' amener des problèmes de sécurité .Il faudrait augmenter le nombre de policiers municipaux et créer une antenne de police municipale peut-être dans le quartier de Mauregard.Je suis donc contre la modification du PLU. J'espère que Monsieur le maire tiendra compte de toutes les observations que lui font remonter les spinoliens qui sont intéressés par l'avenir de leur ville. »

06- Mr Gaillard stephane

« Je souhaite vous faire part de mes importantes réserves concernant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) d'Épinay-sur-Orge telle que présentée.

Le projet prévoit une augmentation considérable du nombre de logements, notamment sociaux, entraînant une hausse de population de l'ordre de 21% en dix ans. Cette accélération démographique très importante, bien supérieure aux tendances actuelles, soulève de nombreux défis environnementaux, sociaux, urbains et financiers, que je vous invite à considérer sérieusement.

- La construction de plus de 900 nouveaux logements nécessite des investissements lourds : aménagements de voiries, réseaux d'eau, assainissement, électricité, équipements publics (écoles, crèches, espaces verts, équipements sportifs et culturels), ainsi que leur entretien à moyen et long terme.
- L'augmentation du trafic et de la population demandera un renforcement des infrastructures, notamment pour garantir la mobilité et gérer les nuisances sonores et la pollution, ce qui engendrera des frais supplémentaires souvent sous-estimés.
- Le projet actuel manque de solutions précises pour limiter ces impacts, ni un plan clair pour assurer la qualité de vie dans une commune qui se densifie rapidement.
- Le PLU verrouille la densification dans des secteurs clés comme le centre-ville et autour de la gare, réduisant fortement les possibilités d'amélioration des espaces publics (trottoirs, stationnements, circulation), avec un risque réel de dégradation du cadre de vie.
- Les contraintes imposées sur une centaine de maisons dites « remarquables » limitent les libertés des propriétaires sans garantir une préservation effective du patrimoine.
- Une absence d'efforts sur la réhabilitation des logements vacants, malgré un taux de vacance supérieur à 7%, aggrave la pression de la construction neuve.

Selon les informations disponibles, la mairie d'Épinay-sur-Orge fait face à des contraintes budgétaires significatives. Comme de nombreuses communes, elle doit gérer une augmentation des charges de fonctionnement et d'investissement, notamment liée à des projets antérieurs et à la nécessité d'améliorer les services publics locaux. Dans ce contexte, l'ajout massif de nouveaux logements et habitants requiert des financements supplémentaires importants, susceptibles d'engendrer des tensions budgétaires si les ressources n'évoluent pas proportionnellement. Il est donc essentiel que le projet soit revu afin d'intégrer pleinement ces dimensions financières, en évitant une planification trop ambitieuse et potentiellement insoutenable sans garanties d'accompagnement financier. En conclusion, ce projet de PLU juxtapose une croissance urbaine ambitieuse à des contraintes environnementales, sociales, d'infrastructures et financières lourdes, sans réponses adaptées. Il serait prudent de privilégier une stratégie plus équilibrée, fondée sur la réhabilitation des logements vacants, une étude approfondie des impacts, et une planification réaliste en tenant compte des capacités financières et territoriales réelles. »

07- Christine et Georges STAMM

« Habitant la commune depuis 23 ans nous souhaitons faire les remarques suivantes:

le centre-ville est étouffant, la rue principale étroite serait encore davantage serrée si on y ajoute des immeubles, il est nécessaire de prévoir un recul des immeubles par rapport aux voies quitte à perdre de la surface, les habitants ont droit à une vie amicale, des visites et pour cela les parkings en sous-sol ne sont pas suffisants il faut des places de stationnement autour des immeubles et pas trois ou quatre comme dans le quartier de la croix ronde,

- pour dynamiser le commerce local et avoir un centre-ville animé il doit y avoir des places gratuites ou zones bleues autour des nouvelles constructions (actuellement aucune place à proximité de l'immeuble ex : meubles Lagarde si commerce un jour il y a (pas de place de stationnement)),

-la ville d'Épinay n'a aucune structure collective petite enfance en accueil régulier public. Cela ne correspond pas aux besoins actuels des familles et de même il n'y a pas assez d'aires de jeux pour les enfants, rien en centre-ville ni secteur Mauregard,

- Nous ne souhaitons pas voir s'installer une aire des gens du voyage à proximité du centre ville, Comment ne pas prévoir de mixité sociale alors qu'on sait que la concentration des gens peut amener aux problèmes,

-à l'heure où on recommande de végétaliser, les immeubles récemment construits n'ont pas d'espace verts il serait judicieux de le prévoir à l'avenir,

- les augmentations de populations suite à la création de logements supplémentaires vont générer des besoins en écoles, structures sportives, assainissement, végétalisation, qui ne semblent pas prévues, »

08- Mr Roy antoine

« Je souhaite faire opposition aux nouveaux PLU proposés à Épinay-sur-Orge, je ne comprends pas cette volonté de vouloir doubler ou tripler notre population alors que les routes sont déjà plus que très dégradées, les possibilités de parking sont plus que restreintes. De plus vous rasez des pavillons, pour mettre des logements sociaux en expropriant des spinoliens de longue date. Nous avons une ville sympathique à taille humaine que vous êtes entrain de transformer, comme les villes voisines, en ghetto à racailles surpeuplé »

09- MmPaniel audrey

« Je tiens à vous faire part de mes remarques concernant le projet de révision du PLU. Il n'est pas possible de prévoir de construire encore des logements alors que les infrastructures ne suivent déjà pas et que les rues sont déjà embouteillées. La qualité de vie des habitants doit primer et il est possible de réfléchir à des solutions moins coûteuses et moins polluantes (réhabilitation de bâtiments par exemple Il faut prévoir plus de places de parking partout dans la ville et des parkings et arrêter d'accroître le nombre d'habitants. Épinay est une ville étendue et la voiture est le moyen le plus facile, sur et rapide de déplacement. On peut promouvoir les mobilités douces,

mais que penser de la sécurité ? Si je prends mon vélo pour aller travailler ou chercher mes enfants, je dois emprunter la route de Corbeil et pour l'avoir fait une fois, j'ai manqué de me faire renverser à plusieurs moments. Ça ne sert à rien de vouloir éduquer la population à prendre vélos ou trottinettes s'ils risquent leur vie durant leurs déplacements. Je vous invite aussi à venir devant l'école Camus les jours d'école le matin à 8.20 pour constater que la ville a besoin de parkings adaptés à l'accroissement actuel de la population (et d'infrastructures pour les enfants et les adultes, mais c'est un autre sujet). Je m'oppose donc fermement à la construction de nouveaux bâtiments et donc au projet de révision du PLU. »

10-Mr Tempier Hervé

« Bonjour, je vous écris au sujet de la révision du PLU d'Epinay sur Orge. Je suis propriétaire et je me questionne sur l'avenir de mon bien immobilier. J'ai engagé des travaux de rénovation et projette des investissements de type pompe à chaleur, etc.... Je voudrais savoir si la commune envisage une préemption sur ma zone où un projet immobilier est prévu. S'agit-il d'un projet de promoteurs privés ou publics ? Je m'inquiète pour la pérennité et le devenir de tout ce travail accompli. Pouvez-vous me donner des précisions et des renseignements ? Je suis dans la zone en pointillés jaunes proche de la gare RER et des nouvelles constructions. »

11- Christophe BENOIT,

« Je souhaite partager pour l'enquête publique sur la révision du PLU d'Epinay sur Orge mon avis et inquiétude concernant certaines dispositions dans sa version actuelle.

Au cours des deux dernières décennies, la ville d'Épinay-sur-Orge a connu une forte croissance démographique. Cependant, les infrastructures (voirie, stationnement, équipements publics, écoles, espaces verts, etc.) n'ont pas toujours suivi ce développement. La densité actuelle devient déjà importante pour une commune historiquement pavillonnaire et à taille humaine.

Poursuivre cette densification sans renforcer les infrastructures ni préserver le cadre de vie me semble aller à l'encontre du confort des habitants, de la qualité environnementale et du bon sens écologique. Densifier revient souvent à détruire pour reconstruire, ce qui génère un impact environnemental considérable. Il serait souhaitable d'encourager une meilleure répartition de la population sur le territoire plutôt que de concentrer encore davantage les habitants dans les mêmes zones.

Par ailleurs, il semble que le nombre de logements vacants augmente. Avant d'envisager de nouveaux programmes immobiliers, il serait logique de réhabiliter et d'occuper les logements existants, notamment ceux en attente de projet.

Les orientations d'aménagement et de programmation (OAP) prévoient des densités de logements très élevées, qui risquent d'aboutir à la construction quasi exclusive de petits logements collectifs. Or, la vie en immeuble n'offre pas la même qualité de voisinage, de tranquillité et de lien social qu'en habitat individuel. Les grands ensembles ont souvent pour effet d'isoler les habitants, alors que les zones pavillonnaires favorisent l'entretien du cadre de vie et les relations de voisinage ».

12 Guy et Brigitte VERET

« Epinay qui était une petite ville village accueillante devient impossible. La bétonisation à outrance avec un nombre de logements impensable entraîne une circulation difficile. La suppression des places de parking devant les meubles Lagardes. Comment a-t-on pu laisser construire dans la grande rue des immeubles sans prévoir un trottoir décent ? La grande rue devient un couloir à voiture ou 2 bus ne peuvent se croiser. Cela devient même dangereux pour les piétons. Les nouveaux immeubles, cela suffit. Des espaces verts, des arbres, des places de parking, un plan de circulation. Oui. Cet afflux de circulation va entraîner des problèmes de pollution et d'insécurité ; Arrêtons la surpopulation de la ville et la multiplication des constructions

*Je souhaite donc qu'une **réévaluation du nombre de logements prévus par OAP** soit envisagée, afin d'éviter la création de bâtiments trop compacts et de garantir des logements de qualité. Quelques propositions concrètes :*

- *Fixer un **minimum de surface et de volume par pièce** pour les nouvelles constructions, notamment pour les logements sociaux, afin de garantir la dignité et le confort des habitants.*

- *Prévoir un **nombre suffisant de places de stationnement**, en intégrant une part de stationnement public accessible aux riverains et aux clients des commerces du centre-ville. Par exemple : deux places privées par logement, plus une place publique mutualisée pour répondre à la demande.*
- *Maintenir et renforcer les mesures du PLU qui vont dans le bon sens, telles que la **limitation de la hauteur des bâtiments**, la **préservation des espaces verts**, et les dispositions favorisant **l'infiltration naturelle des eaux pluviales** et la **désimperméabilisation des sols**.*

Ces orientations permettraient de concilier l'évolution nécessaire de la commune avec la préservation de son identité, de sa qualité de vie et de son équilibre environnemental.

Merci de m'accuser bonne réception et de m'indiquer la marche à suivre pour que mon retour soit ajouté à l'enquête.

Cordialement,

Habitant depuis 25 ans dans le quartier du Mauregard. Christophe BENOIT, 23 sentier des Bas Follets. »

Commissaire enquêteur : le nombre de places de stationnement est de 2 par logements, les hauteurs de bâtiments sont réduites d'un étage, les orientations favorisent l'infiltration naturelle des eaux pluviales avec le souci de réduire l'artificialisation des sols.

[Remarque de la commune pour les commentaires 04 à 12 :](#)

(En complément des réponses apportées aux commentaires 01 à 03)

Augmentation de la population / des logements :

Le projet de PLU ne prévoit pas la réalisation de 900 logements à l'horizon 2035, mais 550, comme l'indique le PADD et ce dans le respect des objectifs du SDRIF-e.

Logements vacants : Plusieurs facteurs font entrer un logement dans la catégorie des logements vacants. Effectivement, un logement vacant, au sens de l'Insee, est un logement inoccupé mais pas forcément vétuste, insalubre ou abandonné comme le pensent, à tort, les gens : un logement vacant peut être proposé à la vente ou à la location, en attente d'occupation, en attente de règlement de succession, gardé vacant par le propriétaire,

Un taux de vacance compris entre 5 et 7% assure un parcours résidentiel fluide au sein du parc.

Les dernières données INSEE RP2022 présentent un taux de vacance de 7% du parc de logements.

Les données statistiques ne permettent néanmoins pas de localiser la vacance.

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

OAP : Les zones au sein des pointillés jaunes, correspondent à des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). L'OAP ne constitue pas un outil d'expropriation, ni une obligation de réaliser le projet. Il s'agit d'un outil qui pose les cadres d'un potentiel futur projet.

La reconstruction de la ville sur la ville est une obligation en réponse notamment au « zéro artificialisation nette » qui protège les terres agricoles et naturelles.

En ce sens, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040.

Le PLU doit présenter des objectifs de moyens et non de résultats. La Mairie a donc pour obligation de démontrer, au sein de son PLU et par conséquent par la création d'OAP, le potentiel d'accueil de ces nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine pour que son PLU soit légal et compatible avec les documents supra-communaux.

Le renouvellement urbain est possible sur la totalité de la commune, mais l'OAP permet de s'adapter au tissu existant pour une meilleure intégration des constructions.

13-représentants ASL des cottages :

« Monsieur le commissaire enquêteur, Nous avons pris connaissance du projet de PLU et souhaitons effectuer une recommandation afin de préserver le quartier des Cottages d'Épinay dont nous sommes les représentants via l'ASL des Cottages. Cette contribution vise avant tout à une volonté de préserver l'authenticité et l'harmonie du quartier de la rue du vieux Moulin et de la partie Nord du Chemin du Pont Rubea soumis actuellement à un cahier des charges que vous pourrez trouver en pièce jointe de contribution. Plan de situation du quartier des Cottages : Nous souhaitons donc qu'il soit pris des dispositions particulières pour ce secteur UGau futur PLU, en le distinguant dans la partie réglementaire (dispositions architecturales/aspect extérieur des constructions). 1-Les clôtures sur rue: Les dispositions prévues par le futur PLU ne semblent pas adaptées au profil existant du quartier, en effet le PLU prévoit... UG :5.62 :dispositions applicables aux clôtures en limite de voies et emprises publiques.(Il n'y a, à ce jour, aucune clôture disposant de ce profil sur ce secteur. Il semblerait donc cohérent de reprendre ce que prévoit le cahier des charges actuel.:

2-Les volets existants: Nous souhaitons que les constructions conservent les volets sur les bâtiments d'origine, qui participent à la particularité du quartier et au dessin harmonieux des façades. Ces volets, contribuent à l'identité architecturale du secteur. Nous proposons que le futur règlement du PLU encourage le maintien de ces éléments, tout en permettant l'installation de dispositifs modernes (volets roulants) à condition que ceux-ci soient intégrés de manière discrète et respectueuse de l'aspect initial des façades (caissons encastrés, teintes assorties aux menuiseries existantes, absence de saillies apparentes). Cette souplesse permettrait aux habitants d'améliorer le confort thermique et la sécurité tout en préservant l'authenticité visuelle du quartier. 3-Teintes et particularités des façades et toitures: Le charme du quartier des Cottages repose sur une architecture homogène, à échelle humaine, caractérisée par des volumes simples, des toitures à deux pans en tuiles plates ou mécaniques, et des façades enduites dans des tons doux et lumineux. Afin d'assurer la continuité esthétique du secteur, nous demandons que le futur PLU précise pour cette zone UG des prescriptions de teintes et de matériaux en cohérence avec l'ambiance existante.(...) En conclusion, notre démarche s'inscrit dans un esprit constructif et attentif à la qualité du cadre de vie. Le quartier des Cottages représente un ensemble urbain cohérent, marqué par une architecture soignée, des proportions équilibrées et une atmosphère résidentielle apaisée. Nous souhaitons que la révision du PLU d'Épinay-sur-Orge prenne en compte ces spécificités et permette de préserver cette identité tout en accompagnant les nécessaires évolutions du tissu bâti. Nous remercions M. le Commissaire Enquêteur et les services municipaux pour l'attention portée à cette contribution et restons à disposition pour toute précision complémentaire. Pour l'Association Syndicale Libre des Cottages d'Épinay, Le Président de l'ASL Guillaume Girault

Commissaire enquêteur : Si ce quartier présente des caractéristiques originales et historiques il pourrait rester en l'état et alors faire partie du patrimoine remarquable de la commune ? A considérer avec intérêt

Commentaire de la commune : Aucune disposition du code de l'urbanisme ne prévoit la possibilité de fixer dans le règlement du PLU des obligations en matière de matériaux. Le PLU doit rester dans le registre de l'aspect ou de la recommandation en ce qui concerne les matériaux.

Concernant les autres dispositions, la commune entend considérer cette proposition dans le cadre d'une modification ultérieure du document afin de pouvoir concerter et cadrer plus précisément la demande.

14 MrGaroche patrick : « Ayant consulté le nouveau projet de PLU, je constate plusieurs points négatifs, manifesté par la population déjà présente sur Epinay sur Orge qui ne sont pas pris en compte malgré les alertes déjà émises en mairie, suite au précédent PLU. - Les divers PLU précédents passent en force sans prise en compte de l'avis de la population locale et je pense que celui-ci sera de même, cristallisant un peu plus le rejet de nos institutions, par un manque d'écoute des habitants - Les constructions du centre-ville par une bétonisation au plus proche des trottoirs ont défiguré le centre ville pour des décennies, sans retour possible, et ceci uniquement par la recherche de densification du centre ville sans prise en compte du bien être des habitants. On recherche à donner de l'espace aux poules d'élevage pour leur bien être mais notre mairie se comporte à l'opposé avec les nouveaux habitants pour les loger dans des volumes dont la promiscuité va à l'encontre du bien être des habitants et qui à court terme vont engendrer des litiges de voisinage toujours plus nombreux. Le nouveau PLU prend la même orientation en supprimant les espaces libres de tout bâti par une bétonisation toujours plus dense et toujours plus haute. Cela est aussi vrai avec ce qui a été fait au pied de la gare, avec les très nombreux logements sociaux créés. La vie des habitants des logements sociaux est déjà compliquée, pourquoi générer des troubles de voisinage par cette juxtaposition des constructions, et leur rendre la vie plus difficile et comme aux habitants d'Epinay sur Orge présents à côté de ces nouvelles constructions - Qu'est il prévu de faire dans la grande rue pour que les nouvelles constructions soit imposées d'alignement, en retrait, afin d'avoir des trottoirs sécurisés et de ne plus risquer des dégradations sur les rétroviseurs du fait d'une rue trop étroite. - Ce PLU comme le précédent, lance une accélération de la création de logements comme nous n'en n'avons jamais vu sur Epinay sur Orge, et comme nous n'en voyons dans aucune commune de France, je pense, au delà du temps d'assimilation pour un habitant d'Epinay sur orge présent depuis de nombreuses années, comme pour moi présent depuis plus de 20 ans. Ce n'est plus une évolution que nous rencontrons dans notre ville mais une révolution que nous ne pouvons accepter. Une augmentation de 21% de la population en 10 ans alors qu'elle a été de 18% entre 1968 et 2022 soit sur une période de 55 ans, en tenant compte d'une démographie ralentissante. Depuis 20 ans, il a toujours été difficile de trouver un logement sur Epinay, car la commune étant très attractive un spinoisien cherchait toujours à déménager pour un logement plus grand en restant sur Epinay et plusieurs de mes voisins de la rue ont fait cette démarche car on s'y sentait bien.

Aujourd'hui, c'est fini, les personnes qui déménagent cherchent à quitter Epinay sur Orge comme je vais le faire, avant que mon logement n'ait perdu trop de valeur, ou se voit être mitoyen d'un immeuble de 5 étages. - La concentration de logement sociaux comme nous pouvons le constater avec les logements créés à la croix ronde, concentre des habitants d'origines étrangères avec des cultures différentes des nôtres, que vous ne pouvez nous imposer, à l'image de ce qui se fait sur la commune de Longjumeau. Ouverture de commerces de produits exotiques destinés à cette population, ouverture de boulangerie halal, ouverture de pizzeria halal, disparition de boucherie par manque de clients. Concentré 40% de logements sociaux dans un même quartier va générer des troubles à court ou moyen terme, comme on le voit dans de nombreuses cités de notre département avec l'arrivée de la drogue au pied des immeubles, qui fera que les habitants de logements sociaux ou les propriétaires qui ne cherchent qu'à vivre tranquillement chercheront à quitter notre ville. Il n'est pas raisonnable de concentrer autant de logements sociaux et d'en créer un si grand nombre en si peu de temps, c'est une aberration sociétale qui va rendre notre ville infréquentable. - comment la ville va elle se financer avec ces logements sociaux en si grand nombre, qui ne paieront pas la taxe foncière ? Est ce ceux qui paient l'impôts qui devront payer pour toute cette nouvelle population sachant que le cout de la taxe foncière à Epinay est l'une des plus forte du département, et de la France sur les comparaisons de 2024 ? - Pourquoi n'est il pas prévu tous les besoins collectifs liés à cette

augmentation effrénée de la population ? Les écoles sont déjà surchargées, pourquoi ne pas commencer par construire l'ensemble des besoins d'enseignement ? Pourquoi ne pas construire un commissariat de Police ou des bureaux dignes de cela pour la police municipale avec une augmentation de l'effectif ? - Pourquoi ne pas inscrire dans le PLU la vidéo surveillance qui devrait se généraliser à tous nouveaux lotissements afin de sécuriser les nouveaux habitants. - Où est la gestion du stationnement et des pistes cyclables ? On voit bien que dans l'ancien PLU cela n'a pas été mis au cœur des constructions mais ajouté ensuite rendant le stationnement sauvage - Comment vont être gérés les ordures dont on voit une concentration de déchets à proximité des bacs collectif probablement car sous dimensionnés ? - Pour quelles raisons les PLU successifs ne mettent pas une ligne sur l'obligation de rendre accessibles PMR tous les trottoirs et passages piétons de la ville avant de se concentrer sur des créations nouvelles ? - Pour quelles raisons l'immeuble existant en friche situé à proximité de la résidence médicalisée "l'esplanade" n'est il pas reconverti en logement au lieu d'en construire de nouveau sur des terrains vierges ? Il est squatté régulièrement et devrait être exproprié dans le cadre du PLU - Des commerces de proximité utilisés par les anciens ou les personnes du quartier vont être supprimés. Quelle garantie avons nous de retrouver ces mêmes commerces dans les futures constructions avec les mêmes facilités d'accès par les parkings présents ? - La population d'épinay sur Orge est vieillissante, (ou l'était avant l'arrivée des nouveaux habitants du précédents PLU) est il prévu un EPHAD pour cette population qui arrivent dans quelques années ? Globalement cette accélération des constructions dans une ville qui était proche du village il y a 20 ans, est un manque de respect pour les habitants présents sur la commune et qui aimaient y vivre. Ce 2ème PLU successif dans cette démarche effrénée de densification de notre ville va générer de fortes tensions dans les années à venir dont vous prendrez la responsabilité si la prise en compte de l'humain n'est pas remis au centre du débat de ce nouveau PLU »

Remarque de la commune :

La commune s'engage à ne répondre qu'aux commentaires en lien avec le PLU.

Augmentation de la population / des logements :

La reconstruction de la ville sur la ville est une obligation en réponse notamment au « zéro artificialisation nette » qui protège les terres agricoles et naturelles. En ce sens, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040.

Le PLU doit présenter des objectifs de moyens et non de résultats. La Mairie a donc pour obligation de démontrer, au sein de son PLU et par conséquent par la création d'OAP, le potentiel d'accueil de ces nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine pour que son PLU soit légal et compatible avec les documents supra-communaux.

Logements sociaux : la commune n'a pas encore atteint l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Au 1er janvier 2024, la commune présentait un taux de 17,92% de LLS. Afin de respecter ses objectifs triennaux, il est donc nécessaire de poursuivre la production de logements sociaux dans le strict minimum de ce qui est imposé par la loi.

Équipements : la commune est dotée d'un tissu d'équipements publics riche. Une nouvelle école accueillera de nouveaux élèves à la rentrée 2029. Aussi, l'OAP du secteur Mauregard prévoit la création d'un nouvel équipement public afin de compléter le maillage du nord du territoire. Par ailleurs, les nouveaux projets viennent financer pour partie les besoins nouveaux en équipements

par le biais de la taxe d'aménagement qui fera l'objet d'une nouvelle délibération, après l'approbation du PLU, pour faire coïncider les périmètres de majoration de TA aux secteurs à enjeux.

Centre-ville / stationnement : Concernant l'OAP du centre-ville, elle prévoit un recul des constructions le long de la Grande Rue ainsi que sur le retour sur la Rue de Petit Vaux. Ce recul permettra de dégager un espace public qualitatif de long de la Grande Rue, profitant à la fois aux modes de mobilités actifs et aux commerces de proximité (stationnement, terrasses, ...). Le stationnement est géré par le règlement qui impose en zone UA 2 places de stationnement par logement quelle que soit sa taille (à noter que ces places devront être prévues sur le terrain d'assiette du projet). Enfin, le présent projet de PLU réduit d'un étage les constructions en zones UA en passant de 15 mètres à 12 mètres la hauteur maximale et augmente le pourcentage de pleine terre minimal de 5 points.

A noter que le PLU actuel n'impose pas de recul des constructions le long de la Grande Rue, il prévoit un étage de plus pour chaque construction, il ne prévoit pas de cœur d'îlot végétalisé au sein du centre-ville, il ne demande qu'une place de stationnement pour les T1/T2, 1,5 place de stationnement pour les T3 et 2 places de stationnement pour le T4 et +.

Pour toutes ces raisons, le projet de PLU présenté à l'enquête publique est plus protecteur du centre-ville tout en répondant aux objectifs imposés par le SDRIF-E.

Commerces de proximité : Le PLU a mobilisé l'article L151-16 du code de l'urbanisme qui vise à préserver les commerces de proximité sur les linéaires du centre-ville et de la gare. Concernant les commerces du secteur Mauregard, la commune entend rendre une visibilité et une attractivité aux commerces du site en les rapprochant du linéaire de la Grande rue. Le projet pourrait s'envisager selon une opération « tiroirs », c'est à dire phasée dans le temps afin de permettre aux commerces de trouver un nouveau local avant de fermer. A noter que le règlement impose aussi des normes de stationnement aux commerces.

PMR : Le PADD du PLU prévoit une orientation en ce sens :

ORIENTATION 04.5

AMÉLIORER LA QUALITÉ ET LE CONFORT DE L'ESPACE PUBLIC

- Favoriser les déplacements doux, notamment piétons, en intégrant des aménagements qualitatifs de l'espace public.
- Poursuivre la mise en accessibilité des espaces publics aux Personnes en Situation de Handicap.
- Assurer la cohérence visuelle de l'espace public pour rendre plus lisibles les espaces publics par un mobilier urbain, des couleurs et des matériaux homogènes.

Aussi, l'article DG 12 du règlement prend part à cette question :

ARTICLE DG-12

INFORMATIONS RELATIVES AUX DÉROGATIONS POUR TRAVAUX DE MISE EN ACCESSIBILITÉ

La loi Boutin du 25 mars 2009 a instauré une nouvelle possibilité de dérogation aux règles du PLU pour autoriser les travaux nécessaires à l'accessibilité des personnes handicapées à un logement existant. L'autorité compétente peut ainsi accorder des dérogations à une ou plusieurs règles du PLU conformément à l'article L.152-4 alinéa 3 du code de l'urbanisme.

L'article R.431-31 du code de l'urbanisme dispose que le pétitionnaire doit accompagner sa demande d'une note précisant la nature des travaux pour lesquels la dérogation est sollicitée et justifiant que ces travaux sont nécessaires pour permettre l'accessibilité du logement à des personnes handicapées. Cette mesure ne concerne que des opérations de renouvellement et aucunement la réalisation de logements neufs.

15-MmGRAINDORGEveronique :

« Monsieur le commissaire enquêteur, j'ai pris connaissance du projet de PLU et en particulier des opérations d'aménagement et de programmation qui autorise la réalisation de centaines de logements en milieu urbain. Concernant l'AOP du quartier du Mauregard, la possibilité d'y construire de nombreux nouveaux logements me fait craindre la disparition des commerces de proximité (salon de coiffure, maison de la presse, boulangerie, supérette, pharmacie, pizzeria).

Je partage les inquiétudes des riverains du quartier de Mauregard qui y sont attachés et qui souhaitent pouvoir conserver ces commerces de proximité car leur disparition nous obligerait à nous déplacer à l'autre bout d'Épinay sur Orge (Centre commercial Carrefour Market situé aux 257 chemins des tourelles) ou sur Longjumeau. Je vous remercie Monsieur le commissaire enquêteur ,de bien vouloir prendre acte de mes observations ».

16-MmLebrun fernandez sylvie :

« spinolienne depuis plus de 35 ans je suis désolée de voir ce qu'est devenu ma belle petite ville d'Épinay sur Orge. 1000 logements nouveaux en 5 ans, notre ville est méconnaissable ! Des constructions en plein centre-ville au ras des trottoirs sans stationnements ou pistes cyclables pour rejoindre les commerces. A la gare des logements entassés les uns sur les autres sans logique esthétique avec trop peu d'espace végétalisés. La circulation devient impossible vue l'étroitesse des voies. Même si la loi SRU préconise la construction de 25% de logements à vocation sociale, il serait souhaitable de ne pas les mettre tous dans la même zone, 66% à la gare c'est de la folie ! Aussi Mr le commissaire constatant que le nouveau PLU autoriserait encore 250 logements dans le centre 50 à la gare et 200 au Mauregard, je m'oppose à ce projet beaucoup trop démesuré et destructeur pour notre ville »

17-Mr Lefevre bernard :

« j'ai pris connaissance du projet de PLU qui à mon avis renforce la bétonisation de la cité, trop massive et en contradiction avec l'engagement de l'équipe municipale, et sa promesse électorale. Le développement urbain responsable oblige à plus d'équilibre dans des OAP comme le centre-ville où la gare: l'intérêt général n'est pas de massivement créer des logements populaires sans tenir compte de la population existante, de sa mobilité pédestre quant aux trottoirs pour les personnes âgées, où les mères de familles avec poussettes; de sa mobilité en voiture avec les engorgements de circulation déjà existants et les difficultés de stationnement. A ceci peut être ajouté un manque d'équipements sociaux et commerciaux face au projet de la croissance prévue de la population, dans ce projet de PLU. Les risques sur la santé liés au bruit, à la pollution de l'air et des sols dans les OAP du centre-ville, de la gare et aussi de Mauregard ne sont pas suffisamment étudiés, en regard de la population d'enfants en bas âge à venir, et aussi des personnes âgées de la cité, qui méritent plus de sécurité sanitaire. Pour ces différentes raisons je suis contre ce projet de PLU tel qu'il est soumis aux spinoliens »

18 Mm Martazier brigitte :

« Cher Président,

Comme vous l'avez dit dans votre lettre d'information du 11 novembre dernier, le "bon vivre" à Épinay est vraiment en train de disparaître !

Spinolienne depuis bientôt 26 ans, j'ai malheureusement pu observer une réelle dégradation de notre ville au fil des années, avec une très nette accentuation au cours des 3 dernières années.

A l'époque bon nombre de personnes étaient désireuses de venir s'installer à Épinay pour sa bonne qualité de vie, ses espaces verts, sa tranquillité et, nous pouvions y élever nos enfants sereinement.

Aujourd'hui ce n'est plus le cas. Toutes ces jolies rues bordées de belles maisons ont laissé place au béton... les immeubles poussent comme des champignons très moches... notre ville va finir par ressembler à une "cité dortoir" sans âme ni cachet...L'augmentation faramineuse des logements sociaux m'inquiète beaucoup car elle apporte tous les désagréments qui vont avec... Je ne comprends pas pourquoi les Spinoliens ne sont pas consultés en amont ? Nous ne sommes pas justes bons à payer des impôts et subir !La résultante à tout cela est que nous sommes nombreux à envisager de quitter Épinay, ville dans laquelle nous étions heureux de vivre il y a encore peu de temps, mais aujourd'hui nous sommes choqués de voir ce qu'elle est en train de devenir. »

Remarque de la commune pour les commentaires 15 à 18 : La reconstruction de la ville sur la ville est une obligation en réponse notamment au « zéro artificialisation nette » qui protège les terres agricoles et naturelles. En ce sens, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040.

Le PLU doit présenter des objectifs de moyens et non de résultats. La Mairie a donc pour obligation de démontrer, au sein de son PLU et par conséquent par la création d'OAP, le potentiel d'accueil de ces nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine pour que son PLU soit légal et compatible avec les documents supra-communaux.

Concernant l'OAP du centre-ville, elle prévoit un recul des constructions le long de la Grande Rue ainsi que sur le retour sur la Rue de Petit Vaux. Ce recul permettra de dégager un espace public qualitatif de long de la Grande Rue, profitant à la fois aux modes de mobilités actifs et aux commerces de proximité (stationnement, terrasses, ...). Le stationnement est géré par le règlement qui impose en zone UA 2 places de stationnement par logement quelle que soit sa taille (à noter que ces places devront être prévues sur le terrain d'assiette du projet). Enfin, le présent projet de PLU réduit d'un étage les constructions en zones UA en passant de 15 mètres à 12 mètres la hauteur maximale et augmente le pourcentage de pleine terre minimal de 5 points.

A noter que le PLU actuel n'impose pas de recul des constructions le long de la Grande Rue, il prévoit un étage de plus pour chaque construction, il ne prévoit pas de cœur d'îlot végétalisé au sein du centre-ville, il ne demande qu'une place de stationnement pour les T1/T2, 1,5 place de stationnement pour les T3 et 2 places de stationnement pour le T4 et +.

Pour toutes ces raisons, le présent projet de PLU est plus protecteur du centre-ville tout en répondant aux objectifs imposés par le SDRIF-E.

Concernant les mobilités, le PLU est engagé, via son PADD, dans une transition vers les mobilités douces. Une des solutions vise à multiplier les alternatives à la voiture individuelle en renforçant les transports en commun, encourageant au covoiturage et en incitant à l'utilisation des mobilités actives (marche et vélo notamment). La commune dispose d'une gare RER et de deux Stations de tram, ainsi que d'un réseau de bus et de piste cyclables. La commune est consciente que les spinoliens et spinoliennes sont encore largement dépendants de la voiture individuelle, mais il s'agit d'un travail sur le long terme engagé par ce PLU, vers un changement de paradigme, justement pour limiter les pollutions, le bruit et des nuisances néfastes à un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être de tous.

Le secteur Mauregard constitue quant à lui une centralité secondaire de la commune. Son OAP a été réalisée selon le principe d'opération d'ensemble notamment afin d'éviter les programmes au coup par coup qui ont pu voir le jour au sein du quartier. Effectivement, l'OAP impose des projets d'ensemble réfléchis à l'échelle des secteurs et non la juxtaposition de projets au fur et à mesure des opportunités. De la même manière qu'au sein des autres zones du PLU, la zone UM du secteur Mauregard impose 2 places de stationnement par logement alors que le précédent règlement n'en imposait qu'1,5. Enfin, la commune entend rendre une visibilité et une attractivité aux commerces du site en les rapprochant du linéaire de la Grande rue. Le projet pourrait s'envisager selon une opération « tiroirs », c'est à dire phasée dans le temps afin de permettre aux commerces de trouver un nouveau local avant de fermer. A noter que le règlement impose aussi des normes de stationnement aux commerces.

L'OAP de la gare ne prévoit plus aucun logement 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) et de limiter les logements en dehors des principales centralités commerciales et d'équipements de la commune.

A noter que la commune n'a pas encore atteint l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Au 1er janvier 2024, la commune présentait un taux de 17,92% de LLS. Afin de respecter ses objectifs triennaux, il est donc nécessaire de poursuivre la production de logements sociaux dans le strict minimum de ce qui est imposé par la loi.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été amendée et validée par les Personnes Publiques Associées.

Les outils mobilisés par la commune dans le cadre de la concertation préalable ont été multiples et ont respecté les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU : articles au sein du magazine municipal, exposition évolutive en mairie, tenue de réunions publique, adresse mail dédiée pour réceptionner les remarques et dossier consultable en mairie.

19- Collectif Chevreuse - Rivoli Riverains des rues de Chevreuse et Rivoli

« *Objet : Observations PLU concernant le domaine du Perray-Vaucluse Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur, Nous, habitants du quartier Chevreuse-Rivoli réunis au sein du collectif Chevreuse Rivoli, souhaitons vous faire part de nos inquiétudes concernant le classement du domaine du Perray-Vaucluse dans le projet de PLU actuellement soumis à enquête publique. 1 - Un site exceptionnel menacé : Le domaine du Perray-Vaucluse est un lieu unique de la commune : • c'est un ancien site hospitalier au riche passé historique, • il abrite un grand parc arboré ainsi de nombreux arbres remarquables, • et une faune et flore très variées, notamment des espèces protégées. Cet espace fait partie de la trame verte et bleue de la vallée de l'Orge, c'est-à-dire un corridor écologique essentiel pour la biodiversité locale. Selon les documents du projet de PLU mis à l'enquête publique, le domaine du Perray-Vaucluse est classé en zone UP, avec la mention « création pour le site Perray-Vaucluse ». Ce classement ouvre la possibilité d'aménager de nouveaux équipements à vocation sanitaire ou sociale. Or, à ce jour, aucun projet complet et détaillé n'a été présenté publiquement.*

Pour nous, habitants, tout cela manque de transparence et de lisibilité. 2 - Concernant nos réserves : Nous pensons que ce zonage n'est pas adapté à la réalité du site. En effet, ce secteur n'a plus d'activité hospitalière et il serait dommage de le transformer en zone urbanisée. De plus, ce projet risquerait : • faire disparaître une partie du parc naturel, • rompre les continuités écologiques, • dégrader le cadre de vie des riverains, • et risquerait de compromettre les objectifs environnementaux affichés par la commune, notamment la préservation de la nature, la protection de la trame verte et bleue et la limitation de l'artificialisation des sols. Par ailleurs, le domaine du Perray-Vaucluse est un site vaste et déjà équipé avec plusieurs bâtiments existants dont certains non utilisés ou nécessitant des rénovations. Il serait regrettable et contraire aux objectifs environnementaux de la commune de détruire cette faune et cette flore existantes pour y installer de nouvelles constructions en béton. Nous estimons qu'une reconversion respectueuse du patrimoine bâti et du milieu naturel serait bien plus cohérente avec les engagements écologiques de la commune et avec la préservation du cadre de vie des riverains. Par conséquent, nous estimons que la protection de ce site devrait primer sur toute nouvelle construction

*3 - Concernant nos demandes : Nous demandons que le PLU soit modifié avant son approbation afin de : 1. Reclasser le domaine du Perray-Vaucluse dans une zone plus protectrice, par exemple : o en zone naturelle (N) ou, o en zone patrimoniale (UPP) pour préserver les bâtiments existants sans autoriser de nouvelles constructions. 2. Protéger tout le parc arboré et les alignements d'arbres en les classant en Espace Boisé Classé (EBC) afin d'empêcher tout abattage ou bétonnage futur 3. Prévoir une orientation d'aménagement claire (OAP) garantissant : o la préservation du patrimoine bâti et paysager, o la protection de la biodiversité, o et, une reconversion douce du site compatible avec la nature environnante. ***** ** * En conclusion, le domaine du Perray-Vaucluse est un trésor naturel et historique pour Épinay-sur-Orge. Il constitue un véritable refuge pour la biodiversité abritant une faune et une flore installées depuis des décennies. Implanter de nouvelles constructions sur un tel site risquerait d'anéantir cet équilibre fragile, de détruire un patrimoine écologique unique et d'aller à l'encontre des principes mêmes de l'écologie et de la préservation de la nature que notre commune défend. Nous demandons que ce lieu soit protégé durablement et qu'aucune urbanisation ne vienne compromettre son environnement naturel exceptionnel. Nous espérons que nos remarques seront prises en compte dans l'analyse du dossier et dans la version finale du PLU. Vous remerciant par avance de l'attention que vous porterez à nos demandes »*

Commissaire enquêteur :

Position de la municipalité sur le secteur Perray vaucluse ?

Commentaire de la commune :

Les Parties ont convergé sur les objectifs communs suivants concernant le secteur Perray-Vaucluse :

- Préserver le caractère naturel du site, retravailler sur l'existant,
- La préservation du bâti historique et patrimoine naturel : conservation au maximum des bâtiments existants, et limitation de la consommation d'emprises constructibles supplémentaires
- Assurer les conditions d'un dialogue permanent entre les Collectivités, le GHU et l'opérateur en vue de l'élaboration d'un projet d'ensemble répondant aux enjeux et aux ambitions des Parties,

- Désenclaver le site pour le tourner vers les villes alentour,
- Rester vigilant à la congestion des circulations motorisées sur le pourtour du site et ne pas en faire un itinéraire de shunt,
- Maintenir une vocation d'activité médico-sociale du site, et exclure la construction de nouveaux logements familiaux

A noter qu'à ce stade, ce n'est pas le PLU qui cadre directement les intentions du site, le PLU ayant uniquement mis en place un PAPG (périmètre de gel pour 5 ans), le projet n'étant pas encore défini.

20 Mm Tran Roux Annie 34 rue des hauts graviers

« Par la présente, je souhaite attirer votre attention sur plusieurs préoccupations majeures concernant le projet d'urbanisation récemment annoncé pour la commune d'Épinay-sur-Orge. Après lecture des éléments communiqués au public, il apparaît que l'augmentation significative du nombre de logements, notamment sociaux, n'est pas accompagnée d'un plan d'adaptation suffisant des infrastructures existantes. Cette situation risque d'entraîner une dégradation notable de la qualité de vie des habitants et une surcharge des services publics.

1. **Sécurité publique:** Les incivilités et troubles du quotidien augmentent sur la commune. Malgré cela, le projet ne prévoit aucun renforcement des effectifs de police municipale ou des dispositifs de surveillance et de prévention. L'accroissement démographique attendu nécessite impérativement une adaptation des moyens de sécurité.

2. **Propreté urbaine:** Le manque de poubelles, l'absence de distributeurs de sacs pour les déjections canines et, plus largement, l'insuffisance des équipements dédiés à la propreté publique sont déjà problématiques aujourd'hui. L'augmentation de population aggravera mécaniquement ces difficultés si aucune mesure compensatoire n'est envisagée.

3. **Commerces et services:** Aucune création ou renforcement des services de proximité, commerces ou infrastructures publiques n'est mentionné. La densification envisagée impose pourtant une étude d'impact complète sur les besoins futurs de la population.

4. **Établissements scolaires:** Les écoles maternelles et élémentaires de la ville disposent déjà de capacités limitées. Par ailleurs, la commune ne compte qu'un seul collège, dont les effectifs sont proches de la saturation. Le projet ne prévoit ni extension des établissements existants ni création de nouvelles structures scolaires pour absorber l'augmentation de population, ce qui risque d'entraîner une surcharge préjudiciable à la qualité de l'enseignement.

5. **Absence de concertation publique:** Un projet d'une telle ampleur aurait nécessité une consultation des habitants afin de prendre en compte leurs observations et préoccupations. A ce jour, aucune concertation citoyenne claire n'a été menée sur ce sujet.

En conséquence, je vous demande officiellement : d'engager une révision globale du projet d'urbanisation, de réaliser une étude d'impact détaillée concernant la sécurité, les infrastructures scolaires, les services publics et la propreté, et de mettre en place une concertation publique afin d'associer les habitants aux décisions structurantes pour l'avenir de la commune. »

Commissaire enquêteur :

Une présentation du projet a eu lieu lors d'une séance de concertation

Remarque de la commune :

Sécurité publique : Les effectifs de police municipale et dispositifs de surveillance et de prévention ne font pas partie des outils du code de l'urbanisme et donc du PLU.

Propreté urbaine : Cela ne fait pas partie des outils du code de l'urbanisme et donc du PLU.

Commerces de proximité : Le PLU a mobilisé l'article L151-16 du code de l'urbanisme qui vise à préserver les commerces de proximité sur les linéaires du centre-ville et de la gare. Concernant les commerces du secteur Maugard, la commune entend rendre une visibilité et une attractivité aux commerces du site en les

rapprochant du linéaire de la Grande rue. Le projet pourrait s'envisager selon une opération « tiroirs », c'est à dire phasée dans le temps afin de permettre aux commerces de trouver un nouveau local avant de fermer. A noter que le règlement impose aussi des normes de stationnement aux commerces.

Équipements : la commune est dotée d'un tissu d'équipements publics riche. Une nouvelle école accueillera environ 300 élèves dès la rentrée 2029. Aussi, l'OAP du secteur Mauregard prévoit la création d'un nouvel équipement public afin de compléter le maillage du nord du territoire. A noter que les collèges ne sont pas de compétence communale, mais départementale.

Concertation publique : La présente procédure concerne la révision générale du PLU. Elle présente une phase de concertation préalable obligatoire qui se déroule de la prescription de la révision à son arrêt par le conseil municipal. Les outils mobilisés par la commune dans le cadre de cette concertation préalable ont été multiples : articles au sein du magazine municipal, exposition évolutive en mairie, tenue de réunions publique, adresse mail dédiée pour réceptionner les remarques et dossier consultable en mairie.

Les études d'impact concernant la sécurité, les infrastructures scolaires, les services publics et la propreté ne sont pas de l'ordre du PLU.

21- Mm Lydie Delsol

« J'habite le quartier du Breuil au 17 rue de Chevreuse , en face de ma maison se trouve une parcelle nue faisant partie du domaine de Perray Vacluse séparée de la rue par un mur en meulière de 4 m de haut. Cette parcelle est un micro réservoir de biodiversité végétale et de zone humide .

Hors sur le PLU elle se trouve qualifiée en zone UB autorisant des constructions de santé médicale de 15 M de haut ce qui surprend car sur l'ensemble de la ville les hauteurs de constructions à venir sont en baisses et pourquoi un nouveau bâtiment à cet endroit? Nous avons dans notre quartier chemin de villiers , 2 centres d'accueils de personnes sensibles une gérée par Emmaus avec des pavillons réhabilités et une prise en charge correcte et un deuxième centre Adoma pour les sans abris en haut du chemin de villiers avec des bâtiments vétustes sans chauffage une partie de l'hiver sans espace individuel et manque de moyens pour l'encadrement .Faire une grosse concentration d'accueil de personnes en difficultés ressemble à une guétorisation de notre quartier d'ailleurs la caméra positionnée rue de villiers a été rapidement détruite il y a du trafic de drogue .Plutôt que de prévoir une nouvelle construction ne serait il pas préférable de raser ce centre Adoma et construire du neuf la situation géographique serait plus accessible ne créerait pas de nouvelle circulation dans notre quartier. En effet notre quartier est déjà traversé par la D186 qui est empruntée quotidiennement par de nombreux véhicules en transit vers la N20 la qualité sonore est déjà problématique ainsi que la qualité de l'air et suivant les préconisations de l'ARS cette nouvelle densification nuirait à la santé des riverains .

C'est pour ces raisons que je préconise que cette parcelle soit classée zone naturelle à protéger . »

Commissaire enquêteur :

Position de la municipalité ?

Remarque de la commune : Le secteur mentionné de la zone UB est identifié au sein de l'OAP TVBN comme un micro-réservoir de biodiversité afin de maintenir la continuité écologique entre les espaces agricoles et l'Orge.

Un permis a été déposé sur ce site sur la base du PLU opposable (celui de 2019). A noter qu'afin de garantir la continuité écologique, le PLU va identifier une trame végétale à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au sien du plan de zonage.

22-Mr Gil SOUHAIT SOUHAIT

« Je réside à Epinay sur Orge depuis bientôt 7 ans, après avoir résidé quelques 14 années à Longjumeau / Balizy. Bien que très proches, j'ai trouvé en arrivant un cadre presque "provincial" (dans le bon sens du terme) à Epinay, convivial, où il fait bon vivre. Or, depuis 2 années environ, on constate un changement radical de ce cadre. Que s'est-il passé ? Construction et livraison de programmes béton : Croix ronde, Grande Rue, quartier de la gare Et le PLU présenté pour les années à venir ne semble pas stopper là cette bétonisation. C'est pourquoi, je tiens (à mon modeste et individuel niveau) signifier ma ferme opposition à cette continuation de la bétonisation. Nous ne pouvons pas saturer notre ville ainsi et dégrader son cadre de vie. »

23-Mm Danguin bruna :

« Je souhaite, par la présente, vous faire part de mes observations concernant le projet d'aménagement envisagé par la municipalité d'Épinay-sur-Orge.

Habitante de la commune, je suis profondément attachée à son identité, à son cadre de vie préservé et à son équilibre urbanistique. Or, les orientations portées par la majorité sortante suscitent de fortes inquiétudes.

Le projet actuel prévoit notamment :

- une densification massive du centre-ville, avec la transformation de zones pavillonnaires, notamment dans la Grande Rue, en un ensemble d'immeubles ;
- environ 500 habitants supplémentaires et près de 400 véhicules associés à ces constructions ;
- une forte proportion de logements sociaux concentrés dans un même secteur, ce qui va à l'encontre d'un aménagement harmonieux et équilibré ;
- l'installation d'une aire d'accueil des gens du voyage ;
- la création d'une déchetterie au sein de la commune.

Ces décisions entraîneraient une bétonisation excessive de la ville, une dégradation du cadre de vie, une augmentation significative du trafic, ainsi qu'une pression supplémentaire sur les infrastructures (stationnement, écoles, services publics, réseaux, etc.).

Je considère qu'Épinay-sur-Orge mérite un développement maîtrisé, respectueux de son environnement, de sa taille humaine et de son patrimoine pavillonnaire. Les projets actuels me semblent aller à l'encontre de ces principes fondamentaux.

Je vous demande donc de bien vouloir prendre en compte mes observations dans le cadre de l'enquête publique et d'évaluer attentivement les impacts réels de cette densification sur la qualité de vie des Spinoliens. »

24-Groupe anonyme :

contribution collective à l'enquête publique sur le projet de révision du PLU

Nous, Spinoliennes et Spinoliens, exprimons notre ferme opposition au projet de Plan Local d'Urbanisme actuellement soumis à enquête publique. Les objectifs de construction nous apparaissent trop élevés, la densification prévue excessive, les impacts sociaux, environnementaux et fiscaux mal appréhendés. Ce document engage l'avenir de notre ville pour des décennies. En l'état, il menace directement la qualité de vie, l'équilibre financier et l'identité d'Épinay-sur-Orge. Il doit donc être, selon nous, profondément revu. 1. Une densification disproportionnée Le PLU prévoit 550 logements supplémentaires d'ici 2035, auxquels s'ajoutent les 350 logements de la ZAC de la Croix Ronde. La population augmenterait de +21% en dix ans alors qu'il avait fallu 55 ans (1968-2022) pour qu'elle augmente de +18%. Cette fuite en avant bétonnerait notre ville à un rythme jamais vu et ferait peser une pression insoutenable sur les rues, transports, écoles et services publics de notre commune. 2. Un besoin en logements chiffré de manière contestable, des alternatives à la construction de nouveaux logements ignorées La Mission régionale d'autorité environnementale s'étonne de l'usage d'hypothèses démographiques contradictoires (forte hausse) avec la tendance réelle (population en baisse sur les dernières années) et l'absence de toute politique de mobilisation des 7,2% logements vacants. Nous demandons que l'estimation du besoin en logements soit revue à la baisse, basée sur des hypothèses démographiques réalistes

et prenant en compte le potentiel de rénovation et de remise sur le marché des logements vacants. 3. Une focalisation excessive sur le logement social La municipalité concentre une part disproportionnée des futurs logements sur le logement social, alors que la commune a déjà fortement augmenté ce parc récemment sans étude d'impact et qu'elle est déjà très proche de ses obligations légales. Une telle accélération, injustifiée, mettrait en péril l'équilibre urbain et social de notre commune, ainsi que son identité. 4. De nouvelles OAP destructrices pour nos quartiers Les trois nouvelles OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) totalisant 550 logements soulèvent de fortes inquiétudes: Centre-Ville : contraintes insuffisantes pour obliger les promoteurs à reculer leurs constructions afin de permettre l'élargissement de la grande rue (voirie, trottoirs, stationnement). Densification excessive sans étude d'impact sur la circulation, le stationnement et la disparition programmée des espaces verts (jardins des pavillons promis à être remplacés par des immeubles) Mauregard: densification similaire, manque de clarté sur l'avenir du centre commercial, suppression du parking sans analyse des reports de stationnement. Secteur Gare : risque d'augmentation des difficultés sociales et de l'insécurité du quartier par l'ajout de nouveaux logements collectifs - très probablement sociaux - dans une zone déjà saturée. Manque de stationnement aux abords de la gare aggravé par la suppression du parking au-dessus de la gare et la limitation à 1 seule place de parking par logement dans le nouvel immeuble (situé à moins de 500 m de la gare). Des solutions de stationnement proches de gare sont pourtant essentielles pour faciliter l'accès aux transports en commun ferroviaires à l'ensemble des Spinoliens et éviter d'envahir les rues adjacentes. 5. Une augmentation inacceptable des nuisances environnementales Selon la Mission régionale d'autorité environnementale, le projet proposé entraînerait : une augmentation de l'exposition aux nuisances sonores, une dégradation de la qualité de l'air due à l'augmentation du trafic automobile. Le PLU ne comporte aucune d'étude d'impact sur ces éléments. Nous refusons toute nouvelle densification aggravant la pollution sonore et atmosphérique. 6.. Une situation financière de la commune trop fragile L'arrivée de nombreux nouveaux habitants nécessite des investissements massifs: voirie, réseaux, écoles, crèches, espaces verts, équipements sportifs et culturels. La situation financière de la commune, déjà fragile, comme le contexte budgétaire national, rendent ce projet irréaliste, alors que les impôts locaux (taxe foncière) ont déjà fortement augmenté. Conclusion Nous demandons une révision en profondeur de ce projet de PLU afin qu'il respecte : la capacité réelle d'accueil de la ville, les besoins démographiques véritables, les contraintes budgétaires, l'identité d'Epinay-sur-Orge, nous appelons le Commissaire Enquêteur à formuler des réserves majeures et à exiger une réduction nette du volume total de logements et de la part de logements sociaux, dans l'intérêt de l'ensemble des Spinoliennes et des Spinoliens »

25 -Mr -Didier Moigneu rue des Houches,

« -Urbanisation ZAC Croix ronde: je suis Pour l'abandon de la deuxième tranche, on a déjà artificialisé nombre de surfaces agricoles: champs près de la croix ronde, serres rue de la division Leclerc. En outre, il n'y a aucun commerce dans cette zone, la première boulangerie est à 1km. Et pas une piste cyclable! Que fait-on pour le maintien de l'agriculture qui reste à Epinay?

- "Armature verte": le Domaine de Sillery et celui de Perray-Vaucluse ne sont pas ouverts au public.
- Pratique du vélo: pas de piste cyclable, pas de parking vélo près des commerces du centre.
- Pas de parking 2 roues motorisés non plus!
- Logements: quel besoin d'augmenter le parc de logements d'Epinay?? Pourquoi viser 13000 habitants en 2035? En quoi le fait d'avoir une majorité de maisons individuelles est-il une faiblesse? Elles participent pour la plupart au maintien d'un paysage arboré et de sols non artificialisés.(les fameux "pas japonais" de la ceinture verte)
- Liaison "douce" entre la gare d'Epinay et Perray-Vaucluse: elle existe déjà: c'est le RER C jusqu'à la gare de Ste Genevieve qui est bien plus près. Il n'y a pas d'énergie à dépenser à ça. En revanche des Liaisons "douces" entre les écoles/collèges et stade/gymnases seraient plus utiles
- Entrée de ville: les anciennes publicités murales mériteraient d'être préservées et restaurées, au titre du patrimoine visuel urbain. (Grand Rue, venant de Balizy)

OAP Centre Ville: - Quel taux d'artificialisation des surfaces? En profite-t-on pour le réduire- alignement des façades: rappel il faut que des bus puissent se croiser dans la grand rue. Et si on veut favoriser la circulation à pieds vers les commerces, il faut des trottoirs plus larges qu'actuels (on ne croise pas un poussette actuellement). => il faut élargir et ne pas garder l'alignement. Ou supprimer le stationnement dans la grand rue... et donc en proposer un de remplacement proche des commerces. -prevoir également un arrêt de bus proche des commerces et qui ne bloque pas la circulation.

- le fait d'aménager une "place" (avec un ilot central??) au croisement de la Grand rue et de la rue de Petit Vaux va surtout poser des problèmes de circulation aux vieux (rappel : la population d'Épinay a beaucoup vieilli ces dernières années) qui vont venir au marché en voiture, et encore plus aux commerçants qui viendront s'y installer le matin avec leurs fourgons à décharge- on n'y prévoit aucun commerce?? Complètement idiot si on vise à remettre de la vie dans le centre!

OAP Mauregard- comment remplacer le service actuellement fourni par le centre commercial? Quelles surfaces de stationnement? "no parking, no business" Il faut absolument garder un commerce de proximité pour tout le nord de la commune, qui sinon devra reprendre une voiture pour aller au centre des Rossays. Supprimer cette zone commerciale est une anerie, qui plus est pour y refaire des logements dont les habitants n'auront d'autre choix que reprendre la voiture pour aller s'alimenter dans les villes voisines- quels "équipements publics" y sont prévus- les "liaisons douces" proposées n'ont aucune plus value par rapport à la situation actuelle, il faut qu'elles aillent des zones de résidence vers celles de commerce ou de transport (gares).

OAP Pôle gare: suppression du garage rue de Corbeil: c'est le dernier de la commune, est-il prévu de le relocaliser au sud de la voie ferrée parking place Stalingrad: Va-t-il être supprimé? Si on veut favoriser les transports en commun vers Paris, il faut absolument t garder du potentiel de parking, 2 et 4 roues, proche de la gare. Quelles activités commerciales y sont prévus-à quand des vélos en libre service proche de la gare? (et dans le reste de la ville?) --quelle coordination avec Villemoisson sur le besoin en liaison vers la gare d'Épinay? En l'espèce il serait malin de prévoir une liaison entre la rue Saint Laurent et la gare, pour les habitants du quartier au dessus de l'église St Laurent.

OAP Croix Ronde: -cf plus haut: il était urgent d'en stopper la phase 2. En termes d'aspect d'entrée de ville, c'est très moche, espérons que la végétation poussera rapidement- la "liaison douce" qui y apparait est assez théorique mais ok, les trottoirs sont larges. - en revanche il serait utile de défricher le chemin des Sablons jusqu'à la rue de la montagne, pour permettre la liaison à vélo vers le chemin des FroidsCuls et globalement traverser Villiers sur Orge par des voies à circulation automobile faible ou nulle. La voie schématisée sur le plan des liaisons douces n'existe plus depuis des années.

- ER03: qu'est-ce que "l'éco-centre"? De quoi est-il alimenté et que produit-il?

Dans tout le document il est proposé de favoriser les déplacements à vélo mais un simple observation des habitudes de déplacement montrera qu'il y a au moins autant sinon plus de déplacements locaux en trottinette, souvent électriques. Qu'est-il prévu pour le stationnement de ces engins aux abords des commerces? des gares? »

Remarque de la commune pour les commentaires 22 à 25 : La reconstruction de la ville sur la ville est une obligation en réponse notamment au « zéro artificialisation nette » qui protège les terres agricoles et naturelles. En ce sens, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040.

Le PLU doit présenter des objectifs de moyens et non de résultats. La Mairie a donc pour obligation de démontrer, au sein de son PLU et par conséquent par la création d'OAP, le potentiel d'accueil de ces nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine pour que son PLU soit légal et compatible avec les documents supra-communaux.

Concernant l'OAP du centre-ville, elle prévoit un recul des constructions le long de la Grande Rue ainsi que sur le retour sur la Rue de Petit Vaux. Ce recul permettra de dégager un espace public qualitatif de long de la Grande Rue,

profitant à la fois aux modes de mobilités actifs et aux commerces de proximité (stationnement, terrasses, ...). Le stationnement est géré par le règlement qui impose en zone UA 2 places de stationnement par logement quelle que soit sa taille (à noter que ces places devront être prévues sur le terrain d'assiette du projet). Enfin, le présent projet de PLU réduit d'un étage les constructions en zones UA en passant de 15 mètres à 12 mètres la hauteur maximale et augmente le pourcentage de pleine terre minimal de 5 points.

A noter que le PLU actuel n'impose pas de recul des constructions le long de la Grande Rue, il prévoit un étage de plus pour chaque construction, il ne prévoit pas de cœur d'îlot végétalisé au sein du centre-ville, il ne demande qu'une place de stationnement pour les T1/T2, 1,5 place de stationnement pour les T3 et 2 places de stationnement pour le T4 et +.

Pour toutes ces raisons, le présent projet de PLU est plus protecteur du centre-ville tout en répondant aux objectifs imposés par le SDRIF-E.

Concernant les mobilités, le PLU est engagé, via son PADD dans une transition vers les mobilités douces. Une des solutions vise à multiplier les alternatives à la voiture individuelle en renforçant les transports en commun, encourageant au covoiturage et en incitant à l'utilisation des mobilités actives (marche et vélo notamment). La commune dispose d'une gare RER et de deux Stations de tram, ainsi que d'un réseau de bus et de piste cyclables. La commune est consciente que les spinoliens et spinoliennes sont encore largement dépendants de la voiture individuelle, mais il s'agit d'un travail sur le long terme engagé par ce PLU, vers un changement de paradigme, justement pour limiter les pollutions, le bruit et des nuisances néfastes à un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être de tous.

Le secteur Mauregard constitue quant à lui une centralité secondaire de la commune. Son OAP a été réalisée selon le principe d'opération d'ensemble notamment afin d'éviter les programmes au coup par coup qui ont pu voir le jour au sein du quartier. Effectivement, l'OAP impose des projets d'ensemble réfléchis à l'échelle des secteurs et non la juxtaposition de projets au fur et à mesure des opportunités. De la même manière qu'au sein des autres zones du PLU, la zone UM du secteur Mauregard impose 2 places de stationnement par logement alors que le précédent règlement n'en imposait qu'1,5. Enfin, la commune entend rendre une visibilité et une attractivité aux commerces du site en les rapprochant du linéaire de la Grande rue. Le projet pourrait s'envisager selon une opération « tiroirs », c'est à dire phasée dans le temps afin de permettre aux commerces de trouver un nouveau local avant de fermer. A noter que le règlement impose aussi des normes de stationnement aux commerces.

L'OAP de la gare ne prévoit plus aucun logement 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) et de limiter les logements en dehors des principales centralités commerciales et d'équipements de la commune.

Aussi, le présent PLU limite la ZAC de la Croix Ronde aux phases déjà réalisées (phases 1 et 2 du secteur logement) et rend 24 ha aux espaces agricoles. Ce sont ainsi plus de 400 logements qui ne seront pas construits afin de préserver les terres agricoles de notre commune et que prévoient le PLU actuellement opposable.

A noter que la commune n'a pas encore atteint l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Au 1er janvier 2024, la commune présentait un taux de 17,92% de LLS. Afin de respecter ses objectifs triennaux, il est donc nécessaire de poursuivre la production de logements sociaux dans le strict minimum de ce qui est imposé par la loi.

L'éco centre au sein de la zone Ae est un projet en lien avec la communauté d'Agglomération Paris Saclay.

La commune informe sur l'obsolescence du site de la déchetterie actuelle et de sa fermeture programmée si elle doit rester en l'état. Ambition affirmée par la ville de conserver un équipement d'éco centre sur son territoire pour répondre aux besoins de plus en plus prégnants de sa population en matière de gestion et de tri des déchets. Le SIREDOM est pour le moment partie prenante d'une réflexion au maintien d'un centre sur le territoire d'Épinay mais compte tenu de son urgence à créer un équipement digne de ce nom, au fonctionnement optimal.

Enfin, A ce stade l'emplacement réservé n°2 est prévu à destination d'une aire d'accueil à vocation exclusivement familiale. Cet emplacement réservé s'inscrit dans la part que doit prendre Épinay-sur-Orge à l'échelle intercommunale.

Les outils mobilisés par la commune dans le cadre de la concertation préalable ont été multiples et ont respecté les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU : articles au sein du magazine municipal, exposition évolutive en mairie, tenue de réunions publiques, adresse mail dédiée pour réceptionner les remarques et dossier consultable en mairie.

26-Mr christian.coehlo

« Je suis très inquiet pour l'avenir de notre commune. Ces constructions galopantes défigurent notre ville. Ils rendent la circulation difficile. Vous voulez que ça empire ? Et que dire du centre ville avec ses trottoirs ridiculement petits ?

Que va devenir le parc Perray Vacluse ? nous sommes dans l'incertitude à ce sujet et n'avons aucune garantie quant à sa préservation en l'état. Je souhaite que ça richesse et sa biodiversité soient au centre de vos préoccupations »

27 Mm Isabelle Viennot

« Mes observations concernent :

Perray Vacluse :

Qu'est ce qui nous garantit la protection, et le non morcellement de ces zones forestières et humides ?

Il me paraît impératif de ne pas rompre les continuités écologiques du domaine.

Il me paraît impératif de respecter ce poumon vert, alors que le morcellement des terrains privés, et les constructions multiples entament drastiquement notre capital d'arbres sur la commune.

Enfin et surtout ce parc abrite une faune et une flore très variée, avec de nombreuses espèces aviaires rares. Il constitue une grande richesse pour notre cadre de vie et notre commune. Et il est très fragile.

Des projets de construction trop nombreux et peu concertés :

Le quartier de la gare, déshumanisé avec ces nouvelles constructions empilées comme des legos.

Le centre-ville : la grande rue ne ressemble plus à rien, les constructions au ras du trottoir sont une hérésie. Les piétons sont totalement oubliés.

La voirie : nos rues étroites vont encore devoir absorber des flux automobiles grandissants. Trop c'est trop !

La médiathèque : investissement démesuré réellement nécessaire ? »

Commissaire enquêteur : Beaucoup d'interrogations concernant le Parc Perray vacluse : (aussi Q 22 page 18)

Il est impératif de donner un éclairage sur sa situation et son devenir

Commentaire de la commune :

Les Parties ont convergé sur les objectifs communs suivants concernant le secteur Perray-Vacluse :

- Préserver le caractère naturel du site, retravailler sur l'existant,
- La préservation du bâti historique et patrimoine naturel : conservation au maximum des bâtiments existants, et limitation de la consommation d'emprises constructibles supplémentaires
- Assurer les conditions d'un dialogue permanent entre les Collectivités, le GHU et l'opérateur en vue de l'élaboration d'un projet d'ensemble répondant aux enjeux et aux ambitions des Parties,
- Désenclaver le site pour le tourner vers les villes alentour,
- Rester vigilant à la congestion des circulations motorisées sur le pourtour du site et ne pas en faire un itinéraire de shunt,
- Maintenir une vocation d'activité médico-sociale du site, et exclure la construction de nouveaux logements familiaux

A noter qu'à ce stade, ce n'est pas le PLU qui cadre directement les intentions du site, le PLU ayant uniquement mis en place un PAPG (périmètre de gel pour 5 ans), le projet n'étant pas encore défini.

28 Mm Gervais christine ;

« Après lecture du PLU, je note que la commune n'a pas le choix que de construire des logements et de faire venir des habitants et que cela ne dépend pas du Maire quel que soit son bord politique

29 Mm Brigitte GAUTHIER

Je viens de regarder le PLU et je vous fais part de mes remarques.

1) 250 logements en centre ville. Pourquoi pas, mais on ne voit les places de stationnement créés en centre ville ni les nouveaux commerces créés. La mairie doit envisager des créer des nouvelles places de stationnement en épis le long de l'esplanade. Pour aller à la bibliothèque, pas de nouvelles places de stationnement. Ce PLU doit être amendé et resoumis aux habitants

2) Mauregard : je suis contre la suppression du Carrefour Contact et des commençants qui sont autour ainsi que du parking. Il y a suffisamment de nouvelles résidences sans en ajouter d'autres. Le projet ne prévoit pas de nouveaux emplacements de stationnement dans le nouveau PLU donc NON!!

3) Quartier de la gare Je pense qu'il y a assez de logements nouvellement créés près de la gare sans en ajouter de nouveaux, donc je suis contre. Construire de nouveaux petits commerces avec des places de stationnement OUI, le PLU doit être amendé et resoumis à la population

En conclusion, la mairie doit créer de nouveaux petits commerces, arrêter la construction de nouveaux immeubles, on en a déjà suffisamment. L'aspect santé est absent de propositions

Encore faut-il que ce qui soit construit idéalement en bâtiment passifs, idem pour les bâtiments publics à réhabiliter pour réduire les charges de fonctionnement.

Il faut végétaliser les constructions et les rues pour rafraichir l'été.

Alors que des quartiers neufs sont construit, on ne prévoit pas de recul permettant les circulations douces, des places de stationnement et pas de plantations d'arbres pour rafraichir, toujours du bitume noir partout ! Dans d'autres communes, ils mettent du bitume clair !

Les nouvelles constructions malgré les parkings souterrains ne prévoient pas suffisamment de places par appartement et pas de places pour les voitures électriques.

Un minimum de 2 places par appartement est à prévoir. Les rues débordent de voitures et dans certains quartiers on n'arrive pas à se garer

Quel projet de la ville pour produire son énergie et alimenter un maximum de bâtiments ? Géothermie ? Il y a des initiatives ailleurs à suivre !

Même si j'ai lu que l'éolien et le photovoltaïque semblaient exclus ... a minima les nouveaux bâtiments ou les bâtiments communaux pourraient en être équipés.

Des commerces et des petites entreprises sont souhaités. Encore faut-il qu'on puisse se garer. Supprimer tous les parking / les places c'est trop tôt. Il sera toujours temps de faire plus tard quand les transports en commun seront là et efficace.

Ex : j'ai indiqué à un futur habitant qu'il pourra mettre son entreprise sur le plateau plutôt qu'à sainte Geneviève : trop loin de la gare ...

Idem, comment déposer ses enfants à la crèche / nourrice / école et partir après au travail ? Repasser déposer sa voiture et aller à pied à la gare alors que les temps de transport en IDF sur route ne cessent de se dégrader ... et les transports ne sont pas toujours fiables

Je connais une Kiné qui souhaiterait s'installer sur Epinay : pas de locaux adaptés ou hors de prix (ex : locaux commerciaux ex-meubles Lagarde)

Donc supprimer le parking côté place Stanislas ... mauvaise idée à court terme.

J'espère que le quartier de la gare restera en zone bleue avec verbalisation des contrevenants, sinon ça va être l'enfer pour les riverains.

Il serait aussi intéressant de prévoir des espaces de convivialité : jeux pour les enfants, appareils de gym (comme en Espagne) , tables de pique-nique notamment au bord de l'Orge

Merci de tenir la population informée de ce qui se passe : ex rue des Tourelles (sordide), bâtiment en ruine au breuil près de la retenue d'eau ... »

30 Mm TARDO DINO. 21 Bis rue de Corbeil

«INous vous demandons de bien vouloir prendre en compte notre opposition à toutes les dispositions prévues pour le PLU... »

31 Mr Metral claudé :

« L'enquête publique sur le futur plan local d'urbanisme concernant notre commune d'Epinay Sur Orge nous amène à de fortes inquiétudes notamment sur la bétonisation de notre ville avec la multiplication de constructions qui défigurent la ville (souvent en bordure de voies importantes) pour la création de nombreux logements faisant disparaître cet esprit village qui nous avait tant attiré lors de notre choix de vouloir nous installer à Epinay Sur Orge.

D'autre part, la création d'un réel plan de circulation et de stationnement est inéluctable avec la venue des 500 ou 600 habitants supplémentaires.

Nous observons une absence d'équipements publics nécessaires à l'éducation et à la santé (écoles, crèches, commerces etc....).

Afin de conserver la quiétude et la tranquillité des riverains habitant Chemin des Sablons, nous sommes contre la jonction entre cette rue et le quartier de la croix ronde qui générerait entre autres des problèmes importants de circulation.

Nous ne sommes pas favorables à la création d'une aire d'accueil des gens du voyage sur notre commune. Nous devons d'abord penser aux besoins des spinoliens qui ne bénéficient pas toujours des services auxquels ils ont droit. »

Olivier Renault
2, impasse de la prairie – 91360 - Epinay sur Orge
Le 16 novembre 2025

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA VILLE D'EPINAY-SUR-ORGE**

À l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur, j'ai pris connaissance du projet de PLU et en particulier des Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui autorisent la réalisation de centaines de logements en milieu urbain.

Concernant l'OAP du centre-ville, la possibilité d'y construire 250 logements sur une zone si restreinte avec l'arrivée de 650 habitants et de près de 500 véhicules doit être étudiée de très près. En effet, je partage les inquiétudes des riverains de ce quartier où l'on sait que la circulation est déjà très dense avec la route départementale et les places de stationnement rares. La mairie a même dû ouvrir la partie centrale de l'espace vert de l'esplanade pour reconstituer le stationnement qu'elle a supprimé dans la grande rue. De plus, on sait très bien que même en prévoyant des places de stationnement en sous-sol, l'arrivée de 250 ménages va générer à minima 100 véhicules supplémentaires en surface. La question du stationnement est donc primordiale sur cette OAP qui paraît surdimensionnée en nombre de logements pour pouvoir s'intégrer harmonieusement dans le centre-ville. Les difficultés de stationnement auront également un impact sur le tissu commercial car l'absence de places disponibles en surface aura un impact certain sur l'activité des commerces rendus moins accessibles aux habitants ne résidant pas en centre-ville.

Concernant les 500 véhicules supplémentaires dans une zone si restreinte, ils généreront de la pollution, du bruit et des nuisances néfastes à un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être de tous.

En conclusion, le nombre de logements supplémentaires prévus dans l'OAP du centre-ville devrait pouvoir être revu fortement à la baisse de manière à le rendre compatible avec un fonctionnement apaisé et équilibré de la vie en centre-ville.

De la même façon, l'OAP du Mauregard qui prévoit la poursuite de la destruction des pavillons en façade sur la Grande Rue pour les remplacer par des barres d'immeubles appelle les mêmes réserves que l'OAP du centre-ville. 500 habitants supplémentaires avec leurs 400 véhicules vont avoir un impact fort sur circulation et le stationnement sachant que l'on est à 400 m du centre-ville qui va lui aussi être surchargé. La situation y sera même pire car l'OAP prévoit la disparition sous un immeuble de 3 étages du parking privé du centre commercial du Mauregard. Parking qui, bien que privé, est utilisé jours et nuits par une cinquantaine de véhicules des habitats voisins. Le stationnement des véhicules déjà présents accompagnés de ceux des futures constructions paraît

OR

impossible dans les rues adjacentes. Le nombre de logements prévus doit être revu pour garantir une intégration respectueuse de cette densification de l'habitat. Au-delà des considérations de stationnement, de qualité des déplacements au sein d'Épinay sur Orge, s'ajoutera immédiatement un mal-être lié à la densification elle-même. Cette densification non-maîtrisée, sans mixité réelle, où in fine on va inévitablement « entasser » des gens dans l'unique but de les loger n'aboutira à rien d'autre qu'à un mal-être, à une déshumanisation, à un repli du vivre ensemble, c'est le douloureux constat des expériences des 75 dernières années de bétonisation et de concentrations des populations dans les villes. De plus, rajouter des logements sociaux n'aboutit qu'à une paupérisation de la ville et de ses finances ainsi qu'à la fragilisation des commerces de centre-ville.

« La folie, c'est de faire toujours la même chose et de s'attendre à un résultat différent. ». Il me semble que le credo de la dernière campagne était le vivre bien à Épinay qui a fait élire la majorité actuelle, on s'en éloigne substantiellement

LE PROGRAMME



Muriel Dorland

Chères Spinoliennes, chers Spinoliens

Vous êtes unanimes !

La gestion d'une ville doit tenir compte de la volonté de ses habitants. Épinay doit évoluer, mieux s'inscrire dans son territoire et s'adapter aux enjeux de demain.

Pour préserver une bonne qualité de vie à Épinay, la municipalité doit contenir la pression foncière, améliorer la circulation et le stationnement. Il existe des solutions.

Les risques et trafics en tous genres sont identifiés et Épinay se doit d'être une ville sûre. Cela passe par la plus grande détermination en termes de sécurité.

Redonnons aux habitants, aux associations, aux commerçants et aux acteurs économiques les moyens de réaliser leurs ambitions.

Ce constat guide l'action que je compte engager avec mon équipe pour les six ans à venir. J'ai observé ce qui fonctionne ailleurs, cela fonctionnera à Épinay à condition de ne plus perdre de temps.

Bonne lecture !

Enfin concernant l'OAP de la gare, on nous propose d'achever l'ultra densification du secteur autour de la rue de Grand Vaux dans lequel le maire a déjà entassé 66 % de logements sociaux, ne respectant aucune des règles élémentaires de respect de la mixité sociale. Ce secteur de projet vise donc à accentuer un déséquilibre social déjà manifeste à l'opposé de l'esprit de l'article 55 de la loi SRU, qui vise à la mixité à l'échelle

AL.

communale, non la concentration. Si la loi SRU vise à assurer la mixité sociale à l'échelle communale, son esprit, confirmé par la jurisprudence et les circulaires d'application, s'oppose à la concentration excessive du logement social dans un même quartier. Je vous demande de bien vouloir veiller à ce que l'on permette uniquement de l'accession à la propriété pour ne pas déséquilibrer davantage ce secteur, ceci dans l'intérêt de l'ensemble des habitants du quartier. On a assez de retour d'expérience sur le sujet pour savoir comment peut évoluer ce type de quartier.

Nous souhaitons rappeler que Le PLU doit assurer un développement urbain « équilibré » selon l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme : équilibre entre urbanisation et préservation des espaces, entre logement et qualité du cadre de vie. Les OAP actuels concentrent un trop grand nombre de logements sur des secteurs déjà saturés.

J'exige donc que soient réalisées avant la mise en œuvre réglementaire :

- Une étude d'impact complète sur la circulation, le stationnement et les réseaux.
- Une évaluation environnementale complémentaire intégrant les effets cumulés de ces opérations sur la qualité de vie et la santé des habitants.
- Une véritable concertation locale et non informative comme cela a été le cas, avec les Spinoliens avant toute mise en compatibilité des documents d'urbanisme opérationnels.
- **Un report du vote du nouveau PLU à après les prochaines élections municipales. En effet, voter un nouveau PLU à l'aube d'une campagne municipale relève au mieux d'un manque d'humilité, au pire d'une volonté de nuire et dans tous les cas d'un mépris à l'endroit du corps électoral d'Épinay sur Orge.**

Je vous remercie M. le commissaire enquêteur, de bien vouloir prendre acte de mes observations, observations que je partage avec un certain nombre d'amis avec qui j'en ai défini le contenu.

33 – Mr farina

Objet : Observations sur le projet de nouveau PLU de la commune

Madame, Monsieur,

Dans le cadre de l'enquête publique relative à la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de notre commune, je souhaite attirer votre attention sur certains points.

Tout d'abord, j'aimerais souligner que, dans les documents écrits du nouveau PLU, je n'ai pas trouvé de mention explicite concernant la manière dont seront pris en compte les deux lotissements déjà existants sur notre territoire, à savoir "Le Domaine d'Épinay" et l'autre lotissement "Les jardins d'Épinay". Il me semble essentiel de clarifier les interactions entre les règles du PLU et les cahiers des charges spécifiques de ces lotissements.

En outre, je souhaite également soulever la question de l'urbanisme, notamment en ce qui concerne la division des lots déjà créés par ces anciens lotissements. Il serait pertinent de préciser si les nouvelles règles du PLU permettront ou non ces divisions, et dans quelle mesure.

Je vous remercie par avance de bien vouloir prendre en compte ces observations et d'apporter des clarifications sur ces points.

Je vous prie d'agréer, Madame, Monsieur, l'expression de mes salutations distinguées.

Roberto FARINA

Contestée ou pas , la révision du PLU d'Epinay sur Orge sera adoptée . Les décisions sont prises depuis longtemps et pas uniquement par la seule volonté de nos élus locaux , d'hier ou d'aujourd'hui.

De la même façon cette enquête d'utilité publique ne sert qu'à cocher une case administrative et ce sera fait .

En bientôt quarante années de vie à Epinay sur Orge nous avons vu cette ville se transformer en petites touches successives , parfois réussies , parfois moins ... Nous en avons même bénéficié .

Depuis quelques années , pour répondre aux exigences du SDRIF (combien d'élus ?) une frénésie constructrice a totalement changé le caractère de la ville en modifiant sa rue principale et en s'emparant d'une grande partie des terres agricoles , qui faisait sa particularité et son attrait . La grande rue s'est assombrie et les promoteurs n'ont même pas cru bon d'élargir les trottoirs . Quant au nouveau quartier des Templiers vendu comme « à valeur ajoutée » , chacun peut maintenant y circuler et constater l'harmonie de l'architecture et son caractère vivant .

Alors permettez moi de douter de la bonne intégration de nouveaux immeubles au sein du centre ville . C'est trop de monde à la fois et trop vite . Il ne s'agit pas là de refuser l'installation de nouveaux habitants . Comme le disait Michel Rocard « la France doit en prendre sa part » . Mais de respecter cette ville , son histoire , son âme , ses habitants , un temps long . On opposera alors les conservateurs (Ah le vilain mot) forcément arc-boutés sur leur privilèges , égoïstes et xénophobes , et les progressistes (Ah le beau mot) altruistes et généreux . Cela permet de stopper tout débat .

Car débat il n'y a pas eu . Certes des réunions ont bien été organisées , là encore pour cocher des cases administratives , mais des réunions d'information . Augmenter de 3500 habitants en quelques années la population d'une ville eut mérité au moins une vaste et longue concertation , voire un référendum local . Les administrés ne sont pas plus idiots que les élus ni moins préoccupés par le sort collectif de leur ville.


Un système qui sacrifie l'individu au profit d'une collectivité , pourquoi pas , mais si cela ne fait pas le bonheur de la collectivité , alors il s'agit d'un mauvais système .

Comme nous ne pouvons rien contre ce système , il nous reste à espérer pour cette ville que l'on offre des trottoirs à ses habitants et que l'on stoppe l'artificialisation des terres agricoles qui paraît en totale contradiction avec les aspirations écologiques bien légitimes en 2025 .

Tout cela est politiquement maladroit : on voudrait nous faire changer d'équipe aux prochaines élections municipales , que l'on ne s'y prendrai pas autrement , et aussi politiquement dangereux , car cela donne du grain à moudre aux extrêmes .

A titre personnel , je le regrette .

M. Michel Rondier



Plan local d'urbanisme =
Avenir d'Épinay

Comme beaucoup de épinayiens nous n'avons pas accordé nos voix à l'équipe actuelle pour tout manœuvrer et bétonner. =

- Que ce soit au centre ville où il y a déjà une rue de trottoir pour les piétons et pas de place pour les voitures.
- Au contraire avec la destruction de ce qui existe et remplacement par des immeubles, et suppression des parkings très utiles et très fréquentés.

Nous ne voterons pas pour le maire actuel et son équipe car nous ne voulons pas de "Béton à tout prix".

Notre "Bas Toit" nous ne voulons pas être asphyxiés : les jardins et les arbres sont indispensables à la VIE

Nda = Collette et Pierre Dangoise
31 rue des Bastilles
Épinay - Dégé -

36- Leah Rio

« Je vous remercie pour le mail que vous avez adressé. Je suis comme beaucoup contre les changements à Épinay concernant l'augmentation croissante des logements sociaux et de l'air de gens du voyage à mon sens nous allons vers une dégradation sans précédent de la ville. Je le demande même si nous n'allons pas vendre notre maison avant une baisse importante des prix de l'immobilier liée à la populatisation de la commune. Si une pétition se met en place je vous remercie de bien vouloir e la transférer. »

Remarque de la commune pour les commentaires 28 à 36 : La reconstruction de la ville sur la ville est une obligation en réponse notamment au « zéro artificialisation nette » qui protège les terres agricoles et naturelles. En ce sens, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040.

Le PLU doit présenter des objectifs de moyens et non de résultats. La Mairie a donc pour obligation de démontrer, au sein de son PLU et par conséquent par la création d'OAP, le potentiel d'accueil de ces nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine pour que son PLU soit légal et compatible avec les documents supra-communaux.

Concernant l'OAP du centre-ville, elle prévoit un recul des constructions le long de la Grande Rue ainsi que sur le retour sur la Rue de Petit Vaux. Ce recul permettra de dégager un espace public qualitatif de long de la Grande Rue, profitant à la fois aux modes de mobilités actifs et aux commerces de proximité (stationnement, terrasses, ...). Le stationnement est géré par le règlement qui impose en zone UA 2 places de stationnement par logement quelle que soit sa taille (à noter que ces places devront être prévues sur le terrain d'assiette du projet). Enfin, le présent projet de PLU réduit d'un étage les constructions en zones UA en passant de 15 mètres à 12 mètres la hauteur maximale et augmente le pourcentage de pleine terre minimal de 5 points.

A noter que le PLU actuel n'impose pas de recul des constructions le long de la Grande Rue, il prévoit un étage de plus pour chaque construction, il ne prévoit pas de cœur d'îlot végétalisé au sein du centre-ville, il ne demande qu'une place de stationnement pour les T1/T2, 1,5 place de stationnement pour les T3 et 2 places de stationnement pour le T4 et +.

Pour toutes ces raisons, le présent projet de PLU est plus protecteur du centre-ville tout en répondant aux objectifs imposés par le SDRIF-E.

Le secteur Mauregard constitue quant à lui une centralité secondaire de la commune. Son OAP a été réalisée selon le principe d'opération d'ensemble notamment afin d'éviter les programmes au coup par coup qui ont pu voir le jour au sein du quartier. Effectivement, l'OAP impose des projets d'ensemble réfléchis à l'échelle des secteurs et non la juxtaposition de projets au fur et à mesure des opportunités. De la même manière qu'au sein des autres zones du PLU, la zone UM du secteur Mauregard impose 2 places de stationnement par logement alors que le précédent règlement n'en imposait qu'1,5. Enfin, la commune entend rendre une visibilité et une attractivité aux commerces du site en les rapprochant du linéaire de la Grande rue. Le projet pourrait s'envisager selon une opération « tiroirs », c'est à dire phasée dans le temps afin de permettre aux commerces de trouver un nouveau local avant de fermer. A noter que le règlement impose aussi des normes de stationnement aux commerces.

L'OAP de la gare ne prévoit plus aucun logement 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) et de limiter les logements en dehors des principales centralités commerciales et d'équipements de la commune.

Aussi, le projet de PLU présenté à l'enquête publique limite la ZAC de la Croix Ronde aux phases déjà réalisées (phases 1 et 2 du secteur logement) et rend environ 24 ha aux espaces agricoles. Ce sont ainsi plus de 400 logements qui ne seront pas construits afin de préserver les terres agricoles de notre commune et que prévoit le PLU actuellement opposable.

Concernant les mobilités, le PLU est engagé, via son PADD dans une transition vers les mobilités douces. Effectivement, on ne règle pas la question du stationnement et de la qualité de l'air en créant encore plus de parkings. Une des solutions vise à multiplier les alternatives à la voiture individuelle en renforçant les transports en commun, encourageant au covoiturage et en incitant à l'utilisation des mobilités actives (marche et vélo notamment). La commune dispose d'une gare RER et de deux Stations de tram, ainsi que d'un réseau de bus et de piste cyclables. La commune est consciente que les spinoliens et spinoliennes sont encore largement dépendants de la voiture individuelle, mais il s'agit d'un travail sur le long terme engagé par ce PLU, vers un changement de paradigme, justement pour limiter les pollutions, le bruit et des nuisances néfastes à un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être de tous.

A noter que la commune n'a pas encore atteint l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Au 1er janvier 2024, la commune présentait un taux de 17,92% de LLS. Afin de respecter ses objectifs triennaux, il est donc nécessaire de poursuivre la production de logements sociaux dans le strict minimum de ce qui est imposé par la loi.

Le PLU ne peut s'opposer aux divisions de lots au sein du tissu diffus. Néanmoins, au sein de la zone UH qui couvre la majeure partie du tissu résidentiel de la commune, il n'est plus possible de construire (hors annexes) au-delà d'une bande de 25 mètres à compter des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU. Cette règle vise à limiter la densification au coup par coup du tissu résidentiel et à préserver les cœurs d'îlots végétalisés.

Quant aux cahiers des charges des lotissements, si les lotissements ont plus de 10 ans, les cahiers des charges sont caducs et n'ont pas à être intégrés au PLU.

Le PLU n'a pas vocation à produire des études d'impact sur *la circulation, le stationnement et les réseaux*.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été amendée et validée par les Personnes Publiques Associées.

Les outils mobilisés par la commune dans le cadre de la concertation préalable ont été multiples et ont respecté les modalités définies dans la délibération de prescription du PLU : articles au sein du magazine municipal, exposition évolutive en mairie, tenue de réunions publiques, adresse mail dédiée pour réceptionner les remarques et dossier consultable en mairie.

NON A LA DENSIFICATION D'EPINAY-SUR-ORGE

Contribution collective à l'enquête publique sur le projet de révision du PLU

354 signataires

Lettre diffusée sur www.bien-vivre-epinay.fr

Nous, Spinoliennes et Spinoliens, exprimons notre ferme opposition au projet de Plan Local d'Urbanisme actuellement soumis à enquête publique.

Les objectifs de construction nous apparaissent trop élevés, la densification prévue excessive, les impacts sociaux, environnementaux et fiscaux mal appréhendés.

Ce document engage l'avenir de notre ville pour des décennies. En l'état, il menace directement la qualité de vie, l'équilibre financier et l'identité d'Epinay-sur-Orge. Il doit donc être, selon nous, profondément revu.

1. Une densification disproportionnée

Le PLU prévoit 550 logements supplémentaires d'ici 2035, auxquels s'ajoutent les 350 logements de la ZAC de la Croix Ronde. La population augmenterait de +21% en dix ans, alors qu'il avait fallu 55 ans (1968-2022) pour qu'elle augmente de +18%. Cette fuite en avant bétonnerait notre ville à un rythme jamais vu et ferait peser une pression insoutenable sur les rues, transports, écoles et services publics de notre commune.

2. Un besoin en logements chiffré de manière contestable, des alternatives à la construction de nouveaux logements ignorées

La Mission régionale d'autorité environnementale s'étonne de l'usage d'hypothèses démographiques contradictoires (forte hausse) avec la tendance réelle (population en baisse sur les dernières années) et l'absence de toute politique de mobilisation des 7,2% de logements vacants.

Nous demandons que l'estimation du besoin en logements soit revue à la baisse, basée sur des hypothèses démographiques réalistes et prenant en compte le potentiel de rénovation et de remise sur le marché des logements vacants.

3. Une focalisation excessive sur le logement social

La municipalité concentre une part disproportionnée des futurs logements sur le logement social, alors que la commune a déjà fortement augmenté ce parc récemment sans étude d'impact et qu'elle est déjà très proche de ses obligations légales. Une telle accélération, injustifiée, mettrait en péril l'équilibre urbain et social de notre commune, ainsi que son identité.

4. De nouvelles OAP destructrices pour nos quartiers

Les trois nouvelles OAP (Orientations d'Aménagement et de Programmation) totalisant 550 logements soulèvent de fortes inquiétudes :

- **Centre-Ville** : contraintes insuffisantes pour obliger les promoteurs à reculer leurs constructions afin de permettre l'élargissement de la grande rue (voirie, trottoirs, stationnement). Densification excessive sans étude d'impact sur la circulation, le stationnement et la disparition programmée des espaces verts (jardins des pavillons promis à être remplacés par des immeubles)
- **Mauregard** : densification similaire, manque de clarté sur l'avenir du centre commercial, suppression du parking sans analyse des reports de stationnement.



- **Secteur Gare** : risque d'augmentation des difficultés sociales et de l'insécurité du quartier par l'ajout de nouveaux logements collectifs - très probablement sociaux - dans une zone déjà saturée. Manque de stationnement aux abords de la gare aggravé par la suppression du parking au-dessus de la gare et la limitation à 1 seule place de parking par logement dans le nouvel immeuble (situé à moins de 500 m de la gare). Des solutions de stationnement proches de gare sont pourtant essentielles pour faciliter l'accès aux transports en commun ferroviaires à l'ensemble des Spinoliens et éviter d'envahir les rues adjacentes.

5. Une augmentation inacceptable des nuisances environnementales

Selon la Mission régionale d'autorité environnementale, le projet proposé entraînerait :

- une augmentation de l'exposition aux nuisances sonores,
- une dégradation de la qualité de l'air due à l'augmentation du trafic automobile.

Le PLU ne comporte aucune d'étude d'impact sur ces éléments.

Nous refusons toute nouvelle densification aggravant la pollution sonore et atmosphérique.

6.. Une situation financière de la commune trop fragile

L'arrivée de nombreux nouveaux habitants nécessite des investissements massifs : voirie, réseaux, écoles, crèches, espaces verts, équipements sportifs et culturels.

La situation financière de la commune, déjà fragile, comme le contexte budgétaire national, rendent ce projet irréaliste, alors que les impôts locaux (taxe foncière) ont déjà fortement augmenté.

Conclusion

Nous demandons une révision en profondeur de ce projet de PLU afin qu'il respecte :

- la capacité réelle d'accueil de la ville,
- les besoins démographiques véritables,
- les contraintes budgétaires,
- l'identité d'Epinay-sur-Orge,
- le cadre de vie des habitantes et habitants.

Nous appelons le Commissaire Enquêteur à formuler des réserves majeures et à exiger une réduction nette du volume total de logements et de la part de logements sociaux, dans l'intérêt de l'ensemble des Spinoliennes et des Spinoliens.

Thomas Zlowodzki
Président de Bien Vivre à Epinay
13, rue du Pont Rubeau
91360 Epinay sur Orge
contat@bien-vivre-epinay.fr



Et 353 autres Spinoliens dont la liste a été remise par voie électronique au Commissaire Enquêteur le 18 novembre 2025, avec les remarques additionnelles individuelles concernant le projet de révision de PLU

Remarque de la commune :

1/ une densification inappropriée : La reconstruction de la ville sur la ville est une obligation en réponse notamment au « zéro artificialisation nette » qui protège les terres agricoles et naturelles. En ce sens, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040. Ce pourcentage d'augmentation varie de 13 à 17 % pour les communes d'Île-de-France. Épinay-sur-Orge est soumise à 15% du fait de la présence de deux gares sur son territoire.

Le PLU doit présenter des objectifs de moyens et non de résultats. La Mairie a donc pour obligation de démontrer, au sein de son PLU et par conséquent par la création d'OAP, le potentiel d'accueil de ces nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine pour que son PLU soit légal et compatible avec les documents supra-communaux. Il ne s'agit pas d'un objectif à atteindre, mais d'une démonstration de capacité à répondre aux objectifs supra-communaux.

2/ un besoin en logements calculé de façon contestable, des alternatives à la construction de logements nouveaux méconnus

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

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

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

3/ une focalisation excessive sur le logement social

La commune n'a pas encore atteint l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Au 1er janvier 2024, la commune présentait un taux de 17,92% de LLS. Afin de respecter ses objectifs triennaux, il est donc nécessaire de poursuivre la production de logements sociaux dans le strict minimum de ce qui est imposé par la loi. Afin de rattraper son retard, chaque OAP présentera une orientation visant la création de 30 % de logements locatifs sociaux.

4/ De nouvelles OAP destructrices pour notre territoire

Toutes les OAP reprises par le projet de PLU sont existantes au sein du PLU opposable, il ne s'agit pas de nouvelles OAP. Les OAP du projet de PLU présenté à l'enquête publique présentent par ailleurs un périmètre réduit par rapport à celles du PLU actuellement en vigueur et voté en 2019. Pour rappel, l'OAP ne constitue pas un outil d'expropriation, ni une obligation de réaliser le projet. Il s'agit d'un outil qui pose les cadres d'un potentiel futur projet. Les OAP revues par le projet de PLU visent la réalisation d'opérations d'ensemble, secteur par secteur. Ainsi, tous les propriétaires du secteur doivent être vendeurs pour que l'opération puisse voir le jour.

Il s'agit d'une disposition qui n'avait pas été mobilisée dans le cadre des OAP du PLU opposable ce qui rendait possible les réalisations au coup par coup sans réflexion d'ensemble.

L'OAP du centre-ville, prévoit un recul des constructions le long de la Grande Rue ainsi que sur le retour sur la Rue de Petit Vaux. Ce recul permettra de dégager un espace public qualitatif de long de la Grande Rue, profitant à la fois aux modes de mobilités actifs et aux commerces de proximité (stationnement, terrasses, ...). Le stationnement est géré par le règlement qui impose en zone UA 2 places de stationnement par logement quelle que soit sa taille (à noter que ces

places devront être prévues sur le terrain d'assiette du projet). Enfin, le présent projet de PLU réduit d'un étage les constructions en zones UA en passant de 15 mètres à 12 mètres la hauteur maximale et augmente le pourcentage de pleine terre minimal de 5 points.

A noter que le PLU actuellement en vigueur et voté en 2019 n'impose pas de recul des constructions le long de la Grande Rue, il prévoit un étage de plus pour chaque construction, il ne prévoit pas de cœur d'îlot végétalisé au sein du centre-ville, il ne demande qu'une place de stationnement pour les T1/T2, 1,5 place de stationnement pour les T3 et 2 places de stationnement pour le T4 et +.

Pour toutes ces raisons, le présent projet de PLU est plus protecteur du centre-ville tout en répondant aux objectifs imposés par le SDRIF-E.

Le secteur Mauregard constitue quant à lui une centralité secondaire de la commune. Son OAP a été réalisée selon le principe d'opération d'ensemble notamment afin d'éviter les programmes au coup par coup qui ont pu voir le jour au sein du quartier. Effectivement, l'OAP impose des projets d'ensemble réfléchis à l'échelle des secteurs et non la juxtaposition de projets au fur et à mesure des opportunités. De la même manière qu'au sein des autres zones du PLU, la zone UM du secteur Mauregard impose 2 places de stationnement par logement alors que le précédent règlement n'en imposait qu'1,5. Enfin, la commune entend rendre une visibilité et une attractivité aux commerces du site en le rapprochant du linéaire de la Grande rue. Le projet pourrait s'envisager selon une opération « tiroirs », c'est à dire phasée dans le temps afin de permettre aux commerces de trouver un nouveau local avant de fermer. A noter que le règlement impose aussi des normes de stationnement aux commerces.

L'OAP de la gare ne prévoit plus aucun logement 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) et de limiter les logements en dehors des principales centralités commerciales et d'équipements de la commune.

Aussi, le projet de PLU proposé à l'enquête publique limite la ZAC de la Croix Ronde aux phases déjà réalisées (phases 1 et 2 du secteur logement) et rend environ 24 ha aux espaces agricoles. Ce sont ainsi plus de 400 logements qui ne seront pas construits afin de préserver les terres agricoles de notre commune et que prévoit le PLU actuellement opposable.

5/ Une augmentation inacceptable des nuisances environnementales

Le projet de PLU se veut protecteur des trames verte, bleue, noire et brune. Une OAP thématique dédiée à l'échelle de la commune a été rédigée en ce sens et prévoit de nombreuses orientations en faveur de la biodiversité, de la nature en ville, des espaces naturels et agricoles. Le règlement du PLU va aussi dans ce sens avec l'augmentation du pourcentage de pleine terre au sein de plusieurs zones. La trame verte a largement été protégée dans l'enveloppe urbaine au sein du présent PLU : alignements d'arbres, arbres isolés, espaces végétalisés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, zone Nv de nature en ville, mais aussi en dehors de l'enveloppe urbaine, bois, espaces agricoles, haies,...

Les OAP sectorielles présentent quant à elles des orientations relatives à la santé et à l'environnement avec pour le logement des orientations visant la forme, l'implantation et l'orientation du bâti afin d'en optimiser son autonomie, son éclairage et son aération naturelle notamment.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été amendée et validée par les Personnes Publiques Associées (dont l'ARS) et par la MRAe. L'évaluation environnementale analyse notamment différents scénarios d'évolution de la commune eu regard des enjeux environnementaux du territoire et de leurs incidences attendues sur l'environnement.

Concernant les mobilités, le PLU est engagé, via son PADD dans une transition vers les mobilités douces. Une des solutions vise à multiplier les alternatives à la voiture individuelle en renforçant les transports en commun, encourageant au covoiturage et en incitant à l'utilisation des mobilités actives (marche et vélo notamment). La commune dispose d'une gare RER et de deux Stations de tram, ainsi que d'un réseau de bus et de piste cyclables. La commune est consciente que les spinoliens et spinoliennes sont encore largement dépendants de la voiture individuelle, mais il s'agit d'un travail sur le long terme engagé par ce PLU, vers un changement de paradigme, justement pour limiter les pollutions, le bruit et des nuisances néfastes à un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être de tous.

6/ une situation financière de la commune trop fragile

Hors sujet quant à la procédure. Quand bien même, la situation financière de la commune n'a d'ailleurs à priori pas d'incidence sur la mise en œuvre du PLU qui s'imposera aux maîtres d'ouvrage privés. De surcroît la ville est dans une situation financière saine au regard des ratios généraux.

38- Mme Hôo-Dang Célia.

« Je souhaiterais que vous comptabilisiez ma voix pour la révision du PLU d'Épinay sur orge. Je suis propriétaire au 3 rue du Mauregard dans le Bâtiment B3 et je tiens à souligner que nos bâtiments ne font pas partie du projet de destruction et je tiens à ce que cela soit bien écrit et consigné sur le PLU. Malheureusement je n'ai pas pu rester pour signer les documents avec le commissaire au vue de la longue attente mais l'on m'a conseillé d'envoyer ce mail afin que ma voix compte ».

Commissaire enquêteur :

Il est nécessaire de clarifier la situation à Mauregard pour éviter toute interprétation dommageable

Remarque de la commune : La copropriété située 3 – 13 rue du Mauregard sera conservée au sein du périmètre de l'OAP, et sera identifiée comme un « secteur récemment renouvelé » dont les futures constructions et aménagements devront s'inscrire en cohérence. La copropriété ne sera donc plus identifiée comme un site de renouvellement urbain au sein de l'OAP.

Cf annexe du nouveau schéma proposé de l'OAP à la fin du présent document

Le PLU a mobilisé l'article L151-16 du code de l'urbanisme qui vise à préserver les commerces de proximité sur les linéaires du centre-ville et de la gare. Concernant les commerces du secteur Mauregard, la commune entend rendre une visibilité et une attractivité aux commerces du site en les rapprochant du linéaire de la Grande rue. Le projet pourrait s'envisager selon une opération « tiroirs », c'est à dire phasée dans le temps afin de permettre aux commerces de trouver un nouveau local avant de fermer. A noter que le règlement impose aussi des normes de stationnement aux commerces.

39- Mme DESPRÉS Annie

« A l'attention de M. Le Commissaire Enquêteur, Juste un mail pour vous signaler que je ne suis pas du tout d'accord avec le nouveau PLU élaboré par l'actuelle municipalité d'Épinay/o. Arrêtons de défigurer notre commune avec ces barres d'immeubles qui surgissent partout y compris dans notre centre ville et le quartier de la gare. Il y a peut-être un autre moyen de trouver des logements sociaux dans les bâtiments existants. Gardons le peu de nature et de verdure qu'il nous reste. Arrêtons de construire autour de la Croix Ronde et aux alentours. Nous étions une commune attractive et elle est défigurée avec cet entassement de bâtiments très disgracieux. J'espère que vous lirez mon mail et je souhaite que vous comprendrez ma demande qui est aussi celle de tous mes voisins et amis d'Épinay et des communes alentours. Je vous en remercie. »

40-Mm Claudine METAYE

« Je suis habitante de Épinay sur Orge depuis 1981 attirée par les deux gares permettant de se rendre à Paris et par le côté tranquille de cette petite ville.

Bien sur le contexte a évolué mais pas le nombre et la largeur des rues et des routes particulièrement la Grande Rue.

Il est très difficile actuellement de se croiser sur la partie centrale de la Grande rue malgré les aménagements effectués récemment. S'il y a un bus ou un poids cela devient difficile.

On constate avec le projet de PLU

1) Un accroissement de la densification urbaine. Où les voitures vont-elles se garer? Quel va être l'impact sur la circulation déjà très difficile? Même sur les trottoirs du centre ville il est difficile de se croiser à 2 piétons. Etant donné que les projets ne prennent pas en compte l'élargissement de la grande rue dans le centre ville, il va être très difficile de faire cohabiter voitures, bus, vélos et piétons.

2) Une grande interrogation sur le devenir des commerces de proximité du Mauregard principalement pharmacie, boulangerie, presse et carrefour contact. La population d'Epinay comprend un certain nombre de personnes âgées et la disparition de ces commerces est très préjudiciable (même si c'est une disparition provisoire). «

41– Mr et Mme DUQUESNAY Rue du Vieux Moulin

« Nous sommes Spinoliens depuis plus de 40 ans et tenons à vous faire part de nos remarques concernant notre ville d' Epinay-sur-Orge.

"Ce PLU se revendique comme un outil de protection de vie Spinolien"... dixit L'Echo Municipal N° 176 Avril - Mai 2025 p.12.

Nous regrettons et disons NON et STOP à une urbanisation de masse avec une densification irraisonnée. Le quartier de la gare est transfiguré à cause d'immeubles laids et qui diminuent à fortiori l'attraction et le cachet de notre ville.

Nous constatons que cette ville agréable se dégrade de manière intense et rapide tout en augmentant de 30% la taxe foncière.

Il y a même un immeuble où ils ont l'air de peiner à trouver des locataires puisqu'un panau indique "sans demande de garant, sans demande de caution, ce qui veut tout dire" et ces nouveaux habitants sont tous concentrés vers la gare et les Templiers,

Malgré l'ouverture récente de la Maison de Santé pluridisciplinaire qui est très bien, Epinay manque cruellement de Médecins et accueillir de nouvelles personnes sans de nouveaux médecins généralistes semble impossible pour le bien-être de la population Spinolienne . voire crèche (s).

En outre il y a des problèmes majeurs de stationnement au niveau de la gare, du centre-ville avec une limite de stationnement à 1 H 30 du Lundi au Samedi de 9 h à 18 H sans interruption pour l'heure du déjeuner afin d'aller chez le peu de commerçants qui résistent.

Plus de gendarmerie, peu de personnes à la Police Municipale.

Quant à la création d'une aire de gens du voyage rue de Charaintru, nous disons également NON. Ce n'est pas souhaitable alors que ce lieu est déjà très impacté sans qu'aucune règle ne soit respectée Il y a suffisamment de problèmes avec la Société ELR très polluante, sonore, nuisances sur le plan respiratoire avec des déchets d'amiante Des gravats inondent en hauteur la zone verte qui devrrait être plus que respectée et qui est empiétée progressivement et sera sans doute inondée de ces gravats si ces derniers finissent par tomber..

D'autre part, la dégradation du pont au-dessus de l'A6 qui est fermé n'est pas anecdotique et pénalise nombre de contribuables côté Epinay-sur-Orge toutcomme Savigny-sur-Orge.

Pour finaliser, il serait important de mettre en place un trottoir qui longe la gare de Petit-Vaux, pas ou peu de surveillance au niveau du parking de cette gare(bonbonnes de protoxyde d'azote au sol) et modification de tout ce secteur via des LED concernant l'éclairage et ceci même si cela ne fait pas partie du PLU. »

42- M. et Mme El Masri

« -Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Vous avez reçu des préoccupations claires concernant le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU), en particulier les Opérations d'Aménagement et de Programmation (OAP) qui permettent l'édification de nombreux logements en milieu urbain.

OAP du Centre-ville

La proposition de 250 logements dans une zone restreinte soulève des inquiétudes notables. Avec l'arrivée prévisible de 650 habitants et près de 500 nouveaux véhicules, plusieurs points méritent d'être examinés de près :

- **Circulation Déjà Dense** : La route départementale est déjà problématique, et la rareté des places de stationnement complique la situation.
- **Espace Vert Altéré** : La mairie a dû modifier l'espace vert pour compenser la suppression de places de stationnement.

- **Impact sur le Tissu Commercial** : Une saturation du stationnement peut affecter négativement l'accessibilité commerciale pour les habitants ne résidant pas en centre-ville, réduisant ainsi l'activité des commerces.

Les réserves exprimées pour l'OAP du centre-ville s'appliquent également à l'OAP du Mauregard :

- **Destruction de Pavillons** : La destruction de pavillons au profit de barres d'immeubles soulève des craintes similaires.

- **Charge Démographique** : L'addition de 500 habitants et 400 véhicules dans une zone proche du centre-ville exacerbera les problèmes de circulation et de stationnement.

- **Disparition du Parking Privé** : La suppression du parking du centre commercial amplifie les difficultés pour les véhicules déjà présents dans les alentours, ce qui rendra la circulation inadéquate.

Les réserves exprimées pour l'OAP du centre-ville s'appliquent également à l'OAP du Mauregard :

- **Destruction de Pavillons** : La destruction de pavillons au profit de barres d'immeubles soulève des craintes similaires.

- **Charge Démographique** : L'addition de 500 habitants et 400 véhicules dans une zone proche du centre-ville exacerbera les problèmes de circulation et de stationnement.

- **Disparition du Parking Privé** : La suppression du parking du centre commercial amplifie les difficultés pour les véhicules déjà présents dans les alentours, ce qui rendra la circulation inadéquate.

Il est crucial que le PLU atteigne un développement urbain équilibré, comme le stipule l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme. Les OAP actuels semblent concentrer trop de logements dans des zones déjà saturées.

En conséquence, nous demandons :

- **Étude d'Impact Complète** : Une évaluation approfondie de la circulation, du stationnement et des réseaux.

- **Évaluation Environnementale** : Une évaluation des effets d'ensemble sur la qualité de vie et la santé des habitants.

- **Concertation Locale Réelle** : Une véritable discussion avec la communauté pour prendre en compte leurs préoccupations.

Nous espérons que vous prendrez en compte ces observations, également partagées par d'autres, pour un développement urbain plus harmonieux et respectueux des besoins des résidents. »

43-Mm Marie Cammas

« Monsieur le Commissaire Enquêteur, j'ai pris connaissance du projet de PLU et en particulier des OAP qui autorisent la construction de plusieurs centaines de logements. et vous fait part de mes commentaires.

L'OAP du centre ville ouvre la possible construction de 250 logements soit environ 600 personnes supplémentaires sur une petite superficie, ce qui équivaut à une explosion de la population à cet endroit et..... des véhicules en un lieu où il est impossible de se garer, où les bus se croisent avec difficultés et où les piétons sont nombreux! Quant aux commerces attendus, l'exiguïté des lieux les fera fuir! Par contre, il aurait été intéressant de profiter de la reconfiguration du quartier pour l'aérer en prévoyant des trottoirs plus larges et un espace vert type square! En conclusion, je souhaite que le nombre de logements prévus dans cette OAP soit fortement revu à la baisse afin que les différents acteurs de ce quartier puissent vivre harmonieusement dans un environnement de qualité.

L'OAP du Mauregard appelle les mêmes critiques (densité exagérée de la population, densité des véhicules, suppression des places de parking....) faisant d'Epinais une ville-rue avec une forte concentration d'immeubles bordant la Grand-Rue, mais surtout elle oublie la proximité du collège avec sa population d'adolescents qui doit être protégée!

Enfin, l'OAP de la gare prévoit d'augmenter la densification des logements à un endroit où il y a déjà 66% de logements sociaux! des exemples célèbres comme la "dalle d'Argenteuil" ou le quartier des Pyramides d'Evry ont montré les effets néfastes de la densité de la population et de l'absence de mixité sociale! D'ailleurs, une visite du nouveau quartier de la Croix Ronde serait très instructive car la mixité

sociale est loin d'y avoir été respecté! Il est donc absolument nécessaire de revoir, aussi, ce projet à la baisse ou de ne prévoir que des accessions à la propriété!

Le PLU selon le code de l'Urbanisme doit assurer un développement urbain "équilibré" entre urbanisation et espaces verts, entre logements et cadre de vie préservé. Ce n'est pas cette ligne conductrice qui a prévalu dans l'élaboration du PLU qui est proposé aux spinoliens.

Une dernière remarque, qu'en est-il des établissements scolaires nécessaires pour faire face à cette augmentation de la population? où sont-ils positionnés? sont-ils seulement prévus?

Je vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de bien vouloir prendre en compte mes observations, observations qui sont, je le sais, partagées par un grand nombre de spinoliens ».

44- Mr Nicolas HOLLEVILLE ; Mm Holleville

« - Monsieur le commissaire enquêteur, j'ai pris connaissance du projet de PLU et en particulier des Opérations d'Aménagement et de Programmation qui autorisent la réalisation de centaines de logements en milieu urbain.

Concernant l'OAP du centre-ville, la possibilité d'y construire 250 logements sur une zone si restreinte avec l'arrivée de 650 habitants et de près de 500 véhicules doit être étudiée de très près. En effet, je partage les inquiétudes des riverains de ce quartier où l'on sait que la circulation est déjà très dense avec la route départementale et les places de stationnement rares. La mairie a même dû ouvrir la partie centrale de l'espace vert de l'esplanade pour reconstituer le stationnement qu'elle a supprimé dans la grande rue. De plus, on sait très bien que même en prévoyant des places de stationnement en sous-sol, l'arrivée de 250 ménages va générer à minima 100 véhicules supplémentaires en surface. La question du stationnement est donc primordiale sur cette OAP qui paraît surdimensionnée en nombre de logements pour pouvoir s'intégrer harmonieusement dans le centre-ville. Les difficultés de stationnement auront également un impact sur le tissu commercial car l'absence de places disponibles en surface aura un impact certain sur l'activité des commerces rendus moins accessibles aux habitants ne résidant pas en centre-ville.

Concernant les 500 véhicules supplémentaires dans une zone si restreinte, ils généreront de la pollution, du bruit et des nuisances néfastes à un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être de tous.

En conclusion, le nombre de logements supplémentaires prévus dans l'OAP du centre-ville devrait pouvoir être revu fortement à la baisse de manière à le rendre compatible avec un fonctionnement apaisé et équilibré de la vie en centre-ville.

De la même façon, l'OAP du Mauregard qui prévoit la poursuite de la destruction des pavillons en façade sur la Grande Rue pour les remplacer par des barres d'immeubles appelle les mêmes réserves que l'OAP du centre-ville. 500 habitants supplémentaires avec leurs 400 véhicules vont avoir un impact fort sur circulation et le stationnement sachant que l'on est à 400 m du centre-ville qui va lui aussi être surchargé. La situation y sera même pire car l'OAP prévoit la disparition sous un immeuble de 3 étages du parking privé du centre commercial du Mauregard. Parking qui, bien que privé, est utilisé jours et nuits par une cinquantaine de véhicules des habitats voisins. Le stationnement des véhicules déjà présents accompagnés de ceux des futures constructions paraît impossible dans les rues adjacentes. Le nombre de logements prévus doit être revu pour garantir une intégration respectueuse de cette densification de l'habitat.

Enfin concernant l'OAP de la gare, on nous propose d'achever l'ultra densification du secteur autour de la rue de Grand Vaux dans lequel le maire a déjà entassé 66 % de logements sociaux, ne respectant aucune des règles élémentaires de respect de la mixité sociale. Ce secteur de projet vise donc à accentuer un déséquilibre social déjà manifeste à l'opposé de l'esprit de l'article 55 de la loi SRU, qui vise à la mixité à l'échelle communale, non la concentration. Si la loi SRU vise à assurer la mixité sociale à l'échelle communale, son esprit, confirmé par la jurisprudence et les circulaires d'application, s'oppose à la concentration excessive du logement social dans un même quartier. Je vous demande de bien vouloir veiller à ce que l'on permette uniquement de l'accession à la propriété pour ne pas

déséquilibrer davantage ce secteur, ceci dans l'intérêt de l'ensemble des habitants du quartier. On a assez de retour d'expérience sur le sujet pour savoir comment peut évoluer ce type de quartier.

Nous souhaitons rappeler que Le PLU doit assurer un développement urbain « équilibré » selon l'article L.101-2 du Code de l'urbanisme : équilibre entre urbanisation et préservation des espaces, entre logement et qualité du cadre de vie. Les OAP actuels concentrent un trop grand nombre de logements sur des secteurs déjà saturés.

Nous exigeons donc que soient réalisées avant la mise en œuvre réglementaire :

- Une étude d'impact complète sur la circulation, le stationnement et les réseaux.
- Une évaluation environnementale complémentaire intégrant les effets cumulés de ces opérations sur la qualité de vie et la santé des habitants.
- Une véritable concertation locale et non informative comme cela a été le cas, avec les Spinoliens avant toute mise en compatibilité des documents d'urbanisme opérationnels. »

Commissaire enquêteur :

Remarques après lecture des interventions précédentes :

« 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'Épinay 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,et d'augmenter les logements sociaux .Les projets doivent être denses et de qualité, avec desserte par les transports collectifs ».C'est en appliquant ces directives que la commune d'Épinay 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 appartementMais il est évident que la ville et surtout les grandes artères(Grand rue..) souffrent d'un problème de stationnement majeur qui 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 « ...

→Il est demandé à la municipalité d'apporter un éclairage sur ces difficultés du quotidien : circulation, stationnement, rues étroites, trottoirs étroits. De plus, y a-t-il une solution alternative à la suppression du magasin Carrefour de Maurepas ? (Mauregard et non Maurepas)

Remarque de la commune pour les commentaires 39 à 44 : La reconstruction de la ville sur la ville est une obligation en réponse notamment au « zéro artificialisation nette » qui protège les terres agricoles et naturelles. En ce sens, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040.

Le PLU doit présenter des objectifs de moyens et non de résultats. La Mairie a donc pour obligation de démontrer, au sein de son PLU et par conséquent par la création d'OAP, le potentiel d'accueil de ces nouveaux logements au sein de l'enveloppe urbaine pour que son PLU soit légal et compatible avec les documents supra-communaux.

Concernant l'OAP du centre-ville, elle prévoit un recul des constructions le long de la Grande Rue ainsi que sur le retour sur la Rue de Petit Vaux. Ce recul permettra de dégager un espace public qualitatif de long de la Grande Rue, profitant à la fois aux modes de mobilités actifs et aux commerces de proximité (stationnement, terrasses, ...). Le stationnement est géré par le règlement qui impose en zone UA 2 places de stationnement par logement quelle que soit sa taille (à noter que ces places devront être prévues sur le terrain d'assiette du projet). Enfin, le présent projet de PLU réduit d'un étage les constructions en zones UA en passant de 15 mètres à 12 mètres la hauteur maximale et augmente le pourcentage de pleine terre minimal de 5 points.

A noter que le PLU actuellement en vigueur et voté en 2019 n'impose pas de recul des constructions le long de la Grande Rue, il prévoit un étage de plus pour chaque construction, il ne prévoit pas de cœur d'îlot végétalisé au sein du centre-ville, il ne demande qu'une place de stationnement pour les T1/T2, 1,5 place de stationnement pour les T3 et 2 places de stationnement pour le T4 et +.

Pour toutes ces raisons, le présent projet de PLU est plus protecteur du centre-ville tout en répondant aux objectifs imposés par le SDRIF-E.

Le secteur Mauregard constitue quant à lui une centralité secondaire de la commune. Son OAP a été réalisée selon le principe d'opération d'ensemble notamment afin d'éviter les programmes au coup par coup qui ont pu voir le jour au sein du quartier. Effectivement, l'OAP impose des projets d'ensemble réfléchis à l'échelle des secteurs et non la juxtaposition de projets au fur et à mesure des opportunités. De la même manière qu'au sein des autres zones du PLU, la zone UM du secteur Mauregard impose 2 places de stationnement par logement alors que le précédent règlement n'en imposait qu'1,5. Enfin, la commune entend rendre une visibilité et une attractivité aux commerces du site en les rapprochant du linéaire de la Grande rue. Le projet pourrait s'envisager selon une opération « tiroirs », c'est à dire phasée dans le temps afin de permettre aux commerces de trouver un nouveau local avant de fermer. A noter que le règlement impose aussi des normes de stationnement aux commerces. Ainsi, le projet de PLU présenté à l'enquête publique n'envisage pas la fermeture du Carrefour, mais son transfert en front de rue pour plus d'attractivité et amélioration de son fonctionnement (parking sous-sol éventuel et autres aménagements accompagnant son développement).

L'OAP de la gare ne prévoit plus aucun logement 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) et de limiter les logements en dehors des principales centralités commerciales et d'équipements de la commune.

Aussi, le projet de PLU proposé à l'enquête publique limite la ZAC de la Croix Ronde aux phases déjà réalisées (phases 1 et 2 du secteur logement) et rend environ 24 ha aux espaces agricoles. Ce sont ainsi plus de 400 logements qui ne seront pas construits afin de préserver les terres agricoles de notre commune et que prévoit le PLU actuellement opposable.

Concernant les mobilités, le PLU est engagé, via son PADD dans une transition vers les mobilités douces. Effectivement, on ne règle pas la question du stationnement et de la qualité de l'air en créant encore plus de parkings. Une des solutions vise à multiplier les alternatives à la voiture individuelle en renforçant les transports en commun, encourageant au covoiturage et en incitant à l'utilisation des mobilités actives (marche et vélo notamment). La commune dispose d'une gare RER et de deux Stations de tram, ainsi que d'un réseau de bus et de piste cyclables. La commune est consciente que les spinoliens et spinoliennes sont encore largement dépendants de la voiture individuelle, mais il s'agit d'un travail sur le long terme engagé par ce PLU, vers un changement de paradigme, justement pour limiter les pollutions, le bruit et des nuisances néfastes à un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être de tous.

A noter que la commune n'a pas encore atteint l'objectif de 25 % de logements locatifs sociaux (LLS). Au 1er janvier 2024, la commune présentait un taux de 17,92% de LLS. Afin de respecter ses objectifs triennaux, il est donc nécessaire de poursuivre la production de logements sociaux dans le strict minimum de ce qui est imposé par la loi.

Le PLU ne peut s'opposer aux divisions de lots au sein du tissu diffus. Néanmoins, au sein de la zone UH qui couvre la majeure partie du tissu résidentiel de la commune, il n'est plus possible de construire (hors annexes) au-delà d'une bande de 25 mètres à compter des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU. Cette règle vise à limiter la densification au coup par coup du tissu résidentiel et à préserver les cœurs d'îlots végétalisés. Cette disposition va aussi permettre de limiter l'augmentation du nombre de voitures au sein des quartiers résidentiels.

Le projet de PLU se veut protecteur des trames verte, bleue, noire et brune. Une OAP thématique dédiée à l'échelle de la commune a été rédigée en ce sens et prévoit de nombreuses orientations en faveur de la biodiversité, de la nature en ville, des espaces naturels et agricoles. Le règlement du PLU va aussi dans ce sens avec l'augmentation du pourcentage de pleine

terre au sein de plusieurs zones. La trame verte a largement été protégée dans l'enveloppe urbaine au sein du présent PLU : alignements d'arbres, arbres isolés, espaces végétalisés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, zone Nv de nature en ville, mais aussi en dehors de l'enveloppe urbaine, bois, espaces agricoles, haies, ...

Il est à rappeler que le PLU n'a pas vocation à produire des études d'impact sur *la circulation, le stationnement et les réseaux*.

Le PLU a fait l'objet d'une évaluation environnementale qui a été amendée et validée par les Personnes Publiques Associées et la MRAe dont les avis font partie du dossier d'enquête publique.

D/ZONAGE

01- Collectif Chevreuse - Rivoli

**« CE COURRIER ANNULE ET REMPLACE LE COURRIER ENVOYÉ
PAR COURRIEL CE JOUR, 14.11.2025 à 12h34**

Objet : Observations PLU concernant le domaine du Perray-Vaucluse

Madame, Monsieur le Commissaire Enquêteur,

Nous, habitants du quartier Chevreuse-Rivoli réunis au sein du collectif Chevreuse Rivoli, souhaitons vous faire part de nos inquiétudes concernant le classement du domaine du Perray-Vaucluse dans le projet de PLU actuellement soumis à enquête publique.

1 - Un site exceptionnel menacé :

Le domaine du Perray-Vaucluse est un lieu unique de la commune :

- *c'est un ancien site hospitalier au riche passé historique,*
- *il abrite un grand parc arboré ainsi de nombreux arbres remarquables,*
- *et une faune et flore très variées, notamment des espèces protégées.*

Cet espace fait partie de la trame verte et bleue de la vallée de l'Orge, c'est-à-dire un corridor écologique essentiel pour la biodiversité locale.

Selon les documents du projet de PLU mis à l'enquête publique, le domaine du Perray-Vaucluse et plus particulièrement autour des rues de Villiers, Chevreuse et Rivoli est classé en zone UB.

Ce classement ouvre la possibilité d'aménager de nouveaux équipements à vocation sanitaire ou sociale.

Or, à ce jour, aucun projet complet et détaillé n'a été présenté publiquement.

Pour nous, habitants, tout cela manque de transparence et de lisibilité.

2 - Concernant nos réserves :

Nous pensons que ce zonage n'est pas adapté à la réalité du site.

En effet, ce secteur n'a plus d'activité hospitalière et il serait dommage de le transformer en zone urbanisée.

De plus, ce projet risquerait :

- *faire disparaître une partie du parc naturel,*
- *rompre les continuités écologiques,*
- *dégrader le cadre de vie des riverains,*
- *et risquerait de compromettre les objectifs environnementaux affichés par la commune, notamment la préservation de la nature, la protection de la trame verte et bleue et la limitation de l'artificialisation des sols.*

Par ailleurs, le domaine du Perray-Vaucluse est un site vaste et déjà équipé avec plusieurs bâtiments existants dont certains non utilisés ou nécessitant des rénovations.

Il serait regrettable et contraire aux objectifs environnementaux de la commune de détruire cette faune et cette flore existantes pour y installer de nouvelles constructions en béton.

Nous estimons qu'une reconversion respectueuse du patrimoine bâti et du milieu naturel serait bien plus cohérente avec les engagements écologiques de la commune et avec la préservation du cadre de vie des riverains.

Par conséquent, nous estimons que la protection de ce site devrait primer sur toute nouvelle construction.

3 - Concernant nos demandes :

Nous demandons que le PLU soit **modifié avant son approbation** afin de :

1 **Reclasser le domaine du Perray-Vaucluse et plus particulièrement le long de la rue de Chevreuse et Rivoli dans une zone plus protectrice, soit : en zone naturelle (N)**

2 **en zone patrimoniale (UPP) pour préserver les bâtiments existants sans autoriser de nouvelles constructions.**

ou,

1. **Protéger tout le parc arboré et les alignements d'arbres en les classant en Espace Boisé Classé (EBC) afin d'empêcher tout abattage ou bétonnage futur.**

1 **Prévoir une orientation d'aménagement claire (OAP) garantissant : la préservation du patrimoine bâti et paysager,**

2 **la protection de la biodiversité.**

En conclusion, le domaine du Perray-Vaucluse est un trésor naturel et historique pour Épinay-sur-Orge.

Il constitue un véritable refuge pour la biodiversité abritant une faune et une flore installées depuis des décennies.

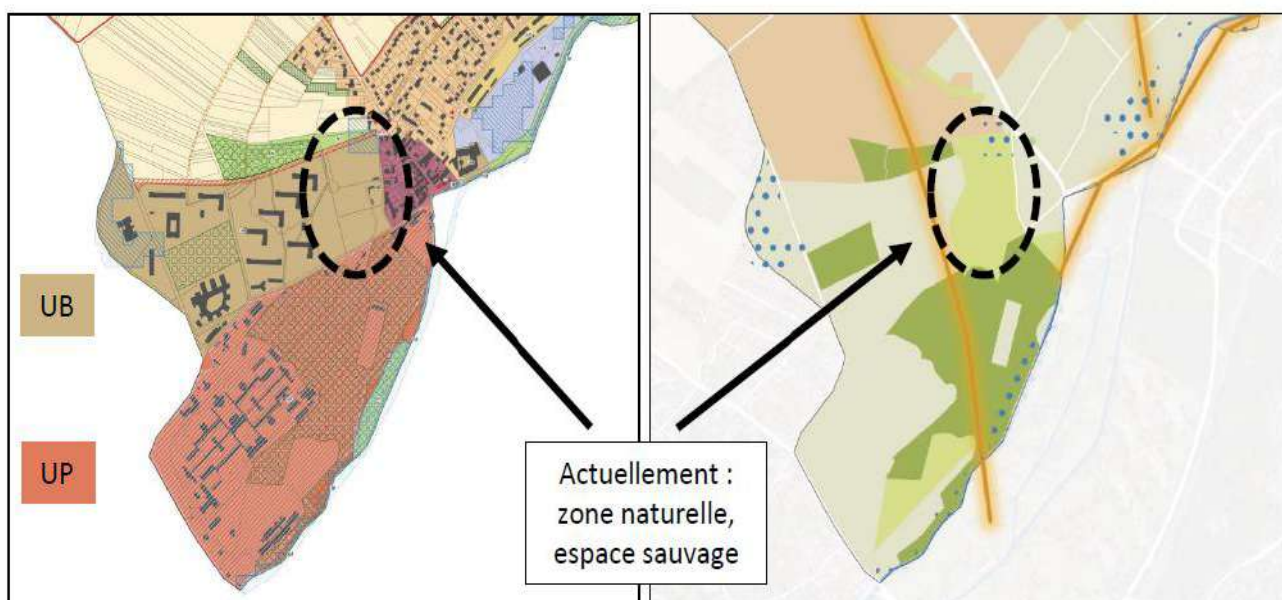
Implanter de nouvelles constructions sur un tel site risquerait d'anéantir cet équilibre fragile, de détruire un patrimoine écologique unique et d'aller à l'encontre des principes mêmes de l'écologie et de la préservation de la nature que notre commune défend.

Nous demandons que ce lieu soit protégé durablement et qu'aucune urbanisation ne vienne compromettre son environnement naturel exceptionnel.

Nous espérons que nos remarques seront prises en compte dans l'analyse du dossier et dans la version finale du PLU. »

02 Nathalie & Dominique Coqué secteur Perray Vaucluse Madame,

3 **Dans le cadre de la révision du PLU, nous vous partageons nos remarques concernant le site de Perray-Vaucluse et notamment la zone naturelle et sauvage le long de la rue de Chevreuse. Le site Perray-Vaucluse est un site remarquable par son passé (ancien site hospitalier) mais également par sa nature (réservoir de biodiversité). La révision du PLU propose de requalifier ce site, actuellement en zone UB en 2 zones - Partie nord : zone UB, équipements sanitaires et sociaux - Partie sud : zone UP, zone patrimoniale avec notamment le**



château et le parc boisé.

or comme mentionné dans le document ESO_OAP_ARRET.pdf, page 40, relatif à la Trame Verte et Bleue, la partie Nord-Est du site Perray Vaucluse est un microréservoir de biodiversité de la sous trame végétale avec des zones humides Elle constitue un support d'accueil et de migration pour les espèces protégées.

Actuellement, cette zone est un espace sauvage, une zone de nature laissée entièrement libre, sans intervention humaine, protégée par des murs en meulière. Elle constitue également un corridor écologique permettant la continuité des déplacements de la faune entre les champs des Froids-Culs et le bassin de l'Orge. Cette zone comporte également une zone humide inventoriée par le SAGE, pour laquelle il est important de ne pas ajouter d'obstacles pouvant perturber les écoulements . Afin de préserver la continuité écologique et la zone humide, de maintenir la biodiversité et de renforcer la qualité de la trame verte et bleue, nous demandons à ce que cette parcelle soit requalifiée en zone N conformément à ce qu'elle est réellement actuellement .

Commissaire enquêteur

-Apporter réponses sur l'avenir du secteur Perray Vaucluse

Remarque de la commune : Dans l'attente de la définition du projet du secteur, il y est fait application de l'article L. 151-41 du code de l'urbanisme, qui permet au règlement du PLU « dans les zones urbaines et à urbaniser, des servitudes interdisant, sous réserve d'une justification particulière, pour une durée au plus de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement. Ces servitudes ne peuvent avoir pour effet d'interdire les travaux ayant pour objet l'adaptation, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes ».

La conception d'un projet équilibré, respectueux de l'identité de la ville et intégrant les enjeux du développement durable, nécessite un travail de fond, à mener en concertation avec les habitants, qui excède la durée de révision du PLU.

C'est pour cela que la commune a décidé d'appliquer ce périmètre d'attente sur le site Perray Vaucluse situé en zone UP. Le PLU tient compte de cette temporalité, en définissant un périmètre de « gel », qui ne pourra pas excéder 5 ans.

À l'issue de ce temps de réflexion, une orientation d'aménagement et de programmation dédiée au site serait alors réalisée et intégrée au PLU.

Les Parties ont convergé sur les objectifs communs suivants concernant le secteur Perray-Vaucluse :

- Préserver le caractère naturel du site, retravailler sur l'existant,
- La préservation du bâti historique et patrimoine naturel : conservation au maximum des bâtiments existants, et limitation de la consommation d'emprises constructibles supplémentaires
- Assurer les conditions d'un dialogue permanent entre les Collectivités, le GHU et l'opérateur en vue de l'élaboration d'un projet d'ensemble répondant aux enjeux et aux ambitions des Parties,
- Désenclaver le site pour le tourner vers les villes alentour,
- Rester vigilant à la congestion des circulations motorisées sur le pourtour du site et ne pas en faire un itinéraire de shunt,
- Maintenir une vocation d'activité médico-sociale du site, et exclure la construction de nouveaux logements familiaux

A noter qu'à ce stade, ce n'est pas le PLU qui cadre directement les intentions du site, le PLU ayant uniquement mis en place un PAPG (périmètre de gel pour 5 ans), le projet n'étant pas encore défini.

Concernant le nord du site, le secteur mentionné de la zone UB est identifié au sein de l'OAP TVBN comme un micro-réservoir de biodiversité afin de maintenir la continuité écologique entre les espaces agricoles et l'Orge.

Un permis a été déposé sur ce site sur la base du PLU opposable (celui de 2019). A noter qu'afin de garantir la continuité écologique, le PLU va identifier une trame végétale à préserver au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme au sien du plan de zonage.

03 Mm Latestere gervaise, Latestere franck, Mr Crochet claud, Mm Lechevallier-voinot marie ,

Prénom Nom : *Gervaise LATESTERE*
Adresse : *22 rue de l'église*
Date : *17.11.2025*



Monsieur le commissaire enquêteur.

J'ai pris connaissance du projet de révision du PLU.

Épinay-sur-Orge est caractérisé par son tissu résidentiel pavillonnaire et son aspect village paisible respectant un équilibre, jusqu'à présent à peu près harmonieux, entre constructions, équipements municipaux, qualité de vie et environnement.

Or, à Épinay-sur-Orge, il a été autorisé la construction de 1.200 logements depuis 5 ans et déjà cet afflux de population nouvelle ne peut être correctement accueillie dans les équipements collectifs actuels de la ville.

Ceux-ci sont défectueux : en mauvais état (gymnase avec problèmes sanitaires...) et insuffisants : Problèmes d'école (classe en Algeco), de modes de garde, de centres de santé et professionnels de santé, de place de stationnements...

De plus je constate que dans le projet de révision du PLU des modifications majeures ont été apportées sur le zonage UH (zonage résidentiel pavillonnaire, soit la majorité du zonage d'Épinay-sur-Orge).

Nous nous inquiétons de la multiplication de constructions de collectifs dans la zone UH qui défigurent l'aspect pavillonnaire de la ville. Ce qui entraîne une destruction progressive du tissu pavillonnaire et des jardins de la ville (continuité écologique).

Nous nous inquiétons particulièrement sur un projet de construction d'un collectif en linéaire sur 5 lots contigus de la zone UH. "Petit collectif" de 70 logements ?



Ce secteur pavillonnaire n'est pas adapté à ce projet. Tout projet collectif en zone UH nécessite à minima une étude d'impact et la concertation avec les habitants du quartier concerné. Ce qui serait une démarche constructive et participative.

Épinay-sur-Orge est actuellement caractérisé par son tissu pavillonnaire et risque de finir en collectif sur toute la ville. Il faudrait une harmonisation progressive dans chaque quartier et à l'échelle de la ville.

D'autre part, en plus d'une emprise au sol de 40% et d'une façade de 10 m de haut soit « petit collectif » de 3 étages plus combles déjà acté dans le PLU actuel en zonage « pavillonnaire », le nouveau projet de révision du PLU permet la possibilité, en cas de constructions de plus de 800 m² de surface de plancher ou plus de 10 logements, d'implanter jusqu'à 30 % de logements sociaux (secteur de mixité sociale) en zone UH.

Nous nous opposons actuellement, sur ce projet de révision du PLU, à cette modification car nous souhaitons que l'arrivée de toute nouvelle population puisse se faire paisiblement dans le quartier et dans la ville.

Les 3 zones OAP intègrent déjà une augmentation significative de logements donc de population que la ville ne peut déjà pas accueillir convenablement.

Comme vous le savez, un accueil adapté aux personnes en difficultés sociales demande des infrastructures particulières, équipements sociaux, CCAS, PMI, garderies, centres de loisirs, accueil jeunesse, agent de police municipaux, services à la personne...

Ce qui demande des moyens supplémentaires en locaux, des moyens financiers et en personnels compétents.

Ce qui n'est actuellement plus le cas car les équipements actuels sont sous-dimensionnés.

Il faudrait éviter qu'Épinay devienne une « ville dortoir » inhospitalière pour tous (anciens et nouveaux arrivants) avec une qualité de vie et d'accueil dégradée.

Nous vous rappelons que le PLU doit assurer un développement urbain équilibré entre urbanisation et préservation de l'environnement entre logement et qualité du cadre de vie. Nous demandons donc avant tout projet immobilier sur Épinay-sur-Orge :

-Un état des lieux de l'ensemble de équipements publics de la ville (état de fonctionnement, capacités d'accueil du public, accessibilité, stationnement, conditions sanitaires et de sécurité).

Nous demandons aussi en particulier, qu'avant la mise en œuvre de tout projet immobilier en zone UH sur Épinay sur-Orge soit réalisées :

-une évaluation environnementale complète intégrant les effets de ces opérations immobilières sur la qualité de vie et la santé des habitants.

-Une étude d'impact sur la capacité des équipements publics à recevoir une augmentation de population.

-une étude d'impact complète sur la circulation, le stationnement, les réseaux.

-une réelle concertation locale sur chaque projet avec la mise en place d'ateliers de concertation participatifs des habitants.

Je vous remercie monsieur le commissaire enquêteur de bien vouloir prendre acte de mes observations qui sont aussi constatées par beaucoup de spinoliens.



Commissaire enquêteur : y a-t-il un projet dans cette zone hors OAP ? si oui quelles en sont les grandes lignes ?

Commentaire de la commune : La commune a souhaité travailler à la préservation du patrimoine local en utilisant l'article L151-19 du code de l'urbanisme. Cette protection du caractère villageois de la commune n'a pas été acceptée par une partie des propriétaires concernés et son abandon est donc proposé. Il s'agissait d'une prescription qui, indirectement, protégeait certaines parcelles d'une densification au coup par coup au sein de l'enveloppe pavillonnaire. En la supprimant, le tissu diffus s'ouvre à plus de possibilités de création de logements.

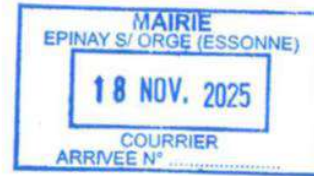
La trame verte participe aussi au caractère villageois de la commune. Celle-ci a largement été protégée dans l'enveloppe urbaine au sein du présent PLU : alignements d'arbres, arbres isolés, espaces végétalisés protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme, zone Nv de nature en ville, mais aussi en dehors de l'enveloppe urbaine, bois, espaces agricoles, haies, chemins, ...

Si la commune entend, conformément aux objectifs du PADD, renforcer les centralités urbaines existantes, le PLU ne peut néanmoins pas s'opposer aux divisions de lots au sein du tissu diffus, ni à la vente d'un ou plusieurs biens immobiliers pour densification.

Pour limiter ce phénomène, au sein de la zone UH qui couvre la majeure partie du tissu résidentiel de la commune, il n'est plus possible de construire (hors annexes) au-delà d'une bande de 25 mètres à compter des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU. Cette règle vise à limiter la densification au coup par coup du tissu résidentiel et à préserver les cœurs d'îlots végétalisés.

Enfin, la commune rappelle qu'elle n'a validé aucun projet sur ce secteur et si les règles du PLU permettent inévitablement encore la construction de petits collectifs au sein du tissu pavillonnaire, la municipalité veillera à conserver l'ambiance et le cadre de vie de ses quartiers en refusant tout projet qui les dénaturerait.

FAYAT IMMOBILIER IDF
Représenté par Mme Nadège DURAND
2, Avenue du Général de Gaulle
91170 VIRY CHATILLON
Et **OGCM SASU**
Représenté par M. Onorio FRANCHITTI
Place de la République
91260 DRAVEIL



(Remis au Commissaire enquêteur)

VIRY CHATILLON, le 12 novembre 2025

Monsieur le Commissaire Enquêteur
Chargé de l'enquête publique de la
REVISION du Plan Local d'Urbanisme
de la ville d'EPINAY-SUR-ORGE
8 rue de l'Église
91360 Épinay-sur-Orge

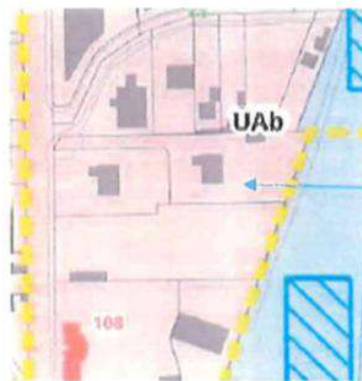
Objet : Observations à l'enquête publique concernant les Orientations d'Aménagement et de Programmation du secteur de la Gare

Monsieur le Commissaire-Enquêteur,

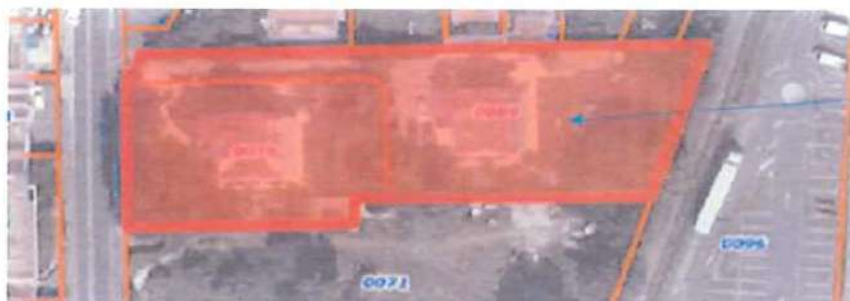
Après plusieurs tentatives infructueuses du cabinet URBALISE CONSEIL que nous avons mandaté à cet effet, nous avons enfin pu récupérer les documents constitutifs de projet de révision du PLU communal à partir du 10 novembre 2025.

Nous nous permettons de vous préciser que notre groupement souhaite réaliser une opération immobilière comprenant à titre principal 150 unités d'hébergement à usage de chambres d'étudiant à vocation sociale et subsidiairement 15 logements locatifs intermédiaires remplissant les critères de « logements sociaux » sur un terrain que nous possédons de 2.808 m² de superficie situé 47, rue de Corbeil et 2, chemin des Tourelles à EPINAY-SUR-ORGE (91360) et constitué de deux parcelles cadastrées section AR n° 69 (1.634 m²) et AR n° 70 (1.174 m²) supportant chacune une maison d'habitation destinées à être démolies.

1) Situation du terrain au regard du règlement graphique :



2 parcelles supports
du projet immobilier
faisant apparaître
les 2 constructions
à démolir



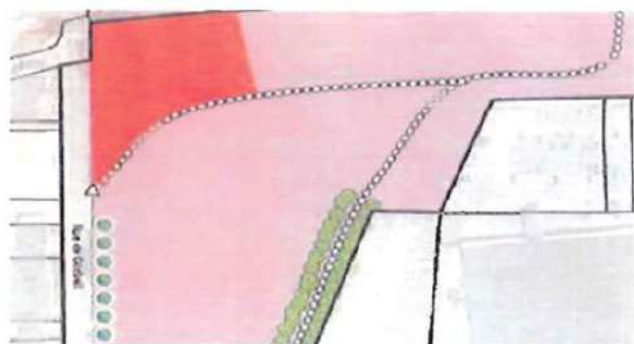
Périmètre de l'opération immobilière

A regard du projet de PLU, le terrain support du projet est classé en zone UAb du « secteur de la Gare ».

2) Existence d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation :

Dans le texte écrit de l'OAP, il est précisé : « L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit au nord la construction de logements aux typologies mixtes et au sud un secteur dédié aux activités économiques, services et équipements ».

Au titre de cet OAP, le schéma d'aménagement prévoit, selon sa légende, les occupations suivantes :



Développer les activités artisanales, commerciales, de bureaux, services et équipements

Sur la base juridique de l'OAP en cours d'élaboration, une décision de sursis à statuer nous a été opposée au motif que les dispositions de l'OAP n'étaient pas respectées.

Cette décision est actuellement contestée sur le plan contentieux pour préserver nos droits. La présente observation ne porte pas sur cet aspect mais sur la possibilité de réaliser un programme d'hébergement avec services associés.

3) Nature du projet immobilier :

Le projet comporte à titre principal la réalisation de 150 chambres étudiantes elles aussi à caractère social qui correspondent parfaitement à la vocation d'un quartier de gare propice à ce type de jeunes usagers très mobiles et fréquentant quotidiennement les transports en communs

leur permettant ainsi de bénéficier d'un hébergement à proximité du futur pôle modal à un prix encadré ; hébergement qui accueillera également de nombreux services associés.

« La présence toute proche de la gare RER d'Épinay-sur-Orge, ainsi que l'arrivée récente du tram T12 qui liaisonne les deux pôles universitaires de Paris-Saclay à Massy-Palaiseau et celui d'Évry-Courcouronnes, forment une opportunité nouvelle pour accueillir la résidence pour étudiants de 150 chambres que nous ambitionnons de construire sur l'emprise des dernières maisons de la rue.

Notre résidence pour étudiants y contribuera sans contraintes nouvelles sur les équipements communaux, de places nouvelles dans les écoles et sans dénaturer l'aspect actuel de la rue de Corbeil qui termine sa mutation en artère de centre urbain dense. »

Extrait ci-dessus de la notice du permis de construire.

→ Nous soutenons l'idée que cette opération immobilière remplit parfaitement les objectifs de renouvellement urbain assignés à ce quartier par l'OAP de disposer d'activités de services. Une lecture rapide du projet de PLU semblerait l'en empêcher.

Une clarification sur ce point nous paraît nécessaire.

4) Inexistence de risques d'inondation :

Le terrain support de l'opération compte tenu de sa cote altimétrique n'est pas concerné par le PPRI (plan de prévention des risques d'inondation) approuvé.

5) Inadaptation des règles d'urbanisme projetées par l'OAP « Gares » au renouvellement urbain :

Il est clairement indiqué dans les objectifs de l'OAP « Gares » pour ce secteur par le projet de PLU qu'il s'agit de poursuivre le renouvellement urbain en ces termes : « secteur stratégique du renouvellement urbain de la commune puisqu'en entrée de ville sud et pôle d'échanges entre la station du T12 et la Gare RER ».

Il nous paraît que la faible superficie du secteur Sud de l'OAP qui est déjà bâti ne permettra d'assurer cet objectif d'autant, d'une part, qu'une partie du site a déjà fait l'objet d'un renouvellement urbain selon la légende de l'OAP « Gares » (Ilot récemment renouvelé) et que, d'autre part, le schéma indique un bâtiment existant au titre du « patrimoine bâti à préserver » et qui de ce fait ne pourra pas faire l'objet d'une opération de renouvellement urbain.

Le schéma d'aménagement spatial de l'OAP « Gares » est volontairement trompeur dans la mesure où il laisse supposer que le site est vierge de toutes constructions ; ce qui est loin d'être le cas.

Enfin, l'interdiction de bénéficier de l'application des règles d'urbanisme à la globalité du projet prévue par l'article R.151-21 (au profit d'une application à la parcelle) par le règlement nous paraît aussi contraire à la volonté des auteurs du PLU de réaliser l'urbanisation sous forme d'opération d'aménagement d'ensemble où la liberté de composition est la règle sans obligation de tenir compte du parcellaire.

6) En conclusion :

Nous sollicitons de votre part de bien vouloir demander à la commune de permettre dans le secteur Sud de la Gare la réalisation de résidence étudiante en raison même de la caractéristique

des usagers utilisant en permanence les transports en communs en direction des pôles universitaires proches. La réalisation d'un tel projet à vocation sociale qui revêt un caractère d'intérêt général justifierait une observation de votre part et permettrait ainsi de clarifier l'objectif poursuivi par le projet de PLU pour la réalisation de chambres étudiantes qui font cruellement défaut dans le secteur pourtant relié au Pôles universitaires.

Par ailleurs, il conviendrait d'inviter les auteurs du PLU à mettre en cohérence les orientations générales du PLU avec la volonté affirmée de favoriser le renouvellement urbain du secteur « Gares ».

En vous remerciant par avance de la suite que vous pourrez réserver à nos observations, veuillez agréer, Monsieur le Commissaire Enquêteur, l'expression de nos sentiments distingués et respectueux.

FAYAT IMMOBILIER IDF
FAYAT IMMOBILIER IdF
2, avenue du Général de Gaulle
91170 VIRY CHATILLON
Nadège DURAND

OGCM SASU
SASU OGCM
38/40, Place de la République
91210 DRAVEIL
SIRET 398 492 064 / 00032
IDCFE FR 85 398 492 064
Ondrio FRANCHIT

Commissaire enquêteur :

-position de la municipalité concernant ces réflexions ?-

Remarque de la commune : 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.

Aussi, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040. Cette dernière ne souhaite pas aller au-delà de cet objectif. Le projet communal a été calibré en ce sens, en privilégiant le secteur du centre-ville, le secteur Mauregard et le nord du secteur gare.

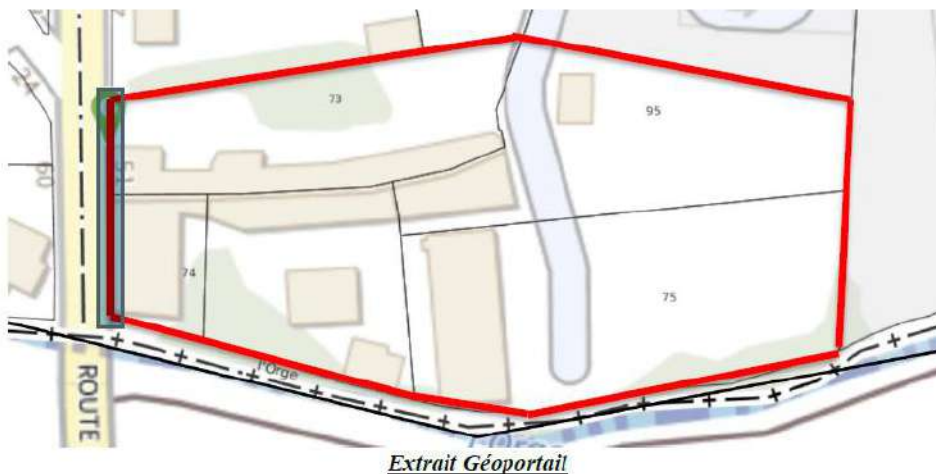
05 -Graphene avocats : pour mr René BERNARD

« A.A.R.P.I. Graphène Avocats Avocats au Barreau de Paris • 4 rue de la Paix 75002 Paris T. 01 42 36 55 80 • F. 01 80 06 48 02 • contact@graphene-avocats.fr Paris L 42 • SIRET 835 291 279 00023
Membre d'une association de gestion agréée par l'Administration fiscale www.graphene-avocats.fr

Monsieur le commissaire enquêteur,

C'est en ma qualité de conseil de Monsieur René BERNARD que je vous saisis d'observations dans le cadre de la présente enquête publique.

Mon client est propriétaire de parcelles situées au 55 rue de Corbeil à Épinay-sur-Orge (91360), et cadastrées AR 74, AR 75, AR 94 et AR 95 :



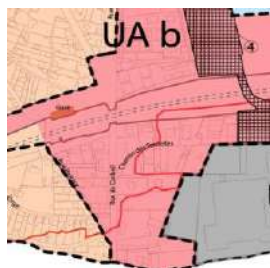
Extrait Géoportail

Les présentes observations portent sur le contenu des orientations de l’Orientation d’Aménagement et de Programmation (Ci-après « OAP ») « pôle Gares » dans laquelle lesdites parcelles sont situées. Pour plus de clarté, nous rappellerons, dans un premier temps, l’évolution de la situation réglementaire de ces parcelles à la faveur du projet de PLU arrêté (I.) avant d’exposer en quoi le manque de clarté de l’OAP est susceptible de nuire au développement futur de ce foncier (II.).

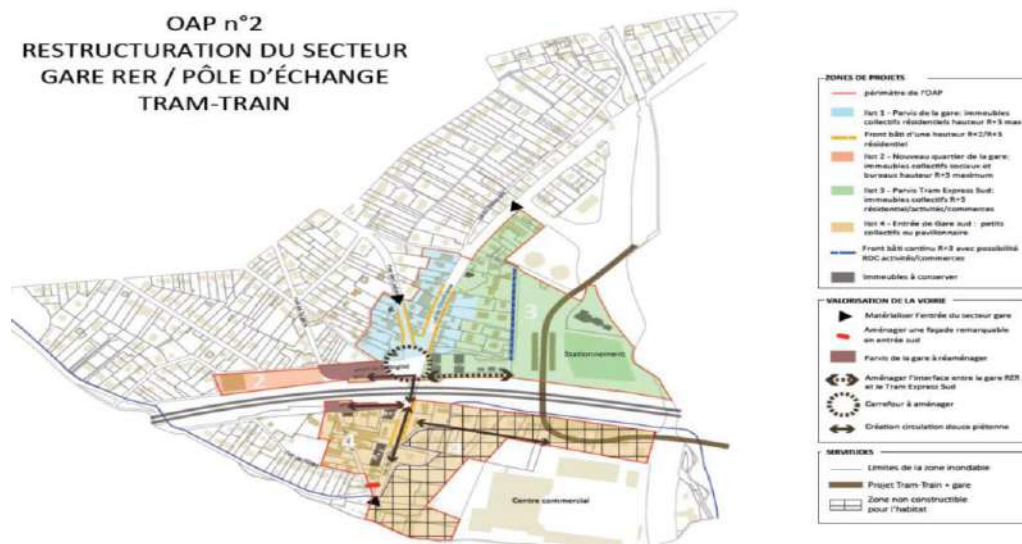
I L’évolution réglementaire envisagée

1. Situation réglementaire de la parcelle à ce jour

A ce jour, ces parcelles sont classées en zone UAb du PLU et dans le périmètre de l’orientation d’aménagement et de programmation restructuration du secteur gare RER/pôle d’échange tram-train :



Extrait du plan de zonage – parcelles sous la croix verte
Document graphique dans sa version approuvée le 20 juin 2019



Extrait du document graphique de l’OAP – parcelles sous la croix verte

Les parcelles de mon client étaient alors situées au sein de l’ilot 4 dont la vocation était résidentielle, sous forme de petits collectifs R + 3 maximum et de pavillons.

1. Evolution graphique et règlementaire envisagées dans le cadre de la révision du PLU en cours

Dans le cadre de l'approbation du futur PLU, les parcelles seraient toujours classées en zone UAb :



Extrait du plan de zonage du futur PLU

En outre, ces parcelles seront toujours couvertes par l'O.A.P. du « pôle gares » :



Extrait du document graphique de l'OAP « Pôle gares »

Toutefois, désormais, la vocation de la zone dans laquelle sont situées ces parcelles est de « développer les activités artisanales, commerciales, de bureaux, services et équipements ».

!

! Sur les incohérences et le manque de précision de l'OAP quant à la destination autorisée

La légende de l'OAP ci-dessus intégrée indique que la zone aurait vocation à permettre le développement d'activités artisanales, commerciales, de bureaux, services et équipements.

Cela ressort également du préambule de l'OAP, lequel dispose que :

« L'Orientation d'Aménagement et de Programmation prévoit au nord la construction de logements aux typologies mixtes et au sud un secteur dédié aux activités économiques, services et équipements. L'objectif est de créer un environnement multimodal apaisé, respectueux des abords de l'Orge et de l'Yvette. »

Ou encore :

« Le projet d'aménagement du secteur gares va permettre la création de logements en lien avec le tissu existant au nord de la voie ferrée et d'activités, équipements et services au sud de la voie ferrée, avec une réflexion sur le renouvellement urbain du parking de la gare SNCF et de sa halle. »

Permettre l'accueil, dans ce secteur, d'équipements d'intérêt collectif et services publics nous paraît effectivement stratégique au regard de sa localisation à proximité immédiate de la gare d'Épinay-sur-Orge. Page 5 sur 6

Notamment, l'accueil d'une résidence universitaire, répondant à la qualification d'équipements d'intérêt collectif et services publics, pourrait être un choix particulièrement pertinent au regard de la proximité avec la gare.

De plus, ces parcelles sont situées à proximité immédiate de l'arrêt du tramway 12 qui relie Massy-Palaiseau à Évry-Courcouronnes, communes accueillant toutes les deux de nombreuses grandes écoles, universités et centres de formation en apprentissage.

Elles sont également situées à proximité immédiate d'un centre commercial, ce qui renforce encore leur attrait :



Extrait Google Maps – avec parcelles sous la croix verte

Or, la proximité du terrain concerné avec les transports en commun et de nombreux commerces correspond parfaitement aux besoins de futurs étudiants qui ne sont pas véhiculés.

Cela permettrait également d'obtenir une réelle mixité fonctionnelle et sociale sur le secteur comme préconisé dans le PADD :


Cette OAP couvre les abords du pôle gare principal qui présente la gare RER ainsi qu'un arrêt du T12. Il s'agit de réorienter le renouvellement urbain du site qui a déjà débuté. Effectivement, la commune souhaite poursuivre la mutation du sud du pôle gare vers le développement des activités économiques. Le Nord de la voie ferrée permettrait quant à lui la mutation d'un dernier îlot de logements marquant l'entrée de ville vers le centre-ville avec la construction d'environ 50 logements au cœur de l'enveloppe bâtie constituée, mais aussi la mutation du parking de la gare. Le projet a pour objectif la participation à la réalisation des objectifs programmatiques en matière de logements afin de répondre au projet de développement choisi par la ville. Le renouvellement urbain de ce secteur devra également prendre en compte l'importance de l'environnement paysager et écologique des abords de l'Orge, mais aussi bâti et patrimonial pour conserver la qualité du site et offrir à la commune **un pôle gare cohérent et multi-fonctionnel.**

Ce secteur est stratégique car il représente un potentiel de renouvellement pour le logements et les activités important proche des grands axes de communication, des équipements et au cœur du tissu bâti existant.

Extrait du PADD, tome 3, p. 25

Toutefois, nous relevons que l'OAP contient également une partie où la légende du document graphique est plus longuement explicitée.

Il en ressort que la couleur mauve visant sur la première légende à « développer les activités artisanales, commerciales, de bureaux, services et équipements » est décrite comme tel :

 Le sud de la voie ferrée est dédié à l'**accueil d'activités artisanales, commerciales, de bureaux et de services**. Le projet prévoit une **réflexion sur le renouvellement urbain du parking de la gare** et de sa halle qui devra intégrer un cheminement piéton reliant la Place Stalingrad et la Voie des Prés.

Il est étonnant ici de constater qu'il n'est plus fait référence à l'accueil d'équipements.

Or, comme nous l'avons indiqué, permettre l'accueil de tels équipements dans ce secteur est particulièrement cohérent avec l'opération de renouvellement urbain.

Dès lors, il nous semble indispensable de corriger cette incohérence en faisant à nouveau référence, dans cette partie, à l'accueil d'équipements.

Il conviendrait également de préciser la nature des équipements ainsi souhaités et notamment des équipements d'intérêt collectif et de services publics.

Pour l'ensemble de ces raisons, nous vous prions de bien vouloir émettre une réserve expresse dans le cadre de la présente approbation du PLU d'Épinay-sur-Orge s'agissant de l'incohérence quant à l'absence de référence à l'accueil d'équipements dans la description de l'OAP et de préciser que sont ici visés les équipements d'intérêt collectif et de services publics. »

Commissaire enquêteur :

Il convient de préciser si « des équipements » au sens large pourront être créés sur ce site

Remarque de la commune : 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.

Aussi, le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF-E) nouvellement révisé impose à la commune d'Épinay-sur-Orge la réalisation de 15% de logements supplémentaires au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040. Cette dernière

ne souhaite pas aller au-delà de cet objectif. Le projet communal a été calibré en ce sens, en privilégiant le secteur du centre-ville, le secteur Mauregard et le nord du secteur gare.

La commune rappelle que les résidences étudiantes correspondent à la sous destination « hébergement », conformément à l'arrêté du 10 novembre 2016 dans son article 2 :

« La sous-destination « hébergement » recouvre les constructions destinées à l'hébergement dans des résidences ou foyers avec service. Cette sous-destination recouvre notamment les maisons de retraite, les résidences universitaires, les foyers de travailleurs et les résidences autonomie. »

La commune consent à ajouter la mention « équipements » dans le corps du texte de l'OAP afin d'être conforme à la légende de l'OAP, néanmoins, cette modification ne permettra pas la création d'une résidence étudiante qui, au sens du code de l'urbanisme, appartient à la sous-destination « hébergement » qui n'est pas autorisée sur ce secteur.

LACOURTE RAQUIN TATAR

AVOCATS

Vincent Guinot
Avocat à la Cour
Tél. +33 (01) 58.54.40.00
guinot@lacourte.com

Commune d'Épinay-sur-Orge
Monsieur le Commissaire-Enquêteur
Révision du PLU
8, rue de l'Église
91360 Épinay-sur-Orge

Paris, le 17 novembre 2025

Uniquement par courriel : revision.plu@epinaysurorge.fr

Objet : Observation à l'enquête publique – Révision du Plan Local d'Urbanisme d'Épinay-sur-Orge

Monsieur le Commissaire enquêteur,

1.- J'interviens en ma qualité de conseil de Madame Danielle Goetz, propriétaire des parcelles cadastrées en zone AC numéros 257, 52, 53, 49 et 268 situées 98ter - 100 Grand Rue, à Épinay-sur-Orge (ci-après le "**Terrain**") :

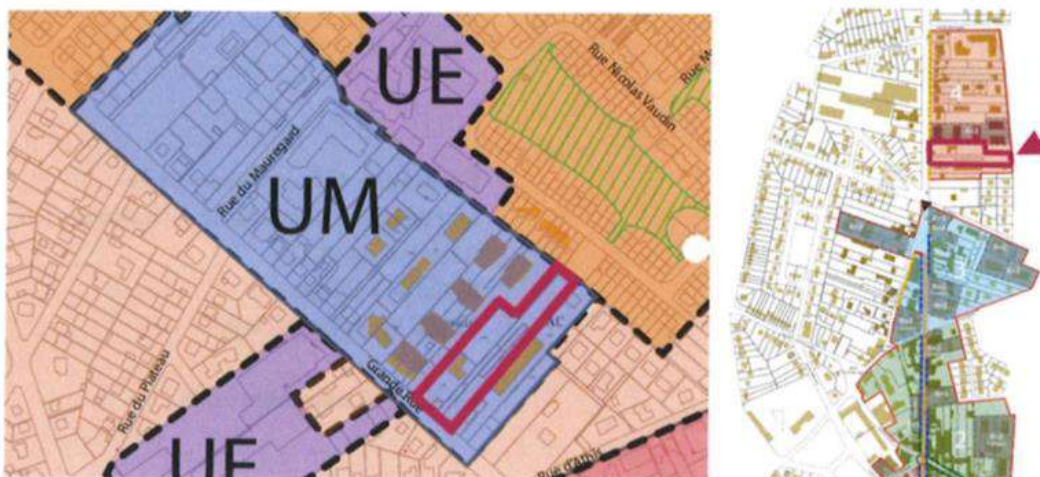


Lacourte Raquin Tatar • 2-4 rue Paul Cézanne - 75008 Paris • www.lacourte.com

2569585.1

06-mm Goetz

2.- Le Terrain est actuellement situé en zone UM et concerné par le secteur 4 "Quartier Mauregard" de l'OAP sectorielle "Requalification du centre-ville" du plan local d'urbanisme (le "PLU") d'Epina-sur-Orge, approuvé par les conseils municipaux des 20 juin et 26 septembre 2019.



Cette OAP a pour objet de « réorganiser l'image urbaine en confortant son rôle de centralité », d'« augmenter et diversifier l'offre de logements en y incluant une part minimale de logement social », de « conforter et densifier l'offre commerciale de proximité » et d'« offrir un meilleur partage de l'espace public entre les circulations motorisées et les circulations douces et piétonnes ».

Plus particulièrement, le secteur 4 de cette OAP a vocation à « créer l'interface entre les milieux pavillonnaires du nord de la commune et le centre urbain dense. Situé en face d'équipements publics de caractère culturel et scolaire, il proposera, au cœur de son linéaire des façades en correspondance avec les équipements publics. Sa vocation est essentiellement résidentielle ».

3.- Le projet de révision du PLU prévoit de créer une nouvelle OAP dédiée au "secteur Mauregard", qui couvrirait notamment le Terrain.

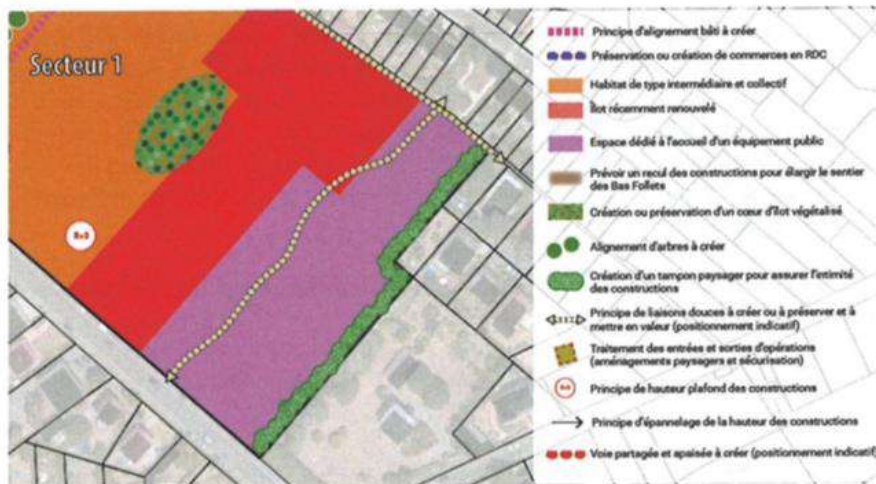
Cette OAP aurait pour objet de « permettre la création de logements respectueux du tissu environnant, avec le maintien de commerces et services principalement tournés vers la Grande Rue. Les abords du site présentent déjà un collège et une école élémentaire. La commune souhaite compléter ce panel d'équipements scolaires par la création d'un nouvel équipement public »¹. Ce « nouvel équipement public » doit répondre « aux besoins de la population »² et « compléter l'offre au nord de la commune »³.

La commune d'Epina-sur-Orge a délimité la zone d'implantation de cet équipement public -et plus particulièrement de l'établissement scolaire (représenté ci-dessous en violet)-, qui correspond précisément au Terrain de ma cliente :

¹ OAP - Secteur Mauregard, page 91.

² Rapport de présentation, Tome 3 - Explication et justification des choix retenus, p.24 du projet de PLU.

³ OAP - Secteur Mauregard, page 91.

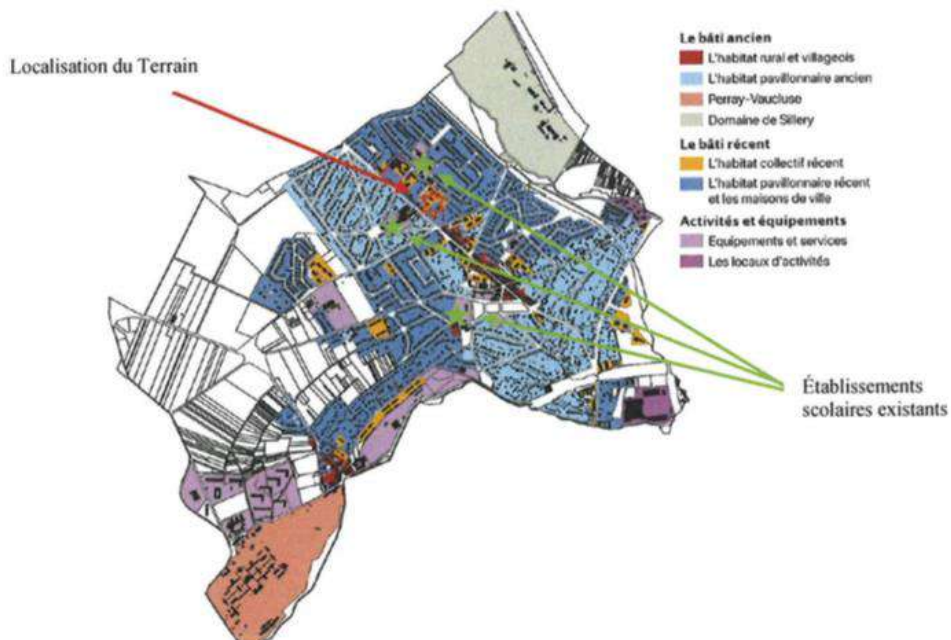


Cette contrainte ne nous paraît pas légalement justifiée, et la commune devrait revoir son projet.

4.- Tout d'abord, contrairement à ce qui est mentionné dans le projet d'OAP, les abords du secteur Mauregard ne comptent pas uniquement un collège et une école élémentaire, puisqu'il existe déjà, à proximité du Terrain, pas moins de cinq établissements scolaires :

- une école maternelle et une école primaire appartenant au groupe scolaire Albert Camus,
- une école maternelle et une école primaire appartenant au groupe scolaire Paul Valéry,
- le collège André Maurois.

La localisation de l'équipement public conduirait à concentrer les établissements scolaires dans le nord de la commune d'Épinay-sur-Orge au détriment des autres quartiers pavillonnaires du Sud et de l'Est :



Par ailleurs, et de manière plus générale, nous remarquons qu'une grande diversité d'équipements publics est déjà présente à proximité du Terrain : la salle des fêtes Georges Pompidou, le gymnase Georges Pompidou (où se pratiquent diverses activités telles que la danse, gymnastique, basket, hand, musculation, sport de combat, body karaté...), le gymnase Alain Minoun (où se pratiquent notamment le badminton, danse, gymnastique, hand, judo, tennis de table, taekwondo...)⁴, un bâtiment associatif, le conservatoire de musique d'Epinay-sur-Orge, un bureau de poste, l'espace culturel Simone Veil et une médiathèque.

Par conséquent, la Localisation de l'équipement public n'apparaît pas justifiée dans ce secteur de la commune d'Epinay-sur-Orge.

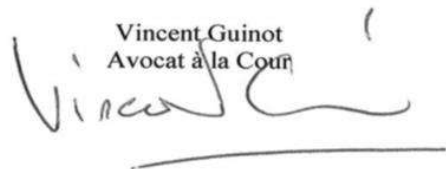
5.- Ensuite, la localisation de l'équipement public par l'OAP "secteur Mauregard" procéderait d'une erreur de droit :

- d'une part, une OAP ne peut valablement rendre inconstructible un terrain, sauf à réaliser un équipement scolaire. Seul un emplacement réservé peut avoir un tel effet, et il ouvre alors un droit de délaissement au propriétaire concerné, conformément aux articles L.230-1 et suivants du code de l'urbanisme
- d'autre part, la contrainte en cause, qui grèverait la constructibilité du Terrain de ma cliente, porterait une atteinte disproportionnée à son droit de propriété. En effet, conformément à l'article L. 152-1 du code de l'urbanisme, les travaux et opérations doivent être compatibles avec les objectifs définis par l'OAP. Au cas présent, si le projet de PLU était adopté en l'état, cela impliquerait que Mme Goetz ne pourrait réaliser que des travaux qui seraient compatibles avec « *un espace dédié à l'accueil d'un équipement public* ». Or, Mme Goetz n'a évidemment pas vocation à réaliser ou faire réaliser des équipements publics...

6.- En conclusion, il est donc demandé à la commune d'Epinay-sur-Orge de bien vouloir modifier l'OAP "secteur Mauregard" pour supprimer l'« *espace dédié à l'accueil d'un équipement public* ».

Je vous remercie pour l'attention que vous voudrez bien porter à cette observation et vous prie d'accepter, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de mes salutations respectueuses.

Vincent Guinot
Avocat à la Cour



⁴ Source : Site internet de la mairie d'Epinay-sur-Orge : Les équipements sportifs et de loisirs (<https://www.ville-epinay-sur-orge.fr/culture-sport-loisirs/equipements-sportifs-et-de-loisirs/>)

Commissaire enquêteur :

Quelle est finalement la destination de cette zone ?

Remarque de la commune : L'OAP Mauregard flèche un équipement public. Il devra s'agir d'un équipement de proximité qui réponde aux besoins des habitants et qui permette un meilleur maillage des équipements publics au nord du territoire communal. Les élus souhaitent mûrir le projet et le concerter afin de définir une programmation adaptée qui s'oriente vers une salle à vocation sportive type dojo, salle de danse, gymnastique douce, etc. Néanmoins, sur le secteur dédié à l'équipement public, il pourrait s'agir d'un programme mixte intégrant un équipement en RDC d'immeuble par exemple. Ainsi, l'OAP sera adaptée afin que ce secteur soit mixte logements/équipements.

Cf proposition de nouveau schéma d'OAP en annexe du présent document.

07 SARL ACF INVEST Franck AFFINITO Objet : Parcelles AC 163, AC 299, AC 257, AC 162, AC 49, AC 52, AC 53 et AC 268 situées à Épinay-sur-Orge (91360) - CONTESTATION DU ZONAGE / DEMANDE DE MAINTIEN EN ZONE UM
« *Monsieur Le Commissaire Enquêteur, Nous vous présentons la présente requête en notre qualité de propriétaire de la parcelle AC 163 mais également au nom d'un collectif de propriétaires fonciers coordonnés portant sur les parcelles susénoncées. Cet ensemble foncier constitue un tènement cohérent destiné à un projet immobilier d'ensemble, précédemment discuté avec les services municipaux. Nous contestons formellement le reclassement de ces terrains dans le périmètre de l'OAP Mauregard, alors qu'ils se trouvent actuellement en zone UM dans le PLU en vigueur. Ce déclassement supprime la constructibilité reconnue et prive les propriétaires de leur droit à aménager, sans justification légitime ni étude d'impact adaptée. Le zonage UM permet une emprise au sol de 60 % sur quatre niveaux, soit un potentiel d'environ 13 000 m² de surface de plancher (SDP). Cette constructibilité a été confirmée par un certificat d'urbanisme opérationnel couvrant l'ensemble du tènement foncier, ce qui confère à ces parcelles une sécurité juridique préexistante. Les terrains sont déjà imperméabilisés et urbanisés, et ne présentent donc aucun caractère d'espace vert à préserver. L'intégration de ces parcelles dans l'OAP Mauregard revient à supprimer totalement la constructibilité privée au profit implicite d'une affectation future à des équipements publics. Cette opération équivaut à une neutralisation foncière déguisée, sans procédure d'expropriation, ni compensation financière, ni évaluation du préjudice économique des propriétaires concernés*

Le déclassement projeté est entaché d'irrégularités juridiques : • Violation du principe de sécurité juridique et de confiance légitime, née du PLU en vigueur et du CUO délivré ; • Rupture d'égalité entre propriétaires d'une même zone urbaine ; • Détournement de procédure assimilable à une réserve foncière déguisée ; • Absence de justification environnementale ou urbanistique objective ; • Irrégularité de l'enquête publique, le dossier ne comportant pas d'analyse précise justifiant le déclassement de ces parcelles en particulier. La suppression du potentiel constructible cause une perte financière substantielle pour l'ensemble des propriétaires ainsi qu'une perte de chance directe, certaine et mesurable pour les propriétaires et notamment pour la société ACF INVEST, qui avait acquis les terrains dans la perspective d'un projet conforme au PLU en vigueur. Ce préjudice, fondé sur la dévalorisation de parcelles devenues inconstructibles, engage la responsabilité de la commune. À défaut de rétablissement du zonage UM, nous nous réservons le droit d'engager un recours en annulation du futur PLU devant le Tribunal administratif, ainsi qu'une action indemnitaire pour le préjudice économique subi. La présente observation sera en outre transmise au Préfet dans le cadre du contrôle de légalité, afin d'envisager d'éventuelles suites utiles. En conséquence, la société demande expressément le maintien du zonage UM pour l'ensemble des parcelles concernées, conformément au PLU en vigueur et à la constructibilité précédemment reconnue »

Commissaire enquêteur : sont également joints les extraits cadastraux et le projet immobilier initial .

La zone UM est concernée par l'OAP Mauregard : est-ce que cela induit des changements (et surtout des contraintes) au projet initial de la SARL ACFinvest. ?

Remarque de la commune : Les parcelles mentionnées se trouvent toujours en zone UM au projet de PLU. Elles sont également concernées par l'OAP du secteur Mauregard. L'OAP Mauregard flèche un équipement public. Il devra s'agir d'un équipement de proximité qui réponde aux besoins des habitants et qui permette un meilleur maillage des équipements publics au nord du territoire communal. Les élus souhaitent mûrir le projet et le concerter afin de définir

une programmation adaptée et ne peut ainsi pas s'avancer sur la nature du projet. Néanmoins, sur le secteur dédié à l'équipement public, il pourrait s'agir d'un programme mixte intégrant un équipement en RDC d'immeuble par exemple. Ainsi, l'OAP sera adaptée afin que ce secteur soit mixte logements/équipements.
Cf proposition de nouveau schéma d'OAP en annexe du présent document.

E/ DIVERS

01 Essonne nature environnement :



Essonne Nature Environnement
14 rue de la Terrasse
91360 Epinay sur Orge

Enquête publique du PLU d'Epinay-sur-Orge, 20 octobre - 18 novembre 2025

Monsieur le Commissaire enquêteur,

Un point majeur de ce PLU soumis à enquête publique est le passage d'une surface de 24 ha de la zone AU à la zone A sur le site de la Croix-Ronde, confortant ainsi l'importance des terres agricoles sur le territoire de la commune.

=> L'abandon de l'étalement urbain sur les terres agricoles au profit de la construction de logements dans le tissu urbain existant est une démarche qui ne peut qu'être soulignée.

Le PADD que propose la commune d'Epinay, dans le cadre de la révision du PLU 2025, prend la mesure du dérèglement climatique qui va en s'accroissant et de la responsabilité que les communes ont à leur niveau pour en atténuer les effets sur la population.

Le PADD est articulé autour de 7 axes déclinés en orientations, parmi lesquelles on peut noter :

- le renforcement des transports en commun et de la mobilité douce pour limiter et pacifier les déplacements voiture intra urbains, (Orientations 01.1, 01.2 et 01.6)
- la préservation et le développement dans le tissu urbain des arbres isolés ou en alignement (Orientation 02.2)
- le maintien et la protection des jardins et boisements privés (Orientation 02.2),
- faire respecter la charte des arbres (Orientation 02.2),
- la lutte contre le mécanisme des îlots de chaleur urbains en favorisant le végétal plutôt que le minéral dans les jardins publics comme privés (Orientation 02.5),
- favoriser les zones d'activités sur les espaces autour des gares (Orientation 03.5),
- maintenir les terres agricoles existantes et encourager la diversification de l'agriculture comme l'agriculture urbaine et de proximité, ... (Orientation 03.2 et 03.3),
- construire des logements de taille petite à moyenne en adéquation avec la taille des ménages et développer l'offre de logements sociaux en vue des besoins futurs (Orientation 04.1 et 04.4),
- création de trames vertes afin de lutter contre le réchauffement climatique en végétalisant tous les espaces publics et accompagnement de la végétalisation des espaces privés - verdissement de la commune (Orientation 05.3),
- renforcer la centralité urbaine du centre-ville et du pôle gares en favorisant une forte mixité fonctionnelle (Orientation 06.2)
- accompagner la conversion du site de Perray-Vaucluse en zone mêlant médicosocial/bien-être, patrimoine/culture et innovation/enseignement et recherche (Orientation 07.2).

Et bien sûr la préservation des terres agricoles avec l'abandon des phases 3 et 4 de la ZAC de la Croix-Ronde et la suppression des activités prévues sur les terres agricoles.

Ces points forts vont dans un sens favorable mais pour les voir appliqués il faut que le Règlement écrit soit rédigé dans les termes qui permettront de les accompagner.

Voici quelques remarques et demandes d'évolution :

1 - Logement – Logement locatif social

Dans le Rapport de présentation page 73, il est indiqué qu'au « 1^{er} janvier 2020 étaient recensés 655 logements locatifs sociaux (LLS) correspondant à un taux de 15,26 %. Ainsi, 417 LLS sont manquants pour atteindre le seuil de 25 % de LLS d'ici 2025 sans tenir compte d'éventuelles constructions neuves ».

Des logements neufs ont été construits notamment sur la Croix-Ronde avec 30 % de LLS et malgré cela Epinay est toujours en retard sur l'objectif de 25 % de LLS.
 Page 76 de ce même rapport il est précisé que « les données communales au 1er janvier 2023 présentent un taux de 15,26% de logements sociaux. Aussi, toujours selon les données communales, ce taux tend vers les 21% en 2026, compte tenu de toutes les nouvelles opérations en cours. ».
 Ces nouvelles opérations concernent essentiellement les constructions sur la Croix-Ronde et celles du secteur de la Gare. Malgré le nombre important de logements construits il semble que le taux de 30 % de LLS appliqué ne soit pas adapté puisqu'Epina y n'a toujours pas atteint les 25 % de LLS.

Les 3 OAP Mauregard, Centre ville et Gares ont un taux de LLS de 30 %:
 => Pourquoi un taux plus élevé de LLS pour ces OAP n'est-il pas retenu ? (40-50%)
 => Pourquoi ne pas descendre de 10 à 5 le seuil de logements à partir duquel des LLS doivent être construits?
 => Epinay sera-t-elle soumise à une amende entre 2025 et 2035 pour le non respect des 25 % de LLS ?

D'autres tableaux et chiffres sont présents dans le Rapport de présentation mais comme ils ne sont pas comparables ils ne permettent pas d'effectuer le calcul du nombre de LLS nécessaire pour atteindre les 25 % de LLS.
 => Est-il possible de produire un tableau synthétique année par année du nombre de logements et LLS sur Epinay pour les années 2025 à 2035 ?

Avec le pourcentage retenu de 30 % de LS pour les 500 logements prévus dans les OAP on obtient à horizon 2035, année retenue pour la fin des OAP, 150 LLS.
 => A cette date Epinay-sur-Orge sera-t-elle à 25 % de LS sachant que les 50 logements construits dans des opérations de moins de 10 logements demanderont de leur côté 13 logements sociaux supplémentaires non réalisés ce qui ne laissera que 12 LLS pour atteindre les 25 % de LLS pour toute la commune?
 (cf Annexe1)

Il est indiqué dans le Rapport de présentation Tome 5 que les logements induits par les OAP produiront une moyenne de 55 logements/an.
 => Est-ce une volonté de limiter le nombre annuel de logements pour favoriser les opérations de petits promoteurs et être plus dans le qualitatif ?
 => Afin que les constructions des OAP soient cohérentes avec les souhaits d'aménagement de la commune (petites unités, privilégier le cadre de vie), la commune envisage-t-elle d'acquiescer le foncier des OAP pour redécouper les parcelles existantes en parcelles qui seraient plus adaptées par ce découpage à accueillir des projets d'aménagement cohérents?

2 - Remarques concernant la zone UA

En zone UA, article 7.1.1.8 du Règlement, il est indiqué que « au moins la moitié des places de stationnement doivent être intégrées dans l'emprise de la construction (rez-de chaussée, semi enterré ou en sous-sol) ».
 => Cette proportion doit être augmentée pour permettre une plus grande part de pleine terre et d'espaces verts et favoriser ainsi le cadre de vie des habitants. (Annexe 2)

Gestion des eaux pluviales, article 6.4.5, « Il est recommandé de recueillir et de stocker les eaux pluviales en vue de les réutiliser notamment pour l'arrosage des espaces verts ».
 => Ce point doit être rendu obligatoire et non pas optionnel.

Article 8.2.6. « Les voies en impasse et les carrefours doivent être aménagés de manière à permettre l'évolution des véhicules délégataires d'un service public (sécurité, défense contre l'incendie, protection civile, ordures ménagères, ...) et doivent être dotées d'un espace de retournement, sauf si elles ne desservent qu'une seule unité foncière. »

=> si l'unité foncière avec 1 ou plusieurs bâtiments se trouve située derrière une unité foncière collée à la voie publique, il faut obligatoirement prévoir un espace de retournement sinon les véhicules de service public se retrouveront à déboucher en marche arrière sur la voie publique avec le degré de dangerosité que cela occasionnera sur la Grande rue.



3 - Taux de vacance

Le taux de vacance en 2021 est de 7,32 % à Epinay. Il reste important et nécessite la construction de logements supplémentaires pour compenser ces logements vacants (355 en 2021 (Rapport de présentation p80)). Ce pourcentage correspond à la moyenne de la région alors même qu'Epina y possède

des atouts de par sa situation géographique, la commune est proche d'Evry, Massy ou Paris, et qu'elle est desservie par 2 gares et proche de l'A6 et de la RN20.

=> *Quels sont les moyens qui doivent être appliqués pour faire redescendre ce taux et éviter ainsi de devoir construire des logements supplémentaires pour les compenser ?*

4 - Activités

Avec 2 gares de transports en commun lourds (RERC et T12), Epinay possède des atouts forts pour attirer des activités (Tertiaire, PME, artisanat, services) et pas seulement des commerces.

Les surfaces d'activités doivent impérativement être préservées pour ne pas faire d'Epinay une ville dortoir. Si elles sont amenées à être supprimées au profit de logements, elles doivent à minima être recrées à superficies équivalentes. Sont concernées les 2 zones d'activités dans l'OAP Mauregard et celle dans l'OAP Centre ville pour lesquelles aucune mention n'est faite quant à leur devenir.

=> *Pour ne pas les voir quitter Epinay, ces zones d'activités seront-elles relocalisées avant la construction des logements ?*

5 - Albédo - Façades et toitures

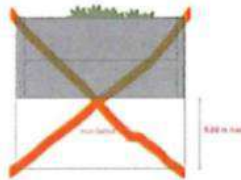
Les couleurs claires participent au phénomène d'albédo en réfléchissant les rayons du soleil. Dans le Règlement écrit à l'article 5.3 il est indiqué que les façades doivent être aux couleurs de matériaux naturels. => *Il faudrait ajouter de « couleur claire » de façon à profiter de l'effet d'albédo.*

De même pour les toitures à l'article 5.3.1 il est indiqué que « les toitures doivent s'harmoniser avec le bâti existant ».

=> *Il faudrait également ajouter que les teintes sombres allant du gris ardoise au noir sont proscrites, quelque soit le matériau, sauf pour le renouvellement des toitures en ardoise naturelle existantes.*

6 - Clôtures

Afin de ne pas se déplacer dans des rues 'couloirs' bordées de murs opaques, la figure ci-dessous doit être retirée des exemples de clôtures possibles (Règlement écrit article 5.6.2.2).



L'article 5.6.3, Dispositions applicables aux clôtures sur les limites séparatives, doit être complété par la mise en place d'au moins 1 aménagement pour la passage de la petite faune (hérisson,...) par limite séparative.

(cf Annexe 3)

7 - Zone Nv

Avoir mis en place une nouvelle zone Nv pour qualifier la nature en ville est un signal fort sur la volonté de mettre la nature au coeur de la ville et de pouvoir l'identifier comme telle.

Mais celle-ci ne s'arrête pas aux espaces publics, de par leur superficie totale les espaces privés en sont un élément constitutif important.

=> *Il est imposé un coefficient de pleine terre, pourquoi ne pas transformer les espaces de pleine terre des jardins, notamment dans la zone UH, en zone Nv ?*

8 - Verdissement des OAP

Le règlement impose 15 % de pleine terre pour les OAP. Comme les aires de stationnement doivent être plantées à raison d'un arbre pour 4 places, il est donc très probable que les 15 % de pleine terre se retrouvent dispersés sur les parkings sans qu'on en retrouve beaucoup ailleurs.

Aussi, plutôt que d'attendre de la part des promoteurs qu'ils créent des îlots de fraîcheur, ce qui reste très hypothétique, il faudrait extraire de chaque OAP une surface gérée par la ville qui deviendrait un espace mutualisé de pleine terre planté d'arbres et aménagé avec bancs et espaces de jeux, accessible à tous les habitants afin qu'ils puissent en profiter.

=> *Les espaces à urbaniser seraient répartis autant que possible autour de cet espace et resteraient soumis au Règlement des OAP notamment pour ce qui concerne le coefficient de pleine terre.*

9 - Charte de l'arbre - Ville exemplaire

L'adoption de la Charte de l'arbre est un signal fort de la commune de protéger les arbres, aussi bien ceux désignés dans le Règlement graphique (zonage) comme arbres ponctuels à préserver, que ceux situés dans les espaces publics et dans les jardins privés.

Mais la Charte de l'arbre a peu de portée si elle n'est pas adossée au Barème de l'arbre. Celui-ci en donnant une valeur financière à l'arbre a pour vertu d'empêcher la coupe d'arbres, sauf pour raisons sanitaires ou dangerosité avérée, sous peine de compensation financière.

=> Il est donc impératif de déployer ensemble ces 2 documents.

Dans le Règlement écrit il est indiqué que si un arbre est coupé dans l'espace privé autre que pour des raisons phytosanitaires ou de sécurité, un nouvel arbre doit être planté.

Certaines villes, comme Nice, ont ajouté que si l'arbre coupé a un diamètre supérieur à 60cm ce sont 5 arbres qui doivent être replantés.

Malheureusement les services communaux se heurtent à la difficulté de vérifier si la plantation a bien été effectuée et si celle-ci a réussi (vérification 5 ou 10 ans après la plantation de l'arbre de remplacement qu'il est toujours présent).

=> Aussi, une compensation financière devrait être adjointe à l'obligation de replanter, pour contribuer à la plantation d'arbres sur le domaine public.

Cette compensation financière s'avère d'autant plus nécessaire lorsqu'un terrain sur lequel un arbre a été coupé ne permet pas la plantation de plusieurs arbres de remplacement.

=> En attendant que le Barème de l'arbre soit mis en place il faudrait mettre en place une compensation financière forfaitaire avec éventuellement plusieurs valeurs pour tenir compte de la taille de l'arbre (circonférence du tronc) et donc de la perte de biodiversité que sa coupe occasionne.

10 - Trame verte, corridors écologiques et cartovégétation

Le Tome 1 et 2 p 128 propose une carte qui localise la trame verte. Celle-ci se trouve autour de la zone urbanisée, mais il manque des axes pénétrant en ville pour permettre de relier les différentes continuités écologiques. Page 178 du Tome 1 et 2 une carte indique que tout le bâti existant est une trame verte privée. C'est donc au sein de ce tissu urbain que doivent être définis des corridors écologiques permettant la circulation de la biodiversité.

Afin de savoir quels aménagements effectuer (pas japonais, haies, bandes enherbées,...) et à quels endroits, un outil de **cartovégétation** a été mis au point par Essonne Nature Environnement et FNE-IDF pour proposer des cartes indiquant les déplacements potentiels de la petite faune et donc les corridors les plus adaptés qui permettent de relier les milieux qui lui sont propices (cf Annexe 4).

11 - Pleine terre

Dans aucune zone il n'est interdit d'artificialiser plus de la moitié de la surface d'un terrain, ce qui n'est pas le reflet d'une ambition de reverdir la ville.

Le pourcentage de pleine terre doit être relevé notamment dans les zones pavillonnaires UH et UG.

=> Faire passer le pourcentage de pleine terre à au moins 60 % pour la zone UH (ce qui représente une surface artificialisable de 160m² pour un terrain de 400m²) et les 3 taux de la zone UG à 25 %, 35 % et 45 %.

Dans le Règlement à l'article 6.1.2 il est indiqué une définition de ce qu'est un espace de pleine terre :

Rappel des définitions :

- Les espaces de pleine terre correspondent à des espaces végétalisés non bâtis ni en surface ni en sous-sol permettant la libre infiltration des eaux pluviales. Ainsi, les espaces de pleine terre sont constitués des espaces en contact direct et total avec le sol.
 - Un espace non construit ne peut être qualifié de « pleine terre » que s'il répond aux conditions cumulatives suivantes :
 - son revêtement est perméable ;
 - sur une profondeur de 3,00 m à compter de sa surface, il ne comporte que le passage éventuel de réseaux (électricité, téléphone, internet, eau potable, eaux usées ou pluviales) ;
 - il peut recevoir des plantations.
- Un espace de pleine terre permet d'éviter une trop forte imperméabilisation du sol, donc de limiter les ruissellements des eaux de pluie et de reconstituer les nappes phréatiques.

Or à la fin du même encadré on peut lire (phrase surlignée):

Les aires de stationnement en surface et leurs accès ne sont pas comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. **Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre.**

Il y a là une contradiction flagrante qui va à l'encontre de ce qu'est la pleine terre.

Cette phrase autorise l'artificialisation totale des surfaces des terrains et ne peut se trouver dans un Règlement adossé à un PADD si vertueux!

=> Sauf à ce qu'un coefficient de biotope par surface (CBS) soit mis en place, **la phrase doit impérativement être retirée** de tous les paragraphes 6.1.2 de toutes les zones sous peine de discréditer l'intégralité de la protection de la nature, épine dorsale du PADD.
(Cf Annexe 5)

Ces remarques et demandes d'évolution se veulent constructives et ont pour objectif de contribuer à améliorer le Règlement écrit afin qu'il permette de réaliser au plus près les orientations du PADD, je vous remercie de bien vouloir les prendre compte.

Laurent BAUDON
Administrateur d'Essonne Nature Environnement
Courriel : laurent.baudon@gmail.com

ANNEXES

Annexe 1 – Logement - Logement locatif social

Calcul des LLS générés par les 500 logements des 3 OAP entre 2025 et 2035, et compensation des 50 logements créés et ne participant pas à la production de LLS.

OAP	% LLS	LLS	Non-LLS		Nombre de LLS pour compenser les 500 logts créés (25 %)	Reste de LLS pour augmenter le % total de LLS de la commune
500	30	150	350		125	25

Logts créés hors OAP	% LLS	LLS	Non-LLS	LLS manquants pour compenser les logements créés hors OAP (25 %)		LLS restant pour augmenter le % total de LLS de la commune, après affectation des LLS générés par les OAP pour compenser les 50 logements hors OAP
50	0	0	50	13		12

Il reste donc seulement **12 LLS** construits entre 2025 et 2035 qui participeront à l'augmentation du pourcentage de LLS de la commune. Ces 12 logements suffiront-ils pour qu'Epina y atteigne les 25 % de LLS d'ici 2035 ?

Annexe 2 – Logement - Logement locatif social

Voici 2 exemples de traitement des aires de stationnement :

Stationnement en surface (104 Grande rue)



Stationnement en sous-sol (1 place Désiré Renault)



Dans quelle résidence souhaiteriez-vous vivre ?

Annexe 3 - Clôtures

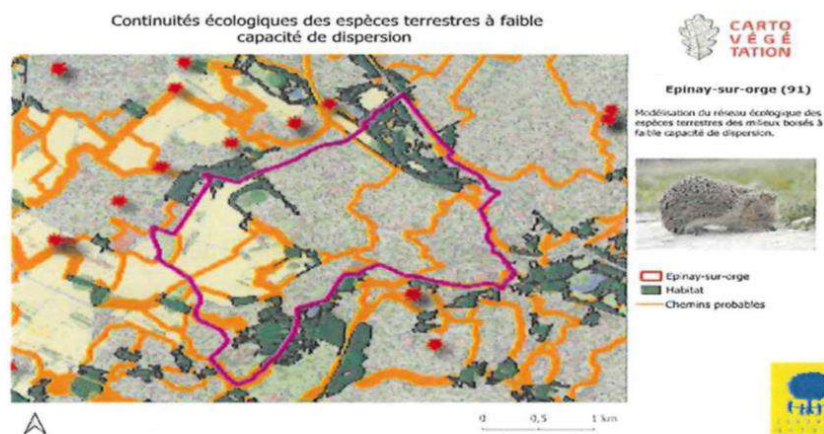
Exemples de gabarits pour le passage de petite faune au travers des clôtures de limites séparatives pour répondre aux exigences des clôtures perméables.



Annexe 4 - Trame verte, corridors écologiques et cartovégétation

L'outil de cartovégétation développé par Essonne Nature Environnement et FNE-IDF permet, entre autres, d'identifier les continuités écologiques pour un territoire donné. Les cartes qui sont dressées identifient les différentes natures de sols et peuvent ainsi proposer les axes potentiels de circulation de la biodiversité.

L'exemple ci-dessous a été réalisé à partir de photos IGN de 2018 pour le hérisson, des actualisations régulières sont effectuées.



A partir de ces cartes les communes peuvent ainsi mettre en place les aménagements nécessaires pour faciliter les déplacements de la petite faune dans le tissu urbain.

Annexe 5 - Pleine terre

Assimiler des espaces perméables de type granulats compactés ou Evergreen© à de la pleine terre va à l'encontre de la définition de la pleine terre où les différentes hauteurs de sols sont préservées jusqu'à 3m de profondeur.

Ci-dessous un exemple de places de stationnement réalisées avec des granulats compactés en lieu et place d'un jardin.

La terre végétale a été enlevée sur plusieurs dizaines de cm et remplacée par des granulats. Et pourtant après cette opération le pourcentage de pleine terre se retrouverait inchangé!

Commissaire enquêteur :

-Il serait intéressant et utile de connaître le cadencement des réalisations de logements par OAP, par année et le % de logements sociaux.

Répondre :

- remarques zone UA, notamment sur le caractère obligatoire de certaines dispositions (stockage des eaux pluviales)

-les dispositions prises pour réduire le nombre de logements vacants.

-quid des zones d'activité : maintien, relocalisation ?

-incohérence sur les espaces de pleine terre ; Pb de l'artificialisation.

-la charte de l'arbre : commentaires ?

Remarque de la commune :

1/ les logements sociaux : Les communes déficitaires en matière de logements sociaux ont l'obligation de rattraper le retard en produisant des logements sociaux selon un rythme fixé par la loi. Néanmoins, depuis la loi 3DS, elles doivent réaliser 33% (taux de référence) des logements manquants par période triennale, sans échéance fixe pour atteindre la cible. Les objectifs triennaux fixés par la Préfecture de l'Essonne à Épinay-sur-Orge sur la période 2020-2022 ont été respectés. La commune rattrape donc petit à petit son retard, en répondant aux nouveaux objectifs de la loi.

C'est en ce sens qu'un objectif de 30% de LLS est imposé au sein des OAP. S'agissant d'opération de renouvellement urbain complexes et longs qui devront faire l'objet d'étude et de concertation avec les habitants, il n'est pas possible de les hiérarchiser dans le temps notamment pour des questions de maîtrises foncières (la ville se refusant à engager des démarches d'expropriation). C'est pour cela que la commune s'est dotée d'outils opérationnels avec notamment une convention avec l'EPPFIF, capable de négocier à l'amiable ou par voie de préemption dans le cadre de la mise en vente d'un bien, afin de mener à bien ces projets.

La commune rappelle aussi que l'OAP n'entre pas dans les processus d'expropriation. Il s'agit d'un outil de projet dépendant de chaque contexte.

2/ concernant la zone UA :

La zone UA impose un minimum de 15 % d'espaces de pleine terre.

La commune souhaite maintenir la règle imposant qu'au moins la moitié des places de stationnement doivent être intégrées dans l'emprise de la construction.

Gestion des eaux pluviales, article 6.4.5. : il n'est pas possible légalement de rendre obligatoire cette mention, en lien avec le règlement d'assainissement de l'agglomération.

Article 8.2.6 : Les aires de retournement sont obligatoires au sein du règlement à partir de 2 unités foncières desservies. Les rendre obligatoire à partir d'une unité foncière desservie irait à l'encontre de la préservation des espaces de pleine terre.

3/ Taux de vacance

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

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

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

4/ activités

La commune, dans son PADD, encourage son développement économique.

Cela se retrouve dans la préservation du commerce de proximité grâce à l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Aussi, l'OAP de la Gare dédie le sud de la voie ferrée à l'implantation d'activités économiques et d'équipements publics.

5/ Albédo – façades et toitures

Au sein de l'article :

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

on retrouve déjà dans le règlement la mention suivante : « Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs. »

Il pourrait être ajoutée la mention suivante : « L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont autorisées. ».

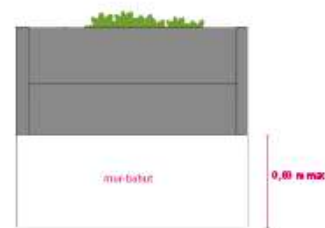
Aussi, en zone UI (activités, la mention suivante pourrait être ajoutée :

« Nonobstant les prescriptions de l'article UI-5.4.2, le pétitionnaire peut mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire dans le cadre d'une toiture-terrasse par le biais :

- d'un revêtement d'étanchéité de couleur claire ;
- ou d'une peinture blanche. »

6/ clôtures

La commune souhaite maintenir la règle écrite relative aux clôtures, mais entend supprimer ce schéma.



Au sein du règlement, la commune s'est engagée auprès des PPA à ajouter la mention suivante : « De manière générale, afin de préserver les continuités écologiques, la conception des clôtures doit permettre le passage de la petite faune et ne pas constituer un obstacle à l'écoulement des eaux. Cela revient à privilégier les barrières végétales (haies) ou un type de clôtures ajouré. La clôture devra présenter à minima une ouverture ponctuelle en bas de clôture de format 15 cm x 15 cm, par tranche entamée de 20 m de linéaire de clôture ».

Cette mention pourra aussi être ajoutée dans l'OAP, à l'orientation 11.

7/ zone Nv

La zone UH présente un minimum de 45% de pleine terre.

Aussi, au sein de la zone UH qui couvre la majeure partie du tissu résidentiel de la commune, il n'est plus possible de construire (hors annexes) au-delà d'une bande de 25 mètres à compter des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU. Cette règle vise à limiter la densification au coup par coup du tissu résidentiel et à préserver les cœurs d'îlots végétalisés.

Cette règle s'appliquera donc au cas par cas, il ne pourrait être exhaustif de délimiter chaque cœur d'îlot privé en zone Nv.

8/ verdissement des OAP

Le règlement de toutes les zones impose que « L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement. »

Cela évite le morcellement des espaces de pleine terre.

9/ charte de l'arbre – ville exemplaire

Le PLU n'est pas l'outil pour fixer l'amende. Il s'agit d'une amende administrative qui doit être mise en place au même titre que les dépôts sauvages.

10/ trame verte, corridors écologiques et cartovégétation

La commune remercie l'association pour la mention de l'outil cartovégétation. L'OAP TVBNB prévoit de nombreuses orientations concernant le développement de la qualité écologique et l'insertion paysagère au sein du tissu urbain, en appui aux continuités écologiques

11/ pleine terre

Les règles d'un PLU s'apprécient de manière collégiale. Ainsi en zone UH, le pourcentage de pleine terre n'est pas le seul outil de préservation des espaces perméables. La bande de constructibilité de 25 mètres participe aussi à cette ambition et peut parfois imposer plus de pleine terre sur les parcelles que n'en impose la seule règle du pourcentage de pleine terre.

Concernant l'article 6.1.2, la commune note l'incohérence à la fin de l'encadré et entend modifier la règle pour l'approbation du PLU. Les aires de stationnement et leurs accès ne sont bien pas comptabilisés au sein des espaces de pleine terre.

02-Mm Muller annie ,SCI Les legouges ,:

Prénom Nom : MULLER Annie
Adresse : 3 rue du Mauregard
Bat B3
91360 Epinay sur Orge

À Epinay-sur-Orge, le 17/11/2025

**ENQUETE PUBLIQUE SUR LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME
DE LA VILLE D'EPINAY SUR ORGE**

À l'attention de M. le Commissaire Enquêteur

Monsieur le commissaire enquêteur, j'ai pris connaissance du projet de PLU et en particulier des Opérations d'Aménagement et de Programmation qui prévoient la réalisation de centaines de logements en milieu urbain

Concernant l'AOP du Mauregard, Nous sommes, tous les habitants de la Copropriété du 3 – 13 rue du Mauregard surpris de voir que nos 48 appartements sont inclus dans le programme. Ce n'est pas la même copropriété, ni le même syndic que les commerces.

Le syndic et le comité syndical ont pris rendez-vous avec monsieur le Maire et son adjointe à l'urbanisme qui nous ont certifié que c'était une erreur et que nos immeubles n'était pas concerné par l'AOP.

Mais aujourd'hui ils sont toujours dans le dossier de l'AOP. Je compte sur vous pour corriger cette erreur reconnu par monsieur le Maire et son adjointe à l'urbanisme lors de notre réunion.

Les promesses électorales s'envolent et les écrits restent. Merci de supprimer ces immeubles de l'AOP Mauregard.

Je vous remercie M. le commissaire enquêteur, de bien vouloir prendre acte de mes observations, observations que je partage avec un certain nombre d'amis avec qui j'en ai défini le contenu.

Signature

Muller



Commissaire enquêteur : s'il y a erreur il convient d'apporter les corrections adéquates .

Remarque de la commune : La copropriété située 3 – 13 rue du Mauregard sera conservée au sein du périmètre de l'OAP, et sera identifiée comme un « secteur récemment renouvelé » dont les futures constructions et aménagement devront s'inscrire en cohérence. La copropriété ne sera donc plus identifiée comme un site de renouvellement urbain au sein de l'OAP.

Cf proposition du nouveau schéma de l'OAP en annexe du présent document

« L'utilisation de matériaux biosourcés, locaux et issus de filières durables **doit être privilégiée.** »

2. Exclusions de certaines obligations des bâtiments publics ou d'intérêt collectif

Ces obligations de préservation ne s'appliquent souvent pas aux bâtiments nécessaires au service public ou d'intérêt collectif. Ne doit-on pas donner l'exemple dans le cas de constructions publiques ?

Par exemple les dispositions applicables aux alignements d'arbres protégés (6.2.1), aux arbres isolés protégés (6.2.2), le traitement environnemental et paysager des espaces libres (6.1.4), ne s'appliquent pas aux bâtiments nécessaires au service public ou d'intérêt collectif.

2. Les espaces de pleine terre

La définition donnée des espaces de pleine terre (6.1.2) pose problème car elle inclut les aires de stationnement perméables et végétalisées. Cela rentre en contradiction avec l'article suivant la définition (6.1.2.1) qui indique que l'ensemble des espaces de pleine terre doivent être végétalisés et plantés à l'exclusion de tout autre traitement même perméable.

«L'intégralité des espaces de pleine terre est végétalisée et plantée, à l'exclusion de tout autre traitement même perméable. Ces espaces sont aménagés d'un seul tenant sur au minimum la moitié de la surface exigée par le règlement. »

La notion de pleine terre exclut toute surface anthropisée qu'elle soit perméable ou non. Si la notion de perméabilité du sol est prise en compte, on parle alors de coefficient de biotope par surface (CBS), notion aujourd'hui absente de ce PLU. Il est impossible de qualifier les aires de stationnements perméables et végétalisées comme étant de la pleine terre.

La phrase : « Toutefois, les aires de stationnement en surface et leurs accès perméables et végétalisés peuvent être comptabilisés au titre des espaces végétalisés de pleine terre. » doit être supprimée.

3. La préservation du patrimoine arboré

En ce qui concerne la préservation du patrimoine arboré, plusieurs mesures vont dans le bon sens:

- la mise en place d'une Charte de l'arbre,
- la demande d'autorisation à la mairie en cas d'intervention sur le patrimoine arboré et le remplacement des arbres coupés,
- la limitation des espaces libres et des jardins non plantés dans le but de conserver un maximum d'arbres de haute tige dans les jardins privés,
- la définition d'un pourcentage de pleine terre,
- l'obligation de planter un arbre de haute tige sur les espaces laissés libres et non occupés par les aires de stationnement,
- la définition de distance entre le bâti et l'arbre pour ne pas entraver la croissance de ce dernier et les dommages aux bâtiments.

Néanmoins, un arbre de haute tige ne pourra pas être remplacé sans la perte des bienfaits qu'il apporte. Protéger les arbres de la coupe en incitant les propriétaires à protéger leur arbre, en instaurant le **Barème de l'arbre** comme cela a été fait dans le département des Hauts-de-Seine et veiller également à leur préservation une fois plantés (un arbre planté a besoin de beaucoup d'arrosage les trois premières années) sont des mesures à promouvoir. Rendre obligatoire des distances de plantations plutôt que le conseiller (6.1.1.7) serait bénéfique pour la protection de l'arbre. Cela permet également de protéger le bâtiment de dommages qui pourraient être occasionnés par les racines de l'arbre.

4. Les clôtures

En ce qui concerne les clôtures, réglementer la construction en demandant la perméabilité de ces dernières est une bonne chose pour la biodiversité mais **le schéma des clôtures autorisées montre une clôture totalement imperméable.** (5.6.2 Dispositions applicables aux clôtures en limite des voies et emprises publiques ou de la limite qui s'y substitue, article 5.6.2.2).



Celle-ci doit être supprimée du Règlement.

5. Recommandation sur le revêtement du bâti

En ce qui concerne les recommandations concernant le bâti sur l'emploi de revêtements de sols clairs pour les espaces extérieurs, **cette préconisation doit être élargie aux revêtements des toits**, aujourd'hui beaucoup sont construits dans des tons foncés. **Autoriser les tons clairs pour les toits permet de lutter contre les îlots de chaleurs urbains.**

6. Densification

La densification évite l'étalement urbain. **La création d'espaces libres végétalisés permet de lutter contre le phénomène d'îlot de chaleur et offre aux habitants des espaces de rencontre et de respiration** (jeux pour enfants, terrains de boules, potager, jardin arboré) dans les OAP Mauregard et Centre-Ville.

La définition d'une zone Nv dédiée aux espaces de natures en ville va aussi dans le bon sens. Mais elle devrait aussi s'adresser aux jardins privés.

7. Trame verte

Les trames vertes, présentées dans le PADD et dans le rapport de présentation p.128, se trouvent en lisière de la ville à l'est, à l'ouest et au sud. **Il n'y a aucune continuité écologique à travers le bâti qui permettrait de relier les différentes trames et restaurer la biodiversité.** Quelles sont les mesures qui seront prises pour permettre le passage de la biodiversité entre les différentes trames ?

8. Équilibre entre emploi et logement

En ce qui concerne l'équilibre entre emploi et logement, l'ajout d'espaces dédiés au commerce dans le rez-de-chaussée des bâtiments va dans le bon sens. Cela permet de limiter le déplacement des populations et améliore la qualité de vie. **La préservation des zones dédiés aux activités hors commerce est également nécessaire.**

Je vous remercie, Monsieur le Commissaire Enquêteur, de votre lecture, je reste à votre disposition pour toute précision.

Sincères salutations,
Anna Even
Administratrice de l'ASPE

Commissaire enquêteur :

- prendre en compte la demande « d'imposer » les mesures plutôt que d'être dans la recommandation
- Répondre à la problématique des arbres, notamment le barème,(proposition intéressante,) et sur la trame verte et ses discontinuités

Remarque de la commune :

1/ exemple de mesures incitatives

Aucune disposition du code de l'urbanisme ne prévoit la possibilité de fixer dans le règlement du PLU des obligations en matière de matériaux. Le PLU doit rester dans le registre de l'aspect ou de la recommandation en ce qui concerne les matériaux. La commune souhaite maintenir le règlement tel qu'il est rédigé.

2/ exclusion de certaines obligations des bâtiments publics ou d'intérêt collectifs.

Les équipements sont des bâtiments présentant souvent de nombreuses normes au-delà des règles du PLU. Afin d'en permettre leur réalisation, les règles du PLU sont ainsi assouplies.

2/ les espaces de pleine terre :

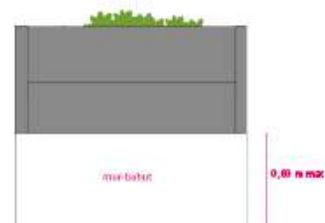
Concernant l'article 6.1.2, la commune note l'incohérence à la fin de l'encadré et entend modifier la règle pour l'approbation du PLU. Les aires de stationnement et leurs accès ne sont bien pas comptabilisés au sein des espaces de pleine terre.

3/ la préservation du patrimoine arboré

Concernant le barème de l'arbre, le PLU n'est pas l'outil pour fixer l'amende. Il s'agit d'une amende administrative qui doit être mise en place au même titre que les dépôts sauvages.

4/ les clôtures

La commune souhaite maintenir la règle écrite relative aux clôtures, mais entend supprimer ce schéma.



5/ recommandation sur le revêtement du bâti

Au sein de l'article :

DISPOSITIFS FAVORISANT LES ÉCONOMIES D'ÉNERGIE ET L'ADAPTATION CLIMATIQUE

on retrouve déjà dans le règlement la mention suivante : « Dans le cadre de la lutte contre le phénomène d'îlots de chaleur urbain, l'emploi de revêtements de sols pour les espaces extérieurs devra privilégier les tons clairs. »

Il pourrait être ajoutée la mention suivante : « L'utilisation de matériaux ou de revêtements à faible absorption du rayonnement solaire et de couleur claire, ainsi que la végétalisation des façades, lorsque cette dernière est adaptée, sont autorisées. ».

Aussi, en zone UI (activités, la mention suivante pourrait être ajoutée :

« Nonobstant les prescriptions de l'article UI-5.4.2, le pétitionnaire peut mettre en œuvre une protection contre le rayonnement solaire dans le cadre d'une toiture-terrace par le biais :

- d'un revêtement d'étanchéité de couleur claire ;
- ou d'une peinture blanche. »

6/ densification

La zone UH présente un minimum de 45% de pleine terre.

Aussi, au sein de la zone UH qui couvre la majeure partie du tissu résidentiel de la commune, il n'est plus possible de construire (hors annexes) au-delà d'une bande de 25 mètres à compter des voies et emprises publiques existantes à la date d'approbation du PLU. Cette règle vise à limiter la densification au coup par coup du tissu résidentiel et à préserver les cœurs d'îlots végétalisés.

Cette règle s'appliquera donc au cas par cas, il ne pourrait être exhaustif de délimiter chaque cœur d'îlot privé en zone Nv.

7/ trame verte

L'OAP TVBNB prévoit de nombreuses orientations concernant le développement de la qualité écologique et l'insertion paysagère au sein du tissu urbain, en appui aux continuités écologiques

8/ équilibre entre emploi et logement

La commune, dans son PADD, encourage son développement économique.

Cela se retrouve dans la préservation du commerce de proximité grâce à l'article L151-16 du code de l'urbanisme.

Aussi, l'OAP de la Gare dédie le sud de la voie ferrée à l'implantation d'activités économiques et d'équipements publics.

F/PROBLEMATIQUE DE TELECHARGEMENT :

1-Monsieur Dernaïoux :

Il est rapporté la difficulté de télécharger le dossier, notamment « car trop lourd »

Commissaire enquêteur : *le téléchargement de ce type de dossier est effectivement difficile, parfois impossible si l'on n'a pas les outils adaptés à ce type d'opération ; la mairie contactée a de suite pris en compte ce dysfonctionnement ; un mail a été adressé pour donner les consignes adéquates, notamment un lien permettant de télécharger l'ensemble du dossier qui est d'ailleurs consultable en Mairie aux heures ouvrables.*

-Réponse de la mairie à Mr Boide

« Bonjour M. Boide,

Je ne comprends pas votre relance puisque je vous ai transmis l'ensemble des pièces par voie dématérialisée par mail du 28/10. Tous les éléments que vous cherchez s'y trouvent. Vous pourrez ainsi voir le plan de zonage numérique et vérifier par vous même les zones des parcelles AD626 (113 rue de Petit Vaux) et AD528 (17 rue du Vieux Moulin). »

Je vous invite à me joindre par téléphone si besoin d'un accompagnement spécifique.

Je vous remets l'ensemble du dossier téléchargeable via le lien suivant : <https://we.tl/t-Zn7dbdhvD2>

Je me suis permis d'intégrer M. Polini, commissaire enquêteur, à ces échanges de mails en copie cachée (pour ne pas divulguer son adresse mail). Je vous rappelle également que ce dernier peut être rencontré lors de ces permanences et contacté par l'adresse mail dédiée à l'enquête : revision.plu@epinaysurorge.fr

G/PROBLEMATIQUE DE LA CROISSANCE DU NOMBRE DE LOGEMENTS :

/PROBLEMATIQUE « santé cadre de vie »

1-- Association Libres et Indépendants Pour EPINAY-SUR-ORGE Chez M. COLLOT Arnaud 19, rue du Pont RUBEAU

« M. le Commissaire enquêteur Proposition d'intégration d'une OAP thématique « Santé et cadre de vie » au futur PLU de la commune. « Une ville en bonne santé, ça se construit ensemble ! » Construire ensemble un cadre de vie favorable à la santé et au bien-être de tous. Enjeux et fondements de l'OAP « Santé et cadre de vie » L'aménagement urbain influence directement la santé des habitants. L'Organisation mondiale de la santé (OMS) rappelle que « la santé est un état complet de bien-être physique, mental et social, et ne consiste pas seulement en une absence de maladie ». Le Code de l'urbanisme (art. L.151-6) autorise les PLU à comporter des OAP thématiques fixant des objectifs en matière de qualité de vie, de protection de l'environnement et de mixité urbaine.

Dans ce cadre, l'association « Libres et Indépendants pour Épinay-sur-Orge » propose d'inclure au PLU une OAP thématique « Santé et cadre de vie » couvrant l'ensemble du territoire communal, avec pour ambition: » de rendre cohérent tout projet urbain avec la santé et le bien-être, de fournir un cadre opposable et un levier de négociation auprès des opérateurs, de compléter utilement les règles du règlement écrit et graphique.

Objectifs à intégrer à cette OAP Favoriser l'accès aux soins et à la prévention Encourager la création de lieux dédiés à la santé dans les secteurs où cela est possible.

. Des emplacements réservés seront mis en place afin de garantir la sanctuarisation de futurs lieux dédiés à la santé. Dans les opérations d'aménagement d'ensemble (ZAC, lotissements ou programmes supérieurs à 5 000 m² de surface de plancher), la commune pourra encourager la réservation ou la mutualisation d'un local d'activités pouvant accueillir un cabinet médical, paramédical ou de prévention. Les projets situés à proximité des équipements publics (écoles, gymnases, centre-ville, gare) devront concevoir leurs rez-de-chaussée de manière réversible pour accueillir, à terme, un usage de santé ou de service. Les aménagements d'espaces publics (places, pôles de quartier) intégreront des locaux polyvalents susceptibles d'accueillir des actions de prévention santé (dépistages, ateliers bien-être, permanences sociales). Améliorer la qualité environnementale et sanitaire du cadre de vie Dans les secteurs exposés à la pollution sonore (A6, voie ferrée), il faudra prévoir des écrans paysagers ou plantations denses sur une

de 5 à 10 mètres afin de limiter les nuisances et utiliser ses réservoirs de biodiversité pour développer les continuités écologiques. Les constructions de nouveaux équipements sources de nuisances sonores seront interdits à proximité immédiate de zones habitées ou sensibles. Les zones calmes (cœurs d'îlot, espaces verts accessibles au public) seront protégées et il conviendra d'en créer de nouvelles. Promouvoir le bien-être et la santé mentale Tout projet d'aménagement d'une surface de plancher supérieure à 3 000 m² devra intégrer un espace collectif de convivialité (placette, jardin partagé, aire de détente o

Les nouveaux quartiers ou requalifications devront prévoir des lieux d'échanges intergénérationnels et soutenir les initiatives associatives liées à la santé et au bien-être. Les écoles, équipements sportifs et culturels devront être considérés comme des points d'appui pour les actions de prévention santé. Encourager les mobilités actives et les modes doux Prévoir la continuité des cheminements piétons et cyclables reliant les logements aux équipements publics et/ou aux commerces de proximité. Intégrer un espace réservé aux modes actifs dans toute création de voie nouvelle. Renforcer la sécurisation de l'espace public aux abords des gares, stations et arrêts de bus, et définir des aménagements en faveur des piétons permettant d'éviter des accidents tout en facilitant les cheminements (sans restriction d'âge et de handicap). ► Faciliter l'accessibilité des aménagements piétons aux personnes à mobilité réduite. Faciliter la mobilité des enfants, en étudiant le mobilier urbain, son implantation, sa lisibilité à hauteur d'enfants. Garantir la nature et la fraîcheur en ville Le maintien des arbres existants doit être privilégié dans les espaces de pleine terre, les jardins, les espaces publics et les projets d'aménagement. L'abattage d'un arbre ne peut être autorisé qu'en cas de nécessité avérée : - pour des raisons sanitaires (prévention ou limitation de la propagation de maladies ou de parasites), - ou pour des raisons de sécurité publique.

Tout projet d'aménagement entraînant un abattage d'arbre pour un motif autre que sanitaire ou de sécurité devra justifier de son intérêt général et démontrer l'absence d'alternative technique. Dans tous les cas, chaque arbre abattu devra être compensé par la plantation d'au moins deux arbres d'essences locales ou indigènes, adaptées aux conditions climatiques futures et présentant des qualités écologiques équivalentes ou supérieures. Favoriser la création d'îlots de fraîcheur dans les espaces publics (plantation d'arbres d'ombrage, fontaines, pergolas, revêtements clairs et perméabilité

des sols). Créer un maillage d'espaces de nature de proximité, accessibles à moins de 300 mètres de chaque foyer, contribuant au bien-être et à la santé mentale des habitants. Ces espaces peuvent prendre la forme de jardins de respiration, jardins partagés, placettes végétalisées ou zones de fraîcheur intégrées à l'espace public. Leur conception devra favoriser la biodiversité locale, l'ombre naturelle et le confort d'usage (assises, équipements sportifs extérieurs, jeux pour enfants)

Conclusion Cette proposition d'OAP « Santé et cadre de vie » vise à inscrire durablement la santé et le bien être au cœur du PLU de la commune. Elle offre un cadre d'action concret, équilibré et compatible avec les capacités opérationnelles des acteurs locaux. Rappelons que les projets devront s'inscrire dans un rapport de compatibilité et non de conformité avec cette OAP, garantissant un levier de négociation pour les projets avenir. L'OAP pourra éventuellement comporter une déclinaison cartographique pour cibler des zones d'action à prioriser. L'association « Libres et Indépendants pour Épinay-sur-Orge » souhaite que cette OAP thématique soit prise en compte dans le cadre de la présente modification du PLU... »

Commissaire enquêteur : La mise en place d'une telle OAP serait intéressante et permettrait de fixer un cadre ,des objectifs pour traiter des nuisances impactant la vie des citoyens ; une étude pourrait être lancée pour bâtir un tel outil qui nécessite une réflexion approfondie . .

Remarque de la commune : Le PADD du PLU prévoit des orientations qui vont dans le sens d'un urbanisme favorable à la santé. On y retrouve notamment les orientations suivantes qui rejoignent tout à fait les préoccupations du requérant :

ORIENTATION 01.3

- Œuvrer, en lien avec l'Agglomération Paris Saclay, à compléter le maillage des pistes cyclables.
- Développer les aménagements dédiés aux circulations piétonnes pour mettre en œuvre des liaisons efficaces, sécurisées et adaptées aux personnes à mobilité réduite, notamment pour desservir les principaux pôles de services, d'équipements, de loisirs et de commerces et pour permettre les liaisons inter-quartiers.
- Renforcer et créer des liaisons vertes notamment entre les grands ensembles naturels.
- Mener une réflexion sur le désenclavement du site Perray-Vaucluse en traitant globalement la mobilité dans le quartier du Breuil et permettre sa liaison par les modes doux au pôle gares principal.

ORIENTATION 02.1

- 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, valoriser voire reconstituer les zones humides en tant que réservoirs de biodiversité exceptionnels.
- Tenir compte des orientations du SDAGE Seine Normandie et du SAGE Orge-Yvette.
- Préserver et améliorer la qualité des eaux souterraines et de surface.
- Favoriser la création de réserves d'eau pour traiter les ruissellements.
- Travailler à la renaturation des berges et au reméandrement des cours d'eau.

ORIENTATION 02.2

- Préserver, valoriser et reconstituer les réservoirs de biodiversité.

- Maintenir le réseau de corridors écologiques existant s'appuyant notamment sur les vallées de l'Orge et de l'Yvette et développer son maillage.
- Préserver et développer la trame des haies, arbres isolés et alignements d'arbres ainsi que les lisières de l'enveloppe urbaine.
- Reconstituer les sentiers et chemins pédestres des zones agricole et urbaine.
- Maintenir et protéger les jardins et boisements privés ou publics, présents dans le tissu urbain en tant qu'espaces de respiration urbaine et supports d'une trame verte discontinue mais essentielle.
- Préserver les grands ensembles naturels emblématiques de la commune comme les vallées de l'Orge et de l'Yvette, les parcs des Templiers, de Sillery et Perray-Vaucluse.
- Participer à la création d'îlots de fraîcheur.
- Faire respecter la charte des arbres.

ORIENTATION 02.5

- Lutter contre le mécanisme de l'îlot de chaleur urbain en favorisant le végétal plutôt que le minéral dans les jardins publics comme privés afin de limiter les températures lors des heures chaudes.
- Prendre en compte les risques et nuisances et développer les outils de communication auprès des administrés.
- Tenir compte des objectifs du Plan Climat Air Énergie Territorial Paris Saclay par la mise en œuvre de la charte communale adoptée en décembre 2021.
-

ORIENTATION 03.3

- Maintenir les terres agricoles existantes et encourager la diversification de l'agriculture (agriculture urbaine, ...).
- Encourager l'implantation de jardins familiaux et de jardins partagés.
- Favoriser le développement des circuits courts et la consommation de produits alimentaires locaux.
- Imaginer la création d'un arboretum.

ORIENTATION 04.2

- Maintenir un bon niveau d'équipements sportifs, culturels, scolaires, administratifs et médicaux.
- Veiller à couvrir l'ensemble du territoire spinolien en équipements publics.
- Définir des espaces réservés pour l'implantation d'un nouveau groupe scolaire et d'un équipement culturel théâtre, salle de concert).
- Appréhender les besoins futurs notamment pour les plus jeunes et les personnes âgées.
- Répondre aux besoins des gens du voyage.

ORIENTATION 04.3

- Favoriser l'accompagnement des habitants pour la rénovation et l'habitat dégradé.
- Favoriser la rénovation thermique des bâtiments pour réduire la facture énergétique.
- Accompagner la transformation des logements pour l'adaptation aux difficultés des personnes âgées.

ORIENTATION 04.5

- Favoriser les déplacements doux, notamment piétons, en intégrant des aménagements qualitatifs de l'espace public.
- Poursuivre la mise en accessibilité des espaces publics au Personnes en Situation de Handicap.
- Assurer la cohérence visuelle de l'espace public pour rendre plus lisibles les espaces publics par un mobilier urbain, des couleurs et des matériaux homogènes.

ORIENTATION 05.1

- Penser les futurs quartiers et futurs projets en fonction des déplacements doux, vers les centres d'animation urbaine.
- Promouvoir une architecture bioclimatique en favorisant les implantations des nouvelles constructions par rapport au site et dans une orientation solaire favorable aux économies d'énergie.
- Favoriser les constructions (quel que soit leur destination) répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique.
- Veiller à prendre en compte les risques et nuisances dans le développement de la ville.

ORIENTATION 05.1

- Penser les futurs quartiers et futurs projets en fonction des déplacements doux, vers les centres d'animation urbaine.
- Promouvoir une architecture bioclimatique en favorisant les implantations des nouvelles constructions par rapport au site et dans une orientation solaire favorable aux économies d'énergie.
- Favoriser les constructions (quel que soit leur destination) répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique.
- Veiller à prendre en compte les risques et nuisances dans le développement de la ville.

ORIENTATION 05.1

- Penser les futurs quartiers et futurs projets en fonction des déplacements doux, vers les centres d'animation urbaine.
- Promouvoir une architecture bioclimatique en favorisant les implantations des nouvelles constructions par rapport au site et dans une orientation solaire favorable aux économies d'énergie.
- Favoriser les constructions (quel que soit leur destination) répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique.
- Veiller à prendre en compte les risques et nuisances dans le développement de la ville.

ORIENTATION 05.1

- Penser les futurs quartiers et futurs projets en fonction des déplacements doux, vers les centres d'animation urbaine.

- Promouvoir une architecture bioclimatique en favorisant les implantations des nouvelles constructions par rapport au site et dans une orientation solaire favorable aux économies d'énergie.
- Favoriser les constructions (quel que soit leur destination) répondant aux critères de la haute qualité environnementale et de la performance énergétique.
- Veiller à prendre en compte les risques et nuisances dans le développement de la ville.

Ces orientations ont été traduites dans les pièces réglementaires du PLU.

Au sein de l'OAP :

Les OAP sectorielles comportent toutes un volet relatif à la santé et à l'environnement.

L'OAP TVBNB, notamment dans son volet relatif à la qualité écologique et l'insertion paysagère au sein du tissu urbain, présente aussi des orientations en lien avec la notion d'urbanisme favorable à la santé :

- Préserver et compléter le maillage végétal
- Augmenter le potentiel écologique des espaces plantés
- Adapter et mettre en œuvre les conditions pour faire en sorte que le bâti soit attractif pour la biodiversité
- Renforcer la biodiversité et la qualité écologique dans les aménagements - développer la nature en ville
- Favoriser la perméabilité des sols
- Créer des continuités vertes entre les îlots urbains
- Préserver la trame noire existante de toute pollution lumineuse

La commune note qu'une OAP dédiée devrait être réalisée à un échelon supra-communal, notamment en ce qui concerne le maillage des équipements de santé. En effet l'agglomération réalise son plan climat 2025-2031, document supra-communal qui permettra à la commune de voir l'opportunité d'amender son PLU à terme.

2Monsieur Guy Malherbe 9 rue des carrières :

Enquête publique. Requête N°1 .

« Monsieur le Commissaire enquêteur.

Lors de la réunion publique organisée par M.le Maire, il a été présenté des documents expliquant que le PLU respectait le SDRIF-E , ce qui est normal, même si celui ci n'avait pas de valeur juridique à l'époque de cette réunion . Et, il était précisé par un diaporama, voir en pièce jointe, que « le Sdrif-e impose une croissance de 15% du nombre de logements

«, et que « La commune respecte dans son projet de PLU le minimum des obligations imposées par le SDRIF-E ». Si ces indications ne posent pas de problème, en soit, en revanche, le montage photographique accompagnant ce texte sur ce même diaporama montrant que « +15%= 550 logements d'ici 2035 » soulève des questions. Précision importante, il est dit que la source de ces informations est l'Institut PARIS Région.

La première question, pour faire observer qu'il est omis de préciser sur ce document qu'elle est la base de calcul des 15% permettant de donner un résultat de 550 logements « d'ici 2035 » ? .

La deuxième question, pourquoi cette date de 2035 alors que le SDRIF-E fixe une date pour atteindre l'objectif qu'il a prévu à 2040 laissant plus de temps aux communes pour le mettre en œuvre ?

Ces imprécisions altèrent profondément la sincérité de l'information qui a été donnée lors de cette réunion publique aux spinoliennes et aux spinoliens présents. Il y a même eu une désinformation de la population par omission d'informations complémentaires importantes. Sur ce point, concernant les modalités d'association du public en amont du projet du PLU , la MRAe constate dans son avis rendu sur le PLU , le 1 août 2025, que les

modalités et les résultats de cette concertation ne sont pas précisés par le dossier du PLU , et qu'il est donc impossible d'appréhender leur intégration dans la conception du projet . (1)

392 logements à construire à échéance de 2035 ,et non 550, voilà la vraie information qui aurait du être fournie aux spinoliennes et aux spinoliens présents, au delà à tous les visiteurs du site de la commune, et de surcroît au conseil municipal. D1ou sort le chiffre de 550 logements ?

Certainement pas d'un calcul mathématique !! li aurait mérité une explication circonstanciée et des justifications. Pourquoi prévoir 550 logements et non 392 qui sont le résultat mathématique de l'application du SDRIF-e? Cela manque pour le moins de justification, d'explication, de clarté et de transparence. Pourquoi vouloir réaliser d'ici 2035 , 79 % des 697,7 logements pour lesquels le SDRIF-e a fixé une échéance à 2040 ? Rien dans le dossier du PLU ne permet d'expliquer et de justifier cette décision. Le compte rendu de la séance du conseil municipal du 7 avril 2025 sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU n'apporte aucune réponse à ces questions.

En outre , s'il est loisible à M.le Maire de donner au PLU de la commune un objectif à l'horizon de 2035 et non pas de 2040 , comme le fait le SDRIF-E , le choix de cette échéance de 2035 aurait mérité des justifications et explications, comme le nombre de 550 logements à construire. Nous considérons que M.le Maire aurait dû justifier le choix d, cette échéance de 2035 plus proche que celle retenue par le SDRIF-e de 2040 car , par ce choix ,il prévoit de réaliser 79 % des objectifs fixés par le SDRIF-e, sur une durée restreinte. Pourquoi vouloir réaliser 79% des objectifs sur une durée réduite et donc une échéance plus contrainte pour la réalisation d'un tel objectif que la MRAE juge ambitieux. ? Quel raisonnement sous-tend ce projet de PLU avec une échéance fixée à 2035?

Cette accélération soulève des inquiétudes d'autant plus que la MRAe note des insuffisances dans le dossier de présentation du projet. Elle observe que l'analyse de l'état initial de la commune comporte des éléments de contexte souvent trop généraux, que peu d'études ont été réalisées mais aussi que l'absence de données significatives nuit à la caractérisation des enjeux environnementaux. Elle regrette que la cartographie ne soit pas focalisée sur les secteurs du projet, en particulier les secteurs d'OAP, pour permettre de faciliter la compréhension des enjeux . Elle note que des approfondissements visant à quantifier et qualifier les impacts potentiels induits par le projet de révision du PLU permettraient de mieux encadrer les projets d'aménagement et de limiter leurs incidences négatives . Elle recommande en conséquence de compléter l'analyse de l'état initial en produisant des données permettant de mieux quantifier et qualifier les incidences du projet. La MRAe a remarqué qu'une liste d'indicateurs de suivi du projet était prévue mais que ceux-ci ne sont pas assortis de modalités de suivi(source et périodicité) . Il ne sont pas dotés non plus de valeurs cibles, d'un calendrier et de mesure correctives en cas de non atteinte des objectifs environnementaux ». Elle recommande donc de corriger ses manquements. La correction de ces manquements est indispensable car la MRAe souligne l'impact que la pollution de l'air et les nuisances sonores des déplacements engendrés par les nouveaux logements sur l'axe routier urbain structurant le territoire de la RD 117 (Grande rue et Route de Corbeil) vont avoir sur la santé de la population. Elle décrit cet axe routier « comme étant une voirie à double sens avec des trottoirs étroits également » . Deux OAP sont , en effet, prévues sur cet axe routier urbain structurant , l'une en centre-ville qui prévoit la construction de 250 nouveaux logements , de commerces et de services sur une superficie de 2,3 ha , l'autre ,sur le secteur Mauregard avec 200 nouveaux logements sur 4,9 ha.

Ces remarques conduisent l'Autorité environnementale à s'interroger su, l'adaptation des transports en commun, des circulations douces et des pistes cyclables afin de réduire les déplacements motorisés, la pollution de l'air et les nuisances sonores. Elle observe d'après le rapport, que 59% des actifs utilisent un véhicule individuel pour le trajet domicile - travail, 31% utilisent les transports en commun. Aussi, elle estime que l'analyse de l'état initial aurait pu apporter des éléments quant à l'offre actuelle, en précisant l'état de saturation des lignes de bus et aux attentes des usagers pour faire des propositions sur l'amélioration de la desserte en transport en commun. Concernant les circulations douces, elle note que le dossier ne traite pas suffisamment l'enjeu des mobilités et que le maillage des pistes cyclables n'est pas finalisé et présente des discontinuités sur certains axes . Surtout, l'Autorité environnementale juge que la nécessaire transformation des usages et pratiques en matière de transport face aux enjeux environnementaux et économiques (pollution, changement

climatique, hausse du coût du pétrole, etc..) devrait motiver la commune à définir des stratégies ambitieuses pour réduire la dépendance à l'usage de la voiture individuelle. De plus, observe t'elle , le fort développement du territoire, en particulier la construction de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles activités économiques, va engendrer des besoins de déplacements supplémentaires. Or, le dossier n'évalue pas les impacts de ces nouveau) déplacements induits par le projet de PLU qui vont avoir des conséquences négatives sur la qualité de la santé et de vie des populations. Parmi les indicateurs , il pourrait être inclus un comptage des déplacements enregistrés surtout lors des déplacements domicile / travail, le matin et le soir, à la pointe journalière, hors périodes de vacances.

Enfin, L'autorité environnementale invite la commune à mettre en place une politique volontariste pour traiter la vacances de logements, 335 logements en 2021, soit 7,2% du parc, et répondre ainsi à une partie de 1. demande locale de logements.

Concernant l'OAP du secteur Gare qui prévoit la construction de 50 logements et le développement d'activités artisanales , commerciales ,d bureaux ,services et équipement sur 5,4 ha ,il faut signaler que cette O/J est située sur un site en zone d'aléas fort au risque d'inondation par débordement de rivière , ce qui s'est produit récemment , (la crue a pénétré à l'interieur du centre commercial de Carrefour)et qu'un projet d'aménagement de ce site a été refusé par la commune à la suite d'un , avis de la MRAE du 28aout 2024 , voilà un an (APJIF - • ").

L'autorité environnementale avait demandé de démontrer la compatibilité du projet avec le PLU de la commune compte tenu du caractère non constructible pour l'habitat du secteur concerné en raison du risque d'inondation . Elle avait demandé également de démontrer la conformité du projet avec les prescriptions du PPRi de l'Yvette et de celui de l'Orge et de la Sallemouille ou à défaut de revoir la conception du projet d'aménagement . Elle avait aussi demandé des précisions sur l'efficacité des mesures prévues en cas d'inondations , des mesures de protection contre le bruit avec la proximité de la ligne C du RER et de protection de la faune et de la flore avec la présence d'espèces protégées. Elle avait souligné aussi la présence de remblais en sous sol qui pourraient présenter des risques de toxicités. Finalement ce projet a été refusé par la commune, il convient donc de vérifier si ce nouveau projet d'aménagement de l'OAP secteur gare ,qui concerne le même secteur, est bien compatible avec l'avis donné par la MRAE en 2024, il y a un an seulement. Nous avons observé qu'une demande d'autorisation de construire a été déposée auprès des services de l'urbanisme le 4 juin 2025 pour la construction de 165 logements sur un terrain situé 47 rue de Corbeil concerné par l'OAP du secteur de la Gare . Cette demande d'autorisation est à ce jour en sursis de statuer.

Monsieur le Commissaire enquêteur, si vous nous permettez cette métaphore sur un sujet aussi important pour les habitants, nous disons que l'urbanisation d'une commune et l'accueil d'une nouvelle population c'est comme la recette de la mayonnaise : « il faut intégrer l'huile minutieusement pour la réussir, si ça va trop vite , cela tourne au vinaigre ».

Or, les observations et les recommandations faites par la MRAE montre les conséquences d'un projet de PLU qui tend à verser l'huile trop rapidement et qui risque de faire tourner au vinaigre la recette. Pourquoi vouloir construire 79% des logements en 9 ans , sans aucune justification ou explication, alors que le SDRIF-e fixe une échéance plus lointaine et raisonnable à 2040 pour atteindre son objectif, laissant le temps aux communes de s'adapter et d'adapter les besoins en services publics pour bien accueillir les nouvelles populations, voire de corriger les erreurs qui auraient pu être commises en cours de route .

C'est ainsi, que nous constatons aujourd'hui que la commune vient de faire livrer en urgence, durant le mois d'aout, des préfabriqués pour y ouvrir des classes supplémentaires à l'école Albert Camus et pouvoir accueillir les élèves qui arrivent avec leur famille sur la commune. Les secteurs scolaires ont dû être modifiés, en urgence, par délibération du conseil municipal le 23 juin 2025 pour répartir, aussi bien que possible, les élèves des différents quartiers , et en particulier ceux du quartier de lé Gare, dans les trois écoles maternelles et les deux écoles élémentaires , malgré ce nous avons observé sur les affiches des écoles que dans toutes les écoles les effectifs des classes sont proches de 30 élèves. Ce problème de capacité d'accueil se répercute , bien évidemment, sur la restauration scolaire et les centres de loisirs maternels et élémentaires. S'il existe, déjà aujourd'hui, des tensions conduisant le conseil municipal à modifier les secteurs scolaires pour l'accueil des enfants dans de bonnes

conditions, celles-ci risquent d'être accrues pour l'école élémentaire et maternelle Paul Valéry avec l'OAP du secteur centre-ville qui prévoit la construction de 250 logements et pour l'école élémentaire et maternelle Albert Camus avec l'OAP du secteur de Mauregard et la construction de 200 logements. Selon les statistiques de l'INSEE , 550 logements, c'est environ 275 enfants, 392 logements, ce serait environ 196 enfants, c'est déjà beaucoup, mais ce serait, tout de même, moins d'élèves à accueillir dans de bonnes conditions et moins de tensions sur les effectifs en attendant la construction d'une école qui , si rien n'est entrepris très rapidement, ne pourra pas ouvrir ses portes avant la rentrée 2028 , voire au-delà.

Pour l'ensemble de ces motifs, nous vous demandons Monsieur le Commissaire enquêteur de demander à M.le Maire de remplacer le nombre de 550 logements à construire d'ici 2035 qui ne correspond à , rien par celui de 392 qui résulte de l'application mathématique de l'orientation réglementaire OR 57 , et donc tout à fait conforme au SDRIF E . Nous le soulignons, de nouveau, c'est très important, ce nombre de logements ne soulèvera aucun problème avec le contrôle de légalité car il est conforme au SDRIF-e . Il permettrait une application moins brutale de ce SDRIF-e en lissant dans le temps sa mise en œuvre et de donner le temps à la commune de répondre à des interrogations de la MRAe sur l'adaptation des transports en commun, des circulations douces et des pistes cyclables afin de réduire les déplacements motorisés, la pollution de l'air et les nuisances sonores et les tensions sur les capacités d'accueil dans les écoles. C'est à dire améliorer la qualité de la santé et de vie de la population d'aujourd'hui et de demain.

Cette demande complète et va dans le même sens que notre requête demandant la création d'une OAP thématique sur la santé et d'une charte sur la santé . En effet, Il ne peut être imaginé une densification aussi importante du centre ville et du quartier de Mauregard surtout après l'épisode de la canicule que la France et Epinay viennent de connaître et dont il est prévu son renouvellement sans en mesurer les conséquences sur la santé des d'habitants d'aujourd'hui et de demain. Cette densification va voir disparaître des îlots de fraîcheur de quartiers pavillonnaires peu denses par des îlots de chaleur néfastes pour la santé des spinoliennes et des spinoliens en bordure d'un axe de circulation structurant, RD 117 (Grande rue la Rue de Corbeil) et donc très fréquenté. La MRAe aurait pu demander de communiquer les flux de circulation enregistrés sur cet axe structurant, notamment aux heures de pointe au moment des déplacements domicile - travail.

La santé des habitants d'aujourd'hui et de demain doit être notre préoccupation primordiale , c'est l'objet de notre démarche avec les deux requêtes que nous vous présentons :

- La première, c'est l'objet de cette requête N°1, pour remplacer le chiffre de 550 par celui de 392 qui résulte tout simplement de l'application mathématique de l'orientation réglementaire OR 57.
- La seconde pour compléter le PLU par une OAP «Santé et cadre de vie » et une Charte «Santé - environnement » . Le développement et la présentation de ces dispositifs réglementaires font l'objet de la requête N°2 en vue de leur intégration au projet de PLU soumis à l'enquête publique, comme le font aujourd'hui de nombreuses communes
- Ces deux requêtes répondront à la remarque faite par la MRAe dans son avis du 1 août 2025 (page20) ,où elle écrit « En l'état des informations dont dispose l'Autorité environnementale , le projet de PLU ne pose pas , par ses règles,, des conditions suffisantes pour que les opérations envisagées n'aient pas des conséquences notables sur la santé humaine au regard de l'exposition au bruit et à la pollution de l'air. » c'est clair.
- L'Autorité environnementale recommande , en conséquence, de :
- Présenter des données plus précises sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore sur le territoire communal, permettant d'identifier les sources de pollutions atmosphériques et de bruit , ainsi que les situations d'exposition des populations actuelles et futures ;
- Préciser le nombre d'habitants supplémentaires qui seront exposés aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique ; (Deux OAP centre-ville et Mauregard, soit 450 logements sur la RD 117 ,soit environ 1800 nouveaux habitants auxquels il conviendrait d'ajouter les résidents actuels pour mesurer l'impact total de la population concernée.
- Intégrer à la révision du PLU des mesures permettant de réduire les nuisances sonores à des niveaux proches de valeurs recommandée par l'OMS.
- Enfin, la MRAe demande de préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale, le cas échéant, en modifiant son projet. La mise en œuvre de ces deux requêtes devrait constituer une réponse à la MRAe et montrer que ses observations ont bien été prises en compte dans le projet de PLU suite à l'enquête publique.
- Ce projet de PLU est un moment très important qui va marquer pour toujours l'avenir de notre commune

d'Epinay sur orge, et nous en sommes tous responsables.

- *C'est aussi donner du sens par ces deux requêtes aux mots «développement durable ».*

Guy malherbe :

Enquête publique PLU. Requête N°2 .

« L'article 1er de la Charte de l'environnement dispose que « Chacun a le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé ». Son article 2 prévoit que « Toute personne a le devoir de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement ». Son article 3 dispose que « Toute personne doit, dans les conditions définies par la loi, prévenir les atteintes qu'elle est susceptible de porter à l'environnement ou, à défaut, en limiter les conséquences ». Enfin, aux termes de son article 6 « Les politiques publiques doivent promouvoir un développement durable. A cet effet, elles doivent concilier la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social »

S'il est loisible à M. le Maire de réviser le PLU , dans les limites de la compétence , il doit toutefois prendre en compte , le devoir qu'il a de prendre part à la préservation et à l'amélioration de l'environnement mentionne à l'article 2 de la Charte de l'environnement, de prévenir les atteintes et de limiter les conséquences susceptibles de porter atteinte à l'environnement en vertu de l'article 3 de la Charte, et aux termes de l'article 6 promouvoir un développement durable, il ne saurait ,par ailleurs, priver la population de la commune, de garanties légales lui donnant le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé consacré à l'article 1 er de la Charte de l'environnement.

Les spinoliens d'aujourd'hui et de demain ont le droit de vivre dans un environnement équilibré et respectueux de la santé pour cela la commune doit prévenir les atteintes qu'elle est susceptible de porter à l'environnement ou d'en limiter les conséquences et elle doit promouvoir un développement durable en conciliant la protection et la mise en valeur de l'environnement, le développement économique et le progrès social.

Un droit qui répond à un enjeu majeur de santé publique. Depuis quelques années des architectes et des professionnels de santé ont constaté que l'architecture pouvait contribuer au mieux-être, et qu'accueillir des familles dans des lieux beaux, apaisants, pensés pouvaient aider à mieux vivre. Un logement qui donne sur un lieu calme, un arbre, à l'abri des agressions sonores extérieures d'un quartier hyper urbanisé, est apaisant. Un enfant qui joue dans un tel lieu est un enfant apaise.

C'est certainement pour ces motifs que le SDRIF-E prévoit de réduire l'exposition de la population aux risques de pollutions et de nuisances par deux OR 70 et 71. Elles rappellent : OR 70 que « les évolutions urbaines permises par les documents d'urbanisme ne doivent pas accentuer l'exposition des populations à ceux-ci. La planification d'opérations de renouvellement urbain doit être l'occasion d'améliorer la situation des populations déjà exposées, en réduisant durablement leur exposition, les secteurs de cumul de plusieurs nuisances devant faire l'objet d'une attention particulière : création d'espaces verts, végétalisation, implantation du bâti pour assurer la dispersion des polluants et limiter la propagation du bruit, limitation de l'imperméabilisation ».

OR 71 dit que « Des zones calmes doivent être développées. Les espaces naturels ou bois ouverts au public, les espaces verts, ainsi que des zones piétonnes ou à la circulation apaisées peuvent en être les supports ». Les zones calmes s'entendent au sens de l'article L. 572- 6 du code de l'environnement « comme des espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit, dans lesquelles l'autorité, qui établit le plan de prévention du bruit dans l'environnement souhaite maîtriser l'évolution de cette exposition compte tenu des activités humaines pratiquées ou prévues ».

C'est en application de ces valeurs constitutionnelles, et de l'ensemble des motifs, notamment ceux des OR 70 et 71 du SDRIF-E, que nous demandons l'intégration dans le projet de PLU de dispositifs fixant des règles pour la protection de la santé à travers plusieurs leviers réglementaires, notamment dans son rapport de présentation, mais surtout par une OAP thématique « santé et cadre de vie » et par une Charte « santé -environnement » annexée au PLU.

« L'intégration de ces deux dispositifs réglementaires dans le PLU ne seraient que la traduction directe des principes constitutionnels de la Charte de l'environnement qui s'imposent à toutes les collectivités et donc à la commune d'Epinay sur orge et même à l'Etat que le Conseil d'Etat n'a pas hésité à condamner pour non-respect de celle-ci. Ils seraient aussi la traduction de l'intention du SDRIF-E et notamment des OR 70 et 71.

En effet, le projet de PLU tel qu'il est soumis à l'enquête publique ne prévoit aucune mesure réglementaire forte concernant la protection de la santé des spinoliennes et des spinoliens comme il aurait dû le faire sous la forme d'une OAP et d'une charte spécifique annexée au PLU, alors que le SDRIF-E invite à la faire par ces OR 70 et 71 et que la MRAe a émis de très nombreuses réserves et recommandations pour prévenir les risques pour la santé engendrés par la pollution de l'air et les nuisances sonores dans son avis du 1 août 2025 sur le projet de PLU publié sur internet (1). La MRAe a prescrit des recommandations pour prévenir ces risques et elle demande de préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité, le cas échéant, en modifiant son projet de PLU. L'intégration dans le PLU et la mise en œuvre de l'OAP thématique « santé et cadre de vie » et de la Charte « santé – environnement » montrera à l'Autorité environnementale, que ses recommandations ont été prises en compte dans un projet de PLU remanié à la suite de l'enquête publique et qu'une réponse leur a été apportée.

C'est pour l'ensemble de ces motifs : respect de la Charte de l'environnement, respect des OR 70 et 71 du SDRIF-E, et respect de l'avis donné par la MRAe sur le PLU de la commune que nous vous proposons de demander à M. le Maire d'intégrer au PLU une OAP thématique « santé et cadre de vie », et une charte « santé-environnement » deux dispositifs importants qui en sont étonnamment absents, alors que 2 OAP thématiques ont été prévues pour les continuités écologiques terrestres et aquatiques avec l'OAP trame verte et bleue et une autre, pour le réseau de continuités nocturnes qui contribue à la qualité de vie nocturne de la faune avec l'OAP trame noire. Le dispositif de l'OAP « santé et cadre de vie » et celui de la Charte « santé -environnement » sont complémentaires et compatibles. L'OAP « santé et cadre de vie » fixe un cadre opérationnel. La charte « santé - environnement » vient détailler les bonnes pratiques attendues en accompagnement. L'OAP peut même faire référence à la charte comme document guide incitatif. Pour faciliter la mise en œuvre de ces dispositifs, une fiche d'engagement volontaire peut être remplie par les porteurs de projets et une grille d'auto évaluation peut être proposée pour faciliter la mise en œuvre par le service d'urbanisme instructeur des dossiers.

De nombreuses communes ont déjà introduit ces dispositifs réglementaires dans leur PLU et ces pratiques s'étendent. Pour Epinay, il nous apparaît nécessaire et indispensable de les mettre en œuvre avec le PLU en cours de révision.

Si la morphologie urbaine d'Épinay sur Orge est caractérisée par la présence d'un tissu pavillonnaire, de nombreux espaces verts publics, d'un parc arboré de promenade public, d'espaces naturels : vallées de l'orge et de l'Yvette et de terres agricoles protégées, la commune est située dans la périphérie sud urbanisée de Paris et de la petite couronne à proximité d'axes et équipements sources de nuisances sonores et

atmosphériques : aéroport d'Orly, RER de la ligne C, autoroute A6, axe structurant de la RD117 qui traverse la ville, RD 186 au quartier du Breuil. axe structurant important de déplacement transversal pendulaire, rues reliant Epinay à Ballainvilliers et la RN20, ainsi nous constatons que la santé des habitants d'Epinay sur orge dépend en grande partie de cet environnement quotidien. Qualité de l'air, exposition au bruit, présence de nature, confort et qualité des logements, qualité des sols, gestion des eaux : autant de déterminants de santé directement influencés par l'aménagement du territoire. Nous constatons aussi l'existence récente d'îlots de chaleur dans le nouveau quartier de la Gare par la densification récente de l'habitat en remplacement de quartiers pavillonnaires, construction et livraison de près de 500 logements depuis 2021, densification que le nouveau PLU va poursuivre sur l'axe routier structurant de la RD117 que la MRAe décrit « comme étant une voirie à double sens avec des trottoirs étroits également ». En effet, deux OAP sont prévues sur cet axe routier structurant, l'une en centre-ville qui prévoit la construction de 250 nouveaux logements, de commerces et de services sur une superficie de 2,3 ha, l'autre, sur le secteur Mauregard avec 200 nouveaux logements sur 4,9ha. D'autres nombreuses remarques et recommandations ont été émises par la MRAe dans son avis du 1 août 2025 justifiant également l'intégration de cette OAP thématique « santé et cadre de vie » et de la Charte «santé – environnement » qui ont été, déjà, présentées dans la requête N°1 et ne sont pas reprises ici.

C'est pourquoi, il convient que la commune d'Epinay sur orge s'engage à promouvoir un urbanisme favorable à la santé et à l'environnement par des mesures bien pensées en amont à travers une OAP thématique

« Santé et cadre de vie » et une charte « Santé - environnement » annexée à son PLU. Ces dispositifs s'appliqueraient à tous les projets publics ou privés : Aménagement, construction, réhabilitation, ayant un impact significatif sur le cadre de vie.

Chacun de ses dispositifs réglementaires, OAP et Charte, a un cadre juridique distinct mais complémentaire.

##. L'OAP « santé et cadre de vie » a pour fondement juridique la loi Climat et Résilience de 2021 et l'article L.151-5 du Code de l'urbanisme, elle est opposable aux autorisations d'urbanisme. Elle prescrit des objectifs et des principes d'aménagement destinés aux services instructeurs, aux porteurs de projets et aux concepteurs. Elle fait partie intégrante du PLU et elle est opposable.

Une OAP « santé et cadre de vie » pour Epinay Sur orge aura pour objectif de promouvoir un urbanisme favorable à la santé, en agissant sur les déterminants environnementaux, sociaux et économiques de la santé. Elle s'inscrira dans une volonté communale et permettra d'approfondir les actions sur la santé de façon localisée ou thématique comme la protection et la valorisation des vallées de l'orge et de l'Yvette, la qualité des logements, l'accessibilité piétonne ou cyclable sur laquelle la MRAE émet des réserves et des recommandations pour en préciser la réalité, des prescriptions végétales pour limiter les îlots de chaleur ou favoriser les services de proximité pour limiter les déplacements motorisés sur lesquels les nouveaux logements auront des impacts et des incidences négatives.

Cette OAP « santé et cadre de vie » sera la partie du PLU juridiquement opposable, la plus concrète pour se réapproprier les espaces urbains et pour les rendre plus vivables surtout en période de forte chaleur. Elle devrait : Imposer des reculs par rapport aux axes bruyants ou pollués, fixer des règles d'implantation des bâtiments, prévoir des haies végétales de protection entre les axes de circulation et les constructions dans les quartiers en renouvellement urbain sur l'axe routier structurant de la RD117 notamment, (OAP secteurs centre-ville et Mauregard), promouvoir les toitures végétalisées, prévoir des volets et des stores pour protéger de la chaleur.

Fixer des taux de végétalisation, des obligations de plantation d'arbres d'ombrage en végétation haute, une obligation de créer un espace vert ou un espace de jeux avec banc ombragé permettant de profiter de l'îlot de fraîcheur, un espace de bien-être. Favoriser la végétalisation et l'infiltration de l'eau dans le sol pour limiter le ruissellement pluvial et conserver plus de fraie en cœur de ville, dans tous les projets publics et privés.

Imposer pour toute opération d'habitat collectif un local vélo sécurisé avec un minimum de 1 emplacement par logement.

Identifier le rôle de la minéralisation : goudron, béton, de la circulation et du stationnement dans l'intensification de l'effet chaleur urbain et îlot de chaleur.

Imposer l'utilisation de revêtements réfléchissants dans les nouveaux projets.

Préserver et renforcer les cheminements doux entre le centre ville et la station du T12 à Petit Vaux, entre Villemoisson et la Gare du RER, entre le quartier du Breuil et le Centre ville, vers le Collège André Maurois .

Réguler l'implantation des antennes relais ou d'activités nuisibles.

Encourager la performance énergétique des bâtiments, veiller aux bouches d'évacuation des rejets de climatisation.

Délimiter les zones à enjeux sanitaires (zone de bruit, de pollution...) Bien localiser les espaces publics végétalisés à sauvegarder ou à créer. L'OAP « santé et cadre de vie » sera mise en œuvre avec l'Agence régionale de santé, un contrat local de santé pourra être mis en place. Des indicateurs de suivi précis avec un calendrier et des bilans réguliers seront mis en place.

##. La Charte « santé - environnement » n'est pas obligatoire, mais nous demandons qu'une charte soit annexée au PLU en prolongement de l'OAP « santé - cadre de vie ». La santé est un droit fondamental, influencé non seulement par l'accès aux soins, mais aussi par l'environnement quotidien. La commune doit s'engager à favoriser un urbanisme protecteur et promoteur de santé, en intégrant les déterminants de santé dans ses projets d'aménagement. La Charte est sans portée juridique, mais elle est incitative. Elle fixe des recommandations thématiques : santé, bruit, air, matériaux. Elle s'adresse aux aménageurs, promoteurs, architectes et investisseurs. Elle est annexée au PLU.

La Charte « santé- environnement » doit avoir pour objectif : Préserver la santé environnementale : air, bruit, nature, climat... Réduire les inégalités de santé territoriales.

Prévenir les risques environnementaux et sanitaires.

Construire un cadre de vie favorable au bien être mental et social. Favoriser l'activité physique, le bien être mental, et la cohésion sociale, Assurer un cadre de vie sain, accessible, et résilient.

Sensibiliser les porteurs de projets aux enjeux de santé publique.

La charte « santé - environnement » doit prévoir les engagements thématiques suivants :

Réduction des nuisances sonores : en vérifiant l'exposition aux bruits routiers ou ferroviaires de tout projet, en prévoyant des implantations de bâtiments, murs ou haies anti bruit adaptées, en s'assurant de l'isolement acoustique des logements proches d'axes routiers structurants de circulation : RD 117 - grande rue , RD 186 dans le quartier du Breuil, Rue de la Division Leclerc , Rue du Petit Parc reliant Epinay et Ballainvilliers et la RN 20.

Qualité de l'air intérieur : par l'usage de matériaux adaptés, la ventilation naturelle ou mécanique de qualité des appartements et des garages.

Réduire l'artificialisation des sols, préserver ou restaurer la pleine terre, favoriser la biodiversité par des haies, arbres, jardins dans tout nouveau projet de construction de plus de 20 logements.

Sols pollués et risques sanitaires : réaliser des études de sol, traiter ou dépolluer les sols si nécessaire avant tout usage résidentiel ou sensible (Ecole...) surtout avec l'OAP secteur Gare, ou la MRAE, déjà saisie d'un projet de construction de logements, a émis des réserves sur ces points dans son avis du 28 août 2024, voilà, un an (APJIF) qui a conduit au refus du projet du promoteur.

Qualité de l'air extérieur et confort climatique : en maintenant ou en restaurant la végétation haute (arbres d'ombrage) dans tout projet supérieur à 500 m², en limitant l'usage des revêtements minéraux sombres ou imperméables, en évitant des clôtures pleines qui freinent la circulation de l'air.

Favoriser l'accessibilité universelle : PMR, seniors, familles.,

Intégrer des professionnels de santé : en impliquant l'ARS et les professionnels de santé du territoire (CPTS) en phase de programmation pour les projets.

Intégrer des espaces publics et privés accessibles dans chaque nouveau projet, en prévoyant au minimum % de surface en pleine terre dans les opérations supérieures à 10 logements, en intégrant des jardins partagés, en sauvegardant les espaces verts publics existants ou en créant des espaces de verdure arborés (arbres d'ombrage) ainsi que les arbres d'alignements, en imposant les toitures végétalisées.

Prevention des moustiques et-autres insectes et stagnation d'eau : en évitant les points d'eau stagnante (poubelles, bacs, zones creuses non drainées), en privilégiant des dispositifs d'infiltration des eaux pluviales bien entretenus (noues végétalisées bassins secs).

Nuisances de chantier : en réduisant les impacts sonores et les poussières (horaires, bâches, arrosage des gravats), en communiquant en amont avec les riverains et les équipements sensibles (Crèches, écoles, EHPAD).en prévoyant un plan de mobilité des engins adapté à la voirie locale et aux horaires de vie et de déplacements des habitants riverains.

Pour la mise en œuvre et le suivi, même si la charte «santé - environnement » n'est pas opposable, sa prise en compte est attendue

-tout projet faisant l'objet d'une demande d'autorisation d'urbanisme.

Tous les maîtres d'ouvrage seront informés de ces enjeux en phase d'instruction des permis de construire. Pour cela, la commune mettra à disposition des opérateurs une fiche de suivi que chacun devra remplir pour démontrer leur engagement. Une grille d'évaluation simplifiée pourra être utilisée par le service d'urbanisme pour apprécier la qualité sanitaire du projet. Une convention de partenariat pourra être signée entre la commune et certains opérateurs pour formaliser des engagements réciproques.

Cette charte « santé-environnement » que nous demandons d'inclure en annexe du PLU en complément de l'OAP « santé- cadre de vie » à vocation à être un référentiel commun entre la commune, les acteurs de l'aménagement, les maîtres d'ouvrage, les habitants et les institutions de santé. Elle renforce la cohérence entre le PLU, les politiques locales de santé et la transition écologique de territoire communal.

Cette charte sera mise en œuvre en collaboration avec l'ARS et les spinoliennes et les spinoliens.

L'OAP « santé -cadre de vie »et la Charte « santé-environnement » qui seront intégrées au PLU d'Epinay sur orge s'inscriront pleinement dans les objectifs contemporains de l'urbanisme durable respectueux de la Charte de l'environnement, du SDRIF-E , en particulier ses OR 70 et72, et

répondrons aux recommandations faites par la MRAe . Ces dispositifs répondront à des besoins sanitaires de la commune bien identifiés. Ils contribueront à une planification opérationnelle en faveur du bien être et de la qualité de vie des spinoliennes et des spinoliens. Ils constituent une avancée structurante pour intégrer le droit à la santé dans les documents d'urbanisme de la commune.

C'est pourquoi, Monsieur le commissaire enquêteur, nous vous demandons de bien vouloir, dans vos conclusions, demander à M. le Maire, d'intégrer cette OAP « santé -cadre de vie » et la Charte « santé – environnement » au projet de PLU de la commune d'Epinay sur orge afin de construire une ville où il fera bon vivre pour les générations actuelles et les futures générations à venir de spinoliens. Nous considérons que c'est notre devoir de vous le demander, pour cela nous souhaitons et devons utiliser toutes les possibilités juridiques qui sont à notre disposition surtout lorsqu'elles sont prises sur la base de valeurs constitutionnelles, du SDRIF-E , et des recommandations de l'Autorité environnementale que nul ne saurait écarter . C'est tout le sens de cette démarche qui nous anime Monsieur le Commissaire enquêteur. »

Mr Guy Malherbe .

9 rue des carrières . Epinay sur orge.

3-santé -cadre de vie.

« -Monsieur le commissaire enquêteur,

Ce message vient compléter et préciser les deux requêtes remises le 20 octobre 2025

Le quotidien d'information des élus locaux, Maire info, vient d'appeler dans un article récent, l'attention des collectivités sur ce qu'il qualifie d'enjeu de premier plan, la lutte contre les pollutions sonores qui est , selon le quotidien, un enjeu politique d'avenir pour les territoires.

Dans les transports, chez soi ou encore dans les lieux publics, la surexposition au bruit est un enjeu de santé publique local. L'OMS considère le bruit comme le second facteur environnemental le plus nocif en Europe après la pollution de l'air qui lui est très souvent associé.

En juin dernier, la Commission de l'aménagement du territoire du Sénat a réalisé un sondage qui montrait que 45% des français se considèrent exposés au bruit des déplacements routiers ou encore ferroviaires .

Les effets du bruit peuvent aller jusqu'à la perte définitive de l'audition, mais ils sont aussi source de gêne et de perturbation du sommeil, facteur de risques de maladies cardiovasculaires, et de troubles des capacités d'apprentissage des enfants .

Il est conseillé aux collectivités de procéder à une cartographie du classement sonore des voies et des bruits qui permet d'identifier et de localiser les enjeux liés aux nuisances sonores et les zones vulnérables afin de disposer des informations adéquates pour éclairer ses choix en matière d'aménagement urbain et d'action en faveur d'un environnement sonore de qualité et plus globalement de la santé des populations. Cette cartographie permet d'éviter l'implantation de bâtiments sensibles, crèches, écoles, logement social, de santé, Ehpad, dans des zones sensibles.

Plusieurs leviers peuvent être actionnés afin de réduire les nuisances sonores et de pollution de l'air : limiter la place de la voiture bien que la voiture reste essentielle pour la majorité des citoyens, interdiction des poids lourds, création de déviations, limitation de vitesse qui peut entraîner une congestion du trafic induisant d'autres nuisances comme la pollution de l'air, dos d'âne, carrefour surélevés, chicanes, rétrécissement des voies pouvant créer aussi des nuisances pour les riverains immédiats (freinage, accélération, .) ou des radars sonores chargés de mesurer le bruit émis par les véhicules et les deux roues.

En dehors de l'axe routier, les collectivités peuvent agir en végétalisant , en créant des haies de verdure, ou en utilisant des revêtements absorbants d'un point de vue acoustique.

Les collectivités sont invitées à se saisir d'un outil gratuit en ligne DiagBruit qui fournit une évaluation du risque sonore sur une parcelle au travers d'un score non technique et illustré par des situations de la vie courante.

Le quotidien souligne l'enjeu politique sensible du bruit qui crée de nombreuses crispations. Il conseille aux élus locaux de davantage impliquer et associer le public et les citoyens, par exemple à l'occasion d'un diagnostic territorial. Ce qui n'a pas été fait pour la révision de ce PLU.

Ces éléments de réflexion donnés par le quotidien des élus locaux mettent bien l'accent sur cet enjeu politique sensible pour la santé des populations et renforcent la nécessité de créer une OAP réglementaire « santé - cadre de vie » accompagnée de la Charte « santé - environnement » prévoyant :

- *une implication et une consultation des spinoliens à l'occasion de la réalisation de diagnostics de bruit dans un secteur d'aménagement,*

- l'établissement d'une cartographie du classement sonore des voies et des bruits permettant d'identifier et de localiser les zones sensibles, et les enjeux liés aux nuisances sonores pour éclairer les choix d'aménagement urbain,

- *l'utilisation de DiagBruit, outil gratuit, permettant d'améliorer l'aménagement urbain, la santé, le cadre de vie et l'environnement des populations d'aujourd'hui et de demain de la commune.*

Ces éléments viennent compléter, si nécessaire, les deux requêtes que je vous ai remises le 20 novembre 2025 lors de votre permanence. »

Mr Guy Malherbe

9 rue des carrières.

« Monsieur le commissaire enquêteur, cette publication de la banque des territoires qui rapporte une étude du haut commissariat à la stratégie et au plan demandant un renforcement tous azimuts de la politique de lutte pour la santé et l'environnement vient en appui de la demande de création d'une OAP et d'une charte santé Environnement dans le PLU d'Epinais dont je vous ai saisi par une requête en ce sens. Les actions doivent se situer à tous les niveaux en commençant par le niveau local et le PLU. Je la soumetts à votre bienveillante attention.

https://www.banquedesterritoires.fr/le-haut-commissariat-la-strategie-et-au-plan-prone-un-renforcement-tous-azimuts-de-la-politique?pk_campaign=newsletter_quotidienne&pk_kwd=2025-10-29&pk_source=Actualit%C3%A9s_Localitis&pk_medium=newsletter_quotidienne »

prévention santé (dépistages, ateliers bien-être, permanences sociales). Améliorer la qualité environnementale et sanitaire du cadre de vie Dans les secteurs exposés à la pollution sonore (A6, voie ferrée), il faudra prévoir des écrans paysagers ou plantations denses sur une bande de 5 à 10 mètres afin de limiter les nuisances et utiliser ses réservoirs de biodiversité pour développer les continuités écologiques. Les constructions de nouveaux équipements sources de nuisances sonores seront interdits à proximité immédiate de zones habitées ou sensibles. Les zones calmes (cœurs d'îlot, espaces verts accessibles au public) seront protégées et il conviendra d'en créer de nouvelles. Promouvoir le bien-être et la santé mentale Tout projet d'aménagement d'une surface de plancher supérieure à 3 000 m² devra intégrer un espace collectif de convivialité (placette, jardin partagé, aire de détente o

Les nouveaux quartiers ou requalifications devront prévoir des lieux d'échanges intergénérationnels et soutenir les initiatives associatives liées à la santé et au bien-être. Les écoles, équipements sportifs et culturels devront être considérés comme des points d'appui pour les actions de prévention santé. Encourager les mobilités actives et les modes doux Prévoir la continuité des cheminements piétons et cyclables reliant les logements aux équipements publics et/ou aux commerces de proximité. Intégrer un espace réservé aux modes actifs dans toute création de voie nouvelle. Renforcer la sécurisation de l'espace public aux abords des gares, stations et arrêts de bus, et définir des aménagements en faveur des piétons permettant d'éviter des accidents tout en facilitant les cheminements (sans restriction d'âge et de handicap). ► Faciliter l'accessibilité des aménagements piétons aux personnes à mobilité réduite. Faciliter la mobilité des enfants, en étudiant le mobilier urbain, son implantation, sa lisibilité à hauteur d'enfants. Garantir la nature et la fraîcheur en ville Le maintien des arbres existants doit être privilégié dans les espaces de pleine terre, les jardins, les espaces publics et les projets d'aménagement. L'abattage d'un arbre ne peut être autorisé qu'en cas de nécessité avérée : - pour des raisons sanitaires (prévention ou limitation de la propagation de maladies ou de parasites), - ou pour des raisons de sécurité publique.

Tout projet d'aménagement entraînant un abattage d'arbre pour un motif autre que sanitaire ou de sécurité devra justifier de son intérêt général et démontrer l'absence d'alternative technique. Dans tous les cas,

Commissaire enquêteur : Il est demandé l'avis de monsieur le maire concernant ces propositions. Bien que nouvelle, l'OAP « santé et cadre de vie » se généralise ; elle permet de rassembler les mesures voulues dans ce domaine très sensible et important, offrant un cadre d'action et, point crucial, elle s'impose alors lors de toute opération de renouvellement urbain.

Une charte peut accompagner cette OAP.

Remarque de la commune : Cf réponse à la requête précédente (association libres et indépendants pour ÉPINAY-SUR-ORGE)

Par ailleurs, la commune engage également un travail avec la CPS pour la création d'une Charte qualité promoteur qui intégrerait cette dimension sanitaire.

« Monsieur le Commissaire enquêteur.

Après un entretien avec un spécialiste du SDRIF-e à la région île de France , j'ai pu lever un doute sur le nombre de logements à construire tel qu'il résultait d'une analyse de SDRIF- Explorer . Ceci me conduit à modifier la requête N°1 que je vous ai transmise. Cette modification ne change en rien la remarque de fond : pourquoi 550 logements à construire d'ici 2035. Cette requête N°1 modifiée se substitue donc à celle déjà transmise. Je vous prie de bien vouloir m'en excuser ».

4-Enquête publique. Requête N°1 MODIFIÉE

« Monsieur le Commissaire enquêteur.

Lors de la réunion publique organisée par M.le Maire, il a été présenté des documents expliquant que le PLU respectait le SDRIF-E , ce qui est normal, même si celui ci n'avait pas de valeur juridique à l'époque de cette réunion . Et, il était précisé par un diaporama, voir en pièce jointe, que « le Sdrif-e impose une croissance de 15% du nombre de logements », et que « La commune respecte dans son projet de PLU le minimum des obligations imposées par le SDRIF-E ». Si ces indications ne posent pas de problème, en soit, en revanche, le montage photographique accompagnant ce texte sur ce même diaporama montrant que « +15%= 550 logements d'ici 2035 » soulève des questions. Précision importante, il est dit que la source de ces informations est l'Institut PARIS Region.

La première question, pour faire observer qu'il est omis de préciser sur ce document qu'elle est la base de calcul des 15% permettant de donner un résultat de 550 logements « d'ici 2035 » ? .

La deuxième question, pourquoi cette date de 2035 alors que le SDRIF-E fixe une date pour atteindre l'objectif qu'il a prévu à 2040 laissant plus de temps aux communes pour le mettre en œuvre ?

Ces imprécisions altèrent profondément la sincérité de l'information qui a été donnée lors de cette réunion publique aux spinoliennes et aux spinoliens présents. Il y a même eu une désinformation de la population par omission d'informations complémentaires importantes. Sur ce point, concernant les modalités d'association du public en amont du projet du PLU , la MRAe constate dans son avis rendu sur le PLU , le 1 août 2025, que les modalités et les résultats de cette concertation ne sont pas précisés par le dossier du PLU , et qu'il est donc impossible d'appréhender leur intégration dans la conception du projet . (1)

En effet, si l'on consulte la fiche de la commune d'Epinay sur orge sur le site SDRIF- Explorer publié par l'Institut Paris- Region que lit on ? (un bel outil pédagogique)

D'abord que la commune relève de l'application de l'Orientement Réglementaire : OR 57, et en particulier de la catégorie des communes situées à environ 2 km d'une gare, elle précise clairement :

Que le nombre de logements qui doit servir de base de calcul est de : 4694.

Que l'objectif d'accroissement de la densité résidentielle est de :15%

Que le nombre de logements supplémentaires attendus en 2040 est de : 704 logements

Que le rythme de logements annuel moyen de progression du parc de logements pour atteindre cet objectif est de: 46,9 logements .

Ainsi, une information conforme au SDRIF-E et à la source citée en référence de l'Institut Paris- Region, aurait dû conduire à écrire que , à échéance de 2035, l'objectif fixé par M.le Maire au prochain PLU , sur la base de l'orientation réglementaire OR 57 et d'un rythme moyen annuel de progression du parc de logements de 46,9 le nombre de logements à construire d'ici 2035 était égal à 46.9×9 (car ce PLU ne sera opérationnel qu'en 2026) = 422 logements et non 550 .

Ce nombre de 422 logements à construire qui doit être retenu par cohérence avec la date de 2035 , serait conforme au prévisions du SDRIF-E et ne poserait donc pas de problème de légalité avec le contrôle de légalité . En même temps, cette rectification que nous demandons d'opérer répondrait aux nombreuses recommandations faites par la MRAe, et en particulier à celle visant notamment l'impact sur la santé du projet de PLU. La MRAe relève , à juste titre, l'impact que la pollution de l'air et les nuisances sonores des déplacements motorisés engendrés par les nouveaux logements sur l'axe routier urbain structurant le territoire de la RD117 (Grande rue Route de Corbeil) , vont avoir sur la santé de la population. La MRAe décrit cet axe routier « comme étant une voirie à double sens avec des trottoirs étroits également » .

422 logements à construire à échéance de 2035 ,et non 550, voilà la vraie information qui aurait du être fournie aux spinoliennes et aux spinoliens présents, au delà à tous les visiteurs du site de la commune, et de surcroît au conseil municipal. D'ou sort le chiffre de 550 logements ? Certainement pas d'un calcul mathématique !! Il aurait mérité une explication circonstanciée et des justifications. Pourquoi prévoir 550 logements et non 422 qui sont le résultat mathématique de l'application du SDRIF-e ? Cela manque pour le moins de justification, d'explication, de clarté et de transparence. Pourquoi vouloir réaliser d'ici 2035 , 78% des 704 logements pour lesquels le SDRIF-e a fixé une échéance à 2040 ? Rien dans le dossier du PLU ne permet d'expliquer et de justifier cette décision. Le compte rendu de la séance du conseil municipal du 7 avril 2025 sur le bilan de la concertation et l'arrêt du projet de PLU n'apporte aucune réponse à ces questions.

En outre , s'il est loisible à M.le Maire de donner au PLU de la commune un objectif à l'horizon de 2035 et non pas de 2040 , comme le fait le SDRIF-E , le choix de cette échéance de 2035 aurait mérité des justifications et explications, comme le nombre de 550 logements à construire. Nous considérons que M.le Maire aurait du justifier le choix de cette échéance de 2035 plus proche que celle retenue par le SDRIF-e de 2040 car , par ce choix ,il prévoit de réaliser 78% des objectifs fixés par le SDRIF-e, sur une durée restreinte. Pourquoi vouloir réaliser 78% des objectifs sur une durée réduite et donc une échéance plus contrainte pour la réalisation d'un tel objectif que la MRAE juge ambitieux. ? Quel raisonnement sous-tend ce projet de PLU avec une échéance fixée à 2035 ? Cette accélération soulève des inquiétudes d'autant plus que la MRAe note des insuffisances dans le dossier de présentation du projet. Elle observe que l'analyse de l'état initial de la commune comporte des éléments de contexte souvent trop généraux, que peu d'études ont été réalisées mais aussi que l'absence de données significatives nuit à la caractérisation des enjeux environnementaux. Elle regrette que la cartographie n'est pas focalisée sur les secteurs du projet, en particulier les secteurs d'OAP, pour permettre de faciliter la compréhension des enjeux . Elle note que des approfondissements visant à quantifier et qualifier les impacts potentiels induits par le projet de révision du PLU permettraient de mieux encadrer les projets d'aménagement et de limiter leurs incidences négatives . Elle recommande en conséquence de compléter l'analyse de l'état initial en produisant des données permettant de mieux quantifier et qualifier les incidences du projet. La MRAe a remarqué qu'une liste d'indicateurs de suivi du projet était prévue mais que ceux-ci ne sont pas assortis de modalités de suivi(source et périodicité) . Il ne sont pas dotés non plus de valeurs cibles , d'un calendrier et de mesure correctives en cas de non atteinte des objectifs environnementaux ». Elle recommande donc de corriger ses manquements. La correction de ces manquements est indispensable car la MRAe souligne l'impact que la pollution de l'air et les nuisances sonores des déplacements engendrés par les nouveaux logements sur l'axe routier urbain structurant le territoire de la RD 117 (Grande rue et Route de Corbeil) vont avoir sur la santé de la population. Elle décrit cet axe routier « comme étant une voirie à double sens avec des trottoirs étroits également » . Deux OAP sont , en

effet, prévues sur cet axe routier urbain structurant , l'une en centre ville qui prévoit la construction de 250 nouveaux logements , de commerces et de services sur une superficie de 2,3 ha , l'autre ,sur le secteur Mauregard avec 200 nouveaux logements sur 4,9 ha.

Ces remarques conduisent l'Autorité environnementale à s'interroger sur l'adaptation des transports en commun, des circulations douces et des pistes cyclables afin de réduire les déplacements motorisés, la pollution de l'air et les nuisances sonores. Elle observe d'après le rapport , que 59% des actifs utilisent un véhicule individuel pour le trajet domicile - travail, 31% utilisent les transports en commun. Aussi, elle estime que l'analyse de l'état initial aurait pu apporter des éléments quant à l'offre actuelle, en précisant l'état de saturation des lignes de bus et aux attentes des usagers pour faire des propositions sur l'amélioration de la desserte en transport en commun. Concernant les circulations douces , elle note que le dossier ne traite pas suffisamment l'enjeu des mobilités et que le maillage des pistes cyclables n'est pas finalisé et présente des discontinuités sur certains axes . Surtout, l'Autorité environnementale juge que la nécessaire transformation des usages et pratiques en matière de transport face aux enjeux environnementaux et économiques (pollution, changement climatique, hausse du coût du pétrole, etc..) devrait motiver la commune à définir des stratégies ambitieuses pour réduire la dépendance à l'usage de la voiture individuelle. De plus, observe t'elle , le fort développement du territoire, en particulier la construction de nouveaux logements et l'accueil de nouvelles activités économiques, va engendrer des besoins de déplacements supplémentaires. Or, le dossier n'évalue pas les impacts de ces nouveaux déplacements induits par le projet de PLU qui vont avoir des conséquences négatives sur la qualité de la santé et de vie des populations . Parmi les indicateurs , il pourrait être inclus un comptage des déplacements enregistrés surtout lors des déplacements domicile / travail, le matin et le soir, à la pointe journalière, hors périodes de vacances. Enfin, L'autorité environnementale invite la commune à mettre en place une politique volontariste pour traiter la vacance de logements , 335 logements en 2021, soit 7,2% du parc, et répondre ainsi à une partie de la demande locale de logements.

Concernant l'OAP du secteur Gare qui prévoit la construction de 50 logements et le développement d'activités artisanales , commerciales ,de bureaux ,services et équipement sur 5,4 ha ,il faut signaler que cette OAP est située sur un site en zone d'aléas fort au risque d'inondation par débordement de rivière , ce qui s'est produit récemment , (la crue a pénétré à l'intérieur du centre commercial de Carrefour) et qu'un projet d'aménagement de ce site a été refusé par la commune à la suite d'un avis de la MRAE du 28 août 2024 , voilà un an (APJIF - 2024-059) . L'autorité environnementale avait demandé de démontrer la compatibilité du projet avec le PLU de la commune compte tenu du caractère non constructible pour l'habitat du secteur concerné en raison du risque d'inondation . Elle avait demandé également de démontrer la conformité du projet avec les prescriptions du PPRI de l'Yvette et de celui de l'Orge et de la Sallemouille ou à défaut de revoir la conception du projet d'aménagement . Elle avait aussi demandé des précisions sur l'efficacité des mesures prévues en cas d'inondations , des mesures de protection contre le bruit avec la proximité de la ligne C du RER et de protection de la faune et de la flore avec la présence d'espèces protégées. Elle avait souligné aussi la présence de remblais en sous sol qui pourraient présenter des risques de toxicités. Finalement ce projet a été refusé par la commune, il convient donc de vérifier si ce nouveau projet d'aménagement de l'OAP secteur gare ,qui concerne le même secteur, est bien compatible avec l'avis donné par la MRAE en 2024, il y a un an seulement. Nous avons observé qu'une demande d'autorisation de construire a été déposée auprès des services de l'urbanisme le 4 juin 2025 pour la construction de 165 logements sur un terrain situé 47 rue de Corbeil concerné par l'OAP du secteur de la Gare . Cette demande d'autorisation est à ce jour en sursis de statuer.

Monsieur le Commissaire enquêteur, si vous nous permettez cette métaphore sur un sujet aussi important pour les habitants, nous disons que l'urbanisation d'une commune et l'accueil d'une nouvelle population c'est comme la recette de la mayonnaise : « il faut intégrer l'huile minutieusement pour la réussir, si ça va trop vite , cela tourne au vinaigre ».

Or, les observations et les recommandations faites par la MRAE montre les conséquences d'un projet de PLU qui tend à verser l'huile trop rapidement et qui risque de faire tourner au vinaigre la recette. Pourquoi, vouloir

construire 78% des logements en 9 ans , sans aucune justification ou explication, alors que le SDRIF-e fixe une échéance plus lointaine et raisonnable à 2040 pour atteindre son objectif, laissant le temps aux communes de s'adapter et d'adapter les besoins en services publics pour bien accueillir les nouvelles populations, voire de corriger les erreurs qui auraient pu être commises en cours de route .

C'est ainsi, que nous constatons aujourd'hui que la commune vient de faire livrer en urgence ,durant le mois d'aout , des préfabriqués pour y ouvrir des classes supplémentaires à l'école Albert Camus et pouvoir accueillir les élèves qui arrivent avec leur famille sur la commune . Les secteurs scolaires ont dû être modifiés ,en urgence, par délibération du conseil municipal le 23 juin 2025 pour répartir , aussi bien que possible, les élèves des différents quartiers , et en particulier ceux du quartier de la Gare, dans les trois écoles maternelles et les deux écoles élémentaires , malgré ce nous avons observé sur les affiches des écoles que dans toutes les écoles les effectifs des classes sont proches de 30 élèves . Ce problème de capacité d'accueil se répercute , bien évidemment, sur la restauration scolaire et les centres de loisirs maternels et élémentaires. S'il existe , déjà aujourd'hui, des tensions conduisant le conseil municipal à modifier les secteurs scolaires pour l'accueil des enfants dans de bonnes conditions , celles ci risquent d'être accrues pour l'école élémentaire et maternelle Paul Valéry avec l'OAP du secteur centre ville qui prévoit la construction de 250 logements et pour l'école élémentaire et maternelle Albert Camus avec l'OAP du secteur de Mauregard et la construction de 200 logements. Selon les statistiques de l'INSEE , 550 logements, c'est environ 275 enfants , 422 logements, ce serait environ 211 enfants, c'est déjà beaucoup, mais ce serait ,tout de même, moins d'élèves à accueillir dans de bonnes conditions et moins de tensions sur les effectifs en attendant la construction d'une école qui , si rien n'est entrepris très rapidement, ne pourra pas ouvrir ses portes avant la rentrée 2028 , voire au delà.

Pour l'ensemble de ces motifs, nous vous demandons Monsieur le Commissaire enquêteur de demander à M.le Maire de remplacer le nombre de 550 logements à construire d'ici 2035 qui ne correspond à rien par celui de 422 qui résulte de l'application mathématique de l'orientation réglementaire OR 57 , et donc tout à fait conforme au SDRIF-E . Nous le soulignons, de nouveau, c'est très important, ce nombre de logements ne soulèvera aucun problème avec le contrôle de légalité car il est conforme au SDRIF-e . Il permettrait une application moins brutale de ce SDRIF-e en lissant dans le temps sa mise en œuvre et de donner le temps à la commune de répondre à des interrogations de la MRAe sur l'adaptation des transports en commun, des circulations douces et des pistes cyclables afin de réduire les déplacements motorisés, la pollution de l'air et les nuisances sonores et les tensions sur les capacités d'accueil dans les écoles . C'est à dire améliorer la qualité de la santé et de vie de la population d'aujourd'hui et de demain.

Cette demande complète et va dans le même sens que notre requête demandant la création d'une OAP thématique sur la santé et d'une charte sur la santé . En effet, Il ne peut être imaginé une densification aussi importante du centre ville et du quartier de Mauregard surtout après l'épisode de la canicule que la France et Epinay viennent de connaître et dont il est prévu son renouvellement sans en mesurer les conséquences sur la santé des d'habitants d'aujourd'hui et de demain. Cette densification va voir disparaître des îlots de fraîcheur de quartiers pavillonnaires peu denses par des îlots de chaleur néfastes pour la santé des spinoliennes et des spinoliens en bordure d'un axe de circulation structurant , RD 117 (Grande rue la Rue de Corbeil) et donc très fréquenté. La MRAe aurait pu demander de communiquer les flux de circulation enregistrés sur cet axe structurant, notamment aux heures de pointe au moment des déplacements domicile - travail.

La santé des habitants d'aujourd'hui et de demain doit être notre préoccupation primordiale , c'est l'objet de notre démarche avec les deux requêtes que nous vous présentons :

- La première , c'est l'objet de cette requête N°1, pour remplacer le chiffre de 550 par celui de 422 qui résulte tout simplement de l'application mathématique de l'orientation réglementaire OR 57. Cette rectification permettra de réduire de façon très conséquente les OAP du Centre ville et du Mauregard et de laisser la réflexion ouverte dans les années à venir pour voir comment répondre aux orientations du SDRIF-e fixées pour 2040 .
- La seconde pour compléter le PLU par une OAP «Santé et cadre de vie » et une Charte «Santé - environnement » . Le développement et la présentation de ces dispositifs réglementaires font l'objet de la

requête N°2 en vue de leur intégration au projet de PLU soumis à l'enquête publique, comme le font aujourd'hui de nombreuses communes.

Ces deux requêtes répondront à la remarque faite par la MRAe dans son avis du 1 août 2025 (page20) ,où elle écrit « En l'état des informations dont dispose l'Autorité environnementale , le projet de PLU ne pose pas , par ses règles,, des conditions suffisantes pour que les opérations envisagées n'aient pas des conséquences notables sur la santé humaine au regard de l'exposition au bruit et à la pollution de l'air. » c'est clair.

L'Autorité environnementale recommande , en conséquence, de :

- Présenter des données plus précises sur la qualité de l'air et l'ambiance sonore sur le territoire communal, permettant d'identifier les sources de pollutions atmosphériques et de bruit , ainsi que les situations d'exposition des populations actuelles et futures ;
- Préciser le nombre d'habitants supplémentaires qui seront exposés aux nuisances sonores et à la pollution atmosphérique ; (Deux OAP centre ville et Mauregard, soit 450 logements sur la RD 117 ,soit environ 1800 nouveaux habitants auxquels il conviendrait d'ajouter les résidents actuels pour mesurer l'impact total de la population concernée .
- Intégrer à la révision du PLU des mesures permettant de réduire les nuisances sonores à des niveaux proches de valeurs recommandées par l'OMS.

Enfin, la MRAe demande de préciser comment le maître d'ouvrage envisage de tenir compte de l'avis de l'Autorité environnementale , le cas échéant, en modifiant son projet. La mise en œuvre de ces deux requêtes devrait constituer une réponse à la MRAe et montrer que ses observations ont bien été prises en compte dans le projet de PLU suite à l'enquête publique.

Ce projet de PLU est un moment très important qui va marquer pour toujours l'avenir de notre commune d'Epinay sur orge, et nous en sommes tous responsables.

C'est aussi donner du sens par ces deux requêtes aux mots « développement durable » .

Guy Malherbe .

9 rue des carrières .

Epinay sur orge.

(1) Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale Ile de France (MRAE) du 1 août 2025 sur la révision du PLU d' Epinay sur orge publié sur Internet. APPIF 2025 79

Commissaire enquêteur :

-Le choix d'aller au-delà des objectifs du SDRIF-E a-t-il été guidé par une quelconque obligation ?

-Comment a été calculé le nombre de logements à construire ?

-Les besoins en infrastructure (notamment scolaire) ont-ils été bien prévus ?

Remarque de la commune :

La justification du scénario de développement du PLU, au regard des objectifs du SDRIF-E, est présentée au sein du tome 3 du rapport de présentation :

02

LE SCÉNARIO DE DÉVELOPPEMENT

La ville privilégie un scénario de croissance démographique mesurée et maîtrisée conduisant le territoire à une population d'**environ 13 000 habitants d'ici 2035**.

Cette orientation doit permettre à ÉPINAY-SUR-ORGE de répondre à plusieurs enjeux comme

- poursuivre sa politique d'accueil de nouveaux habitants et apporter une réponse face à la demande en logements ;
- faciliter le parcours résidentiel des spinoliennes et spinoliens ;
- travailler au renouvellement urbain du tissu mutable existant.

	2021	2035
Population	10 760	13 000
Population supplémentaire	-	+ 2 240
Taille des ménages	2,34	2,34

En 2021, les données INSEE enregistrent 4 663 logements à ÉPINAY-SUR-ORGE. Entre 2021 et 2024, ce sont 843 logements (356+487) qui ont été livrés sur la commune, rapportant à **5 506 le nombre de logements du parc spinolien en 2024**.

Le Projet communal vise, à l'horizon 2035, le respect des objectifs du SDRIF-E en matière de production de logements au sein de son enveloppe urbaine.

logements					
Logements 2021	Logements 2022-2024	encore attendus en 2024	logements 2040 *	15%	total log 2040
4663	356	487	5506	826	6332

* +15% : Le nombre de logements au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E doit progresser de 15% minimum, à l'horizon 2040, dans les communes situées dans un rayon de 2 kilomètres autour d'une gare, ainsi que dans celles situées dans les polarités de l'espace rural.

Soit +826 logements à réaliser dans l'enveloppe urbaine entre 2025 et 2040 (52 logements par an).

Le PADD du PLU#2 présentant une hypothèse de développement à l'horizon 2035, **ce sont donc environ 550 logements qui devront être construits au sein de l'enveloppe urbaine d'Épinay-sur-Orge**.

Ainsi, entre 2025 et 2035, la croissance démographique projetée induit :

- environ 2 240 habitants supplémentaires par rapport à 2021 ;
- la construction d'environ 1 393 logements entre 2021 et 2035 dont 843 déjà réalisés entre 2021 et 2024, soit 550 logements à réaliser entre 2025 et 2035 (une moyenne de 55 logements par an).

	2021	2024	2035
Logements du parc	4 663	5 506	13 000
Logements supplémentaires par rapport à 2021	-	+843	+ 1 393
Logements supplémentaires par rapport à 2024	-	-	+ 550

La base du calcul est ainsi détaillée au sein du tableau bleu ci-dessus sur la base des éléments communiqués par le service urbanisme de la ville.

Ainsi, l'OR 57 du SDRIF-E explique que les +15% de logements à produire au sein de l'enveloppe urbaine à l'horizon 2040 doit être calculé à partir du nombre de logements existant au sein des espaces urbanisés à la date d'approbation du SDRIF-E.

Ce sont donc les logements existants et attendus jusqu'à fin 2024 qui ont été comptabilisés pour calculer les +15%.

A noter qu'à la date de débat complémentaire du PADD (décembre 2024), le site du SDRIF-Explorer (qui n'est qu'un outil d'aide mais ne présente pas de valeur réglementaire) n'était pas encore disponible, il ne l'a été qu'en juillet 2025.

Les objectifs du SDRIF-E visent une temporalité à 2040. Le PLU calculé à l'horizon 2035 ne va pas au-delà des objectifs 2040 du SDRIF-E. Tout logement qui aura été produit avant 2035 ne sera plus à faire à l'horizon 2040.

Aussi, la question du logement social est à prendre en compte. Effectivement, afin de rattraper son retard, la commune se doit de produire du logement. Cet élément a aussi guidé en partie les choix du scénario de développement.

Enfin, ce chiffre a été défini en fonction du potentiel des secteurs de projets. Effectivement, sous-estimer ou réduire la densité des OAP induirait la densification du tissu résidentiel par ailleurs ou la poursuite de l'urbanisation des phases 3 et 4 de la ZAC de la Croix Ronde avec la remobilisation d'environ 10 hectares de terres agricoles que l'équipe municipale en place entend épargner de toute construction pour permettre la poursuite de l'activité agricole et la préservation des paysages (zone A).

C'est pour toutes ces raisons que l'hypothèse de 550 logements à l'horizon 2035 a été retenue.

En ce qui concerne les équipements scolaires, une nouvelle école va ouvrir à la rentrée 2029, avec l'accueil d'environ 300 élèves.

[Proposition du nouveau schéma de l'OAP Mauregard](#)
pour prise en compte des remarques issues de l'enquête publique :

