



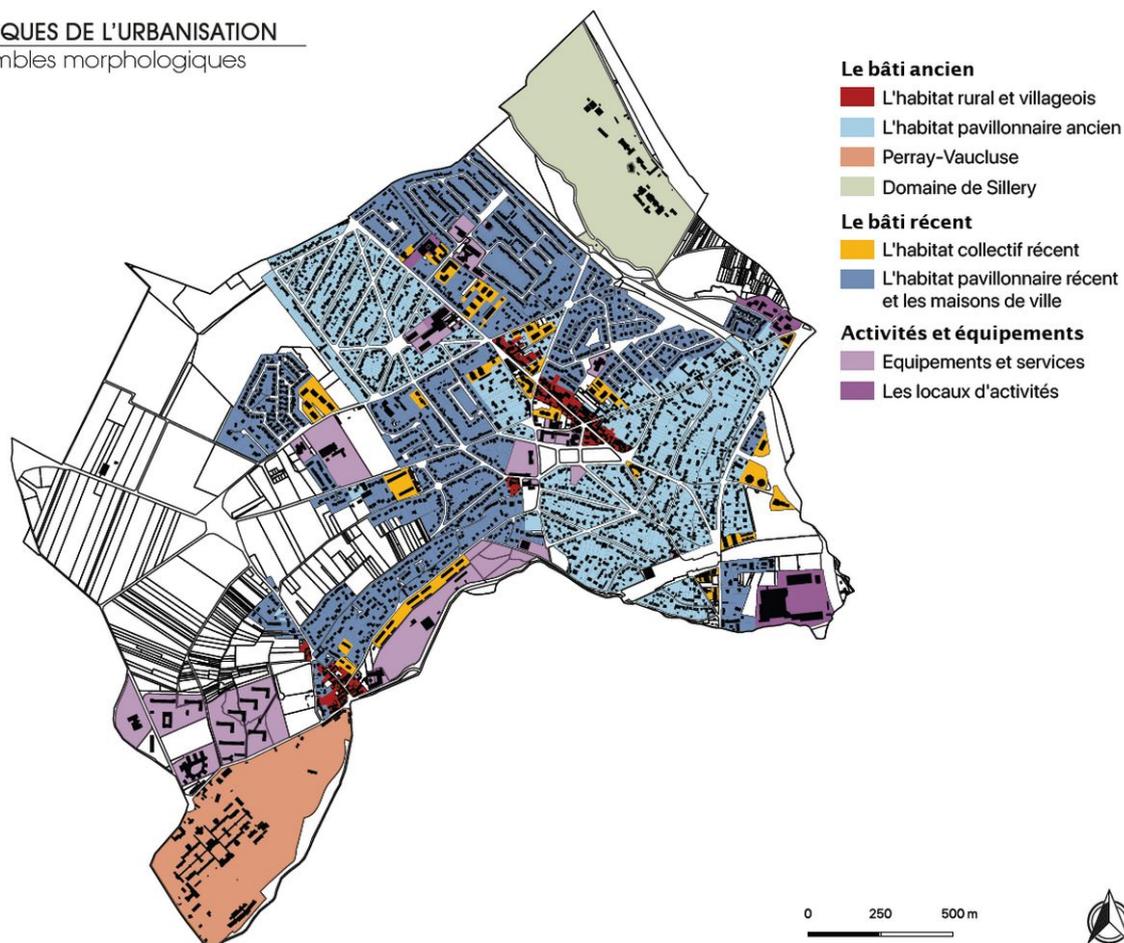
Mission régionale d'autorité environnementale  
ÎLE-DE-FRANCE

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

N°MRAe APPIF-2025-079  
du 01/08/2025

## LES CARACTÉRISTIQUES DE L'URBANISATION

Les grands ensembles morphologiques



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

# Synthèse de l'avis

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

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

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

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

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

Les principales recommandations de l'Autorité environnementale sont de :

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

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

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

# Sommaire

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

# Préambule

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

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

\* \* \*

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

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

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

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

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

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

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

---

1 L'environnement doit être compris au sens des directives communautaires sur l'évaluation environnementale. Il comprend notamment la diversité biologique, la population, la santé humaine, la faune, la flore, les sols, les eaux, l'air, les facteurs climatiques, les biens matériels, le patrimoine culturel, y compris le patrimoine architectural et archéologique, les paysages et les interactions entre ces facteurs (annexe I, point f de la directive 2001/42/CE sur l'évaluation environnementale des plans et programmes, annexe IV, point I 4 de la directive 2011/92/UE modifiée relative à l'évaluation des incidences de certains projets sur l'environnement).

2 L'article R. 122-6 du code de l'environnement, s'agissant des projets, et l'article R. 122-17 du même code ou l'article R. 104-21 du code de l'urbanisme, s'agissant des plans et programmes, précisent quelles sont les autorités environnementales compétentes. Parmi celles-ci, figurent les missions régionales d'autorité environnementale (MRAe) de l'inspection générale de l'environnement et du développement durable (IGEDD), présidées par des membres de cette inspection qui disposent d'une autorité fonctionnelle sur des services des directions régionales intitulés « pôle d'appui de la MRAe » (cf art R. 122-24 du code de l'environnement).

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

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

# Sigles utilisés

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

# Avis détaillé

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

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

#### ■ Contexte communal

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

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

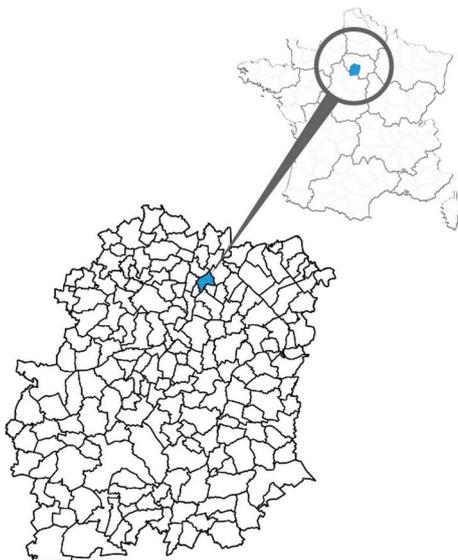


Figure 1: Localisation de la commune d'Épinay-sur-Orge au sein du département de l'Essonne (RP tome 1 p.25).

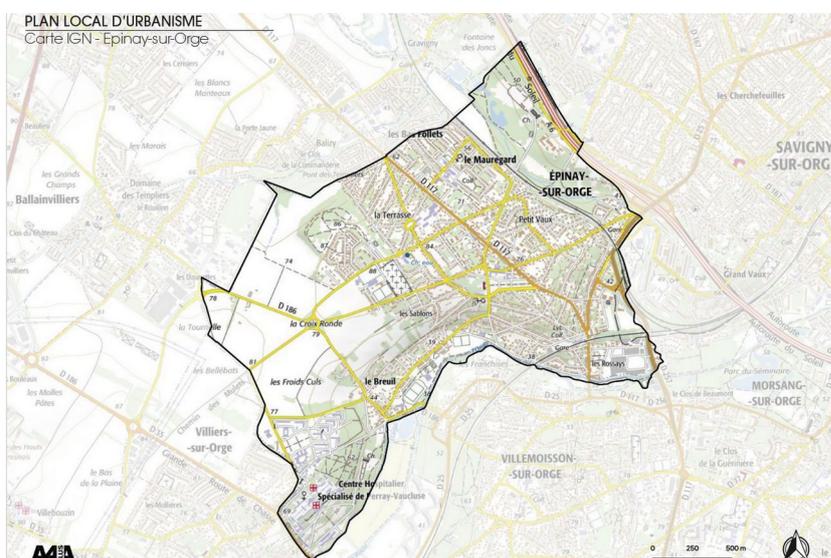


Figure 2: Territoire communal d'Épinay-sur-Orge (RP Tome 1 p.24).

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

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

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

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

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

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

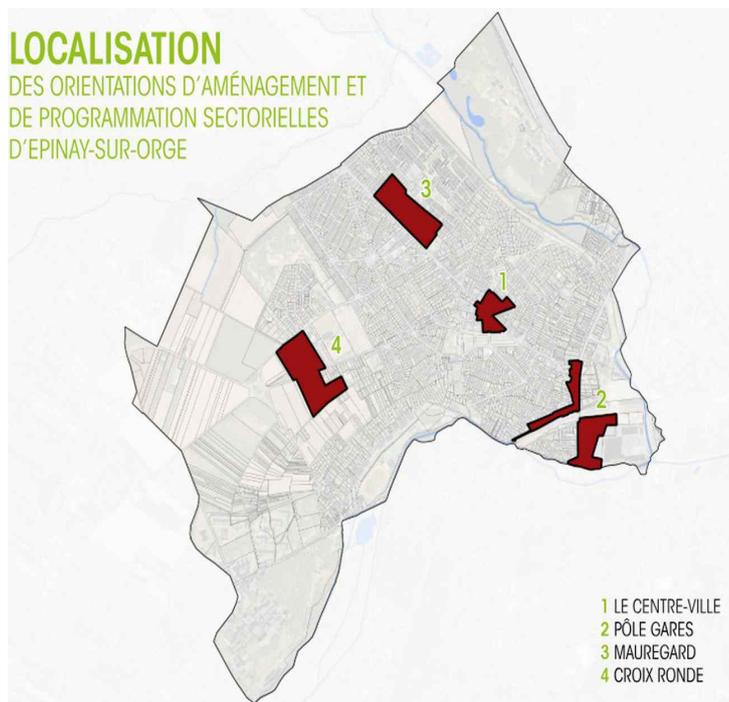


Figure 3 : localisation des quatre OAP sectorielles (OAP p. 7).

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

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

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

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

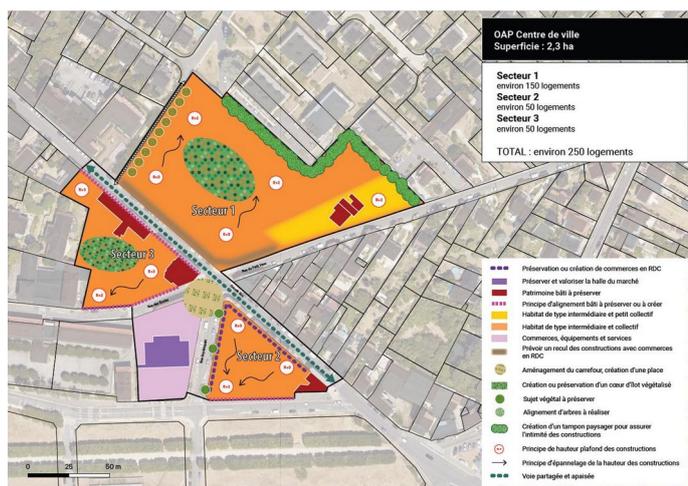


Figure 4: Schéma des principes d'aménagement de l'OAP « centre ville » (OAP p.9).

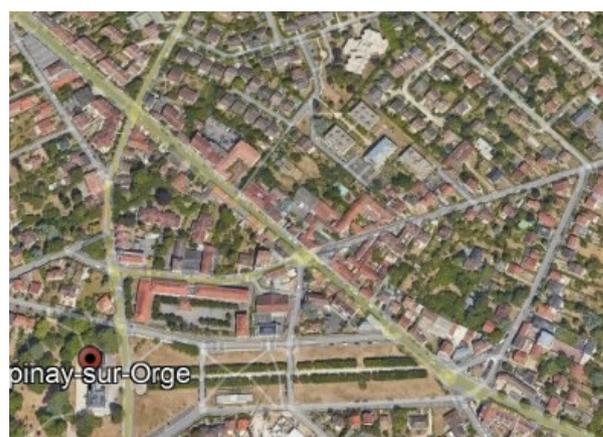


Figure 5: Photo aérienne Google Earth

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

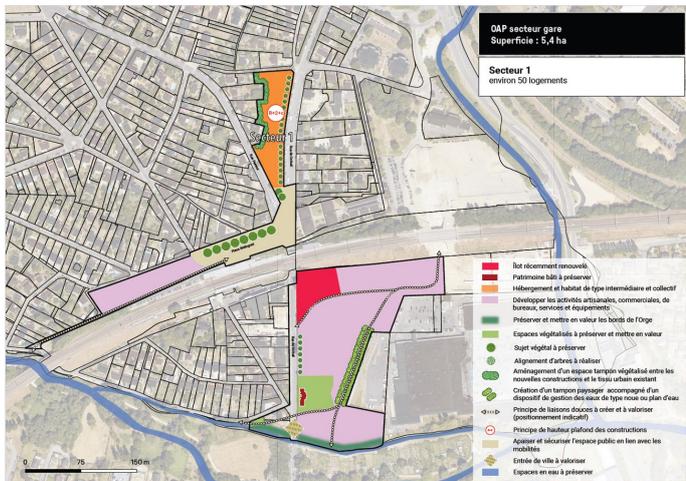


Figure 6: Schéma des principes d'aménagement de l'OAP « secteur gare » (OAP p.17).



Figure 7: Photo aérienne Google Earth

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

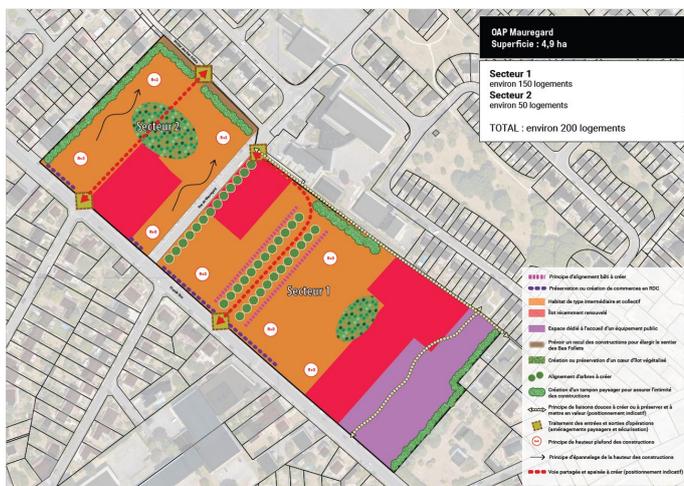


Figure 9: Schéma des principes d'aménagement de l'OAP « Mauregard » (OAP p.25).



Figure 8: Photo aérienne Google Earth

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

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



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



Figure 10: Photo aérienne Géoportail montrant les constructions réalisées

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

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

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

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

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

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

# 2. L'évaluation environnementale

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

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

### ■ L'état initial

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

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

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

### ■ L'évaluation environnementale

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

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

### ■ Les Indicateurs de suivi

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

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

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

## 2.2. Articulation avec les documents de planification existants

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

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

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

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

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

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

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

### 2.3. Justification des choix retenus et solutions alternatives

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

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

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

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

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

---

mobilités actives.

(3) L'Autorité environnementale recommande de :

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

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

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

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

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

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

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

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

Zones	Superficie PLU#1	Superficie PLU#2	Différences
U	293,6 ha	282,9 ha	-10,7 ha
AU	29,9 ha	6,3 ha	- 23,6 ha
A	70,6 ha	90,6 ha	+ 20 ha
N	41,9 ha	56,5 ha	+ 14,6 ha

	PLU#1	PLU#2	Différence
EBC	33,32 ha	36,73 ha	+3,41 ha

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

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

4 La loi ALUR précise dans l'article L.151-4 la durée sur laquelle doit porter l'analyse de la consommation d'espace pas-sée.

5 Le potentiel correspond aux parcelles de grande taille déjà bâties et sur lesquelles un ou plusieurs autres logements pourraient être construits. La loi ALUR impose dorénavant qu'une étude du potentiel de densification du tissu urbain soit menée.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

---

6 Znieff de type I : Espace homogène écologiquement, défini par la présence d'espèces, d'associations d'espèces ou d'habitats rares, remarquables ou caractéristiques du patrimoine naturel régional. Znieff de type II : Espace qui intègre des ensembles naturels fonctionnels et paysagers, possédant une cohésion élevée et plus riche que le milieu alentour.

7 Les espaces boisés classés sont réglementés par les articles L.113-1 à L.113-7 du code de l'urbanisme. Le classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Il entraîne le rejet de plein droit des demandes d'autorisation de défrichement prévues par le code forestier.

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

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

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

#### ■ Les zones humides (ZH)

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

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

#### ■ La zone UP

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

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

**- s'assurer que la distance de 5 mètres fixée par le règlement de la zone UP, entre les EBC et la réalisation de toute construction, installation, ouvrage, travaux et aménagements est suffisante pour limiter les impacts environnementaux sur ces habitats,**

**- préciser le règlement de la zone UP notamment sur les conditions d'autorisation portant sur les modifications et usages du sol en cas de confirmation de la présence de zones humides.**

#### ■ La trame verte et bleue (TVB)

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

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

---

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

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

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

### 3.3. Les mobilités

#### ■ Le maillage routier

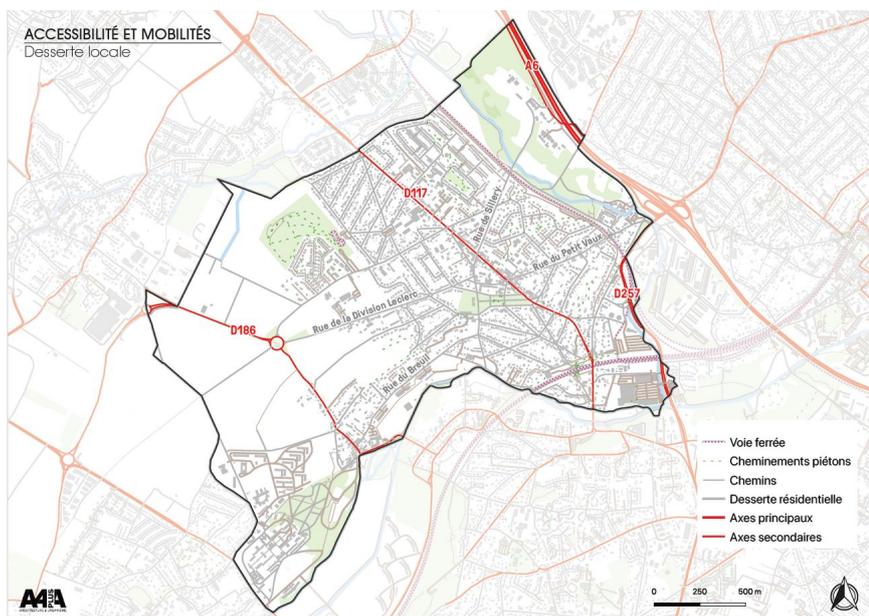


Figure 13: Source RP Tomes 1 et 2 p 192

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

trottoirs étroits également.

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

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

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

#### ■ Le réseau de bus

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

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

### ■ Les liaisons douces

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

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

### ■ Les objectifs du PADD

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

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

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

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

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

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

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

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

et anticiper et dimensionner les besoins des futurs habitants ;

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

### 3.4. La santé humaine

#### ■ La pollution sonore

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

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

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

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

#### ■ Pollution de l'air

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

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

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

9 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.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

**Délibéré en séance le 01/08/2025**

**Siégeaient :**

**Éric ALONZO, Isabelle BACHELIER-VELLA présidente par intérim,**

**Denis BONNELLE, Ruth MARQUES et Brian PADILLA**

*La présidente par intérim*



*Isabelle BACHELIER-VELLA*

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

# ANNEXE

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

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

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