

Commune d'Épinay- sous-Sénart

Plan Local d'Urbanisme

1 / Rapport de présentation

1.4 / Justifications

Dossier arrêté le :

22/03/2023

Mise à l'Enquête
publique :

28/08/2023
au
30/09/2023

Dossier approuvé le :

13/12/2023

Sommaire

1	COMPATIBILITE DU PLU DANS LA HIERARCHIE DES NORMES	3
1.1.	LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ÎLE-DE-FRANCE.....	3
1.2.	LE SCHEMA REGIONAL DE COHERENCE ÉCOLOGIQUE	4
1.3.	LE SCHEMA REGIONAL DU CLIMAT, DE L'AIR ET DE L'ENERGIE (SRCAE)	4
1.4.	LE PLAN CLIMAT AIR ÉNERGIE TERRITORIAL (PCAET)	4
1.5.	LE SCHEMA DIRECTEUR D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DE L'EAU (SDAGE)	4
1.6.	LE SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE)	5
1.7.	LE PLAN DE PREVENTION DES RISQUES INONDATION.....	5
1.8.	LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE L'ÎLE-DE-FRANCE	5
1.9.	LA SCHEMA REGIONAL DE L'HABITAT ET DE L'HEBERGEMENT (SRHH).....	6
1.10.	LE SCHEMA DEPARTEMENTAL DES CARRIERES (CDCA).....	7
2	LES PRINCIPES D'EVOLUTION DES DOCUMENTS REGLEMENTAIRES	8
3	PRESENTATION DES ZONES REGLEMENTAIRES	9
3.1.	DELIMITATION DES ZONES REGLEMENTAIRES	9
3.2.	L'EVOLUTION DES SURFACES	12
4	LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL	14
4.1.	AXE 1 : PRESERVER LE PATRIMOINE ET LA NATURE POUR RENFORCER SON ATTRACTIVITE	14
4.1.1.	<i>Justification du projet communal</i>	<i>14</i>
4.1.2.	<i>Déclinaison règlementaire du projet communal</i>	<i>15</i>
4.2.	AXE 2 : ENGAGER LE TERRITOIRE DANS LA TRANSITION ECOLOGIQUE	17
4.2.1.	<i>Justification du projet communal</i>	<i>17</i>
4.2.2.	<i>Déclinaison règlementaire du projet communal</i>	<i>18</i>
4.3.	AXE 3 : ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DU TERRITOIRE D'ÉPINAY-SOUS-SENART	19
4.3.1.	<i>Justification du projet communal</i>	<i>19</i>
4.3.2.	<i>Déclinaison règlementaire du projet communal</i>	<i>20</i>
5	LA LOGIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)	22
5.1.	LA PORTEE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	22
5.2.	LA COHERENCE DES OAP AVEC LE PADD	23
5.3.	LA COMPLEMENTARITE DU REGLEMENT ET DU ZONAGE AVEC L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION	25
5.3.1.	<i>L'OAP Thématique : « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire spinolien »</i>	<i>25</i>
5.3.2.	<i>L'OAP Sectorielle : « Aménagement – Rue de Boussy »</i>	<i>27</i>
5.3.3.	<i>L'OAP Sectorielle « Résidence Séniors – Rue Henri Lot »</i>	<i>29</i>



1 COMPATIBILITE DU PLU DANS LA HIERARCHIE DES NORMES

1.1. Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France

Co-élaboré par la région et l'Etat, le SDRIF opposable à ce jour a été approuvé en décembre 2013. Ce document d'urbanisme d'échelle régionale a notamment pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région.

Relier et structurer : promouvoir un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.

Valorisation du RER D qui traverse son territoire.

Le projet réglementaire recouvre la voie ferrée dans la zone UL (équipements) pour faciliter l'entretien et la gestion des voies.

L'OAP thématique définit des principes de densification des cheminements doux pour faciliter les accès aux gares des communes limitrophes et valoriser l'usage du RER D.

Polariser et équilibrer : assoir la diversité de l'Île-de-France et de la mettre en valeur à travers différentes thématiques : logement, transport, économie, etc.

Le tissu urbain d'Épinay-sous-Sénart est identifié comme espace urbanisé « à optimiser » et espace « à densifier » à proximité d'une gare. Cette identification se traduit par des objectifs d'augmentation de 10 et 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat d'ici 2030.

La commune comprend une densité de population déjà importante au regard des moyennes enregistrées en Île-de-France. De plus de nombreux espaces naturels d'intérêts régionaux encerclent l'enveloppe urbaine existante. Enfin, la commune s'est engagée à améliorer son parc résidentiel en délimitant un NPNRU, causant une diminution du nombre total de logement sur son territoire. Face à ce triple constat, il a été décidé d'encadrer de manière très pointilleuse les secteurs visant à muter. Les objectifs définis par le SDRIF à l'échelle régionale sont poursuivis par l'équipe municipale, car la densité humaine augmente,

mais ne peuvent, au regard du contexte communal, être pleinement atteints. En effet, pour être conforme au SDRIF, le PLU doit permettre la construction de 645 nouveaux logements, entre 2018 et 2030, afin d'atteindre une densité de 180 personnes à l'hectare [Cf. RP 1-2/ Rapport de présentation Analyse des capacités de développement, de densification et de mutation des espaces bâtis].

Or, entre 2018 et 2023, 53 logements ont été créés et 125 ont été détruits dans le cadre du NPNRU. Pour la période 2018 - 2023, la densité humaine va augmenter grâce à l'accompagnement de la commune à la réalisation d'un ensemble de projets pouvant mener à la création de 170 logements. De plus, la part de logements vacants est élevée sur le territoire communal. Grâce aux opérations de rénovation urbaine, il est attendu une baisse de ce taux, pour atteindre 2% du parc de logement. Cela permettra de réinjecter près de 240 logements dans le parc des résidences principales. Ainsi près de 410 nouvelles résidences principales pourront apparaître sur le territoire communal.

La densité humaine est estimée, pour 2030, à 163 personnes à l'hectare, contre 154 en 2018.

La superficie de l'espace urbanisé ne pourra augmenter de 5%, comme attendu dans le **périmètre de proximité des gares** car, comme présenté précédemment, l'ensemble des secteurs non urbanisés du territoire correspondent à des espaces naturels préservés. La totalité du potentiel d'extension de l'enveloppe urbaine a déjà été atteint.

La densité d'espace d'habitat va également peu augmenter en raison de la destruction de certains logements au sein du NPNRU pour leur réhabilitation ainsi que de la réinjection de logements vacants dans le parc des



résidences principales. Egalement de nombreux espaces de jardins ont été préservés au sein du tissu urbain afin de lutter, entre autre, contre les îlots de chaleur. La préservation des composantes environnementales constitue un axe transversal affirmé au sein du Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Préserver et valoriser : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et plus vivante. Il s'agit par ailleurs de répondre à une volonté forte d'optimiser et de densifier les espaces urbains, en prenant en compte leurs particularités, notamment leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales.

La carte de destination du SDRIF met en évidence la présence de plusieurs « espaces verts et de loisirs » le long des berges de l'Yerres et d'un espace boisé au sud correspondant à la forêt domaniale de Sénart. La carte identifie également une continuité verte reliant la forêt de Sénart à l'Yerres, répondant aux fonctions « d'espace de respiration » et de « continuité écologique ».

Le projet réglementaire classe les grands

ensembles naturels des berges de l'Yerres, de la forêt de Sénart ainsi que plusieurs parcs situés au sein du tissu urbain en zones N. La déclinaison des zones naturelles est précisée, pour améliorer leur gestion et permettre une valorisation équilibrée des berges de l'Yerres et des franges de la forêt.

L'OAP thématique vise à définir une stratégie communale globale en mettant en valeur la déclinaison variée des espaces naturels du territoire et à affirmer l'identité verte de la commune. Elle souligne ainsi les continuités entre les grands ensembles naturels qui ceinturent la commune et les relais et pénétrantes qui intègrent la nature en ville. Elle s'appuie pour cela sur :

- les espaces-verts publics et privés,
- la requalification et la végétalisation des espaces-publics,
- la densification du réseau de coulées-vertes, support de mobilités douces (entretien de l'existant et création de nouveaux cheminements),
- la définition de principes d'aménagement urbains et paysagers entre ville et nature.

1.2. Le Schéma Régional de Cohérence Écologique

[Cf. RP 1-5/ Evaluation environnementale]

1.3. Le Schéma Régional du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE)

[Cf. RP 1-5/ Evaluation environnementale]

1.4. Le Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

[Cf. RP 1-5/ Evaluation environnementale]

1.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE)

[Cf. RP 1-5/ Evaluation environnementale]



1.6. Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)

[Cf. RP 1-5/ Evaluation environnementale]

1.7. Le Plan de prévention des risques inondation

[Cf. RP 1-5/ Evaluation environnementale]

1.8. Le Plan de Déplacements Urbains de l'Île-de-France

Approuvé par délibération du Conseil régional en juin 2014, le PDUIF est un document stratégique relatif aux modes de déplacements des franciliens et des marchandises fixant des objectifs des politiques de déplacements (des personnes et des biens pour l'ensemble des modes de transport) à l'horizon 2020. En ce sens, il traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, en intégrant tous les modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo), ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

Le PDUIF a pour ambition d'assurer un équilibre durable entre les besoins de déplacements franciliens, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie.

La commune d'Épinay-sous-Sénart est située dans « l'agglomération centrale ».

Action 4.2 « Favoriser le stationnement des vélos »

Les dispositions du paragraphe sur les « Obligations minimales pour les vélos » définissent des exigences adaptées aux différentes destinations, en imposant par ailleurs le respect des normes en vigueur, si ces dernières devaient évoluer

paragraphe sur les « Obligations minimales pour les véhicules motorisés » fixe donc une norme de 1,5 places par logement.

Les zones U du territoire communal se situent en dehors des périmètres de 500 mètres autour d'une gare. Il n'y a donc pas de restriction spécifique sur certaines portions du territoire.

Action 5.3 « Encadrer le développement du stationnement privé »

Destination Habitat

Le taux de motorisation d'Épinay-sous-Sénart est de 1,01 (méthode de calcul du taux de motorisation moyen dans la commune définie par le PDUIF). La norme plancher inscrite au PDUIF pour le stationnement automobile pour les constructions à destination d'habitat fixe un nombre minimal de 1,5 place de stationnement. Les dispositions du

Action 5.3 « Encadrer le développement du stationnement privé »

Destination Bureau

Épinay-sous-Sénart appartient à la catégorie de l'agglomération centrale, fixant un nombre de places par tranche de surface de plancher à ne pas dépasser : ces ratios sont repris dans le règlement écrit et sont donc compatibles avec le PDUIF, à savoir : 1 place pour 55 m² de SdP.



1.9. La Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement (SRHH)

Le 19 décembre 2017, le préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, a signé l'arrêté publiant le Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH), à la suite de son adoption définitive par le Comité régional de l'habitat et de l'hébergement (CRHH).

Le SRHH fixe, en articulation avec la politique du logement, les grandes orientations d'une politique de l'hébergement et de l'accès au logement pour les six années à venir. Il doit ainsi déterminer les objectifs à atteindre en matière de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, et répondre aux besoins des personnes en situation d'exclusion, défavorisées ou présentant des difficultés particulières, dans le cadre de la mise en œuvre d'une veille sociale unique.

Le SRHH fixe également les objectifs globaux en matière de rénovation thermique des logements, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne.

La commune d'Épinay-sous-Sénart accompagne le développement de son territoire en choisissant un scénario démographique se rapprochant du scénario modéré travaillé par l'équipe municipale.

Les pièces réglementaires permettent d'accompagner les projets connus, représentant près de 160 nouveaux logements au sein du tissu urbain.

L'implantation de logements individuels ainsi que collectif est possible sur le territoire communal grâce à une réglementation qui permet la préservation du tissu pavillonnaire existant, tout en ciblant ponctuellement les espaces de projet. Ces projets font l'objet d'Opération d'Aménagement et de Programmation afin d'éviter toute dénaturation de ce tissu assurant un cadre de vie idéal.

Parallèlement, les secteurs nord du territoire, accueillant déjà des logements groupés ou collectifs peuvent faire l'objet de développements maîtrisés dans leur hauteur et imperméabilisation.

Egalement, afin de répondre aux besoins en petits logements, les programmes de 3 logements ou plus devront contenir au maximum 20% de sa surface de plancher affectée à des logements de Type 1 ou Type 2.

La globalité de l'offre de logements est donc analysée.

La commune d'Épinay-sous-Sénart enregistre un taux de logements sociaux supérieur aux

25% imposé par la loi SRU. La volonté d'intégrer du logement social au sein de son territoire n'a pas cessé. De plus, une résidence sénior, faisant l'objet d'une OAP et accueillant près de 20 logements, prévoit d'être implantée au cœur de son quartier résidentiel calme et proche de la nature, permettant un cadre de vie idéal.

Les besoins particuliers de certains publics sont donc abordés dans le PLU.

Le choix démographique poursuivi par la commune vise à permettre l'accueil de nouvelles populations tout en améliorant le confort des habitants déjà présents sur le territoire communal. Cela se traduit par:

- L'amélioration du bâti existant, amorcé par le NPNRU, afin de réduire la vacance. Près de 40% des futures résidences principales seront issues de l'absorption de la vacance fortement présente sur le territoire communal, soit un équivalent de 114 logements sur 289.
- L'affirmation de la nature en ville, en préservant les espaces existants et en créant de nouveaux au sein des grands ensembles. Le souhait des habitants est de maîtriser les opérations d'ensemble afin de développer les espaces de respiration à proximité de chez eux, dans le tissu urbain, en addition des berges de l'Yerres existantes.



L'amélioration du parc existant, et du cadre de vie est donc abordé dans les pièces réglementaires du PLU.

1.10. Le Schéma départemental des carrières (CDCa)

Le Schéma départemental des carrières a été approuvé par arrêté préfectoral le 12 mai 2014. Toutefois, la commune d'Épinay-sous-Sénart n'a pas de carrières sur son territoire.



2 LES PRINCIPES D'ÉVOLUTION DES DOCUMENTS RÉGLEMENTAIRES

Le zonage du précédent PLU avait été modifié en mars 2013 puis en juin 2015.

La première modification, approuvée le 9 mars 2013 s'est traduite par la modification de :

1. Trois secteurs de zones urbaines :
 - Centre social Jean Monnet (quartier des Cinéastes), pour autoriser la construction de logements dans le cadre du Projet de Rénovation urbaine.
 - Relais Ouest : création d'un sous-secteur spécifique pour préserver le caractère « homogène » de cet ensemble (couleurs, aspect, gabarits, ...).
 - Centre Commercial Principal, création d'un sous-secteur spécifique pour intégrer une densité adaptée et la multiplicité des usages (commerces, équipements, logements, ...).
2. Deux secteurs de la zone naturelle
 - Création de sous-secteurs spécifiques, afin d'être en conformité avec les mesures du SAGE de l'Yerres.
3. Du règlement pour :
 - La zone d'activités : modification des destinations pour orienter vers des activités davantage tertiaires.
 - Le centre-bourg (UA) en affirmant davantage la vocation mixte de cette zone (renforcer les commerces).
 - Les zones concernées par le SDAGE et le PPRI.
4. Des annexes :
 - Nouveaux zonages de DPU et DPUr de 2010.
 - Dispositions du schéma d'assainissement des eaux pluviales.
 - Dispositions du PPRI approuvé suite à l'arrêté préfectoral du 18 juin 2012.

La seconde modification, approuvée le 30 juin 2015 s'est traduite par la modification du règlement pour :

- Enterrer la suppression du COS.
- Autoriser la réalisation d'établissements recevant du public sur la zone d'activités.
- Adapter les exigences en matière de stationnement de la zone UC, dans le cadre du Projet de Rénovation urbaine et de l'objectif de diversification du parc de logements.

Dans le cadre de cette révision générale du PLU, deux objectifs principaux ont guidé les réflexions :

- Mettre en conformité le document avec le nouveau projet politique et intégrer les nombreux projets de transformation de la ville (NPNRU, Projet Cœur-de-Ville, Projet « Quartier parcs » de restructuration du Vieux bourg, etc.) ;
- Intégrer les exigences législatives et réglementaires récentes : exigences environnementales, prise en compte du SDRIF, adaptation des règles selon les principes de simplification portés par la loi ALUR, réforme du code de l'urbanisme etc.

Les évolutions réglementaires sont présentées en détail dans le document complémentaire [1-7 Document complémentaire – Présentation des grandes évolutions apportées par la révision du PLU].

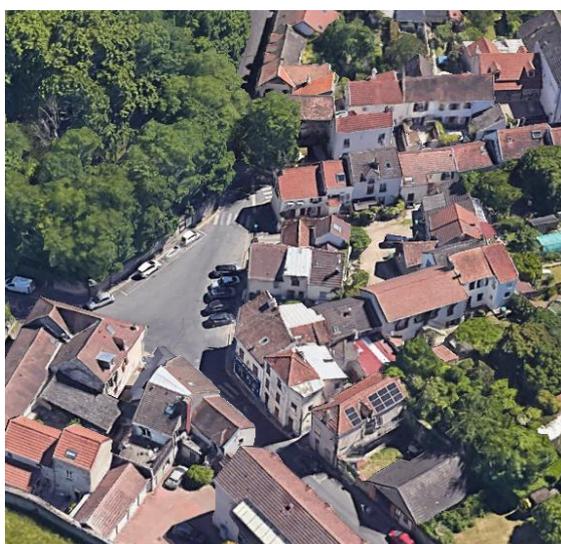


3 PRESENTATION DES ZONES REGLEMENTAIRES

3.1. Délimitation des zones règlementaires

La zone UA correspond au Vieux bourg historique d'Épinay-sous-Sénart, zone à dominante résidentielle et en partie couverte par un périmètre de mixité fonctionnelle, assurant le maintien des commerces et services présents ou futurs.

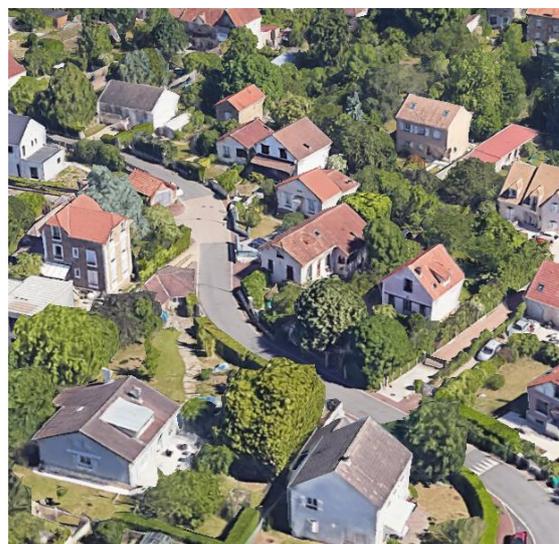
Le paysage urbain, très minéral, se caractérise par des rues étroites le long desquelles les maisons de bourg accolées ou les hauts murs de clôture forment un front continu.



Les principes réglementaires visent à la préservation des spécificités de ce tissu, avec un front bâti continu et des gabarits traditionnels. L'objectif de cette zone est de permettre une légère densification, réaffirmant la polarité du centre-ville et pérennisant la fonction commerciale.

La zone UH correspond à la zone pavillonnaire résidentielle du Vieil Epinay.

Le paysage urbain, peu dense, est caractérisé par la forte végétalisation des parcelles. L'implantation des constructions en léger retrait libère un jardin de front de façade qui végétalise le linéaire bâti. Les jardins en fond de parcelles constituent des cœurs d'îlot, structurant tant du point de vue paysager qu'environnemental. Pour cela une prescription particulière a été créée venant préserver les cœurs d'îlots végétalisés.



Les principes réglementaires visent à la préservation de cet équilibre bâti/nature. L'objectif de cette zone est de laisser des possibilités d'évolution au bâti, tout en assurant le maintien et la qualité des espaces végétalisés. L'opération située Rue de Boussy fait ainsi l'objet d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation permettant d'une part d'insérer dans ce paysage pavillonnaire un nouveau projet immobilier, et d'autre part de densifier le secteur en accueillant près de 40 nouveaux logements. Pour répondre à ces objectifs, au **sous-secteur UH*** a été créé.

La zone UD correspond à la zone résidentielle des tissus mixtes du quartier de la Croix Rochopt.

Le paysage urbain est caractérisé par les linéaires de maisons en bande, aux faibles hauteurs (rez-de-chaussée ou un étage sur rez-de-chaussée), qui laissent place à des immeubles au gabarit modeste (deux à trois étages sur rez-de-chaussée) en bordure des immeubles collectifs. Le front de rue, non clôturé, est partiellement végétalisé. L'organisation des maisons en bande libère des cœurs d'îlot végétalisés, qui participent à créer une continuité visuelle, environnementale et paysagère vers les espaces naturels des berges de l'Yerres.



Les principes réglementaires visent à respecter le rôle de transition de ce quartier, entre le centre ancien et les zones de grands ensembles d'une part et espaces bâtis et berges de l'Yerres d'autre part. Il s'agit donc tout à la fois de permettre un renouvellement du tissu actuel, tout en favorisant le maintien de l'équilibre espaces libres et espaces bâtis et la place de la végétation. Les espaces végétalisés font l'objet d'un repérage dans le cadre de l'OAP thématique « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire spinolien ».

La zone UC est une zone mixte, à dominante résidentielle, qui recouvre les ensembles d'habitat collectif d'Épinay-sous-Sénart. Elle compte quatre secteurs :

- le secteur **UCa** correspondant aux quartiers de Talma et Chloé environnement, à vocation résidentielle stricte.
- le secteur **UCb** correspondant à la polarité du « Relai Ouest », à dominante résidentielle et servicielle
- le secteur **UCc** correspondant au Cœur-de-Ville, polarité principale mixte.
- le secteur **UCd** correspondant à l'Avenue Charles Gounod, continuité entre les deux polarités susmentionné, à vocation résidentielle et servicielle.

Le paysage urbain se distingue du reste du territoire communal par ses hauteurs et sa

minéralité (à l'exception du secteur UCa, plus spécifique). La zone est aujourd'hui en partie concernée par des opérations de renouvellement urbain.



Les principes réglementaires visent à définir un cadre souple, permettant les projets de renouvellement urbain et de requalification des espaces collectifs, tout en intégrant une plus grande exigence dans la végétalisation des espaces ouverts, pour améliorer la qualité environnementale et paysagère des secteurs.

La diversité commerciale située dans les secteurs UCb, UCc et UCd a vocation à être préservée et développée afin d'accompagner le projet de renouvellement urbain et d'assurer des services de proximité aux habitants.

Dans le secteur UCa, une attention plus spécifique est portée à l'entretien du parc de logements et des espaces-verts collectifs de qualité. Les secteurs UCb, UCc et UCd ont pour objectif de renforcer les polarités, en affirmant leurs fonctions spécifiques conformément au projet défini dans le PADD.

La zone UC correspond à la zone urbaine résidentielle des secteurs d'habitat groupé du pourtour d'Épinay-sous-Sénart. Elle recouvre également les lotissements de maisons individuelles construits suite à l'opération de rénovation urbaine (ANRU1).

Le sous-secteur **UGa** correspond au quartier de Villa Léonard et aux logements affectés, ou



qui étaient affectés, à un équipement. Ce secteur se différencie des autres espaces de la zone en raison de la hauteur de ses constructions pouvant aller jusqu'à 10 mètres à l'égout du toit.

Le paysage urbain se caractérise par l'harmonie et la cohérence de ces ensembles architecturaux, dont la majorité font l'objet d'un repérage au titre de leur qualité patrimoniale (au titre de l'article L151-19 du code de l'urbanisme). Les continuités directes entre les espaces verts communs et les espaces naturels des berges de l'Yerres confèrent à ces quartiers une forte sensibilité environnementale et paysagère.



Les principes réglementaires visent à la préservation de cet équilibre bâti/nature et à offrir des possibilités d'évolution respectueuses de leurs qualités patrimoniales. Les espaces végétalisés font l'objet d'un repérage dans le cadre de l'OAP thématique « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire spinolien ».

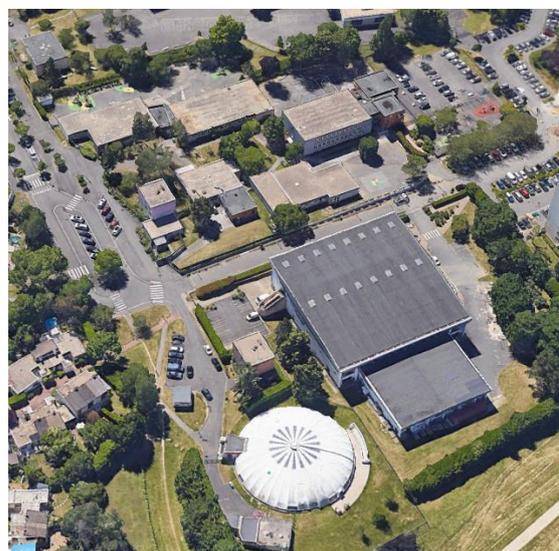
La zone UI est une zone urbaine à vocation principalement économique. L'objectif est de permettre un traitement qualitatif des projets et de leurs abords.

Ce secteur est impacté par la présence du périmètre de protection des lisières de la forêt de Sénart. Dans ce cadre, conformément au SDRIF, une attention particulière est apportée à l'évolution des constructions situées dans un périmètre de 50 mètres.



Les principes réglementaires visent, d'une part, à maintenir les activités économiques présentes sur le secteur, et d'autre part, à augmenter la qualité environnementale de la zone d'activité.

La zone UL est dédiée aux équipements d'intérêt collectif et services publics de la commune. Les dispositions réglementaires édictées viennent permettre le maintien et l'évolution de ce type d'occupation du sol sans nuire au tissu environnant.



Un **sous-secteur UL*** a été créé pour le centre aéré de Maisons-Alfort d'une surface de 0,92 hectares. La commune d'Épinay-sous-Sénart souhaite préserver ce service diurne.

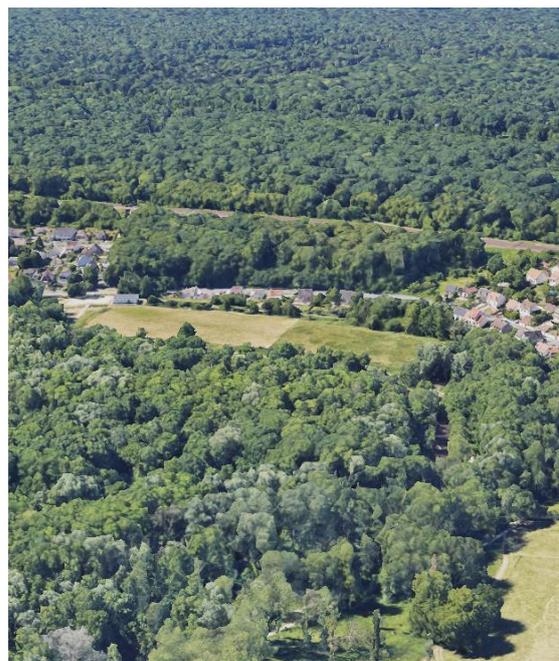
Les principes réglementaires de la zone UL visent à imposer un coefficient de



biodiversité au sein de tout projet afin de présenter des projets exemplaires sur le territoire communal.

La zone N recouvre l'ensemble des espaces naturels du territoire. Les constructions y sont limitées, afin de préserver la qualité environnementale et paysagère des espaces. La zone N comprend deux sous-secteurs :

- **Un sous-secteur Na** qui recouvre les parcs, jardins et espaces naturels, dédiés au développement d'usages et d'aménagements liés aux loisirs, aux sports, à la valorisation touristique et à l'agriculture urbaine. Il dispose à ce titre, de possibilité d'aménagement et de construction légers ;
- **Un sous-secteur Nc**, destiné à recevoir la réalisation d'équipements sportifs, de loisir et de tourisme, ainsi que les locaux techniques accueillant les pompes géothermiques, compatibles avec la vocation naturelle du site ;



3.2. L'évolution des surfaces

PLU 2008			PLU 2022		
Zone	Surface en ha	%	Zone	Surface en ha	%
UA	2,2	0,6 %	UA	2,7	0,7 %
UH	19,2	5,4 %	UH	16,8	4,7 %
UC	49,2	13,7 %	UC	39,2	10,9 %
UE	10,0	2,8 %	UD	9,8	2,7 %
UG	15,1	4,2 %	UG	15,9	4,4 %
UL	31,8	8,9 %	UL	29,6	8,3 %
UI	11,6	3,2 %	UI	14,9	4,2 %
1AUL	0,7	0,2 %	Supprimée		
N	218,2	60,9 %	N	229,6	64,0 %
Total	358	100 %	Total	358,5	100 %

* La superficie totale des zones telles que comptabilisées dans le PLU est obtenue grâce au géoréférencement du cadastre, non utilisé lors de la révision du PLU en 2008. Cela explique donc le décalage entre les deux totaux. La superficie communale réelle et précise est bien de 358,5 hectares. L'indication des pourcentages permet les comparaisons.

Le PLU de 2022 conserve les grands principes de découpage des zones portés par le PLU de 2008, ce qui explique des proportions et surfaces proches entre les deux zonages. Néanmoins, plusieurs évolutions sont notables :



- **L'augmentation de la zone UA** s'explique par le rattachement de certaines parcelles situées rue de la forêt, auparavant classée en UH ;
- **La diminution de la zone UH** s'explique par le passage en UA de certaines parcelles, le classement en UL de l'ancienne mairie et du centre de loisir de Maison Alfort, et le rattachement d'un des talus de la voie ferrée à la zone UL (pour une meilleure cohérence d'ensemble). La parcelle située rue de Boussy a été intégrée au sein de cette zone et fait l'objet d'un sous-secteur à part entière;
- **La diminution de la zone UC** s'explique par la prise en compte de la valeur économique de la parcelle du Aldi (classé en UI), l'intégration de l'ensemble du tracé de la voie ferrée en UL, quelques ajustements de tracés des zones UL et UG, et à la création du sous-secteur UCc, liés aux projets ANRU (constructions de nouveaux pavillons, prise en compte de la délimitation du tennis) ;
- **Le maintien de la zone UD** - ancienne UE ;
- **L'augmentation de la zone UG** relève de la prise en compte des projets de lotissements réalisés ou en cours de réalisation, dans le cadre du projet ANRU et de l'ensemble des logements liés aux équipements présents sur le territoire communal ;
- **La diminution de la zone UL** s'explique principalement par le classement en zone naturelle des parcs du Vieux-bourg et le classement en zone UG de l'ensemble des logements rattachés actuellement aux équipements ;
- **L'augmentation de la zone UI** est liée au classement de la parcelle du Aldi (auparavant en UC) et à quelques augmentations au niveau de la zone d'activité pour permettre une réorganisation globale du secteur et des surfaces destinées aux activités économiques lors de la création du futur quartier sud.
- **L'augmentation des zones naturelles** s'explique principalement par le classement en zone naturelle des parcs du Vieux-bourg (auparavant classé en zone UL). Les zones naturelles ont par ailleurs fait l'objet d'une nouvelle définition de leurs sous-secteurs, afin de mieux prendre en compte les différents usages et aménagements dont elles pouvaient faire l'objet.



4 LA MISE EN ŒUVRE DU PROJET COMMUNAL

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (P.A.D.D.) expose les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir, en articulation avec les documents de planification d'échelle supra-communale lorsqu'ils existent. Il est élaboré sur la base des enjeux mis en évidence par le diagnostic territorial et l'état initial de l'environnement du PLU et constitue l'expression de la vision portée par les élus et les habitants pour le territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'Épinay-sous-Sénart a été élaboré dans le respect des grands principes de développement durable de l'article L.151-5 du Code de l'Urbanisme. Ces grands principes généraux s'appliquent à l'ensemble du territoire de la Nation et chaque document d'urbanisme, tel que le PLU, doit déterminer les conditions de leur mise en œuvre.

A travers son PADD, la commune d'Épinay-sous-Sénart souhaite ainsi affirmer un projet de ville transversal dans lequel elle affirme ses orientations tout en conciliant de nombreuses contraintes. Le PADD d'Épinay-sous-Sénart concrétise la volonté politique engagée par la municipalité de construire un projet de ville cohérent, qui soit partagé par l'ensemble de la population, via la définition de trois grands axes structurants :

1. Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité
2. Engager le territoire dans la transition écologique
3. Accompagner le renouvellement du territoire d'Épinay-sous-Sénart

4.1. Axe 1: Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité

4.1.1. Justification du projet communal

Seulement ¼ du territoire d'Épinay-sous-Sénart est construit. La commune bénéficie d'un atout important à l'heure où les espaces naturels et agricoles disparaissent de nos territoires. Celle-ci est traversée par des continuités écologiques d'envergure régionale : la Forêt de Sénart et la rivière de l'Yerres. Afin de les préserver et de développer leur maillage, la commune souhaite dynamiser la place de la nature dans l'espace urbain, qui constitue une barrière entre les deux grandes entités. Ainsi la préservation du patrimoine se traduit par la conservation, la valorisation et l'enrichissement du patrimoine existant.

Conforter les continuités écologiques traversant Épinay-sous-Sénart

Le territoire d'Épinay-sous-Sénart est traversé par deux réservoirs de biodiversité : la Forêt de Sénart et la rivière de l'Yerres. Plus de 50% du

territoire communal constitue un espace forestier ou naturel. À l'heure où la préservation des continuités écologiques est devenue un principe général du droit de l'urbanisme, la Commune d'Épinay-sous-Sénart tend à renforcer la préservation de cet atout qu'elle détient sur son territoire.

Intégrer la préservation de l'environnement au sien de la vie urbaine

Le territoire d'Épinay-sous-Sénart se caractérise par la diversité et l'abondance de végétation publique et privée. Ce patrimoine végétal se décline sous différentes formes : éléments ponctuels, masses, alignements (arbres ou haies...) contribuant à la qualité du cadre de vie et des espaces publics spinoliens. Ce tissu végétal crée une continuité visuelle et écologique de la forêt en ville, une spécificité constitutive de l'identité spinolienne.



Préserver la diversité des paysages urbains propres à chaque quartier et permettre des possibilités d'évolution adaptées

Grâce à la diversité de ses tissus, Épinay-sous-Sénart constitue un véritable « laboratoire urbain ». Son urbanisation, marquée par un tournant et une accélération certaine dans les

années 1960, a légué à la ville d'aujourd'hui un important patrimoine architectural et urbain, définissant des paysages et des identités de quartier très fortes. L'objectif est de protéger ces spécificités tout en ouvrant des possibilités d'évolution et en facilitant les liens et transitions paysagères entre les quartiers.

4.1.2. Déclinaison règlementaire du projet communal

Conforter les continuités écologiques traversant Épinay-sous-Sénart

Les zones naturelles sont élargies, pour prendre en compte, en sus des espaces naturels, les parcs structurants du territoire.

La déclinaison des zones naturelles est précisée, pour améliorer leur gestion et permettre une valorisation équilibrée des berges de l'Yerres et des franges de la forêt.

En zone N, aucune nouvelle construction n'est autorisée.

Les berges de l'Yerres sont identifiées au titre du L151-23 afin d'encadrer leur aménagement. Les arbres et arbustes peuvent y être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur.

La forêt de Sénart est identifiée comme Espaces Boisés Classés au titre du L113-1, et un périmètre de 50 mètres visant à protéger les lisières des massifs boisés est institué.

Afin d'assurer une continuité entre ces trames, au sein du tissu urbain, il est mis en place un coefficient de biodiversité accompagné d'un pourcentage d'espace vert de pleine terre minimal.

Les voies de cheminements doux sont associées au parcours de l'eau en surface pour favoriser le contact des habitants avec l'eau et la végétation. Au titre de l'article L151-23, toute forme de constructions est interdite dans les 10 mètres de part et d'autre de l'Yerres.

Dans le cadre de l'OAP thématique « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire Spinolien » une attention particulière est donnée au ruissellement des eaux

potentiellement polluées dans les zones urbanisées qui longent les bords de l'Yerres.

Intégrer la préservation de l'environnement au sein de la vie urbaine

Le recensement des espaces verts et des espaces boisés de qualité a été actualisé, permettant de définir deux types de protection, au sein du tissu urbain :

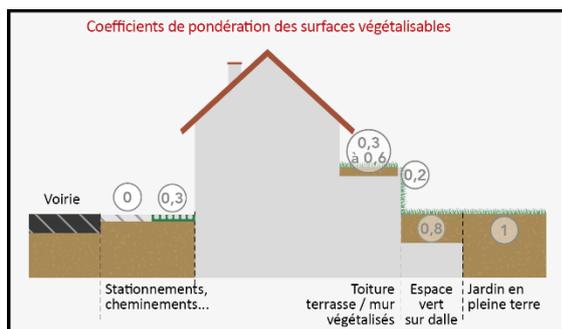
- Les Espaces boisés classés, au titre de l'article L113-1 et suivants du code de l'urbanisme. Leur délimitation est réinterrogée pour mieux prendre en compte la qualité des boisements et faciliter leur entretien.
- Les cœurs d'îlots, en vertu de l'article L151-23 du Code de l'urbanisme, permettant d'instaurer des zones non constructibles - dans les jardins en fond de parcelle de certaines zones pavillonnaires - pour assurer le maintien des continuités écologiques et la qualité de la végétation. Les droits de constructibilité y sont limités à la construction d'annexes et d'abris de jardin dont la surface est encadrée. Ce dispositif de protection des cœurs d'îlots n'est pas appréhendé comme un moyen de limiter les divisions parcellaires, mais bien comme un outil de mise en valeur de la trame verte et de lutte contre le grignotage des surfaces perméables.

Le zonage ne prévoit pas de création d'une zone AU. L'emprise au sol est bien encadrée afin de limiter l'imperméabilisation des sols. Une zone Nc est créée afin d'encadrer des possibilités d'aménagement et de



constructibilité d'équipements, en cohérence avec les qualités paysagères et environnementales des berges, ainsi qu'une zone Na permettant le développement des projets d'agriculture de proximité.

Les règles relatives aux aménagements des espaces libres et au traitement de la végétation à l'échelle des parcelles sont précisées et complétées pour chacun des secteurs (introduction de la notion de jardin en pleine-terre, définition de règles plus adaptées pour définir le nombre d'arbres à planter suivant la taille de la parcelle).



Une palette végétale est annexée au règlement pour favoriser la biodiversité en ville et privilégier l'emploi d'espèces adaptées au territoire.

Dans le cadre de l'OAP thématique « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire Spinolien », est traitée la question des espaces de transition dans le tissu urbain à travers les différentes entrées de ville présentes sur le territoire.

Préserver la diversité des paysages urbains propres à chaque quartier et permettre des possibilités d'évolution adaptées

Le règlement propose une déclinaison des règles encadrant la forme urbaine en fonction des caractéristiques architecturales et

paysagères des différentes zones :

- maintien des qualités patrimoniales urbaines en zone UA : emprise au sol élevée liée aux caractéristiques du parcellaire, variété des implantations possibles ;
- préservation du caractère pavillonnaire des zones UH et UG, par une souplesse marquée en matière d'implantation, des emprises au sol limitées (30% en UH et 35% en UG) et des exigences importantes en matière de traitement des espaces libres (mise en place de coefficient de biotope élevé). Par ailleurs, les règles de hauteurs sont nuancées selon les secteurs pour favoriser les transitions architecturales et paysagères.
- préservation de la diversité des tissus situés en zone UD : souplesse dans les implantations des constructions, nuancée le long de certains axes structurants où l'alignement est autorisé afin de structurer le paysage urbain, emprises au sol progressives et déclinées selon les secteurs...

Des règles plus souples sont définies dans les quartiers de grands ensembles pour permettre la réalisation de projets qualitatifs dans le cadre du NPNRU.

Les recommandations et prescriptions architecturales sont affinées, afin de mieux correspondre à l'identité de chaque quartier et de permettre une intégration harmonieuse des nouvelles constructions.

Les éléments patrimoniaux emblématiques et structurants sont protégés au titre de l'article L151-19. Des prescriptions particulières à ces éléments sont définies et permettent d'en préserver la qualité, tout en leur offrant des possibilités d'évolution.



4.2. Axe 2 : Engager le territoire dans la transition écologique

4.2.1. Justification du projet communal

La transition écologique est une évolution vers un nouveau modèle économique et social, un modèle de développement durable qui renouvelle nos façons de consommer, de produire, de travailler, de vivre ensemble pour répondre aux grands enjeux environnementaux, ceux du changement climatique, de la rareté des ressources, de la perte accélérée de la biodiversité et de la multiplication des risques sanitaires environnementaux. L'axe précédent du PADD vise à préserver et mettre en avant l'environnement dans le tissu urbain. L'axe 2 vise à intégrer des domaines sectoriels de la transition écologique aux projets urbains.

Associer les ressources naturelles à la construction du territoire

Les caractéristiques du site naturel d'Épinay-sous-Sénart en font un environnement sensible nécessitant une attention pour prendre en compte les risques naturels pouvant notamment avoir des conséquences en termes de constructibilité et d'imperméabilisation des parcelles. Cependant les ressources naturelles présentes sur le territoire sont sources de potentiel énergétique et économique à fortifier.

Instituer des exigences environnementales et paysagères fortes, et durables pour l'Épinay-sous-Sénart de demain

Le territoire communal se caractérise aujourd'hui par la qualité de ses paysages

urbains où la végétation occupe une large place. Il est essentiel que l'effort de construction nécessaire à la réalisation des objectifs démographiques ne se fasse pas au détriment de la qualité de vie et des paysages. Dans un territoire urbanisé, la maîtrise des densités constitue un enjeu fondamental.

Offrir des alternatives à la voiture individuelle efficace pour améliorer l'accessibilité du territoire

Épinay-sous-Sénart ne disposant pas de gare sur son territoire, l'organisation des modes de transports et des circulations est un enjeu essentiel pour garantir l'accessibilité du territoire et favoriser les interconnexions. Le diagnostic a pointé une inadaptation des horaires (fréquences en dehors des heures de pointes notamment) et un réseau de cheminements piétonniers incomplets et peu lisibles.

Réamorcer l'agriculture sur le territoire d'Épinay-sous-Sénart

Jusqu'en 1963 Épinay-Sous-Sénart est un petit village rural entouré de terres agricoles. Dans les années 60, cette petite commune est devenue une véritable commune urbaine, en passant de 2 706 habitants en 1968 à 12 279 en 2018, selon l'INSEE. Aujourd'hui les terres agricoles ont disparu du territoire. Alors que l'agriculture locale devient un enjeu de la transition écologique, la commune souhaite s'inscrire dans cette dynamique et valoriser son territoire fertile.



4.2.2. Déclinaison réglementaire du projet communal

Associer les ressources naturelles à la construction du territoire

Les constructions situées au sein du périmètre du Plan de Prévention du Risque Inondation respecteront le règlement du PPRI. Les constructions devront être implantées de sorte à respecter les axes de ruissellement sans gêner le libre écoulement des eaux.

Le règlement impose des pourcentages de jardin en pleine terre pour favoriser l'infiltration.

Les panneaux solaires thermiques ou photovoltaïques sont autorisés à condition de respecter la composition architecturale.

Le raccordement aux réseaux de chaleur urbain sera imposé au sein des zones de développement prioritaire, en cours d'institution.

Une ressourcerie ainsi qu'une déchèterie seront implantées au sein de la zone d'activité.

Dans le cadre de l'OAP thématique « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire Spinolien » une attention particulière est donnée à la gestion des eaux pluviales afin de favoriser leur infiltration, leur gestion au plus près de leur point de chute ou leur écoulement.

Instituer des exigences environnementales et paysagères fortes, et durables pour l'Épinay-sous-Sénart de demain

Des règles sur les performances énergétiques du bâti encourageant la mise en œuvre d'objectifs de haute qualité environnementale pour les constructions neuves sont introduites.

Le règlement définit des recommandations pour l'intégration des dispositifs de production d'énergies renouvelables, telles que les panneaux solaires.

Sont définies des règles souples pour permettre une adaptation des équipements publics à l'évolution démographique.

Le recours aux matériaux écoresponsables

(biosourcés, géo-sourcés) et de la construction bas-carbone est demandé.

Pour lutter contre les îlots de chaleur, un coefficient de biodiversité est imposée dans l'ensemble des zones.

Au sein de l'OAP thématique « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire Spinolien », les voies de cheminements doux sont associées au parcours de l'eau en surface pour favoriser le contact des habitants avec l'eau et la végétation.

Offrir des alternatives à la voiture individuelle efficace pour améliorer l'accessibilité du territoire

Les règles de stationnement sont adaptées pour être compatibles avec les objectifs du PDUIF tout en prenant en compte les problématiques de stationnement sauvage à l'échelle de certains quartiers (UH et UD).

Bureaux :

A moins de 500m d'une gare : 1 place pour 45 m² de SdP (norme plafond)

Au-delà d'un rayon de 500m d'une gare : 1 place pour 55 m² de SdP (norme plancher)

Habitation :

Calcul à partir du taux de motorisation (calculé à l'iris)

Nombre de places plafond autorisé à l'iris	
Plaine 1 Sud	1,46
Plaine 1 Nord	1,23
Les Cinéastes	1,46
Forêt	1,84
Total	1,52

Règles :

- 1,5 places exigées par logement

Des normes de stationnement pour les véhicules électriques ainsi que pour les vélos sont également demandées.

La mutualisation des espaces de



stationnement est permise pour toute construction comportant plusieurs affectations.

Au sein de l'OAP thématique « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire Spinlien », les voies de cheminements doux sont associées au parcours de l'eau en surface pour favoriser le contact des habitants avec l'eau et la végétation.

Réamorcer l'agriculture sur le territoire d'Épinay-sous-Sénart

Une zone Na a été définie afin d'autoriser un certain nombre d'aménagements et constructions légères, destinées à permettre l'exploitation agricole de ces zones ainsi que des usages de loisirs, de sports et de tourisme, permettant une valorisation multiple des berges de l'Yerres et des parcs.

4.3. Axe 3 : Accompagner le renouvellement du territoire d'Épinay-sous-Sénart

4.3.1. Justification du projet communal

Depuis 1975, le territoire est engagé dans une décroissance démographique, liée à un solde naturel faible (tendance nationale) et à un solde migratoire négatif. Ainsi l'objectif communal est de maintenir la population présente sur le territoire.

Pour cela il est nécessaire de relancer la dynamique de restructuration pour répondre à la demande des Spinoliens en termes de logements, en améliorant le parc existant, mais également en termes d'emploi, en encourageant le développement de nouvelles formes d'activités.

Enfin, le renforcement, à l'échelle de la commune, de la place de la nature en ville, tout comme l'aménagement de multiples zones de rencontre, permettront d'affirmer une nouvelle attractivité spinolienne, territoire offrant un cadre de vie de qualité à proximité de Paris.

Améliorer l'offre de logements pour permettre le maintien de la population

Si le parc est relativement récent, il doit aujourd'hui répondre à de nouveaux enjeux et nécessite certaines adaptations aux nouvelles manières de « faire la ville ». Un partenariat avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) dans le cadre des Projets de Renouvellement Urbain a permis d'engager de profondes transformations des quartiers d'habitat collectif qu'il s'agit de poursuivre.

Cette volonté d'améliorer la proposition de l'offre en habitat se retrouve désormais sur l'ensemble du territoire communal.

Développer un dynamisme économique ciblé, attractif et facteur d'emploi pour les Spinoliens et les Franciliens de proximité

L'économie spinolienne est essentiellement portée par la zone d'activités économiques, accueillant une part importante d'activités de l'économie présentielle (construction et services aux entreprises) et quelques établissements industriels (de taille plus importante). L'activité économique d'Épinay-sous-Sénart est donc majoritairement tournée vers les emplois destinés aux ouvriers et employés. Or l'évolution récente des CSP (augmentation légère du nombre de professions intermédiaires et de cadres supérieurs) met en évidence un mouvement conjoncturel de tertiarisation de l'économie.

Renforcer les polarités et les liens urbains entre les différents quartiers

Épinay-sous-Sénart souffre de la dispersion sur son territoire de ses commerces et de ses équipements, qui manquent de lisibilité et ne bénéficient pas d'effet de polarités réellement attractives, capables de faire face à la concurrence. De plus, le tracé de la route départementale, dessiné ex-nihilo et sans souci de connexion avec le réseau viaire



préexistant, a orienté le développement de l'urbanisation sans connecter les quartiers. L'enjeu de recréer une trame fonctionnelle

lisible constitue une condition pour optimiser les commerces, services et équipements existants, et fédérer le territoire.

4.3.2. Déclinaison règlementaire du projet communal

Améliorer l'offre de logements pour permettre le maintien de la population

Des règles souples ont été définies pour favoriser les projets de rénovation du bâti, notamment dans le cadre du projet du NPNRU.

Une OAP a été mise en place sur le secteur de l'ancien centre aéré, rue de Boussy, afin d'accueillir de nouveaux logements tout en inscrivant ce projet dans le paysage environnant.

Une deuxième OAP dédiée à la réalisation d'une résidence seniors a pour vocation d'adapter la typologie des constructions aux différentes évolutions de la vie des habitants d'Épinay-sous-Sénart. Ce secteur, situé au cœur de Vieil Épinay, offre un cadre de vie calme et apaisé.

Des règles sur les performances énergétiques du bâti encourageant la mise en œuvre d'objectifs de haute qualité environnementale pour les constructions neuves sont introduites.

A l'exception de la zone UA, l'ensemble des zones accueillant de l'habitat se voit imposer une part de logements de taille réduite par nouvelles opérations ou opération de renouvellement afin de diversifier le parc de logement.

Développer un dynamisme économique ciblé, attractif et facteur d'emploi pour les Spinoliens et les Franciliens de proximité

La zone UI monofonctionnelle, réservée à l'activité économique, est maintenue.

Des périmètres de mixité fonctionnelle sont délimités afin de favoriser des concentrations d'emplois et d'activités, au niveau des polarités, pour garantir leur accessibilité, renforcer leur lisibilité et bénéficier d'effets de *polarité / effet-leviers / locomotive*. Les

destinations mais également les règles d'emprise au sol et de stationnement sont augmentées pour permettre les activités.

Des règles plus souples sont définies pour assurer le renouvellement et l'évolution des commerces.

Dans les zones U, le règlement impose de respecter des critères de qualité renforcés pour les infrastructures et les réseaux de communications électroniques. Ce niveau de service est favorable à l'implantation d'activités et également au développement de plateformes de télétravail ou de lieux de « travail partagé » qu'affectionnent les créatifs et les jeunes générations d'actifs...

Renforcer les polarités et les liens urbains entre les différents quartiers

Des sous-secteurs permettant d'identifier les polarités structurantes et de les qualifier sont définis :

- *UCc Cœur de Ville, polarité mixte principale, avec comme destinations autorisées : services, bureaux, commerces, équipements et artisanat ;*
- *UCb Relais Ouest, polarité de services, avec comme destinations autorisées : services, bureaux, équipements et artisanat ;*
- *UA Vieux bourg, polarité mixte, avec comme destinations autorisées : services, bureaux, commerces, équipements et artisanat.*

Des périmètres de mixité fonctionnelle sont définis au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, offrant des dispositions plus souples pour les commerces, limitant les changements de destination et définissant une continuité cohérente de l'offre commerciale le long de l'axe structurant de la commune. Ce périmètre s'inscrit en



complémentarité avec les études menées dans le cadre de l'élaboration d'un Schéma de Développement Economique et Commercial.

Dans le secteur sud : les conditions d'un quartier mixte, permettant l'affirmation d'une nouvelle polarité économique et commerciale et la création d'espaces publics de qualité, sont définis.

Sont définies des règles souples pour permettre une adaptation des équipements publics à l'évolution démographique.

Les commerces sont autorisées dans la zone UL, afin de permettre une complémentarité des projets d'équipements (en lien notamment avec le projet de la Maison des Arts et de la Culture).



5 LA LOGIQUE DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION (OAP)

5.1. La portée des Orientations d'Aménagement et de Programmation

Définies aux articles L151-6 et L151-7 du code de l'urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements. Selon ces articles :

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

Les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des

transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) ne portent pas nécessairement sur un secteur qui est également traité par le règlement du PLU. Le contenu de ces OAP à valeur réglementaire abordera obligatoirement les thématiques définies par l'article R151-8 du Code de l'urbanisme rappelé ci-dessous :

« Les orientations d'aménagement et de programmation des secteurs de zones urbaines ou de zones à urbaniser mentionnées au deuxième alinéa du R. 151-20 dont les conditions d'aménagement et d'équipement ne sont pas définies par des dispositions réglementaires garantissent la cohérence des projets d'aménagement et de construction avec le projet d'aménagement et de développement durables.

Elles portent au moins sur :

1° La qualité de l'insertion architecturale, urbaine et paysagère ;

2° La mixité fonctionnelle et sociale ;

3° La qualité environnementale et la prévention des risques ;

4° Les besoins en matière de stationnement ;

5° La desserte par les transports en commun ;

6° La desserte des terrains par les voies et réseaux.

Ces orientations d'aménagement et de programmation comportent un schéma d'aménagement qui précise les principales caractéristiques d'organisation spatiale du secteur. »

La portée juridique des OAP est précisée à l'article L.152-1 du code de l'urbanisme. Cet article prévoit ainsi que « L'exécution par toute



personne publique ou privée de tous travaux, constructions, aménagements, plantations, affouillements ou exhaussements des sols, et ouverture d'installations classées appartenant aux catégories déterminées dans le plan sont conformes au règlement et à ses documents graphiques.

Ces travaux ou opérations sont, en outre, compatibles, lorsqu'elles existent, avec les orientations d'aménagement et de programmation ». Les OAP sont donc

opposables lors de la délivrance de toute autorisation d'urbanisme

Depuis la loi Engagement National pour l'Environnement (ENE), dite Grenelle II, de 2010, les OAP sont recommandées pour tout nouveau secteur ouvert à l'urbanisation. Elles participent par ailleurs à la mise en œuvre des objectifs du PADD et doivent donc être établies dans le respect des orientations.

5.2. La cohérence des OAP avec le PADD

L'OAP Thématique : « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire spinolien ».

Cette OAP Thématique est composée de deux orientations principales, sur lesquels s'insèrent plusieurs sous-orientations :

- consolider les continuités écologiques existantes,
- diffuser la nature au cœur d'espaces communs et partagés.

La question environnementale étant également au cœur des orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durables, les dispositions de l'OAP sont cohérentes avec le PADD.

Axe 1: Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité :

Cette OAP a pour objectif de **préserver les deux grands réservoirs de biodiversité** présents sur le territoire communal, c'est-à-dire la Forêt de Sénart ainsi que les berges de l'Yerres. Les fonctionnalités écologiques visent à être maintenues et améliorées. Cette amélioration passe par la préservation des ensembles naturels de moins grande envergure, qu'il s'agisse des zones humides ponctuelles ou de la nature en ville. La commune d'Épinay-sous-Sénart entraîne à la préservation de la végétation de ses espaces publics (parcs, étendues engerbées, alignements, etc.) ou de la végétation privée (jardins individuels, espaces communs, etc.).

En parallèle de la préservation de la nature en

tant que telle, l'OAP vise à **préserver les espaces de transition**. Le territoire communal se trouve enclavé au sein de ces deux grands espaces de nature, ainsi les 13 000 habitants sont encerclés de biodiversité. Les nuisances causées par les activités humaines doivent être amoindries à leur contact. Cette nature peut également servir de support pour amener les habitants à de nouvelles pratiques tel qu'à travers l'aménagement de cheminement doux le long de l'Yerres et des différents parcs sillonnant le territoire.

Axe 2 : Engager le territoire dans la transition écologique :

La transition écologique est une évolution vers un nouveau modèle économique et social, un modèle de développement durable qui renouvelle nos façons de consommer, de produire, de travailler, de vivre ensemble pour répondre aux grands enjeux environnementaux, ceux du changement climatique, de la rareté des ressources, et la perte accélérée de la biodiversité et de la multiplication des risques sanitaires environnementaux. Dans ce contexte, cette OAP vise à **réintégrer de la nature en ville** afin de permettre les initiatives d'agriculture urbaine, atténuer les îlots de chaleur, les risques inondation et améliorer l'usage des cheminements doux.

Axe 3 : Accompagner le renouvellement du territoire d'Épinay-sous-Sénart :

L'OAP communale vise à **accompagner les évolutions du territoire**, à l'échelle de secteurs



d'enjeux, destinés à faire l'objet de profondes transformations (comme le quartier de la Plaine), mais également à l'échelle d'opportunités foncières, plus ponctuelles (parcelles). Elle inscrit ces projets dans une perspective plus large, afin d'assurer leur bonne intégration dans leur environnement bâti et paysager et de les faire participer au projet global.

L'OAP Sectorielle : « Aménagement - Rue de Boussy »

L'Axe 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables poursuit comme objectif d'accompagner le renouvellement du territoire d'Épinay-sous-Sénart. De manière plus concrète, le projet communal vise à stopper la décroissance démographique et à assurer le maintien de la population existante. Dans ce sens, la programmation de l'opération Rue de Boussy va permettre d'encadrer la réalisation du projet visant à accueillir 40 nouveaux logements sur le territoire communal.

De plus, l'Axe 2 du PADD vise à engager le territoire dans la transition écologique en instituant des exigences environnementales et paysagères fortes et durables pour l'Épinay-sous-Sénart de demain. L'OAP sectorielle répond directement à ces attentes en proposant une ambition élevée en matière de qualité paysagère, urbaine et architecturale du projet. La place de la nature est, entre autre, mise en avant afin de lutter contre les îlots de chaleur - phénomène de plus en plus menaçants au sein des espaces urbanisés. Les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales, et au confort énergétique des constructions sont également traités.

Enfin, la préservation et le développement des espaces verts présents sur le secteur sont également abordés au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément à l'objectif 1.2 du PADD [Axe 1 - Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité; Orientation 1.2 - Intégrer la préservation de l'environnement

au sein de la vie urbaine]. Le quartier du Vieil-Épinay bénéficie d'une végétation dense qui tend à être préservée.

L'OAP Sectorielle « Résidence Séniors - Rue Henri Lot »

L'Axe 3 du Projet d'Aménagement et de Développement Durables poursuit comme objectif d'accompagner le renouvellement du territoire d'Épinay-sous-Sénart. Cela se traduit par l'amélioration de l'offre de logements pour permettre le maintien de la population. De manière plus concrète, le projet communal vise à compléter le parcours résidentiel existant en encourageant l'implantation de logements adaptés à chaque étape de la vie. L'installation de la résidence séniors présentée dans cette OAP sectorielle répond directement à cet objectif du PADD. Celle-ci permettra d'accueillir 30 logements adaptés à ce public.

De plus, l'Axe 2 du PADD vise à engager le territoire dans la transition écologique en instituant des exigences environnementales et paysagères fortes et durables pour l'Épinay-sous-Sénart de demain. L'OAP sectorielle répond directement à ces attentes en proposant une ambition élevée en matière de qualité paysagère, urbaine et architecturale du projet. La place de la nature est, entre autre, mise en avant afin de lutter contre les îlots de chaleur - phénomène de plus en plus menaçants au sein des espaces urbanisés. Les problématiques liées à la gestion des eaux pluviales, et au confort énergétique des constructions sont également traités.

Enfin, la préservation des espaces verts présents sur le secteur est également abordée au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, conformément à l'objectif 1.2 du PADD [Axe 1 - Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité; Orientation 1.2 - Intégrer la préservation de l'environnement au sein de la vie urbaine]. Le quartier du Vieil-Épinay bénéficie d'une végétation dense qui tend à être préservée.



5.3. La complémentarité du règlement et du zonage avec l'Orientation d'Aménagement et de Programmation

5.3.1. L'OAP Thématique : « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire spinolien »

1 - Consolider les continuités écologiques existantes

1-1 Préserver les réservoirs de biodiversité présents

La préservation de la trame bleue, poursuivie au sein de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation, est accompagnée des dispositions réglementaires. En effet, les berges de l'Yerres sont classées en zone Naturelle permettant ainsi leur préservation.

La protection des différents poumons verts se poursuit également grâce au classement de la forêt de Sénart en zone Naturelle. Les franges de celle-ci font aussi l'objet d'une prescription réglementaire, imposée par le SDRIF, permettant d'assurer un espace de transition avec le secteur urbain. Enfin, plusieurs îlots de nature sont protégés dans ce tissu urbain afin d'encourager la continuité entre la trame verte et la trame bleue.

1-2 Protéger les cœurs d'îlots végétalisés

Cette OAP thématique vise à préserver de manière plus précise les îlots végétalisés, déjà préservés réglementairement. Elle constitue ainsi un appui aux outils réglementaires mis en place, visant à protéger et développer la nature en ville.

1-3 Aménager la transition entre la ville et les berges

Les berges de l'Yerres sont classées réglementairement en zone Naturelle. Cette Orientation vient accompagner les objectifs de verdissement et de gestion des eaux pluviales amorcés dans les pièces réglementaires sur l'ensemble du territoire. En raison du caractère sensible des franges urbaines, une attention plus particulière est portée sur ces secteurs.

2 - Diffuser la nature au cœur d'espaces communes et partagés

2-1 Travailler les espaces de transitions dans le tissu urbain

Cette orientation vient accompagner les dispositions réglementaires offrant une assise à l'aménagement de ces secteurs.

L'entrée-de-ville Est constitue une persée naturelle au sein du tissu urbain. Celle-ci est classée en zone Naturelle, avec un sous-secteur dédié à l'agriculture urbaine. Les dispositions de l'OAP viennent compléter les dispositions réglementaires, en outre, dans le domaine des mobilités douces.

Le secteur situé à proximité de la zone d'activité apporte des précisions quant à la gestion paysagère de la frange entreprise par le règlement.

Enfin, le secteur nord cherche à développer la biodiversité et limiter la fracture spatiale marquée par la route départementale, avec à l'est les bords de l'Yerres et à l'ouest le tissu urbain. Ces intentions s'inscrivent dans le projet réglementaire qui incite le développement des espaces végétalisés le long des limites parcellaires.

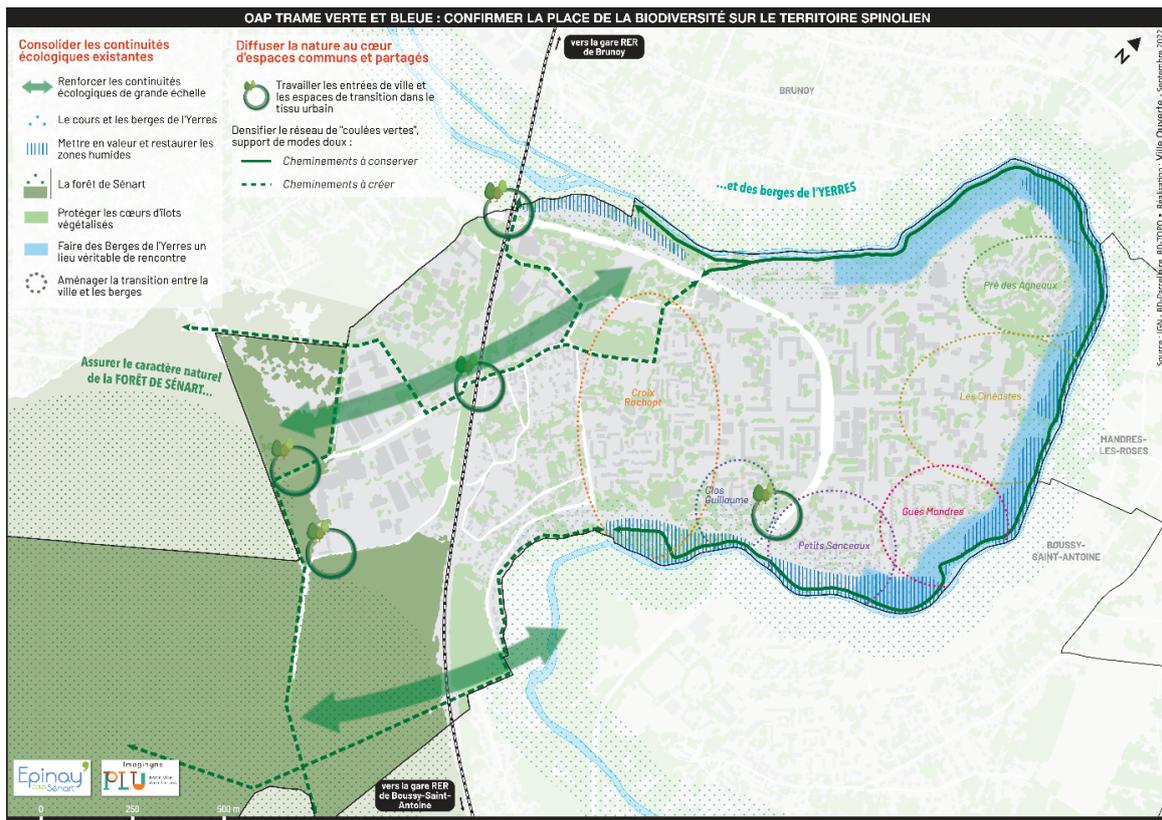
2-2 Densifier le réseau de « coulées vertes », supports de modes doux

Cette orientation accompagne la gestion des espaces naturels, classés en zone N, présents sur le territoire communal.

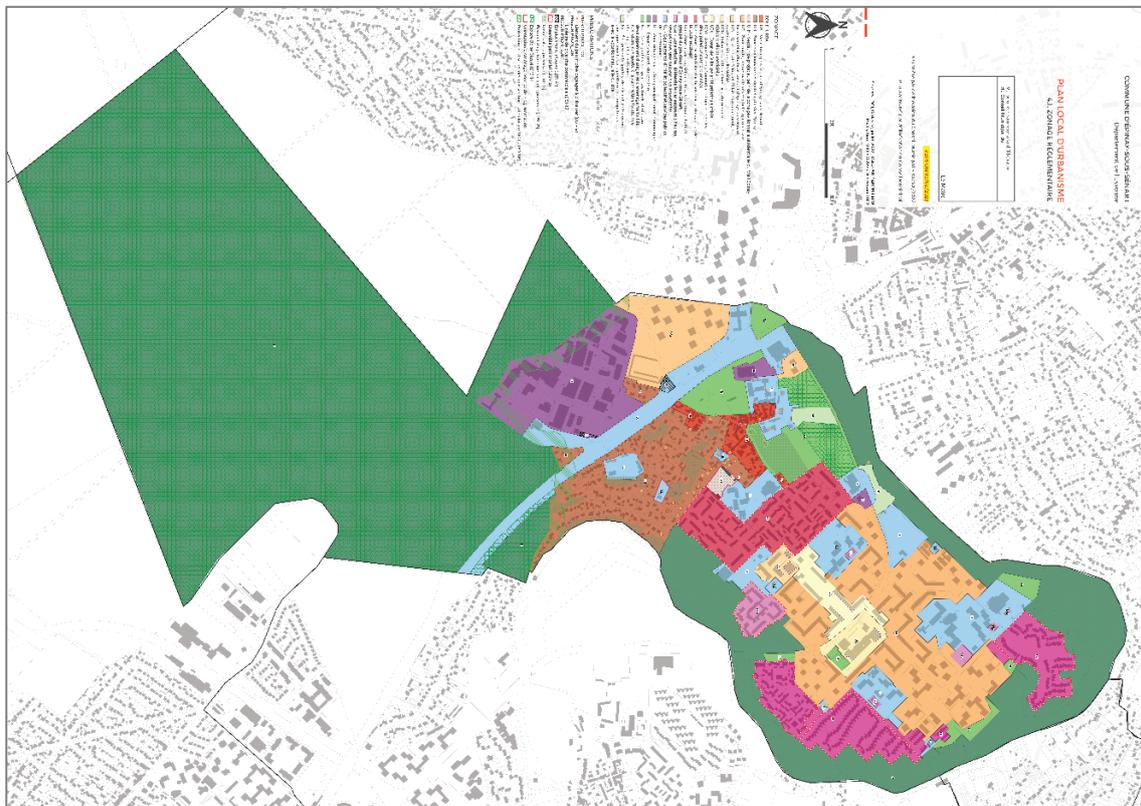
L'OAP est compatible aux dispositions réglementaires du PLU.



Cartographie de l'OAP



Zonage réglementaire



5.3.2. L'OAP Sectorielle : « Aménagement – Rue de Boussy »

Dispositions de l'OAP	Règlementation du Secteur UH*
<p>Périmètre et phasage</p> <p><i>Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,58 ha.</i></p>	<p>Le plan de zonage fait apparaître le périmètre de l'OAP avec un liseret rouge.</p>
<p>Insertion architecturale et urbaine</p> <p><i>L'OAP constitue aujourd'hui du foncier disponible au sein du tissu urbain d'Épinay-sous-Sénart. Il convient de penser un projet qui assure la densité souhaitée en cœur urbain, tout en respectant la morphologie du quartier et en proposant un projet de qualité. L'opération prévoit de développer de l'habitat collectif sans pour autant dénaturer le caractère résidentiel de la rue.</i></p> <p><i>D'une part, pour répondre aux besoins démographiques, une densité légèrement supérieure au reste du quartier est autorisée, sans dépasser 15% de l'emprise au sol du secteur.</i></p> <p><i>D'autre part, ces nouveaux logements ne viendront pas dénaturer les codes architecturaux et environnementaux existants. Ainsi, la hauteur maximale des bâtiments est limitée à du R+1+C, toujours dans un objectif d'insertion dans le quartier existant.</i></p> <p><i>Enfin, le quartier du Vieil Epinay est constitué d'une multitude de constructions entourées d'espaces verts, visible depuis l'espace public et permettant des percées visuelles. Dans ce sens, l'opération devra offrir des brèches visuelles depuis l'ensemble des espaces publics cernant le secteur. Pour cela, l'opération se réalisera autour de quatre bâtiments de dix logements maximum, sindés par des espaces verts de pleine terre.</i></p>	<p>Le règlement du secteur UH* permet d'accueillir des logements.</p> <p>Le coefficient d'emprise au sol des constructions situées dans ce secteur ne peut excéder 15% de la superficie du terrain.</p> <p>La hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 7 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère et 10 mètres au faitage du toit, soit un niveau sur rez-de-chaussée et des combles aménageables (R+1+Combles).</p> <p>Dans la zone UH*, un coefficient de biodiversité de 0,5 est appliqué sur le terrain de la manière suivante : a) Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 30% de la superficie du terrain, [...]</p>
<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p><i>Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la création de maximum 40 logements sur le secteur, soit une densité de 69 logements par hectare.</i></p>	<p>Le règlement du secteur UH* permet d'accueillir des logements.</p>
<p>Structure végétale et paysagère</p> <p><i>Des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...) au sein du cœur de quartier projeté. Les grands arbres déjà présents sur le secteur devront être maintenus, sauf à démontrer que leur maintien relève d'une impossibilité technique, d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens.</i></p> <p><i>Les espaces de respiration entre le bâti devront être préservés pour créer des perméabilités entre les différentes morphologies, qui peuvent également être supports de chemins piétons ou d'espaces récréatifs et maintenir les éléments végétaux</i></p>	<p>Dans la zone UH*, un coefficient de biodiversité de 0,5 est appliqué sur le terrain de la manière suivante : [...]</p> <p>b) des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.</p> <p>Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.</p> <p>Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et</p>



Dispositions de l'OAP	Règlementation du Secteur UH*
<p><i>d'intérêt existants.</i></p> <p><i>Les interfaces entre le projet d'aménagement et le tissu résidentiel existant de part et d'autre seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à-vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.</i></p>	<p>au stationnement privatif des véhicules.</p>
<p>Cycle de l'eau</p> <p><i>L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein du secteur et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuration.</i></p> <p><i>Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de chaque unité foncière.</i></p> <p><i>Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.</i></p>	<p>Dans la zone UH*, un coefficient de biodiversité de 0,5 est appliqué sur le terrain de la manière suivante : [...] b) des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.</p> <p>A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (nœuds paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.</p>
<p>Energie et confort climatique</p> <p><i>Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.</i></p>	<p>Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Il sera recherché à privilégier la proximité d'approvisionnement et les matériaux à faible énergie grise.</p>
<p>Accès et desserte</p> <p><i>Des voies d'accès aux espaces de stationnement devront être assurées depuis la rue de Boussy. Un premier espace de stationnement longitudinale, en front de rue, permettra de répondre aux besoins en stationnement existant. Un second espace, situé à l'arrière du secteur, permettra d'accueillir les véhicules des futurs habitants et de leurs visiteurs, et devra ainsi permettre l'accueil d'un peu moins de 80 places de stationnement. Ce deuxième emplacement devra être desservi par une voie d'accès traversant le secteur.</i></p> <p><i>Les espaces de stationnement ainsi que la nouvelle voirie devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement...).</i></p> <p><i>Les liaisons douces existantes aux abords du site devront être maintenues.</i></p>	<p>En zone UH*, les espaces de stationnement devront être à minimума semi-perméables.</p> <p>Pour les constructions destinées à l'Habitation, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Pour le logement : 2 places de stationnement par logement. • Les opérations comportant plus de 5 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 10% du nombre de logements, avec un minimum de 1 place. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface.

L'OAP est compatible aux dispositions réglementaires de la zone à laquelle elle appartient.



5.3.3. L'OAP Sectorielle « Résidence Séniors - Rue Henri Lot »

Dispositions de l'OAP	Règlementation de la zone UL
<p>Périmètre et phasage</p> <p><i>Cette OAP définit des orientations d'aménagement sur un secteur d'une surface totale d'environ 0,22 ha.</i></p>	<p>Le plan de zonage fait apparaître le périmètre de l'OAP avec un liseret rouge.</p>
<p>Insertion architecturale et urbaine</p> <p><i>Le secteur d'OAP constitue aujourd'hui un gisement foncier mobilisable (parcelle hébergeant un logement vacant, à restructurer) au sein du tissu urbain d'Épinay-sous-Sénart. À son endroit, il convient de penser un projet d'habitat de qualité qui assure la densité souhaitée en cœur urbain tout en respectant la morphologie du tissu pavillonnaire environnant. L'opération prévoit de développer de l'habitat collectif sous la forme d'une « résidence seniors » sans pour autant dénaturer le caractère résidentiel et pavillonnaire de la rue.</i></p> <p><i>Pour permettre le projet de construction et répondre à la capacité d'accueil projetée du bâtiment (30 logements, espaces d'accueil, espaces communs, etc) en termes de gabarit et de hauteur, une densité supérieure au reste du quartier est autorisée, sans dépasser 30% de l'emprise au sol du secteur, soit environ 650 m² d'emprise au sol maximale (pour une surface totale du secteur équivalente à 2 208 m²).</i></p> <p><i>De plus, cette nouvelle résidence seniors ne viendra pas dénaturer les codes urbains, architecturaux et environnementaux existants au sein du quartier. Ainsi, la hauteur maximale des bâtiments sera limitée à du R+1+C, toujours dans un objectif d'insertion dans le quartier existant.</i></p> <p><i>Enfin, le quartier pavillonnaire dans lequel s'insère la future résidence est constitué d'une multitude de constructions entourées d'espaces boisés et de jardins privés, constituant des cœurs d'îlot végétalisés. Cette nature en ville a pour effet de lutter contre le phénomène des îlots de chaleur urbains. Dans ce sens, l'opération devra préserver l'espace naturel situé en fond de parcelle ainsi que l'intimité des propriétés voisines en limitant les vues. Le recours aux murs et/ou aux toitures végétalisées permettra d'augmenter la qualité environnementale du site.</i></p>	<p>Le règlement de la zone UL autorisé l'implantation d'hébergement au sein de sa zone.</p> <p>En zone UL, le coefficient d'emprise au sol des constructions - y compris des annexes - ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, et la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 16 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 19 mètres au faitage, soit quatre niveaux sur rez-de-chaussée (R+4).</p> <p>Dans la zone UL, un coefficient de biodiversité de 0,6 est appliqué sur le terrain de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> a) Une végétalisation obligatoirement sous la forme d'espaces verts de pleine terre, et représentant au minimum 25% de la superficie du terrain, b) des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité. <p>Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.</p>
<p>Mixité fonctionnelle et sociale</p> <p><i>Sur l'ensemble du secteur, l'OAP prévoit la création d'une résidence seniors incluant des espaces communs, d'accueil et de services ainsi qu'un maximum de 30 logements pour personnes âgées autonomes, soit une densité de 182 logements par hectare. Pour réaliser cette programmation, il est estimé un besoin d'environ 1 950 m² répartis sur 2 niveaux + combles (soit une emprise au sol maximale de 650 m² environ).</i></p>	<p>Le règlement de la zone UL autorisé l'implantation d'hébergement au sein de sa zone.</p> <p>En zone UL, le coefficient d'emprise au sol des constructions - y compris des annexes - ne peut excéder 50% de la superficie du terrain, et la hauteur maximale des constructions ne doit pas excéder 16 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, et 19 mètres au faitage, soit quatre niveaux sur rez-de-chaussée (R+4).</p> <p><i>Les besoins de l'OAP ne dépassent ni l'emprise au sol</i></p>



Dispositions de l'OAP	Règlementation de la zone UL
	<i>ni la hauteur maximales autorisées en zone UL.</i>
<p>Structure végétale et paysagère</p> <p><i>Afin de garantir la préservation du caractère boisé et végétalisé de la parcelle, des aménagements paysagers de qualité devront être mis en place en intégrant des critères écologiques (choix des essences, densité végétale...) au sein de l'opération de construction projetée. Les arbres présents sur les franges du secteur et en fond de parcelle devront être maintenus, sauf à démontrer que leur maintien relève d'une impossibilité technique, d'une raison sanitaire ou d'un risque pour la sécurité des personnes et des biens.</i></p> <p><i>Les espaces de respiration entre le bâti et les constructions voisines devront être préservés pour créer des perméabilités entres les différentes morphologies, qui peuvent également être supports d'espaces récréatifs et maintenir les éléments végétaux d'intérêt existants.</i></p> <p><i>Les interfaces entre l'opération d'aménagement et le tissu résidentiel existant de part et d'autre seront traitées notamment par la mise en place d'une frange paysagère de type haie mixte de hauteur moyenne (respect de l'intimité et des vis-à-vis) et la plantation d'arbres de petit et moyen jet.</i></p>	<p>Les projets de construction doivent être étudiés dans le sens d'une conservation optimale des plantations existantes, en particulier les arbres de haute tige et les haies sur limite parcellaire. En cas d'impossibilité de maintien, ces derniers seront remplacés par des arbres dont le développement, à terme, sera équivalent.</p> <p>Les abords de la construction doivent être traités avec un soin particulier afin de participer à son insertion dans le site, à l'amélioration du cadre de vie et à la gestion des eaux pluviales.</p> <p>Les espaces libres en bordure de voies doivent être végétalisés pour leur partie non réservée aux accès et au stationnement privatif des véhicules.</p> <p>Les espaces végétalisés doivent faire l'objet d'une conception utilisant la palette des trois strates végétales (arborée, arbustive et herbacée) de façon diversifiée et équilibrée. Le choix des essences est lié au caractère de l'espace, à sa vocation et aux données techniques liées à l'écologie du milieu, en privilégiant les espèces locales (cf. Annexe : « Palette végétale») et en prohibant les espèces exogènes envahissantes. Le choix des essences s'inspirera des recommandations en annexe.</p>
<p>Cycle de l'eau</p> <p><i>L'imperméabilisation des sols devra être maîtrisée au sein du secteur et des espaces publics (parkings notamment) afin de lutter contre les risques de ruissellement. Les espaces d'infiltration seront traités avec des plantes phytoépuration.</i></p> <p><i>Il s'agira de limiter au maximum l'imperméabilisation des terrains et de récupérer les eaux pluviales à l'échelle de l'unité foncière.</i></p> <p><i>Les dispositifs de rétention ou d'infiltration seront, sauf impossibilité technique justifiée, réalisés à ciel ouvert, et devront être traités de manière paysagère, avec des essences locales et s'inscrire dans la continuité de la trame paysagère du secteur aménagé.</i></p>	<p>Dans la zone UL, un coefficient de biodiversité de 0,6 est appliqué sur le terrain de la manière suivante : [...] b) des surfaces végétalisées complémentaires, qui seront pondérées en fonction de leur apport pour la biodiversité et la perméabilité.</p> <p>A l'échelle de chaque unité foncière, on s'attachera à travailler selon le principe du « zéro rejet ». Il sera privilégié la mise en place d'une gestion alternative des eaux pluviales. On favorisera l'infiltration de ces eaux (noues paysagères, bassin ciel ouvert, jardins de pluies...) ainsi que leur récupération dans un objectif d'utilisation pour l'arrosage ou nettoyage des espaces extérieurs.</p>
<p>Energie et confort climatique</p> <p><i>Il s'agira de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. Dans ce cadre, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.</i></p>	<p>Toute construction devra être conforme à la réglementation thermique en vigueur.</p> <p>Il sera recherché à privilégier la proximité d'approvisionnement et les matériaux à faible énergie grise.</p>
<p>Accès et desserte</p> <p><i>Un accès aux espaces de stationnement devra être prévu depuis la rue Henri Lot. Un espace de</i></p>	<p>Les places de stationnements en surface devront être réalisées en revêtement perméable et réduites à deux bandes de roulement dans la mesure du possible.</p>



Dispositions de l'OAP	Règlementation de la zone UL
<p><i>stationnement, en front de rue, permettra de répondre aux besoins en stationnement liés à l'opération. Une place de stationnement pour 2 logements est à prévoir, ainsi que des emplacements pour les employés et les visiteurs, soit près de 25 places de stationnement.</i></p> <p><i>Les espaces de stationnement ainsi que la nouvelle voirie devront faire l'objet d'aménagements paysagers de qualité en utilisant des matériaux perméables (aspect, pérennité de l'aménagement...).</i></p>	<p>Pour les constructions destinées à l'Habitation, il est exigé :</p> <ul style="list-style-type: none"> • Les opérations comportant plus de 5 logements devront disposer d'un nombre d'emplacement supplémentaire équivalent à au moins 10% du nombre de logements, avec un minimum de 1 place. Ces places ne seront pas affectées à un usage privatif et seront réalisées en surface. • Conformément à l'article L.151-35 du code de l'urbanisme, il ne peut être exigé pour les constructions de logements locatifs financés avec un prêt aidé par l'Etat, la réalisation de plus d'une aire de stationnement par logement.

L'OAP est compatible aux dispositions réglementaires de la zone à laquelle elle appartient.

