



**Epinay-sur-Orge**2030  
Nouveau Plan Local d'Urbanisme

# RÉVISION DU PLU

Plan Local d'Urbanisme

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE  
COMMUNE D'ÉPINAY-SUR-ORGE

Dossier de PLU arrêté le ...  
Dossier de PLU approuvé le ...

# PLAN LOCAL D'URBANISME D'ÉPINAY-SUR-ORGE

## 1.RAPPORT DE PRÉSENTATION

### 1.1 Diagnostic territorial

# TABLE DES MATIÈRES

<b>PRÉAMBULE LES DOCUMENTS D'URBANISME D'ÉPINAY-SUR-ORGE</b>	<b>5</b>	<b>3.5 LES LIEUX DE CULTES ET LE CIMETIÈRE</b>	<b>59</b>
<b>1. LE POS</b>	<b>6</b>	<b>CHAPITRE 2 DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT</b>	<b>61</b>
<b>2. LE PLU ET SES MODIFICATIONS</b>	<b>6</b>	1. LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES	62
<b>3. LA RÉVISION DU PLU</b>	<b>7</b>	1.1 UNE VITALITÉ DÉMOGRAPHIQUE QUI S'ESSOUFFLE	62
<b>PARTIE 1 ÉPINAY-SUR-ORGE DANS SON ENVIRONNEMENT RÉGIONAL</b>	<b>10</b>	1.2 LE RENOUVELLEMENT EXTERNE DE LA POPULATION	64
<b>1. LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE D'ÉPINAY-SUR-ORGE</b>	<b>11</b>	1.3 UNE ÉVOLUTION CONTRASTÉE DES MÉNAGES	66
<b>2. LE TERRITOIRE DE LA PLANIFICATION RÉGIONALE ET LOCALE</b>	<b>12</b>	2. LE PARC RESIDENTIEL D'ÉPINAY-SUR-ORGE	71
<b>2.1 LE SCHÉMA DIRECTEUR D'ÎLE DE FRANCE (SDRIF)</b>	<b>12</b>	2.1 CARACTÉRISTIQUES ET ÉVOLUTION DU PARC	71
<b>2.2 LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE DE FRANCE (PDUIF)</b>	<b>19</b>	2.2 LE PARC SOCIAL	76
<b>2.3 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)</b>	<b>19</b>	2.3 LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET LES ACTIONS ENGAGÉES	78
<b>PARTIE 2 ÉPINAY-SUR-ORGE DANS SON ENVIRONNEMENT LOCAL</b>	<b>21</b>	2.4 LE MARCHÉ IMMOBILIER	81
<b>CHAPITRE 1 MORPHOLOGIE ET FONCTIONNEMENT URBAIN</b>	<b>22</b>	3. LES ÉVOLUTIONS COMPAREES DU PARC RESIDENTIEL ET DE LA POPULATION	85
1. LES ORIGINES ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE	23	3.1 DES ÉVOLUTIONS DIVERGENTES	85
1.1 HISTOIRE D'UN BOURG ET SES HAMEAUX	23	3.2 CONSTRUCTION NEUVE ET RENOUVELLEMENT URBAIN	85
1.2 DE 1860 À NOS JOURS: L'ÉVOLUTION DE LA GRANDE COURONNE PARISIENNE	25	<b>CHAPITRE 3 L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI</b>	<b>90</b>
1.3 LE DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES	26	1. LA POPULATION ACTIVE	91
2. ORGANISATION ET STRUCTURE URBAINE	28	1.1 LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE	91
2.1 LA DENSITÉ URBAINE	28	1.2 LES SECTEURS D'EMPLOIS	92
2.2 LA STRUCTURE FONCIÈRE	30	2. LE TISSU ECONOMIQUE SPINOLIEN	92
2.3 L'EMPRISE BÂTIE	32	2.1 LES EMPLOIS SPINOLIENS	92
2.4 LES MORPHOLOGIES BÂTIES	33	2.2 LES ENTREPRISES SPINOLIENNES	93
2.5 LES ESPACES PUBLICS ET LA TRAME VERTE	39	2.3 LE TISSU COMMERCIAL	93
3. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS	50	2.4 L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE	96
3.1 LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS	51	3. LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE : ATOUTS ET DIFFICULTÉS	96
3.2 LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES	52	3.1 L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE D'ÉPINAY-SUR-ORGE,	96
3.3 LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX	55	3.2 LES DIFFICULTÉS	96
3.4 LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS	57		

# TABLE DES MATIÈRES

<b>CHAPITRE 4 LES DEPLACEMENTS</b>	<b>97</b>		
1. LES FACTEURS GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENTS	98		
1.1 LE POSITIONNEMENT D'EPINAY-SUR-ORGE	98		
1.2 LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT DES MÉNAGES	101		
2. LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS	103		
2.1 LA CIRCULATION ROUTIÈRE	103		
2.2 LES TRANSPORTS COLLECTIFS	107		
2.3 LES MODES DOUX DE DÉPLACEMENTS	111		
2.4 L'INTERMODALITÉ ET LE RABATTEMENT AUX GARES	112		
<b>PARTIE 3</b>	<b>L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT</b>	<b>114</b>	
<b>CHAPITRE 1 LE MILIEU PHYSIQUE</b>	<b>115</b>		
1. TOPOGRAPHIE	116		
2. GEOLOGIE	116		
3. HYDROGRAPHIE ET CLIMAT	117		
4. UN PAYSAGE MIXTE URBAIN – RURAL	118		
4.1 LE PATRIMOINE NATUREL : LES VALLÉES DE L'ORGE ET DE L'YVETTE	118		
4.2 LES CÔTEAUX DE L'ORGE ET DE L'YVETTE	119		
4.3 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES	120		
4.4 LE PATRIMOINE URBAIN DES LOTISSEMENTS	121		
4.5 LES TYPES D'AGRICULTURE ET LES EXPLOITANTS	121		
4.5 LES LABELS AGRICOLES	127		
4.6 LE PAYSAGE AGRICOLE	127		
4.7 LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES	128		
<b>CHAPITRE 2 LA GESTION DE L'EAU</b>	<b>129</b>		
CONTEXTE	130		
1. LES ORIENTATIONS DU SDAGE	130		
LA COMMUNE D'EPINAY-SUR-ORGE APPARTIENT À LA SOUS-UNITÉ HYDROGRAPHIQUE ORGE-YVETTE FAISANT PARTIE DU SOUS-BASSIN DES RIVIÈRES D'ÎLE DE FRANCE.	131		
2. LES ORIENTATIONS DU SAGE ORGE-YVETTE			131
3. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE	133		
4. L'ASSAINISSEMENT	135		
<b>CHAPITRE 3 LA GESTION DES DÉCHETS</b>	<b>137</b>		
1. LE DISPOSITIF LÉGISLATIF	138		
2. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DE DÉCHETS	139		
<b>CHAPITRE 4 LES RISQUES ET LES NUISANCES</b>	<b>142</b>		
1. LE CADRE LÉGISLATIF DE LA PRÉVENTION CONTRE LES RISQUES MAJEURS	143		
2. LES RISQUES DE TRANSPORT DES MATIÈRES DANGEREUSES	143		
3. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT	144		
4. LA POLLUTION DES SOLS	145		
5. LE BRUIT	145		
6. LES RISQUES D'INONDATION	145		
7. LES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES	146		
8. LA QUALITÉ DE L'AIR			147
9. LES ONDES ÉLECTROMAGNÉTIQUES	147		
<b>CHAPITRE 5 LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL</b>	<b>148</b>		

# PRÉAMBULE

## LES DOCUMENTS D'URBANISME D'ÉPINAY-SUR-ORGE

## 1. LE POS

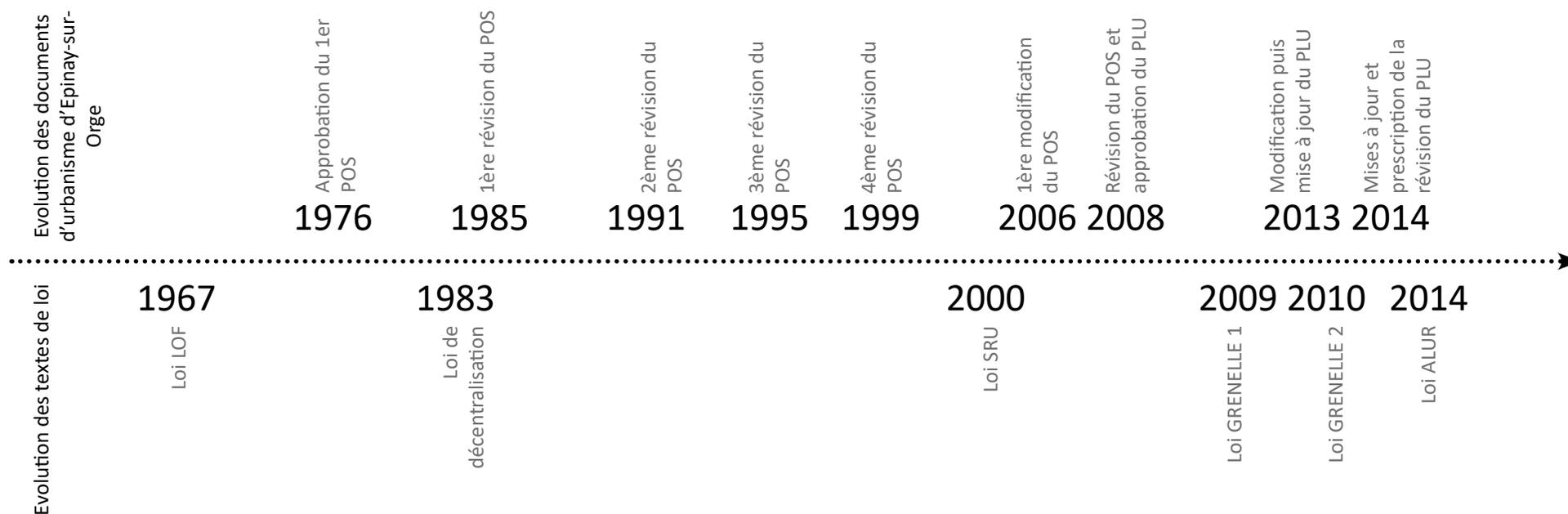
La loi d'orientation foncière (LOF) du 30 décembre 1967 instaure un nouveau document d'urbanisme, le Plan d'Occupation des Sols (POS). Ainsi, le 19 juin 1976 le POS d'Épinay-sur-Orge est approuvé.

A la suite de la loi de décentralisation, du 7 janvier 1983, les communes obtiennent la compétence en matière d'urbanisme. La commune d'Épinay-sur-Orge engage donc une première révision du POS le 16 octobre 1985. Par la suite, le document sera révisé à trois reprises le 9 mars 1991, le 28 février 1995 et le 17 décembre 1999. Le POS sera modifié le 16 juin 2006 avant sa révision générale.

## 2. LE PLU ET SES MODIFICATIONS

La loi Solidarité et Renouvellement urbains (SRU) du 13 décembre 2000 engage la transformation du POS en Plan Local d'Urbanisme. La transformation du document est lancée lors de la révision générale du POS. Ainsi, la commune d'Épinay-sur-Orge lance la révision de son POS et approuve le 1er PLU le 19 décembre 2008.

Le PLU est ensuite modifié le 20 juin 2013. De plus, trois mises à jour ont été réalisées. La première, le 29 août 2013 concerne la modification des servitudes. La seconde, le 23 janvier 2014, permet l'adaptation des documents par rapport au projet du Tram express sud. Et la troisième, le 19 mai 2014, concerne les servitudes radioélectriques.



### 3. LA RÉVISION DU PLU

Le 27 novembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Depuis la révision du POS, et le passage en PLU le 19 décembre 2008, le document d'urbanisme n'a pas évolué de manière globale. Entre 2008 et 2013, aucune évolution n'a été apportée et entre 2013 et 2014 les changements n'ont porté que sur des éléments précis ne remettant pas à jour le projet d'aménagement du territoire dans sa totalité.

La commune a donc souhaité une révision générale afin de déterminer un projet de développement cohérent et actuel face aux évolutions législatives et territoriales.

#### La procédure de révision

La procédure de révision permet de modifier intégralement le contenu du document, en modifiant son économie générale. Cette procédure respecte les modalités de concertation avec le public et d'association des personnes publiques.

La concertation du public a lieu durant toute la révision du projet. Les modalités de concertation sont définies au sein de la délibération de prescription de la révision du PLU et doivent se dérouler jusqu'à l'arrêt du projet.

L'association des personnes publiques (Etat, région, département, chambres consulaires, communes voisines, ...) s'effectue également tout au long de la procédure de révision aux étapes clés de l'élaboration du projet.

La ville d'Épinay-sur-Orge a organisé deux réunions publiques :

- le 16 octobre 2015 afin de présenter le diagnostic territorial et les grands enjeux,

- le 4 décembre 2015 pour présenter le projet d'aménagement et de développement durable.

La ville d'Épinay-sur-Orge a organisé trois réunions avec les personnes publiques associées:

- le 18 septembre 2015 afin de présenter le diagnostic territorial et les grands enjeux,

- le 1er décembre 2015 pour présenter le projet d'aménagement et de développement durable.

## Le contenu du PLU

Le PLU révisé d'Épinay-sur-Orge respecte les orientations de la loi SRU modifiée par la loi urbanisme et habitat du 2 juillet 2003. Le document prend également en compte les lois Grenelle I et II respectivement du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010 et la loi ALUR du 24 mars 2014. Le PLU se compose ainsi:

- **Le rapport de présentation** exposant les raisons de la mise en œuvre d'un nouveau PLU et ses grandes orientations. Ce document est constitué du diagnostic territorial, de l'analyse de l'état initial de l'environnement, de l'explication des choix retenus dans le projet d'aménagement, de la justification des règles d'urbanisme et de l'évaluation des incidences du document sur l'environnement.

- **Le projet d'aménagement et de développement durable et les Orientations d'aménagement et de programmation** définissant les grandes orientations d'urbanisme et d'aménagement à partir des conclusions du diagnostic.

- **Le règlement** délimitant pour les zones, définies au plan de zonage, les règles applicables au sein de celles-ci. Les pièces graphiques et écrites permettent d'identifier ce qui est autorisé ou non et sont opposables aux tiers.

- **Les annexes** apportant des informations complémentaires qui peuvent avoir une incidence sur l'utilisation et l'occupation du sol.

## La délibération de prescription

Le Conseil Municipal d'Épinay-sur-Orge a prescrit la révision du PLU par une délibération datée du 27 novembre 2014. Cette délibération a eu pour objet :

- de faire un point sur les différentes évolutions des documents de planification de la commune,
- de définir les objectifs de la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,
- de définir les modalités de concertation avec la population.

## Les objectifs de la révision

La révision du PLU permet une mise en adéquation du document face aux évolutions législatives ayant eu lieu depuis 2008. L'élaboration du document intègre les mesures liées aux lois Grenelle 1 (loi du 3 août 2009), Grenelle 2 (loi du 12 juillet 2010) et ALUR (loi du 24 mars 2014).

Cette révision permet également de mettre en compatibilité le futur PLU avec les documents de planification supra-communaux adoptés depuis 2008.

Les principaux documents supra-communaux concernés sont le Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté le 21 octobre 2013 le Schéma Directeur de la Région Ile de France adopté le 27 décembre 2013, et le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France adopté le 19 juin 2014.

Au-delà de la prise en compte des textes de loi et des documents supra-communaux, le conseil municipal a répertorié plusieurs objectifs :

- Organiser l'aménagement des quartiers de la gare RER C et des Rossays, afin de prendre en compte l'arrivée du Tram-Train Express Sud et la gare de correspondance avec la ligne C du RER.

- Redynamiser le centre-ville en favorisant un renouvellement urbain et en veillant à maintenir des commerces de détail et de proximité.

- Prendre en compte les évolutions démographiques et sociologiques de la population afin de proposer une offre de logements diversifiée aussi large que possible, pour compléter le parcours résidentiel sur la ville.

- Recenser les éléments de paysage (bâti/espaces naturels) remarquables nécessitant une protection spécifique.

- Préserver l'identité de la ville en établissant des règles qui permettent de garantir la qualité architecturale des projets tout en s'inscrivant dans une démarche de développement durable.

### **La concertation du public**

La délibération du 27 Novembre 2014 fixe les modalités de concertation suivantes:

- La mise à disposition du public, aux jours et heures habituels d'ouverture de la mairie, au service urbanisme, d'un dossier d'information complété au fur et à mesure de la procédure, et d'un registre lui permettant d'exprimer ses attentes et ses observations;

- La tenue de réunions publiques de concertation avec les habitants (le 16 octobre 2015 et le 4 décembre 2015), ces réunions de concertation seront portées à connaissance du public par voie d'affiches apposées en mairie, par avis diffusés dans le bulletin municipal et par le biais du site internet de la ville.

- La mise en place d'une exposition et la parution d'articles sur l'avancement de la procédure dans le bulletin municipal.

## **PARTIE 1**

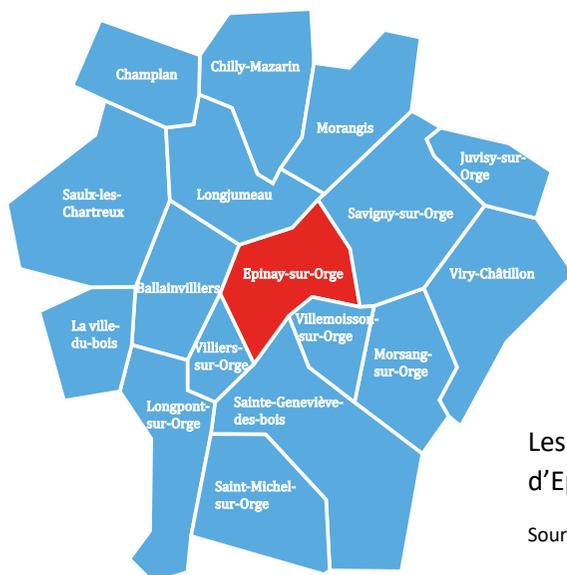
# **ÉPINAY-SUR-ORGE DANS SON ENVIRONNEMENT RÉGIONAL**

## 1. LA SITUATION GÉOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE D'ÉPINAY-SUR-ORGE

La commune d'Épinay-sur-Orge se situe au Nord du département de l'Essonne au sein de la région Ile de France. La commune, de 10 349 habitants en 2011, s'étend sur un territoire de 444 hectares et est desservi par l'Autoroute A6.

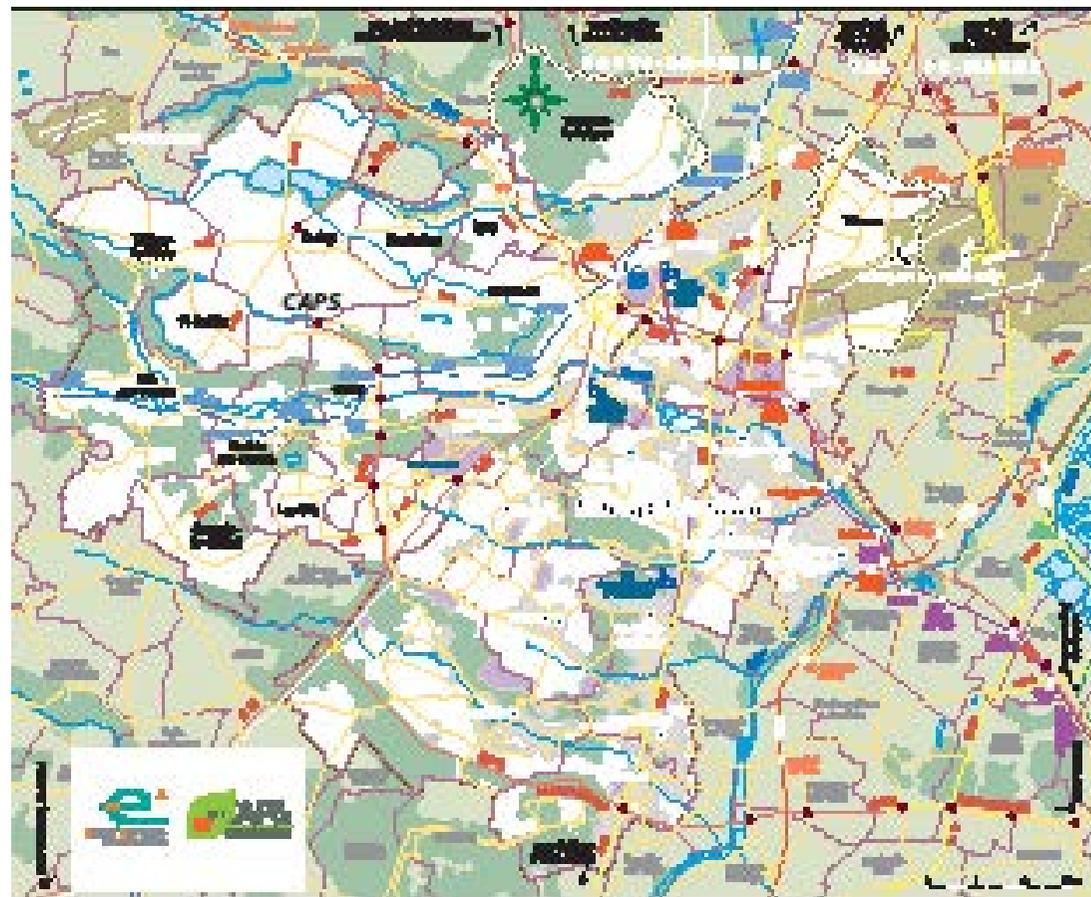
Épinay-sur-Orge appartient au canton de Longjumeau et à la communauté d'Agglomération d'Europ'Essonne. Les autres communes regroupées au sein d'Europ'Essonne sont Balainvilliers, Champlan, Chilly-Mazarin, La Ville du Bois, Linas, Longjumeau, Massy, Marcoussis, Montlhéry, Nozay, Saulx-les-Chartreux, Villebon-sur-Yvette, Villejust.

A partir du 1er Janvier 2016, les communautés d'Agglomération d'Europ'Essonne et de la CAPS se sont regroupées au sein d'une même entité de 27 communes (avec Verrières-le-Buisson et Wissous) dont Épinay-sur-Orge.



Les communes limitrophes d'Épinay-sur-Orge

Source: Etudes&Synergies - TERRA



L'agglomération «Communauté Paris-Saclay» crée au 1er Janvier 2016

Source: Europ'Essonne & CAPS

## 2. LE TERRITOIRE DE LA PLANIFICATION RÉGIONALE ET LOCALE

### 2.1 LE SCHÉMA DIRECTEUR D'ÎLE DE FRANCE (SDRIF)

Le Schéma Directeur d'Île de France, approuvé le 27 Décembre 2013 par décret pris en Conseil d'Etat, définit les grandes orientations d'aménagement et de développement au niveau de la région Ile de France à l'horizon 2030.

Le projet d'aménagement régional défini par le SDRIF de 2013 se compose de trois grands axes :

**1 Relier-structurer** : réseaux de transports et équipements,

**2 Polariser-équilibrer** : densification et extension urbaine,

**3 Préserver et valoriser** : protection des espaces.

Ces axes définissent des orientations globales au niveau régional. Toutefois, la commune d'Épinay-sur-Orge n'étant pas couverte par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou un schéma de secteur, les orientations du SDRIF s'appliquent directement.

Ainsi, les trois axes du SDRIF prévoient plusieurs objectifs d'aménagement pour les prochaines années.

**1 Relier-structurer** : réseaux de transports et équipements,

Concernant le développement et le maintien de réseaux de transports et d'équipements, le SDRIF prévoit :

- Une plus grande ouverture au niveau national et régional,
- Un système de transport mieux maillé et mieux hiérarchisé,
- Des déplacements locaux optimisés,
- Une accessibilité numérique généralisée.

A l'échelle d'Épinay-sur-Orge, le SDRIF précise :

- Développer des itinéraires à l'occasion d'opérations d'aménagement, pouvant permettre de relier, pour la mobilité quotidienne, les centres urbains et les points d'échanges multimodaux, les pôles de services et d'activités, les établissements scolaires. En outre, ces itinéraires doivent permettre et favoriser l'accès aux espaces ouverts et équipements de loisirs.

**2 Polariser-équilibrer** : densification et extension urbaine,

Au niveau de la densification du bâti et du développement des tissus urbains, le SDRIF préconise de :

- Favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants, notamment en exploitant des friches et des enclaves urbaines,
- Favoriser le développement de grandes opérations en zones urbaines,
- Renforcer la mixité des fonctions afin d'éviter une logique de zonage
- Renforcer les centres villes existants et leur armatures.

A l'échelle d'Épinay-sur-Orge, le SDRIF précise :

- Optimiser les espaces urbanisés à l'aide d'une augmentation de l'urbanisation de 15% (au minimum 10%) de la densité humaine + densité moyenne des espaces d'habitat.
- Développer les quartiers à proximité des gares à l'aide d'une augmentation de l'urbanisation de 15% minimum (densité humaine + densité moyenne des espaces d'habitat).

### 3 Préserver et valoriser : protection des espaces

Afin de préserver les espaces naturels et paysagers, le SDRIF met en place plusieurs objectifs:

- Protéger et valoriser les espaces naturels boisés et agricoles,
- Fixer des limites à l'urbanisation,
- Conforter la trame verte d'agglomération,
- Garantir les continuités écologiques majeures.

A l'échelle d'Épinay-sur-Orge, le SDRIF précise de:

- Conserver les continuités écologiques comme espace de respiration,
- Préserver la ressource en eau telle que les fleuves et espaces en eau.

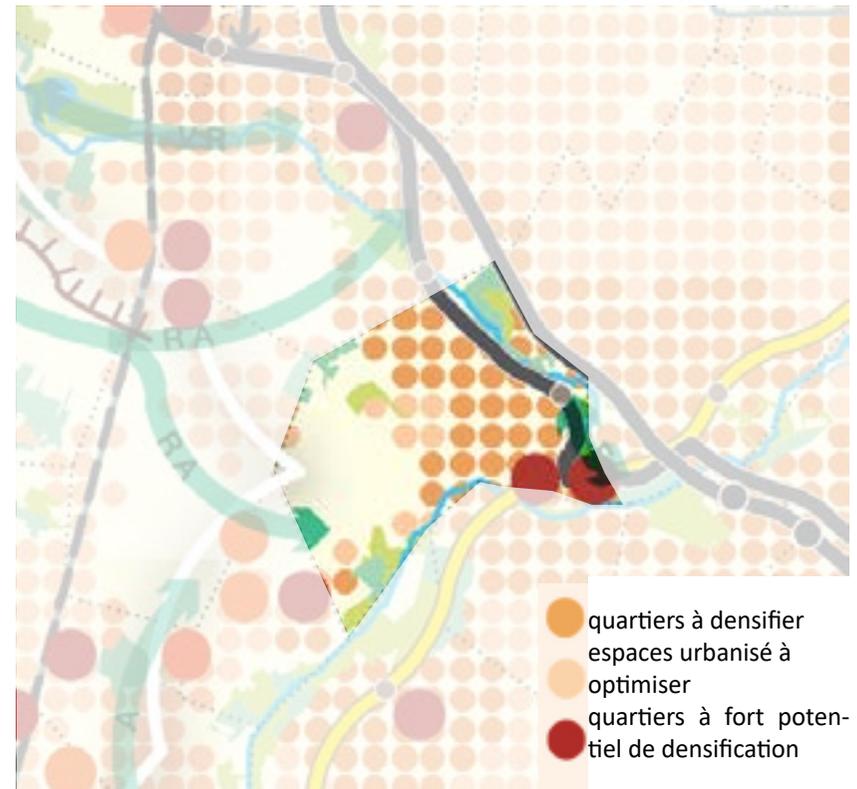
#### Compatibilité avec le SDRIF

Le SDRIF approuvé par Décret du 27 décembre 2013 impose une obligation de moyens en matière de densification des espaces d'habitats et de la population à l'horizon 2030, en fixant un seuil minima de densification à l'échelle de la commune en tenant compte de sa desserte (présence de gares de transports en commun).

La commune d'Épinay-sur-Orge est concernée par trois types d'espaces urbanisés identifiés au SDRIF :

- **les espaces urbanisés à optimiser**
- **les quartiers à densifier**
- **les quartiers à fort potentiel de densification autour des gares**

- **les quartiers à fort potentiel de densification, situés dans un rayon de 1000 m autour des gares**, ils devraient faire l'objet, à l'horizon 2030, d'une augmentation d'au moins 15 % de la densité humaine ou de la densité moyenne des espaces d'habitat;



Les orientations du SDRIF

Source: source : IAU-Ile-de-France/SDRIF 2013

• **les quartiers à densifier au sein du tissu urbain.**

Cette typologie concerne la quasi totalité de l'espace urbain actuel de la commune centre ville et quartiers pavillonnaires.

**Pour ce qui concerne le centre ville**, l'actuelle zone UPM correspondant à l'élaboration d'un plan masse au PLU actuel, fera l'objet d'une OAP afin de préciser les orientations souhaitables en matière d'aménagement tant pour ce qui concerne le nombre de logements envisageables que pour les formes urbaines qui devront garantir le maintien de l'identité du centre.

Parallèlement au centre proprement dit, 3 secteurs identifiés en zonage UM au PLU actuel seront intégrés à l'OAP : secteurs rue de la Terrasse, rue d'Athis et rue de Petit Vaux.

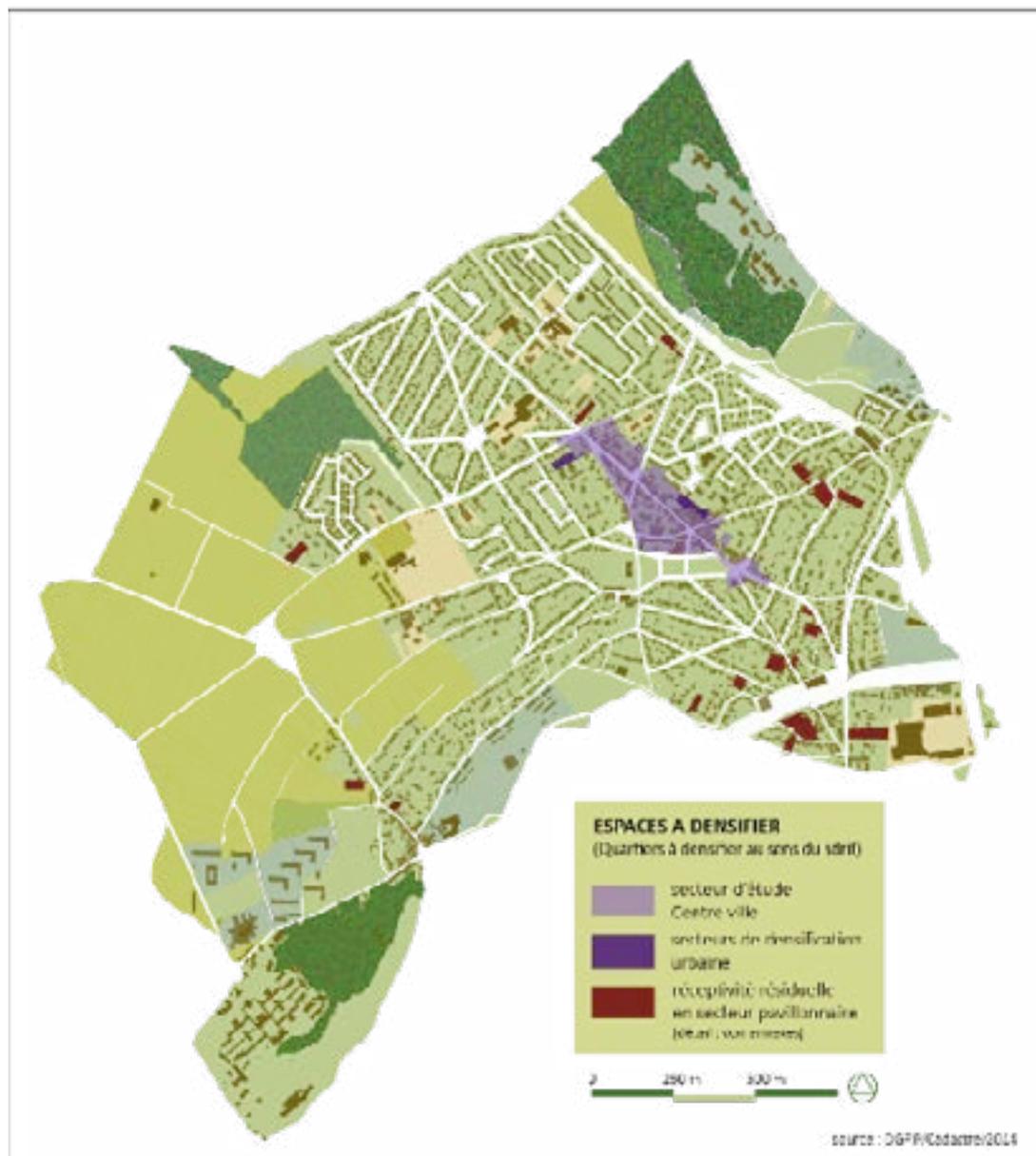
Les orientations d'aménagement retenues pour ces secteurs concernent la création de zones d'habitat collectif permettant une densification répondant aux objectifs du PADD, tout en s'intégrant dans le paysage environnant. Les places de stationnement seront majoritairement créées en sous-sol.

Sur l'ensemble de ce secteur OAP, le potentiel foncier disponible sur les 3 secteurs identifiés est estimé à ce jour à environ 29 000 m<sup>2</sup>. Les règles de densité (espaces libres, hauteurs) permettent d'envisager la création de 260 logements de type T1 à T3.

**Pour ce qui concerne les secteurs pavillonnaires**, l'analyse du foncier montre que la réceptivité résiduelle du PLU actuel reste faible. L'application simultanée des règles 6 à 10 ainsi que celles relatives aux articles 13 et 14 permettent d'identifier 23 parcelles susceptibles d'être densifiées, essentiellement en zone UH (zone à caractère résidentiel, composée en majorité d'un habitat pavillonnaire individuel). Cette analyse fait abstraction des secteurs UM et UPM correspondant aux secteurs de projets qui feront l'objet d'OAP dans le futur PLU.

Le tableau et la carte ci-après détaillent la localisation et la description des parcelles concernées.

ADRESSE	N° PARCELLE	SUPERFICIE (en m <sup>2</sup> )	ZONAGE PLU	DESCRIPTION (nature + emprise au sol du bâti)
47B rue de Corbeil	AR 71	2 435	UA	boisement + bâti 55 m <sup>2</sup>
50 rue des Prés	AI 626	1 040	UH	bâti 40 m <sup>2</sup>
23 rue de l'Orge	AI 627		UH	
14 rue de l'Orge	AI 573	2 465	UH	boisement + 4 bâtis de 40 , 62 et 2x30 m <sup>2</sup> en limites parcellaires
26 rue de l'Orge	AI 569	2 460	UH	boisement + 1 bâti de 62 m <sup>2</sup>
	AI 267 A		UH	
3 rue des Héribettes	AI 210	880	UH	boisement + 1 bâti de 15 m <sup>2</sup>
28 rue de Corbeil	AI 214	1 330	UH	boisement + bâti pavillon de 105 m <sup>2</sup>
30 rue de la Gare	AI 114	1 254	UH	boisement ; accès à créer
	AI 115		UH	
9 rue des Meuniers	AI 331	1 220	UH	parcelles déboisées
	AI 332		UH	
	AI 333		UH	
Impasse de l'ancien lavoir	AI 676	543	UH	boisement
25 rue de la Gare	AI 616	458	UH	boisement
69 rue de Petit Vaux	AD 254	1 610	UH	boisement
48 rue de Petit Vaux	AE 540	3 210	UH	boisement + bâti de 200 m <sup>2</sup> en limite parcellaire
54 A rue de Petit Vaux	AE 479	2 270	UH	boisement + bâti de 110 m <sup>2</sup>
35 rue de Sillery	AC 187	1 320	UH	boisement
92 Grande rue	AC 58	1 425	UH	boisement
5 allée des Pommiers	ZE 203	2 047	UH	prairie
37 rue de la Montagne	AM 80	1 600	UH	sur parcelle de 4 200 m <sup>2</sup> dont 2 600 m <sup>2</sup> en zonage N
16 rue de la Montagne	AL 474	630	UH	parcelle entièrement boisée



### Deux secteurs de densification : les espaces à optimiser et le quartier de la gare

Bien que la simulation réalisée sur l'ensemble de ce potentiel urbanisable indique une capacité résiduelle de constructibilité d'environ 4 000 m<sup>2</sup> de surfaces constructibles soit l'équivalent d'environ 50 à 80 logements, il faut prendre en compte les contraintes liées à ce potentiel : mobilisation du parcellaire par division, accessibilité, défrichements.

Au total, le potentiel de densification sur les secteurs identifiés au SDRIF comme quartiers à densifier s'élève à environ 300 logements soit entre 600 et 750 résidents selon le type de logements réalisés.

Selon les données de l'IAU, la densité humaine des espaces urbanisés en 2012 était de 53,7 (rapport de la somme du nombre d'habitants et d'emplois sur la superficie des espaces urbanisés). Avec la création de 300 logements nouveaux en zones urbaines centre et pavillonnaire, ce rapport passera à 56,8 soit un accroissement de 6 %.

Les contraintes liées au tissu urbain (peu de foncier libérable facilement en zone pavillonnaire notamment) ne permettent pas d'envisager une augmentation substantielle de la densité sur ces territoires. C'est la raison pour laquelle la priorité en matière de création de logements est orientée vers les espaces urbanisés à optimiser et sur le quartier de la gare.

• **les espaces urbanisés à optimiser**, territoires actuellement faiblement urbanisés, devraient faire l'objet d'une augmentation d'au moins 10 % de la densité humaine ou de la densité moyenne des espaces d'habitat.

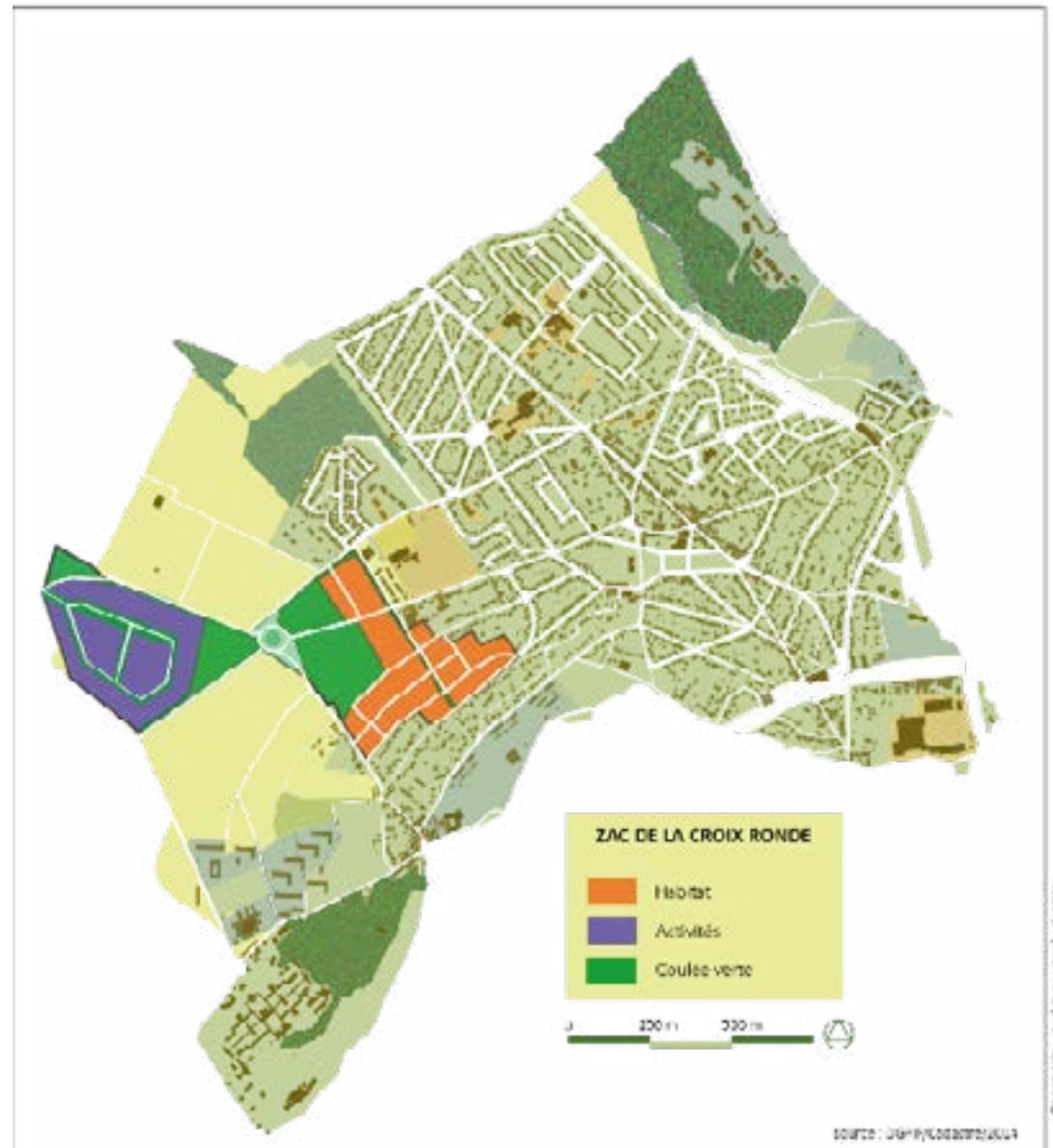
A Epinay-sur-Orge, ces espaces sont identifiés en frange ouest de la zone urbaine dense, en limite avec le secteur agricole ouvert préservé.

Le principe d'aménagement retenu permet de renforcer le caractère pavillonnaire de la commune en créant un quartier à densité assez forte, avec un nombre de logements individuels optimal. Cette opération se réalisera sous la forme juridique d'une ZAC mixte (habitat-activités) dans le secteur de la Croix ronde. La structure urbaine de l'opération consiste en la création :

- à l'est, d'un nouveau quartier résidentiel d'environ 15 ha se développant dans la continuité des quartiers existants en limite ouest de la commune, jusqu'au plateau agricole ;
- à l'ouest, une zone d'activités d'environ 15 ha est ancrée sur le rond-point de Ballainvilliers, dans le prolongement de la zone d'activités déjà existante sur cette commune.

La création de 530 logements permettra l'arrivée d'environ 1 300 personnes, augmentant la population communale de 13 % par rapport à la population actuelle. La transition entre collectifs, individuels et activités sera assurée par des parcelles à usage mixte (logements et bureaux).

Au regard des préconisations du SDRIF, la densité humaine d'espaces urbanisés passera, après réalisation de cette opération (et en intégrant les densifications du centre ville) de 53,7 à 60,8 soit une augmentation de 13,2 %.



Le projet de la ZAC de la Croix Ronde

Source: Etudes&Synergies - TERRA

• **les quartiers à fort potentiel de densification.** Il s'agit notamment du quartier de la gare qui fera l'objet d'une restructuration dans le cadre d'une OAP à l'occasion de la création du pôle d'échange Tram-Train sur la future ligne Evry-Versailles.

Deux secteurs feront l'objet d'une restructuration :

• **le triangle sud-est au sud des voies ferrées** et plus particulièrement le secteur compris entre les rues de l'Orge et Pasteur où la densité du bâti ne dépasse pas 7 % du parcellaire pour un total 1 800 m<sup>2</sup> habitables. Il existe donc sur ce site un fort potentiel de réhabilitation – densification pouvant aboutir à la création de près de 3 500 m<sup>2</sup> habitables soit environ 80 logements (près de 200 habitants).

• **le secteur au nord des voies ferrées, face au centre commercial** (actuel parking), d'une superficie de 24 000 m<sup>2</sup> dont la vocation future sera d'accueillir des logements collectifs : estimation de 220 logements en petits collectifs soit 500 résidents.

Au total, le quartier de la gare pourra potentiellement accueillir 300 logements soit 700 habitants supplémentaires.

Globalement, les possibilités de densification au regard de s objectifs du SDRIF se résument ainsi :

- **quartiers à densifier**

Centre ville (OAP) : 260 logements

Pavillonnaire : 80 logements

- **espaces urbanisés à optimiser**

ZAC de la Croix ronde : 530 logements

- **quartiers à fort potentiel de densification**

Quartier de la gare : 300 logements

Soit au total : 1 100 logements

2 500 habitants

(sur la base d'une taille moyenne des ménages de 2,33 à l'horizon 2030)  
Avec l'objectif de création d'un minimum de 30 % de logements sociaux soit 330 logements.

A échéance 2030, après réalisation de ces opérations, la densité humaine des espaces urbanisés établie à 53,7 en 2012 sera passée à 61,8 soit une augmentation de 15 %, conforme aux objectifs du SDRIF.



L'évolution urbaine du quartier de la gare

Source: Etudes&Synergies - TERRA

©TERRA/Études&Synergies/août2015

source : DGFIP/Cadastre/2014

## 2.2 LE PLAN DE DÉPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE DE FRANCE (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France, approuvé le 19 juin 2014, a pour objectif de définir les principes d'organisation de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Ce Plan prévoit quatre prescriptions :

- Donner la priorité aux transports collectifs, tels que les transports ferroviaires, les transports guidés et les bus, et réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
- Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public à travers la mise en œuvre de places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme (PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux.
- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles à travers l'instauration de normes et recommandations au sein du PLU.
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces en fixant le nombre maximal de places à construire au sein du PLU afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

Le PLU d'Épinay-sur-Orge se doit d'être compatible avec les prescriptions du PDUIF ainsi qu'avec celles **du Plan Local de Déplacements de la Communauté d'Agglomération d'Europ'Essonne élaboré le 27 juin 2007.**

## 2.3 LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté par la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne le 2 Février 2011 pour la période 2010-2015. Le PLH est mis en œuvre pour 10 communes puis pour 15 telles que Ballainvilliers, Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, La Ville du Bois, Linas, Longjumeau, Massy, Marcoussis, Montlhéry, Nozay, Saulx-les-Chartroux, Villebon-sur-Yvette, Villejust et Morangis. Le PLU se doit d'être compatible avec le PLH approuvé.

Les objectifs globaux sur l'ensemble des communes sont :

- Favoriser une meilleure maîtrise et utilisation foncière,
- Appuyer les projets de constructions d'éco-quartier, de reconversion de friches des communes,
- Travailler à la rénovation urbaine et à l'amélioration de l'habitat,
- Intéresser les promoteurs à une démarche de construction à des coûts maîtrisés,
- Remettre sur le marché des logements vacants,
- Adapter les logements au changement climatique au vieillissement et au handicap,
- Augmenter la construction de logements sociaux,
- Développer l'accession à la propriété abordable,
- Mettre en cohérence l'habitat, les transports en commun et les lieux d'activités économiques pour limiter les déplacements en voiture.

Ce PLH fixe les orientations suivantes pour la commune d'Épinay-sur-Orge:

- Maîtrise du foncier et mobilisation de celui-ci pour la construction de logements sociaux,
- Amélioration et adaptation de l'existant aux nouveaux besoins.

Le PLH est en cours de révision actuellement.

**BILAN**

Le territoire d'Épinay-sur-Orge se situe dans la grande couronne de l'Île de France à proximité de Paris. La commune fait partie de la Communauté d'Agglomération d'Europ'Essonne avec 13 autres communes essonniennes.

La commune est soumise à plusieurs documents supracommunaux indiquant différentes orientations à suivre. On retrouve ainsi le SDRIF, le PDUIF et le PLH.

Le SDRIF identifie les secteurs à enjeux tels que : le pôle de la gare d'Épinay-sur-Orge, le centre-ville et les espaces de respiration.

Le PDUIF préconise le développement des transports collectifs, la création de zone pour la circulation des vélos et la diminution des espaces de stationnements pour favoriser les transports en commun.

Enfin, le PLH prévoit une augmentation de la construction de logements sociaux et la requalification du centre ancien.

**ENJEUX**

L'environnement régional d'Épinay-sur-Orge oriente vers les objectifs suivants :

- de s'adapter à la nouvelle communauté d'agglomération suite à la fusion CAPS-Europ'Essonne prévue le 1er Janvier 2016,
- de continuer à développer l'accessibilité afin d'accueillir des entreprises et une nouvelle population,
- de développer l'accessibilité entre les communes périurbaines,
- de développer des pôles de déplacements intermodaux afin d'instaurer de nouveaux modes de déplacements collectifs,
- d'entamer une rénovation urbaine du centre ancien,
- d'augmenter la construction de logements sociaux,
- de préserver les continuités écologiques et les espaces de respiration.

## **PARTIE 2**

# **ÉPINAY-SUR-ORGE DANS SON ENVIRONNEMENT LOCAL**

# **CHAPITRE 1**

## **MORPHOLOGIE ET FONCTIONNEMENT URBAIN**

## 1. LES ORIGINES ET LE DÉVELOPPEMENT DE LA VILLE

## 1.1 HISTOIRE D'UN BOURG ET SES HAMEAUX

L'implantation depuis le moyen-âge

L'implantation d'Épinay-sur-Orge est due à plusieurs critères :

- la topographie des lieux,
- la ressource en eau,
- les axes de circulation,
- la présence de bois.

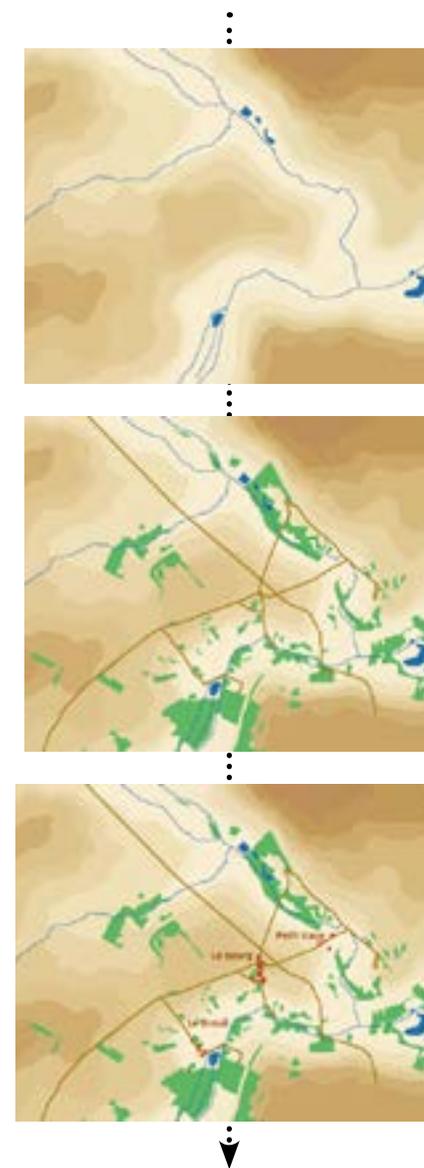
En effet, le bourg s'est implanté sur les hauteurs entourées de trois cours d'eau : le Rouillon, l'Yvette, et l'Orge. Dès l'antiquité, le territoire est desservi par deux voies romaines : la voie d'Athis et la voie entre Paris et Orléans.

Dès le **moyen-âge**, le territoire d'Épinay-sur-Orge se construit et l'on retrouve entre autre une église, une maison seigneuriale, un moulin, un bois et des habitations. **Au 12ème siècle**, le Breuil se construit à l'emplacement du bois et constitue le lieu principal de l'abbaye de Saint-Germain. **Au 13ème siècle**, la présence d'un manoir seigneurial (au niveau de la cour du moulin de l'Hôpital de Vauclose) est confirmée ainsi qu'un moulin (au niveau de l'Orge et de l'ancien lavoir); un prieuré de Bénédictins, les bois de justice; un pressoir banal et un colombier. Enfin, c'est **au 14ème siècle** que l'on retrouve des preuves des premières constructions au niveau du hameau de Petit Vaux.

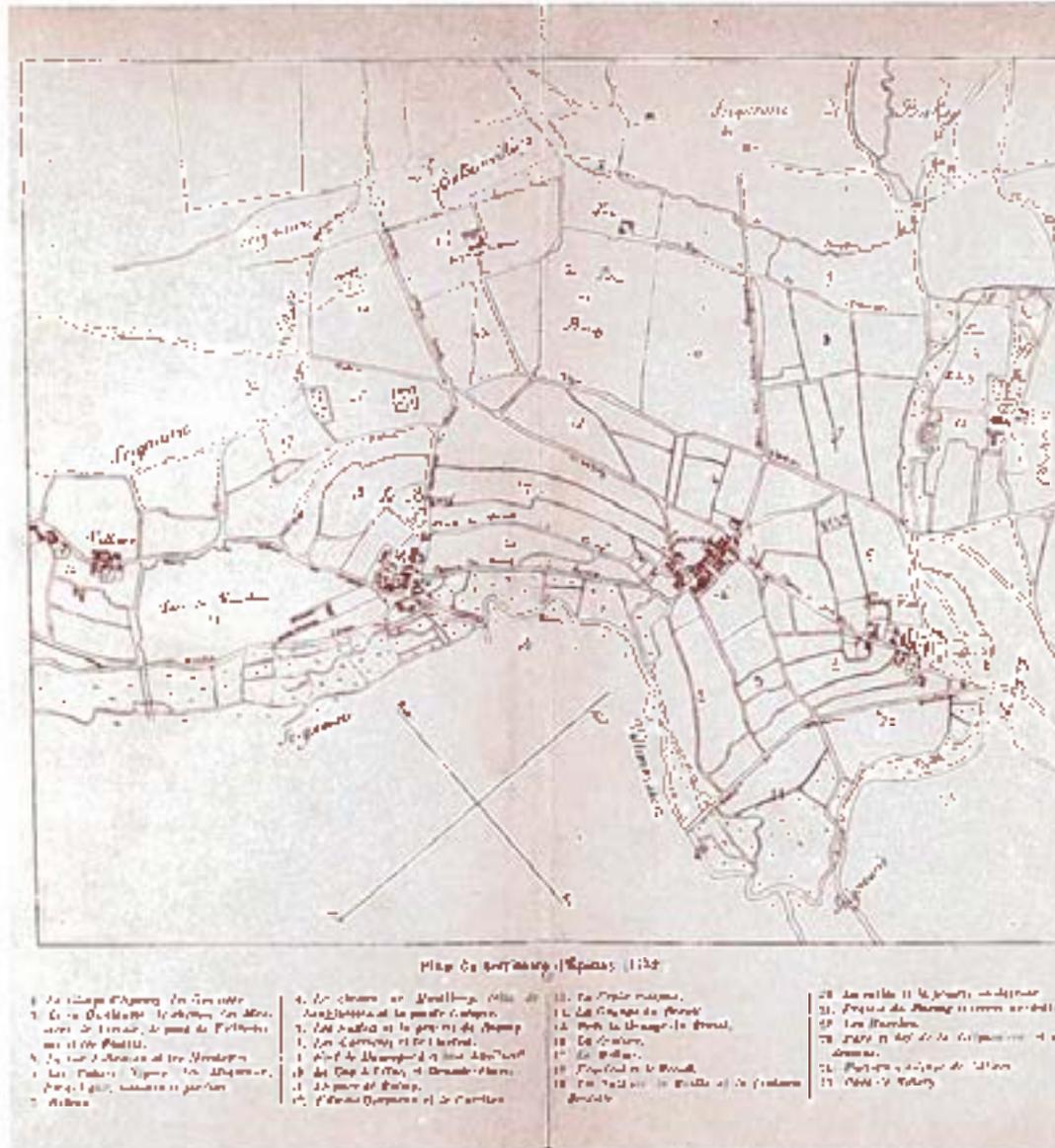
**Au 16ème siècle**, le bourg ne correspondait pas au centre-ville actuel, il s'étendait de l'église et de l'actuelle rue Pierre Brossette aux deux côtés de la rue de l'Église. Les hameaux de Petit Vaux et du Breuil quant à eux n'ont pas beaucoup évolués depuis le 14ème siècle.



Carte de Cassini  
Source: cassini.seies.net



Implantation d'Épinay-sur-Orge  
Source: Etudes et synergies & TERRA



Carte d'Épinay-sur-Orge au 18<sup>ème</sup> siècle  
Source: Epinay Accueil

### Le bourg, les hameaux du Petit Vaux et du Breuil

Le bourg se situe sur les hauteurs. L'implantation est due à l'orientation Est et Sud et à la proximité des trois cours d'eau tout en étant en sécurité face aux inondations.

L'urbanisation s'articule autour d'un bâtiment majeur : l'église.

Le hameau du Breuil se construit au niveau du bois tel que son nom l'indique «petit bois». Cette urbanisation se réalise également autour d'un lieu de foie: l'abbaye de Saint-Germain. L'implantation à proximité du cours d'eau l'Orge permet l'utilisation de cette ressource à travers la construction d'un moulin.

Le hameau du Petit Vaux s'étend également le long d'un cours d'eau, l'Yvette et se compose d'un moulin. Les deux hameaux ont une structure similaire avec un moulin, un manoir seigneurial et quelques habitations.

## 1.2 DE 1860 À NOS JOURS: L'ÉVOLUTION DE LA GRANDE COURONNE PARISIENNE

L'urbanisation de la commune a connu plusieurs étapes:

- l'implantation du bourg, puis des hameaux du Petit Vaux et du Breuil du moyen-âge au 18ème siècle,
- l'extension de l'urbanisation autour de ces trois pôles, et la création d'un quatrième pôle autour de la gare d'Épinay-sur-Orge, depuis l'arrivée des chemins fer (1864 et 1886) et de l'Autoroute du Sud (1961),
- la poursuite de l'urbanisation à l'Est jusqu'à la liaison des quatre pôles pour former une zone bâtie dense et continue.

L'arrivée des axes de transport tels que les lignes de chemin de fer puis de l'autoroute ont permis une évolution plus rapide de la commune. Ainsi, un pôle gare s'est développé autour de la gare d'Épinay-sur-Orge au sud-est de la commune et la seconde gare de Petit-Vaux a renforcée l'urbanisation du hameau.

Du 18ième siècle aux années 1920, l'urbanisation de la commune s'est surtout réalisée au sud et à l'est. C'est à partir de 1930 que l'urbanisation s'étend au Nord du territoire à travers les quartiers périphériques.



Le développement de l'urbanisation

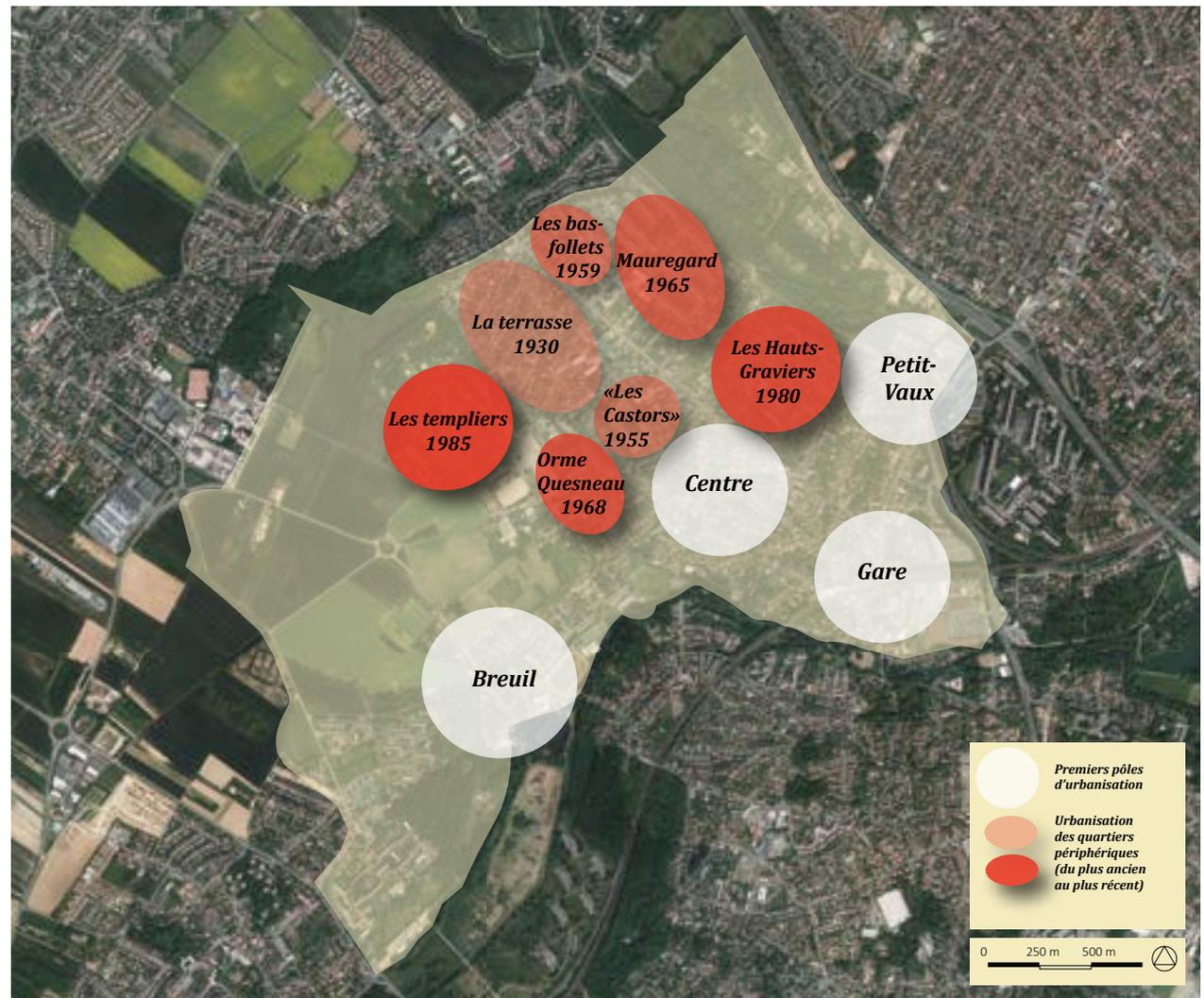
Source: Etudes et Synergies & TERRA

### 1.3 LE DÉVELOPPEMENT DES QUARTIERS PÉRIPHÉRIQUES

Le premier quartier périphérique voit le jour en 1930 et prend place au Nord du territoire, il s'agit du quartier de la terrasse. Ce quartier pavillonnaire est construit à l'Ouest de la Grande rue et est bien pourvu en équipements diversifiés pour les besoins de nouveaux arrivants (école, bibliothèque, gymnase). Le second quartier prend place, en 1955, entre le quartier de la terrasse et le centre-ville. Il s'agit du quartier dit «des castors» au niveau de la rue Joliot Curie et celui-ci à l'inverse de la terrasse ne dispose pas d'équipements puisqu'il est à proximité d'équipements déjà existants.

A partir de 1959, l'urbanisation s'étend au Nord-Est de la Grande rue et les quartiers des Bas-follets (1959) et de Mauregard (1965) voient le jour. Ensuite, le quartier d'Orme Quesneau densifie le centre de la commune en 1968 en urbanisant à l'Est du centre-ville.

Les années 1980 marquent l'extension de l'urbanisation vers le Nord-Ouest et l'Est. Ainsi, le quartier des Hauts Graviers permet la liaison du quartier de Mauregard, du centre-ville et de Petit Vaux en 1980. Enfin, le quartier des Templiers se développe à l'Ouest du quartier de la terrasse en 1985. Il est constitué de pavillonnaire et de collectifs et dispose d'un vaste parc de loisirs. Ce quartier marque la fin de la construction des lotissements de cette ampleur.



Le développement des quartiers périphériques

Source: Etudes et Synergies & TERRA

## **BILAN**

L'urbanisation d'Épinay-sur-Orge s'est réalisée dans un premier temps sur les hauteurs du territoire créant ainsi le centre-ville actuel. La commune s'est ensuite développée autour de deux autres pôles: le breuil et petit-vaux. Au fur et mesure de l'amélioration de la desserte routière et ferrivière, l'urbanisation s'est accrue et les trois pôles ont formé une zone urbaine continue avec l'apparition du pôle gare d'Épinay-sur-Orge.

L'urbanisation s'est ainsi concentrée à l'Est du territoire et ce phénomène s'est prolongé avec la construction des quartiers périphériques jusque dans les années 1980.

## **ENJEUX**

L'urbanisation de la commune s'est réalisée à l'Est et les espaces naturels n'ont pas été mités par du bâti diffus. Ainsi les enjeux d'urbanisation:

- densifier les zones urbanisées afin d'enrichir le parc de logements tout en limitant l'étalement urbain;
- conforter le développement du pôle de la gare d'Épinay-sur-Orge, notamment avec l'arrivée du tram express sud.

## 2. ORGANISATION ET STRUCTURE URBAINE

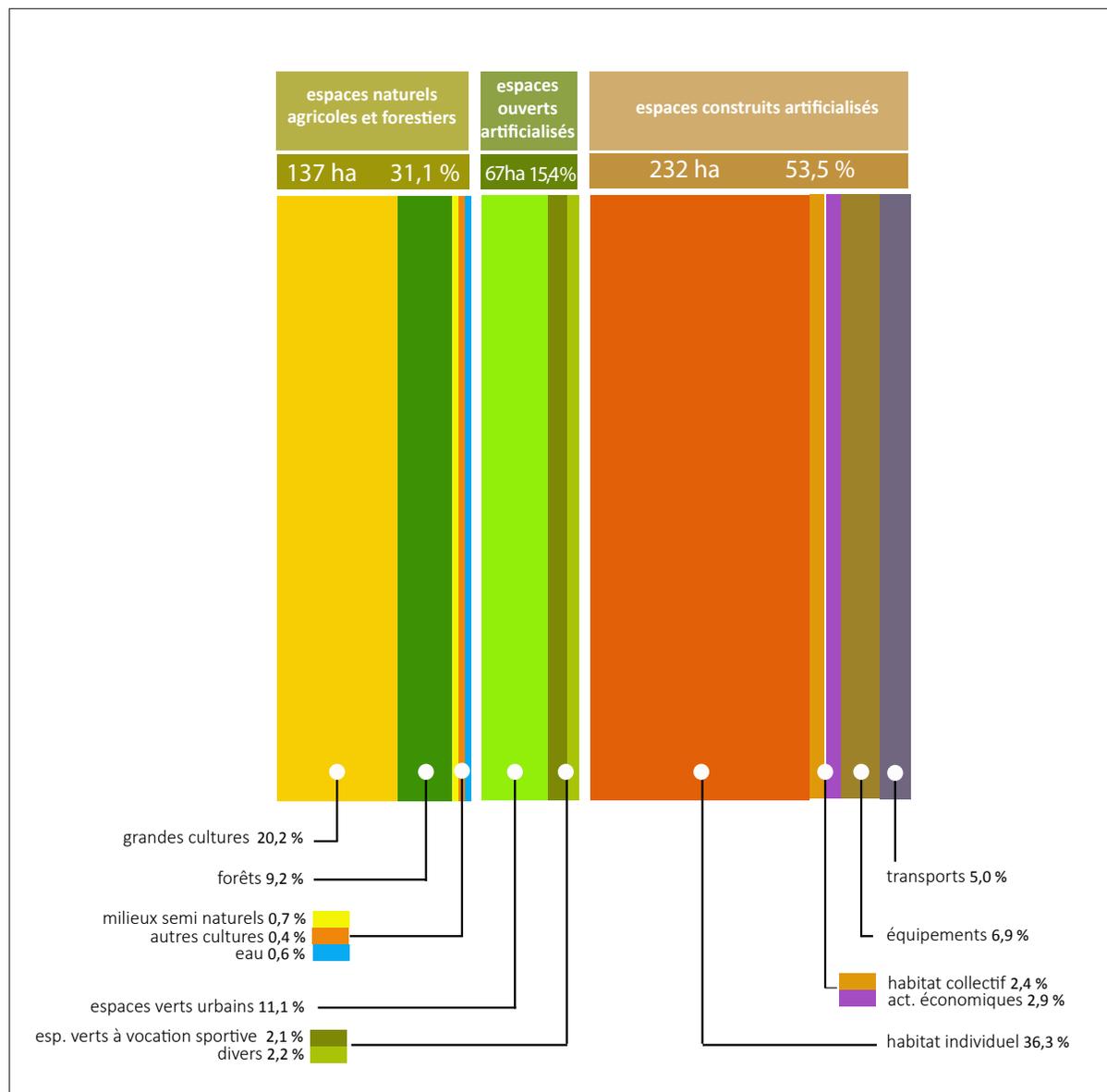
### 2.1 LA DENSITÉ URBAINE

#### Les différents modes d'occupation des sols

Avec 10 350 habitants recensés en 2011 soit près de 2 400 habitants au km<sup>2</sup>, Epinay-sur-Orge est une des villes les moins densément peuplées du secteur urbain nord-est du département de l'Essonne.

La moyenne des densités de population de l'ensemble des communes riveraines est d'environ 3 200 habitants au km<sup>2</sup>.

L'espace bâti brut occupe 18 % du territoire (48,3 % avec son parcellaire), les espaces publics 15,4 % et les espaces ouverts naturels et agricoles 31,1 %. Le reste du territoire (5,2 %) est occupé par les réseaux et infrastructures.



Les modes d'occupation des sols  
Source: Etudes et Synergies & TERRA

source : IAU-Ile-de-France/MOS 2012

**La répartition des superficies**

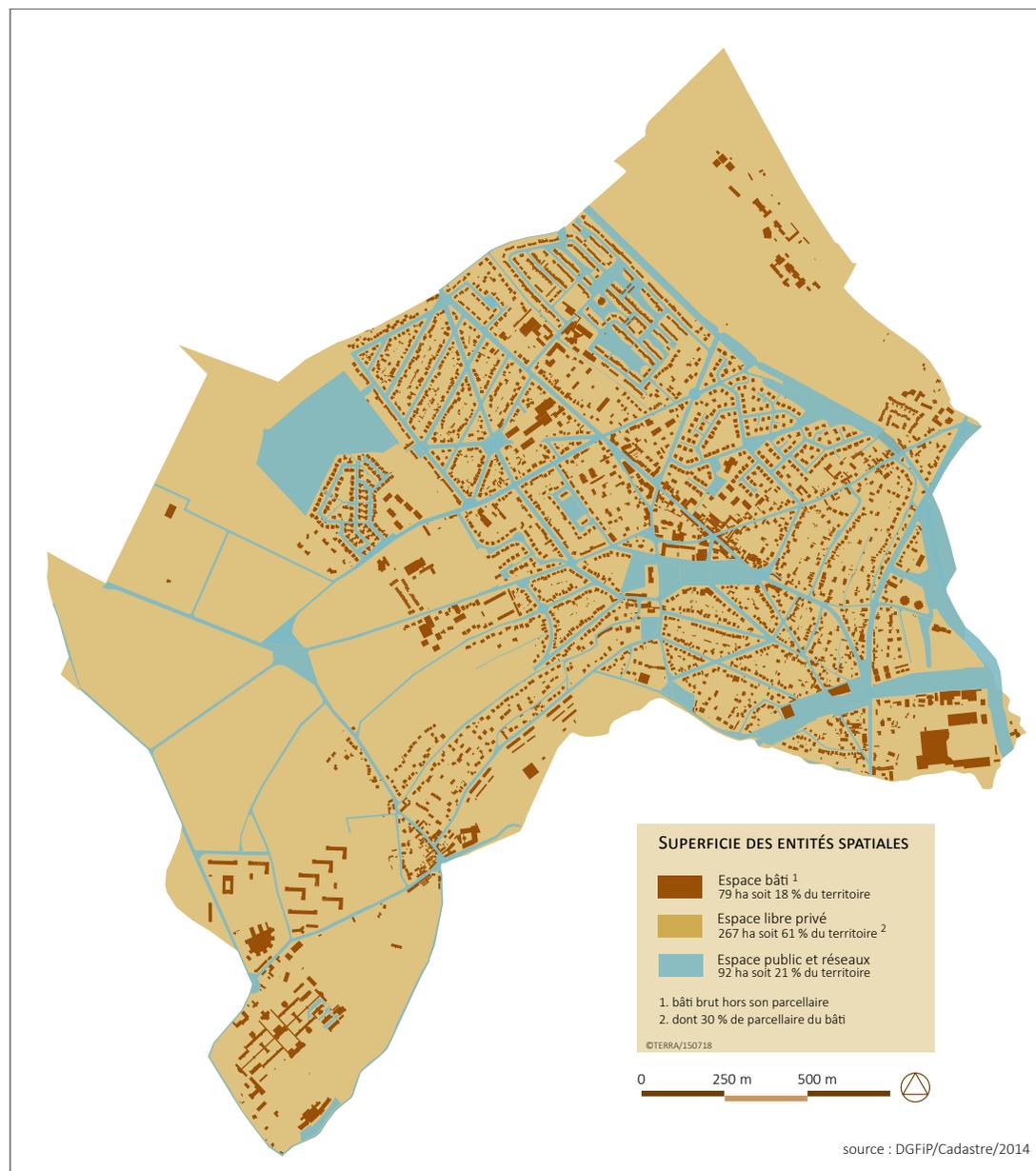
La carte Superficie des entités spatiales montre que la densité bâtie n'est pas homogène sur le territoire communal. Deux ensembles se distinguent : le couloir urbanisé de part et d'autre de la Grande rue et sa prolongation route de Corbeil avec les noyaux urbains de Petit Vaux et du Breuil et, de part et d'autre, les vastes zones ouvertes agricole à l'ouest et des vallées de l'Yvette et de l'Orge.

Cette structure s'explique par l'évolution historique de la commune. Les quartiers centraux, marqués par un parcellaire morcelé, regroupent les strates de l'urbanisation depuis le Moyen-Âge jusqu'au milieu du XXe siècle, qui se traduit par un tissu urbain compact et continu en limites de voiries.

Les quartiers pavillonnaires disposent de plus d'espaces libres au sein des îlots (moins de 40 % d'espace bâti). L'urbanisation plus tardive de ces quartiers (années trente et ultérieurement à la seconde guerre) a privilégié les lotissements résidentiels constitués de pavillons entourés de jardins.

Les opérations de logements sociaux (immeubles barres) dans le quartier du Breuil notamment sont caractérisées par une faible emprise bâtie au sol, alors que la densité de population y est élevée.

Il faut noter également que le territoire communal est perçu comme un territoire très aéré : vastes espaces publics et parcellaire globalement doté d'un fort taux de verdissement (supérieur à 50 %).



La superficie des entités spatiales  
Source: Etudes et Synergies & TERRA

## 2.2 LA STRUCTURE FONCIÈRE

La structure parcellaire est héritée du passé agricole du territoire. Elle se caractérise, sur la partie non bâtie, par la petite taille des parcelles et leur ordonnancement en lanières, étroites et allongées.

La taille moyenne des parcelles urbanisées s'établit entre 300 et 500 m<sup>2</sup> dans le centre et entre 200 et 600 m<sup>2</sup> en secteur pavillonnaire.

Cette moyenne cache toutefois d'importants écarts. Les plus petites parcelles bâties, dans le quartier de Mauregard ont une superficie moyenne de 150 m<sup>2</sup> ; les plus grandes, dans le secteur des Sablons ont une superficie moyenne de 1 500 m<sup>2</sup>.

Les évolutions urbaines successives ont remodelé la structure urbaine et apportent aujourd'hui des éléments de lecture et de compréhension des formes de développement urbain. À chacune des typologies foncières correspond généralement une morphologie bâtie.

Trois types de parcelles peuvent être identifiés :

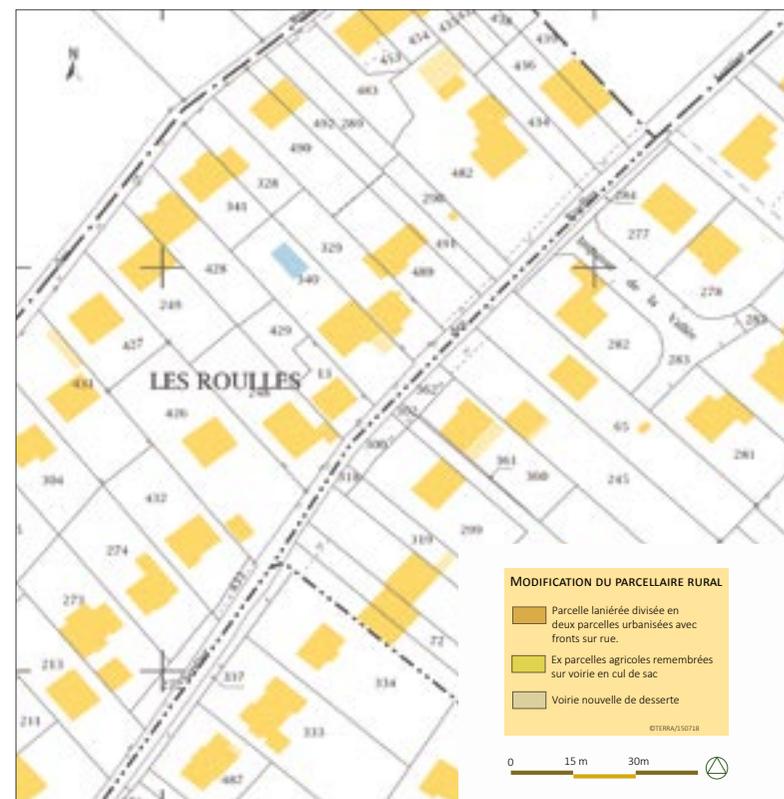
- Le parcellaire rural

Cette structure foncière caractéristique, composée d'unités parcellaires étroites et allongées subsiste dans plusieurs secteurs de la commune. Leur superficie varie en fonction de l'épaisseur de l'îlot :

- Dans les îlots à vocation agricole, les plus épais, à proximité du carrefour de La Croix ronde, certaines parcelles atteignent plus de 25 000 m<sup>2</sup>. Plus généralement, ces parcelles agricoles ont une superficie moyenne entre 8 000 et 15 000 m<sup>2</sup> ;

- Dans les îlots urbanisés, anciennement agricoles, ou à vocation d'urbanisation, essentiellement dans le secteur de La Croix ronde sud, le

découpage parcellaire a conduit à produire des unités foncières dont la taille oscille entre 200 et 1 500 m<sup>2</sup>. Dans ces secteurs, la géométrie foncière influence fortement l'implantation des constructions, généralement à l'alignement sur la rue et sur les deux limites séparatives latérales.



Le parcellaire rural urbanisé

Source: Etudes et Synergies & TERRA

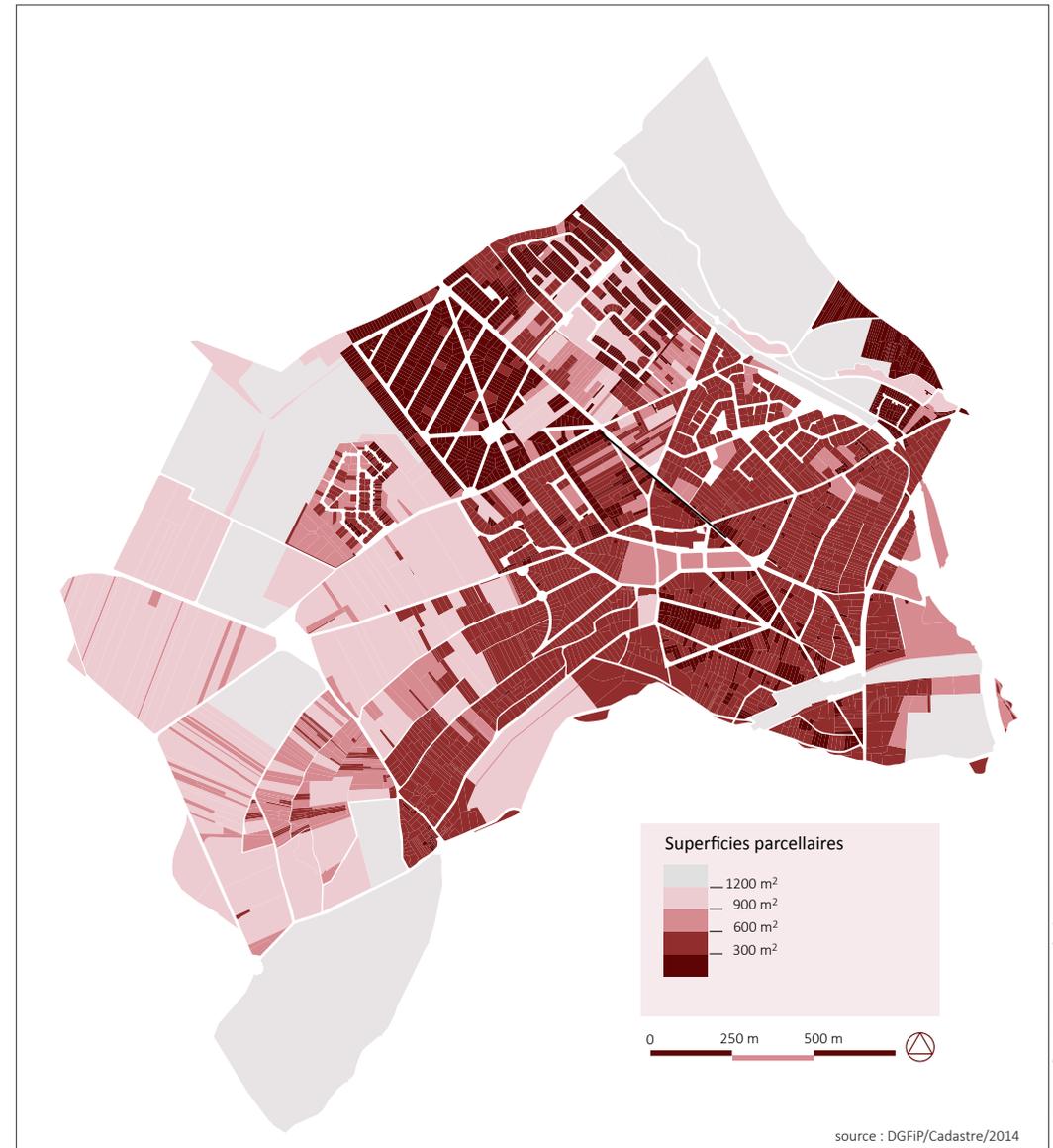
- Le parcellaire remodelé

Sur la moitié est du territoire communal, hormis le secteur du centre, le parcellaire rural a été fortement remodelé au gré des opérations de lotissements au cours desquelles les îlots originels ont été scindés par la création de voies nouvelles.

Le parcellaire est relativement homogène, de géométrie simple et régulière. La taille des parcelles varie d'une opération à l'autre : de 100 à 200 m<sup>2</sup> à Mauregard ; de 100 à 300 m<sup>2</sup> à La Terrasse, de 150 à 400 m<sup>2</sup> aux Hauts Gravieres et à Petit Vaux ; de 300 à 600 m<sup>2</sup> sur le reste du secteur pavillonnaire, avec des extrêmes entre 100 m<sup>2</sup> et 1 500 m<sup>2</sup>.

- Les grandes emprises foncières

Les grandes emprises foncières (plus de 1 000 m<sup>2</sup>) correspondent soit aux équipements publics soit aux opérations de rénovation urbaine des années 1970 à 1990. Ces dernières ont pris place sur d'anciennes emprises d'activités de grande taille ou par extension urbaine suite à des regroupements fonciers. Elles sont toutes situées dans le secteur du centre et plus particulièrement sur les rives de la Grande rue.



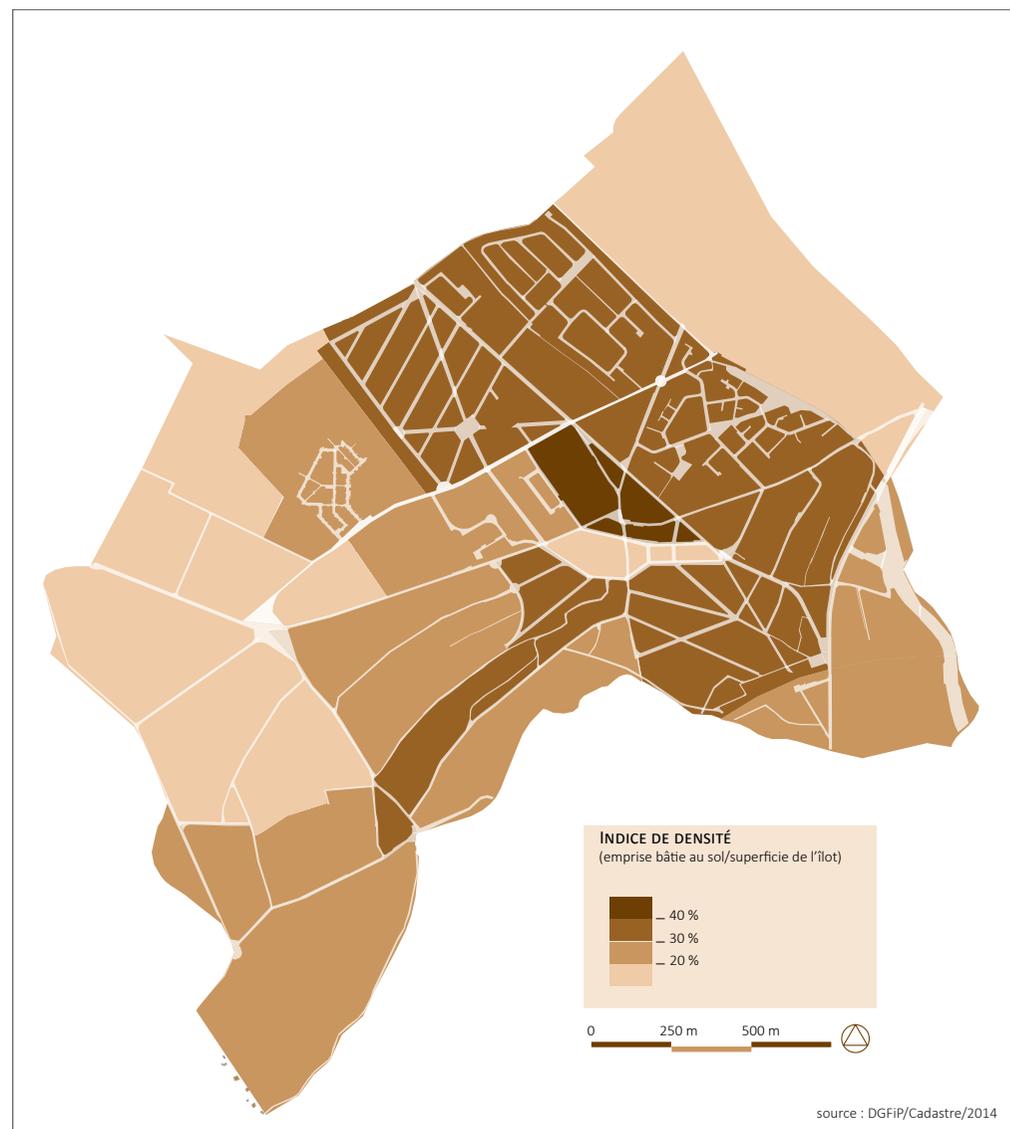
La densité du parcellaire  
Source: Etudes et Synergies & TERRA

### 2.3 L'EMPRISE BÂTIE

À l'échelle communale, le bâti occupe 48 % du territoire soit près de 210 hectares. Le taux moyen d'occupation des parcelles (emprises bâties moyennes) est de 30 % en zone urbanisée. Il varie en fonction de la structure foncière, du degré de morcellement des parcelles et de l'âge du bâti.

La carte Indice de densité du bâti représente le taux d'emprise au sol des constructions, quel que soit le nombre de niveaux des immeubles. La densité est exprimée au regard de la superficie bâtie par rapport à la superficie totale de l'îlot, en excluant l'emprise des voiries.

La densité bâtie des îlots n'est pas homogène sur le territoire communal. Deux ensembles se distinguent : les quartiers dits du centre les plus denses (rive sud ouest de la Grande rue) ; les quartiers pavillonnaires de densité moyenne et les autres territoires urbanisés, très peu denses.



Les indices de densité du bâti  
Source: DGFIP/Cadastre 2014

## 2.4 LES MORPHOLOGIES BÂTIES

### • La diversité urbaine et la mixité fonctionnelle

La diversité du tissu urbain s'apprécie au regard de deux critères : la destination des constructions et leurs caractéristiques morphologiques et architecturales.

La destination des constructions recouvre trois catégories principales : les activités, les équipements d'intérêt collectif, les ensembles résidentiels.

La forme urbaine et la destination sont le plus souvent liées : une destination du sol correspond à une forme urbaine. Toutefois, cette analyse devient rapidement simplificatrice et est rendue complexe du fait de la forte imbrication des fonctions urbaines et de l'histoire du développement de la ville et de sa perpétuelle évolution.

Les activités sont soit réunies dans des immeubles de bureaux, soit, notamment pour l'activité artisanale, intégrées à un bâti traditionnel à vocation résidentielle. À ceci s'ajoutent quelques hangars et entrepôts.

Les équipements d'intérêt collectif sont bien identifiables par leur volume et leur architecture.

Les ensembles résidentiels se distinguent notamment par les époques de construction auxquelles correspondent des modes d'implantation et des identités morphologiques et architecturales.

Quatre grands secteurs ont été répertoriés. Pour chacun d'eux la description de chaque type de bâti est suivie d'un exposé des évolutions observées.

Une analyse architecturale et urbaine spécifique est réalisée pour les îlots du centre ville. Elle fait l'objet de fiches particulières.

### • Les activités et équipements publics

#### - LES LOCAUX D'ACTIVITES

Les activités de bureaux et services exclusivement réservées à l'accueil d'activités tertiaires sont présentes essentiellement en centre ville. Elles ont été permises par voie de rénovation urbaine ou en substitution d'un bâti artisanal ou résidentiel dégradé.



Les hangars, entrepôts et ateliers implantés en secteurs résidentiels. Ils sont liés à l'activité industrielle du début du XIXème siècle. Ils servaient d'entrepôts de remises ou d'ateliers de fabrication. Associés ou non à des bâtiments résidentiels, ils occupent généralement des cœurs d'îlots.



Les activités commerciales se répartissent dans différents quartiers :  
Le centre ville, délimité par les franges de la grande rue, qui concentre la majorité des activités commerciales en rez-de-chaussée des immeubles ;  
Les pôles commerciaux : centre commerciaux des Rossays et de Mauregard.



**Les évolutions observées**

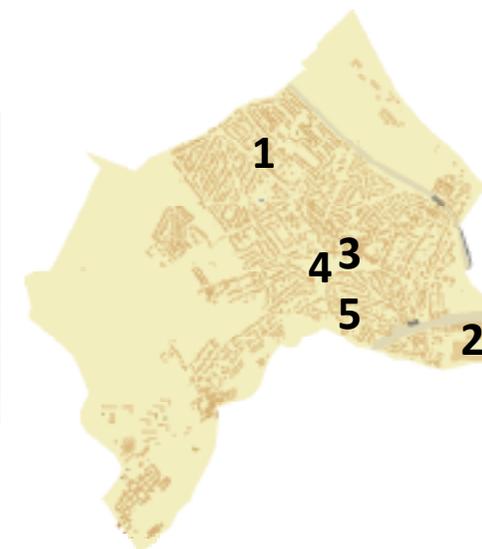
**Les petites activités artisanales ou les entrepôts ont connu d'importantes mutations. Nombre d'entre eux ont disparu au profit d'opérations immobilières, privilégiant la fonction résidentielle, au détriment de la mixité fonctionnelle des quartiers.**

**L'influence du centre commercial des Rossays favorise le déclin des petits commerces de proximité en centre ville notamment.**

**L'analyse du potentiel commercial de la Grande rue montre un appauvrissement de la diversité commerciale : accroissement des services (banques, assureurs, services à la personne) et disparition des commerces de bouche (cafés et restauration notamment).**

**LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS**

Les équipements d'intérêt collectif, publics ou privés, occupent le plus souvent de grandes emprises foncières en rupture avec le tissu bâti environnant et se distinguent par l'emprise et le volume des constructions. Cependant, un certain nombre d'équipements sont localisés au sein d'immeubles résidentiels.



**Les évolutions observées**

**Les évolutions des équipements d'intérêt collectif portent essentiellement sur des travaux visant à améliorer les conditions d'accueil du public.**

- Les immeubles anciens

Cette typologie regroupe l'ensemble des immeubles édifiés entre le XVIIIème siècle pour les plus anciens et la première moitié du XXème siècle. Ils constituent la majorité du tissu urbain des îlots du centre. Ils sont témoins du mode d'urbanisation continu et spontané de la commune et sont généralement implantés à l'alignement des voies, sur les deux limites séparatives, composant ainsi un front bâti continu.

Il est possible de distinguer des sous typologies qui se déclinent par période de construction, les modes de construction, les choix architecturaux et les matériaux ayant évolué dans le temps.

Les différents types d'immeubles, souvent mitoyens, l'imbrication des styles architecturaux (décoration, modénatures, techniques de construction etc.), les variations d'épannelages, rompent la monotonie urbaine et contribuent à forger l'identité des quartiers concernés.

- L'HABITAT « RURAL ET VILLAGEOIS »

Cette typologie correspond principalement aux immeubles situés Grande rue et rue de Corbeil ainsi qu'au Breuil . Immeubles de faible hauteur (R+1 – R+2), ils correspondaient vraisemblablement à l'origine à des habitats fermiers et à des maisons de ville abritant ou non un commerce en rez-de-chaussée et un appartement familial aux étages. Ce front urbain allié à des caractéristiques architecturales de qualité (modénatures, ordonnancement des ouvertures, entrées traditionnelles etc.) constituent une séquence remarquable en zone urbaine et offre une image urbaine intéressante.



**Les évolutions observées**

***Ce front bâti composé d'immeubles souvent dégradés mais bénéficiant d'une situation centrale intéressante, connaît d'importantes mutations allant dans le sens d'une densification. Ainsi, cet habitat rural et villageois a tendance peu à peu à être remplacé par des immeubles plus hauts qui s'inscrivent en rupture de l'ordonnancement général du bâti avec, de fait, la disparition d'éléments architecturaux et patrimoniaux intéressants.***



## - LES IMMEUBLES INSTITUTIONNELS

Ils sont constitués des immeubles accueillant notamment les services publics. Ce sont : l'hôtel de ville occupant l'ancien château seigneurial vraisemblablement construit au XVIIIème siècle et remodelé au milieu du XIXème avec la création du Petit et du Grand parc ; la gendarmerie, à l'emplacement de l'ancienne mairie, les établissements scolaires et autres services situés en centre ville. Il s'agit d'immeubles issus de la première moitié du XXème siècle : le groupe scolaire Paul Valéry, la Poste inaugurée en 1939, le bâtiment des pompiers construit en 1930.

**Les évolutions observées**

**Ces immeubles n'ont pas connu d'évolutions ou de transformations récentes. Les interventions portent principalement sur des entretiens de façades, des mises aux normes.**

## - L'HABITAT PAVILLONNAIRE ANCIEN

Il s'agit de l'important habitat pavillonnaire édifié entre la fin du XIXème siècle et pendant l'Entre deux guerres. Il est situé pour partie au sein du tissu urbain dense du centre ville ainsi que dans les quartiers périphériques. Il s'agit de maisons d'habitation construites souvent en pierre de meulière et/ou meulière et brique, parfois agrémentées de décorations de céramique caractéristiques des villes périurbaines d'Ile-de-France. Certaines d'entre elles, implantées sur de vastes parcelles abritent également un patrimoine paysager arboré de qualité.

Une première phase dite du Temps des lotissements fut réalisée suite à

la liquidation des biens de la duchesse de Carafa propriétaire du château et du Domaine d'Épinay. Cependant, il faut noter que, contrairement à ce qu'ont connu les communes voisines de Savigny, Sainte-Geneviève, Villemoison et Morsang, ce qui fut appelé la marée pavillonnaire n'a pas été aussi brutale ni importante sur le territoire d'Épinay-sur-Orge. Cela a résulté essentiellement de la volonté ferme des élus de l'époque de maintenir le caractère villageois et aéré de la commune. Ainsi, seul le lotissement de la Terrasse voit le jour à partir des années 1930, en même temps que sont restructurés les équipements institutionnels du centre : mairie, groupe scolaire, Poste, locaux des pompiers.

**Les évolutions observées**

**Le développement urbain de la commune au cours du XXème siècle introduit une hétérogénéité architecturale, certains pavillons en meulière spécifiques de l'Ile-de-France subissant extensions et modifications dénaturant leurs caractéristiques architecturales.**

## - LE SITE DE PERRAY VAUCLUSE :

Le domaine qui appartenait à l'origine aux bénédictins de Saint-Germain-des-Prés fut cédé au milieu du XIII<sup>ème</sup> siècle à la seigneurie du Perray et de la Gilquinière. La propriété passa ensuite entre différentes mains jusqu'en 1863, année durant laquelle le département de la Seine acquit le domaine de 125 hectares pour y implanter un asile d'aliénés. Sous la direction de l'architecte Lebouteux des bâtiments de type Haussmannien furent érigés de 1865 à 1868 pour recevoir 600 lits adultes hommes et femmes et une ferme. L'asile de Vauclose fut inauguré le 23 janvier 1869.

L'établissement fabriquait dans son usine le gaz pour la lumière et les réchauds, l'eau était puisée dans la rivière de l'Orge, l'entretien des bâtiments était assuré par le service des ateliers, la buanderie, la couture et le tailleur s'occupaient du linge, la ferme produisait viande et légumes.

En 1876 furent ouverts 116 lits pour les colons garçons dans le bas de l'asile. Les locaux de la ferme furent transformés en 1885 pour pouvoir accueillir 160 colons et un deuxième agrandissement en 1894 pour porter la capacité à 250 lits.

En 1888, une petite ferme est construite pour occuper les colons. En 1900, l'établissement comptait 423 hommes, 494 femmes, 240 colons et 178 personnels. En 1902, l'établissement reprend possession du moulin et le transforme en meunerie-boulangerie. Le pain sera fabriqué sur place jusqu'en 1963. Les colons et les adultes (en moyenne 30% des patients) travaillent dans les champs, potager et dans l'ensemble des services de l'établissement.

Au fur et à mesure des années, l'établissement construira plusieurs bâtiments pour pouvoir accueillir les patients et par la suite pour l'humanisation des conditions de vie et d'hébergement.

L'établissement possédait sa chapelle, son amphithéâtre et son propre cimetière. Il fut laïcisé en 1885.

Les infirmiers ont toujours été formés dans l'établissement. Une crèche est ouverte depuis 1969.

Une gare fut construite sur la demande de l'établissement pour faciliter

les communications. Le nom de Perray-Vauclose y est encore visible aujourd'hui.

Suite à la sectorisation hospitalière, l'établissement s'ouvre sur l'extérieur à partir de 1968 et ouvre des Hôpitaux de jour, des Centres médico-psychologiques et des Centre d'accueil thérapeutique à temps partiel pour couvrir les besoins des 7 arrondissements de Paris dont il a la charge. L'établissement gère également le Centre Médical Marmottan.

En 1999, une maison de retraite est installée dans d'anciens locaux de l'établissement. L'établissement change de nom et devient le Groupe Public de Santé Perray-Vauclose.

Actuellement, l'établissement compte 581 places sur 21 sites dont 246 places sur le site d'Epinau-sur-Orge qui accueille depuis plusieurs années l'association «Emmaüs» (50 lits), les Foyers «Adoma» (120 lits) ainsi qu'une Maison d'accueil spécialisée privée.

Le site accueille un ensemble bâti historique édifié dans la seconde moitié du XIX<sup>ème</sup> siècle, de type haussmannien. Les autres éléments bâtis, plus récents relèvent d'une architecture plus éclectique de la seconde moitié du XX<sup>ème</sup> siècle.

Le site est stable au point de vue urbanistique.



- Les immeubles récents

Les années 1980, dans la mouvance architecturale et urbaine des années 1970, voient naître des opérations de rénovation donnant lieu à des recompositions d'îlots urbains. Ce fut le cas sur les franges de la Grande rue entre la rue de Petits Vaux et la rue d'Athis. Entre 1980 et 2000, la forme opérationnelle la plus courante a été la rénovation urbaine ponctuelle qui a donné lieu à l'édification d'immeubles modernes correspondant à des petites unités de quelques dizaines de logements occupant des dents creuses ou se substituant à des activités artisanales et à un habitat ancien dégradé.



**Les évolutions observées**

*Ce type de renouvellement du tissu urbain s'est développé en fonction des opportunités foncières et a créé de fait, une discontinuité dans la typologie du bâti du centre ville. L'absence de plan global de développement sur ce quartier a nui à sa qualité globale tant en termes de structure urbaine que de qualité architecturale. Ces opérations ne connaissent que de faibles évolutions liées à l'entretien et au fonctionnement des constructions.*

- L'habitat individuel récent

- LES MAISONS DE VILLE

Elles datent pour la plupart de la seconde moitié du XXème siècle et sont généralement issues d'opérations de lotissements. Les opérations compre-

naient le plus souvent l'ouverture d'une voie et le lotissement des espaces la bordant par la réalisation de petits pavillons accolés les uns aux autres. C'est le cas des opérations rue Henri Dunant et voisines.

Les maisons de ville occupent de petites parcelles étroites et allongées. Elles sont généralement implantées sur les deux limites séparatives latérales. Selon les opérations, les constructions sont à l'alignement sur la rue ou en retrait, dégageant ainsi un petit jardin.

Chacune des opérations se caractérise par l'homogénéité des modes d'implantation et des architectures offrant à ces voies une harmonie du paysage urbain, source d'une ambiance urbaine spécifique.



**Les évolutions observées**

*Ces opérations, préservées jusqu'à aujourd'hui, bénéficient d'un charme tout à fait particulier. Les principales évolutions résultent des éventuels agrandissements et modifications du bâti qui, indépendamment de leur volume et de leur qualité architecturale peuvent rompre l'ordonnance du bâti et briser l'atmosphère urbaine qui s'en dégagait.*

## - LE PAVILLONNAIRE RÉCENT

Il est une caractéristique majeure du tissu urbain de la commune, à l'image des communes voisines. Il résulte du développement urbain de l'Île-de-France, qui a connu un essor remarquable entre les années 1960 et 1990. Il s'agit de la seconde phase de développement pavillonnaire qui apparaît au lendemain de la seconde guerre mondiale et de façon encore plus marquée à l'issue de la création de l'autoroute A6 : Les Bas-Follets (1959), Mauregard (1965), L'Orme Quesneau (1968), Petits-Vaux (1980), les Hauts-Graviers (1982).

Les pavillons ont été édifiés lors de la création de vagues de lotissements. Ils sont implantés sur un parcellaire plus grand que les maisons de ville dont ils se distinguent par leur mode d'implantation :

- \* en retrait par rapport à l'alignement des voies, dégageant un espace jardiné devant la construction ;
- \* en retrait par rapport aux limites séparatives latérales, les deux ou une seule ;
- \* généralement de faible hauteur : R+1+combles au maximum.

Les secteurs pavillonnaires sont relativement stables. Leur remodelage, le plus souvent progressif, consiste en des modifications ou extensions du bâti ayant peu d'impact sur le paysage urbain. Les dessertes internes, publiques ou privées épousent des formes urbaines qui, parfois, rendent difficile le repérage des lieux.

**Les évolutions observées**

**Deux types d'évolution : restauration et réhabilitation de pavillons en mauvais état et agrandissement ou création d'édicules indépendants sur la parcelle.**

**2.5 LES ESPACES PUBLICS ET LA TRAME VERTE**

L'espace public est un élément fondamental pour la vie de la cité. Il désigne la partie du domaine public non bâtie et affectée à des usages publics et comprend ainsi l'ensemble des espaces verts, des voiries publiques et des places, parvis, aires de jeux qui structurent une commune. Bien que n'appartenant pas au domaine public, une partie des biens privés complètent ces espaces, notamment les jardins intérieurs.

Il remplit plusieurs fonctions, la première étant d'assurer la circulation des biens et des personnes. Il remplit aussi des fonctions sociales : c'est l'espace où les citoyens se rencontrent, se détendent, un espace d'animation et d'événements (marché, fêtes, etc.). Enfin, l'espace public remplit une fonction éminemment symbolique qui donne son image à la ville : c'est l'écrin qui met le bâti en perspective.

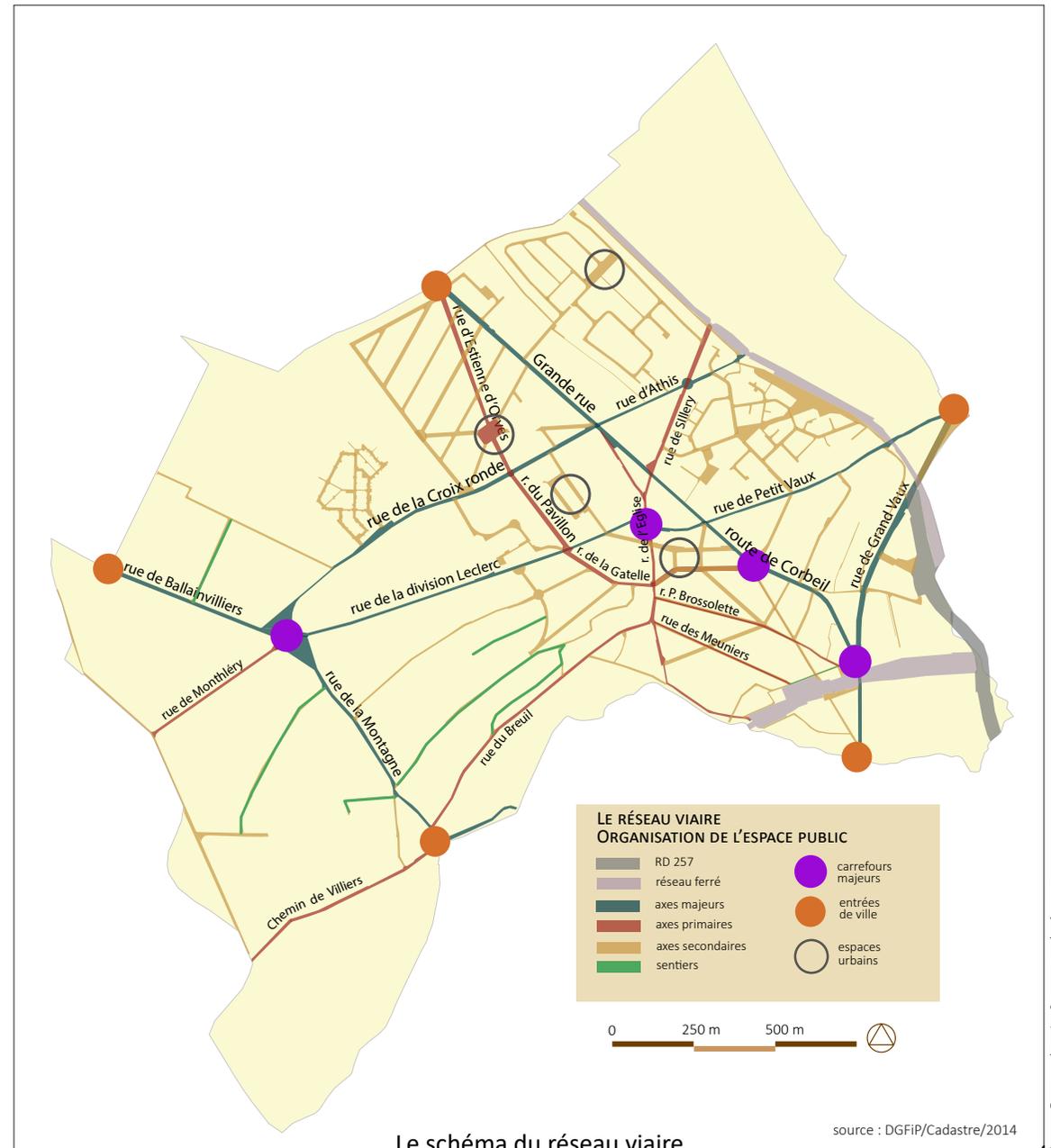
A Epinay-sur-Orge, l'espace libre public occupe 92 hectares soit 21 % du territoire communal. Il comprend différents types d'espaces qui se répartissent selon leurs usages, leurs fonctions et la façon dont ils sont traités : la rue, les sentiers, les espaces verts (squares, parcs, jardins, accompagnement de voirie publique etc.).

#### • La rue

Elle a pour fonction essentielle d'assurer les déplacements et de relier les différents quartiers de la ville entre eux et avec les territoires voisins. A Epinay-sur-Orge, elle occupe près de 17 hectares soit environ 4 % du territoire. Cependant, c'est un espace contraint, réservé en grande partie à la circulation automobile et au stationnement.

Le maillage actuel des rues est directement hérité de l'histoire urbaine et de sa croissance au XIX<sup>ème</sup> et XX<sup>ème</sup> siècles. L'ossature du réseau viaire s'appuie sur quelques axes majeurs structurants : la Grande rue et sa prolongation avec la rue de Corbeil, les rues du Parc et d'Athis, les rues de la Division Leclerc et de Petit Vaux, les rues de la Montagne et du Breuil.

Le maillage des rues est ainsi relativement dense. Il est influencé par la topographie et a connu une forte densification lors de la création des lotissements dès le milieu du XX<sup>ème</sup> siècle.



Le schéma du réseau viaire

Source: DGFIP

source : DGFIP/Cadastre/2014

Trois catégories d'axes peuvent être identifiés :

- Les axes majeurs

La Grande rue et son prolongement sur la rue de Corbeil

Axes principaux de transit nord/sud et largement dominés par leur fonction routière. La fluidité des flux est en outre contrainte par la superposition des flux automobiles et des bus ainsi que par le stationnement parfois anarchique.

Malgré la présence de trottoirs et l'élargissement de l'espace public à certains endroits, suite à des opérations d'alignement (construction d'immeubles récents), les circulations piétonnes sont difficiles et peu confortables compte tenu des nuisances routières. Le carrefour principal desservant le cours du général de Gaulle et la Grande rue, la rue de Corbeil et la rue de la gare offre un vaste espace de circulation automobile qui mériterait d'être traité pour le rendre plus urbain.

La Grande rue accueille également la majorité des commerces de centre ville dont l'accès et la fréquentation sont rendus difficiles par l'accroissement de la circulation automobile.

Il faut noter dans les quartiers centraux l'omniprésence des réseaux aériens qui ont fait l'objet au cours du temps et, en fonction des aménagements divers, d'une accumulation d'équipements divers (supports hétéroclites et densification des réseaux de transport) portant atteinte à la qualité esthétique du paysage urbain.



La Grande Rue - Rue de Corbeil  
Source: Etudes et Synergies & TERRA

Les rues d'Athis et de Petit Vaux

Ce sont les principaux axes de desserte est/ouest. Ils permettent l'accès au territoire communal par l'entrée ouest (RD 257 et A6). Ces deux voies desservent le réseau secondaire d'accès aux lotissements.

Leurs prolongements à l'ouest de la Grande rue (rue du Parc/rue de la Croix ronde et rue des Ecoles/rue de la division Leclerc) permettent d'irriguer et desservir le centre ville et les quartiers ouest ainsi que de la zone agricole du plateau.



Les rues d'Athis et de Petit-Vaux  
Source: Etudes et Synergies & TERRA

Les rues de Ballainvilliers et de la Montagne (RD 186)

Elle desservent la plaine agricole ainsi que la partie sud ouest de la commune accueillant le vaste domaine de Perray Vaucluse. La rue de Ballainvilliers débouche sur une des entrées majeures de la commune à l'ouest, à hauteur de la zone d'activité de Ballainvilliers. Elle aboutit sur le vaste rond-point paysagé de la Croix ronde, nœud de desserte de l'ouest de la commune.



Les rues de Ballainvilliers et de la Montagne  
Source: Etudes et Synergies & TERRA

- Les axes primaires assurent les dessertes nord-sud et est-ouest de la ville et connaissent des flux importants de circulation. L'espace public ne présente pas de traitement urbain spécifique. Les faibles gabarits des voies contraignent parfois la cohabitation entre les différents usagers de la voie.

La rue d'Estienne d'Orves et sa prolongation rue du Pavillon et rue de la Gatinelle (axe nord-sud)

Axe du réseau primaire de la commune, il assure une desserte nord-sud en direction du centre ville administratif (hôtel de ville) en desservant le quartier de la Terrasse par la place Gabriel Péri et le rond-point du Souvenir.



La rue de la Terrasse et la rue de l'Eglise (axe nord-sud)

Axe patrimonial et historique, il assure la liaison entre la Grande rue et la Voie des Prés dans la vallée de l'Orge et dessert les places D.Renault, du 8 mai 1945 ainsi que l'esplanade de l'Hôtel de ville.



La rue de la Gare et la rue Pierre Brossolette (axe nord-sud) qui desservent la place Stalingrad (gare) depuis le centre ville.



La rue de Montlhéry assure la liaison est-ouest de la commune sur la plaine agricole en desservant le carrefour de la Croix ronde et le quartier des Templiers. C'est une voirie ouverte en secteur agricole.



La rue du Breuil et ses prolongations au sud par la rue des Meuniers et la voie des Prés assurent une desserte est-ouest au sud de la commune en limite de la vallée de l'Orge.

et peu lisible. Le traitement urbain et la place importante occupée par l'automobile banalisent l'animation de l'espace public.

Il en est de même des principaux carrefours. Le gabarit, le traitement urbain et leur fonction tendent à leur attribuer un rôle de pure fluidification du trafic, au détriment d'une fonction plus urbaine et paysagère. Ils sont principalement situés sur l'axe majeur de la Grande rue au niveau de la rue d'Athis, de la rue des Monceaux /rue de la gare et devant la gare. Seule la place du 8 mai 1945, plus à l'écart et de par son traitement paysager, joue un rôle plus urbain que celui de simple distribution de circulation.

Les axes se ramifient en des quartiers et se ramifient à l'ossature urbaine. Le gabarit est réduit du fait du gabarit des voies et de la place de l'automobile de part et d'autre de la chaussée ou sur une seule rive. Les rues bénéficient du fort verdissement des espaces privés.



Elles présentent une certaine diversité bien que leur tracé urbain soit quelque peu complexe et peu propice aux continuités de circulation tant automobile que piétonne (voies en cul de sac ou « en raquette »). D'une manière générale, la rue est dominée par la place allouée à la circulation routière et au stationnement. Compte tenu du faible gabarit de certaines de ces voies, le partage au profit des autres usagers et contraint

• Les sentiers

On les trouve principalement sur les côteaux nord de la vallée de l'Orge sur lesquels ils matérialisent les courbes de niveaux. Au-delà de la rue du Breuil qui matérialise le pied de coteau et, en continuité des rues qui desservent le centre historique (abords de l'église), on trouve : la voie des Laurentes, le chemin de la Messe, le sentier des Rouilles et les impasses de la vallée, de la Prairie et des Laurentes. Ces chemins et sentiers, souvent de terre battue, bordés de talus très arborés sont des lieux privilégiés de promenade et de découverte de la vallée de l'Orge.

Plus au nord, sur la plaine agricole, les sentiers sont plus ouverts : chemin des Rouilles, chemin des Sablons, chemin et sentier des Froids culs, chemin et sentier des Pommiers, chemin de la Grange du Breuil.



• Les espaces verts

Les espaces verts remplissent des fonctions importantes d'aération du tissu urbain et ont un rôle autant sociologique (espaces de détente et de repos) qu'écologique ou d'animation du paysage urbain. Ils peuvent être regroupés en deux catégories :

- Les parcs, squares et jardins qui sont des espaces de proximité à vocation

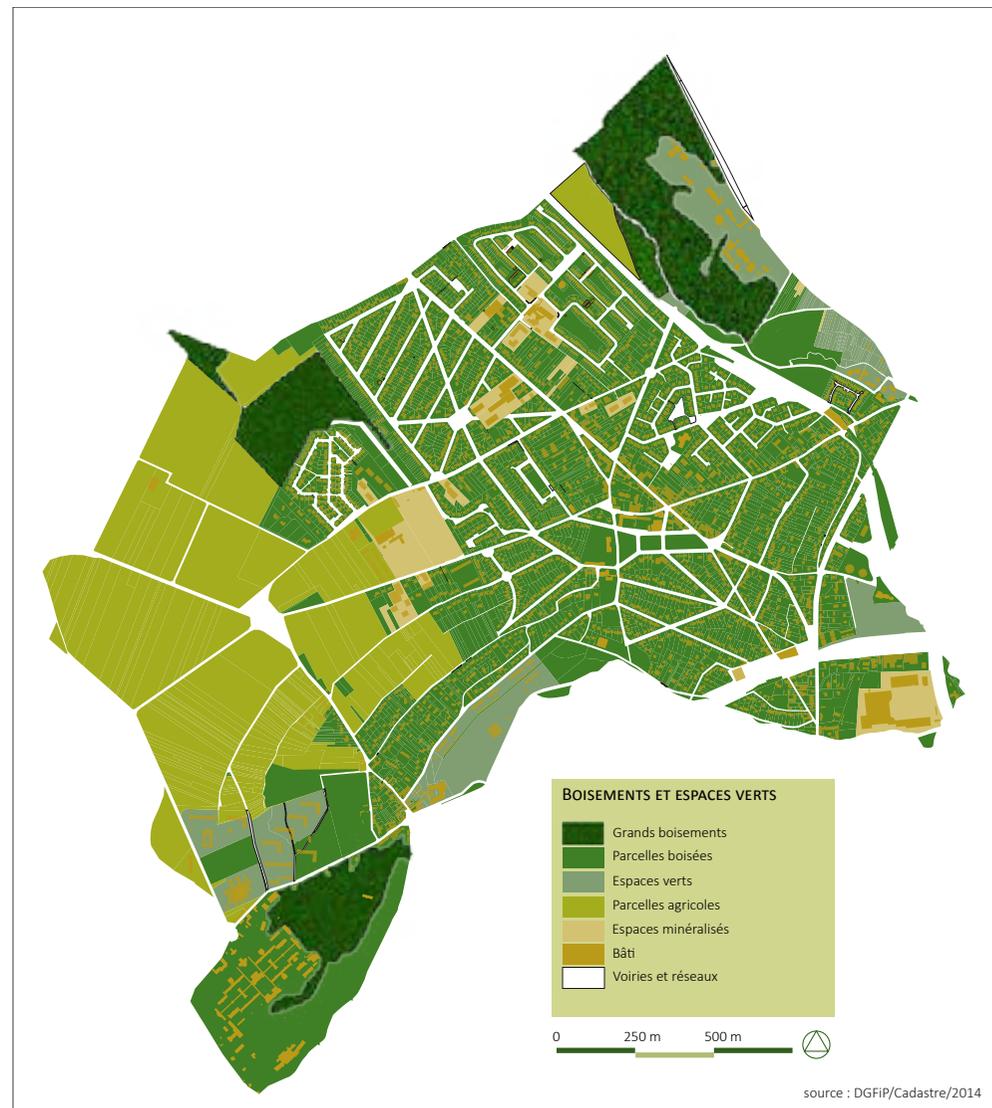
de détente, de loisirs, de promenade. A Epinay-sur-Orge, ce sont : l'espace du cours du Général de Gaulle face à l'Hôtel de ville, le parc des Templiers, la plaine du Breuil et ses équipements sportifs, le parc de Petit Vaux et le parc ordonnancé du domaine de Sillery ;



- Les accompagnements de voies publiques sont de petits espaces verts qui agrémentent les vides aux abords des voies ou sur les places. A vocation de respiration et d'ornement, ces accompagnements de voirie participent au paysage urbain et à la qualité du territoire communal. On relève à Epinay-sur-Orge : l'espace vert de la rue Nicolas Vaudin à Mauregard, la place Gabriel Péri à la Terrasse, les espaces verts de l'Eglise et de la place des fêtes rue de l'Eglise.

Les espaces verts urbains occupent au total 67 hectares soit 15,4 % du territoire communal.

Au-delà de ces espaces remarquables et bien identifiés sur le territoire communal, il faut noter le fort indice de verdissement de la commune, dû à la présence de nombreux jardins accompagnant chaque immeuble et pavillon des lotissements créés entre 1970 et 2000. Plus de 50 % de la superficie des parcelles loties sont boisées. La commune est ainsi ressentie comme fortement aérée et qualifiée de « commune verte ».



La répartition des boisements et espaces verts  
Source: Etudes et Synergies & TERRA

- La trame verte

Elle se compose outre les espaces verts publics, des jardins privatifs ou espaces verts d'intérieur. Elle est aussi structurée par les arbres d'alignement des rues qui participent à l'agrément du paysage urbain et à son verdissement.

Comme précisé plus haut, la commune, dans sa partie urbaine, bénéficie d'un fort taux de verdissement (plus de 50 % de la superficie du parcellaire privé). Les jardins et espaces privatifs plantés complètent souvent les alignements d'arbres sur voiries. Certains cœurs d'îlots qui résultent de la structure foncière historique de la commune et de l'histoire de son développement urbain participent également au caractère paysager du territoire.

La forme étroite et allongée du parcellaire rural, l'épaisseur de certains îlots, l'implantation des constructions sur la façade avant des terrains dégagent des espaces libres végétalisés en cœur d'îlots. Une partie de ces jardins intérieurs est visible sur certains secteurs du territoire.



**BILAN**

La ville d'Épinay-sur-Orge se caractérise par un espace urbain localisé dans la partie Est du territoire communal, avec une emprise moyenne du bâti de 30 à 40 % des parcelles. Cette densité est l'héritage de l'histoire urbaine de la commune qui s'est faite par développements successifs et concentriques autour du centre historique.

Cet héritage est cependant à l'origine de la diversité qui caractérise le paysage urbain et qui se retrouve tant dans des formes urbaines originales que dans la grande variété des morphologies bâties. C'est une des sources de l'identité spinolienne.

Les évolutions récentes ont renforcé la dichotomie de l'espace urbain : un centre localisé autour de la Grande rue, avec stagnation voire perte de son dynamisme économique (et donc accélération d'une forme de dégradation du bâti), source de nuisances dues essentiellement aux difficultés de circulation des flux motorisés, et des ensembles pavillonnaires résidentiels périphériques préservés de ces nuisances.

Cette structure n'est cependant pas antagoniste avec une qualité de vie reconnue pour les spinoliens. La présence d'espaces publics aérés et paysagers, l'offre satisfaisante d'équipements publics notamment de proximité concourent à cette qualité de vie.

La ville connaît néanmoins un processus de densification né d'opérations de rénovations urbaines par démolition-reconstruction sur certains îlots du centre qui, outre la densification du tissu, réduit la mixité fonctionnelle et sociale et transforme la morphologie urbaine dans le sens d'une plus grande uniformisation du paysage urbain.

La mutabilité du bâti, c'est à dire sa propension à évoluer à court ou moyen terme au profit d'opérations immobilières est un facteur incontournable

pour la compréhension du tissu urbain et de ses mutations. Il convient de mesurer la mutabilité des différents tissus, d'identifier les plus fragiles afin d'accompagner ou au contraire freiner certaines évolutions dites « naturelles » et spontanées pour mieux les programmer dans le sens d'un équilibre urbain.

Les différents facteurs à prendre en compte sont :

- La structure foncière : par principe, les grandes parcelles sont les plus mutables. Le morcellement multiplie les propriétaires et accroît le temps et les difficultés de négociation pour un opérateur. Souvent, la rentabilité d'une opération nécessite de réunir plusieurs parcelles. Sur les grandes parcelles, deux types d'opérations peuvent s'inscrire : des opérations de démolition-reconstruction ou, simplement, une densification par l'urbanisation des parties non bâties, par exemple en cœur d'îlot.
- La nature du bâti : la qualité et les caractéristiques du bâti sont également indicatives de la mutabilité du tissu urbain. Le bâti léger, hangars, entrepôts, garages, remises qui parfois occupent les cœurs d'îlots offrent un potentiel évident. Aussi les immeubles les plus détériorés sont les plus mutables.
- La vitalité commerciale : les situations dites « favorables commercialement » alimentent la pression foncière à la fois sur l'habitat et les locaux commerciaux mais en même temps fragilise la faisabilité financière des opérations.
- Les espaces publics : l'influence des espaces publics sur la mutabilité des tissus est difficile à évaluer. Il s'avère en réalité que la requalification des espaces publics a un effet d'entraînement sur l'évolution du bâti environnant.

## BILAN (suite)

- Le mode d'occupation : les propriétés uniques sont par principe plus facilement et plus rapidement mutables. Une intervention sur une copropriété est automatiquement plus longue et plus complexe.

Les tissus bâtis ou non les plus menacés par une densification ou des opérations de renouvellement urbain sont donc :

- les hangars, entrepôts et ateliers implantés en cœur d'îlots ou dans des dents creuses ;
- les petites copropriétés tels que l'habitat villageois ;
- l'habitat individuel avec des variables selon le type et sa localisation ;
- les cœurs d'îlots végétalisés qui jouent un rôle d'aération du tissu urbain.

## ENJEUX

En terme de densification urbaine :

- maîtriser le processus de densification afin d'éviter la transformation systématique de la morphologie urbaine et maintenir le paysage urbain dans sa diversité ;
- Limiter la mutabilité de certaines formes urbaines ou l'encourager pour d'autres afin de permettre la densification et l'augmentation du parc de logements nécessaire au maintien du seuil démographique.

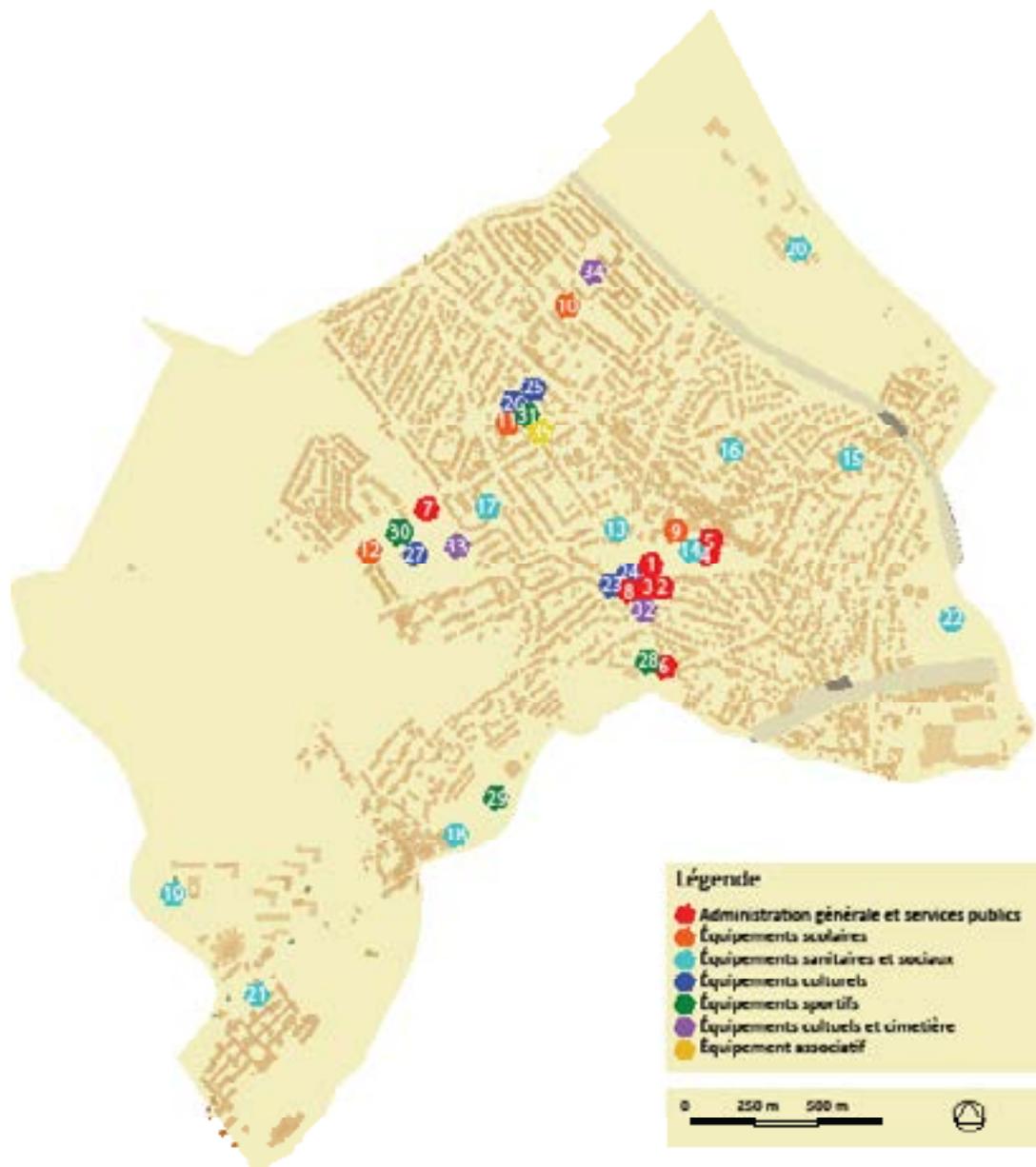
En terme d'espaces publics :

- comment mieux partager l'espace public des rues tout en conservant la fluidité de la circulation et une offre de stationnement satisfaisante ?
- comment aménager l'espace public afin de garantir des cheminements piétons et cyclistes de qualité ?
- la création de nouveaux espaces publics lors d'opérations en cours d'aménagement est-elle suffisante ?
- comment préserver les cœurs d'îlots d'une densification croissante des espaces non bâtis ?
- est-il envisageable d'utiliser l'aménagement de l'espace public pour marquer une identité, notamment dans le centre ville commerçant ?

La prise en compte de l'ensemble de ces critères pour qualifier le degré de mutabilité des morphologies bâties permet également de distinguer certains secteurs clés d'enjeux pour la ville d'Épinay-sur-Orge :

- la Grande rue ;
- la gare RER
- le secteur de la Croix ronde.

## 3. LES ÉQUIPEMENTS PUBLICS



Les équipements et services publics

Source: Etudes et Synergies &amp; TERRA

## Liste des équipements publics

- 1- Mairie - 8 rue de l'Église
- 2- Police Municipale - rue de la Gatinelle
- 3- Sapeurs Pompiers - rue de la Gatinelle
- 4- La Poste - 11 cours du Général de Gaulle
- 5- Marché couvert - rue Guy Mocquet
- 6- Ateliers municipaux - voie des Prés
- 7- Dépôt municipal - Déchetterie - 3 rue de la Croix Ronde
- 8- Service restauration - rue de la Gatinelle
- 9- Groupe scolaire Paul Valéry (Maternelle et Primaire) - 12 rue des Ecoles
- 10- Collège André Maurois - 14 rue du Mauregard
- 11- Groupe scolaire Albert Camus (Maternelle et Primaire) - Place Gabriel Péri
- 12- Groupe scolaire des Templiers (Maternelle) - rue de la Croix Ronde
- 13- Maison de l'enfance (halte-garderie, crèche, PMI) - 10 rue de la Division Leclerc
- 14- Relais des Assistants Maternels (RAM) - 13 cours du Général de Gaulle
- 15- Parents Enfants Val d'Orge - 71 rue de Petit Vaux
- 16- Résidence pour Personnes Âgées (RPA) - 20, rue des Hauts Graviers
- 17- EPHAD Bellevue - 45 rue du Parc
- 18- EPHAD du Breuil - 7 rue de Villemoisson
- 19- EHPAD Le Cercle des Aînés
- 20- IME du Domaine de Sillery
- 21- Groupe Hospitalier Perray-Vaucluse
- 22- Foyer d'hébergement de travailleurs handicapés Les Roseaux
- 23- Service jeunesse - rue de la Gatinelle
- 24- Salles annexes - rue de la Gatinelle
- 25- Bibliothèque - 65 Grande Rue
- 26- Salle des fêtes - 65 Grande Rue
- 27- Salle polyvalente du Millénaire - 7 rue de la Croix Ronde
- 28- Gymnase Mimoun - voie des Prés
- 29- Stade du Breuil - rue du Breuil
- 30- Centre sportif des Templiers - rue de la Croix Ronde
- 31- Gymnase Pompidou - rue de Bellevue
- 32- Eglise
- 33- Cimetière
- 34- Chapelle Saint Dominique Sanio
- 35- Bâtiment associatif

### 3.1 LES ÉQUIPEMENTS ADMINISTRATIFS

La commune dispose des principaux équipements administratifs d'une ville de taille similaire et sont répartis entre la commune et l'Etat.

Ces équipements sont regroupés à proximité du cœur de ville et constituent ainsi un centre administratif. Le fonctionnement administratif est donc concentré en un même endroit ce qui conforte le centre-ville.

Les équipements de services publics tels que la déchetterie municipale et les ateliers municipaux sont quant à eux éloignés du centre.

Commune Épinay-sur-Orge	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Mairie (1)</li> <li>- Police municipale (2)</li> <li>- Marché couvert (5)</li> <li>- Ateliers municipaux (6)</li> <li>- Dépôt municipal - déchetterie (7)</li> <li>- Service restauration (8)</li> </ul>
Etat et établissements publics	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Sapeurs pompiers (3)</li> <li>- Bureau de Poste (4)</li> </ul>

Les équipements non présents sur la commune tels que la gendarmerie, le centre des finances publiques ou encore le tribunal d'instance sont accessibles sur les communes environnantes de Savigny-sur-Orge, Longjumeau,...



### 3.2 LES ÉQUIPEMENTS SCOLAIRES

Épinay-sur-Orge est doté d'établissements scolaires allant de la maternelle au collège gérés par l'académie de Versailles. La commune ne dispose pas d'établissements d'enseignement privé.

Commune Épinay-sur-Orge	- 3 écoles maternelles (9, 11, 12) - 2 écoles élémentaires (9, 11)
Département de l'Essonne	- 1 collège (10)

Le premier établissement scolaire crée sur le territoire est l'école élémentaire Paul Valéry (8) en 1948. Pour répondre à l'augmentation constante de la population, le groupe scolaire Albert Camus (10), composé d'une école maternelle et d'une école élémentaire, est crée en 1967. Afin de permettre le parcours scolaire au sein de la commune le collège André Maurois est créé en 1969. Enfin, pour permettre l'accueil des enfants en bas âges depuis les nouveaux quartiers, deux écoles maternelles sont créés en 1976 au niveau de l'école élémentaire Paul Valéry (8) et au sein du groupe scolaire Les Templiers (11) en 1990.



## Évolution générale des effectifs scolaires par types d'établissements

### Les écoles maternelles et élémentaires

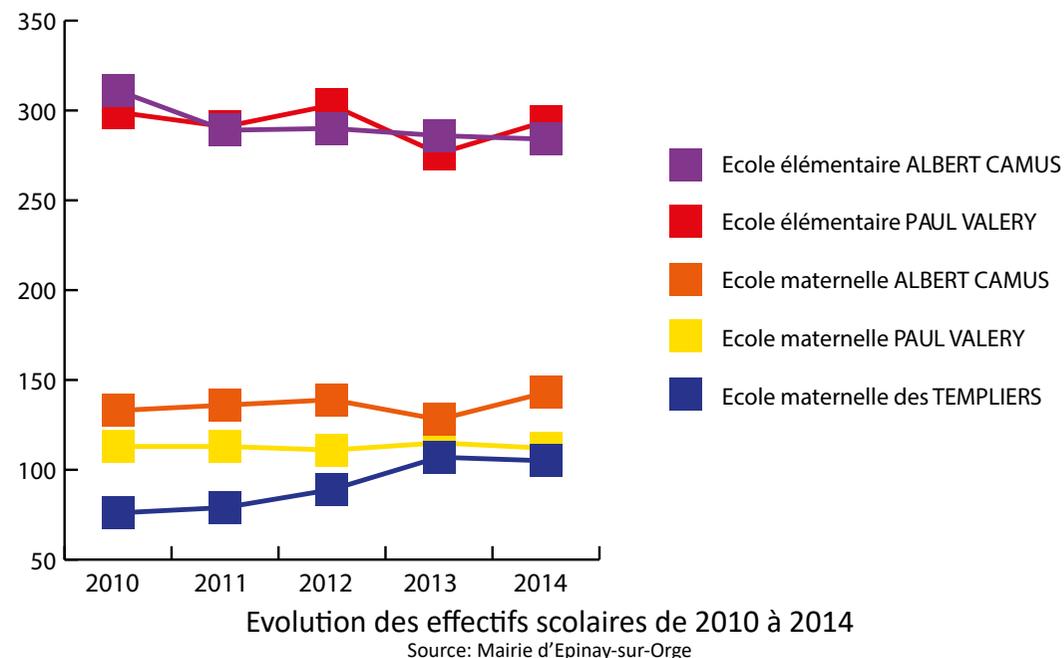
Le nombre total d'enfants scolarisés dans la tranche de 2 à 17 ans, où l'école est obligatoire, est de 1744\* en 2012. Cela représente 16,9% de la population totale d'Épinay-sur-Orge en 2012.

La part d'enfants scolarisés par rapport à la population totale est inférieure à la moyenne du département qui est de 20% en Essonne. Les communes adjacentes telles que Longjumeau et Savigny-sur-Orge sont également en dessous du pourcentage départemental mais au dessus de celui d'Épinay-sur-Orge avec respectivement 19,11% et 17,4% de leur population totale scolarisée entre 2 et 17 ans.

Les effectifs des écoles sont en dent de scie mais restent stable de manière générale. En effet, ceux-ci sont toujours situés entre 912 et 938 élèves. On remarque d'avantage de changement au sein des établissements. Ainsi l'école élémentaire originelle (Albert Camus) a une tendance à la baisse de ces effectifs au profit de l'école élémentaire Paul Valery.

De même, l'école maternelle des Templiers créée en 1990 n'a cessé de voir ses effectifs augmenter alors que les deux autres maternelles ont vu leurs effectifs stagner. Cela s'explique par le développement des quartiers périphériques pavillonnaires accueillant d'avantage les familles avec enfants en bas-âges.

Les écoles maternelles et primaires ne sont pas saturées. Ces établissements pourront accueillir de nouveaux élèves suite à la construction de logements au sein de la ZAC de la Croix Ronde et des nouveaux ensembles immobiliers.



	2010	2011	2012	2013	2014
Ecole maternelle ALBERT CAMUS	133	136	139	128	143
Ecole maternelle PAUL VALERY	113	113	111	115	112
Ecole maternelle des TEMPLIERS	76	79	89	107	105
Ecole élémentaire ALBERT CAMUS	311	289	290	286	284
Ecole élémentaire PAUL VALERY	299	291	303	276	294
<b>TOTAL</b>	<b>932</b>	<b>908</b>	<b>932</b>	<b>912</b>	<b>938</b>

\*Chiffres INSEE 2012

Le collège André Maurois

Le collège André Maurois, créé en 1969, compte 671 élèves pour l'année scolaire 2015/2016.

Les collégiens proviennent principalement des communes d'Épinay-sur-Orge (445) et de Longjumeau (210). Les élèves restants (16) proviennent de 10 communes aux alentours.

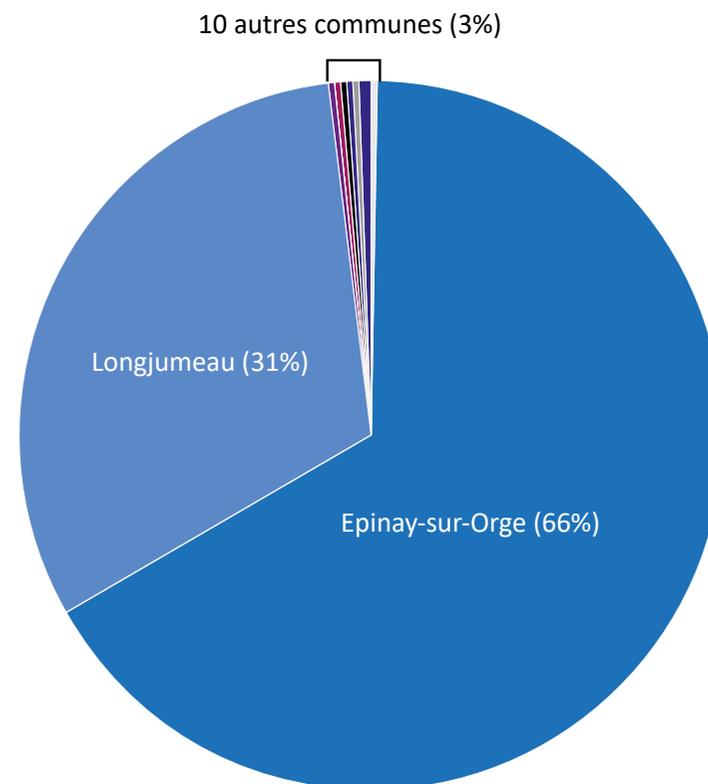
Les collégiens originaires d'Épinay-sur-Orge représentent plus de 66% de l'ensemble des élèves et ceux de Longjumeau plus de 31%.

Les élèves provenant des communes de Chilly-Mazarin, Grigny, Longjumeau, Savigny-sur-Orge et Viry-Châtillon ont fait le choix de suivre leur scolarité au sein du Collège André Maurois. En effet, ces communes disposent de collèges sur leur territoire.

Le collège ayant un taux d'occupation de 75%, l'établissement pourra ainsi accueillir de nouveaux élèves sans pour autant l'agrandir.

Commune de résidence	Nbre d'élèves	% d'élèves	Nbre de collège*
BALLAINVILLIERS	1	0,15%	
CHILLY MAZARIN	2	0,30%	1 collège
EPINAY SUR ORGE	445	66,32%	
GRIGNY	1	0,15%	3 collèges
LONGJUMEAU	210	31,30%	1 collège
LONGPONT SUR ORGE	1	0,15%	
MORSANG SUR ORGE	1	0,15%	
SAVIGNY SUR ORGE	2	0,30%	5 collèges
ST MICHEL SUR ORGE	2	0,30%	
STE GENEVIEVE DES BOIS	2	0,30%	
VILLIERS SUR ORGE	1	0,15%	
VIRY CHATILLON	3	0,45%	4 collèges

\* Nombre de collèges présents au sein de la commune de résidence des élèves



La répartition des effectifs du collège André Maurois

Source: Conseil Départemental

### 3.3 LES ÉQUIPEMENTS SANITAIRES ET SOCIAUX

Les équipements sanitaires regroupent :

- d'une part, les structures d'accueil et d'aide en faveur :
  - de l'enfance
  - des personnes âgées
  - des personnes handicapées
- d'autre part, les équipements de soins.

Commune Épinay-sur-Orge ou associations	<ul style="list-style-type: none"> <li>- Maison de l'enfance (halte-garderie, crèche, PMI) (13)</li> <li>- Relais des Assistants Maternels (RAM) (14)</li> <li>- Parents Enfants Val d'Orge (15)</li> <li>- Résidence pour Personnes Âgées (RPA) (16)</li> <li>- IME du Domaine de Sillery (20)</li> <li>- Foyer d'hébergement pour travailleurs handicapés Les Roseaux (22)</li> </ul>
Privés	<ul style="list-style-type: none"> <li>- EHPAD Bellevue (17)</li> <li>- EHPAD du Breuil (18)</li> <li>- EHPAD Le Cercle des Aînés (19)</li> <li>- Groupe hospitalier Perray-Vaucluse (21)</li> </ul>

Les équipements sanitaires et sociaux participent à l'attractivité de la commune et permettent d'expliquer la structure de la population au niveau de sa structure démographique. Ainsi, sur la commune d'Épinay-sur-Orge, on retrouve des structures liées à l'enfance et aux personnes âgées en nombre conséquent. Cela correspond au constat du vieillissement de la population mais démontre toutefois la présence de famille.



EHPAD du Breuil

Source: Etudes et Synergies & TERRA



Résidence pour Personnes Âgées

Source: Etudes et Synergies & TERRA

**Les structures liées à l'enfance et à la jeunesse (13, 14, 15).**

Epinay-sur-Orge est doté d'équipements relatifs à la petite enfance, majoritairement situés en centre-ville. Ainsi, deux crèches et une halte-garderie permettent d'accueillir les spinoliens en bas-âge.

	Effectif maximum autorisé
Halte garderie (13)	20
Crèche familiale (13)	78
Crèche parentale (15)	15

Le nombre de structures liées à la petite enfance est satisfaisant et correspond au besoin de la commune. Toutefois, cela ne démontre pas un renouvellement de la commune puisque les locaux datent de 1988 et 2002 et qu'il n'y a pas eu de nouvelles constructions.

**Les structures liées aux personnes âgées (16, 17, 18)**

La commune dispose de nombreuses structures destinées aux personnes âgées par rapport au nombre d'habitants. Ainsi, Epinay-sur-Orge dispose de deux Établissements d'Hébergement pour les Personnes Agées Dépendantes (EHPAD) et d'une résidence pour personnes âgées (RPA).

	Nombre de lits/studios
EHPAD «Bellevue» (17)	65 lits
EHPAD du Breuil (18)	84 lits
EHPAD Le Cercle des Aînés (19)	60 lits
RPA des Hauts-Graviers	51 studios

La commune d'Epinay-sur-Orge est bien pourvue en établissements pour personnes âgées.

**Les autres structures**

Le Groupe Hospitalier Perray-Vaucluse est implanté au Sud-Ouest du territoire à travers des unités d'hospitalisation au long cours pour adultes et des unités d'hospitalisation pour enfants et adolescents. Des structures médico-sociales sont également présentes sur le site.

Le Groupe Hospitalier n'occupant pas l'ensemble des bâtiments, d'autres structures se sont implantées avec l'aide de la municipalité telles que:

- ADOMA : 120 personnes
- EMMAEUS : 120 personnes
- L'association les Jours Heureux : 60 personnes.

### 3.4 LES ÉQUIPEMENTS CULTURELS ET SPORTIFS

#### Les structures culturelles

La commune dispose d'une gamme d'équipements culturels en rapport avec l'importance de la population. On dénombre une bibliothèque/médiathèque municipale (25), un service jeunesse (24), une salle des fêtes (26), une salle polyvalente (27) et des salles annexes en location (23). Le milieu associatif permet une diversité des activités pour les spinoliens.

Tout comme les équipements liés à l'enfance, les structures culturelles ont été construites entre les années 1950 et 2000 et on ne remarque pas d'évolution récente.

En effet, les salles annexes et la salle du service jeunesse datent de 1956, la médiathèque et la salle des fêtes ont été créés en 1976 et la salle polyvalente du Millénaire date de 1999. Enfin, le conservatoire de musique a été refait en 2002.



L'actuelle médiathèque  
Source: Etudes et Synergies & TERRA

### Les structures sportives

Epina-sur-Orge est bien dotée en équipements sportifs et répond aux besoins des habitants et des scolaires. De plus, ces équipements sont bien répartis au sein du territoire et permettent l'accès à tous.

Le gymnase Alain Mimoun (27) datant de 1968 accueille les activités de badminton, danse, gymnastique, hand, judo, tennis de table, taekwondo. Le gymnase Georges Pompidou (30) construit en 1973 permet aux spinoliens de réaliser de la danse, gymnastique, basket, hand, musculation, sports de combat, bodykaraté.

Le stade du Breuil (28) créé en 1976 se compose de deux terrains de football en herbe, d'une piste d'athlétisme, de sept terrains de tennis (dont 2 couverts) et d'un terrain de boule lyonnaise. Enfin, le centre sportif des Templiers (29) se compose d'une salle, équipement sportif le plus récent datant de 2000, pour faire du roller, badminton, football en salle, athlétisme et d'un stade. Le stade, plus ancien, a été créé en 1992, et dispose d'un terrain de football stabilisé et d'un terrain de rugby en herbe.



Le gymnase Alain Mimoun  
Source: Etudes et Synergies & TERRA



Le stade du Breuil  
Source: Etudes et Synergies & TERRA

### 3.5 LES LIEUX DE CULTES ET LE CIMETIÈRE

La commune dispose de deux lieux de cultes dépendants du secteur pastoral de Longjumeau et du diocèse d'Evry :

- l'église Saint Leu et Saint Gilles (32),
- la chapelle Saint Dominique Savio (34),

On dénombre un cimetière (33) en dehors du centre-ville.



L'église Saint Leu et Saint Gilles

Source: Etudes et Synergies & TERRA



La chapelle Saint Dominique  
Savio

Source: Etudes et Synergies & TERRA

### 4. LES ÉQUIPEMENTS ASSOCIATIFS

Les associations sont très présentes et actives sur le territoire. Les spino-liens sont impliqués dans la vie de la commune. Ces associations concernent aussi bien la musique, l'informatique, la généalogie ou encore l'apprentissage des langues et le théâtre.

Ainsi on retrouve 7 catégories d'associations différentes telles que les actions sociales, la culture, la détente et les loisirs, le patriotisme, le sport, de quartiers et diverses.

Au sein de la catégorie actions sociales on retrouve 14 associations, puis 23 associations pour la culture, 15 concernant la détente et les loisirs, 7 associations patriotiques, 22 concernant la pratique sportive, 8 associations de quartiers et enfin 10 autres associations à vocations diverses.

**BILAN**

L'offre en équipements d'Épinay-sur-Orge est satisfaisante et correspond à la taille de la population. Ainsi sur le territoire on retrouve des équipements du type :

- administratif
- scolaire
- sanitaire et social
- culturel et sportif
- cultuel
- associatif.

Les équipements administratifs sont regroupés au centre-ville et correspondent au besoin des habitants avec la Mairie, la Poste, la Police municipale. Les infrastructures de type gendarmerie, centre des finances publiques ou encore tribunal d'instance sont accessibles sur les communes environnantes.

La commune est bien pourvue en équipements scolaires avec 3 écoles maternelles, 2 écoles élémentaires et 1 collège. Ces établissements permettent aux élèves de réaliser la quasi totalité de leur parcours scolaire. Les établissements scolaires ne sont pas saturés et peuvent donc accueillir de nouveaux élèves.

Les équipements sanitaires et sociaux sont bien représentés et offrent plusieurs possibilités à la fois pour la garde d'enfants et pour l'accueil de personnes âgées. Le nombre d'équipements sanitaires permet de répondre à la demande et ne sont pas saturés.

Les équipements culturels et sportifs sont très présents sur la commune. Ils permettent la pratique de nombreux sports et l'accès aux loisirs à travers la médiathèque et les activités des différentes associations.

La commune est pourvue d'un cimetière et de deux lieux de culte. Enfin, le milieu associatif est très présent sur le territoire et à travers divers domaines.

**ENJEUX**

Concernant l'offre en équipements, les enjeux sont les suivants:

- Conserver l'offre en équipement actuel,
- Accompagner le milieu associatif afin qu'il conserve sa fonction de complément aux équipements communaux.

## **CHAPITRE 2**

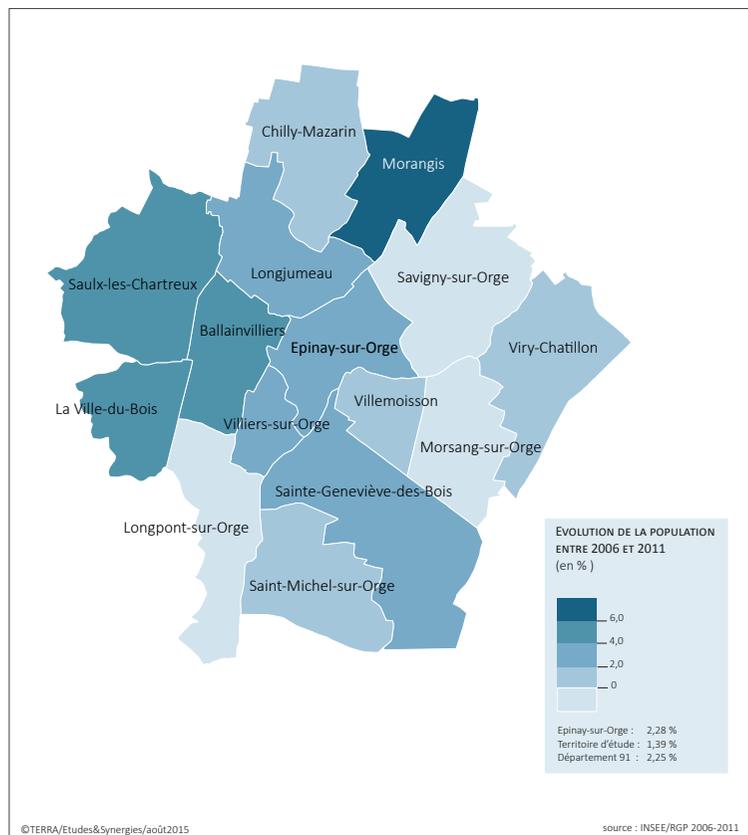
# **DÉMOGRAPHIE ET LOGEMENT**

## 1. LES TENDANCES DÉMOGRAPHIQUES

### 1.1 UNE VITALITÉ DÉMOGRAPHIQUE QUI S'ESOUFFLE

- la baisse de la croissance démographique

Au dernier Recensement général de la population effectué par l'INSEE en 2011, Epinay-sur-Orge comptait 10 349 habitants soit 236 habitants de plus qu'au recensement précédent en 2006. Cette augmentation (2,3 %), légèrement plus élevée que celle de l'ensemble des communes limitrophes (1,4 %) est semblable à celle de la moyenne départementale.



Evolution de la population des communes du territoire d'étude  
Source: INSEE

L'analyse des données complémentaires de l'INSEE ainsi que celles des recensements précédents montre clairement que la population communale globale, après une forte augmentation (45 %) au début des années 1970, est restée stable (entre 9 000 et 9 400 habitants de 1968 à 1999) et a connu une dernière augmentation de près de 11 % (soit environ 900 habitants) entre 1999 et 2007.

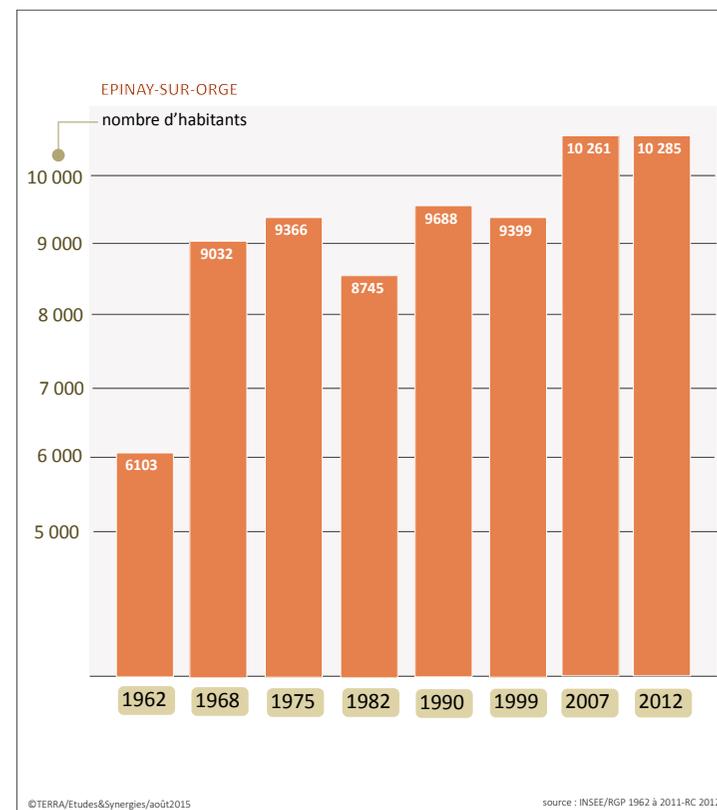
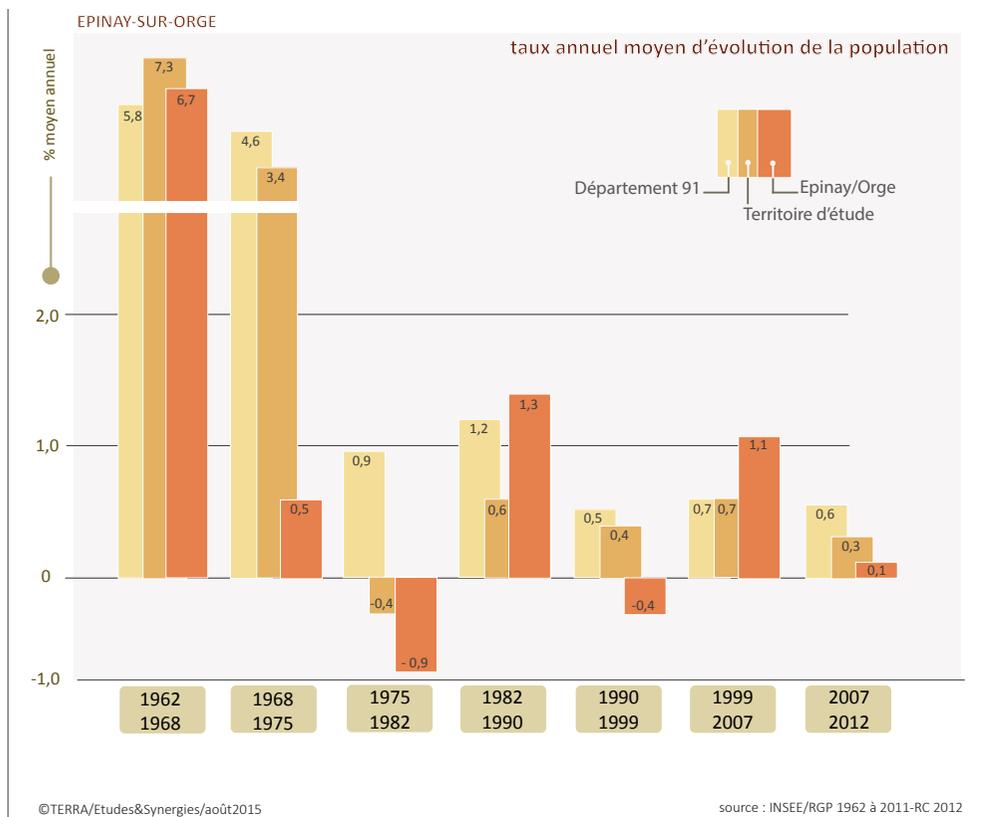


Diagramme de l'évolution de la population entre 1962 et 2012  
Source: INSEE

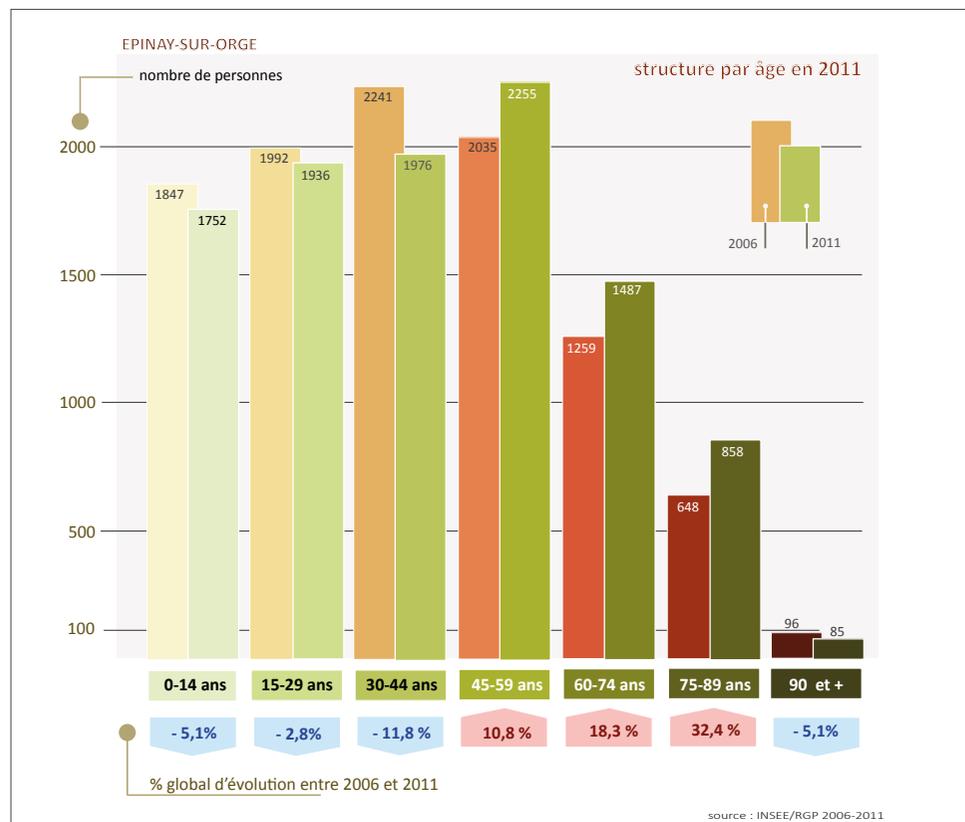
Depuis cette date, elle s'est à nouveau stabilisée. Le taux moyen annuel d'évolution de la population est passé de 1,3 à 0,1 % par an de 1982 à 2012 avec une tendance continue à la diminution.

• le vieillissement de la population

Le phénomène baisse de la croissance est doublé de celui du vieillissement de la population. Ainsi, entre 2006 et 2011, les tranches d'âges de 0 à 44 ans ont toutes connu une baisse de leurs effectifs (entre -2,8 et -11,8 % soit une perte de 416 personnes). Les tranches d'âges comprises entre 45 et 89 ans ont elles connu une augmentation de leurs effectifs (entre 10,8 et 32,4 % soit un accroissement en nombre de 658 personnes). La tranche d'âges des plus de 90 ans a connu une baisse de 5,1 % entre 2006 et 2011 (soit une baisse légère de 6 personnes).



Le taux moyen annuel d'évolution de la population  
Source: INSEE

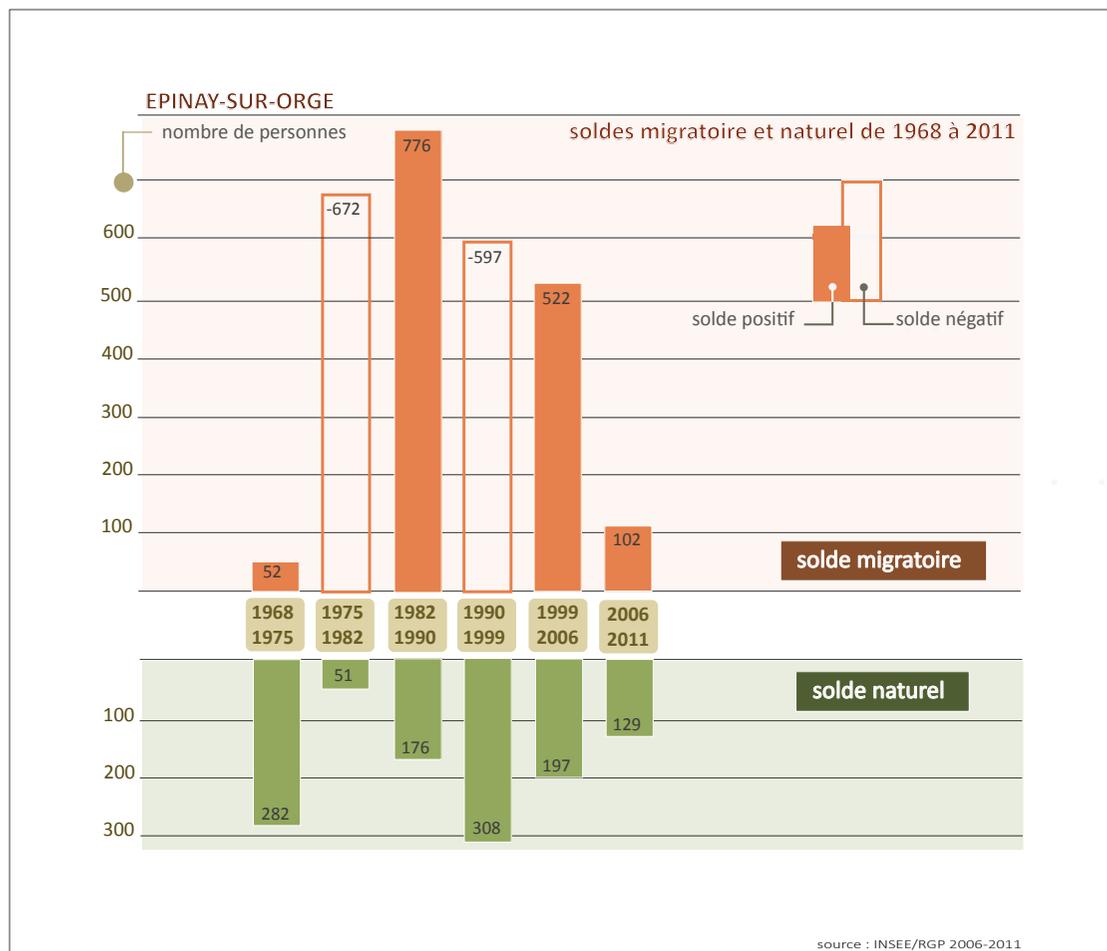


La structure de la population par tranches d'âges  
Source: INSEE

## 1.2 LE RENOUVELLEMENT EXTERNE DE LA POPULATION

Bien que toujours positif avec cependant de fortes variations selon les périodes intercensitaires, le solde naturel (différence entre les nombres de naissances et de décès) n'est pas, à Epinay-sur-Orge, le facteur déterminant de variation de population. Celle-ci est surtout conditionnée par le solde migratoire (différence entre les nombres de départs et d'arrivées dans la commune). Ce n'est qu'au cours de la dernière période intercensitaire (2006-2011) que les variations des deux critères tendent à produire les mêmes effets en termes d'évolution de population.

Ainsi, si entre 1999 et 2006, l'augmentation de population est due à plus de 70 % au solde migratoire, cette part n'atteint que 44 % entre 2006 et 2011. Les 15 dernières années voient une chute importante du solde migratoire avec près de cinq fois plus de départs que d'arrivées de nouveaux habitants dans la commune. Ce phénomène est accentué par la baisse concomitante du solde naturel.



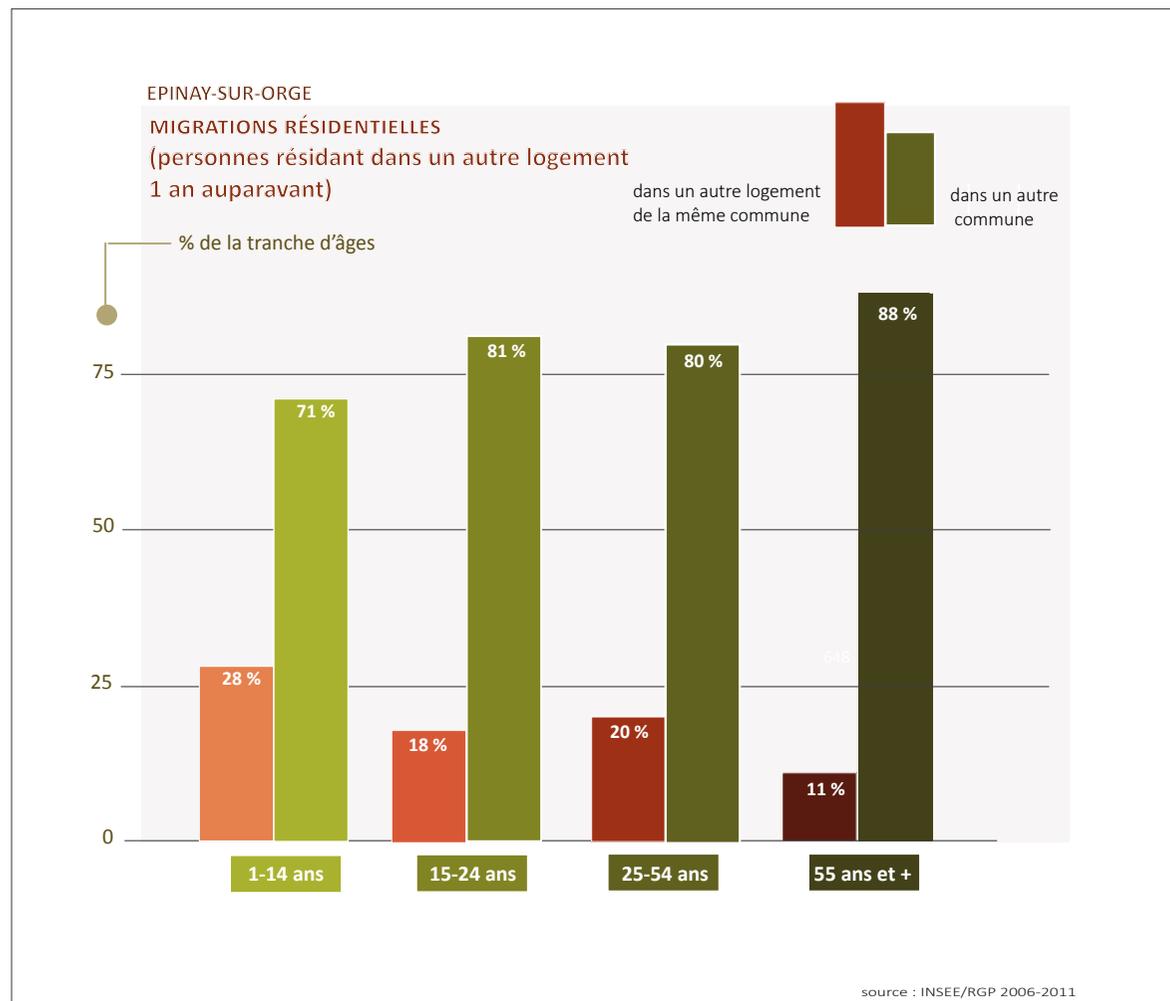
Le solde naturel et migratoire entre 1968 et 2011

Source: INSEE

• les migrations résidentielles renouvellent la population

En 2011, sur 937 personnes de 1 an et plus qui ont changé de logement dans l'année précédant le recensement, 80 % (soit 750 personnes) résidaient dans un logement hors de la commune.

Ce taux montre que le renouvellement de population est fortement conditionné par les migrations résidentielles extérieures, les migrations internes à la commune ne concernant qu'une personne sur cinq ayant changé de logement.



Migrations résidentielles entre 2006 et 2011  
Source: INSEE

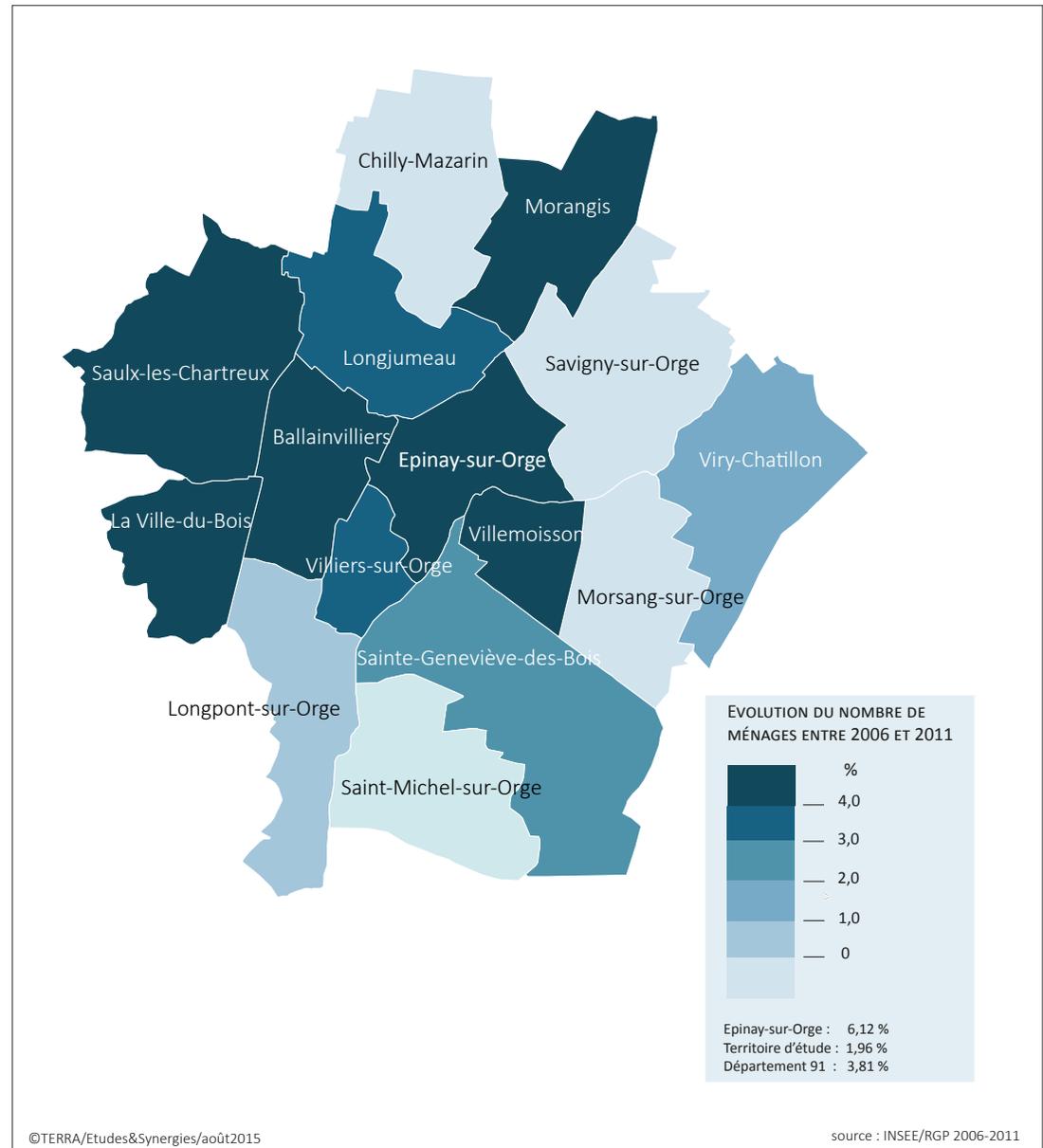
### 1.3 UNE ÉVOLUTION CONTRASTÉE DES MÉNAGES

- une majorité de petits ménages

Au recensement de 2011, la commune comptait 3 937 ménages. Le nombre moyen de ménages par commune, sur le territoire des communes limitrophes était de 6 465 ; celui du département : 2 433.

Plus que la valeur absolue du nombre de ménages, c'est son évolution qui reste significative. Entre 2006 et 2011, le nombre total de ménages à Epinay-sur-Orge a augmenté de 6,12 % soit 233 ménages supplémentaires.

Cette augmentation est trois fois plus importante que la moyenne sur l'ensemble des communes limitrophes et 1,5 fois plus élevée que la moyenne du département.



Evolution du nombre de ménages des communes du territoire d'étude

Source: INSEE

Cette évolution globale cache cependant des structures complexes.

Ainsi, sur l'ensemble des ménages considérés (en excluant de l'analyse la population comptée à part qui induirait des doubles comptes), les ménages présents en 2011 se répartissent de la façon suivante :

- 71 % des ménages sont composés de familles (les membres du ménage ont un lien de parenté quel qu'il soit) ;
- 27,2 % des ménages sont composés d'une personne seule ;
- 1,8 % sont des ménages composés d'au moins deux personnes sans lien de parenté.

Il ressort de cette analyse que si globalement, les ménages dits « avec famille » représentent 71 % du nombre total de ménages, près de 40 % d'entre eux concernent des couples sans enfants.

Parallèlement, le nombre de ménages d'une seule personne représente un peu plus de 27 % du nombre de ménages.

Autrement dit, 67 % des ménages d'Épinay-sur-Orge, soit 35 % de la population sont des personnes seules ou des couples sans enfants.

EPINAY-SUR-ORGE  
structure des ménages en 2011



LEGENDE

	MÉNAGES AVEC FAMILLE(S)		
nombre de ménages	2 795	71,0	% des ménages
population des ménages	8 279	86,9	% de la population
nbre de personnes / ménage	2,96		

Cette tendance est en augmentation puisqu'entre 2006 et 2011. On observe :

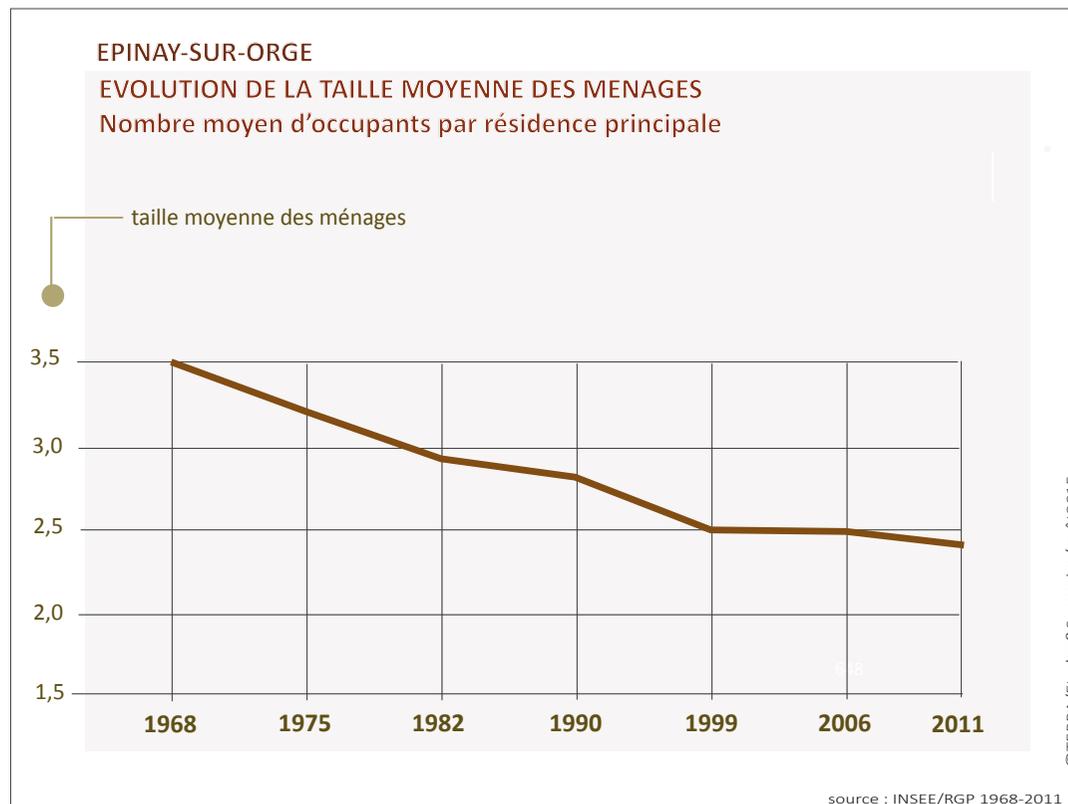
- une augmentation de 18,8 % du nombre de ménages d'une seule personne (+ 170) ;
- une augmentation de 2,6 % du nombre de ménages « couples sans enfants » (+ 28).

A ces éléments il faut ajouter l'accroissement du nombre de familles monoparentales : + 16,5 % entre 2006 et 2011, soit une augmentation de 51 ménages. Elles concernaient en 2011, 10 % de la population communale.

Ainsi, la taille moyenne des ménages qui s'élevait à 2,42 personnes par ménage en 2011 a atteint son niveau le plus bas, après une baisse régulière depuis 1968, date à laquelle elle atteignait 3,49 personnes par ménage.

Ce phénomène, observé globalement sur l'ensemble du département et de la région Ile-de-France, témoigne d'une modification structurelle de la population résidente.

A Epinay-sur-Orge, la baisse régulière du taux de croissance démographique, le relatif vieillissement de la population et la chute tendancielle de la taille moyenne des ménages implique une nécessaire orientation de la politique de l'habitat vers la création de logements adaptés à des ménages plus petits et la mise en œuvre des moyens d'accompagnement des parcours résidentiels.



Evolution de la taille moyenne des ménages

Source: INSEE

- des ménages relativement aisés

Le recensement de 2011 permet également d'observer la composition sociologique des ménages d'Épinay-sur-Orge à partir de la catégorie socioprofessionnelle de la personne référente du ménage. La ville se caractérise ainsi par une forte représentation des retraités qui représentent près d'un tiers des effectifs (en augmentation de 1,2 % par rapport à 2006).

La catégorie « Cadres et professions intellectuelles supérieures » qui représente 21,4 % des effectifs a baissé de 3 % depuis 2006, baisse similaire observée chez les « Employés » et les « Artisans, commerçants et chefs d'entreprise » qui ne comptaient plus que respectivement 10,7 % et 3,5 % des ménages en 2011.

Les ménages dont la personne référente est déclarée « Ouvrier » ou « Profession intermédiaire » sont les seuls, avec les « retraités » à avoir connu une augmentation de leurs effectifs : respectivement 8,9 et 21,5 % en 2011.

Globalement, à Épinay-sur-Orge on observe, outre l'importance de la part des ménages de retraités, que 43 % des ménages concernent des populations relativement aisées, bien que les premiers accusent une baisse régulière de leur effectif.

La ville connaît ainsi une tendance légère mais continue de l'évolution de sa structure sociologique : augmentation du nombre de ménages de retraités, baisse du nombre de ménages de catégories aisées et augmentation des catégories « Employés et ouvriers ».

## BILAN

Avec 10 350 habitants en 2011, Epinay-sur-Orge a enregistré un ralentissement du rythme de sa croissance démographique, au sein du territoire nord Essonne dont les ambitions de développement sont patents.

Plusieurs évolutions confortent cette tendance de fond :

- un vieillissement sensible de la population, en moyenne plus âgée que dans le reste du département ;
- une baisse tendancielle des effectifs des classes d'âges de moins de 40 ans ;
- une structure des ménages qui tend régulièrement à la baisse du nombre de personnes. L'augmentation du nombre de ménages s'est fait au profit des petits ménages de une à deux personnes ;
- une population relativement aisée qui cependant tend à diminuer relativement au profit des employés et ouvriers.

## ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION

- La dynamique démographique est-elle conjoncturelle ou structurelle c'est à dire liée ou non à la politique locale de l'habitat ?
- Comment inverser la tendance au vieillissement accéléré de la population et à la baisse de la taille moyenne des ménages ?
- Epinay-sur-Orge dispose-t-elle de capacités résiduelles pour accueillir, dans le cadre d'une politique affirmée pour favoriser les parcours résidentiels, une population plus importante au regard notamment de l'offre en équipements publics ?

## 2. LE PARC RESIDENTIEL D'ÉPINAY-SUR-ORGE

### 2.1 CARACTÉRISTIQUES ET ÉVOLUTION DU PARC

#### • croissance moyenne du parc

Le parc résidentiel d'Épinay-sur-Orge comptait 4 170 logements en 2011. Entre 2009 et 2011, le nombre de logements a cru de 230 logements soit près de 6 %. Cette croissance est plus élevée que celles du département de l'Essonne et du territoire des communes limitrophes qui ont connu respectivement 4,6 et 2,4 % d'augmentation du nombre de logements durant cette période.

On notera que ce sont prioritairement les communes situées à l'ouest d'Épinay-sur-Orge qui ont connu les plus forts taux d'accroissement du nombre de logements (entre 6 et 8 %).

A l'opposé, les communes limitrophes situées au sud et à l'est d'Épinay-sur-Orge ont toutes vu leur taux d'augmentation stagner entre 0 et 5 %.

Entre 2010 et 2014, le taux de croissance est passé à 8 % (données du PLH de l'intercommunalité). Ce taux reste cependant inférieur à la moyenne des communes de l'intercommunalité (11 %).

#### • un parc résidentiel composé de grands logements individuels

La composition du parc résidentiel

Le parc de logements spinolien comptait en 2011, 3 932 résidences principales soit 94,3 % du parc de logements. Ce nombre a progressé de 220 résidences (6%) mais est resté quasiment stable par rapport au nombre total des logements.

La composition du parc est similaire à celle des communes limitrophes :

la part des résidences principales est légèrement supérieure au reste du département ;

Le nombre de résidences secondaires et de logements occasionnels est légèrement supérieur à celui de l'ensemble des communes limitrophes et inférieur à celui du département ;

La vacance, bien que faible et dans la moyenne du territoire des communes limitrophes est dans une tendance à l'accroissement (+ 1,5 % par an depuis 2006).

	Catégories et types de logements			
	2011		2006	
résidences principales	3932	94,3 %	3711	94,2 %
résidences secondaires	42	1,0 %	47	1,2 %
logements vacants	196	4,7 %	182	4,6 %
	4170	100 %	3940	100 %
maisons	2803	67,2 %	2706	68,7 %
appartements	1330	31,9 %	1157	29,4 %

Catégories et types de logements en 2006 et 2011

Source: INSEE

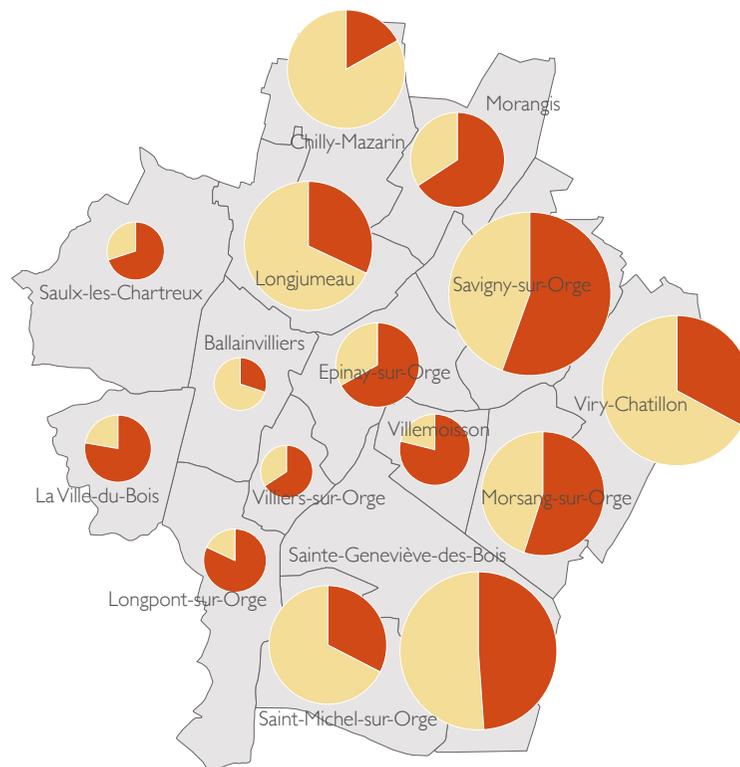
- La typologie du parc résidentiel

La très large majorité des résidences principales sont composées de maisons individuelles : 67,2 %. Il s'agit d'un des taux les plus élevés du territoire des communes périphériques dont la moyenne est de 47,5 %. Sur l'ensemble du département de l'Essonne, la part des résidences principales de type maisons est de 49 %. Ces taux sont restés quasi stables depuis 2006 sur les territoires évoqués. Ces chiffres sont les conséquences de l'urbanisation de la commune dans la période 1970 – 1990 essentiellement.

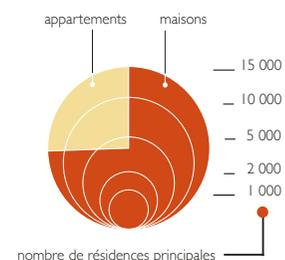
- L'âge du parc de logements

Près des deux tiers (63 %) des résidences principales ont été construites entre 1946 et 1990 et un cinquième depuis 1991. Cette structure par âges est semblable à celle du territoire des communes voisines ainsi qu'à celle du département. Cela conforte notamment le rôle prédominant du quart nord est du département qui fut un des réservoir d'urbanisation au lendemain de la seconde guerre mondiale.

Sur le parc de résidences principales, seules 3 % (soit 118 logements) d'entre elles ne disposent pas de tous les éléments de confort (baignoire ou douche, toilettes intérieures et chauffage central). Elles sont essentiellement situées dans le centre ainsi qu'au Breuil et à Petits Vaux.



Résidences principales 2011  
Part des maisons et appartements



	maisons	appart.
Epinay-sur-Orge	68 %	32 %
Territoire d'étude	48 %	52 %
Département 91	49 %	51 %

Evolution de la population des communes du territoire d'étude

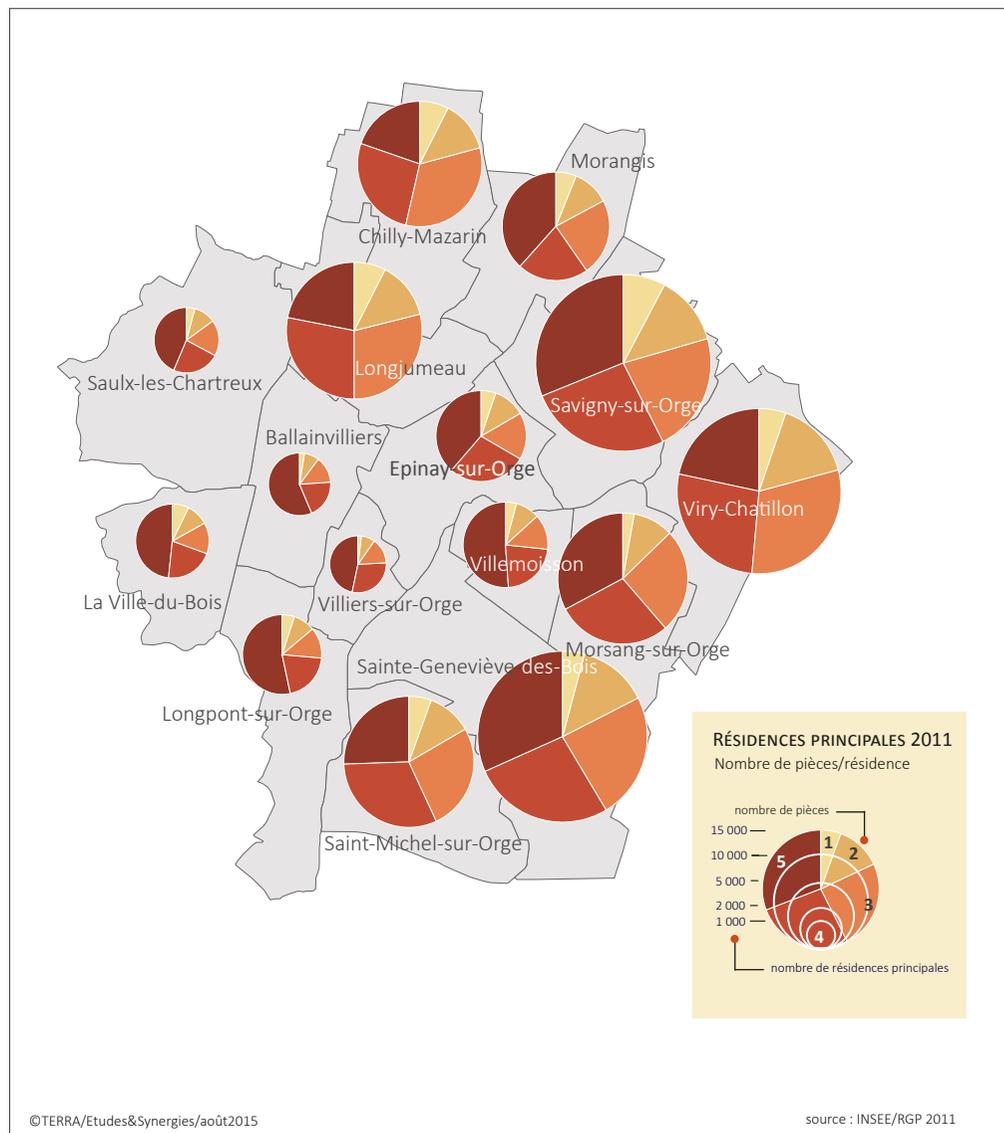
Source: INSEE

- La taille des résidences principales

Les résidences principales spinoliennes sont relativement grandes. Les deux tiers (66,3 %) comptaient en 2011 plus de 3 pièces. Elles n'étaient que 59 % sur l'ensemble du département.

En revanche, on observe sur la dernière période intercensitaire une tendance à l'augmentation du nombre de logements de moins de 3 pièces : 13,7 % en 2006 contre 17 % en 2011.

Cette tendance est plus marquée que sur l'ensemble du département où le nombre ne s'est accru que de 1 %, la proportion de grands logements étant restée stable.

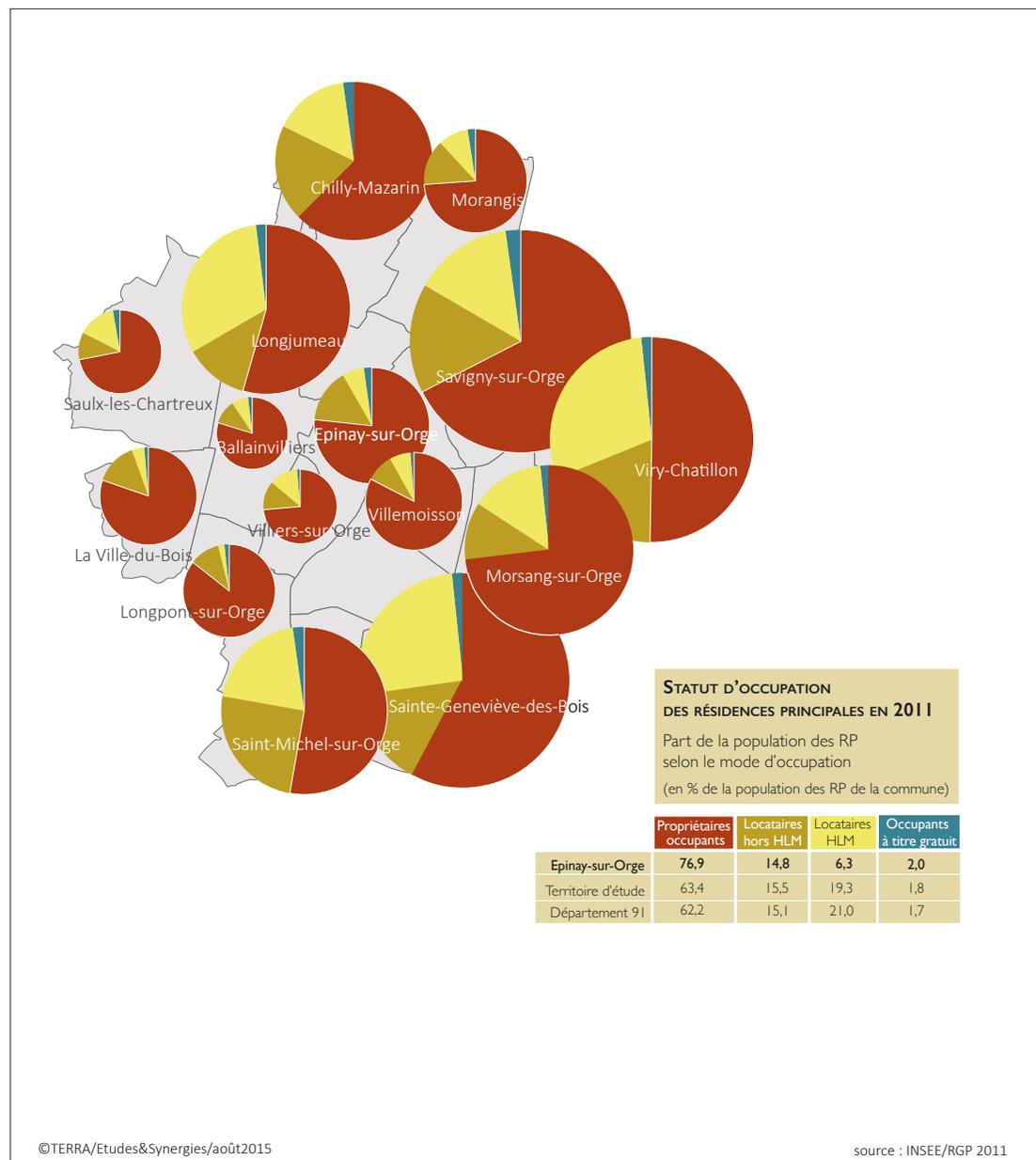


Le nombre de pièces des résidences principales  
Source: INSEE

- Le statut d'occupation

Le parc résidentiel est constitué d'une large part de logements occupés par leurs propriétaires : 73,9 % contre 23,8 % occupés par des locataires et 189 personnes occupant un logement à titre gratuit (2,3 % du parc de résidences principales).

Ces parts sont restées stables entre 2006 et 2011. A noter que sur l'ensemble du département de l'Essonne, la part des propriétaires occupant n'est que de 60,4 % des résidences principales et 37,7 % pour les locataires, cette dernière ayant cru de 1 % entre 2006 et 2011.



La répartition de l'occupation des résidences principales  
Source: INSEE

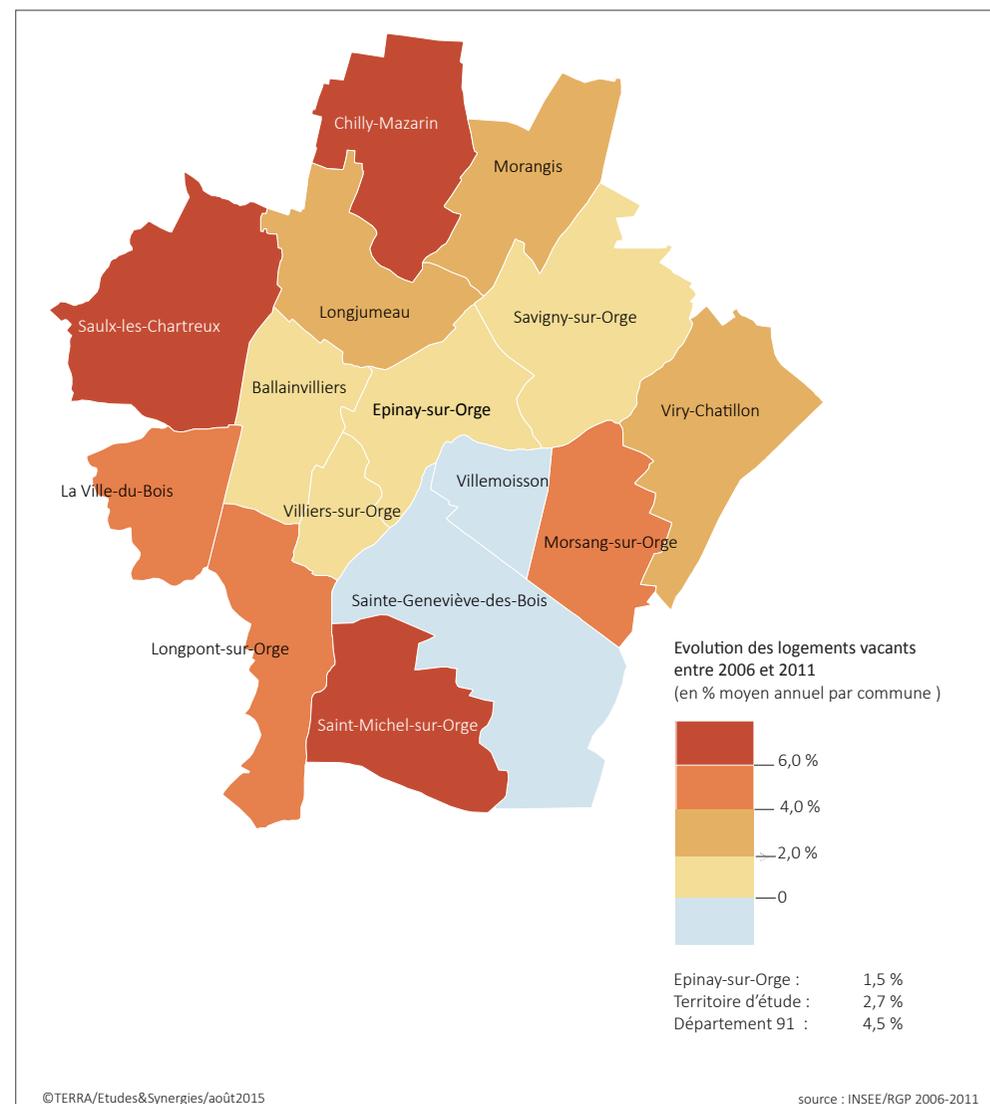
- Une vacance en augmentation

En 2011, la vacance concernait 196 logements soit 4,7 % du parc. Elle est en augmentation de 7,7 % par rapport à 2006.

Cette tendance est régulière depuis 1982. La vacance à Epinay-sur-Orge est dans la moyenne de celle du territoire des communes voisines (4,6 %) mais reste plus faible que celle de l'ensemble du département ( 5,4 %).

La vacance à Epinay-sur-Orge est proche du seuil de 5 à 6 % généralement considéré comme correspondant à la rotation normale interne du marché qui intègre les logements en vente ou en attente de location.

On peut d'ailleurs observer la multiplication, depuis le début 2015, des annonces de mise en vente d'immeubles d'habitation, notamment dans les secteurs pavillonnaires aux abords du centre.



Evolution des logements vacants des communes du territoire d'étude  
Source: INSEE

## 2.2 LE PARC SOCIAL

### • l'inventaire du parc social

L'article 55 de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) a redéfini le logement social. Ne sont considérés comme logements sociaux que les logements locatifs excluant du calcul l'ensemble des logements en accession ayant bénéficié d'aides spécifiques de l'Etat au travers notamment des prêts conventionnés.

Le caractère social du logement repose sur une double condition :

- le plafonnement des loyers pour assurer que les logements soient accessibles aux ménages à revenus modestes ;
- le conventionnement du logement, garantissant le plafonnement du loyer et celui des ressources des ménages bénéficiaires et rendant éligible à l'Aide Personnalisée au Logement (APL).

Ainsi, à Epinay-sur-Orge, le parc social est composé :

- de logements appartenant à des organismes d'habitation à loyer modéré : OPHLM, OPAC, SA HLM etc.
- des logements conventionnés (conformément à l'article L.351-2 du Code de la construction et de l'habitation) appartenant à des propriétaires bailleurs privés ;

Rappelons que selon la réglementation française, les logements sociaux sont attribués, sous conditions de ressources, par une commission (composée d'élus de collectivités territoriales, de représentants de l'Etat, des bailleurs sociaux, de la CAF ou d'associations de locataires) pour le compte de réservataires, personnes morales publiques ou privées, finançant la production de logements sociaux, et habilitées à proposer des candidats à l'occupation d'un logement social.

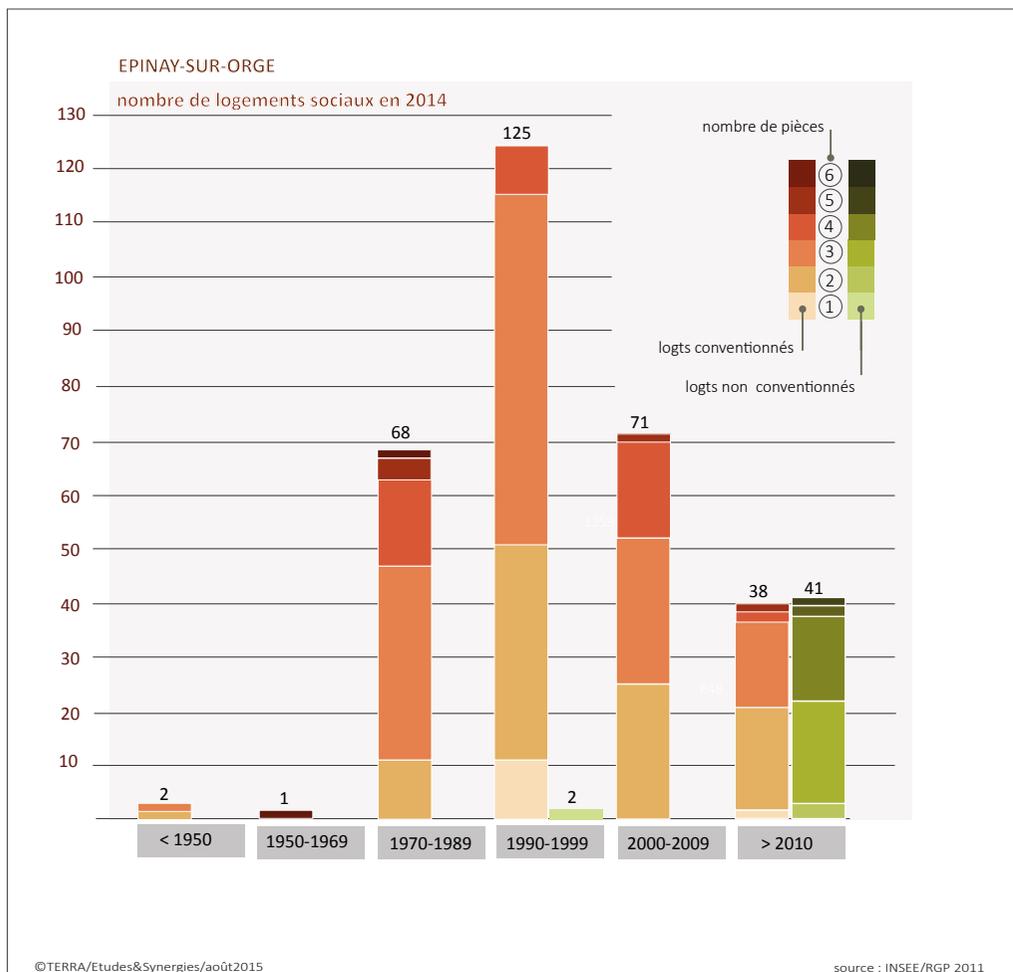
Les principaux réservataires sont le 1 % logement, les mairies et les préfetures et les organismes HLM qui peuvent présenter des candidats en lieu et place des réservataires.

Dans la pratique, les demandes transitent essentiellement par les mairies, les préfetures, les organismes HLM, le 1 % Logement, les ministères, les caisses d'allocations familiales et les associations. Connaître leur nombre précis est cependant difficile, car en Île-de-France les demandeurs ne sont pas centralisés dans un fichier unique.

Selon les chiffres communiqués par la préfecture de l'Essonne, **le nombre de logements locatifs sociaux, sur le territoire d'Epinay-sur-Orge, s'élevait au 1er janvier 2014 (dernier recensement) à 492 logements soit 11,9 % du parc de logements.**

Entre 2009 et 2014, l'augmentation a été de 1,8 %, inférieure à la moyenne des communes voisines et de l'intercommunalité.

La moitié ont été construits entre 1970 et 2000 avec majoritairement des logements de 2 et 3 pièces. Depuis 2010, les logements sociaux construits l'ont été pour moitié sur le secteur non conventionné.



Evolution des logements sociaux sur Epinay-sur-orge  
Source: INSEE

**PLAI** : Le Prêt Locatif Aidé d'Intégration est destiné aux personnes en difficulté. Il accueille des ménages disposant de ressources inférieures de 55 à 60 % au plafond de ressources exigé à l'entrée dans un logement PLUS.

**PLUS** : Le Prêt Locatif à Usage Social finance la création des logements sociaux classiques. Le loyer est plafonné, ainsi que les ressources des locataires.

Le Programme local de l'habitat (PLH) de l'intercommunalité Europ'Essonne a fixé des objectifs triennaux (2011-2013 et 2014-2016) de production de logements sociaux.

**Pour Epinay-sur-Orge, l'objectif était la production de 186 logements sociaux à l'horizon 2016, soit 62 logements par an. Mi 2015, 26 logements auront été réalisés (en PLUS et en PLAI). Il en reste donc 160 à réaliser pour fin 2016.**

En matière d'occupation, on notera que les 2/3 d'entre eux ont une durée d'occupation inférieure à 10 ans. Il existe donc au sein de la commune une relative rotation d'occupants au sein du parc locatif social.

#### • les conséquences de la loi ALUR

L'article 10 de la loi du 18 janvier 2013 porte le quota obligatoire de logements sociaux de 20 à 25 %. Cette disposition s'applique « aux communes dont la population est au moins égale à 1.500 habitants en Ile-de-France (...) qui sont comprises, au sens du recensement de la population, dans une agglomération ou un établissement public de coopération intercommunale à fiscalité propre de plus de 50 000 habitants comprenant au moins une commune de plus de 15.000 habitants, et dans lesquelles le nombre total de logements locatifs sociaux représente, au 1er janvier de l'année précédente, moins de 25 % des résidences principales » (article L.302-5 du Code de la construction et de l'habitation).

**Epinay-sur-Orge est incluse au sein de la communauté d'agglomération Europ'Essonne (EPCI de plus de 50 000 habitants dont au moins une commune compte plus de 15 000 habitants).** Comptant plus de 1 500 habitants, elle est soumise à la loi dont l'application doit permettre d'atteindre au total 1034 logements soit 516 logements supplémentaires à réaliser (hors les 26 logements déjà réalisés dans le cadre du PLH).

Au premier janvier 2011 la commune comptait 223 demandes de logements sociaux en cours soit 6,7% de la demande sur le territoire de l'intercommunalité et 0,9 % de la demande essonnoise.

## 2.3 LA POLITIQUE DE L'HABITAT ET LES ACTIONS ENGAGÉES

- la réceptivité résiduelle du PLU actuel

L'analyse des zones urbaines montre qu'au regard du règlement actuel du PLU, la réceptivité résiduelle du territoire spinolien reste faible. L'application simultanée des règles 6 à 10 ainsi que celles relatives aux articles 13 et 14 permettent d'identifier 23 parcelles susceptibles d'être densifiées, essentiellement en zone UH (zone à caractère résidentiel, composée en majorité d'un habitat pavillonnaire individuel).

Cette analyse fait abstraction des secteurs UM et UPM correspondant aux secteurs de projets qui feront l'objet d'OAP dans le futur PLU.

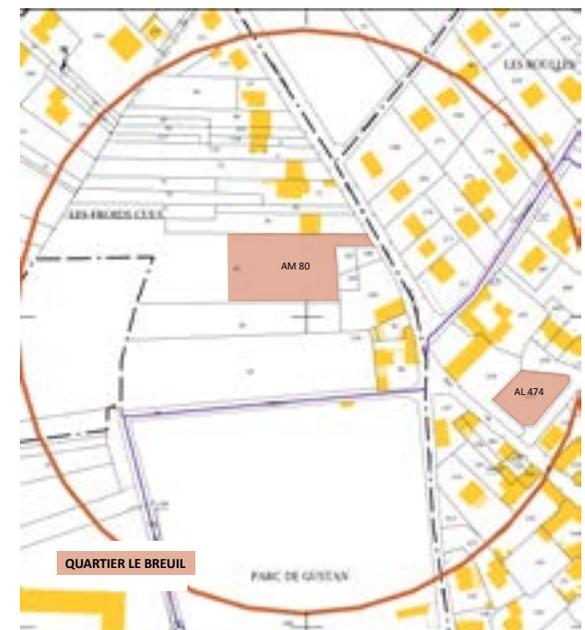
Le tableau et les cartographies ci-après (cartes 22 à 27) détaillent la localisation et la description des parcelles concernées.

Bien que la simulation réalisée sur l'ensemble de ce potentiel urbanisable indique une capacité résiduelle de constructibilité d'environ 4 000 m<sup>2</sup> de surfaces constructibles soit l'équivalent d'**environ 90 logements**, il faut prendre en compte les contraintes liées à ce potentiel : mobilisation du parcellaire par division, accessibilité, défrichements.

ADRESSE	N° PARCELLE	SUPERFICIE (en m <sup>2</sup> )	ZONAGE PLU	DESCRIPTION (nature + emprise au sol du bâti)
47B rue de Corbeil	AR 71	2 435	UA	boisement + bâti 55 m <sup>2</sup>
50 rue des Prés	AI 626	1 040	UH	bâti 40 m <sup>2</sup>
23 rue de l'Orge	AI 627		UH	
14 rue de l'Orge	AI 573	2 465	UH	boisement + 4 bâtis de 40 , 62 et 2x30 m <sup>2</sup> en limites parcellaires
26 rue de l'Orge	AI 569	2 460	UH	boisement + 1 bâti de 62 m <sup>2</sup>
	AI 267 A		UH	
3 rue des Héribettes	AI 210	880	UH	boisement + 1 bâti de 15 m <sup>2</sup>
28 rue de Corbeil	AI 214	1 330	UH	boisement + bâti pavillon de 105 m <sup>2</sup>
30 rue de la Gare	AI 114	1 254	UH	boisement ; accès à créer
	AI 115		UH	
9 rue des Meuniers	AI 331	1 220	UH	parcelles déboisées
	AI 332		UH	
	AI 333		UH	
Impasse de l'ancien lavoir	AI 676	543	UH	boisement
25 rue de la Gare	AI 616	458	UH	boisement
69 rue de Petit Vaux	AD 254	1 610	UH	boisement
48 rue de Petit Vaux	AE 540	3 210	UH	boisement + bâti de 200 m <sup>2</sup> en limite parcellaire
54 A rue de Petit Vaux	AE 479	2 270	UH	boisement + bâti de 110 m <sup>2</sup>
35 rue de Sillery	AC 187	1 320	UH	boisement
92 Grande rue	AC 58	1 425	UH	boisement
5 allée des Pommiers	ZE 203	2 047	UH	prairie
37 rue de la Montagne	AM 80	1 600	UH	sur parcelle de 4 200 m <sup>2</sup> dont 2 600 m <sup>2</sup> en zonage N
16 rue de la Montagne	AL 474	630	UH	parcelle entièrement boisée

La liste des parcelles susceptibles d'être densifiées

Source: Etudes et Synergies & TERRA



Extrait cadastral des parcelles susceptibles d'être densifiées  
Source: Etudes et Synergies & TERRA

- la construction neuve

La politique de l'habitat mise en œuvre sur la commune est conditionnée par les objectifs du Programme local de l'habitat (PLH) mis en œuvre par la précédente intercommunalité (Europ'Essonne).

Les objectifs du PLH, adoptés le 2 février 2011 ont été intégrés au projet d'agglomération 2010-2014 et sont révisés pour la période suivante.

Les évolutions réglementaires en matière d'habitat et de logement cadrent le programme :

-La loi sur le Grand Paris du 3 juin 2010 implique, en matière de territorialisation des objectifs de logements (TOL), la production de 1 570 logements par an sur le territoire intercommunautaire ;

-La loi relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social du 18 janvier 2013 renforce les dispositions de la loi SRU (article 55 notamment concernant le taux de logements sociaux) et modifie le code de la construction et de l'habitat ;

-Renforcement du rôle de l'intercommunalité à travers la loi ALUR du 24 mars 2014 et les nouveaux contrats de ville (loi Lamy du 21 février 2014).

Le bilan 2010-2015 de production de logements pour Epinay-sur-Orge montre :

-l'objectif initial de création de 357 logements a été porté à 650 logements ;

-Fin 2014, 328 logements avaient été réalisés ;

-Il en reste donc 29 à réaliser pour la fin 2015 et 300 à l'horizon 2020. L'objectif 2015 est quasiment atteint (92 % de taux de réalisation).

En termes d'urbanisme, le principal pôle de développement actuel et de création de logements neufs est le secteur de la Croix ronde où est programmée la réalisation d'une ZAC dont le programme prévoit à l'horizon 2022 la réalisation de 530 logements dont :

-215 maisons en accession à la propriété

-181 appartements en accession à la propriété

-43 maisons en locatif social

-91 appartements en locatif social

La ZAC permettra ainsi d'atteindre et dépasser les objectifs globaux de création de logements prévus par le PLH.

La réalisation au sein de la ZAC de 134 logements sociaux permettra uniquement d'atteindre en 2022 le niveau prévu par la PLH à l'horizon 2016.

Il restera donc à programmer 409 logements sociaux supplémentaires.

- L'amélioration du parc : l'OPAH

La Communauté d'Agglomération d'Europ'Essonne a réalisé différentes études entre 2009 et 2013 sur l'ensemble de son territoire.

Elles ont révélé la présence d'un parc de logements privés à réhabiliter et la nécessité de mettre en place un dispositif opérationnel d'accompagnement.

Les différents objectifs de l'OPAH de la communauté d'agglomération Europ'Essonne sont notamment de prévenir le processus de dégradation des logements, de résoudre les situations d'habitat indigne et très dégradé, d'améliorer la performance énergétique des logements et de lutter contre la précarité énergétique.

Le périmètre concerne l'ensemble des territoires des communes de l'intercommunalité.

Les enjeux pour Epinay-sur-Orge s'articulent autour de deux axes d'intervention : la résorption de l'habitat insalubre et indigne et la requalification de l'habitat ancien.

En termes techniques, l'OPAH apporte des conseils gratuits (techniques, juridiques et financiers) aux propriétaires et des financements exceptionnels pour les travaux d'amélioration de l'habitat et de ravalements.

L'opération est actuellement en phase de prise de contact des propriétaires occupants, propriétaires bailleurs et locataires.

**Intégrer les résultats de l'étude OPAH Europ'Essonne pour localiser l'habitat dégradé et indigne.**

## 2.4 LE MARCHÉ IMMOBILIER

- un marché de la construction neuve peu dynamique

De 2009 à mi 2015, sur 281 demandes de permis de construire déposées, 191 ont fait l'objet d'une instruction complète, pour 89 constructions neuves et 102 opérations de travaux sur constructions existantes. L'ensemble des autorisations a concerné 168 maisons individuelles, 15 immeubles collectifs et 8 autres immeubles (équipements publics, EHPAD etc.) Le rythme annuel des réalisations est relativement stable sur la période (environ une quinzaine de réalisations neuves annuelles) avec cependant une baisse du rythme depuis 2013 (moins de 10 réalisations annuelles).

Les déclarations préalables (travaux sur petites surfaces ou changement de destination sans modification de structure) ont concerné 443 opérations soit environ 60 à 70 par an.

### 22. Carte de localisation des permis de construire (à réaliser)

- la pression foncière

le marché immobilier spinolien s'inscrit dans les tendances observées dans la proche couronne parisienne. Les prix ont connu une progression constante depuis 1999 avec une forte croissance entre 2000 et 2007, suivie d'une relative stagnation jusqu'en 2011 et d'une baisse régulière.

Globalement, la hausse du prix de l'immobilier à Epinay-sur-Orge a été de 12,6 % durant les 10 dernières années, de -5,2 % dans les 5 dernières années et de -4 % entre 2014 et 2015. Le marché stagne depuis le début 2015.

Les prix moyens de l'immobilier spinolien s'affichent à 3 200 €/m<sup>2</sup> pour les appartements (avec une fourchette de 2 400 € à 4 750 €) et 2 900 €/m<sup>2</sup> pour les maisons individuelles (avec une fourchette de 2 150 € à 4 300 €).

Par rapport à la moyenne des prix observés sur les communes voisines, ces prix sont plus élevés de 11 % pour les appartements et de 1,1 % pour les maisons.

Pour ce qui concerne les loyers, le prix moyen à Epinay-sur-Orge est de 13,6 €/m<sup>2</sup> tous types de biens confondus avec une fourchette de 12,8 € pour les 4 pièces et plus à 18,9 € pour les studios. Ces prix sont de 7 % plus élevés que ceux de la moyenne des communes voisines.

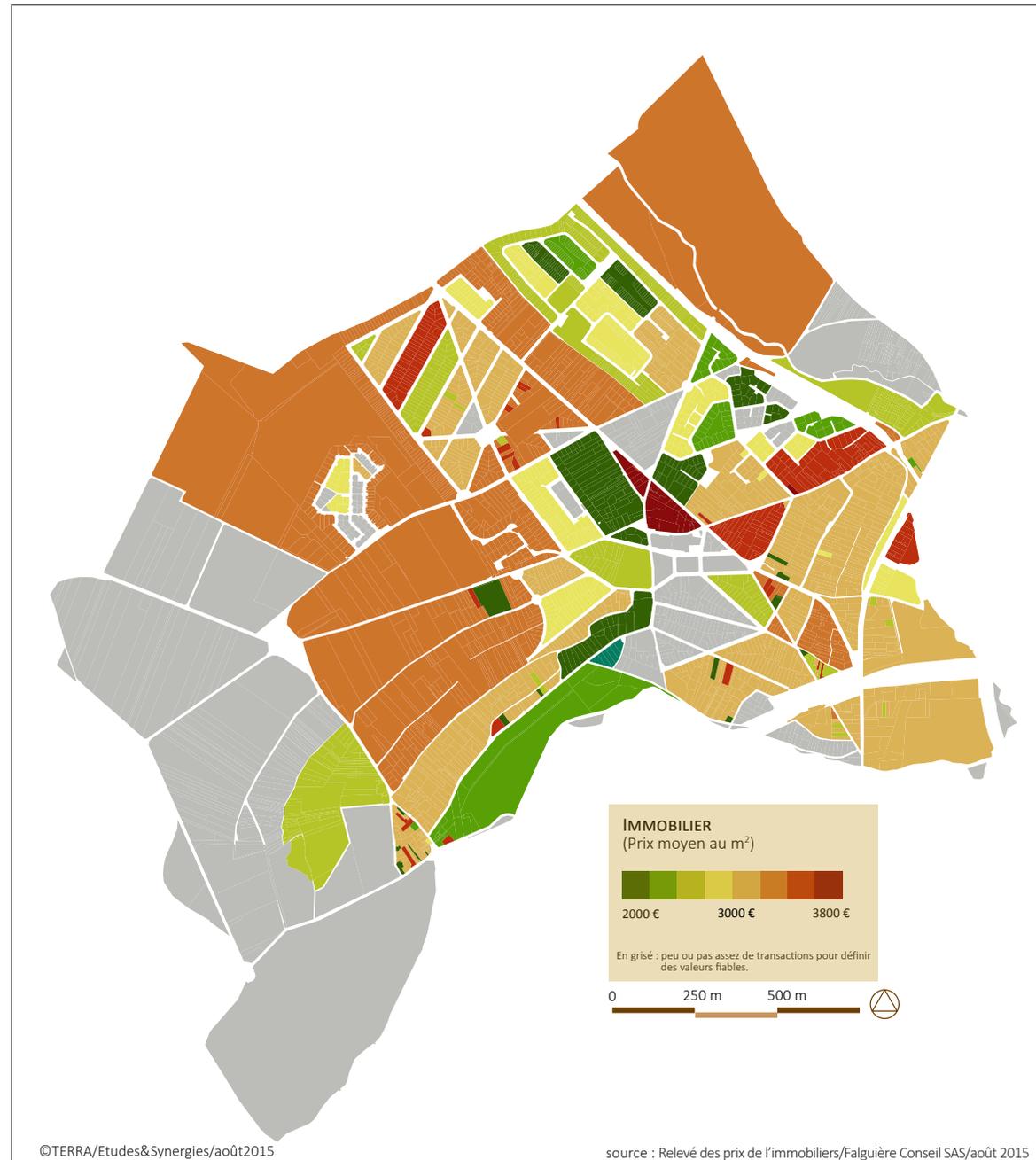
Le rapport entre le nombre d'acheteurs et le nombre de vendeurs permet d'évaluer le rapport de force entre l'offre et la demande. Il est de 0,5 à Epinay-sur-Orge et reste stable. Cela indique une tendance à la faiblesse du marché immobilier (faible demande par rapport à l'offre). Ce rapport est celui que l'on observe en zone rurale.

Localement, le marché de l'immobilier connaît des disparités territoriales. Ainsi, les prix les plus élevés se situent dans le centre en rive gauche de la Grande rue, rue de l'Église et à Petit Vaux (entre 3 900 et 5 000 €/m<sup>2</sup>), tandis

que les prix les moins élevés se retrouvent sur l'îlot entre les rues de la Terrasse et Joliot-Curie et sur l'îlot situé au croisement de la Grande rue et de la rue de Sillery (entre 1 600 et 2 600 €/m<sup>2</sup>).

Il est à noter que, assez bizarrement, le quartier de la gare n'a pas connu de hausse des prix des transactions dont la moyenne est stabilisée à environ 3 000 €/m<sup>2</sup>.

Le marché immobilier est calme. Les mises en ventes ont une période de latence de 80 jours en moyenne.



Les prix de l'immobilier par  
secteur géographique  
Source: Falguière Conseil SAS

**BILAN**

- Un ralentissement de la production du parc de logements qui n'a atteint que 1,1 % par an sur les 5 dernières années ;
- Un parc relativement ancien dont seul 1/5 ème est postérieur à 1990 ;
- Une très large majorité des résidences principales sont composées de maisons individuelles : 68 %, un des taux les plus élevés du département ;
- Un parc résidentiel dont les 2/3 sont de grands appartements de 4 pièces et plus ;
- Une vacance de près de 5 % en augmentation ;
- Un parc social insuffisant au regard des besoins et obligations légales ;
- Un marché immobilier faible et stable.

**ENJEUX ET PERSPECTIVES D'ÉVOLUTION**

La structure du parc immobilier (grands logements individuels occupés aux ¾ par leurs propriétaires) a une incidence directe sur la composition des ménages.

Cela s'est traduit au cours des deux dernières décennies par un ralentissement du rythme d'accueil des petits ménages (jeunes, personnes seules, jeunes ménages en début de parcours résidentiel) et, par voie de conséquence par le vieillissement de la population spinolienne.

Le parc social de fait, habitat ancien et dégradé accueille des populations très modestes. L'intervention sur ce segment du parc pose la question des populations occupantes et donc sur la mixité sociale.

La nécessité de réaliser des logements sociaux est avérée : demandes non satisfaites et impératifs de la loi ALUR. La réalisation de la ZAC de la Croix ronde doit permettre d'atteindre les objectifs fixés par le PLH et de combler une partie du retard pris en matière de production de logements sociaux

### 3. LES ÉVOLUTIONS COMPAREES DU PARC RESIDENTIEL ET DE LA POPULATION

#### 3.1 DES ÉVOLUTIONS DIVERGENTES

De 1990 à 2007, les rythmes de croissance démographique et du parc de logements divergent. L'évolution de la population, s'accroît plus rapidement que celle du parc de logements qui reste quasiment stable. A partir de 2007 l'écart entre les rythmes de croissance s'accroît : quasi stabilisation du rythme de production de logements et baisse du rythme d'accroissement de la population.

Évolution comparée de la population et du parc résidentiel	en % moyen annuel		
	1990 1999	1999 2007	2007 2012
Évolution démographique	- 0,4	1,1	0,05
Évolution du parc de logements	1,3	1,1	1,2

Ce processus résulte de l'effet conjugué :

- du vieillissement de la population ;
- du desserrement des ménages ou diminution du nombre moyen d'occupants des résidences principales qui, historiquement, a atteint son niveau le plus bas ;
- du ralentissement de la production de logements, cumulé avec un accroissement de la vacance du parc.

#### 3.2 CONSTRUCTION NEUVE ET RENOUVELLEMENT URBAIN

- L'utilisation de la construction neuve

La création de logements nouveaux ne contribue pas à la seule croissance démographique :

- elle participe au renouvellement du parc immobilier lorsque des logements neufs se substituent à des logements anciens ;
- elle permet d'absorber les besoins engendrés par le desserrement des ménages.

Le « point mort » correspond au nombre de logements qu'il est nécessaire de construire pour assurer le maintien du niveau démographique. Ainsi, sur une période donnée, si le nombre de constructions neuves est supérieur au point mort, cela indique une augmentation de la population. A l'inverse, une production de logements inférieure au point mort a pour conséquence une baisse démographique.

Selon la base de données SIT@DEL du ministère du logement (tableau ci-après) :

- sur la période intercensitaire 2006-2011, 319 logements ont été autorisés dont 8 sur 10 en collectif.
- sur la période décennale 2005-2014, 613 logements ont été autorisés : 1 sur 7 en individuel pur, 1 sur 20 en individuel groupé et près de 1 sur 2 en collectif.

Le rythme de production de logements sur la commune s'établit donc en moyenne à 60 logements par an.

Année	Nombre de logements autorisés				
	individuels purs	individuels groupés	collectifs	en résidence	total
2005	3	0	22	0	25
2006	3	2	0	0	5
2007	0	0	0	0	0
2008	3	0	49	0	52
2009	7	3	97	0	107
2010	17	13	113	0	143
2011	12	0	0	0	12
2012	16	5	114	0	135
2013	10	0	96	0	106
2014	13	6	9	0	28
total	84	29	500	0	613
moy-/an	8	3	50	0	61

Source: SIT@DEL - Ministère de l'écologie, du développement durable et de l'énergie - août 2015

#### • Les logements utilisés pour le desserrement des ménages

Le renouvellement des ménages qui nourrit la croissance démographique est permis par l'augmentation du parc résidentiel. Toutefois, la création de logements nouveaux ne permet pas, dans sa totalité, d'accueillir de nouvelles populations. Elle contribue également à satisfaire aux besoins en logements induits par la diminution de la taille moyenne des ménages.

Les hypothèses étudiées dans le tableau ci-après font apparaître que si le parc résidentiel d'Épinay-sur-Orge était resté stable entre 2006 et 2011, la commune aurait perdu 399 habitants (8 978 – 9 377 (population en 2006)) au titre du desserrement des ménages.

	Hypothèse de desserrement des ménages	INSEE	Hypothèse de maintien du nombre de RP
	2006	population des ménages	9377
résidences principales		3710	
taux d'occupation		2,53	
2011	population des ménages	9525	8978
	résidences principales	3937	3710
	taux d'occupation	2,42	2,42

Source: INSEE - août 2015

#### • Les logements utilisés par le renouvellement urbain

Entre 2006 et 2011, le parc de logements d'Épinay-sur-Orge (résidences principales + résidences secondaires + logements vacants) est passé de 3 940 à 4 170 soit une augmentation de 230 logements. Ainsi, sur les 319 logements autorisés et construits (données Syt@del), 89 (319-230) logements ont servi au seul renouvellement du parc immobilier (c'est à dire à la compensation des logements détruits).

#### • Le desserrement des ménages

A population égale entre 2006 et 2011 (population des ménages en 2006 : 9 377), le nombre de résidences principales consommées pour le desserrement des ménages s'établit à 165 :

- nombre de RP nécessaires en 2011 = 3 875 (population des ménages en 2006/taux d'occupation en 2011) ;

- nombre de RP consommées pour le desserrement des ménages = (nbre de RP en 2006 – nbre de RP nécessaires en 2011) soit 165.

- L'évolution des logements inoccupés

Il s'agit du parc vacant et des résidences secondaires ou logements occasionnels. Cette part du parc a augmenté de 9 logements.

- Le point mort

Construction neuve (2006-2011)	319
Renouvellement	89
Desserrement	165
Logements inoccupés	9
Point mort	263
Point mort/construction	82 %

Ainsi, sur la période 2006-2011, 263 logements soit environ 50 logements par an (sur 60 produits) ont été nécessaires au seul maintien du niveau démographique de 2006. Le rapport point mort/construction atteint une valeur très élevée (82 %) ce qui signifie que seul environ 1 logement sur 5 est réservé à l'accueil de résidents nouveaux.

### **Les paramètres d'évolution population / logements**

#### Le renouvellement du parc

Compte tenu de la structure du parc résidentiel, de son âge et de la présence très localisée (centre ville) de logements inconfortables, il est fort probable que le rythme de renouvellement se poursuive dans les années à venir.

Entre 2006 et 2011, 89 logements ont été renouvelés. On peut évaluer, pour les années futures, un renouvellement moyen annuel de 15 logements qui se substitueront à des logements anciens.

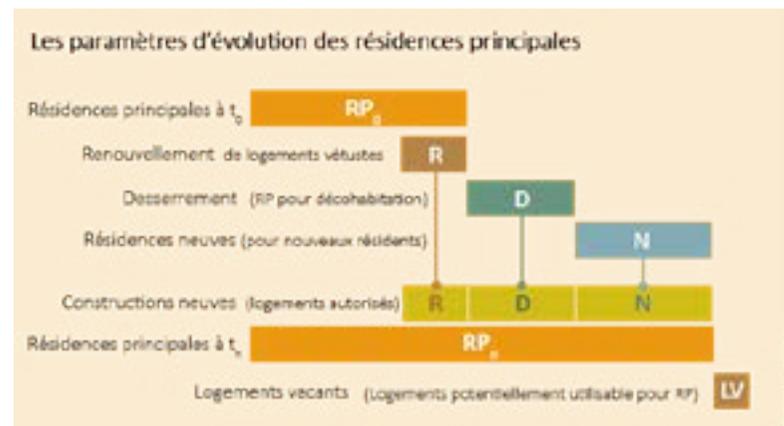
#### Les besoins en desserrement

Avec 2,42 personnes par ménage, la taille moyenne des ménages spinoiliens en 2011 reste inférieure à celle du département (2,51) mais est encore plus élevée que celle de la région Ile-de-France (2,33) ou de la France métropolitaine (2,28).

Au vu des séries statistiques de l'INSEE sur la période 2006-2011 et de la baisse structurelle de la taille moyenne des ménages sur l'ensemble des territoires voisins, il est envisageable de prévoir une poursuite de cette baisse qui pourrait atteindre les valeurs 2,35 en 2020 et 2,33 en 2030.

Dans cette hypothèse, à population équivalente à celle de 2011, il serait nécessaire de construire 116 logements nouveaux à l'horizon 2020 et 35 supplémentaires à l'horizon 2030 soit en moyenne une dizaine de logements par an.

Les besoins en desserrement	2011	2020	2030
population des ménages	9525	9525	9525
taux d'occupation	2420	2350	2330
résidences principales	3937	4053	4088
nombre de logements à construire		116	151





Globalement, les perspectives fondées sur les hypothèses de croissance démographique issue d'une volonté politique d'accueil et de baisse de la taille moyenne des ménages impliquent la production de 80 à 120 logements par an entre 2016 et 2030.

La réalisation de la ZAC de la Croix ronde devrait permettre d'accueillir 1200 à 1300 personnes et donc absorber les besoins en logements issus de l'accroissement démographique à l'horizon 2020 (530 logements prévus).

Une politique d'accompagnement visant à atteindre l'hypothèse moyenne de 13000 habitants en 2030, soit 12 000 résidents spinoliens, nécessiterait de produire 800 logements supplémentaires entre 2020 et 2030 soit un rythme de 80 logements par an.

La prise en compte de la vacance

Le nombre de logements vacants en 2011 à Epinay-sur-Orge est de 196 et représente 4,7 % du parc de logements. Il est en croissance régulière depuis 1990.

Dans l'hypothèse retenue d'un taux stabilisé à 5 % du parc de logements, ce sont 220 logements qui seraient remis sur le marché en 2020 et 50 supplémentaires en 2030 avec pour corollaire une augmentation d'environ 500 habitants en 2020 et une centaine de plus en 2030.

Les besoins en logements sociaux

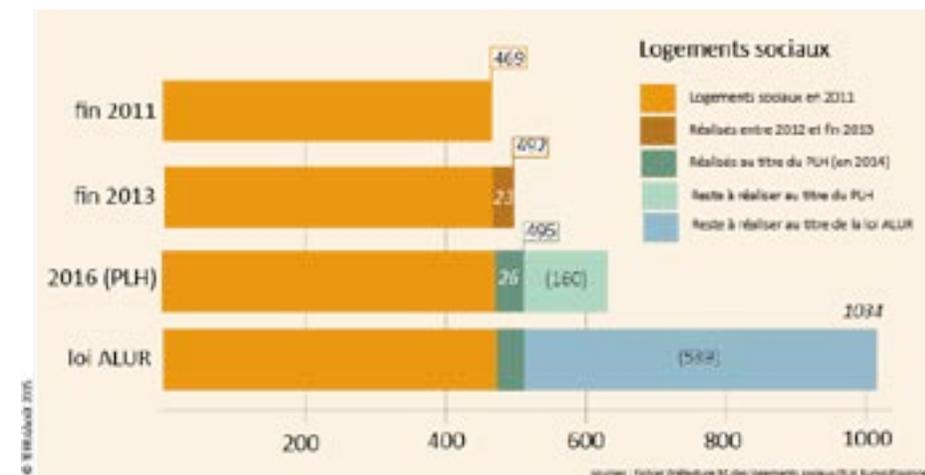
Au recensement de 2011, la commune disposait de 469 logements locatifs sociaux. Ils étaient 492 au 1er janvier 2014 soit un accroissement de 23 logements.

Les fichiers de demandes de logements sociaux recensent un besoin de 223 logements.

Le PLH de l'intercommunalité prévoit les objectifs triennaux suivants pour Epinay-sur-Orge :

Programme triennal PLH	Objectif		Réalisé		Reste à réaliser
	nombre	annuel	nombre	%	
2011 - 2013	53	18	26	49,1	27
2014 - 2016	133	44	0	0,0	133
TOTAL	186	62	26	14,0	160

L'application brute de la loi ALUR implique la création de 542 logements sociaux nouveaux à compter du 1er janvier 2014.



Programmation des logements sociaux au 1er janvier 2015

La ZAC de la Croix ronde prévoit la création de 134 logements sociaux. Ils ne permettront d'atteindre à l'horizon 2022 que 85 % des objectifs du PLH prévus pour 2016.

Il faut noter également que la production de nouvelles résidences principales impliquera la création conjointe d'un taux de 25 % de logements sociaux soit 20 à 30 logements par an entre 2016 à 2030.

## **CHAPITRE 3 L'ACTIVITÉ ET L'EMPLOI**

## 1. LA POPULATION ACTIVE

### 1.1 LES CARACTÉRISTIQUES DE LA POPULATION ACTIVE

- évolution et composition de la population active

La population active a enregistré une hausse de 3,9 % entre les deux derniers recensements avec l'arrivée de 188 actifs supplémentaires entre 2006 et 2011.

Evolution de la population active			
	2006	2011	2011
population active	4 337	4 829	5 017
évolution en %		11,3	3,9

La population active a enregistré une hausse de 3,9 % entre les deux derniers recensements avec l'arrivée de 188 actifs supplémentaires entre 2006 et 2011.

	Les composantes de la population active			
	Hommes		Femmes	
	nombre	%	nombre	%
2 006	2 473	51,2	2 356	48,8
2 011	2 557	51,0	2 459	49,0

La population active a enregistré une hausse de 3,9 % entre les deux derniers recensements avec l'arrivée de 188 actifs supplémentaires entre 2006 et 2011.

Le taux d'emploi (population ayant un emploi/population totale en âge d'avoir un emploi) est semblable à celui du département. Les taux d'emplois Hommes et Femmes sont quasi similaires.

	Activité et emploi des 15-64 ans				
	population	actifs	taux d'activité en %	actifs ayant un emploi	taux d'emploi en %
Hommes	3 388	2 557	75,5	2 278	67,2
Femmes	3 427	2 459	71,8	2 286	66,7
<b>Total</b>	<b>6 815</b>	<b>5 016</b>	<b>73,6</b>	<b>4 564</b>	<b>67,0</b>
Départ. 91			75,5		67,6

Le taux de chômage des femmes est resté stable (7,1 %) alors que celui des hommes a connu une augmentation de 2,5 %.

La tranche d'âges 15-24 ans accuse le plus fort taux de chômage : 30 % pour les hommes et 17 % pour les femmes ;

## 1.2 LES SECTEURS D'EMPLOIS

- structure des secteurs d'emplois

Sur les 4564 spinoliens ayant un emploi, 85,4 % occupent un emploi tertiaire.

Les professions intermédiaires et les cadres sont largement majoritaires, 62,5 %, contre un peu plus de la moitié (52 %) dans le département de l'Essonne.

Les ouvriers sont sous-représentés à Epinay-sur-Orge. Ils représentent un actif sur dix (16 % des actifs dans le département).

- les lieux d'emploi des spinoliens

L'activité d'Epinay-sur-Orge est dominée par l'activité résidentielle. La faiblesse du tissu économique crée un déséquilibre entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs. Le taux d'emploi, qui correspond au rapport entre le nombre d'emplois et le nombre d'actifs spinoliens ayant un emploi s'établit à 0,67. Ainsi, Epinay-sur-Orge dispose de 2 emplois pour 3 actifs.

Ce faible taux est renforcé par la diminution constante du nombre d'actifs habitant Epinay-sur-Orge et y travaillant : les actifs stables ne représentent plus que 12,2 % de la population active ayant un emploi (1 actif spinolien sur 8 travaille dans la commune).

	Activité et emploi des 15-64 ans	
	nombre	part en % des actifs spinoliens ayant un emploi à Epinay-sur-Orge
2 006	4 428	11,9
2 011	4 590	12,2

Cette évolution a deux causes :

- la faiblesse du tissu économique spinolien, la disparition d'activités

artisanales au profit de logements même si ces entreprises n'employaient pas que des spinoliens ;

- une plus grande mobilité des travailleurs, en particulier des cadres dont les entreprises sont implantées dans les principaux pôles d'emplois de Paris et de la proche couronne et qui recherchent une qualité de vie qu'offre Epinay-sur-Orge. Les pôles d'emplois extérieurs au département sont les plus attractifs (46,1 % des actifs spinoliens y ont un emploi), suivis de ceux du département (40,6 % des actifs spinoliens).

Cette situation implique de nombreuses navettes domicile-travail.

## 2. LE TISSU ECONOMIQUE SPINOLIEN

### 2.1 LES EMPLOIS SPINOLIENS

Au dernier recensement de la population de 2011, Epinay-sur-Orge comptait 2548 emplois, très majoritairement dans le secteur tertiaire (89,7 %), contre 5,5 % dans le secteur industriel et 4,7 % dans la construction.

Les emplois type « employés » représentent 34 % des emplois. Viennent ensuite suivis les professions intermédiaires (29 %), les cadres (15,5 %), les emplois d'ouvriers (14,4 %) puis les emplois d'artisans, commerçants et agriculteurs pour 7,1 %.

## 2.2 LES ENTREPRISES SPINOLIENNES

### • les composantes du tissu économique

Epinay-sur-Orge compte environ 445 entreprises dont plus de la moitié (51,5 %) de transports et services divers et 20 % de commerces. Le reste du tissu économique est orienté vers l'administration publique, l'enseignement et la santé, la construction et la petite industrie.

### • la taille et la rotation des entreprises

Le tissu économique d'Epinay-sur-Orge se caractérise par la petite taille des entreprises : plus de 95 % d'entre elles comptent moins de dix salariés.

Plusieurs facteurs expliquent cette situation :

- l'importance du secteur tertiaire et notamment celui des services qui se caractérise par la multiplicité de petites unités (57 % d'entre elles ne comptent aucun salarié) ;
- la densité bâtie et le morcellement foncier qui rendent difficile la réalisation de grandes opérations de bureaux ;
- la mixité fonctionnelle qui se traduit par un nombre réduit de sites ou zones d'accueil potentiel d'activités. En effet, les entreprises spinoliennes sont disséminées sur l'ensemble du territoire et plus particulièrement sur les pôles du centre et de la gare.

La petite taille des entreprises est certainement à l'origine de la forte rotation des entreprises. Il se crée en moyenne à Epinay-sur-Orge 80 entreprises pour 10 000 habitants, ce qui s'inscrit dans les moyennes départementale et régionale.

## 2.3 LE TISSU COMMERCIAL

### • la structure générale du tissu commercial

Avec 104 établissements commerciaux, Epinay-sur-Orge possède un taux d'équipement commercial de 10 commerces pour 1000 habitants, ce qui reste inférieur au taux départemental (11,3 commerces pour 1000 habitants) et bien moins important que celui de nombre de communes voisines : Chilly-Mazarin (11,2‰), Morangis (13,1 ‰), Longjumeau (17 ‰), Saint-Michel-sur-Orge (17,5 ‰).

A ces 104 commerces et services de proximité : essentiellement commerces de bouche, salons de coiffure etc. auxquels s'ajoutent 254 commerces et services à destination des ménages : équipements de la personne, praticiens médicaux, agences immobilières, banques etc.

### • les tendances observées

Comme cela a été souligné précédemment, on note une modification remarquable de la typologie des commerces en centre ville (Grande rue essentiellement) où les commerces traditionnels cèdent peu à peu la place aux établissements de services.

De fait, l'aire de chalandise du tissu commercial (hors le centre commercial des Rossays), reste limitée au territoire communal.

• la géographie de l'activité commerciale

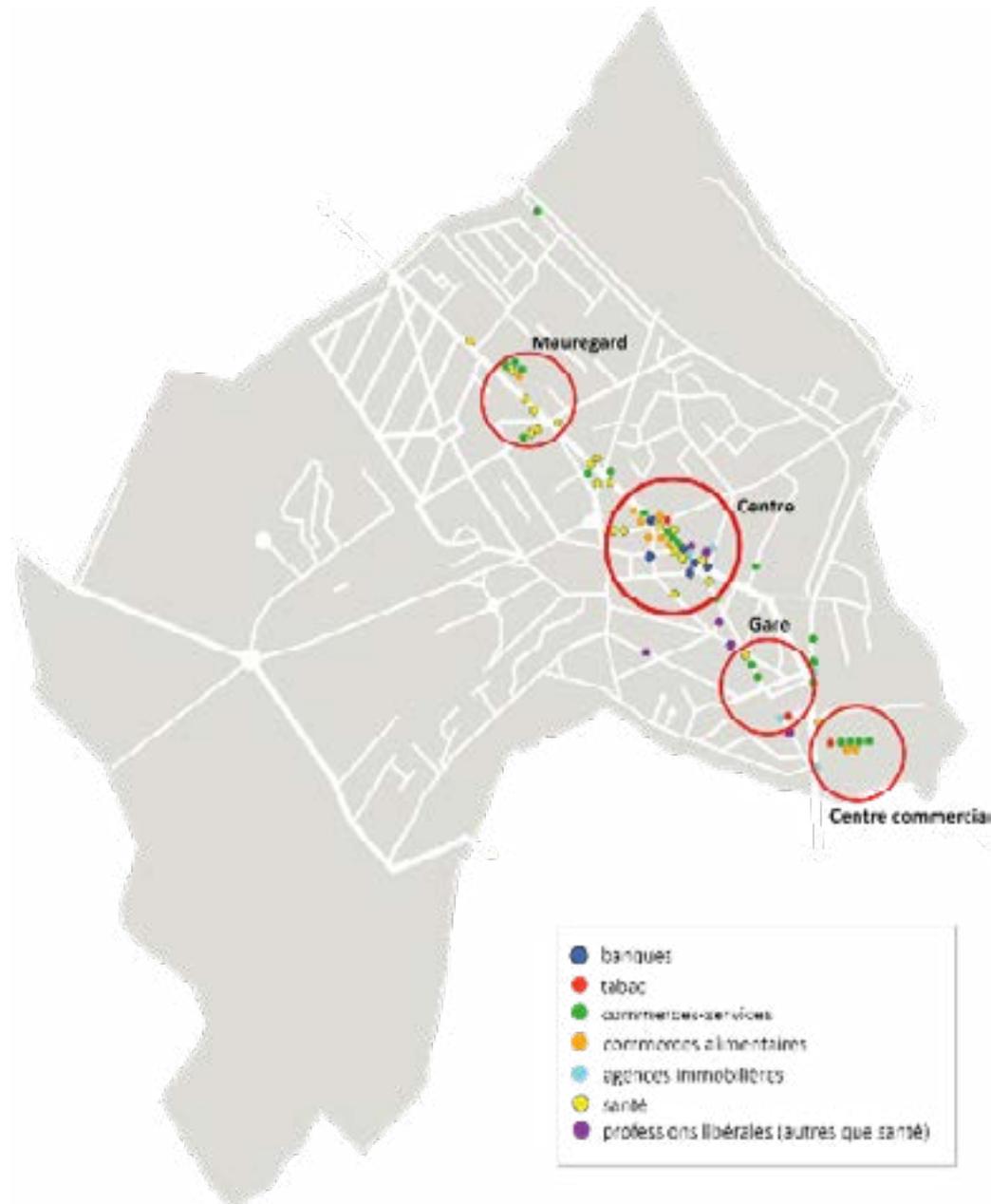
L'appareil commercial d'Épinay-sur-Orge se répartit prioritairement :

- sur la Grande rue et le quartier du centre aux abords des rues de Petit Vaux et rue des Ecoles, secteur qui accueille 40 % des commerces et services de la commune ;
- dans le quartier de la gare et ses abords ;
- sur les deux centres commerciaux des Rossays et de Mauregard.

Le reste des commerces (moins de 10 % des établissements) sont répartis sur le reste du territoire et plus particulièrement au niveau de la rue de Grand Vaux et du quartier du Breuil.

• le marché

Il se tient sous la halle couverte de la rue Guy Moquet les mardi et vendredi.



Répartition des commerces et services

Source: Etudes et Synergies & TERRA



Répartition des commerces et services sur la Grande rue  
Source: Etudes et Synergies & TERRA

Commerces et services sur la Grande rue

- services bancaires et juridiques
- services liés aux soins
- commerces de bouche
- services à la personne
- services domestiques
- équipements domestiques

0 100 m 200 m



©TERRA/150718

## 2.4 L'ACTIVITÉ TOURISTIQUE

Malgré l'attrait de la commune et notamment la présence des deux vallées de l'Yvette et de l'Orge, l'activité touristique d'Épinay-sur-Orge est quasi nulle. La commune reste principalement un territoire résidentiel et de passage.

## 3. LA VITALITÉ ÉCONOMIQUE : ATOUTS ET DIFFICULTÉS

### 3.1 L'ATTRACTIVITÉ ÉCONOMIQUE D'ÉPINAY-SUR-ORGE,

Bien que très faible actuellement, bénéficie potentiellement d'atouts intéressants :

- la proximité de Paris et du développement du Grand Paris avec pour corolaire, la présence de pôles d'emplois majeurs qui peuvent participer à la naissance de synergies et d'échanges ;
- la bonne accessibilité de la ville :
  - o par la route : la proximité de l'autoroute A6
  - o par les transports en commun : la gare RER et la gare de Petit Vaux ainsi qu'une grande diversité de lignes de bus.
- Une fiscalité intéressante : le taux (intercommunal) de la cotisation foncière des entreprises est de 23,95 %. Épinay-sur-Orge appartient au groupe des 10 % des communes de l'Essonne dont le taux est le plus bas ;
- Un cadre de vie et de travail offrant aux entreprises des aménités et services disponibles à proximité du lieu de travail.

### 3.2 LES DIFFICULTÉS

Les difficultés que rencontre l'économie spinolienne portent sur l'immobilier d'entreprise. L'offre en locaux est limitée et extrêmement sélective.

- Inadéquation entre l'offre et la demande de locaux

Les disponibilités en locaux d'activités et de bureaux sont faibles. Elles oscillent au gré des mutations mais l'offre reste insuffisante et peu programmée, ce qui réduit les possibilités d'attractivité de la commune. Les demandes, de plus en plus sélectives émanent pour beaucoup de petites structures tertiaires relativement jeunes ou en création dont le souhait est de disposer de locaux offrant la possibilité de s'agrandir in situ.

Parallèlement, le réseau d'artisans est en déshérence du fait du déficit de locaux adaptés.

Pour les locaux commerciaux, la demande porte sur de petites surfaces, inférieures à 60 m<sup>2</sup>, situées en centre ville, là où l'attractivité commerciale est la plus forte.

- La mutation des locaux d'activités

Le potentiel d'accueil d'activité dans des locaux adaptés se réduit progressivement au fur et à mesure de leur changement de destination dans le cadre d'opérations de réhabilitation.

Ce processus s'accélère d'autant plus que la pression immobilière se concentre sur du foncier destiné à l'habitat.

## **CHAPITRE 4 LES DEPLACEMENTS**

## 1. LES FACTEURS GÉNÉRATEURS DE DÉPLACEMENTS

## 1.1 LE POSITIONNEMENT D'ÉPINAY-SUR-ORGE

La proximité de Paris et du pôle Massy-Saclay

Le territoire d'Épinay-sur-Orge se situe à environ 20 km au sud de Paris. La Capitale est accessible depuis Épinay-sur-Orge par l'Autoroute A6 à travers la Porte d'Italie du périphérique.

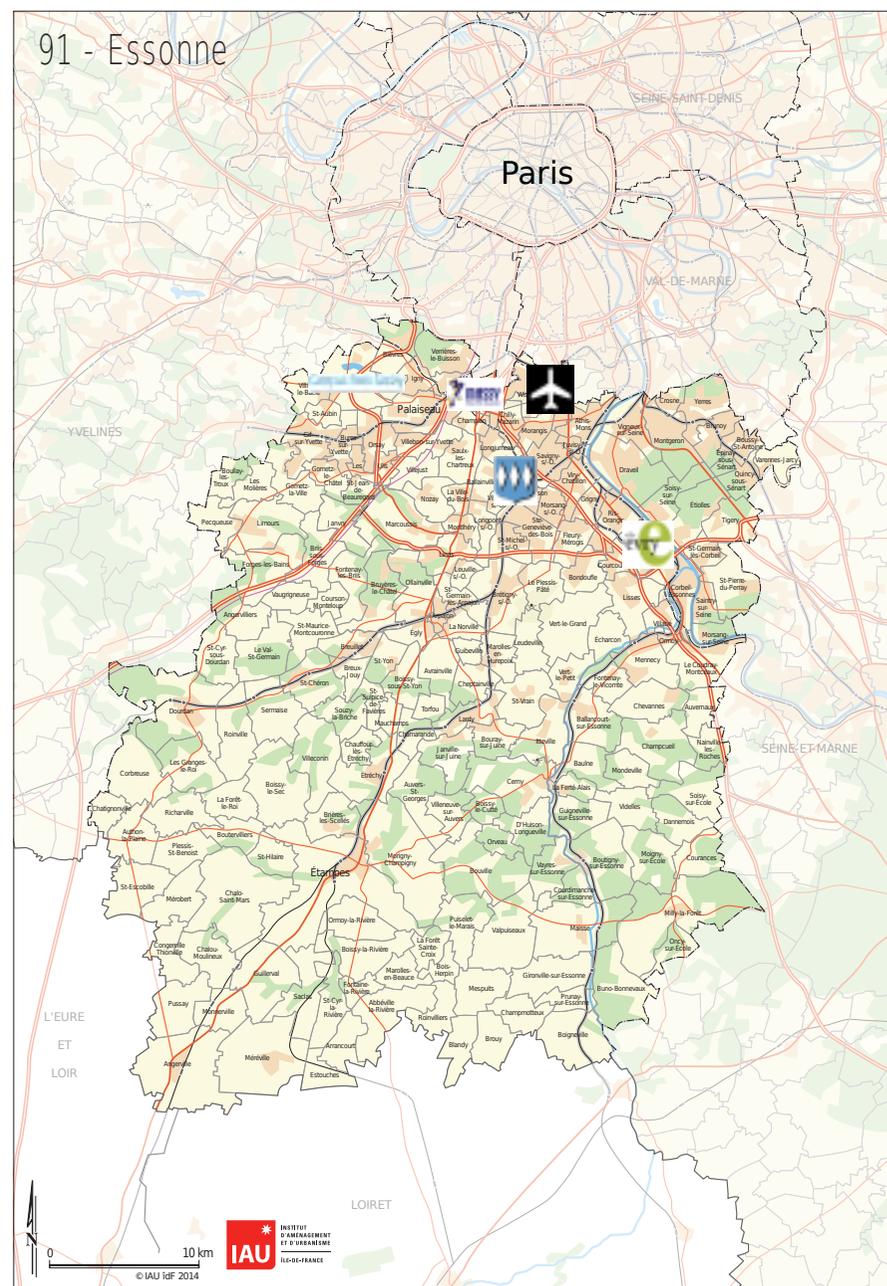
La commune fait partie de la grande couronne de l'Île de France mais dispose d'une accessibilité de bon niveau. Cette position permet sa desserte par des axes routiers majeurs de l'Île de France, tels que l'Autoroute A6 et la Nationale N20, ainsi que par les lignes de RER C à travers deux gares.

Épinay-sur-Orge se situe également au carrefour de plusieurs pôles importants tels que :

- Evry - Courcouronnes, pôle d'emploi;
- Orly - Aéroport, pôle d'emploi et de déplacement;
- Massy-Palaiseau, pôle d'emploi et de déplacement;
- Plateau de Saclay, pôle d'emploi et de recherche.

Ces pôles disposent d'un rayonnement à l'échelle régionale entraînant le développement d'infrastructures de déplacements. Épinay-sur-Orge, se trouvant au carrefour de ces pôles, bénéficie ainsi de ces infrastructures.

Le pôle d'emploi d'Evry-Courcouronnes se situe à 9 km et l'aéroport d'Orly se situe à 8 km d'Épinay-sur-Orge. Ces pôles sont accessibles par l'Autoroute A6 et/ou la Nationale N7. Le pôle Massy-Saclay se situe à environ 7 km du territoire spinolien et il est accessible par les Autoroutes A6 et A126.



Le positionnement d'Épinay-sur-Orge  
Source: © IAU Île-de-France & Etudes et Synergies - TERRA

Le réseau routier...

Le territoire se situe à proximité de deux grands axes de circulation : l'auto-route A6 et la nationale N20. Ces deux axes constituent le réseau primaire de la commune d'Épinay-sur-Orge permettant la desserte du territoire depuis les grands pôles. L'autoroute A6, dont une partie traverse le territoire au Nord-Est, permet l'accès direct à Paris et relie la commune vers le Sud de l'Île de France. Cet axe desservant l'aéroport d'Orly et les pôles de Massy-palaiseau permettent la liaison d'Épinay-sur-Orge à ces pôles porteurs. La nationale 20 permet quant à elle de desservir Massy d'une part et le sud du département de l'Essonne d'autre part.

Le réseau viaire communal est composé de trois axes structurant le territoire: les départementales D117, D186, D257 et les axes historiques Rue de la Division Leclerc/Rue de Petit Vaux - Rue de la Croix Ronde/Rue d'Athis.

La RD117 est l'axe permettant la desserte:

- de la gare d'Épinay-sur-Orge
- du centre commerçant de la Grande Rue .
- de Petit Vaux.

De plus, cet axe est transitoire et permet l'accès de Villemoisson à Champlan. C'est l'axe le plus passant de la commune.

La RD 186 dessert l'Ouest du territoire et permet de relier:

- la zone d'activités de Ballainvilliers
- la commune de Villemoisson-sur-Orge
- la future ZAC de la Croix Ronde.

La RD257 - Rue de Grand Vaux permet la desserte de pôles structurants de la commune:

- le centre commercial des Rossays,
- les gare de Petit Vaux et d'Épinay-sur-Orge,
- le centre-ville.

Les Rue de la Division Leclerc/Petit Vaux et Rue de la Croix Ronde/d'Athis permettent la desserte est/ouest:

- aux lotissements,
- au centre ville,
- à la zone agricole du plateau.

D'autres axes viennent compléter cette structure viaire afin de desservir l'ensemble du territoire. On retrouve ainsi les axes primaires et secondaires.

Les axes primaires assurent les dessertes nord-sud et est-ouest de la ville. Ainsi, la rue d'Estienne d'Orves et sa prolongation rue du Pavillon et rue de la Gatinelle assurent une desserte nord-sud en direction du centre ville administratif et à travers le quartier de la Terrasse. La rue de la Terrasse et la rue de l'Église assurent la liaison entre la Grande rue et la Voie des Prés dans la vallée de l'Orge et dessert l'esplanade de l'Hôtel de ville. La rue de la Gare et la rue Pierre Brossolette desservent la place Stalingrad (gare) depuis le centre ville. La rue de Montlhéry assure la liaison est-ouest de la commune sur la plaine agricole en desservant le carrefour de la Croix ronde et le quartier des Templiers. La rue du Breuil et ses prolongations au sud par la rue des Meuniers et la voie des Prés assurent une desserte est-ouest au sud de la commune en limite de la vallée de l'Orge.

Enfin, les axes secondaires assurent la distribution des quartiers depuis les axes principaux.

... et ferré

La commune est desservie par deux lignes du RER C. Ainsi deux gares desservent le territoire au sud-Est de la commune: Petit-Vaux et Epinay-sur-Orge. Les lignes permettent d'atteindre les gares de Saint-Martin d'Etampes ou Dourdan-la-Forêt, Versailles Chantiers en passant par le pôle Massy-Palaiseau et Paris.



Les axes principaux d'Epinay-sur-Orge  
Source: Etudes et Synergies - TERRA

- Légende**
- ▬▬▬ Axes Autoroutier et nationaux
  - ▬▬ Axes départementaux structurants
  - Axes routiers secondaires
  - Voies ferrées

## 1.2 LE NIVEAU D'ÉQUIPEMENT DES MÉNAGES

### Une forte motorisation des ménages malgré les lignes de RER

Les ménages de la grande couronne sont généralement motorisés avec au moins une voiture. En effet, les trajets vers Paris peuvent se faire à travers le RER mais les trajets de banlieue à banlieue se font par la voiture ou par un autre véhicule.

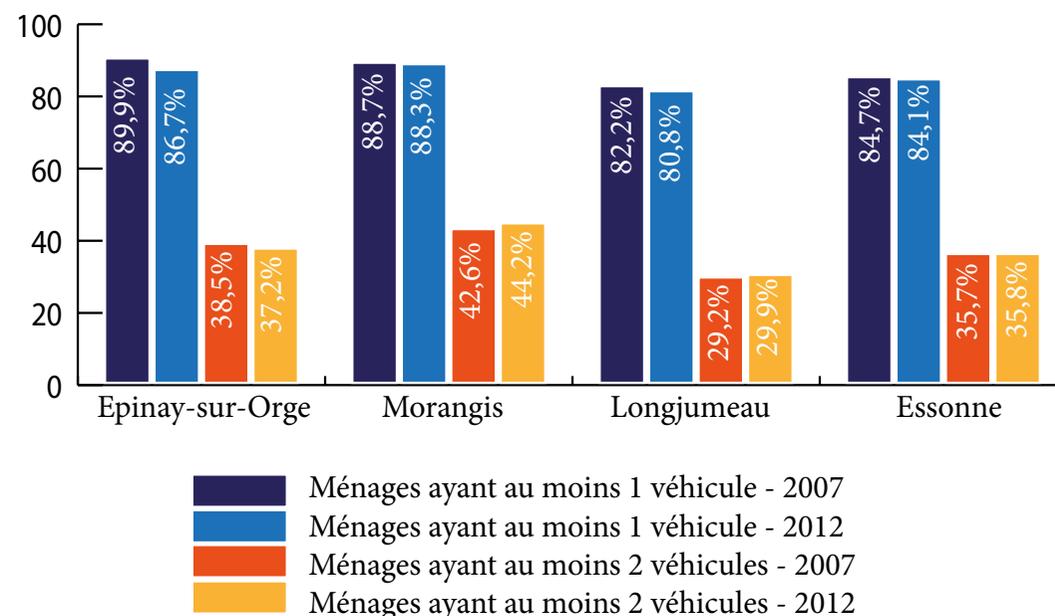
Le taux de motorisation des ménages spinoliens est élevé comparé à la moyenne départementale.

	Ménages ayant au moins 1 véhicule		Ménages ayant au moins 2 véhicules	
	2007	2012	2007	2012
<b>Epinay-sur-Orge</b>	<b>89.9%</b>	<b>86.7%</b>	<b>38.5%</b>	<b>37.2%</b>
Morangis	88.7%	88.3%	42.6%	44.2%
Longjumeau	82.2%	80.8%	29.2%	29.9%
Essonne	84.7%	84.1%	35.7%	35.8%

Le taux de motorisation des ménages d'Epinay-sur-Orge est semblable à celui des ménages de Morangis alors que la commune de Morangis ne dispose pas de gare RER. En comparaison, les ménages de Longjumeau sont moins motorisés que ceux d'Epinay-sur-Orge à desserte en transports en commun équivalente.

Le taux élevé de motorisation à Epinay-sur-Orge est en adéquation avec la forte part de zones pavillonnaires sur le territoire. Ainsi, les spinoliens disposent d'espaces de garage pour les véhicules.

Toutefois, entre 2007 et 2012, on note une baisse de la motorisation des ménages spinoliens. Cette baisse coïncide avec le vieillissement de la population (tranche 45 - 75 ans et plus) et donc de la baisse du besoin d'un véhicule pour se déplacer au travail. Cette baisse correspond également à l'augmentation des logements de 1 et 2 pièces occupés par des personnes n'ayant pas les moyens d'avoir un véhicule.



Évolution des taux de motorisation entre 2007 et 2012

Source: INSEE

**BILAN**

Le territoire d'Épinay-sur-Orge se situe au carrefour de plusieurs pôles générateurs de déplacements tels que :

- Evry - Courcouronnes, pôle d'emploi;
- Orly - Aéroport, pôle d'emploi et de déplacement;
- Massy-Palaiseau, pôle d'emploi et de déplacement;
- Plateau de Saclay, pôle d'emploi et de recherche.

Ces pôles génèrent un trafic entre les communes environnantes, à travers les axes majeurs et au sein du territoire d'Épinay-sur-Orge. Ainsi la commune bénéficie des infrastructures tout en accueillant un trafic dense sur certains axes: la Grande Rue / rue de Corbeil, la Rue de Grand Vaux.

Concernant l'équipement des ménages, les spinoliens ont un taux important de motorisation par rapport à la desserte en transport en commun. En comparaison avec la commune de Morangis, non desservie par le RER, le taux de motorisation est similaire. Près de 87% des spinoliens possèdent au moins 1 véhicule en 2012 contre une moyenne de 84% pour le département de l'Essonne.

**ENJEUX**

La desserte et l'accessibilité d'Épinay-sur-Orge posent les enjeux suivants:

- développer la desserte entre les communes périurbaines, notamment à travers le projet de tram-train Evry-Massy-Versailles,
- Maîtriser le stationnement des véhicules sur la voirie publique ?

## 2. LES DIFFÉRENTS MODES DE DÉPLACEMENTS

### 2.1 LA CIRCULATION ROUTIÈRE

#### L'organisation du réseau viaire

Les premiers axes structurants sont implantés de manière perpendiculaire et permettent un accès d'un bout à l'autre du territoire sur l'axe Nord-Sud. Cet axe correspond à la Grande rue - rue de Corbeil. Le deuxième axe, la rue de la division Leclerc permet un accès vers l'Ouest depuis la Grande rue vers les terres agricoles.

Le réseau viaire s'est développé avec l'urbanisation des trois pôles de vie : le hameau du Breuil, le hameau de Petit-Vaux et le centre-ville.

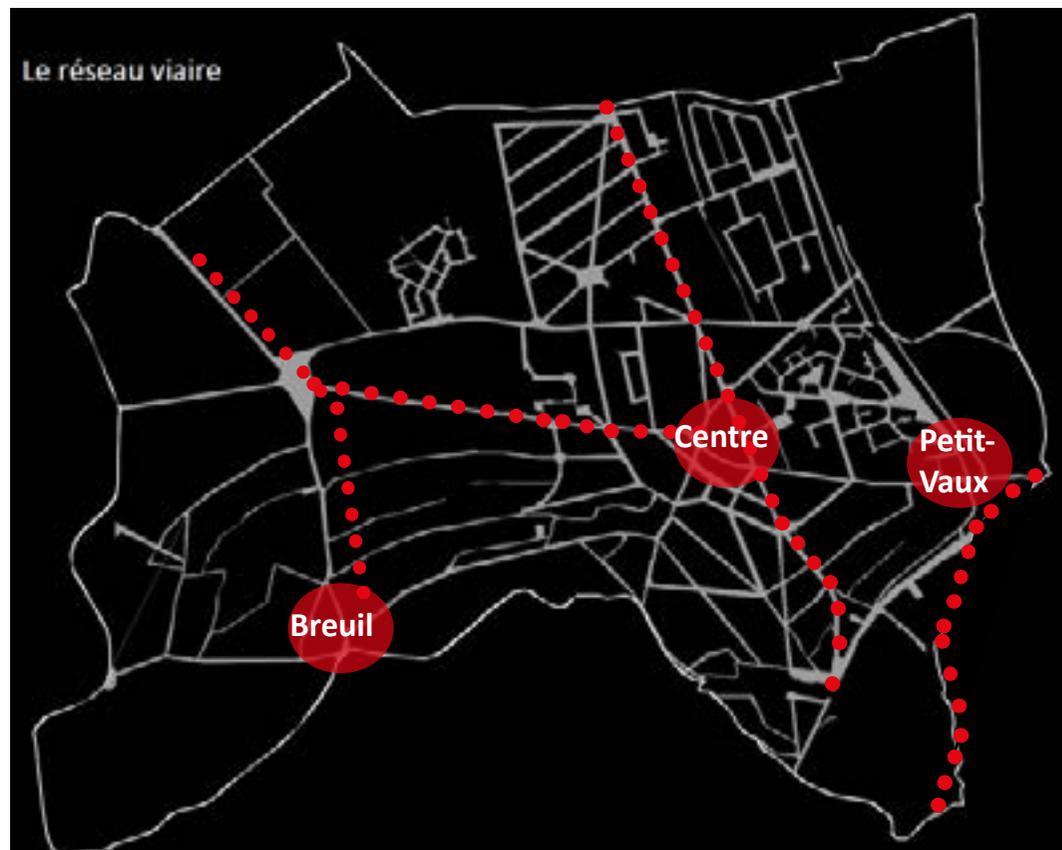
Les voiries ont ensuite été créées en fonction des constructions des lotissements et quartiers périphériques entre les années 1930 et 1980.

Actuellement, le réseau viaire est dense à l'Est du territoire et éparse à l'Ouest. Cela correspond à la répartition du bâti sur la commune. Ainsi, on retrouve deux types de voiries:

- les axes structurants et très passants: Grande rue, rue de la division Leclerc, rue de Grand Vaux,
- les axes secondaires servant à la desserte locale.

La rue de Grand Vaux est l'axe structurant le mieux proportionné par rapport au nombre de véhicules y circulant. En effet, la départementale se compose de 2 fois 2 voies avec terre-plein central.

A l'inverse la départementale D117 correspondant à la Grande rue et la rue de Corbeil est une voirie à double sens étroite avec des trottoirs étroits également. La voirie n'est pas calibrée pour le nombre de véhicules y circulant.



L'ensemble du réseau viaire d'Epinay-sur-Orge

Source: Etudes et Synergies - TERRA

## Les principaux flux

### La voirie communale

Lors d'un comptage en octobre 2012 entre 6h45 et 9h00, la Grande Rue a comptabilisé 825 véhicules en direction de Villemoisson et 1075 véhicules en direction de Longjumeau. Le nombre de passage de véhicules est disproportionné par rapport au calibrage de la voirie.

La rue de la division Leclerc est une voie à double sens avec trottoirs, du même calibre que la grande rue, mais accueillant un trafic nettement plus faible. En effet, lors d'un comptage en novembre 2012 entre 16h15 et 19h00, seuls 207 véhicules ont été comptabilisés.

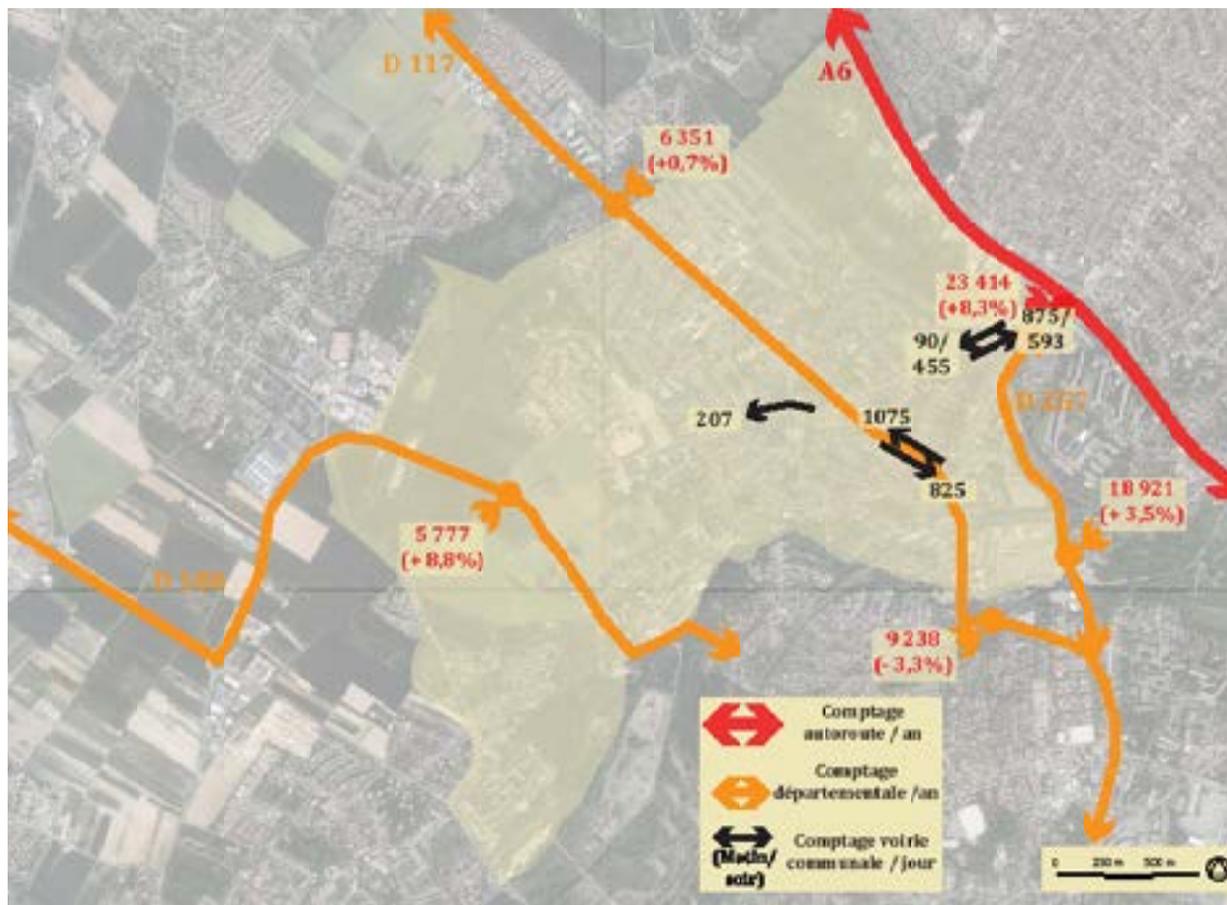
### Les départementales et la sortie de l'A6

Les comptages du trafic sur les départementales en 2013 indiquent que l'entrée de ville au Nord de la commune par la Grande rue comptabilise 6351 véhicules en un an. Le trafic de cette voirie est trop élevé par rapport à la configuration de la route. Toutefois, on remarque qu'entre les comptages de 2011 et ceux de 2013, l'évolution du nombre de véhicules n'est que de +0,7%. Ainsi, le trafic n'est pas en train s'intensifier sur cette route déjà surchargée.

La départementale 186 desservant l'ouest du territoire accueille 5777 véhicules par an. Le trafic est assez élevé et s'intensifie, entre 2011 et 2013, le trafic a augmenté de + 8,8%.

La sortie de l'autoroute A6 desservant Epinay-sur-Orge comptabilise 23 414 véhicules par an, soit une hausse de 8,3% en 2 ans.

Cela impacte alors la D257 qui accueille 18 921 véhicules par an soit +3,5% de 2011 à 2013.



Les comptages du trafic routier en 2012 et 2013\*

Source: Conseil Général 91 et Mairie Epinay-sur-Orge

\* 2012 : comptages voiries communales

2013 : comptages des départementales et sortie d'autoroute

### Le stationnement

Le stationnement au sein d'Épinay-sur-Orge est composé principalement de stationnement gratuit et illimité sur la voie publique. Ce stationnement se réalise soit des deux côtés de la voie ou d'un seul côté. Néanmoins, on dénombre plusieurs types de stationnement sur la commune :

- stationnement gratuit et illimité sur la voie publique,
- stationnement en zone bleue à durée limitée sur la voie publique,
- stationnement au sein de parc de stationnement gratuit à durée limitée ou non.

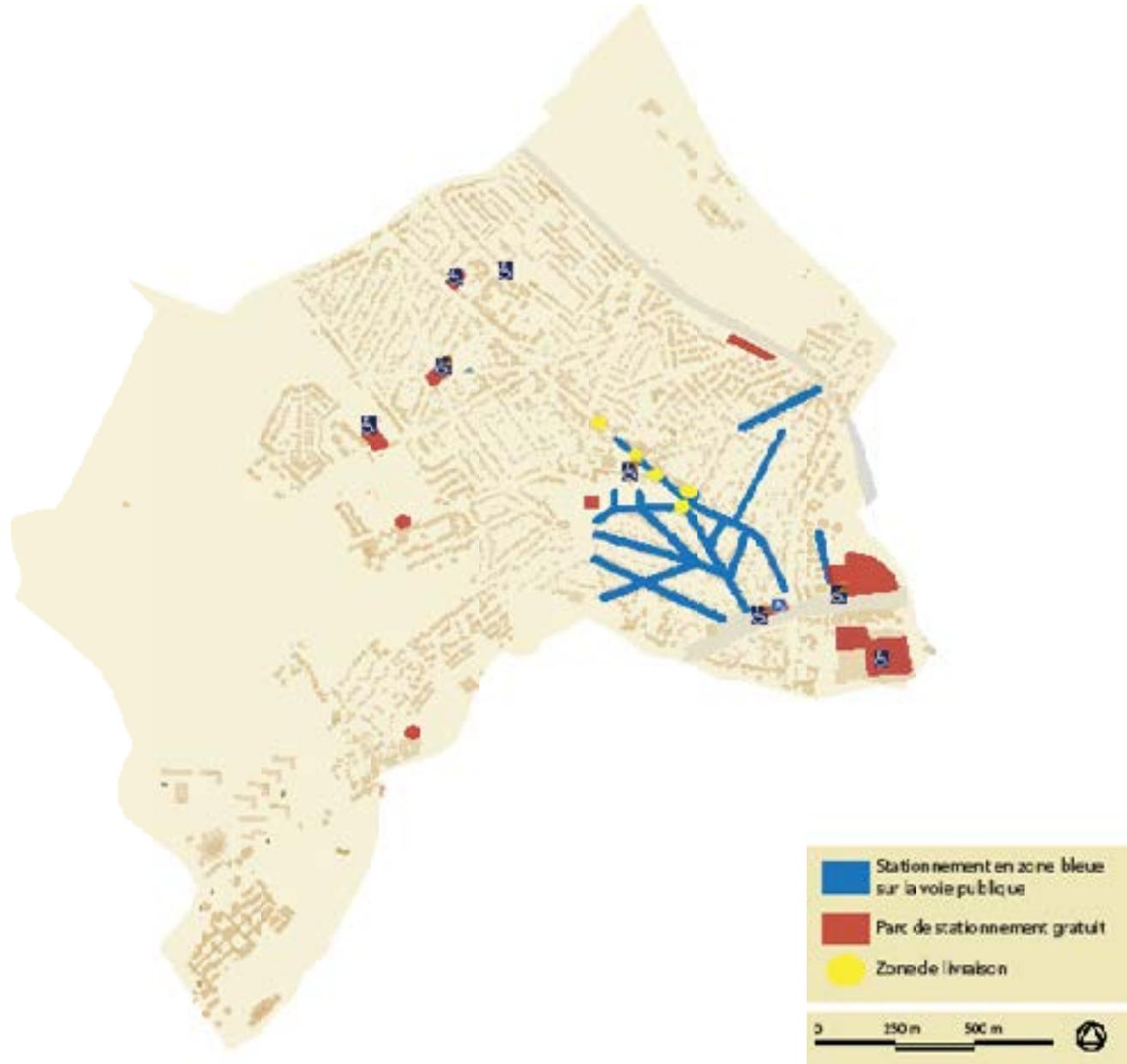
#### Les parcs de stationnement : nombre de places

On ne retrouve pas de stationnement payant sur le territoire, ceci découlant d'une volonté politique de ne pas faire payer le stationnement. De plus, aucun parking souterrain ne se trouve sur la commune.

Les types de stationnement plus réglementé (zone bleue et disque de stationnement) sont ainsi mis en place au niveau des pôles attractifs tels que :

- le centre ville commerçant,
- le centre administratif,
- devant la gare d'Épinay-sur-Orge.

La commune disposant de nombreuses zones pavillonnaires, le stationnement peut y être réalisé au sein des parcelles privées. En 2012, le pourcentage de logements disposant d'au moins un espace de stationnement était de 78,1% sur Épinay-sur-Orge. Le taux est élevé car en comparaison, il était de 71% en Essonne et de 53,6% en Ile de France. En réalité, malgré la forte présence de garage ou de zone de stationnement sur les parcelles privées, le stationnement se réalise généralement sur la voie publique. Ces habitudes créent un encombrement des voies, principalement dans les quartiers plus anciens où les voiries sont étroites.



Le plan de stationnement d'Epinay-sur-Orge  
Source: Etudes et Synergies - TERRA

## 2.2 LES TRANSPORTS COLLECTIFS

### Le réseau RER / SNCF

Epinay-sur-Orge est une des communes disposant de deux gares RER sur son territoire: Epinay-sur-Orge et Petit-Vaux. Cette disposition lui confère une bonne accessibilité sur l'ensemble du département de l'Essonne et depuis Paris.

Les gares accueillent chacune une des branches du RER C, se rejoignant ensuite à la gare de Savigny-sur-Orge. La branche de RER C desservant la gare d'Epinay-sur-Orge permet d'atteindre les gares jusqu'à Saint-Martin d'Etampes ou Dourdan-la-Forêt et la deuxième desservant la gare de Petit-Vaux permet d'atteindre les gares jusqu'à Versailles Chantiers, en passant par le pôle Massy-Palaiseau.

Dans le sens inverse les deux lignes permettent de relier Paris, plus ou moins rapidement selon le nombre de stations. Ainsi, au plus rapide Paris se trouve à 20 minutes d'Epinay-sur-Orge. La fréquence des trains est de 10 à 15 minutes.

L'accès aux deux gares est très hétérogène, puisque la gare d'Epinay-sur-Orge est accessible depuis un parking relais d'intérêt régional gratuit de 650 places alors que la gare de Petit-Vaux ne dispose d'aucun parking.

La commune est bien desservie par le RER, toutefois lorsqu'on regarde le périmètre d'accès direct aux gares dans un rayon de 500m, il ressort que toute la partie Nord du territoire n'est pas accessible à pied. Le réseau de bus doit alors prendre le relais.

### Le réseau bus

Epinay-sur-Orge est desservie par 8 lignes de bus de différentes compagnies et par une ligne de Noctilien telles que :

- la ligne RATP n°385 Epinay-sur-Orge RER / Juvisy-sur-Orge RER,
- la ligne TICE n° 402 Epinay-sur-Orge RER / Le Coudray Monceau Mairie,

### CEAT

- la ligne 114 - Gare d'Epinay - EPINAY SUR ORGE Gare d'Epinay - EPINAY SUR ORGE
- la ligne 15 - Gare d'Epinay - EPINAY SUR ORGE Gare d'Epinay - EPINAY SUR ORGE
- la ligne 116 - Gare d'Epinay - EPINAY SUR ORGE Gare d'Epinay - EPINAY SUR ORGE
- la ligne 108- ZI Croix Blanche - STE GENEVIEVE DES BOIS Porte d'Orléans - PARIS 14E
- la ligne 107 - ZI Croix Blanche - STE GENEVIEVE DES BOIS RER Massy - MASSY
- la ligne Daniel Meyer 17B Epinay-sur-Orge RER / la Ville du Bois,
- la ligne n°131 NOCTILIEN Paris Gare de Lyon / Brétigny à l'arrêt Gare d'Epinay-sur-Orge

Les itinéraires des 8 lignes de bus desservent de la plupart du territoire. Ces lignes permettent principalement la desserte des communes aux alentours et surtout le rabattement vers les principales gares à proximité: Savigny-sur-Orge et Massy-Palaiseau.

La ligne 107 de CEAT permet même la desserte vers Paris jusqu'à Porte d'Orléans et permet donc l'accès au métro 4 et le tramway 3.

Légende

Ligne C du RER 

CEAT

Ligne 114 

Ligne 15 

Ligne 116 

Ligne 108 

Ligne 107 

RATP

Ligne 385 

TICE

Ligne 402 

Daniel Meyer

Ligne 17B 

Gares



Rayon de  
500 m.



Les réseaux de transports en commun d'Epinay-sur-Orge  
 Source: Etudes et Synergies - TERRA

**Le projet tram-train**

*Le projet dans sa globalité*

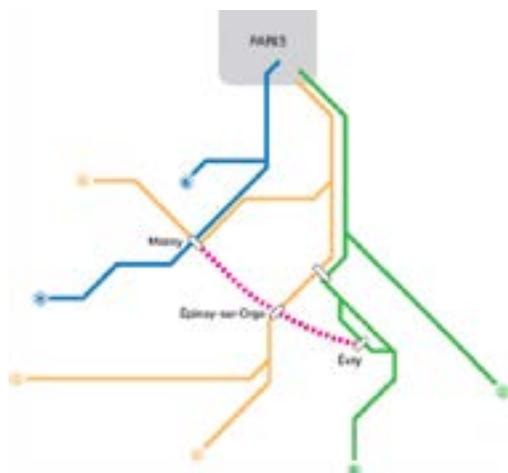
Le projet tram-train Massy-Évry est un projet de transport en commun en Essonne qui vise à relier deux grands pôles d'emplois : Massy et Évry, via Épinay-sur-Orge.

Entre Massy et Épinay-sur-Orge, le tram-train circulera sur les voies actuelles du réseau ferré et remplacera alors le RER C. Entre Épinay-sur-Orge et Évry, le tram-train passe en mode tramway et circulera sur de nouvelles voies créées dans le cadre du projet.

Le nord de l'Essonne manque d'un mode de transport performant entre Massy et Évry. Le tram-train renforcera l'ensemble du réseau de transports grâce à de nombreuses correspondances avec :

- les RER B, C et D au niveau des gares de Massy-Palaiseau, Épinay-sur-Orge et Évry-Courcouronnes Centre
- les futurs TCSP Massy-Saclay et T Zen 4

Le tram-train sera également en correspondance avec le Grand Paris Express en gare de Massy.



Les correspondances entre le tram-train et les RER

Source: STIF

*Le projet en chiffres*

- 13 communes traversées
- un tracé d'environ 20 km
- 16 stations dont 11 nouvelles
- 39 minutes environ de temps de parcours
- un tram-train toutes les 10 minutes en heure de pointe / 15 minutes en heure creuse
- 40 000 voyageurs attendus par jour à la mise en service
- Fin 2019 mise en service



Le tracé du tram-train Massy-Évry

Source: STIF

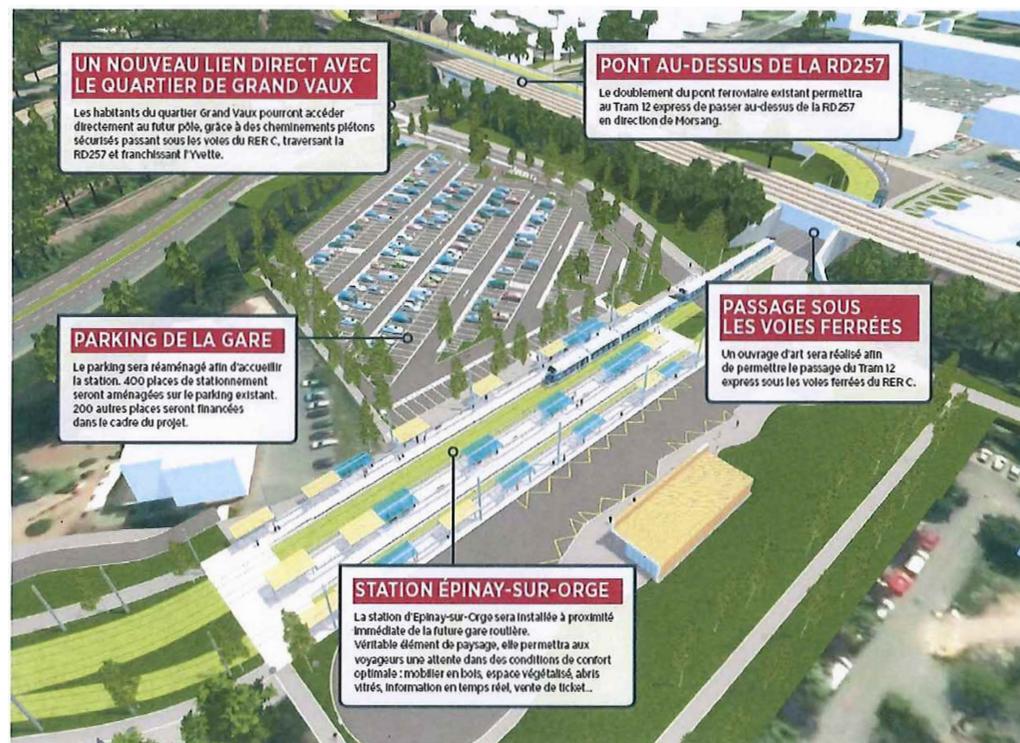
**Le projet tram-train***Le pôle d'Épinay-sur-Orge*

Le pôle d'Épinay-sur-Orge consitue l'emplacement du changement de voie entre les voies du RER et celles du tram. À l'approche d'Épinay-sur-Orge, le tram-train quittera alors les voies actuelles du réseau ferré pour emprunter les nouvelles voies du tramway qui seront créés dans le cadre du projet. Pour faciliter les correspondances entre le RER C et le tram-train Massy-Évry et permettre aux voyageurs de poursuivre leur trajet, des aménagements sont prévus :

- des escaliers mécaniques et des ascenseurs seront mis en place pour réduire les distances entre le pôle intermodal d'Épinay-sur-Orge et la station tram-train d'Épinay et favoriseront l'accès aux personnes à mobilité réduite;
- le cheminement existant sera réaménagé entre le parking communautaire et la gare RER C ;
- le déplacement du quai sud pour être à hauteur du quai nord.

L'emplacement de la station tram-train « Épinay-sur-Orge » a été défini afin de favoriser également la desserte du quartier du Grand Vaux à Savigny-sur-Orge. De plus, des cheminements piétons sécurisés seront créés depuis la station du tram-train pour permettre aux habitants de s'y rendre plus facilement.

L'accès au parking de la gare d'Épinay-sur-Orge contigu à la station tram-train sera décalé au niveau de l'ouvrage de franchissement de la RD257 et de l'Yvette. Le parking sera réaménagé et offrira à terme environ 400 places de stationnement. Un bâtiment commun aux exploitants bus et tram-train sera implanté à l'ouest de la station. Du stationnement et des installations de confort seront dédiés aux personnels des exploitants de bus.



Les aménagements du pôle d'Épinay-sur-Orge

Source: STIF

### 2.3 LES MODES DOUX DE DÉPLACEMENTS

#### Les aménagements cyclables

La communauté d'Agglomération Europ'Essonne ne dénombre pas de pistes cyclables sur le territoire d'Épinay-sur-Orge. Elle dénombre toutefois des itinéraires en projet.

#### Les cheminements piétons

La commune dispose de sentiers aux abords des rivières de l'Orge et de l'Yvette. Ces sentiers ne sont toutefois pas identifiés comme sentiers de randonnées. Plusieurs sentiers sont en projet à l'échelle intercommunale traversant Épinay-sur-Orge.

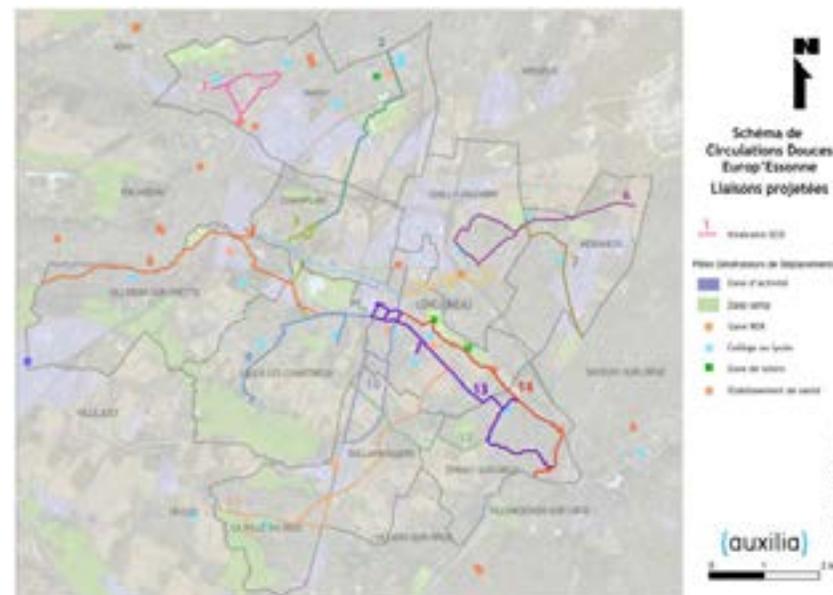
#### Les itinéraires en projet

Les itinéraires en projet concernent la Rue de l'Yvette et Chemin Latéral qui représente 1 210 ml. Ces projets consistent en une création d'une zone de rencontre limitée à 20 km/h sur le sentier de l'Yvette et le Chemin Latéral. Celle-ci donne la priorité aux piétons, puis aux vélos par rapport à la voiture sur un aménagement de 3.50m de largeur.

Une réfection du revêtement du chemin latéral en émulsion gravillonnée est également prévue. Ce revêtement permettra d'améliorer le roulement des cyclistes tout en limitant l'utilisation de ce chemin comme voie de transit. Ces travaux seront complétés par la mise en place de bordures et d'une signalétique verticale et horizontale.



Les modes doux de déplacements sur Épinay-sur-Orge  
Source: Europ'Essonne



Liaisons projetées de circulations douces  
Source: Europ'Essonne

**2.4 L'INTERMODALITÉ ET LE RABATTEMENT AUX GARES**

Epinay-sur-Orge est desservi par deux gares RER de la ligne C. Ces deux gares constituent des pôles attractifs du territoire impliquant une intermodalité. Les pôles intermodaux ou pôles d'échange se distinguent par la variété des modes de transport qu'ils réunissent en un même lieu : marche à pied, vélo, bus, tramway, métro, train . La voiture particulière est souvent associée aux autres modes dans les pôles d'échanges. Les pôles qui privilégient spécifiquement l'interface entre automobile et transport public sont appelés parcs-relais.

	Gare d'Epinay-sur-Orge	Gare de Petit-Vaux
Marche à pied	x	x
Bus	x	x
Deux-roues	?	?
Dépose en automobile	?	?
Automobile, puis stationnement	x	

( en attente de données chiffrées)

La gare d'Epinay-sur-Orge dispose d'un parc-relais gratuit de 650 places impliquant une grande accessibilité pour les véhicules. On ne retrouve pas cette offre en stationnement pour la gare de Petit-Vaux.

**BILAN**

Les axes routiers accueillant les flux les plus importants sont la Grande Rue/ Rue de Corbeil, la Rue de Grand Vaux à la sortie de l'Autoroute A6 et la Rue de Ballainvilliers/Rue de la Montagne.

La Grande Rue accueille plus de 6000 véhicules par an sans être calibrée pour recevoir autant de trafic. La sortie d'Autoroute A6 comptabilise plus de 23 000 sorties par an. Ce trafic se répartit alors sur la Rue de Grand Vaux pour desservir Epinay-sur-Orge et les communes adjacentes.

Le stationnement sur la commune est entièrement gratuit. Au niveau de points stratégiques tel que devant la gare d'Epinay-sur-Orge et aux abords de la Mairie et du centre-ville, le stationnement y est limité dans le temps.

Le stationnement est rapidement saturé sur le territoire et principalement au niveau du parking relais de la gare d'Epinay-sur-Orge. Le stationnement dans le centre-ville au niveau de la Grande Rue est également très utilisé et encombre la voirie.

La commune est bien desservie en transport en commun. Au deux lignes de RER C s'ajoutent un réseau de bus desservant l'ensemble du territoire et servant également de moyen de rabattement aux gares.

Les projets d'aménagement des transports collectifs concernent principalement le projet de tram-train Evry-Massy. Ce projet permettra de reconfigurer la gare d'Epinay-sur-Orge tout en proposant un autre moyen de transport.

Les modes de déplacements doux ne sont pas très présents sur le territoire. Les sentiers se trouvent principalement en bordure des rivières de l'Orge et de l'Yvette. Des itinéraires cyclistes et piétons sont toutefois en projet au niveau de la communauté d'Agglomération Europ'Essonne.

Le rabattement aux gares se fait principalement à pied et grâce aux lignes de bus. La gare d'Epinay-sur-Orge est également accessible en voiture grâce au parking relais.

**ENJEUX**

- adapter la Grande Rue au trafic actuel / réguler le flux ?
- conserver le stationnement sur la partie commerçante de la Grande Rue ?
- réglementé le stationnement sur la voirie au niveau des quartiers pavillonnaires ?
- accompagner le projet de tram-train desservant la commune,
- développer les modes de déplacements doux en collaboration avec Europ'Essonne,

## **PARTIE 3**

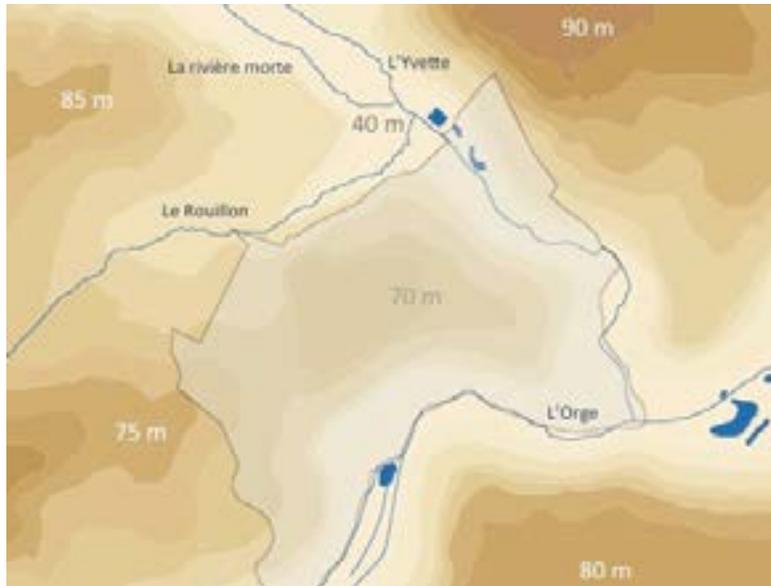
# **L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

# **CHAPITRE 1**

## **LE MILIEU PHYSIQUE**

## 1. TOPOGRAPHIE

La topographie d'Epinais-sur-Orge révèle trois unités paysagères : les vallées, les côteaux et le plateau.



Historiquement, la commune s'est développée sur un promontoire orienté est et sud bordé par les vallées du Rouillon au nord, de l'Yvette à l'est et de l'Orge au sud.

La vallée de l'Yvette qui accueille les domaines boisés de Sillery et du parc de Petit Vaux, forme la limite avec la commune de Savigny-sur-Orge. Au sud, la vallée de l'Orge forme la limite communale avec Villemoisson-sur-Orge. Le nord ouest de la commune est occupé par le plateau agricole, en limite de la commune de Ballainvilliers, à une altitude de 70 à 75 m au niveau de la Croix Ronde.

Les limites orientales du plateau viennent s'appuyer, à l'est et au sud, sur des côteaux pentus (6,2 %) vers le sentier des Ruelles et 8,3 %, à proximité de l'Orge.

La topographie a fortement influencé l'évolution urbaine.

## 2. GEOLOGIE

Comme pour l'ensemble du bassin parisien, les formations géologiques actuelles à Epinais-sur-Orge sont issues des transgressions et régressions marines de l'ère secondaire (-230 à -65 millions d'années).

LA succession de périodes glaciaires du quaternaire (-2 millions d'années à nos jours) a provoqué des variations importantes du niveau des mers et le creusement des vallées. Les couches de poussières alluvionnaires ont permis la fertilisation des terres de la région. Enfin, des marnes vertes et glaises constituent des sous-couches homogènes.

Le profil géologique du territoire communal est constitué d'un assemblage de couches de faible épaisseur, propice à la présence de nappes aquifères.

La coupe stratigraphique permet de définir sept couches. De haut en bas :

- le limon des plateaux (5 à 6m d'épaisseur) ;
- les sables de fontainebleau (11-12 m)
- les calcaires et meulières de Brie (11-12 m)
- les argiles vertes (7-8m)
- les marnes blanches de Pantin (4,5-5,5 m)
- les marnes bleues d'Argenteuil ((7-8 m)
- les marnes calcaires de Champigny qui forment le socle géologique du territoire communal.

La structure géologique permet la présence de 3 nappes aquifères principales :

- une nappe de faible épaisseur et alimentée par les précipitations atmosphériques, qui émerge au contact du calcaire de brie, à la base des sables de Fontainebleau ;
- une nappe dite « marno-calcaire de Brie » portée par les argiles vertes sous-jacentes, alimentée elle aussi par les précipitations atmosphériques et pouvant présenter d'importantes fluctuations ;
- une nappe alluviale, en liaison avec les rivières.

### 3. HYDROGRAPHIE ET CLIMAT

L'Orge et l'Yvette sont les deux principaux cours d'eau concernés par le territoire communal.

L'Orge constitue la limite sud de la commune sur 2 500 m avant de recevoir l'Yvette et poursuivre son cours jusqu'au confluent avec la Seine. Le cours de l'Orge se dédouble en plusieurs endroits le long de son parcours en formant des Boëllles, notamment au bas de la rue de Corbeil et au niveau du stade dans le secteur du Breuil.

Les espaces naturels des bords de l'Orge ont été préservés sous forme d'ébousés ou de prairies qui occupent au total une superficie d'environ 150 hectares incluant le parc de l'hôpital de Perray Vauclose.

Ces espaces favorisent le maintien et le développement d'un écosystème particulièrement riche. Près d'une centaine d'espèces d'oiseaux ont pu être observés aux alentours des berges.

L'Yvette pénètre sur le territoire spinolien par le nord, à hauteur du domaine de Sillery. Après un cours de 260 mètres, elle se dédouble sur 400 mètres et forme la limite avec Savigny-sur-Orge sur 600 mètres.

Au nord de la commune, en limite avec Ballainvilliers, le Rouillon, affluent de l'Yvette, recueille une partie des eaux pluviales d'Epinay-sur-Orge.

Le climat de l'Essonne est océanique principalement sous l'influence des régimes d'ouest/ sud-ouest.

Cela se traduit par une fréquence élevée des pluies (environ 160 jours par an), paradoxalement l'Essonne figure parmi les départements les plus secs de France, (560mm pluie/an à Brétigny contre 870 mm à Nice ou 630 mm à Marseille).

Les précipitations sont bien réparties tout au long de l'année, toutefois l'été connaît des précipitations surtout sous forme d'averses orageuses brèves mais intenses.

Les températures sont typiques des plaines du bassin parisien (janvier 0/6°C, juillet 13/24 ° C pour la station de Brétigny).

La Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF)

Le territoire d'Epinay-sur-Orge n'est pas concerné par un périmètre de Zone Naturelle d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique (ZNIEFF).

#### 4. UN PAYSAGE MIXTE URBAIN – RURAL

##### 4.1 LE PATRIMOINE NATUREL : LES VALLÉES DE L'ORGE ET DE L'YVETTE

La vallée de l'Orge constitue une vaste coulée verte au sud de la commune. Elle s'élargit dans le parc du site de Perray-Vaucluse. On peut déterminer quatre séquences d'amont en aval :

- le site de Perray-Vaucluse d'une superficie de 96 hectares dont 45 sur le territoire de la commune. Il est constitué d'espaces boisés et de prairies. Le sentier de promenade qui chemine le long de la rivière et le long de l'étang du Breuil contourne le site ;
- L'ensemble sportif, espace aménagé pour le sport et les loisirs ;
- La rivière longe ensuite la voie des Prés le long d'un front bâti ;
- Au-delà de la rue de Corbeil, la rivière longe le centre commercial avant le confluent avec l'Yvette.



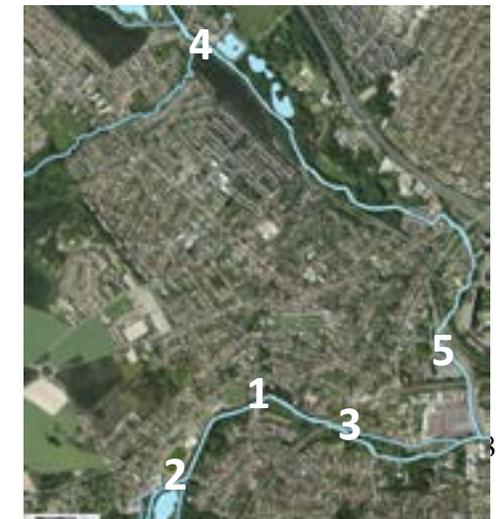
La vallée de l'Yvette présente trois séquences :

- Au nord de la commune, elle occupe des espaces agricoles et boisés dans le parc de Sillery et de Petit Vaux ;

- Elle longe ensuite le front bâti en bordure de la voie ferrée Massy-Juvisy ;
- Au sud, la rivière traverse un site urbanisé composé d'hôtels et d'un ensemble pavillonnaire, avant de longer la RD 257, le centre commercial des Rossays, jusqu'au confluent avec l'Orge.



Le plan paysager élaboré par le Syndicat de l'Orge aval privilégie l'aménagement d'une allée le long de l'Yvette jusqu'à sa confluence avec l'Orge. Celle-ci devra s'inscrire dans le projet de liaison tangentielle tram-train. De même, dans son Plan paysage de la vallée de l'Orge, le syndicat propose des actions de protection et de mise en valeur ainsi que de création de cheminement de promenades.



## 4.2 LES CÔTEAUX DE L'ORGE ET DE L'YVETTE

D'une altitude variant de 35 à 80 mètres, les côteaux de l'Orge sont essentiellement agricoles. Seul le pied du coteau le long de la rue du Breuil, du sentier des Ruelles pour partie, et de part et d'autre de la rue de la Montagne sont urbanisés.



Les côteaux de l'Yvette sud sont en majeure partie urbanisés par des ensembles pavillonnaires. Le domaine de Sillery, en amont, couvre 28 hectares dont une partie du parc a fait l'objet d'une inscription au titre des monuments historiques, par arrêté n°2006-1849, en date du 4 décembre 2006. Le parc de Petit Vaux (4,7 hectares), acquis par la commune en 1994, est un vaste ensemble boisé.



Le plateau est inclus dans la zone dite de la plaine d'Épinay-sur-Orge et de Ballainvilliers qui constitue l'un des grands espaces ouverts du secteur et qui accueillent encore une activité agricole.



### 4.3 LES CONTINUITÉS ÉCOLOGIQUES

Les espaces naturels et les cours d'eau représentent 67% du territoire communal. Epinay-sur-Orge est donc une commune verdoyante disposant de plusieurs continuités écologiques. Ces continuités écologiques ont été recensées au sein du schéma communautaire de la trame verte et bleue, élaboré par Europ'Essonne, telles que :

- une continuité écologique intégrant le boisement et les espaces verts du domaine de Perray-Vaucluse, les espaces verts et agricoles autour du rond-point de la Croix-Ronde et les parcelles agricoles au Nord ainsi que le parc des Templiers (1),

→ **niveau d'intérêt élevé**

- une continuité écologique suivant la vallée de l'Orge, ses berges et les zones humides ainsi que les espaces verts à proximité (2),

→ **niveau d'intérêt très élevé**

- une continuité écologique correspondant à la vallée de l'Yvette et les zones humides ainsi que le parc de Sillery (3).

→ **niveau d'intérêt élevé**

Néanmoins, ces continuités écologiques et particulièrement celle traversant le plateau agricole à l'Ouest, peuvent comporter des éléments perturbateurs tels que des axes routiers très passants et le tissu bâti.



#### 4.4 LE PATRIMOINE URBAIN DES LOTISSEMENTS

La réalisation des lotissements, du début du siècle notamment, a donné à la commune un profil de paysage urbain caractéristique, témoin d'une forme d'urbanisme particulière et de son temps. On retrouve ainsi les formes urbaines spécifiques ponctuées par des éléments bâtis révélant parfois des architectures remarquables intégrées au sein d'espaces arborés plantés d'essences de qualité.

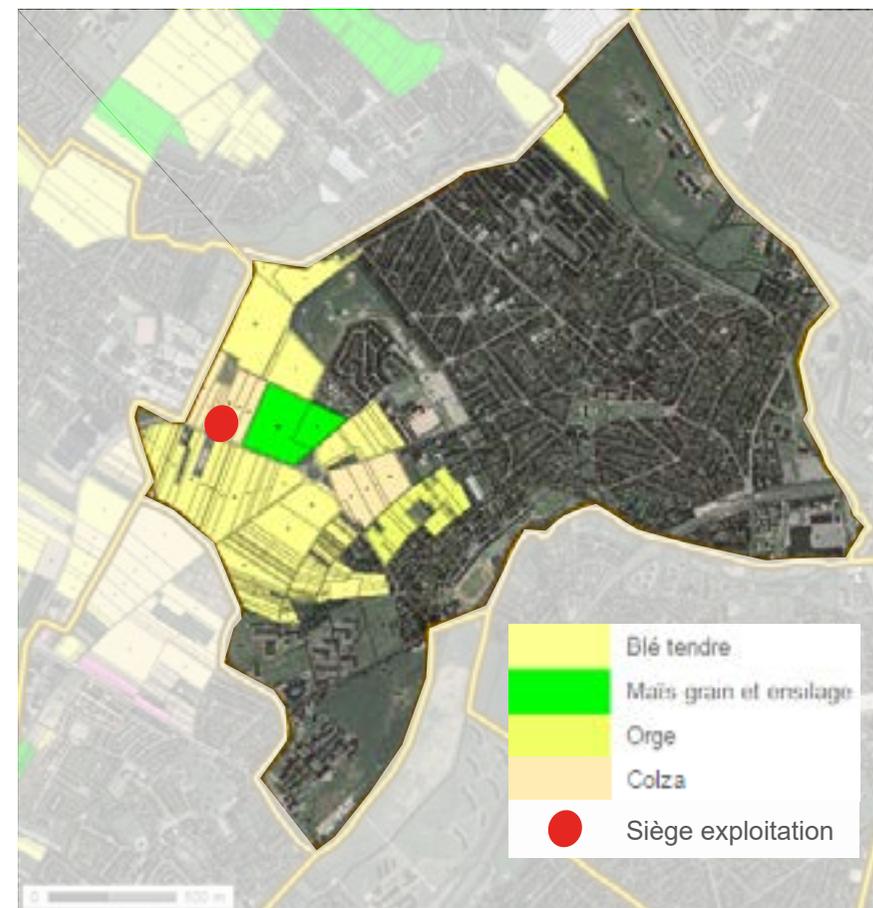
Un inventaire de ces ensembles permet d'identifier ceux des éléments ou ensembles urbains qui méritent une surveillance accrue de par leur spécificité formelle ou comme témoin de l'histoire de l'urbanisme.

#### 4.5 LES TYPES D'AGRICULTURE ET LES EXPLOITANTS

L'activité agricole reste assez stable sur Epinay-sur-Orge malgré la pression urbaine très présente dans ce secteur. En effet, les surfaces des terres agricoles ont très peu baissées entre 1982 et 2008 passant de 98ha à 90ha.

L'espace agricole n'est pas mité par du bâti isolé, la seule construction au coeur des parcelles correspond à un siège d'exploitation.

Les terres agricoles sont situées à l'Ouest, pour la plupart, et une parcelle agricole isolée se situe au nord du territoire à cheval sur la commune de Longjumeau. On retrouve principalement des cultures céréalières telles que le blé tendre, le maïs grain et ensilage, l'orge et le colza. Cette liste de culture est non exhaustive puisque la cartographie ne fait pas apparaître les cultures maraîchères, les activités équestres et l'apiculture.



Les îlots de culture d'Epinay-sur-Orge

Source: Géoportail

### Les exploitants et l'impact de la ZAC de la Croix Ronde

Le dernier recensement agricole réalisé en 2010 comptabilise 1 exploitation ayant son siège au sein de la commune. Le siège de cette exploitation se trouve à l'Ouest de la commune et appartient à un exploitant d'une cinquantaine d'années. Cette exploitation est implantée sur le territoire depuis de nombreuses années et le propriétaire exploitant s'approche de l'âge de départ à la retraite.

Le propriétaire de l'exploitation cultive des terres lui appartenant et également des terres en location appartenant à de nombreux propriétaires, l'espace agricole étant très divisé.

L'INSEE dénombre 3 exploitants sur le territoire. Il y a donc deux exploitants qui cultivent sur Epinay-sur-Orge mais ayant leur siège sur une autre commune. Ces exploitants sont également proche de l'âge de la retraite.

Lors des précédents recensement de 1988 et 2000, 2 exploitations ayant leur siège sur le territoire étaient dénombrées. Les unités de travail sont également en baisse passant de 8 en 1988, à 6 en 2000 et 1 en 2010.

Néanmoins, les superficies agricoles utilisées ont augmentées entre 1988 et 2000 passant de 125 hectares à 230. En 2010, les superficies agricoles utilisées correspondaient à 227 hectares.

*La superficie agricole utilisée (SAU) est une notion normalisée dans la statistique agricole européenne. Elle comprend les terres arables (y compris pâturages temporaires, jachères, cultures sous abri, jardins familiaux...), les surfaces toujours en herbe et les cultures permanentes (vignes, vergers...).*

L'exploitation animale répertoriée en 1988 n'existe plus aujourd'hui.

Nom de l'exploitant	Age	Forme juridique	Siège de l'exploitation	Type de production	Surface Agricole Utile (SAU)	Surface Agricole Utile pondérée (SAUp)	Surface juridique sous emprise (% de la surface totale)	Distance du siège d'exploitation
Hordesseaux Sylvain	62	Individuelle	Chemin du clos de la Bourgogne, 91160 Saulx les Chartreux	Grandes cultures	160 ha	160 ha	3ha 58a 93ca (2,2 %)	3,6 km
Praudel Gérard	55	Individuelle	La Grande du Breuil - RD186, 91360 Epinay sur Orge	Grandes cultures	230 ha	230 ha	19ha 57a 06ca (8,5 %)	face au siège d'exploitation
Noé Daniel	66	Individuelle	80 avenue de la Division Leclerc, 91310 Longpont sur Orge	Maraichage et Grandes cultures	24,26 ha	133 ha	1ha 31a 25ca (1 % de la SAUp)	2,5 km

### Les exploitants agricoles d'Epinay-sur-Orge

Source: SAFER

### L'exploitation de M. Hordesseaux

M. Hordesseaux, âgé de plus de 60 ans, est installé depuis 1976 et son siège d'exploitation se situe sur la commune de Saulx les Chartreux. Il cultive des grandes cultures principalement sur le territoire de Saulx les Chartreux. L'ensemble de ses terres agricoles représentent 160 ha et sont composée de cultures céréalières (la culture maraichère ayant été abandonnée). M. Hordesseaux souhaite arrêter son exploitation dans 5 ans. Des agriculteurs sont intéressés pour reprendre les terres qu'il exploite.

Concernant le territoire d'Epina-sur-Orge, l'agriculteur n'exploite pas directement sur ce territoire mais il y détient des baux ruraux dont 3ha concernés par le projet de ZAC de la Croix-Ronde.

Exploitation	Individuelle
Chef d'exploitation	Sylvain HORDESSEAUX, 62 ans
Nombre d'UTH	1
Siège de l'exploitation	Chemin du clos de la Bourgogne, 91160 Saulx les Chartreux
Bâtiments	Chemin de Villedieu, 91160 Saulx les Chartreux
SAU	160 ha
Type de cultures	Grande culture et pommes de terre
Surface juridique sous emprise	3ha 58a 93ca (2,2%)
Mode de faire-valoir	Propriétaire : 2,4 ha Bail familial : 10 ha Bail rural : 138 ha Précaire : 10 ha
Communes concer- nées	Saulx les Chartreux, Ballainvilliers, Epina sur Orge, Longjumeau, No- zay, Saulx les Chartreux, Villebon sur Yvette, La Ville du Bois, Ville- just, Villiers sur Orge
Reprise envisagée	Arrêt de son activité dans environ 5 ans – plusieurs repreneurs po- tentiels déjà identifiés

Les caractéristiques de l'exploitation de M. Hordesseaux  
Source: SAFER



Les terres agricoles de M. Hordesseaux sur Epina-sur-Orge  
Source: SAFER

### L'exploitation de M. Noé

M. Noé est installé depuis 1972 et son siège d'exploitation se situe sur la commune de Longpont-sur-Orge. Son activité maraîchère et céréalière est principalement située sur la commune de Longpont-sur-Orge. L'ensemble de ses terres agricoles représentent 24 ha dont 1,32 ha sur Epinay-sur-Orge. Ces 1,32 ha sont exploités en céréales et sont concernés par le projet de ZAC.

M. Noé souhaite arrêter son exploitation d'ici les 5 ans à venir. Deux maraichers, déjà installés sur la commune de Longpont-sur-Orge, pourraient reprendre certaines parcelles de M. Noé sur Longpont-sur-Orge.

Exploitation	Individuelle
Chef d'exploitation	Daniel NOE, 66 ans
Main d'œuvre	Jacqueline NOE, conjointe collaboratrice
Nombre d'UTH	2
Siège de l'exploitation	80 avenue de la Division Leclerc, 91310 Longpont sur Orge
Bâtiments	80 avenue de la Division Leclerc, 91310 Longpont sur Orge
SAU	24,3 ha
SAU pondérée	133 ha
Type de cultures	Culture légumière de plein champs, Céréales
Surface sous em- prise	1 ha 31 a 25 ca (1 % de la SAUp)
Mode de faire- valoir	Propriétaire : 1,84 ha Baïl familial : 1,89 ha Baïl rural : 19,37 ha Précaire : 1,16 ha Dans le projet de ZAP : 1,32 ha en baïl rural
Communes concer- nées	Ballainvilliers, Longpont sur Orge ; Villiers sur Orge, Epinay sur Orge
Reprise envisagée	Arrêt de son activité dans moins de 5 ans – pas de repreneur identi- fié

Les caractéristiques de l'exploitation de M. Noé

Source: SAFER



Les terres agricoles de M. Noé sur Epinay-sur-Orge

Source: SAFER

### L'exploitation de M. Praudel

M. Praudel est installé depuis 1983 et son siège d'exploitation se situe au Nord-Ouest d'Épinay-sur-Orge où il a construit un hangar et sa résidence. A l'origine, l'exploitation est en polyculture et composée d'un élevage laitier. M. Praudel cultive des grandes cultures depuis l'arrêt de l'élevage laitier. L'exploitation est rentable et fonctionnelle avec la structure actuelle, ainsi celle-ci est la plus impactée par le projet de ZAC puisque 23ha sont concernés soit 10%. De plus, au delà de la perte en nombre d'hectare le futur projet de ZAC a une incidence sur la fonctionnalité de l'exploitation. M. Praudel devra, si aucun aménagement n'est réalisé, utiliser la route pour accéder aux autres parcelles. Enfin, les parcelles situées autour du rond point de la croix ronde seront plus difficile à exploiter du fait de leur petite taille.

Exploitation	Individuelle
Chef d'exploitation	Gérard PRAUDEL, 55 ans
Salarié	2 salariés saisonniers
Nombre d'UTH	1,6
Siège de l'exploitation	La Grande du Breuil - RD186, 91360 Epinay sur Orge
Bâtiments	La Grande du Breuil - RD186, 91360 Epinay sur Orge
SAU	230 ha
Type de cultures	Grandes cultures (blé, orge, maïs, colza)
Surface juridique sous emprise	19 ha 57 a 06 ca (8,5 %) en bail rural et 0 ha 36 a 71 ca en précaire
Mode de faire-valoir	Propriétaire : 2,7 ha Bail familial : 16 ha Bail rural : 201 ha Précaire : 10 ha
Communes concernées	Bailainvilliers, Epinay sur Orge, Longjumeau, Longpont sur Orge, Villiers sur Orge
Reprise envisagée	Arrêt de son activité dans 5 à 10 ans – plusieurs repreneurs identifiés pour l'exploitation dans son état actuel

Les caractéristiques de l'exploitation de M. Praudel

Source: SAFER



Les terres agricoles de M. Praudel sur Epinay-sur-Orge

Source: SAFER

**Les propositions d'aménagement de la SAFER**

La SAFER a rédigé un diagnostic foncier agricole suite au projet de réalisation de la ZAC de la Croix Ronde. Ce diagnostic comporte une présentation des 3 exploitations concernées par ce projet ainsi que des propositions d'aménagements pouvant réduire les impacts de la future ZAC. Ces propositions concernent l'élargissement et la création d'un chemin agricole afin d'éviter la circulation d'engins agricoles sur la voirie ainsi que l'élargissement de la zone de transition entre les espaces urbains et agricoles.



Propositions d'aménagements pour limiter l'impact sur l'espace agricole

Source: SAFER

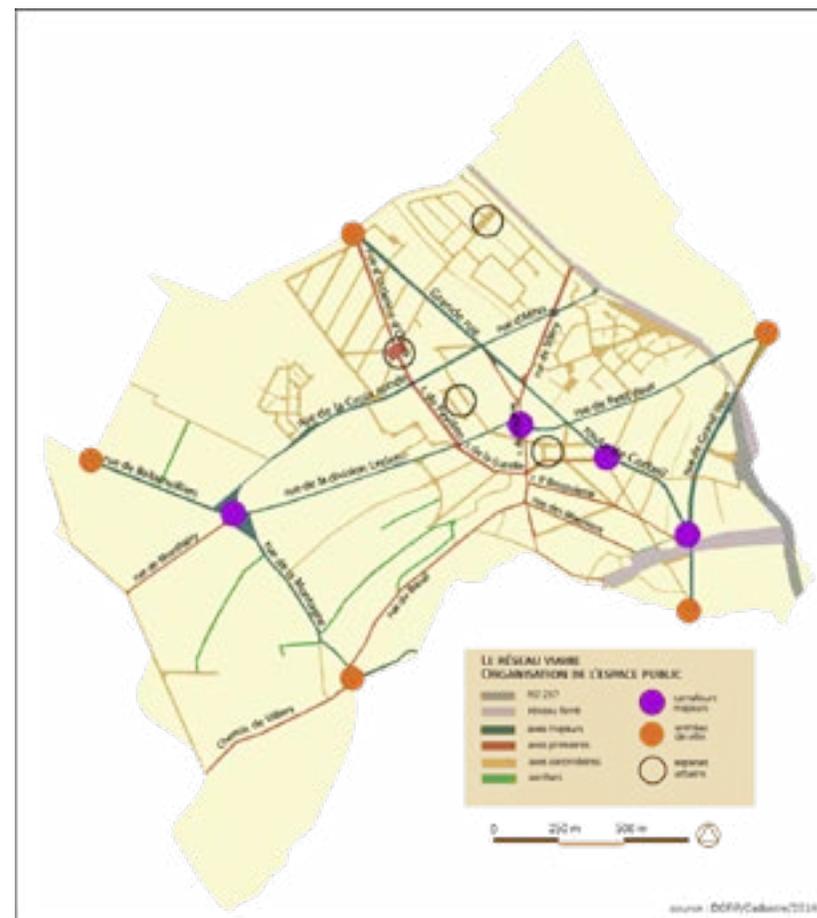
#### 4.5 LES LABELS AGRICOLES

Les types de cultures spinoliennes ne font pas l'objet d'appellation d'origine contrôlée, ni d'appellation d'origine protégée et il n'y a pas d'agriculture biologique certifiée.

Les parcelles agricoles sont accessibles depuis les voiries communales puis par des sentiers. Ces sentiers sont en bon état même si certains ont tendance à rétrécir avec l'avancée des cultures sur le tracé du sentier.

#### 4.6 LE PAYSAGE AGRICOLE

L'espace agricole n'est pas mité par du bâti diffus. L'exploitation agricole possède l'ensemble de ses bâtiments sur des parcelles adjacentes. Le bâti agricole est récent et ne présente pas d'intérêt patrimonial particulier à préserver.



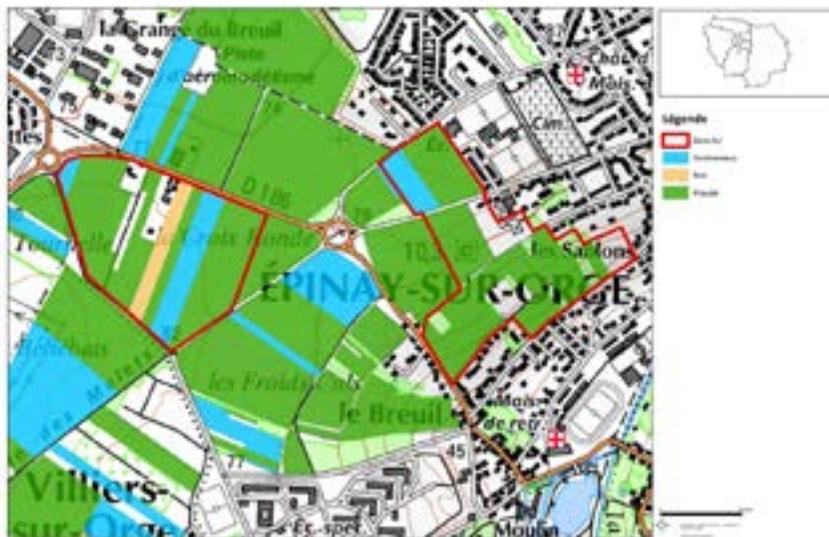
Le réseau viaire et les sentiers agricoles.

#### 4.7 LA CONSOMMATION DES ESPACES AGRICOLES

En 2008, le nombre d'hectares des grandes cultures était de 87,77 hectares. En 2012, les espaces agricoles ont évolués de + 0.42 hectares. L'urbanisation de la commune durant ces 4 ans n'a pas consommé d'espaces agricoles.

Les parcelles nécessaires à la réalisation de la ZAC de la Croix ronde ont fait l'objet d'un avis de l'autorité environnementale régionale le 8 mars 2010 et d'un avis de l'autorité environnementale du Conseil Général de l'environnement et du développement durable du 13 juin 2012. Elles sont classées actuellement en zone AU au niveau du PLU actuel.

Les impacts de la ZAC sur les espaces agricoles sont indiqués comme «très fort» par l'autorité environnemental.



## **CHAPITRE 2 LA GESTION DE L'EAU**

*Contexte*

La loi n°92-3 du 3 janvier 1992 sur l'eau a pour principal objectif « la gestion équilibrée de la ressources en eau » (article 2) afin d'assurer, notamment :

- La préservation des écosystèmes aquatiques, des sites et des zones humides ;
- La protection et la restructuration des eaux souterraines et superficielles;
- Le développement et la protection de la ressource en eau ;
- La valorisation de l'eau comme ressource économique et sa répartition de manière à satisfaire ou à concilier les exigences de la santé, de la salubrité publique, de la sécurité civile et de l'alimentation en eau potable ;
- La conservation et le libre écoulement des eaux et la protection contre les inondations ;
- La préservation de l'agriculture, de la pêche, de l'industrie, de la protection et production d'énergie, du tourisme et des sports nautiques.

La Loi sur l'Eau et les Milieux Aquatiques (LEMA) du 30 décembre 2006 a rénové le cadre global défini par les lois sur l'eau du 16 décembre 1964 et du 3 janvier 1992 qui avaient bâti les fondements de la politique française de l'eau : instances de bassin, redevances, agences de l'eau. Les nouvelles orientations qu'apporte la LEMA sont :

- de se donner les outils en vue d'atteindre en 2015 l'objectif de « bon état » des eaux fixé par la Directive Cadre sur l'Eau (DCE) ;
- d'améliorer le service public de l'eau et de l'assainissement : accès à l'eau pour tous avec une gestion plus transparente ;
- de moderniser l'organisation de la pêche en eau douce.

Enfin, la LEMA tente de prendre en compte l'adaptation au changement climatique dans la gestion des ressources en eau.

Le schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau a été institué par la loi sur l'eau du 3 janvier 1992 dans ses articles 1 à 3 en affirmant la nécessité d'une gestion équilibrée. Ce document fixe pour chaque grand bassin les orientations fondamentales de cette dernière.

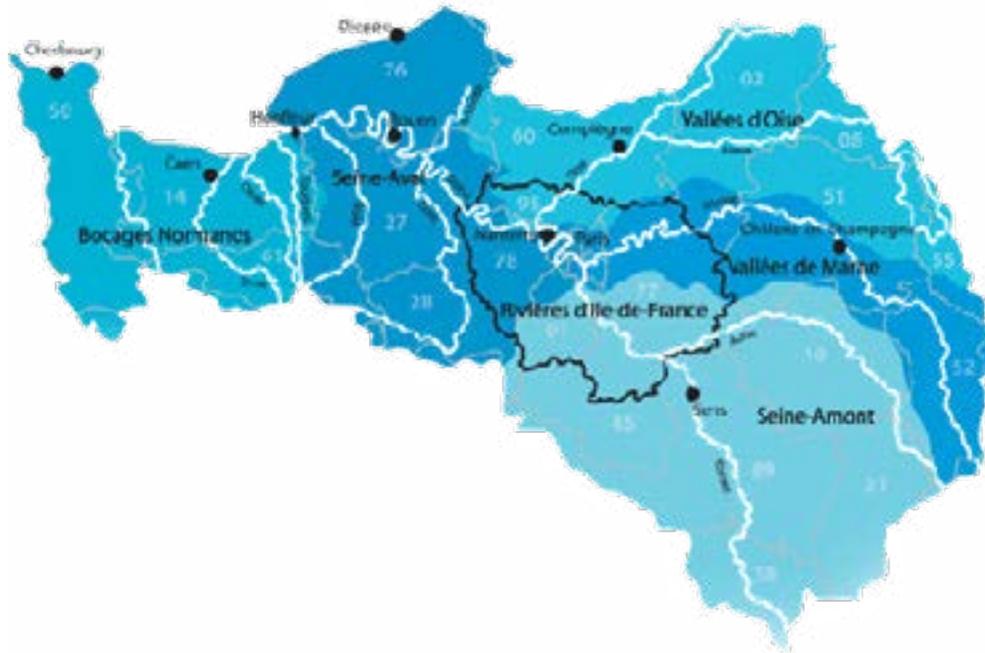
**1. LES ORIENTATIONS DU SDAGE**

Le SDAGE du Bassin Versant Seine-Normandie, dont dépend Epinay-sur-Orge, a été approuvé le 20 novembre 2009 pour la période 2010-2015. *Le SDAGE actuel est en cours de révision et le projet du SDAGE 2016-2021 sera approuvé fin 2015. Le projet de PLU sera mis en compatibilité une fois le SDAGE 2016-2021 approuvé.*

Le SDAGE 2010-2015 fixe les orientations suivantes :

- Diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par les polluants classiques,
- Diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par les substances dangereuses,
- Réduire les pollutions microbiologiques des milieux,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

La commune d'Epinau-sur-Orge appartient à la sous-unité hydrographique Orge-Yvette faisant partie du sous-bassin des Rivières d'Ile de France.



Le bassin Seine-Normandie

Source: Agence de l'eau

## 2. LES ORIENTATIONS DU SAGE ORGE-YVETTE

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux est un document qui fixe les règles générales pour les différents usages de l'Eau et la gestion des Milieux Aquatiques à l'échelle du bassin versant d'une rivière.

La commune d'Epinau-sur-Orge fait partie du SAGE Orge-Yvette qui a été adopté le 9 juin 2006 par arrêté inter-préfectoral. De ce fait il s'applique à toutes les administrations, collectivités territoriales et Etat. Les documents d'urbanisme locaux (SCOT, PLU) doivent être compatibles avec les objectifs de protection des milieux aquatiques définis par le SAGE.

Le SAGE du 9 juin 2006 a été révisé et a donné lieu à l'approbation d'un nouveau document le 2 juillet 2014.

Le SAGE est composé de deux parties :

- Un diagnostic des milieux aquatiques et des usages de l'eau ;
- Une stratégie de gestion des milieux aquatiques et des usages de l'eau sur le territoire Orge-Yvette.

Le document portant sur la stratégie prescrit des orientations en fonction de quatre enjeux:

Le document portant sur la stratégie prescrit des orientations en fonction de quatre enjeux:

- Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau
- Maîtrise des sources de pollutions
- Gestion du risque inondation
- Alimentation en Eau Potable.

Ces quatre enjeux sont divisés en plusieurs objectifs afin de permettre leur mise en œuvre:

### **Restauration et entretien des milieux naturels liés à l'eau**

- Restaurer et protéger les fonds de vallées et les autres milieux humides,

- Améliorer la qualité des milieux naturels liés à l'eau
- Créer une culture de la rivière et des milieux naturels
- Connaître et gérer la ressource en eau à l'échelle globale
- Protéger les nappes phréatiques et les cours d'eau des pollutions diffuses et accidentelles

### Maîtrise des sources de pollutions

- Améliorer le fonctionnement de la collecte et le traitement des eaux usées domestiques
- Améliorer le fonctionnement de la collecte et le traitement des eaux usées autres que domestiques
- Maîtriser les sources de pollutions diffuses et accidentelles pour restaurer l'état chimique des eaux superficielles et des eaux souterraines

### Gestion du risque inondation

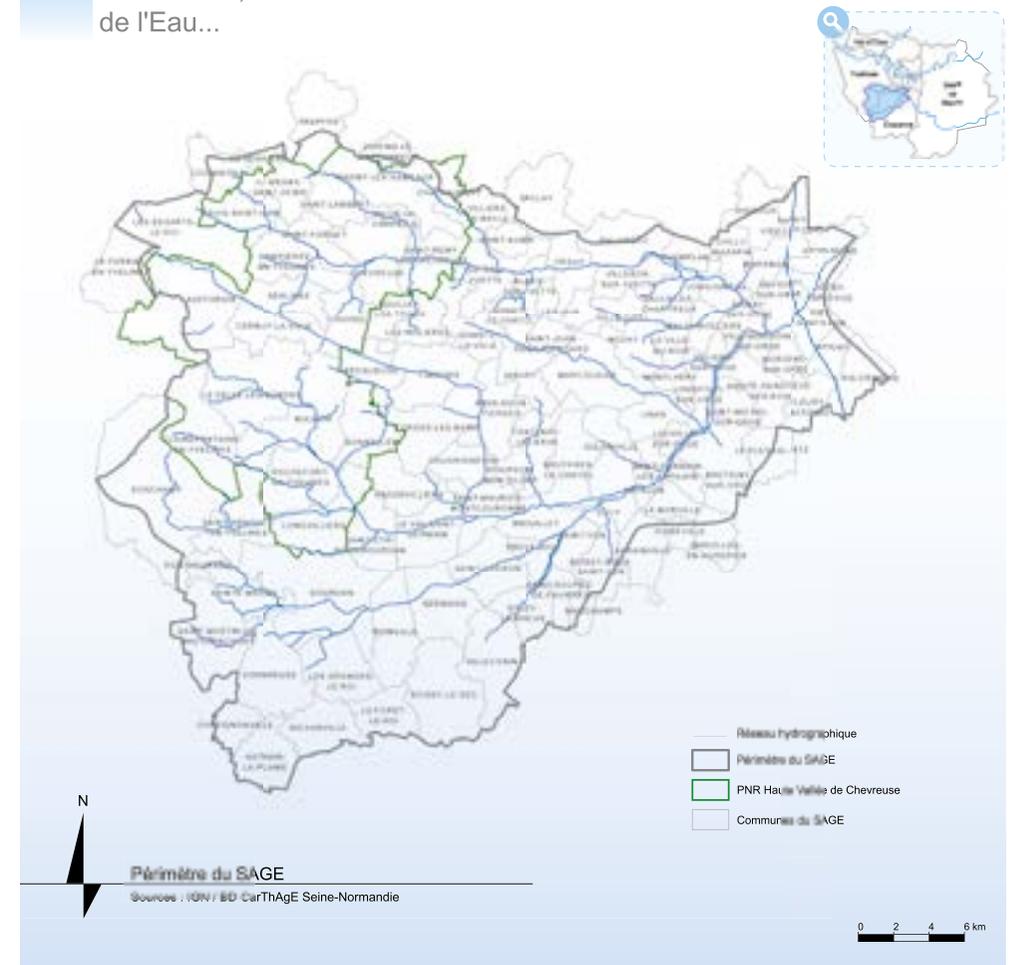
- Protéger les personnes et les biens du risque inondation dans les fond de vallées
- Protéger les personnes et les biens du risque inondation dû aux eaux de ruissellement
- Créer une culture du risque inondation

### Alimentation en Eau Potable

- Gérer durablement le fonctionnement de la distribution d'eau potable
- Protéger les nappes phréatiques des pollutions diffuses et accidentelles
- Assurer la gestion des ressources stratégiques en cas de crise majeure.

## Mise en place du SAGE

Le territoire, les acteurs : la Commission Locale de l'Eau...



Le périmètre du SAGE Orge-Yvette

Source: Commission Locale de l'Eau Orge-Yvette

### 3. L'ALIMENTATION EN EAU POTABLE

#### L'approvisionnement et la distribution

L'approvisionnement de l'eau sur le territoire d'Épinay-sur-Orge est réalisé depuis les usines de Viry-Châtillon, principalement, et de Morsang-sur-Seine puis stockée dans le réservoir de Savigny-sur-Orge. L'eau provient de la rivière la Seine de manière générale, et de manière alternative elle peut provenir de la rivière Essonne et la nappe souterraine de Champigny. La conduite principale traverse Épinay et passe par la rue de la Croix Ronde. La quasi-totalité de la commune est desservie à travers 36 km de canalisations (en 2012).

La communauté d'agglomération Europ'Essonne détient la compétence «eau potable» depuis le 1er Janvier 2007. La collectivité a confié la gestion de l'eau potable à un exploitant privé: la Lyonnaise des eaux. Sur le territoire d'Épinay-sur-Orge, la Lyonnaise des eaux intervient dans le cadre d'une délégation de service public à travers un contrat en concession jusqu'au 31/12/2016. Ce contrat a pour objet le captage, l'adduction, le traitement et la distribution d'eau potable.

Le nombre d'abonnés a augmenté de 3,04% entre 2010 et 2014 alors que la consommation a baissée de 1,21. Cette baisse peut s'expliquer par l'amélioration de l'état des réseaux et donc par la réduction du nombre de fuites. Par conséquent, le rendement du réseau s'améliore en 2012 pour atteindre 84,5%. Toutefois cette hausse ne se confirme pas et reste en dessous de l'objectif fixé par le décret 2012-97, du 27 janvier 2012, qui s'élève à 85% pour de réseaux en secteur urbain.

	2010	2011	2012	2013	2014	EVOLUTION 2010-2014
NOMBRE D'ABONNÉS	2990	3008	3033	3058	3081	+ 3,04 %
CONSOMMATION (en m3)	546 128	563 013	537 804	381 950	539 545	- 1,21 %
CONSOMMATION MOYENNE/JOUR (en m3)	1496	1543	1473	1046	1478	- 1,20 %
CONSOMMATION MOYENNE/ CLIENT (en m3)	183	178	177	125	175	- 4,37 %
RENDEMENT DU RESEAU (en %)		83,6	84,5	83,6	83,6	/

		Épinay-sur-Orge
Création du service	Application du règlement du service	D
	Fonctionnement	D
	Surveillance et entretien des installations	D
Gestion des abonnés	Accueil des usagers	D
	Facturation	D
	Traitement des réclamations clients	D
Entretien	Ouvrages	D
	Compteurs	D
	Branchements	D
	Closures	D
	Canalisations	D
	Équipements électroniques	D
	Devis civil	D
Recouvrement	Ouvrages	C
	Compteurs	D
	Branchements	D
	Closures	C
	Canalisations	C
	Équipements électroniques	D
	Devis civil	C
Travaux neufs	Ouvrages et équipements	C
	Compteurs	U
	Branchements	U
	Branchement plombé	D
	Closures	C
	Canalisations (renforcement / extension)	C
	Mise en conformité	C
Devis civil	C	

D	Prestation à la charge du délégataire
C	Travaux à la charge de la collectivité
U	Prestation à la charge de l'utilisateur (hors prix de l'eau)

#### Répartition des compétences par contrat

Source: Communauté d'Agglomération Europ'Essonne – Rapport annuel 2012 sur le prix et la qualité du service de l'eau potable

## La qualité de l'eau et les branchements en plomb

La qualité de l'eau à Epinay-sur-Orge est bonne. En effet, l'eau respecte les normes de qualité suivantes (données ARS):

## NITRATES

Limite de qualité : ne pas dépasser 50 mg/L.

EPINAY-SUR-ORGE - Moyenne : 20,2 mg/L Maximum : 26,2 mg/L

Nombre de prélèvements : 101

## DURETE EAU CALCAIRE

Il n'y a pas de limite de qualité.

EPINAY-SUR-ORGE - Moyenne : 24,55 °f Maximum : 35,2 °f

Nombre de prélèvements : 101

## FLUOREE

Limite de qualité : ne pas dépasser 1,5 mg/L.

EPINAY-SUR-ORGE - Moyenne : 0,08 mg/L Maximum : 0,1 mg/L

Nombre de prélèvements : 13

## PESTICIDES CLASSE C

EPINAY-SUR-ORGE - eau conforme à la limite de qualité.

Moyenne inférieure au seuil de détection de la méthode d'analyse (Déséthylatrazine)

Nombre de prélèvements : 13

## SULFATES

Référence de qualité : ne pas dépasser 250 mg/L.

EPINAY-SUR-ORGE - Moyenne : 50,2 mg/L Maximum : 65,8 mg/L

Nombre de prélèvements : 101

## ALUMINIUM

Référence de qualité : ne pas dépasser 200 µg/L.

EPINAY-SUR-ORGE - Moyenne : 21,83 µg/L Maximum : 54 µg/L

Nombre de prélèvements : 30

Les branchements en plomb restants à modifier ou à supprimer représentent 8.98% du nombre total de branchement en plomb en 2012 (282).

#### 4. L'ASSAINISSEMENT

La société La lyonnaise des eaux a été sélectionnée comme entreprise fermière pour la délégation de service public relative à l'assainissement. Le contrat d'affermage a débuté le 1er avril 2013 pour une durée de 10 ans.

Ce contrat concerne la gestion des réseaux d'assainissement privés de la commune, avant leurs rejets dans les réseaux publics d'évacuation. La gestion des réseaux publics est assurée par des syndicats intercommunaux. La commune, située au confluent de deux rivières est membre de deux syndicats:

- Syndicat intercommunal pour l'aménagement de la vallée de l'Orge aval (SIVOA)
- Syndicat intercommunal pour l'aménagement hydraulique de la vallée de l'Yvette (SIAHVY).

Le réseau d'assainissement est globalement de type de séparatif et exceptionnellement de type unitaire. Le système séparatif collecte distinctement les eaux usées des eaux pluviales. Les eaux usées sont évacuées vers les collecteurs intercommunaux du SIVOA et du SIAHVY qui se raccordent ensuite dans les réseaux intercommunaux du SIAAP, jusqu'à la station de traitement des eaux usées de Valenton. Les eaux pluviales sont dirigées soit dans l'Orge soit dans l'Yvette.

Le choix technique de mise en séparatif des réseaux a été motivé par plusieurs éléments :

- Les stations d'épuration traitent plus efficacement une eau très concentrée en pollution qu'un effluent dilué ;
- Le traitement d'effluents de concentration très variable est très difficile à réaliser ;

- Les stations d'épuration et les réseaux unitaires qui reçoivent à la fois les eaux usées et les eaux pluviales doivent être surdimensionnées pour pouvoir recueillir les eaux en périodes de fortes précipitations.

*Cette certification porte sur les activités d'exploitation et d'entretien des réseaux et ouvrages de collecte des eaux usées et pluviales soit :*

- 58 889 ml de réseaux
- 30 416 ml séparatif de collecte des eaux usées EU
- 28 473 ml de réseau séparatif de collectes des eaux pluviales EP
- 1 poste de relèvement
- 1 720 regards de visites
- 783 avaloirs et grilles
- 1 séparateur d'hydrocarbure
- 2 bassins de dessablement
- 2 bassins de retenue enterrés (Kosville et l'Engental d'une capacité de 1 000 m<sup>3</sup>, et 3 bassins à ciel ouvert (sentier de l'Yvette, Parc des Templiers, et Impasse des Sources).

#### *Politique environnementale*

Depuis 2004, l'exploitation des réseaux d'eaux usées et d'eaux pluviales de la commune est certifiée ISO 14001 afin de protéger son environnement et le milieu naturel. Cette certification environnementale, délivrée par un organisme indépendant, a été mise en œuvre conjointement avec son délégataire du service public d'assainissement: La Lyonnaise des eaux. Cette norme engage la ville à évaluer les effets de son activité sur l'environnement et à en programmer la réduction.

Cette démarche se décline en objectifs concrets pour la protection de l'environnement dans la commune et pour la satisfaction des habitants, en prenant en compte les priorités de ses différents publics :

- Limitation des risques de débordement d'eaux usées dans le milieu naturel,
- Surveillance et contrôle des rejets industriels et artisanaux,
- Réduction des nuisances sonores lors des opérations de curage,
- Enquête de conformité des branchements et accompagnement des riverains pour une mise en conformité,
- Amélioration de l'information auprès des riverains.

Depuis le renouvellement du contrat d'affermage avec la Lyonnaise de eaux en avril 2013, la commune et l'entreprise fermière ont souhaité conserver ce système de management. Ainsi, ils ont établi les grandes orientations suivantes:

- Améliorer en continue la connaissance et le fonctionnement du réseau
- Pérenniser l'état structurel du patrimoine
- Assurer au quotidien la maîtrise des rejets selon la nature des réseaux
- Gérer les inondations afin de limiter leurs impacts
- Enrichir la collaboration et la communication entre les différents acteurs.

## **BILAN**

Les document supra-communaux fixe différentes orientations à intégrer au sein du document d'urbanisme. Ces orientations portent sur la baisse des pollutions des milieux, la protection des captages d'eau, la prévention du risque inondation et la gestion de la ressource en eau potable.

Concernant la gestion de l'eau potable, la communauté d'agglomération Europ'Essonne a confié la gestion à la Lyonnaise des eaux. La qualité de l'eau est bonne et respecte les normes au vu des données de l'ARS.

Le réseau d'assainissement est principalement de type séparatif et est géré d'un part par la Lyonnaise des eaux et les syndicats de l'Yvette et de l'Orge.

## **ENJEUX**

- Intégrer et respecter les enjeux du SDAGE et du SAGE
- Conserver la qualité de l'eau au vu des normes en vigueur

## **CHAPITRE 3 LA GESTION DES DÉCHETS**

## 1. LE DISPOSITIF LÉGISLATIF

### *Le contexte*

La loi n° 92-646 du 13 juillet 1992 relative aux déchets ainsi qu'aux installations classées pour la protection de l'environnement complète et renforce la réglementation mise en place par les lois n°75-633 et 76- 663 des 15 juillet 1975 et 19 juillet 1976.

Ces textes ont pour objet d'améliorer le stockage et de renforcer le traitement des déchets ménagers et industriels, traduisant ainsi différentes directives communautaires et décisions d'application dans le droit français.

La loi prône trois types de priorités à engager dans les communes :

- .. La réduction des déchets à la source ;
- .. Le tri sélectif ;
- .. La valorisation et la réutilisation des déchets produits.

Concrètement la loi prévoit :

- L'élaboration d'un plan départemental ou interdépartemental d'élimination des déchets ménagers et assimilés et d'un plan régional ou interrégional d'élimination des déchets autres ;
- L'interdiction pour les installations d'élimination des déchets par stockage d'accueillir des déchets ultimes, à compter du 1er juillet 2002.

### *Le Plan Départemental d'élimination des Déchets Ménagers et Assimilés*

Un Plan Départemental d'élimination des Déchets Ménagers et Assimilés (PDEDMA) a été élaboré, pour l'Essonne, en novembre 2002 afin de fixer des objectifs de réduction des déchets.

Toutefois, depuis la loi de décentralisation n°2004-809 du 13 août 2004 relative aux libertés et responsabilités locales, l'élaboration d'un plan régional d'élimination des déchets ménagers et assimilés est confiée à la Région Ile-de-France. La loi est entrée en vigueur dès le 1er janvier 2005 et la Région Ile-de-France a adopté le 26 novembre 2009 le nouveau PREDMA.

Les principaux objectifs du PREDMA à l'horizon 2019 sont de :

- diminuer la production de déchets de 50 kg/habitant.
- augmenter de 60% le recyclage des déchets ménagers.
- doubler la quantité de compost conforme à la norme.
- diminuer de 25% les déchets incinérés et de 35% les déchets enfouis.
- favoriser une meilleure répartition géographique des centres d'enfouissement.

## 2. LA COLLECTE ET LE TRAITEMENT DE DÉCHETS

### *La collecte communale*

Une entreprise (Nom) gère la collecte des déchets de la commune depuis le 1er juin 2010. Cette collecte est passée du tri-flux au bi-flux. Ains, les journaux, revues et magazines sont collectés dans les bacs orange avec les emballages, le bac vert restant pour le verre.

De manière globale:

- Le verre, le papier et les emballages sont collectés dans des bacs de couleurs différentes et ramassés une fois par semaine,

- Les ordures ménagères sont stockées dans des sacs en plastique remis par la commune aux habitants de logements individuels et dans des containers également remis par la commune pour les collectifs et ramassés deux fois par semaine,

- Les déchets verts sont collectés dans des sacs papier remis par la commune, une fois par semaine du 15 mars au 30 novembre,

- Les encombrants sont ramassés, à domicile, une fois par mois.

Le calendrier des collectes est tel que :

Lundi déchets verts sur toute la ville (de mi-mars à fin novembre),

Mercredi ordures ménagères sur toute la ville,

Mercredi verre sur toute la ville,

Vendredi emballages et papiers sur toute la ville,

Samedi ordures ménagères sur toute la ville,

La collecte des encombrants est réalisée le 2e vendredi de chaque mois sur l'ensemble de la commune.

En 2010, la commune a obtenu le label QualiTri, comme six autres collectivités franciliennes. Les critères de sélection du label QualiTri sont regroupés autour de quatre axes représentatifs de la qualité :

- service : satisfaire les usagers par l'information ;
- économie : maîtriser les coûts de gestion (suivi des tournées, ...) ;
- environnement : améliorer les performances et limiter les impacts (taux de valorisation des déchets, évaluation de la consommation de carburant, collecte des déchets dangereux, ...) ;
- social : améliorer les conditions d'hygiène et de sécurité du personnel.

### *Les déchèteries*

#### **La déchetterie municipale**

Une déchetterie municipale, réservée aux habitants de la commune, est ouverte le mardi, mercredi, vendredi et samedi sur présentation du badge SIREDOM.

Les dépôts autorisés, limités à 1 m<sup>3</sup>, sont : les gravats, les déchets verts, les cartons, les déchets d'équipements électriques et électroniques (DEEE), les batteries, les piles, la peinture, les solvants, les vêtements, les huiles, les déchets dangereux des ménages ainsi que le tout-venant.

La collecte des ordures ménagères du centre commercial des Rossays fait l'objet d'une gestion autonome.

**Le SIREDOM**

La commune d'Épinay-sur-Orge fait partie du réseau SIREDOM en tant que commune indépendante.

Le SIREDOM regroupe 116 communes en Essonne et 13 en Seine et Marne adhérant au syndicat, soit directement, soit par l'intermédiaire d'un EPCI, auxquelles s'ajoute 1 commune cliente. Ces communes regroupent 748 756 habitants (INSEE 2010). Elles sont réunies autour des mêmes objectifs de prévention, traitement et valorisation des déchets sur le territoire des collectivités du Syndicat.

Le syndicat agit sur plusieurs fronts pour notamment :

- Traiter et valoriser les déchets : recyclage, compostage, production d'énergie,...
- Accompagner les collectivités membres du syndicat pour mettre en place la collecte sélective et les aider à en assurer le suivi,
- Sensibiliser aux questions de prévention et réduction des déchets, promouvoir des opérations de prévention et accompagner les collectivités dans la mise en place et le suivi de celles-ci,
- Produire des outils d'information et de communication,
- Gérer les contrats avec les partenaires.

	Mode d'organisation	Collecte SIREDOM	Traitement SIREDOM
Ordures ménagères	Porte à porte		X
Emballages	Porte à porte		X
Verre	Porte à porte		X
	Apport volontaire	X	X
Journaux-revues-magazines	Porte à porte		X
	Apport volontaire		X
Déchets végétaux	Porte à porte		X
Déchets végétaux	Déchèteries	X	X
Encombrants	Porte à porte		X
Déchets des services techniques			X
Bois	Déchèteries	X	X
Tout venant	Déchèteries	X	X
Brevets	Déchèteries	X	X
Feraille	Déchèteries	X	X
DEEE	Déchèteries	X	X
EDM	Apport volontaire	X	X
	Déchèteries	X	X

Répartition de la gestion selon le type de déchet  
Source: SIREDOM



Répartition des équipements de traitement des déchets  
Source: SIREDOM

*Le Centre Intégré de Traitement des Déchets de vert le grand*

Le SIREDOM s'est fixé une stratégie durable de traitement des déchets afin de répondre aux objectifs du Grenelle de l'environnement, notamment sur la valorisation des déchets. Pour cela, il investit dans des installations performantes comme le Centre Intégré de Traitement des Déchets de Vert-le-Grand et diversifie ses modes de valorisation en fonction de la composition des déchets.

Le Centre Intégré de Traitement des Déchets (CITD) de Vert-le-Grand en Essonne réunit sur un même site un ensemble de solutions performantes et innovantes pour le traitement des déchets dans le respect de l'environnement depuis juin 1999. Le Centre est exploité par la société P.S.E filiale de la SEMARDEL, partenaire du SIREDOM.

Il comprend :

Une unité de valorisation énergétique

Les ordures ménagères résiduelles sont traitées par incinération et la chaleur ainsi récupérée produit de l'énergie sous forme d'électricité : 110 456 MWh en 2013, soit l'équivalent de la production d'électricité produite par une ville de 40 000 habitants.

Une plateforme de maturation des mâchefers

Le centre de maturation des mâchefers du CITD de Vert-le-Grand a une capacité de production de 40 000 tonnes valorisables. Les mâchefers et ferrailles issus de l'incinération sont valorisés en sortie sur cette plateforme.

Un centre de tri

D'une capacité de traitement de 43 000 tonnes/an, le centre de tri de Vert-le-Grand réceptionne tous les déchets des conteneurs de collecte sélective. 9 catégories de matériaux sont triés. Les papiers, bouteilles en plastiques, briques alimentaires, boîtes de conserve... rejoignent la chaîne du centre de tri pour être littéralement « passés au crible ».

Une plateforme de transfert du verre

Le verre collecté est acheminé sur une plate-forme de stockage à Vert-le-Grand où il fait l'objet d'un premier contrôle visuel. Puis, il est acheminé vers un centre de traitement où il subit différentes transformations et l'usine verrière où le calcin donne naissance à de nouvelles bouteilles.



Disposition du centre de traitement des déchets

Source: SIREDOM

## **CHAPITRE 4 LES RISQUES ET LES NUISANCES**

## 1. LE CADRE LÉGISLATIF DE LA PRÉVENTION CONTRE LES RISQUES MAJEURS

Un aléa, c'est-à-dire un événement potentiellement dangereux, n'est un risque majeur que s'il s'applique à une zone où sont présents des enjeux humains, économiques et environnementaux.

Afin de réduire la vulnérabilité des populations vis-à-vis des risques majeurs, l'Etat a développé des programmes d'information dans les communes à risques, ce par l'intermédiaire des préfetures et des collectivités territoriales.

L'information préventive a été instaurée par l'article 21 de la loi du 22 juillet 1987 relative à l'organisation de la sécurité civile, à la protection de la forêt contre l'incendie et à la prévention des risques majeurs qui stipule que : « le citoyen a le droit à l'information sur les risques qu'il encoure en certains points du territoire et sur les mesures de sauvegarde pour s'en protéger ».

Le décret du 11 octobre 1990 relatif à l'exercice du droit à l'information sur les risques majeurs, précise le contenu et la forme des informations auxquelles doivent avoir accès les personnes susceptibles d'être exposées à des risques majeurs, ainsi que les zones dans lesquelles cette information sera réalisée.

Deux documents établis par le préfet, sont à la base de cette information :

- le DDRM (Dossier Départemental des Risques Majeurs) : il est destiné aux responsables et acteurs du risque dans le département ;
- le DCS (Dossier Communal Synthétique) a une vocation communale. Il est établi conjointement entre l'Etat et la commune, à partir du DDRM.

De plus, le maire doit réaliser un DICRIM (Dossier d'information Communal sur les Risques Majeurs) qui sera mis à la disposition du public.

## 2. LES RISQUES DE TRANSPORT DES MATIÈRES DANGEREUSES

Une matière dangereuse est une substance qui, par ses propriétés physiques ou chimiques, ou bien par la nature des réactions qu'elle est suscep-

tible de mettre en œuvre, peut présenter un danger grave pour l'homme, les biens ou l'environnement. Elle peut être inflammable, toxique, explosive, corrosive ou radioactive.

Le transport des matières dangereuses (TMD) est considéré comme un risque technologique. Il a donc les mêmes manifestations que le risque industriel (incendie, explosion, nuage toxique, pollution des eaux). Ces dernières peuvent être associées. Les accidents sont très redoutés à cause de leur caractère aléatoire et à la difficulté de les prévenir. Le risque TMD est un risque technologique pouvant se produire en n'importe quel point du territoire.

- le transport routier et ferré

Le risque à Epinay-sur-Orge est lié au mode de transport par voie routière et principalement l'autoroute A6 et la RD 257. Le réseau routier n'est pas dangereux en lui-même. Cependant certaines sections, par leurs caractéristiques, peuvent dans le cas de perte de contrôle d'un véhicule, conduire à des sinistres.

Aucun accident TMD n'a été recensé sur le territoire communal à ce jour.

- le transport par canalisations

La commune d'Epinay-sur-Orge est concernée par des risques liés au transport de matières dangereuses par canalisation de gaz haute pression. Plusieurs types d'accidents peuvent intervenir: rejet du produit véhiculé, inflammation de la fuite, éclatement de la canalisation, explosion du produit suite à une fuite.

Les matières en cause peuvent regrouper en deux catégories principales : les hydrocarbures liquides ou les gaz liquéfiés ou non (gaz naturel, butane, propane, éthylène...).

Plusieurs causes peuvent être identifiées :

- Les causes les plus fréquentes sont celles externes qui correspondent à l'impact des travaux totalement indépendants de la canalisation qui endommagent ou perforent la canalisation (travaux de terrassement, travaux agricoles ou autres) ;
- Les causes d'accident peuvent être liées à l'état des canalisations. Il s'agit alors de défaillances dues au matériel (piquage, défaut dans les soudures, corrosion, fissuration sous l'effet de contraintes extérieures).

Les autres causes pouvant être à l'origine d'accident sur les canalisations sont liées aux agressions naturelles telles que les glissements de terrain, le gel voire les impacts de foudre.

### 3. LES INSTALLATIONS CLASSÉES POUR LA PROTECTION DE L'ENVIRONNEMENT

Depuis 1976, les établissements pouvant être source de danger sont soumis à la loi n°76-663 du 19 juillet 1976 relative aux installations classées.

Les installations classées sont définies à l'article 1» de cette loi comme tel : « les usines, ateliers, dépôts, chantiers et d'une manière générale les installations exploitées ou détenues par toute personne physique ou morale, publique ou privée, qui peuvent présenter des dangers ou des inconvénients soit pour la commodité du voisinage, soit pour la santé, la sécurité, la salubrité publiques, soit pour l'agriculture, soit pour la protection de la nature et de l'environnement, soit pour la conservation des sites et des monuments ».

Une nomenclature a été établie par décret et modifiée plusieurs fois par des circulaires.

Les installations sont soumises à autorisation ou à déclaration selon la gravité des dangers ou des inconvénients que peut présenter leur exploitation. Ainsi les installations présentant de graves dangers ou inconvénients sont soumises à autorisation préfectorale. Cette dernière ne peut être accordée que si les dangers ou inconvénients peuvent être prévenus par des mesures spécifiées dans l'arrêté. Les installations soumises à déclaration ne présentent pas les mêmes dangers ou inconvénients que les premières. Elles doivent cependant respecter les prescriptions générales édictées par le préfet en vue d'assurer dans le département la protection des intérêts sanitaires, sécuritaires, agricoles, environnementaux, culturels et historiques.

Epinay-sur-Orge possède deux établissements soumis à enregistrement au titre des installations classées :

- la société C.S.F
- TOTAL Marketing Service.

#### 4. LA POLLUTION DES SOLS

Epinay-sur-Orge ne dispose pas de site répertorié par le ministère de l'environnement au titre de la pollution des sols.

#### 5. LE BRUIT

Conformément aux dispositions de l'arrêté interministériel du 30 mai 1996 et en application de l'arrêté préfectoral du 19 mars 2000 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres et prescrivant l'isolation acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, certaines voies ont été classées en cinq catégories selon le bruit qu'elles engendrent, la catégorie 1 étant la plus bruyante. A ce titre, les constructions nouvelles situées dans un secteur affecté par le bruit doivent faire l'objet d'une isolation acoustique selon les dispositions fixées par l'arrêté du 30 mai 1996, pour les bâtiments d'habitation et par l'arrêté du 9 janvier 1995, pour les bâtiments d'enseignement.

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

Sur la commune d'Epinay-sur-Orge, sont applicables les dispositions des arrêtés préfectoraux :

- n° 0109 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier national pour l'autoroute A6 classée dans sa totalité en catégorie 1 ;
- n° 108 du 20 mai 2003 relatif au classement sonore du réseau routier ferroviaire pour le RER classé dans sa totalité en catégorie 2 ;
- n° 2005-DDE-SEPT-085 du 28 février 2005 relatif au classement sonore du réseau routier départemental pour la RD 257.

#### 6. LES RISQUES D'INONDATION

- Le Plan d'exposition aux risques d'inondation de l'Orge (PERI)

Le PERI, qui couvre le territoire de 15 communes riveraines de l'Orge a été approuvé par arrêté préfectoral en date du 13 décembre 1993.

Le périmètre a été établi sur la base des relevés effectués lors de la crue de 1978. Le règlement joint au PERI définit les mesures de prévention à mettre en oeuvre contre le risque inondation.

Le territoire de la commune est couvert par :

- une zone rouge estimée très exposée (aléa fort) ;
- une zone bleue exposée à des risques moindres (aléa moyen) ;
- une zone blanche identifiée sur le reste du territoire communal pour laquelle il n'existe pas de risque prévisible ou jugé acceptable, la probabilité d'occurrence d'inondations et les dommages éventuels étant négligeables.

Dans les zones les plus exposées (zone rouge), toute construction en dur est interdite.

Dans les zones bleues, les remblais, l'aménagement ou l'habitat des sous-sols sont interdits.

Depuis le 11 octobre 1995, date de publication du décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995, ce plan vaut désormais plan de prévention des risques d'inondation et est annexé au PLU comme servitude d'utilité publique conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme.

- Le Plan de Prévention aux Risques Inondation de l'Yvette (PPRI)

Le PPRI de l'Yvette qui couvre le territoire de 11 communes a été approuvé par arrêté préfectoral du 26 septembre 2006.

L'évaluation des hauteurs d'eau et des vitesses a été réalisée à partir d'une crue d'occurrence centennale, conformément aux circulaires ministérielles des 24 janvier 1994 et 24 avril 1996.

Le PPRI définit trois classes d'aléas (très fort, fort et moyen) ainsi que trois types d'enjeux (zones non urbanisée, urbanisée, urbanisée de centre urbain), ce qui conduit à la définition de six zones.

Le règlement définit pour chacune de ces zones les mesures d'interdictions et les prescriptions qui y sont applicables. De plus, il énonce des mesures obligatoires et des recommandations sur les biens et les activités existants. Comme le PERI de l'Orge, ce plan est annexé au PLU comme servitude d'utilité publique conformément à l'article R.126-1 du code de l'urbanisme.

Le règlement du PLU définit la règle générale « de zéro rejet » et de la recherche de la solution permettant sa mise en oeuvre.

- Le Plan de prévention du risque d'inondation des vallées de l'Orge et de la Salmouille (PPRI)

Il a été prescrit par arrêté interpréfectoral du 21 décembre 2012. En cours d'élaboration, il devrait être approuvé en 2015 et est appelé à se substituer au PERI.

## 7. LES RISQUES DE RETRAIT-GONFLEMENT DES ARGILES

Le retrait gonflement des argiles est un phénomène qui est largement lié au climat, les argiles réagissant comme des éponges vis-à-vis de l'eau, elles l'emprisonnent. Dans les régions tempérées cela constitue l'état normal des couches argileuses. En cas de sécheresse, l'eau contenue dans les argiles s'évapore, faisant ainsi diminuer le volume des masses argileuses, cela déstabilise les sols et entraîne des dommages dans les constructions qui se trouvent en surface (fissures,...)

La commune est située sur un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses.

De plus, des sinistres « sécheresses » relatifs à ces aléas ont été déclarés sur la commune entre 1990 et 2003 et des arrêtés portant constatation d'état de catastrophe naturelle ont été publiés au journal officiel les 12 août 1991, 25 janvier 1993 et 28 mai 1997.

En 2000, une cartographie des aléas de retrait-gonflement d'argile dans le département de l'Essonne a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière.

La carte départementale d'aléas a été élaborée à partir de la carte synthétique des formations argileuses ou marneuses du département. Le principe retenu consistant à hiérarchiser les formations argileuses ainsi identifiées en fonction de leur plus ou moins grande sensibilité à l'aléa retrait-gonflement.

Cette hiérarchisation est basée sur la prise en compte de trois caractéristiques quantifiables :

- La composition minéralogique en formations argileuses ;
- Le comportement géotechnique du matériau ;
- La densité de sinistre recensée dans la zone d'affleurement.

Le classement des formations argileuses ou marneuses se fait ensuite en fonction de l'indice d'aléa.

A Epinay-sur-Orge, les trois niveaux d'aléas sont recensés :

- les aléas faibles qui correspondent à la présence de sables de Fontainebleau ;
- les aléas moyens qui correspondent aux argiles à meulière de Brie ;
- les aléas forts qui correspondent aux formations de versant, éboulis, colluvions.

Les zones d'aléas sont localisées prioritairement sur les côteaux de l'Orge et de l'Yvette.

## 8. LA QUALITÉ DE L'AIR

Depuis la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie (LAURE) adoptée le 30 décembre 1996, l'attention portée à la qualité de l'air a été renforcée. En Ile-de-France, AIRPARIF est chargé du suivi et des mesures de qualité de l'air. Des capteurs ont d'ailleurs été installés dans le secteur de la Croix Ronde.

La qualité de l'air est calculée sous forme d'indice ATMO, déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques.. L'indice ATMO prend en compte tous les polluants contenus dans l'air, dont les principaux sont :

- le dioxyde de soufre SO<sub>2</sub>, d'origine industrielle ;
- les poussières PM<sub>10</sub>, d'origine industrielle et automobile ;
- le dioxyde d'azote NO<sub>2</sub>, d'origine industrielle et automobile ;
- l'azote O<sub>3</sub>, d'origine automobile.

Les résultats sont classés selon une échelle des valeurs allant de 1, qualité excellente, à 10, qualité très mauvaise.

- L'indice maximum relevé sur la commune est actuellement de 8 ;
- Le pourcentage de jours pendant lesquels l'indice est inférieur ou égal à 4 (indice bon) est de 85 % ;
- Le pourcentage de jours où l'indice était supérieur ou égal à 6 (indice médiocre) est de 8 %.

## 9. LES ONDES ÉLECTROMAGNÉTIQUES

Le seul site accueillant des antennes de radiotéléphonie sur le territoire communal est situé sur un des édifices de l'hôpital de Perray Vaucuse. Il s'agit d'un site multi-opérateurs (4 antennes).

## **CHAPITRE 5 LE PATRIMOINE BÂTI ET NATUREL**

Sur le territoire de la commune sont recensés au titre des monuments historiques inscrits :

- la borne de la Première République, dans le jardin de la mairie inscrite en 1929) ;
- le vieux pont de Balizy dit Pont des Templiers (inscrit en 1930) sur la limite avec la commune de Longjumeau. Seul reste de la Commanderie de Balizy, fondée en 1288, le pont à trois arches porte la croix de Jérusalem sur une pierre de la grande arche ;
- le parc du domaine de Sillery, inscrit en 2006. Aménagé en 1837 par le paysagiste Louis-Sulpice Varé : construction de bassins, système de distribution des eaux, décoration romantique avec cascades, grotte et îlots boisés. De 1861 à 1867, l'aménagement du parc est complété, essentiellement pour les éléments de canalisations. Dans les années 1880, l'installation des canalisations d'eau est achevée, un bassin de pisciculture creusé et une cressonnière aménagée.

Au-delà des éléments de patrimoine protégés au niveau national, il faut noter la présence sur la commune d'un patrimoine bâti d'intérêt local qu'il importe de préserver : l'église, la mairie, les châteaux de Perray Vaucluse et de Sillery.

A noter également, deux sites archéologiques recensés sur la commune :

- Le site de l'église Saint-Leu Saint-Gilles et ses abords (habitat et cimetière médiéval) ;
- Le site du Breuil (ancien prieuré disparu des IXème et Xème siècle).

De plus sur l'ensemble du territoire communal sont applicables :

- les prescriptions de la loi du 27 septembre 1941, validée par l'ordonnance du 13 septembre 1945, dont l'article 14, prévoit la déclaration immédiate de toute découverte fortuite à caractère archéologique ;
- Les dispositions de la loi n°80-532 du 15 juillet 1980 protégeant les terrains contenant des vestiges archéologiques.

# **PARTIE 4**

## **JUSTIFICATIONS DES CHOIX**

# 1 Objectifs du PLU et articulation avec les documents d'urbanisme et d'environnement

## 1.1 Objectifs de révision du PLU

Le 27 novembre 2014, le Conseil Municipal a prescrit la révision du Plan Local d'Urbanisme. Depuis la révision du POS, et le passage en PLU le 19 décembre 2008, le document d'urbanisme n'a pas évolué de manière globale. Entre 2008 et 2013, aucune évolution n'a été apportée et entre 2013 et 2014 les changements n'ont porté que sur des éléments précis ne remettant pas à jour le projet d'aménagement du territoire dans sa totalité.

La commune a donc souhaité une révision générale afin de déterminer un projet de développement cohérent et actuel face aux évolutions législatives et territoriales.

La révision du PLU permet une mise en adéquation du document face aux évolutions législatives ayant eu lieu depuis 2008. L'élaboration du document intègre les mesures liées aux lois Grenelle 1 (loi du 3 août 2009), Grenelle 2 (loi du 12 juillet 2010) et ALUR (loi du 24 mars 2014).

Cette révision permet également de mettre en compatibilité le futur PLU avec les documents de planification supra-communaux adoptés depuis 2008.

Les principaux documents supra-communaux concernés sont le Schéma Régional de Cohérence Ecologique adopté le 21 octobre 2013 le Schéma Directeur de la Région Ile de France adopté le 27 décembre 2013, et le Plan de Déplacements Urbains d'Ile de France adopté le 19 juin 2014.

## 1.2 Un projet communal : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables

Le projet d'aménagement et de développement durable traduit la volonté de conduire l'évolution de la ville d'Épinay-sur-Orge de manière qualitative et équilibrée sur le long terme. Il résulte d'une analyse du diagnostic territorial thématique qui a permis de déterminer les orientations suivantes :

- Conserver l'organisation générale d'Épinay-sur-Orge, tout en améliorant son fonctionnement ;
- Conforter sa diversité de fonctions, la richesse de ses formes urbaines et de ses espaces naturels ;
- Conforter la qualité du cadre de vie dans tous les quartiers.

Le PADD a été présenté et débattu par les élus en conseil municipal lors de la séance du 18 décembre 2015, conformément à l'article L.153-12 du Code de l'Urbanisme.

## 1.3 Les documents d'urbanisme supra communaux

### LE SDRIF

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France est un document d'aménagement du territoire qui définit une vision globale à 25 ans de l'Ile de France et affiche des objectifs à prendre en compte au niveau local. Afin de faire face aux évolutions de la société, ce document majeur est revu périodiquement.

Le Schéma Directeur d'Île de France, approuvé le 27 Décembre 2013 par décret pris en Conseil d'Etat, définit les grandes orientations d'aménagement et de développement au niveau de la région Ile de France à l'horizon 2030.

Le projet d'aménagement régional définit par le SDRIF de 2013 se compose de trois grands axes :

- 1 Relier-structurer** : réseaux de transports et équipements,
- 2 Polariser-équilibrer** : densification et extension urbaine,
- 3 Préserver et valoriser** : protection des espaces.

Ces axes définissent des orientations globales au niveau régional. Toutefois, la commune d'Epinay-sur-Orge n'étant pas couvert par un Schéma de Cohérence Territoriale (SCoT) ou un schéma de secteur, les orientations du SDRIF s'appliquent directement.

Ainsi, les trois axes du SDRIF prévoient plusieurs objectifs d'aménagement pour les prochaines années.

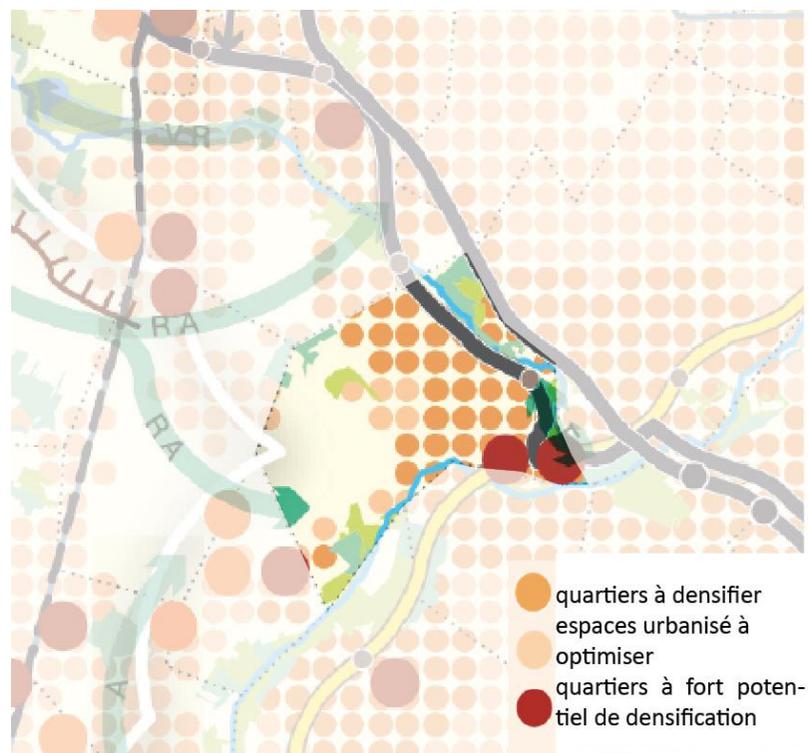
### Compatibilité avec le SDRIF

Le SDRIF approuvé par Décret du 27 décembre 2013 impose une obligation de moyens en matière de densification des espaces d'habitats et de la population à l'horizon 2030, en fixant un seuil minimal de densification à l'échelle de la commune en tenant compte de sa desserte (présence de gares de transports en commun).

La commune d'Épinay-sur-Orge est concernée par trois types d'espaces urbanisés identifiés au SDRIF :

- **les espaces urbanisés à optimiser**
- **les quartiers à densifier**
- **les quartiers à fort potentiel de densification autour des gares**

- **les quartiers à fort potentiel de densification, situés dans un rayon de 1000 m autour des gares**, ils devraient faire l'objet, à l'horizon 2030, d'une augmentation d'au moins 15 % de la densité humaine ou de la densité moyenne des espaces d'habitat;



Les orientations du SDRIF

Source: source : IAU-Ile-de-France/SDRIF 2013

## LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS D'ÎLE DE FRANCE (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains d'Île de France, approuvé le 19 juin 2014, a pour objectif de définir les principes d'organisation de personnes, des transports de marchandises, de la circulation et du stationnement.

Ce Plan prévoit quatre prescriptions :

- Donner la priorité aux transports collectifs, tels que les transports ferroviaires, les transports guidés et les bus, et réglementer le stationnement le long des axes des transports collectifs.
- Réserver de l'espace pour le stationnement vélo sur l'espace public à travers la mise en œuvre de places de vélos dans les zones urbaines et à urbaniser des plans locaux d'urbanisme ( PLU) et dans un rayon de 800 m autour des pôles d'échange multimodaux.
- Prévoir un espace dédié aux vélos dans les constructions nouvelles à travers l'instauration de normes et recommandations au sein du PLU.
- Limiter l'espace de stationnement dédié aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux et de commerces en fixant le nombre maximal de places à construire au sein du PLU afin d'orienter le choix du mode de transport pour se rendre à son travail vers les modes alternatifs à la voiture particulière.

Le PLU d'Epinay-sur-Orge se doit d'être compatible avec les prescriptions du PDUIF ainsi qu'avec celles *du Plan Local de Déplacements de la Communauté d'Agglomération d'Europ'Essonne élaboré le 27 juin 2007.*

## **LE PROGRAMME LOCAL DE L'HABITAT (PLH)**

Le Programme Local de l'Habitat (PLH) a été adopté par la Communauté d'Agglomération Europ'Essonne le 2 Février 2011 pour la période 2010-2015. Le PLH est mis en œuvre pour 10 communes puis pour 15 telles que Ballainvilliers, Champlan, Chilly-Mazarin, Epinay-sur-Orge, La Ville du Bois, Linas, Longjumeau, Massy, Marcoussis, Montlhéry, Nozay, Saulx-les-Chartreux, Villebon-sur-Yvette, Villejust et Morangis. Le PLU se doit d'être compatible avec le PLH approuvé.

Les objectifs globaux sur l'ensemble des communes sont :

- Favoriser une meilleure maîtrise et utilisation foncière,
- Appuyer les projets de constructions d'éco-quartier, de reconversion de friches des communes,
- Travailler à la rénovation urbaine et à l'amélioration de l'habitat,
- Intéresser les promoteurs à une démarche de construction à des coûts maîtrisés,
- Remettre sur le marché des logements vacants,
- Adapter les logements au changement climatique au vieillissement et au handicap,
- Augmenter la construction de logements sociaux,
- Développer l'accession à la propriété abordable,
- Mettre en cohérence l'habitat, les transports en commun et les lieux d'activités économiques pour limiter les déplacements en voiture.

Ce PLH fixe les orientations suivantes pour la commune d'Epinay-sur-Orge:

- Maîtrise du foncier et mobilisation de celui-ci pour la construction de logements sociaux,
- Amélioration et adaptation de l'existant aux nouveaux besoins.

## 2 Choix retenus et justifications du Projet d'Aménagement (PADD) et de Développement Durable et des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

### 2.1 Le projet d'aménagement et de développement durable

Le bilan du diagnostic et les orientations majeures qui en découlent permettent de préciser les choix retenus pour l'élaboration du Projet d'aménagement et de développement durable.

Conformément à la loi du 12 juillet 2010 portant Engagement National pour l'environnement, qui a modifié l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.

Le projet d'aménagement et de développement durables arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de l'établissement public de coopération intercommunale ou de la commune.

Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »

Les notions clés d'organisation générale, de diversité des fonctions et de qualité du cadre de vie permettront de décliner les trois grandes orientations déclinées par des actions successives et cohérentes grâce à :

Une règle d'urbanisme élaborée en cohérence avec le projet ;

Une politique ciblée et active de la ville ;

Une contribution des différents acteurs intervenant, en partenariat avec la ville, pour la réalisation des projets de la commune.

Par ailleurs, le PADD d'Epinay-sur-Orge s'organise autour de 3 piliers complémentaires déclinées en enjeux et objectifs.

## **FAVORISER UN DEVELOPPEMENT SOLIDAIRE ET INTERGENERATIONNEL**

Epinay-sur-Orge doit poursuivre son développement de manière maîtrisée et équilibrée pour que l'essor de la commune profite à tous les Spinoliens.

## **CONSTRUIRE DES LOGEMENTS POUR TOUS**

La vitalité de la ville passe par une mixité générationnelle et sociale ne peut exister que par la constitution d'une offre diversifiée en logements, adaptée aux besoins de tous les habitants et permettant un parcours résidentiel complet sur la commune. Le PLU permettra donc de prendre en compte la diversité des besoins et apportera des réponses aux attentes spécifiques des jeunes, des personnes seules et des personnes âgées.

Le parc de logements sociaux est insuffisant au regard de la loi SRU, mais ceux-ci sont répartis sur le territoire communal dans le respect du principe de mixité sociale. La commune a engagé un rééquilibrage géographique avec des opérations mixtes comprenant des logements sociaux. La ville poursuivra autant que possible cette mixité.

## **DIVERSIFIER LES TYPOLOGIES DE LOGEMENTS**

Offrir des logements pour tous, c'est aussi réaliser un parc diversifié en termes de taille de logements. Afin d'éviter la prédominance de grands logements et pour favoriser un parcours résidentiel complet sur la ville, un rééquilibrage sera opéré vers la production de logements pour des personnes seules ou des ménages sans enfant qui font défaut à l'heure actuelle.

## **RENOVER LE PARC EXISTANT**

En ce qui concerne le parc existant, l'orientation consiste à privilégier une réhabilitation des immeubles situés en centre-ville, n'offrant pas des conditions de vie décentes. Il ne s'agit pas de détruire systématiquement ces logements inconfortables et/ou vacants, parfois situés dans des immeubles présentant un intérêt architectural et urbain, mais d'intervenir en faveur de leur réhabilitation.

## **PERMETTRE A CHACUN DE REALISER SON PARCOURS RESIDENTIEL**

Le parcours résidentiel correspond aux besoins en logements des ménages à chaque étape de la vie et quel que soit leur revenu. Ainsi, chacun doit pouvoir trouver un logement ou continuer à habiter à Epinay-sur-Orge selon les époques de la vie : étudiants, jeunes couples, familles avec enfants, personnes âgées... La commune doit également prévoir, grâce à la réalisation de logements aidés, de logements intermédiaires, de logements aménagés pour les personnes handicapées, l'accueil de personnes pour lesquelles les circonstances de la vie ont engendré des besoins particuliers.

Par ailleurs, afin de garantir l'accueil de toutes les catégories de population, il convient d'intégrer des logements sociaux dans les nouvelles opérations de logement privé.

### **RENFORCER L'OFFRE EN EQUIPEMENTS POUR TOUS, EN PARTICULIER AU CENTRE- VILLE**

Epinay-sur-Orge bénéficie de la présence de nombreux services et équipements culturels, sportifs et associatifs sur son territoire. Si la commune est correctement équipée, des adaptations de son offre devront s'effectuer progressivement notamment pour permettre l'accueil optimal des enfants scolarisés et rendre les équipements existants plus accessibles pour les personnes à mobilité réduite.

### **PRÉSERVER ET DÉVELOPPER L'ACTIVITÉ ÉCONOMIQUE ET COMMERCIALE**

L'activité commerciale d'Epinay-sur-Orge est en décroissance en centre-ville. Le faible taux d'activité de la commune est fortement corrélé au manque de dynamisme de l'offre. La municipalité entend conforter le rôle commercial du centre-ville et définir des secteurs où l'activité sera favorisée, tels que du tertiaire dans le futur pôle de la gare du tram et de l'artisanat (PME-PMI) dans le futur parc d'activités de la Croix Ronde.

Parallèlement elle entend préserver l'activité Agricole en tant qu'activité économique pour demeurer un élément structurant du territoire, dans le respect des décisions entrepreneuriales des agriculteurs, de la SAFER et de l'AEV.

### **CONFORTER LE CADRE DE VIE ET PRÉSERVER LE PATRIMOINE**

Le développement d'Epinay-sur-Orge doit garantir et améliorer le cadre de vie des Spinoliens. Cela passe par plusieurs actions fortes.

### **MAINTENIR L'EQUILIBRE ENTRE POPULATION ET TERRITOIRE**

Epinay-sur-Orge a su rester une ville peu dense. C'est un atout essentiel dans la qualité de vie et propice à une image attractive et de qualité de vie. L'orientation consiste à éviter une densification trop lourde en équilibrant bâti et non bâti par la préservation des cœurs d'îlots.

Epinay-sur-Orge a une vocation essentiellement résidentielle, ce qui n'exclut pas de développer une diversité de ses fonctions qui sera favorisée par une recherche de soutien au maintien des activités commerciales en centre-ville.

### **METTRE EN VALEUR LE PATRIMOINE ET DEVELOPPER UN URBANISME ET UNE ARCHITECTURE DE GRANDE QUALITE DANS TOUS LES PROJETS**

Le patrimoine et la structure urbaine d'Epinay-sur-Orge sont des atouts indéniables quant à l'attractivité de la ville. Ce cadre de vie, hérité de ses origines rurales doit continuer à être préservé et mis en valeur.

Toutefois, il n'est pas question de figer leur évolution, nécessaire compte tenu des nouveaux besoins des habitants, mais de l'encadrer afin de permettre son adaptation, en empêchant les opérations de nature à altérer les spécificités urbaines de ces quartiers.

Ainsi, le PLU doit permettre des évolutions douces, pour agrandir, transformer ou rénover le bâti actuel dans le respect des formes urbaines et de l'architecture d'origine.

Au-delà des éléments du patrimoine ancien existant et des structures paysagères à préserver, il est nécessaire de permettre, dans les nouvelles opérations, la constitution du patrimoine futur par le développement d'un urbanisme et d'une architecture de grande qualité et durable.

### FACILITER L'ACCESSIBILITE ET LES DÉPLACEMENTS

Si Epinay-sur-Orge bénéficie d'une bonne desserte, aujourd'hui on peut déplorer un manque de liaisons Est - Ouest en transports en commun, vers Courtabœuf, le plateau de Saclay et Évry.

Mais le projet de tram qui reliera Versailles à Évry via Épinay-sur-Orge et dont la réalisation est prévue au contrat de projet État - Région permettra de répondre à cette absence de moyens. Ce projet participera au développement des liaisons transversales qui font gravement défaut aujourd'hui et favorisera le transfert vers les transports en commun de nombreux déplacements domicile / travail qui se font en automobile sur des axes routiers encombrés.

A ce titre, une réflexion devra être engagée sur la requalification de certains axes majeurs de la ville (Grande Rue, Route de Corbeil).

La création du pôle gare et de la gare routière sera l'occasion d'améliorer la desserte en transports en commun de la gare RER de la ligne C et de rendre plus performants et plus confortables les déplacements des usagers du RER et du tramway. Le pôle gare sera un véritable pôle intermodal.

Ces moyens de déplacements urbains en transports en commun seront adaptés avec la création du futur quartier de la Croix Ronde, afin de limiter l'usage de la voiture.

## VALORISER LES SENTES ET DEVELOPPER LES LIAISONS DOUCES

Les liaisons douces seront demain un véritable mode de déplacement. Epinay-sur-Orge a déjà bénéficié, dans le cadre du schéma directeur, des liaisons douces mises en place par Europ'Essonne (ancienne communauté d'agglomération), d'aménagements en ce sens sur une partie de la ville.

## S'ENGAGER POUR UN DEVELOPPEMENT DURABLE

Le développement durable à Epinay-sur-Orge doit être un objectif ambitieux porté par le PADD.

## CONFORTER LES ESPACES VERTS PUBLICS, LIEUX DE RESPIRATION DE LA VILLE

Epinay-sur-Orge a su rester une ville verte. La ville possède des espaces naturels et de loisirs de qualité, avec notamment les berges de l'Orge et de l'Yvette mais aussi le parc des Templiers et l'esplanade de la Mairie au cœur de la ville, l'espace écologique et les nombreux espaces verts disséminés sur tout le territoire.

Le PADD valorisera les espaces verts urbains existants ainsi que les espaces ou-verts des bords de Seine. Il intégrera une continuité paysagère et écologique transversale au sein du plateau et le long des deux cours d'eau.

## MAITRISER LES RISQUES NATURELS, GARANTIR UNE BONNE GESTION DES DECHETS

La commune est impactée par le PPRI de l'Orge et de l'Yvette ainsi que le risque retrait-gonflement des argiles. Le PLU confortera ces servitudes et attirera l'attention des aménageurs pour leur prise en compte.

Par ailleurs, en matière de gestion des eaux pluviales, la commune prescrira dans son PLU le rejet zéro pour anticiper les risques d'inondation éventuels par ruissellement en obligeant d'intégrer aux opérations les besoins de stockage des eaux pluviales à rejet contrôlé.

Toutes les nouvelles opérations se verront imposer une gestion des eaux pluviales à la parcelle. La gestion de l'eau sera équilibrée entre le plateau et la vallée.

Les aménageurs devront concevoir des espaces publics qui puissent être entretenus sans utiliser de produits phytosanitaires dont l'usage est interdit. Cette gestion assurera la préservation et la création de continuité écologiques et valorisera le patrimoine de biodiversité.

Les bailleurs et architectes seront sensibilisés à la réduction des consommations d'eau afin de réduire à la source les rejets.

Dans le même souci de prévention des risques sanitaires, les éventuelles opérations de renouvellement urbain seront conditionnées à l'analyse approfondie et au traitement de la pollution éventuelle des sols et sous-sols et à la recherche de la présence d'amiante.

Par ailleurs, Epinay-sur-Orge se veut une commune active dans la collecte sélective des déchets, du tri et du recyclage. De nombreuses colonnes de collecte sont déjà présentes sur la commune. Elles seront multipliées.

La gestion de l'énergie devra mettre en avant la sobriété, en limitant la consommation énergétique de l'habitat et des équipements communaux et en favorisant les énergies renouvelables.

## 2.2 Les Orientations d'Aménagement et de Programmation

Conformément de l'article L.123-1 et à l'article L 123-1-4 du code de l'urbanisme en vigueur, le PLU doit comporter des orientations d'aménagement et de programmation relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

### **Les OAP au service du développement équilibré du territoire**

Le projet de PADD pour Epinay-sur-Orge vise à concilier protection et mise en valeur du patrimoine bâti et naturel d'une part, et développement urbain dans le cadre d'une gestion économe et maîtrisée de l'espace d'autre part. Il demande également à favoriser un essor de la commune qui profite à l'ensemble des Spinoliens grâce à un développement solidaire et intergénérationnel.

La Commune, soucieuse de maîtriser le développement de son territoire, a conçu deux OAP sectorielles et une OAP fonctionnelle qui définissent, sur des secteurs et thèmes stratégiques, les actions à mettre en œuvre pour répondre aux orientations définies au sein du PADD.

Les orientations d'aménagement visent à définir les conditions d'aménagement de certains secteurs ou îlots peu denses qui pourront connaître un développement et une restructuration relativement rapides.

Le PLU d'Epinay-sur-Orge intègre deux OAP spatialisées en vue de la réalisation d'opérations de logements, intégrant une part de logements locatifs sociaux, et de commerces. Une OAP fonctionnelle complète les deux OAP spatialisées, qui a pour ambition de conforter et constituer un maillage urbain entre les vallées de l'Orge et de l'Yvette, support de la trame bleue, et les grands espaces ouverts du plateau.

### > DEUX OAP SECTORIELLES

L'analyse réalisée au travers du diagnostic a montré que la réceptivité résiduelle du territoire communal en termes de foncier disponible reste faible. Outre la densification des secteurs pavillonnaire actuels, environ 26 000 m<sup>2</sup> de foncier restent disponibles soit 23 parcelles pour la création d'opérations d'ensemble soit, sous réserve des regroupements parcellaires adéquats, un potentiel de création de 250 à 300 logements.

Le PLU définit 2 OAP sectorielles dont l'objectif est :

Réorganiser l'image urbaine en confortant son rôle de centralité au cœur de ville et entre les deux gares,

Augmenter et diversifier l'offre de logements en y incluant une part minimale de logement social.

Conforter et densifier l'offre commerciale de proximité

Offrir un meilleur partage de l'espace public entre les circulations motorisées et les circulations douces et piétonnes.

### > UNE OAP FONCTIONNELLE : LA TRAME VERTE ET BLEUE

Elle a pour ambition de conforter et constituer un maillage urbain entre la vallée de l'Orge et de l'Yvette, principal support de la trame bleue, et les grands espaces ouverts et boisés (domaine Perray Vacluse, le plateau agricole, le parc des templiers et le domaine de Sillery) en y intégrant les espaces verts remarquables de la commune, en permettant les liaisons douces internes en s'appuyant notamment sur le réseau de sentes, en créant ainsi un réseau de continuités, supports d'une identité naturelle et paysagère.

### 3 Analyse de la consommation des espaces et lutte contre l'étalement urbain

En accord avec les dispositions issues de la loi Engagement National pour l'Environnement du 12 juillet 2010 et de la loi ALUR du 24 mars 2014 sont ci-après justifiés :

- Les objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain définis au sein du PLU d'Epinay-sur-Orge
- La consommation d'espace induite par le projet de développement communal traduit au sein du PLU.

#### 3.1 Justification des objectifs sur PADD au regard des objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain

Pour rappel, les objectifs de modération de la consommation d'espace et de lutte contre l'étalement urbain suivants sont affichés au sein du PADD :

- Poursuivre son développement de manière maîtrisée et équilibrée

Pour cela, la commune d'Epinay-sur-Orge souhaite diversifier l'offre en logements avec des services adaptés à chaque catégorie de population, constituer une offre diversifiée en logements permettant un parcours résidentiel complet sur la commune tout en poursuivant le développement de l'offre en logements à loyers modérés et intermédiaires.

- Diversifier et rénover le parc de logements

Pour cela, la commune souhaite rééquilibrer l'offre en logement de tailles T1 T2 et T3 pour des personnes seules ou des ménages sans enfant tout en rénovant le parc existant notamment au centre-ville au sein d'immeubles dégradés. La réhabilitation de ces immeubles permettra d'améliorer les conditions d'habitat et de d'offrir de nouveaux logements sans consommer d'espaces naturels.

En cohérence avec ces objectifs ; le développement urbain d'Epinay-sur-Orge est planifié au sein de la tâche urbaine actuelle ou des zones d'urbanisation futures déjà présentes au PLU précédant.

Au dernier recensement de la population en 2015, la commune comptabilisait 10 992 habitants selon l'INSEE. Compte tenu des obligations liées à la prise en compte des documents supra communaux tels que le SDRIF, des efforts en termes de production de logements sont nécessaires.

Ainsi les possibilités de densifications au regard des objectifs du SDRIF sont les suivantes :

Secteur du centre-ville (OAP) : objectif de 250 logements

Secteur de la gare (OAP) : objectif de 270 logements

Soit un total de 520 logements supplémentaires à l'horizon 2030, correspondant à une augmentation de la population de 1211 habitants.

En complément de ces secteurs de densification, la ZAC de la Croix Ronde permettra la construction d'environ 500 logements. Ces logements sont également intégrés dans le processus de densification car les périmètres de la ZAC ont été intégrés dans le zonage du PLU de 2008. Ces 500 logements ne consomment pas d'espaces naturels ou agricoles.

## 4 Choix retenus et justifications des pièces réglementaires : Zonage et Règlement

### 4.1 Motifs de la délimitation des zones

Le plan de zonage a évolué dans le cadre de la révision du PLU. Les limites du zonage ont été revues en s'appuyant d'une part sur la réalité de l'occupation et d'autre part sur les objectifs d'évolution et de préservation telles qu'ils sont définis au sein du PADD et des OAP.

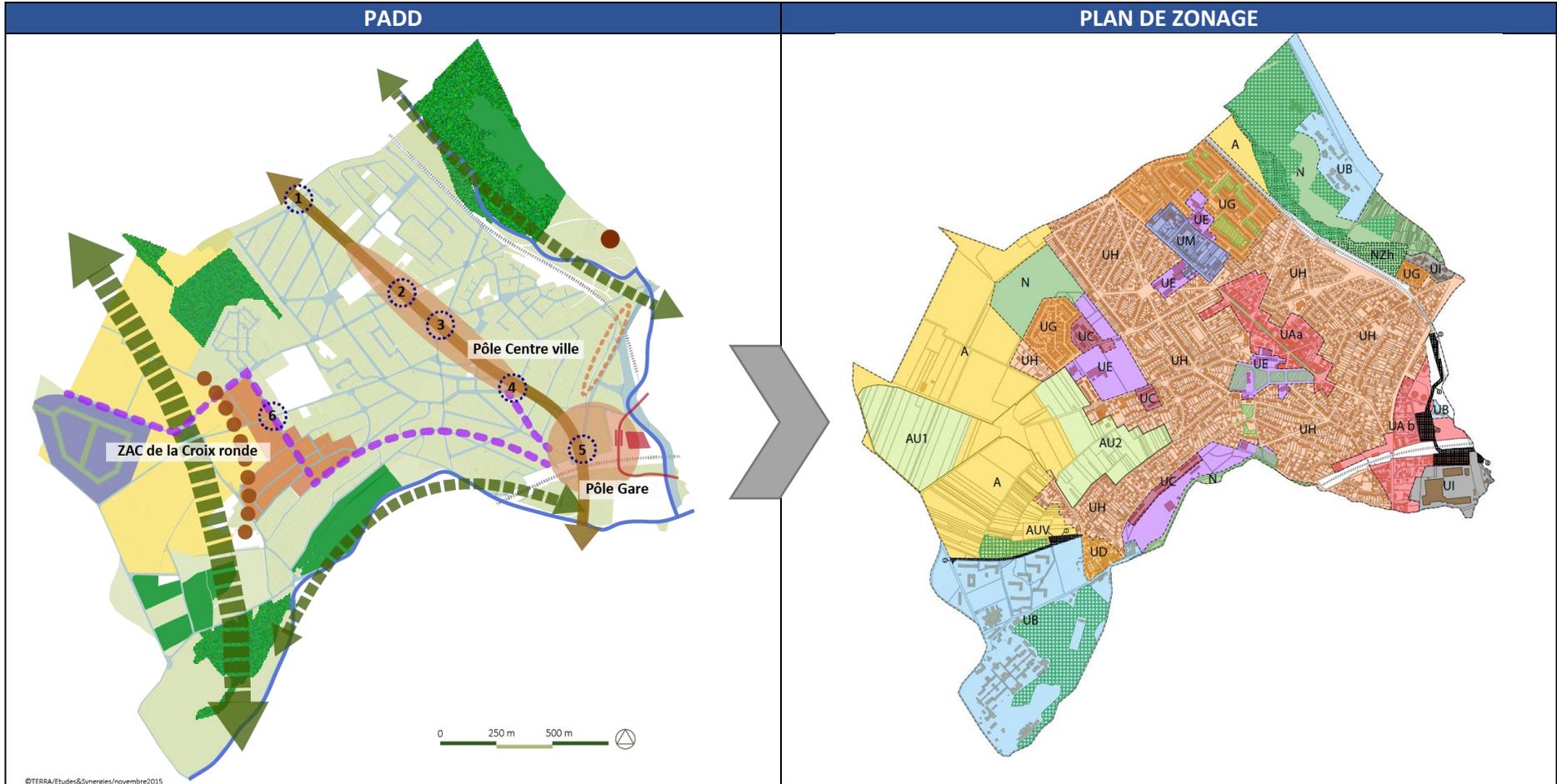
Le PADD détermine des sites d'enjeux ou de projet relatifs permettant de répondre aux objectifs de la commune :

- Conserver l'organisation générale d'Épinay-sur-Orge, tout en améliorant son fonctionnement ;
- Conforter sa diversité de fonctions, la richesse de ses formes urbaines et de ses espaces naturels ;
- Conforter la qualité du cadre de vie dans tous les quartiers.

Une fois le diagnostic territorial réalisé, ainsi que le PADD et les OAP qui en ont découlés, le plan de zonage a été établi sur la réalité du territoire et les enjeux communaux.

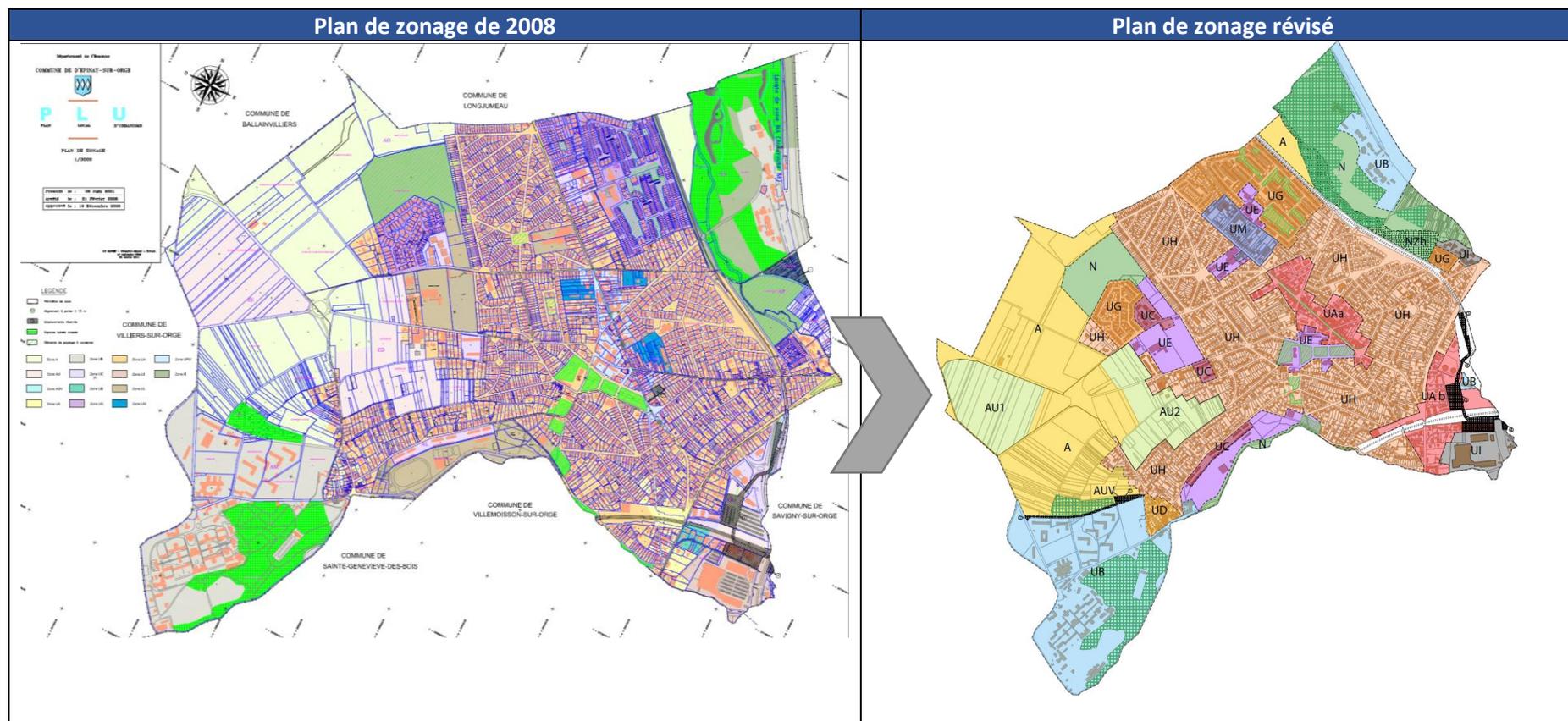
Le plan de zonage qui en résulte se compose de 9 zones urbaines, 2 zones à urbaniser, de 2 zones naturelles et d'une zone agricole :

- |           |                  |
|-----------|------------------|
| - Zone UA | - Zone AUV       |
| - Zone UB | - Zone AU 1 et 2 |
| - Zone UC |                  |
| - Zone UD | - Zone N         |
| - Zone UE | - Zone NZh       |
| - Zone UG |                  |
| - Zone UH | - Zone A         |
| - Zone UI |                  |
| - Zone UM |                  |



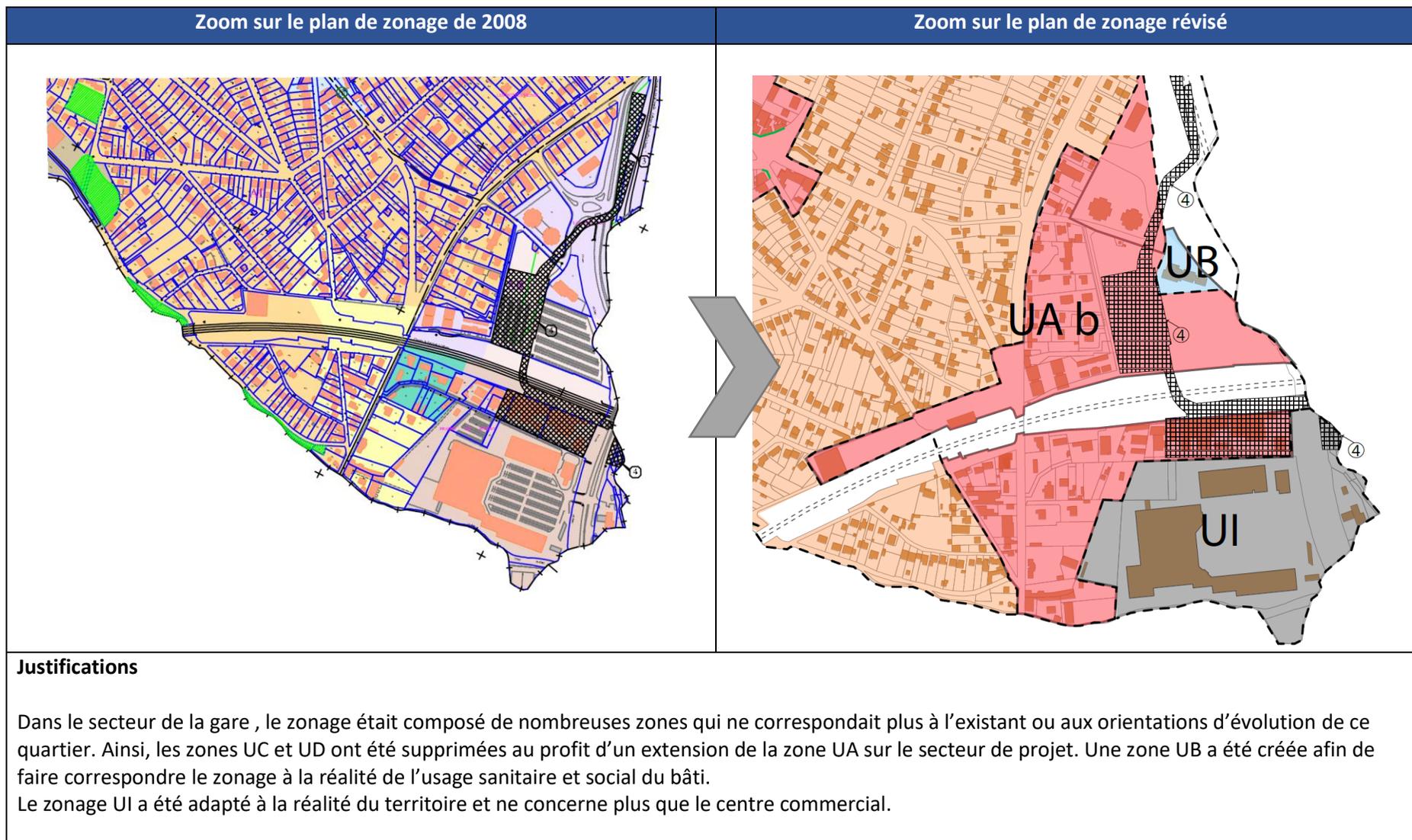
## 4.2 Les évolutions du zonage

Un nouveau PADD ayant été élaboré, des ajustements de zonage ont été nécessaires afin de répondre aux nouvelles orientations du projet de la commune.

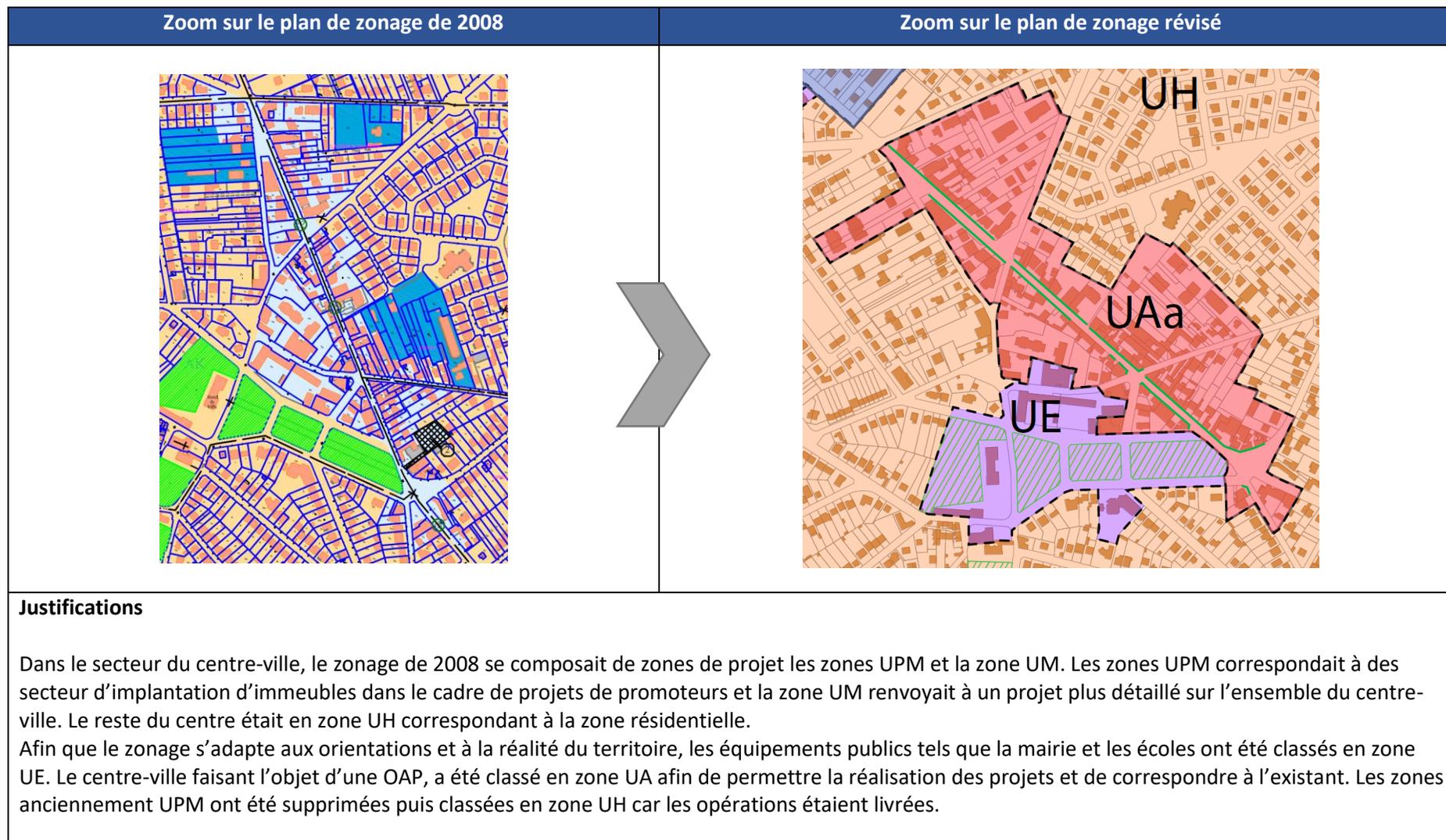


Les principales évolutions concernent le quartier de la gare, du centre-ville et un secteur du quartier Mauregard.

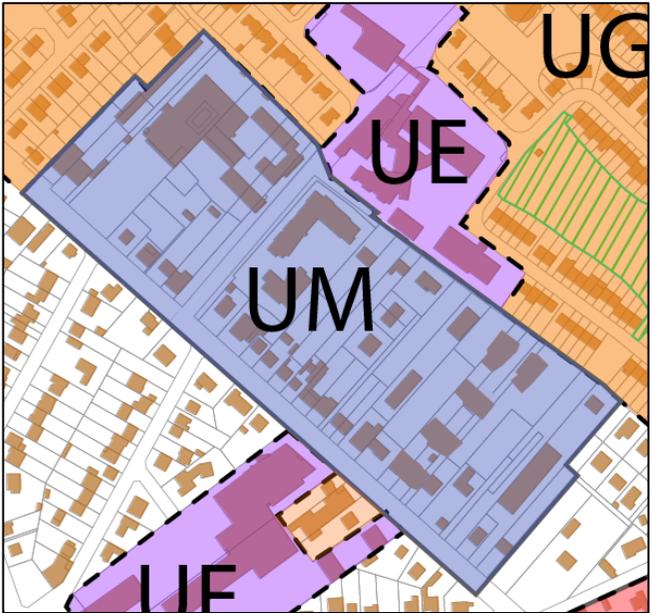
#### 4.2.1 Le quartier de la gare



#### 4.2.2 Le quartier du centre-ville

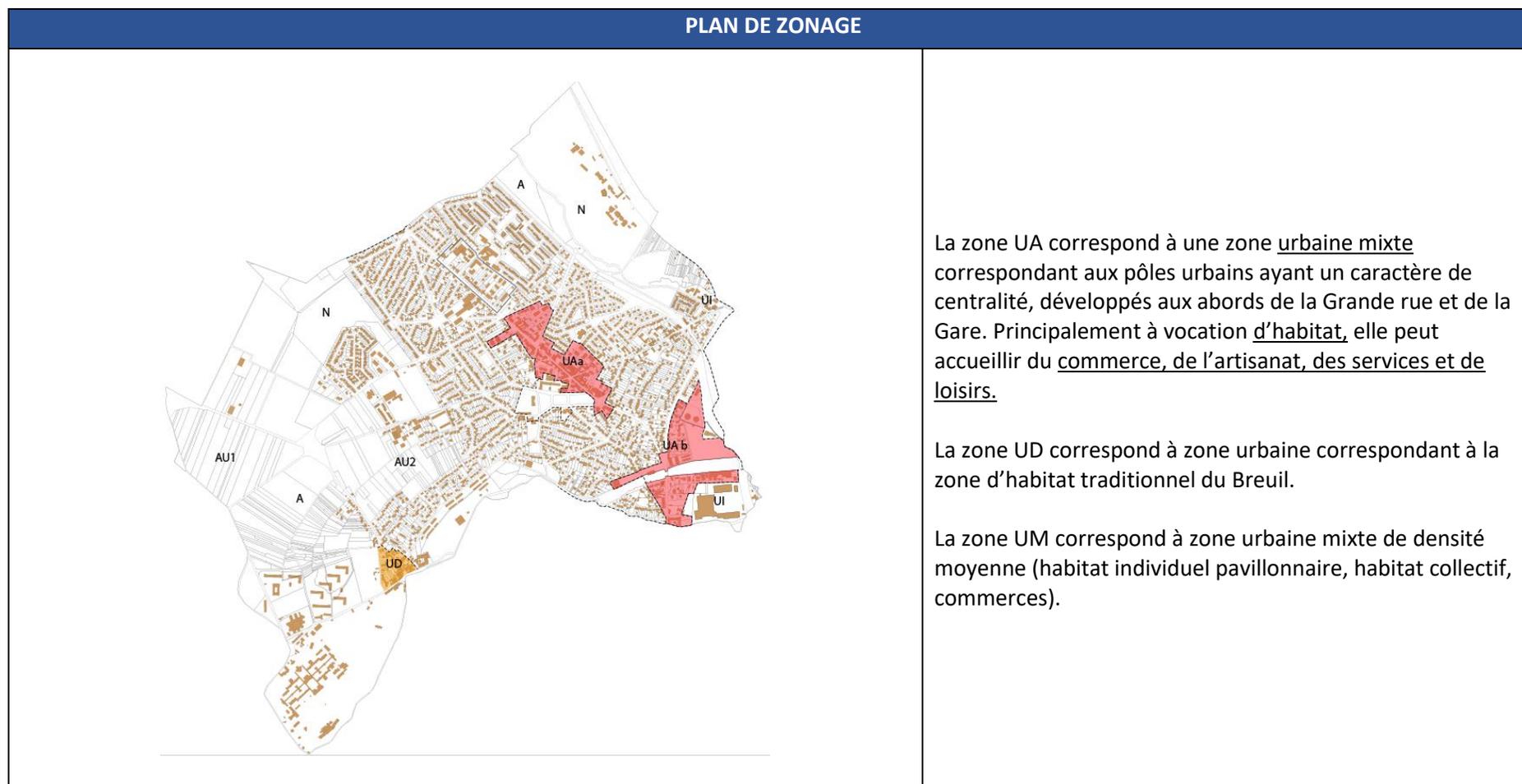


#### 4.2.3 Le quartier de Mauregard

Zoom sur le plan de zonage de 2008	Zoom sur le plan de zonage révisé
 A detailed urban planning map from 2008 showing a dense grid of streets and buildings. A specific area is highlighted in blue and labeled 'ZB'. The map uses various colors to denote different zones and features.	 A zoomed-in view of the same area from the revised urban planning map. The central area is now labeled 'UM' in large black letters. Surrounding areas are labeled 'UE' (top right), 'UG' (top right corner), and 'UE' (bottom left). The map shows a more structured layout with a central commercial axis.
<p><b>Justifications</b></p> <p>Le quartier de Mauregard fait l'objet d'une OAP et un zonage de projet a donc été choisi afin de permettre le développement. Au PLU de 2008, le quartier de Mauregard était composé d'un zone UH et UC. Ces zonages relatifs à de l'habitat pavillonnaire et collectifs discontinu n'étaient pas adaptés pour l'urbanisation future de ce secteur. Le zonage UM permettra ainsi le développement d'habitat collectifs compléter par des commerces afin de prolonger l'axe commerçant de la Grande Rue au centre-ville.</p>	

#### 4.3 Justification de la délimitation des zones et du règlement

- Les zones des centres anciens : UA, UD et UM

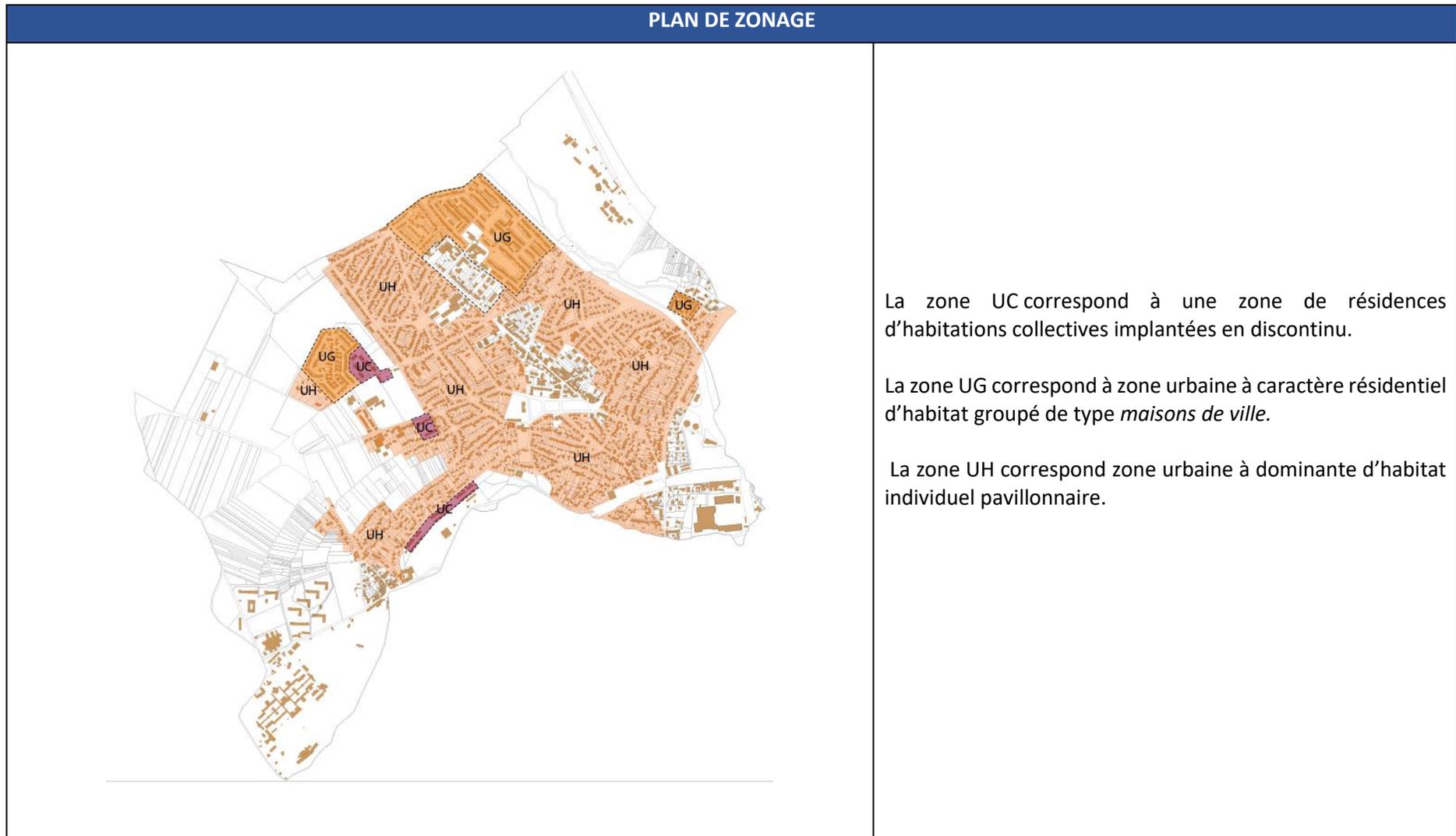


REGLEMENT	JUSTIFICATION
<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p> <p>En zone UA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•UAa: Soit à l’alignement, soit en retrait de 2 mètres minimum</li> <li>•UAb: en retrait de 5 mètres</li> </ul> <p>En zone UD</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•A l’alignement (sauf à l’angle de 2 voies)</li> </ul> <p>En zone UM</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• En retrait de 5 mètres minimum</li> </ul>	<p>En zone UA</p> <p>Les dispositions d’implantation par rapport aux voies sont prévues à la fois pour préserver le front bâti du centre-ville dans le cadre d’un alignement et pour permettre un élargissement de la voirie dans le cadre d’un retrait.</p> <p>En zone UD</p> <p>Les dispositions d’implantation par rapport aux voies sont conservées à l’alignement afin de préserver la trame du quartier du Breuil</p> <p>En zone UM</p> <p>Le retrait de 5m correspond à la fois à l’existant mais également à un alignement projeté du futur tissu bâti afin de laisser un espace libre devant les bâtiments.</p>
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p> <p>En zone UA et UD</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>•<b>dans une bande de 20 mètres</b> de profondeur comptée perpendiculairement à l’alignement existant ou projeté : <ul style="list-style-type: none"> <li>• sur les deux limites séparatives latérales ;</li> <li>• en cas de justification relative à la configuration particulière du terrain ne permettant pas l’application de la règle, il pourra être autorisé l’implantation sur une seule des limites séparatives.</li> </ul> </li> <li>•<b>au-delà d’une bande de 20 mètres de profondeur comptée perpendiculairement à l’alignement existant ou projeté, les dispositions suivantes sont applicables :</b> <ul style="list-style-type: none"> <li>• constructions dont la hauteur est supérieure à 4 mètres au faitage ou au sommet de l’acrotère peuvent être implantées en retrait ou sur une des 2 des limites séparatives.</li> </ul> </li> </ul>	<p>En zone UA et UD</p> <p>Les dispositions d’implantation par rapport aux limites séparatives sont prévues afin de préserver la structure du bâti de ces secteurs.</p> <p>Ainsi, pour préserver une continuité du bâti l’implantation est prévue sur les deux limites séparatives dans une bande de 20 mètres.</p> <p>Au-delà des 20 mètres, en fonction de la hauteur du bâti des distances de retrait sont à respecter mais permettent de ne pas être sur la limite séparatives.</p> <p>En zone UM</p>

<ul style="list-style-type: none"> <li>• constructions dont la hauteur est inférieure ou égale 4 mètres au faitage ou au sommet de l'acrotère peuvent être implantées sur les limites séparatives latérales et de fond ou en retrait.</li> </ul> <p>• <b>En cas d'implantation en retrait</b> par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à 8 m en cas de façade avec baie(s) ou avec un minimum de 2,50 m dans le cas de façades sans baies.</p> <p>Les constructions à usage d'habitat collectif doivent être implantées en retrait, à une distance au moins égale à 8 m des limites séparatives.</p> <p>Pour l'application de l'ensemble de l'article 7, les façades des constructions implantées en limites séparatives doivent obligatoirement être aveugles.</p> <p><b>En zone UM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Lorsque le terrain a une façade supérieure ou égale à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur une des limites séparatives ou en retrait.</li> <li>• Lorsque le terrain a une façade inférieure à 15 mètres, les constructions peuvent s'implanter sur les deux limites séparatives ou en retrait.</li> </ul>	<p>Les dispositions d'implantation par rapport aux limites séparatives sont prévues afin de permettre l'implantation de nouveaux bâtiment dans l'objectif d'une densification de ce secteur en prolongement du centre-ville.</p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	<p>Afin de conserver la densité existante correspondant à des centre anciens et de permettre la densification des tissus urbains existant , la densité à été augmentée à 80% au lieu de 60% en zone UA et 45% en zone UD. En zone UM , la densité permet une densification du secteur sans être dans un tissu urbain de centre-ville.</p>
<p>En zone UA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 70%</li> </ul> <p>En zone UD et UM</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 60%</li> </ul>	
<p><b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b></p>	<p>En zone UAa et UAb</p> <p>La règle de hauteur a été augmentée afin de permettre la densification du centre-ville et de la gare.</p> <p>En zone UD</p>
<p>En zone UA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>15 mètres et 3,5 mètres (annexes)</b></li> </ul> <p>En zone UD et UM</p>	

<p>•12 mètres et 3,5 mètres (annexes)</p>	<p>La règle de hauteur est en cohérence avec le bâti existant et permet de conserver une homogénéité de l’habitat. En zone UM La règle de hauteur permet l’implantation de divers type d’habitat (collectif et individuel) afin de créer une zone de transition entre le centre-ville et les quartiers pavillonnaires.</p>
<p><b>Article 13 – espaces libres</b></p>	<p>Ces règles permettent de maintenir des espaces perméables et végétalisés en zone urbaine. Ce principe s’inscrit dans une logique de développement durable afin d’éviter des effets de ruissellement.</p> <p>En zone UA, la trame urbaine ne permet pas un pourcentage d’espaces verts élevés, cette mesure est donc complétée par un minimum d’espaces perméables pour l’infiltration des eaux de pluie.</p>
<p>En zone UA</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 10% espaces verts pleine terre</b></li> <li>• <b>Minimum 50% d’espaces libres perméables</b></li> <li>• <b>Au moins 1 arbre de haute tige pour 300m<sup>2</sup></b></li> </ul>	
<p>En zone UD</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 30% espaces verts pleine terre</b></li> </ul> <p><b>En zone UM</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 20% d’espaces verts pleine terre</b></li> <li>• <b>Minimum 50% d’espaces libres perméables</b></li> </ul>	

- Les zones résidentielles : UC, UG et UH



REGLEMENT	JUSTIFICATION
<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>En zone UC et UG Un principe de recul de 5 mètres est imposé dans ces zones résidentielles afin de conserver un espace libre devant le bâti et de respecter l’implantation existante.</p>
<p>En zone UC et UG • En retrait de 5 mètres minimum</p> <p>En zone UH • <b>Bande de constructibilité de 25 m depuis l’alignement</b></p>	<p>En zone UH Un principe de bande de constructibilité a été mis en œuvre afin de s’adapter aux différentes configurations de la zone résidentielle pavillonnaire tout en conservant une certaine homogénéité d’implantation du bâti.</p>
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	<p>Les dispositions d’implantation par rapport aux limites séparatives sont prévues afin de préserver la structure du bâti de ces secteurs.</p>
<p>En zone UC</p> <p>Les constructions nouvelles doivent être implantées avec un retrait : De 4 m si la façade ne comporte pas de baies ; De 8 m si la façade comporte des baies</p> <p>En zone <b>UG</b></p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Sur une ou les deux limites séparatives latérales ;</li> <li>• En retrait des limites séparatives d'au moins 2,50 mètres ;</li> <li>• En retrait de 8 mètres si la façade intéressée comporte des baies.</li> </ul> <p>En zone <b>UH</b></p> <p><b>Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond</b>, la construction pourra être implantée :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>– sur une ou les deux limites séparatives latérales dès lors que le terrain a une largeur inférieure ou égale à 13 mètres ;</li> <li>– sur une des limites séparatives latérales ou en retrait des limites séparatives latérales si le terrain a une largeur supérieure à 13 mètres ;</li> </ul> <p>Sur la limite de fond de terrain, seuls sont autorisés les bâtiments annexes.</p>	<p>En zone UC</p> <p>Des retraits sont imposés afin de limiter le phénomène de vis-à-vis entre les bâtiments. Ces retraits respectent le tissu urbain existant.</p> <p>En zone UG</p> <p>Les dispositions d’implantation s’adaptent au tissu dense de ce secteur tout en conservant des espaces libres afin de permettre différentes implantations et de conserver des fonds de parcelles.</p> <p>En zone UH</p>

### Implantation en retrait

En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter :

- En cas de façade avec baie(s), une distance au moins égale à 8 m ;
- En cas de façade sans baie, une distance au moins égale à 2,50 m ;
- En limite légale de l'emprise ferroviaire ou de l'autoroute A6, la distance d'implantation de la façade est au moins égale à 4 mètres, portés à 6 mètres avec possibilité de baie de service (wc, salle de bain, cuisine) ;

**Au-delà de la bande de 25 m comptés depuis l'alignement ou l'alignement projeté et repéré sur le plan de zonage :**

**Par rapport aux limites séparatives latérales et de fond**, la construction pourra être implantée :

- en retrait des limites séparatives latérales et de fond pour les constructions de plus de 3,50 m de hauteur au faitage ou au sommet de l'acrotère ;
- en limites séparatives latérales, de fond ou en retrait pour les constructions d'une hauteur maximum de 3,50 m au faitage ou au sommet de l'acrotère.

### implantation en retrait

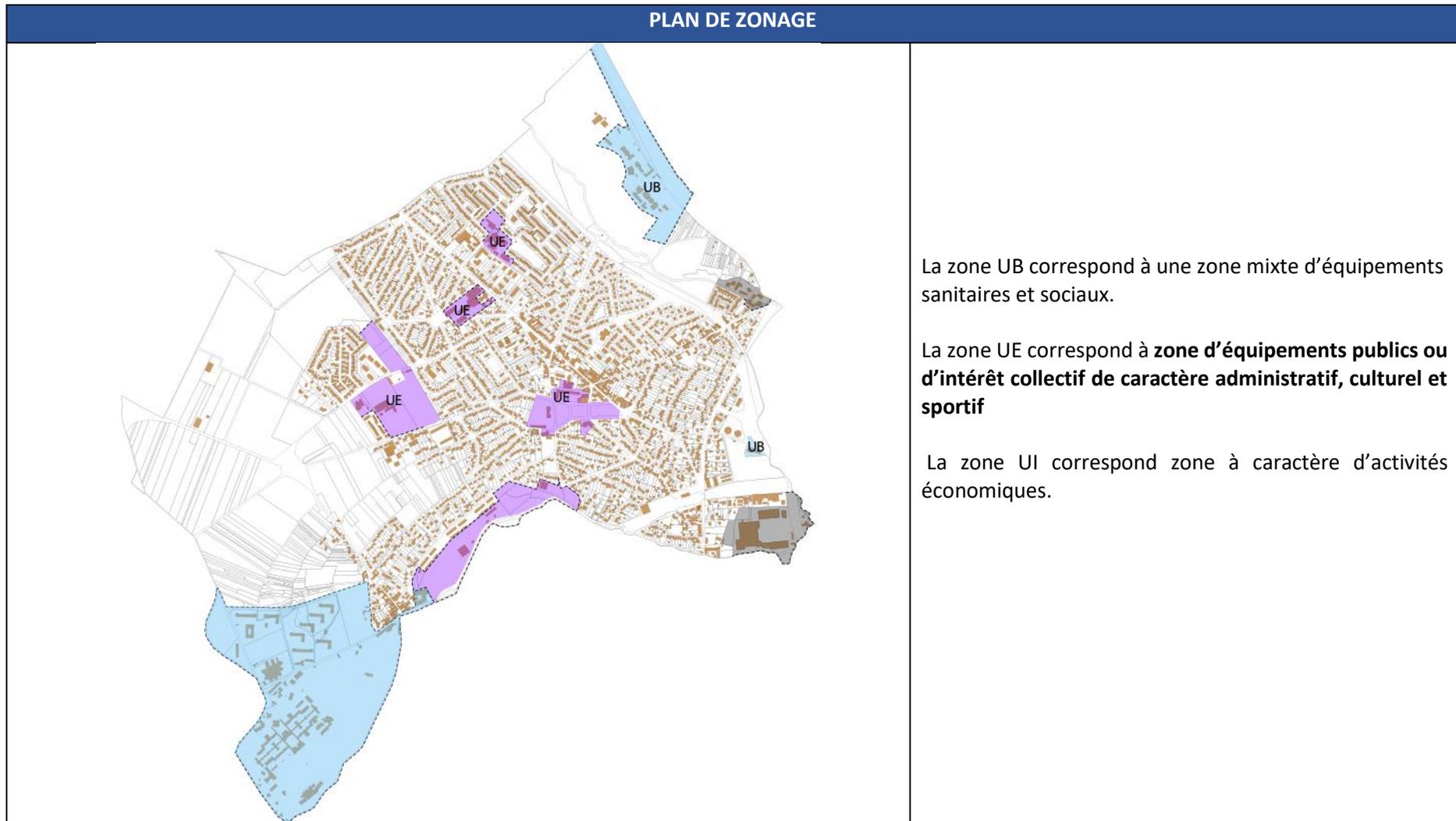
En cas d'implantation en retrait par rapport aux limites séparatives latérales et de fond, les constructions doivent respecter une distance au moins égale à :

- 8 mètres, en cas de façade avec baie(s)
- 2,5 mètres en cas de façade sans baie ;
- En limite légale de l'emprise ferroviaire ou de l'autoroute A6, la distance d'implantation de la façade est au moins égale à 4 mètres, portés à 6 mètres avec possibilité de baie de service (wc, salle de bain, cuisine)

Pour préserver une continuité du bâti l'implantation est prévue sur une ou les deux limites séparatives dans une bande de 25 mètres.

<b>Article 9 – Emprise au sol</b>	<p>Afin de conserver la densité existante, les pourcentages d'emprise au sol n'ont pas évolués.</p> <p>Ainsi, la zone UC conserve une emprise au sol plus faible du fait de l'implantation de bati collectif.</p> <p>La zone conserver un pourcentage de 50% pour préserver le tissu résidentiel dense.</p> <p>Enfin , la zone UH dispose de deux pourcentage afin de s'adapter aux différentes parcelles sans engager un trop forte densification.</p>
<p>En zone UC</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>35%</b></li> </ul> <p>En zone UG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 50%</li> </ul> <p>En zone UH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• 40% - pour les terrains de – de 300m<sup>2</sup> : maximum 30% avec minimum 75m<sup>2</sup></li> </ul>	
<b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b>	<p>La règle de hauteur a été conservée pour l'ensemble des zones.</p> <p>En zone UC pouvant accueillir du collectif la hauteur est autorisée jusqu'à 16 mètres.</p> <p>En zones UG et UH, afin de préserver un tissu résidentiel principalement pavillonnaire, la hauteur maximale est de 10m.</p>
<p>En zone UC</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>16 mètres et 3,5 mètres (annexes)</b></li> </ul> <p>En zone UG et UH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>10 mètres et 3,5 mètres (annexes)</b></li> </ul>	
<b>Article 13 – espaces libres</b>	<p>Ces règles permettent de maintenir des espaces perméables et végétalisés en zone urbaine. Ce principe s'inscrit dans une logique de développement durable afin d'éviter des effets de ruissellement.</p> <p>Les pourcentages sont élaborés de manière cohérente avec le tissu bâti des différentes zones. Il est donc plus important en zone UC et UH car les parcelles sont plus grandes sur ces secteurs.</p>
<p>En zone UC</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 40% espaces verts pleine terre</b></li> <li>• <b>Minimum 1 arbre pour 300m<sup>2</sup> de terrain</b></li> </ul> <p>En zone UG</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• <b>Minimum 10% espaces verts pleine terre</b></li> </ul> <p>En zone UH</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>• Minimum 45% espaces verts pleine terre</li> <li>• Minimum 1 arbre par 150m<sup>2</sup></li> </ul>	

- Les zones d'équipements et de commerces : UB, UE et UI



REGLEMENT	JUSTIFICATION
<p><b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b></p>	<p>En zone UB et UI Un principe de recul de 5 mètres est imposé dans ces zones afin de conserver un espace libre devant le bâti et de respecter l’implantation existante.</p>
<p>En zone UB et UI •En retrait de 5 mètres minimum</p> <p>En zone UE • <b>non réglementé</b></p>	
<p><b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b></p>	
<p>En zone UB •En retrait de 5 mètres minimum</p> <p>En zone <b>UE</b> Les constructions peuvent être implantées sur une limite séparative latérale, ou avec un retrait au moins égal à 5 mètres.</p> <p>En zone <b>UI</b> Les constructions doivent être implantées en recul de l’alignement avec un minimum de 5 mètres.</p>	<p>Les dispositions d’implantation du bâti sont prévues afin de permettre l’évolution des équipements de ces secteurs.</p> <p>Les règles de gabarit et d’implantation sont souples afin de permettre l’évolution des équipements existants et futurs en zone UB et UE.</p>
<p><b>Article 9 – Emprise au sol</b></p>	
<p>En zone UB et UE •<b>Non règlementé</b></p> <p>En zone UI • 50%</p>	

<b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b>	
<p>En zone UB  <b>• 15 mètres et 3,5 mètres (annexes)</b></p> <p>En zone UE  <b>• 15 mètres</b></p> <p>En zone UI  <b>• 12 mètres et 3,5 mètres (annexes)</b></p>	
<b>Article 13 – espaces libres</b>	<p>Ces règles permettent de maintenir des espaces perméables et végétalisés en zone urbaine. Ce principe s’inscrit dans une logique de développement durable afin d’éviter des effets de ruissellement.</p> <p>Les principes de préservation sont élaborés de manière cohérente avec le tissu bâti des différentes zones.</p>
<p>En zone UB  <b>• Protection par les EBC sur certains secteurs</b></p> <p>En zone UE  <b>• Protection en fonction du plan de zonage</b></p> <p>En zone UI  <b>• Espaces libres doivent être plantés</b></p>	

- Les zones à urbaniser : AU et AUV

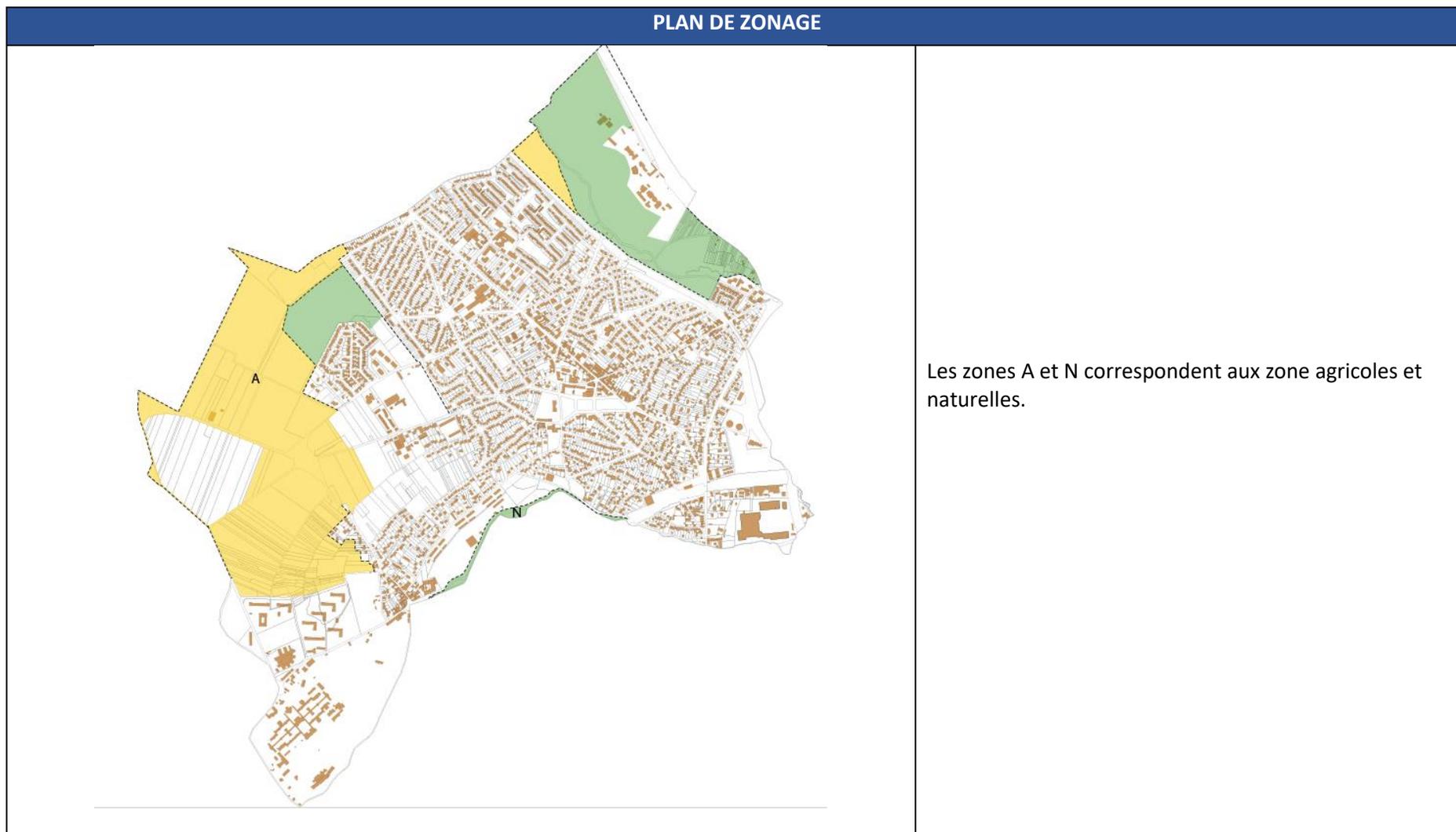
## PLAN DE ZONAGE



La zone AU correspond aux zones AU1 et 2 de la Zac de la Croix Ronde et à la zone AUV **destinée à recevoir une aire d'accueil des gens du voyage.**

REGLEMENT	JUSTIFICATION
<b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>Les règles de gabarit et d’implantation sont détaillées au sein du dossier de la ZAC de la Croix Ronde.</p> <p>La zone AUV s’adapte aux règles des <b>aires d’accueil des gens du voyage.</b></p>
• non réglementé	
<b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
• non réglementé	
<b>Article 9 – Emprise au sol</b>	
•Non règlementé	
<b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b>	
•9 mètres	
<b>Article 13 – espaces libres</b>	
<p>Les plantations existantes doivent être maintenues dans la mesure du possible. Toute surface non aménagée sera traitée en espaces verts et plantations.</p>	

- Les zones naturelles et agricoles : N, NZh et A



REGLEMENT	JUSTIFICATION
<b>Article 6 – Implantation des constructions par rapport aux voies et emprises publiques</b>	<p>La zone N vise à préserver les espaces naturels. La constructibilité y est fortement encadrée et elle ne doit pas porter atteinte à la préservation des espaces naturels et des paysages.</p> <p>La zone A contribue au maintien d'une activité agricole sur la commune et permet de préserver des espaces perméables.</p>
•En retrait de 5 mètres minimum	
<b>Article 7 – Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives</b>	
•En retrait de 8 mètres minimum	
<b>Article 9 – Emprise au sol</b>	
•Non réglementé	
<b>Article 10 – Hauteur maximale des constructions</b>	
•Non réglementé	
<b>Article 13 – espaces libres</b>	
<ul style="list-style-type: none"> <li>•A : non réglementé</li> <li>• N : espaces verts particuliers à proximité des cours d'eau et choix d'essence en fonction du site</li> </ul>	

**PARTIE 5**  
**EVALUATION ENVIRONNEMENTALE**



## **PARTIE 6**

# **SUIVI DES OBJECTIFS ET DES ENJEUX - INDICATEURS DE SUIVI**

Le PLU est un document de planification prospectif à l'horizon des 10 à 15 prochaines années. Il est donc opportun de définir des outils de suivi et d'évaluation afin d'analyser, au fur et à mesure des différentes étapes d'avancement du PLU, si les objectifs sont atteints et de pouvoir, éventuellement, adapter les outils existants ou mettre en place de nouveaux outils.

Un indicateur est un outil d'évaluation et d'aide à la décision grâce auquel on va pouvoir mesurer une situation ou une tendance, de façon objective, à un instant donné ou dans le temps et l'espace.

Thématiques	Indicateurs	Services
<b>Densité humaine et densité des espaces d'habitat</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements construits avec étude de la typologie et de la morphologie</li> <li>• Surface consommée</li> <li>• Densité de logements / hectare</li> <li>• Taux de vacance des logements</li> </ul>	Commune INSEE
<b>Mixité sociale</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de logements sociaux réalisés</li> <li>• Nombre de logements spécifiques créés (primoaccédant, étudiants, foyer jeunes travailleurs, établissement personnes âgées...)</li> <li>• Evolution des demandes de logements sociaux</li> </ul>	Commune Préfecture
<b>Les activités économiques et les commerces</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre d'entreprises et de commerces</li> <li>• Nombre de création de commerce</li> <li>• Nombre de fermeture</li> </ul>	CCI 91 Commune
<b>La circulation et le stationnement</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de véhicules par jour sur les axes principaux</li> <li>• Nombre de places de stationnement réalisées</li> </ul>	Commune
<b>Déchets</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Nombre de déchets récoltés et traités (tonnage)</li> <li>• Evolution du nombre de déchets récoltés et traités</li> </ul>	SIREDOM