

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DOSSIER N° E23000034 / 78



COMMUNE D'ÉPINAY sous SÉNART (91860)

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISE (PLU) DE LA COMMUNE
du 28/08/2023 à 8h30 au 30/09/2023 à 11h45 inclus

RAPPORT D'ENQUÊTE

Document 1 : Rapport du commissaire enquêteur



Maître de l'ouvrage :

COMMUNE D'ÉPINAY sous SÉNART
8 rue Sainte Geneviève
91860 ÉPINAY sous SÉNART



Lieu de l'enquête :

MAIRIE D'ÉPINAY sous SÉNART
8 rue Sainte Geneviève
91860 ÉPINAY sous SÉNART

Commissaire enquêteur : Marc GUÉRIN

Date : novembre 2023

SOMMAIRE

1.	INTRODUCTION	4
2.	VALIDATION ADMINISTRATIVE DU PROJET	5
3.	NOMINATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	5
4.	OBJET DU RAPPORT	6
5.	ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE D'EPINAY-SOUS-SÉNART.....	6
5.1	SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE	6
5.2	ENVIRONNEMENT LEGISLATIF	8
5.2.1	<i>La Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) n°91-662 du 13 juillet 1991.....</i>	<i>8</i>
5.2.2	<i>La loi la Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13/12/2000</i>	<i>8</i>
5.2.3	<i>La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003</i>	<i>9</i>
5.2.4	<i>Les lois Grenelle 1 n°2009-967 du 3 août 2009 et Grenelle 2 n°2010-788 du 12/07/2010.....</i>	<i>10</i>
5.2.5	<i>La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24/03/2014 ..</i>	<i>11</i>
5.2.6	<i>La loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM) n°2014-58 du 27 janvier 2014.....</i>	<i>12</i>
5.2.7	<i>La loi portant 7 août Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) n°2015-991 du 07/08/2015</i>	<i>12</i>
5.2.8	<i>L'ordonnance relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme n°2015-1174 du 23 septembre 2015</i>	<i>12</i>
5.2.9	<i>La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages n°2016-1087 du 8 août 2016</i>	<i>13</i>
5.2.10	<i>La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) n°2018-1021 du 23 novembre 2018.....</i>	<i>13</i>
5.2.11	<i>La loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021</i>	<i>13</i>
5.3	ENVIRONNEMENT SUPRA COMMUNAL	15
5.3.1	<i>Synoptiques des documents supra communaux à respecter.....</i>	<i>15</i>
5.3.2	<i>Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).....</i>	<i>16</i>
5.3.3	<i>Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)</i>	<i>17</i>
5.3.4	<i>Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)</i>	<i>19</i>
5.3.5	<i>Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE).....</i>	<i>20</i>
5.3.6	<i>Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE).....</i>	<i>21</i>
5.3.7	<i>le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Yerres</i>	<i>22</i>
5.3.8	<i>Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)</i>	<i>23</i>
5.3.9	<i>Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Énergie (SRCAE)</i>	<i>24</i>
5.3.10	<i>Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET).....</i>	<i>25</i>
5.3.11	<i>Schéma départemental des carrières (CDCa)</i>	<i>26</i>
6.	ENVIRONNEMENT COMMUNAL	27
6.1	PRESENTATION GENERALE	27
6.2	ESPACES URBANISES.....	27
6.2.1	<i>Typologie urbaine.....</i>	<i>27</i>
6.2.2	<i>Evolution de la population.....</i>	<i>28</i>
6.2.3	<i>Habitat.....</i>	<i>30</i>
6.3	ACTIVITE ECONOMIQUE.....	32
6.3.1	<i>Présentation générale.....</i>	<i>32</i>
6.3.2	<i>Parcs d'activité.....</i>	<i>33</i>
6.3.3	<i>Equipements communaux</i>	<i>34</i>
6.3.4	<i>Transports et déplacements</i>	<i>35</i>
6.3.5	<i>Espaces agricoles et forestiers</i>	<i>38</i>
6.3.6	<i>Evolution de l'occupation des sols de 2012 à 2017.....</i>	<i>38</i>

6.3.7	<i>Le patrimoine bâti</i>	39
6.4	MILIEU NATUREL :	40
6.4.1	<i>Topologie et site naturel</i>	40
6.4.2	<i>Géologie et hydrogéologie</i>	41
6.4.2.1	Présentation du site.....	41
6.4.2.2	Extrait de la carte géologique du BRGM au 1/50000 ^{ième} de Corbeil	42
6.4.3	<i>Aléas retrait – gonflement des argiles</i>	42
6.4.4	<i>L'hydrographie</i>	43
6.4.4.1	Présentation générale.....	43
6.4.4.2	Le SyAGE	44
6.4.4.3	Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands).....	44
6.4.4.4	Le SAGE de l'Yerres (SAGE).....	44
6.4.5	<i>Plan de prévention des risques d'Inondation (PPRI)</i>	44
6.4.5.1	Zones humides.....	44
6.4.6	<i>Hydrologie</i>	46
6.4.7	<i>Zones Naturelles protégées</i>	47
6.4.7.1	Présentation générale.....	47
6.4.7.2	Le site classé.....	47
6.4.7.3	Les espaces naturels sensibles	48
6.4.7.4	Les zones NATURA 2000.....	49
6.4.7.5	Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)	49
6.4.7.6	Trame verte et bleue	50
6.4.7.7	Servitudes d'utilité publique.....	51
7.	OBJET ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE	51
7.1	CADRE JURIDIQUE.....	52
7.2	DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR	52
7.3	MODALITES DE L'ENQUETE :.....	52
8.	EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE	56
8.1	COMPOSITION DU DOSSIER	56
8.2	OBJECTIFS DES DOCUMENTS FOURNIS PAR LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE	59
8.3	COMMENTAIRES DU COMMISSIRE ENQUÊTEUR	66
8.4	ETAT ACTUEL	66
8.5	DESCRIPTION DU PROJET	66
8.5.1	<i>Les objectifs du PADD</i>	67
8.5.2	<i>Le plan de zonage</i>	67
8.5.3	<i>Les trois OAP</i>	67
8.5.3.1	OAP rue de Boussy	67
8.5.3.2	OAP résidence Séniors rue Henri Lot.....	68
8.5.3.3	OAP Trane verte et bleue	68
8.5.4	<i>Les évolutions du dispositif règlementaire</i>	69
8.5.4.1	Evolution du zonage.....	69
8.5.4.2	Evolution du règlement	73
9.	ANAIYSES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	74
9.1	ANALYSE DU DOSSIER DU MAITRE DE L'OUVRAGE	74
9.2	ANALYSE DES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	76
9.2.1	<i>Consultation des Personnes publiques associée</i>	76
9.2.2	<i>Avis des Personnes publiques associées</i>	77
9.2.3	<i>Réponse du Maître de l'ouvrage à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et aux Personnes Publiques Associées (PPA)</i>	81
9.2.4	<i>Avis du commissaire enquêteur</i>	87
10.	DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	90
10.1	PUBLICITE DE L'ENQUETE.....	90
10.1.1	<i>Les affichages légaux sur le site</i>	90
10.1.2	<i>Les parutions dans la presse</i>	91
10.2	LA CONSULTATION ET L'INFORMATION PREALABLE	92
10.3	EXAMENS DU DOSSIER D'ENQUÊTE	94
10.4	REUNION PREALABLE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE DU 11/08/2023	94
10.5	VISITE DU SITE DU 21/08/2023	95
10.6	VISITES DU SITE COMPLEMENTAIRES.....	97

10.6.1	Visite complémentaire du 23/09/2023.....	97
10.6.2	Visite complémentaire du 28/09/2023.....	99
10.7	DEROULEMENT DES PERMANENCES.....	100
10.8	RECUEIL DU REGISTRE :.....	101
10.9	PROCES-VERBAL DE SYNTHESE.....	102
10.10	MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE.....	106
10.10.1	Réponses de la COMMUNE D'EPINAY-SOUS-SÉNART.....	106
10.10.2	Commentaires du commissaire enquêteur.....	120
11.	REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC.....	120
12.	SYNTHESE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	123

1. INTRODUCTION

Afin de régir l'occupation et l'utilisation des sols et répondre aux enjeux de son territoire, la commune d'Épinay-sous-Sénart a approuvé par délibération de son Conseil Municipal du 14 avril 2008, un Plan Local d'Urbanisme qui succède au Plan d'Occupation des Sols de 1982.

Ce PLU avait pour objectif la définition d'un projet global, intégrant le dynamisme introduit par le projet de rénovation urbanisme à l'ensemble du territoire.

Le 19 avril 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son PLU visant trois objectifs majeurs :

1. L'adaptation du PLU aux évolutions législatives et réglementaire dont, notamment, les lois dites ALUR et Grenelle ainsi que les dispositions du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île de France)
2. La définition d'orientations d'aménagement et d'un nouveau projet d'aménagement et de développement durable (PADD) développant une stratégie urbaine globale visant à renforcer l'attractivité du territoire Spinolien et à en valoriser le cadre de vie, notamment à travers la mise en valeur de ses atouts paysagers et patrimoniaux.
3. L'identification de secteurs stratégiques à faire évoluer, dont :
 - Le Vieil Epinay dont le tissu urbain dégradé est à améliorer ;
 - Le quartier de La Plaine, amené à évoluer profondément dans le cadre du NPNRU ;
 - Les zones N et les berges de l'Yerres sur lesquelles il faut engager une réflexion notamment sur les nouveaux usages qu'elles peuvent porter ;
 - Les diverses dents creuses et le foncier disponible dont la vocation future est à analyser.

Le présent projet de révision générale du PLU de la commune d'Épinay-sous-Sénart soumis à la présente enquête publique pour validation ou modification conclut la décision précitée du 19/04/2016.

2. VALIDATION ADMINISTRATIVE DU PROJET

Par sa délibération n° 12 / 2023 en date du 22/03/2023 (PJ 5), à l'unanimité, le Conseil Municipal d'Épinay-sous-Sénart a approuvé le bilan de la concertation, arrêté le projet de révision de son PLU et décidé de lancer la présente enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune.

Cette décision conclut ses délibérations antérieures dont, notamment :

- La délibération n°22/2016 du 19/04/2016 (**PJ 1**) prescrivant la révision du PLU.
- La délibération n°59/2017 du 15/12/2017 (**PJ 2**) prenant acte de la présentation et du débat sur les orientations générales et les objectifs du PADD
- La délibération n°14/2019 du 12/04/2019 (**PJ 3**) approuvant e bilan de la concertation, arrêtant le projet de révision de son PLU et décidant d'organiser une enquête publique relative à ladite révision.
- La délibération n°40/2022 du 24/06/2022 (**PJ 4**) prenant acte de la présentation et du débat sur les orientations générales et les objectifs du PADD

**3. NOMINATION DU COMMISSAIRE
ENQUÊTEUR**

A la suite de la lettre de Monsieur le Maire d'Épinay-sous-Sénart, enregistrée au Tribunal administratif de Versailles le 14/06/2023 demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Épinay-sous-Sénart »,

Vu le code de l'environnement, le code de l'urbanisme et les listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023, **par sa décision, en date du 21/06/2023 (PJ 6), Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur** et a désigné Monsieur Henri MYDLARZ en qualité de commissaire enquêteur suppléant. Pour respecter les dispositions de l'article L 123-5 du code de l'Environnement, Je, soussigné Marc GUÉRIN, ai déclaré sur l'honneur ne pas être intéressé à l'opération à titre personnel ou en raison de mes fonctions, notamment au sein de la collectivité, de l'organisme ou du service qui assure la maîtrise d'ouvrage, la maîtrise d'œuvre ou le contrôle de l'opération soumise à l'enquête publique.

Cette disposition législative ainsi que la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle garantissent l'indépendance totale du commissaire enquêteur, à l'égard aussi bien de l'autorité organisatrice que de l'administration ou du public ainsi que sa parfaite neutralité.

La compétence et l'expérience des commissaires enquêteurs ne s'apprécient pas seulement au plan technique, mais aussi dans la connaissance des procédures

administratives et dans celle du droit des enquêtes publiques. **D'autres critères s'imposent également, à l'évidence, à savoir l'éthique et l'objectivité dont doit faire preuve tout commissaire enquêteur.**

Il n'est pas nécessaire que le commissaire enquêteur soit un expert et s'il l'est, il ne doit en aucun cas se comporter en expert ni en professionnel ès-qualité.

En effet, l'expert est un auxiliaire de justice et son travail, strictement défini par les magistrats, est celui d'un spécialiste objectif. Le commissaire enquêteur n'a aucune borne à **sa mission qui est d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête et il lui est demandé de peser, de manière objective, le pour et le contre, puis de donner son avis motivé personnel.**

De même, le commissaire enquêteur n'a pas à se comporter en juriste et il n'est pas de sa responsabilité de se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort du Tribunal Administratif compétent. Il n'est donc pas du ressort du commissaire enquêteur de dire le droit, mais simplement il peut dire s'il lui semble que la procédure suivie est légale et s'il lui semble qu'elle a été respectée.

4. OBJET DU RAPPORT

En ma qualité de Commissaire enquêteur je me suis efforcé de travailler dans le strict respect des textes législatifs fixant ma mission et définissant les limites de mes actions.

C'est ainsi qu'à partir des éléments du dossier, des observations relevées dans le registre d'enquête publique, des renseignements complémentaires fournis lors de mes entretiens et réunions avec plusieurs intervenants, et, à la suite de la remise en mains propres de mon procès-verbal de synthèse (**PJ 8**) commenté le 09/10/2023 en mairie d'Épinay-sous-Sénart, de la réception du Mémoire en réponse du Maître de l'Ouvrage en date du 20/10/2023 (**PJ 9**) je rédige le présent rapport qui a pour objet de rendre compte de mon action en qualité de commissaire enquêteur.

Ce rapport d'enquête est organisé en 3 documents distincts indépendants comme suit :

1. RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR (Ce document)
2. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR
3. PIÈCES JOINTES AU RAPPORT DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5. ENVIRONNEMENT DE LA COMMUNE D'ÉPINAY-SOUS-SÉNART

5.1 SITUATION GEOGRAPHIQUE ET ADMINISTRATIVE

Comme illustré sur la carte qui suit, la commune d'Épinay-sous-Sénart, située à environ 22 km au sud-est de Paris, s'est développée dans un méandre de l'Yerres et est bordée au sud, par la forêt de Sénart. Ce cadre naturel exceptionnel confère à la ville une identité et une qualité de vie exceptionnelles.

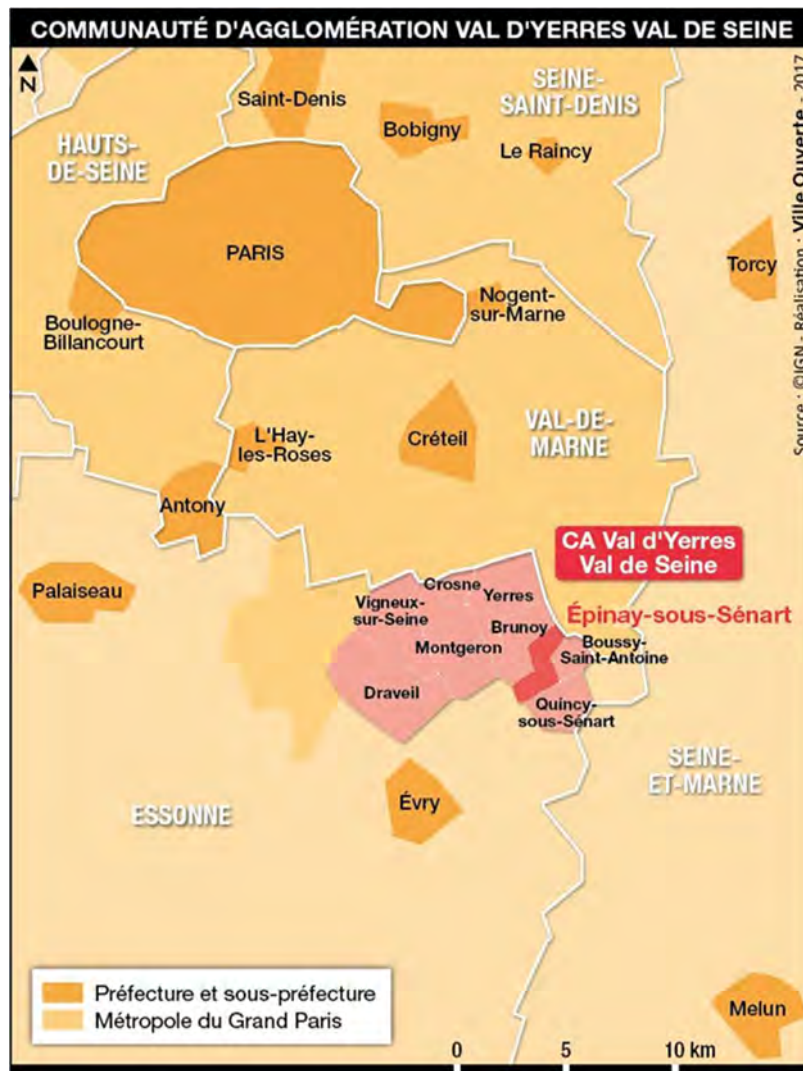
Le territoire communal est traversé d'ouest en est par deux axes de transport structurants (la Route Départementale 94 et la voie ferrée reliant Paris Gare de Lyon

à Melun) qui ont guidé l'urbanisation du territoire communal et constituent aujourd'hui les principaux axes de desserte de la ville.

Marquée par l'urbanisme des grands ensembles des années 1960-1970, la ville doit aujourd'hui répondre à des enjeux de renouvellement de son tissu urbain et doit réinventer les liens de ses quartiers juxtaposés.

Sa superficie couvre environ 357 hectares, dont plus de 60% d'espaces boisés.

Épinay-sous-Sénart est membre de Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine (CAVYVS), depuis le 1er janvier 2016, qui est issue de la fusion de la Communauté d'Agglomération du Val d'Yerres (Épinay-sous-Sénart, Yerres, Crosne, Brunoy, Quincy-sous-Sénart, Boussy-Saint-Antoine) avec celle de Sénart Val de Seine (Draveil, Montgeron, Vigneux-sur-Seine). Cette nouvelle intercommunalité compte près de 175 000 habitants répartis sur 9 communes, pour 66 km² (soit une densité moyenne de 2 650 hab./km²). Cette fusion a été réalisée en application de la loi du 27 janvier 2014 de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d'Affirmation des Métropoles (MAPTAM).



5.2 ENVIRONNEMENT LEGISLATIF

5.2.1 La Loi d'Orientation pour la Ville (LOV) n°91-662 du 13 juillet 1991

La Loi d'Orientation pour la Ville du 13 juillet 1991 vise à favoriser la cohésion sociale et à faire disparaître les phénomènes de ségrégation dans les villes à travers quatre axes d'intervention :

1. Équilibrer de l'habitat dans les villes et les quartiers,
2. Maintenir de l'habitat dans les quartiers anciens,
3. Permettre une évolution urbaine et sociale des grands ensembles,
4. Élaborer une politique foncière.

L'objectif de la loi est de lutter contre l'exclusion et la ségrégation spatiale, en imposant une mixité du logement privé et du logement social dans les grandes agglomérations, et en insérant au mieux les quartiers dans la ville. Pour se faire la loi instaure notamment un nouvel outil, le Programme Local de L'Habitat (PLH), document stratégique de programmation qui inclut l'ensemble de la politique locale de l'habitat.

L'article 1er de la loi est rédigé de la manière suivante :

« Afin de mettre en oeuvre le droit à la ville, les communes, les autres collectivités territoriales et leurs groupements, l'Etat et leurs établissements publics assurent à tous les habitants des villes des conditions de vie et d'habitat favorisant la cohésion sociale et de nature à éviter ou à faire disparaître les phénomènes de ségrégation. Cette politique doit permettre d'insérer chaque quartier dans la ville et d'assurer dans chaque agglomération la coexistence des diverses catégories sociales. A ces fins, l'Etat et les autres collectivités publiques doivent, en fonction de leurs compétences, prendre toutes mesures tendant à diversifier dans chaque agglomération, commune ou quartier les types de logement, d'équipements et de services nécessaires : au maintien et au développement du commerce et des autres activités économiques de proximité ; à la vie collective dans les domaines scolaire, social, sanitaire, sportif, culturel et récréatif ; aux transports ; à la sécurité des biens et des personnes ».

Pour la première fois les principes et les règles d'élaboration des documents d'urbanisme obligent donc les collectivités à organiser la diversification des types de logements, d'équipements et de services, afin d'offrir des conditions d'habitat et d'emploi compatibles avec les demandes des populations résidentes et futures.

Enfin, toujours dans un objectif de mixité sociale, la LOV met fin aux Zones à Urbaniser en Priorité (ZUP) nées dans les années 1960.

Les orientations de la LOV doivent s'inscrire dans la recherche d'un développement urbain maîtrisé, en lien avec les principes de la loi SRU, ainsi qu'avec la nécessité de construire les nombreux logements fixés comme objectif par le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT) du territoire.

5.2.2 La loi la Solidarité et Renouveau Urbain (SRU) n°2000-1208 du 13/12/2000

La loi relative à la Solidarité et au Renouveau Urbain, dite loi SRU, s'inscrit dans la suite d'un corpus législatif engagé en 1998 légiférant les questions relatives à la lutte contre l'exclusion, le développement durable en matière d'aménagement urbain et les modalités de coopération entre communes

La loi vise ainsi des objectifs multiples pour :

- Favoriser la cohérence des politiques urbaines et par-delà l'aménagement du territoire ;

- Poursuivre par la voie législative la « politique de la ville » ;
- Ériger les questions de transports et de déplacements dans une perspective de « développement durable » ;
- S'attacher à la question de l'habitat en termes de qualité et de diversité.

Dans la pratique de l'urbanisme règlementaire, la loi SRU a instauré trois changements majeurs :

- A l'échelle communale, le remplacement des anciens Plans d'Occupation des Sols (POS) par les Plans Locaux d'Urbanisme (PLU). Ce nouvel outil mis en place au service des communes comprend un Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) qui est un document prospectif en matière d'aménagement présentant le projet communal sur le long terme,
- A l'échelle supra communale, le remplacement des Schémas Directeurs (SD) par les Schémas de Cohérence Territoriale (SCOT),
- **En matière de mixité sociale, l'obligation d'instaurer un pourcentage de 20 % de logements sociaux dans les communes de plus de 3 500 habitants (1 500 en Île-de-France) comprises dans une agglomération de plus de 50 000 habitants.** Le logement social est ainsi considéré à la fois comme un service d'intérêt général et un instrument efficace de la mixité sociale. Ce taux a été augmenté à 25% de logements sociaux par la loi n°2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, dite Loi Duflot I.

5.2.3 La loi Urbanisme et Habitat n°2003-590 du 2 juillet 2003

La loi Urbanisme et Habitat a simplifié et clarifié un certain nombre de dispositions de la loi SRU concernant le PLU. Si la loi SRU avait en effet prévu que le PADD serait directement opposable aux autorisations d'urbanisme, la loi Urbanisme et Habitat modifie cette disposition : le projet communal demeure obligatoire, mais il est dépourvu d'opposabilité à l'égard des tiers. La loi instaure par ailleurs un nouvel outil : le PLU peut désormais comporter des orientations d'aménagement relatives à des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager. Ce nouvel outil (facultatif) permet ainsi à la commune de préciser les conditions d'aménagement de certains secteurs amenés à connaître un développement ou une restructuration particulière. Les autorisations du sol doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement.

La loi Urbanisme et Habitat réforme par ailleurs profondément les conditions d'utilisation des procédures de modification et de révision des PLU. La commune peut désormais faire évoluer son PLU par une simple modification, sous la condition qu'elle ne modifie pas le projet communal présenté dans le PADD et qu'elle ne réduit pas les zones agricoles (A) ou naturelles (N) ou un espace boisé classé. Le recours à la procédure de révision s'impose en revanche à la commune dès lors que les orientations générales du PADD sont remises en cause.

La loi précise également que dans le cadre de la réalisation d'un projet « à caractère public ou privé, présentant un intérêt général pour la commune ou toute autre collectivité, la commune peut avoir recours à une révision simplifiée.

5.2.4 Les lois Grenelle 1 n°2009-967 du 3 août 2009 et Grenelle 2 n°2010-788 du 12/07/2010

La loi de programmation du 3 août 2009 (loi Grenelle I) propose des mesures touchant les secteurs de l'énergie et du bâtiment, des transports, de la biodiversité et des milieux naturels, de la gouvernance, et des risques pour l'environnement et la santé. Du point de vue de la planification urbaine, elle reprend les principaux grands objectifs de la loi SRU en des termes nouveaux. Elle vise ainsi à :

- Lutter contre la régression des surfaces agricoles et naturelles ;
- Lutter contre l'étalement urbain et la déperdition d'énergie, ainsi que permettre la revitalisation des centres-villes ;
- Préserver la biodiversité ;
- Assurer la gestion économe des ressources et de l'espace ;

- Créer un lien entre densité et niveau de desserte par les transports collectifs.
- La loi du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (loi Grenelle II) formalise les grandes orientations de la loi Grenelle I, en encourageant notamment la réflexion programmatique à l'échelle supra-communale, à travers une valorisation de l'outil SCOT (Schéma de Cohérence Territoriale), créé par la loi SRU. Elle étend par ailleurs le champ de l'évaluation environnementale et réaffirme les objectifs de préservation de la ressource en eau en donnant notamment plus de moyens aux collectivités territoriales.
- Cette loi modifie également le document de PLU. Les principales évolutions sont :
 - **Le rapport de présentation doit à présent contenir une évaluation de la consommation foncière des espaces sur les dix années précédant la réalisation du document, afin d'en dresser le bilan et de présenter une justification de la préservation des espaces agricoles et naturels dans le projet retenu ;**
 - **Le Plan d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) doit également justifier toute consommation foncière, afin de mettre en lumière de manière évidente la pertinence de cette consommation pour le projet urbain, et son impact sur les surfaces agricoles et naturelles ;**
 - **Les Orientations Particulières d'Aménagement, outils pré-opérationnels initialement intégrés au PADD, deviennent des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP). Ces OAP permettent de décliner et préciser le projet de ville sur des secteurs porteurs d'enjeux d'aménagement, ou sur des thématiques liées au projet de territoire : trame verte et bleue, circulations douces, habitat, transports...**
 - **Pour conserver les zones humides particulièrement menacées de disparition, habilitation des Société d'Aménagement Foncier et d'Etablissement Rural (SAFER) à acquérir de telles zones humides lorsqu'elles sont sur des terrains agricoles, et des agences de l'eau.**
 - **Définition de la trame verte et bleue et des schémas régionaux de cohérence écologique, et affirmation d'un objectif de remise en bon état écologique ;**
 - **Mise en place d'un cadre pour toute modification du territoire d'un Parc naturel régional (PNR) ;**

- **Autoriser les collectivités locales à demander l'attribution du Label « Grand Site de France ».**

Enfin, le texte de la loi prévoit des possibilités en matière de densification : densité minimale de construction, respect de performances énergétiques et environnementales renforcées, respect de critères renforcés en infrastructures et réseaux de communication électronique.

5.2.5 La loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) n°2014-366 du 24/03/2014

La loi ALUR, du 24 mars 2014, a pour objectif de faciliter et d'accroître l'effort de construction de logements, tout en freinant l'artificialisation des sols et en luttant contre l'étalement urbain.

La lutte contre l'étalement urbain et la limitation de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers doivent être clairement affichées et recherchées dans le cadre de l'élaboration ou de la révision des PLU.

Lutte contre l'étalement urbain et la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers

Le PLU doit identifier les potentiels de densification des zones déjà urbanisées et favoriser la densification des quartiers pavillonnaires. L'analyse de la consommation d'espace dans le PLU doit porter sur les dix dernières années ou depuis la dernière révision. Le PADD fixera des objectifs chiffrés de modération de la consommation d'espace.

Les nouvelles dispositions instaurées par la loi sont les suivantes :

- Suppression de la taille minimale des terrains ;
- Suppression du Coefficient d'Occupation des Sols (COS) ;
- Institution d'un coefficient de biotope.

Le PLU doit favoriser le reclassement en zone naturelle des anciennes zones à urbaniser (classées en zone 2AU) qui au bout de 9 ans sont restées sans projet d'aménagement ou d'acquisition foncière. Le bilan de l'analyse de la consommation de l'espace communal doit aboutir au juste dimensionnement des zones ouvertes à l'urbanisation et à une optimisation du tissu urbain.

Elle a comme objectif de limiter l'étalement urbain dû à un urbanisme commercial débridé comme suit :

- Maîtriser l'aménagement commercial.
La loi ALUR comprend des dispositions nouvelles destinées à limiter les espaces imperméabilisés liés au stationnement des équipements commerciaux : la superficie des parkings créés doit être inférieure ou égale aux trois quarts de la surface commerciale bâtie. Au travers du PLU, il est possible de moduler le ratio applicable au stationnement, en cas de création d'emplacements destinés aux véhicules hybrides qui ne seraient dès lors pas pris en compte dans ce ratio. Les emplacements réalisés avec des revêtements perméables comptent par ailleurs pour moitié (entrée en vigueur en janvier 2016).
- Mieux traiter les sols pollués.
La loi Alur comprend des dispositions destinées à poursuivre l'évolution et la clarification indispensable pour permettre le recyclage maîtrisé d'anciens sites

industriels. La révision du PLU est l'occasion de faire le bilan des sites éventuellement concernés sur la commune.

5.2.6 La loi de Modernisation de l'Action Publique Territoriale et d’Affirmation des Métropoles (MAPTAM) n°2014-58 du 27 janvier 2014

La loi MAPTAM a été adoptée le 19 décembre 2013. Elle vise à rétablir la clause générale de compétence pour les régions et départements. Le texte prévoit de clarifier les conditions d'exercice de certaines compétences des collectivités territoriales en instaurant des chefs de file :

- La région pour le développement économique, les aides aux entreprises et les transports (le Sénat a ajouté la biodiversité, la transition énergétique, l'agenda 21) ;
- •Le département pour l'action sociale, l'aménagement numérique et la solidarité territorial ;
- Les communes pour la mobilité durable et la qualité de l'air.

La loi MAPTAM crée par ailleurs un nouveau statut pour les métropoles afin de permettre aux agglomérations de plus de 400 000 habitants d'exercer pleinement leur rôle en matière de développement économique, d'innovation, de transition énergétique et de politique de la ville. Les métropoles de Paris, Lyon et Marseille auront un statut particulier.

L'Assemblée nationale a réintroduit la métropole du « Grand Paris » qui regroupe la commune de Paris, l'ensemble des communes des départements des Hauts-de-Seine, de Seine-Saint-Denis et du Val-de-Marne et les communes franciliennes appartenant à un EPCI comprenant au moins une commune de la petite couronne. Le Sénat a voté, en deuxième lecture, la création de la métropole du Grand Paris en 2016. Des conseils de territoires prendront en charge les services de proximité.

5.2.7 La loi portant 7 août Nouvelle Organisation Territoriale de la République (NOTRe) n°2015-991 du 07/08/2015

La loi du 7 août 2015 portant Nouvelle Organisation Territoriale de la République, dite « loi NOTRe », a été publiée au Journal Officiel du 8 août 2015. La loi NOTRe constitue le 3e volet de la réforme territoriale après la création des métropoles et le passage à 13 régions métropolitaines. Elle vise à clarifier la compétence des collectivités territoriales.

La loi NOTRe a des conséquences sur les compétences en matière d'urbanisme et d'aménagement. La compétence PLUi est transférée automatiquement aux EPT au 1er janvier 2016 comme suit :

- « L'EPT élabore de plein droit, en lieu et place des communes membres, un PLUi dans les conditions prévues aux articles L141-10 à L141-17 du Code de l'Urbanisme. »
- « Les EPT [...] élaborent un PLUi couvrant l'intégralité de leur territoire »
- « Le conseil de la Métropole du Grand Paris » est associé à la procédure de PLUi des EPT [...] »

5.2.8 L'ordonnance relative à la partie législative du livre 1er du Code de l'urbanisme n°2015-1174 du 23 septembre 2015

Le livre Ier du Code de l'Urbanisme procède, en application de l'article 171 de la loi ALUR, à une « nouvelle rédaction des dispositions législatives du Code de l'Urbanisme afin d'en clarifier la rédaction et le plan ».

L'objectif recherché par le législateur est de rendre plus claire cette partie traitant notamment des règles d'utilisation des sols directement applicables à l'ensemble du territoire ou à certaines parties du territoire, et des dispositions relatives aux documents d'urbanisme.

Dans cet esprit de simplification le règlement des PLU est désormais structuré en trois chapitres :

- L'affectation des zones et la destination des constructions ;
- Les caractéristiques urbaines, architecturales, naturelles et paysagères ;
- Les équipements et les réseaux.

Les dispositions de l'ordonnance sont entrées en vigueur le 1er janvier 2016.

5.2.9 La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages n°2016-1087 du 8 août 2016

La loi pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages a été adoptée le 8 août 2016, 40 ans après la loi de protection de la nature de 1976.

Cette loi se décline en 8 enjeux :

1. Espèce : mieux protéger les espèces et éviter leur disparition
2. Patrimoine naturel : valoriser notre patrimoine naturel
3. Paysage : reconquérir les paysages
4. Ressources naturelles : innover et se développer sans piller les ressources naturelles
5. Changement climatique : la biodiversité comme solution pour prévenir et se prémunir du changement climatique
6. Croissance verte et bleue : créer les emplois des croissances verte et bleue
7. Santé : protéger la santé et stopper les pollutions
8. Experts et société civile : experts et société civile pour protéger la nature

5.2.10 La loi portant Évolution du Logement, de l'Aménagement et du Numérique (ELAN) n°2018-1021 du 23 novembre 2018

La loi ELAN n° 2018-1021 du 23 novembre 2018 apporte **des évolutions sur le contenu et sur la procédure** d'élaboration du PLU.

La sécurité juridique des PLU est renforcée en matière d'analyse de la consommation d'espace, en prenant comme référence l'arrêt du projet et non plus l'approbation pour l'analyse de la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des 10 dernières années. Des précisions concernant les secteurs de taille et de capacité d'accueil limités (STECAL) sont apportées, la prise en compte de la chaîne de production liée à l'agriculture dans les zones agricoles, naturelles et forestières est renforcée, le lien entre OAP et zones d'aménagement concerté est favorisé.

5.2.11 La loi Climat et Résilience n°2021-1104 du 22 août 2021

La loi portant lutte contre le réchauffement climatique et pour le renforcement de la résilience face à ses effets du 22 août 2021 **modifie de façon notable le droit de l'urbanisme, l'élaboration et le contenu des PLU.**

La principale disposition porte sur la réduction de la consommation des sols. La loi définit les principes d'artificialisation des sols et de consommation des espaces naturels et agricoles et pose un objectif de **diviser l'artificialisation des sols par deux à l'échelle du territoire considéré dans les dix années à venir suivant la promulgation de la loi.**

Elle institue également le principe de l'élaboration par l'autorité compétente en matière de PLU d'un **rapport triennal consacré à l'artificialisation des sols pratiquée au cours des années précédentes**, présenté en conseil municipal et voté.

Les PLU doivent désormais faire l'objet d'une évaluation tous les 6 ans.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'un PLU ne pourra ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation qu'à la condition que les zones urbanisées du territoire n'offrent plus d'espace suffisant.

Ainsi les objectifs généraux du droit de l'urbanisme doivent désormais respecter les dispositions de l'article L.101-2 du code de l'urbanisme qui dispose :

« Dans le respect des objectifs du développement durable, l'action des collectivités publiques en matière d'urbanisme vise à atteindre les objectifs suivants :

1° L'équilibre entre :

a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;

b) Le renouvellement urbain, le développement urbain et rural maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux, la lutte contre l'étalement urbain ;

c) Une utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;

d) La sauvegarde des ensembles urbains et la protection, la conservation et la restauration du patrimoine culturel ;

e) Les besoins en matière de mobilité ;

2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;

3° La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

4° La sécurité et la salubrité publiques ;

5° La prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

6° La protection des milieux naturels et des paysages, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;

6° bis La lutte contre l'artificialisation des sols, avec un objectif d'absence d'artificialisation nette à terme ;

7° La lutte contre le changement climatique et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables ;

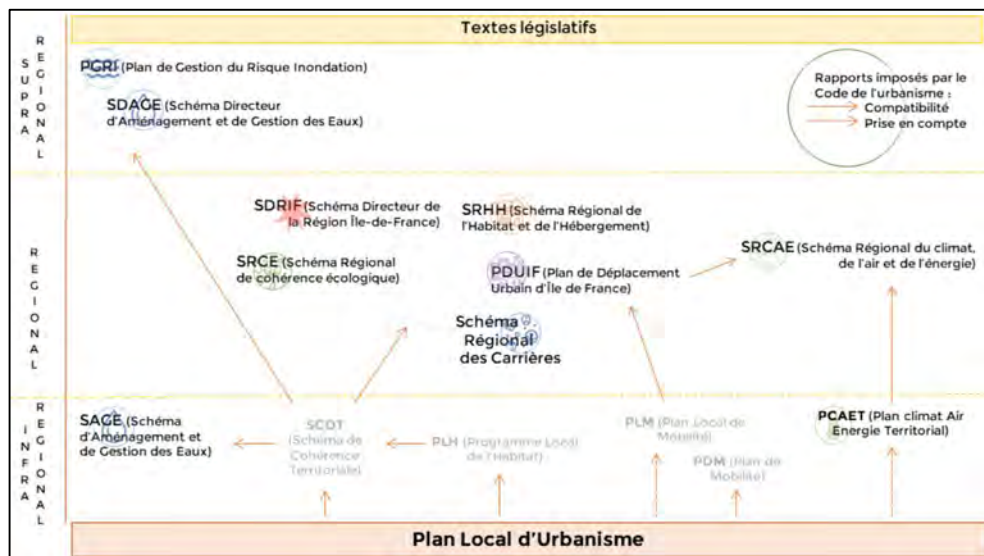
8° La promotion du principe de conception universelle pour une société inclusive vis-à-vis des personnes en situation de handicap ou en perte d'autonomie dans les zones urbaines et rurales. »

En complément, pour les dix années qui suivront sa promulgation :

- Elle instituera également le principe de l'élaboration par l'autorité compétente en matière de PLU d'un **rapport triennal consacré à l'artificialisation des sols pratiquée au cours des années précédentes**, présenté en conseil municipal et voté. Les PLU doivent désormais fait l'objet d'une évaluation tous les 6 ans.
- Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables d'un PLU ne pourra ouvrir de nouvelles zones à l'urbanisation qu'à la condition que les zones urbanisées du territoire n'offrent plus d'espace suffisant.

5.3 ENVIRONNEMENT SUPRA COMMUNAL

5.3.1 Synoptiques des documents supra communaux à respecter



5.3.2 Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF)

Le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) a été approuvé le 27 décembre 2013 et mis en compatibilité avec la déclaration d'utilité publique (DUP) relative aux jeux olympiques de Paris 2024 (JOP24) portée par l'État (arrêté préfectoral n° 2019-1904 du 15 juillet 2019).

Il a pour objectif de maîtriser la croissance urbaine et démographique ainsi que l'utilisation de l'espace, tout en garantissant le rayonnement international de la région. Il précise les moyens à mettre en œuvre pour corriger les disparités spatiales, sociales et économiques de la région, pour coordonner l'offre de déplacement et préserver les zones rurales et naturelles afin d'assurer les conditions d'un développement durable de la région.

Il donne plusieurs orientations au territoire d'Épinay-sous-Sénart dont, notamment :

- Une priorité est donnée à la limitation de la consommation d'espace et donc au développement par la densification du tissu existant.
- Les documents d'urbanisme peuvent planifier des espaces d'extensions urbaines qui doivent être maîtrisées en lien avec la desserte et l'offre d'équipements
- L'urbanisation doit se faire en continuité de l'espace urbanisé existant.
- Les redents situés entre la limite d'urbanisation et le front ouvert peuvent être urbanisés
- Les unités d'espaces agricoles cohérentes sont à préserver.
- Les espaces verts et les espaces de loisirs doivent être pérennisés et ne peuvent changer de vocation que sous réserve de compensation.

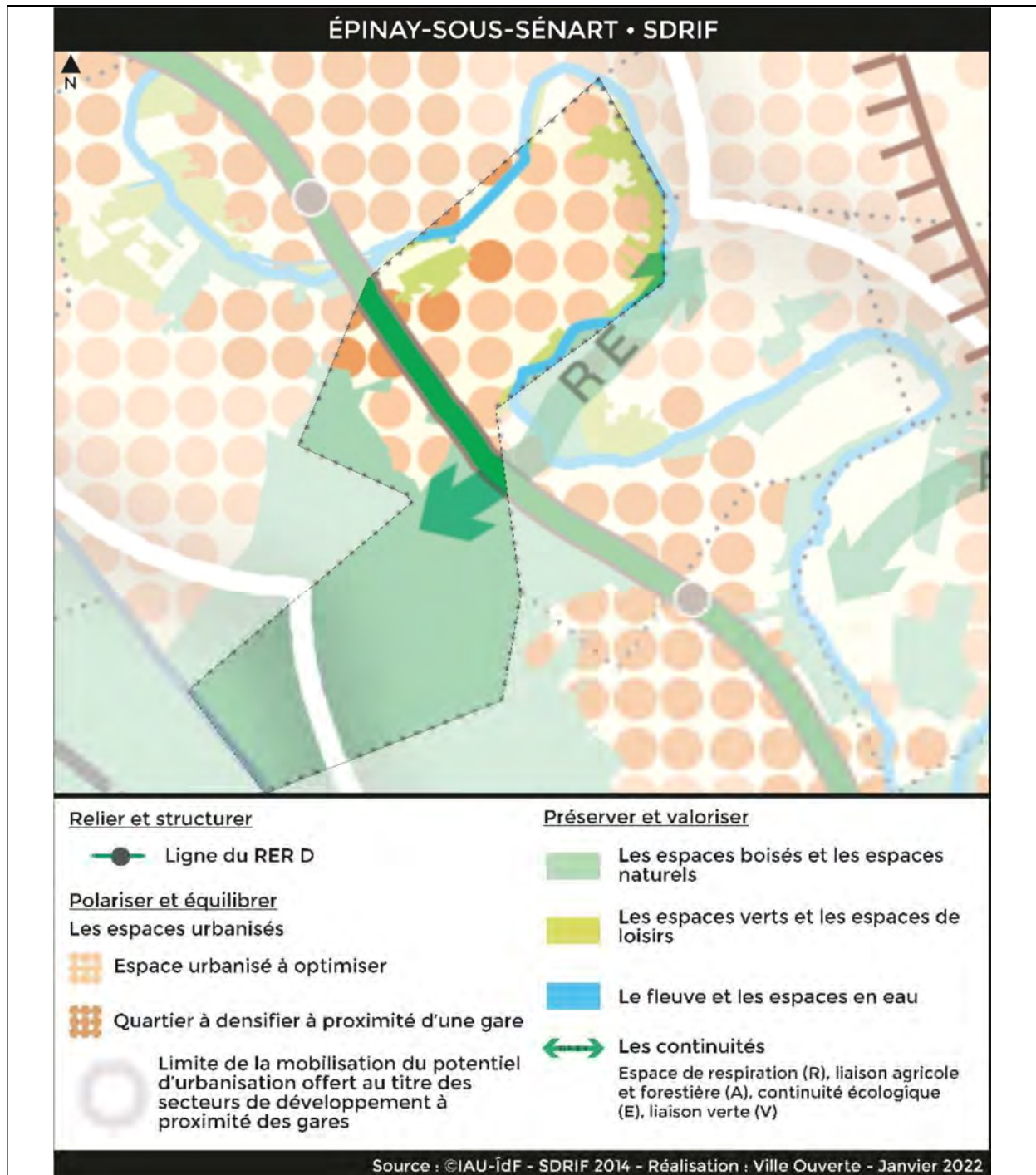
:

Pour parvenir à répondre à ces objectifs, les orientations du SDRIF reposent sur les trois piliers suivant :

1. **Relier et structurer** : promouvoir un renouvellement des usages en termes de transports grâce à la création, à l'extension et à l'interconnexion de certaines lignes.
2. **Polariser et équilibrer** : assoir la diversité de l'Île-de-France et de la mettre en valeur à travers différentes thématiques : logement, transport, économie, etc.
3. **Préserver et valoriser** : préserver les espaces agricoles, boisés et naturels et valoriser les continuités écologiques, afin de développer une Région plus verte et

plus vivante. Il s'agit par ailleurs de répondre à une volonté forte d'optimiser et de densifier les espaces urbains, en prenant en compte leurs particularités, notamment leurs qualités urbaines, paysagères et environnementales.

La carte qui suit illustre les orientations retenues pour la commune d'Épinay-sous-Sénart :



5.3.3 Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

Le SRCE est un document de cadrage qui oriente les stratégies et les projets de l'Etat et des collectivités territoriales et dont la mise en œuvre plus concrète doit être

appréhendée dans les documents d'urbanisme locaux, dans un rapport de « prise en compte ».

Il représente le volet régional de la Trame Verte et Bleue Co élaboré par l'Etat et le Conseil Régional. Il comporte, d'une part, une identification des enjeux, spatialisés et hiérarchisés (présentation et analyse des enjeux régionaux, identification des composantes, cartographie). Il comporte, d'autre part, un cadre d'intervention (mesures contractuelles à privilégier, mesures d'accompagnement des communes pour la mise en œuvre des).

La continuités écologiques trame bleue doit permettre de respecter les corridors naturels que sont les cours d'eau, les zones humides. Elle s'appuie sur le SDAGE. La trame verte est constituée des espaces protégés ainsi que des connexions nécessaires entre ces espaces protégés pour assurer une bonne biodiversité et un bon brassage génétique des espèces. Le SRCE d'Île-de-France a été adopté par arrêté n°2013294-0001 du préfet de la région d'Île-de-France, préfet de Paris, le 21 octobre 2013.

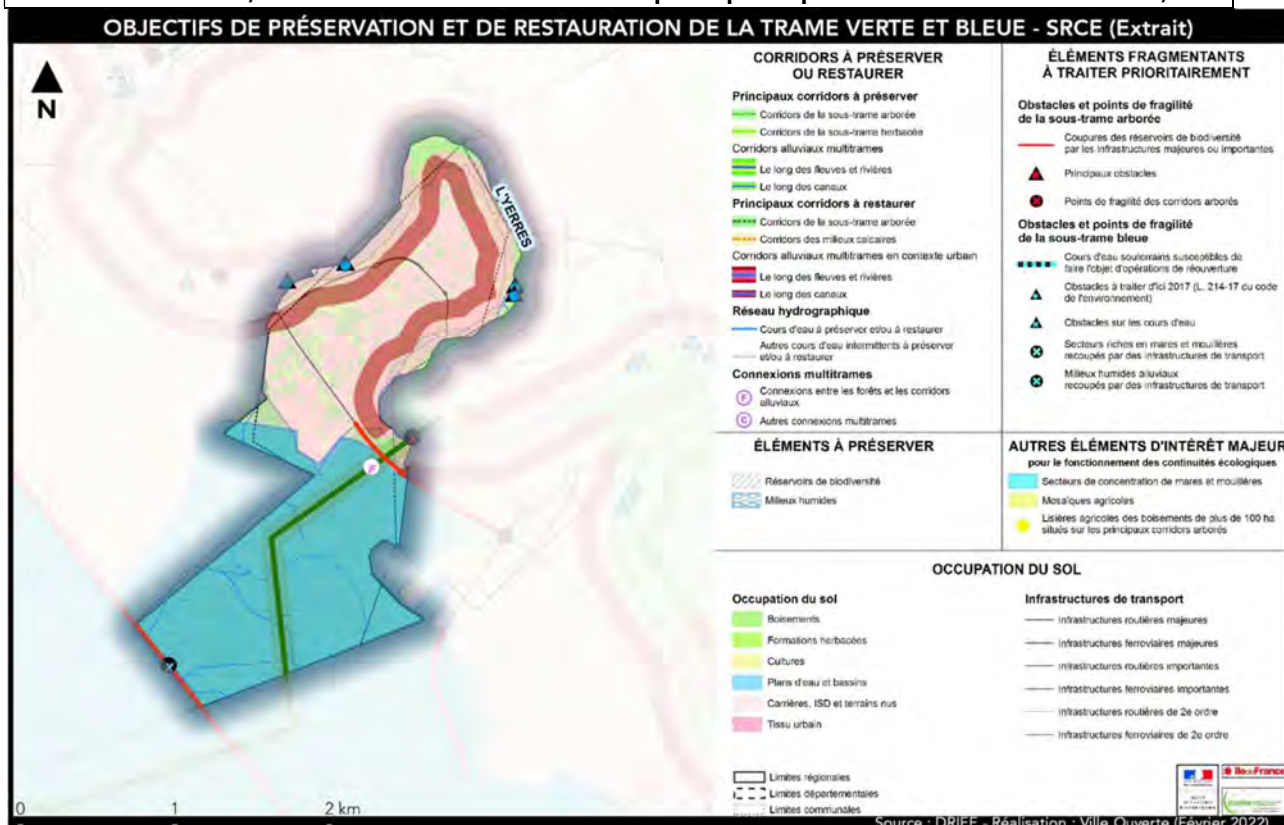
A ce titre, il doit :

- **Identifier les composantes de la trame verte et bleue** (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- **Identifier les enjeux régionaux** de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- **Proposer les outils adaptés** pour la mise en oeuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Les objectifs de préservation et de restauration de la trame verte et bleue du SRCE d'Île-de-France, retenus par la commune d'Épinay-sous-Sénart sont :

- Les principaux éléments fragmentant relevés sur le territoire sont des obstacles à l'écoulement (E) de l'Yerres et les infrastructures de transports qui sont des obstacles pour les corridors arborés (I) et des points de fragilité pour les secteurs riches en mares (M).
- Une connexion multi-trame a été identifiée sur le territoire d'Épinay-sous-Sénart. Il s'agit d'une des connexions entre les principales forêts et les corridors alluviaux (Référence F sur la carte). Malgré les obstacles existants entre la forêt et la vallée (infrastructures de transport, urbanisation) cette proximité est rare à l'échelle de la région et la connexion doit être préservée et restaurée.

La carte qui suit illustre ces objectifs :



5.3.4 Le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF)

Le Plan des mobilités en Île-de-France sera le nouveau nom du Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) introduit par la Loi d'orientation des mobilités. Il fixe pour l'ensemble des modes de déplacements, les objectifs et le cadre de la politique de déplacements des personnes et des biens sur le territoire régional. Les politiques de déplacements et d'aménagement relevant de la compétence de multiples acteurs, la mise en œuvre du PDUIF repose sur la mobilisation de tous afin de répondre à l'évolution des besoins des Franciliens. Elaboré par Île-de-France Mobilités et approuvé en juin 2014 par le Conseil Régional d'Île-de-France, le PDUIF en vigueur porte sur la période 2010-2020 et a été complété par une feuille de route 2017-2020. Il a fait l'objet d'une évaluation en 2021 qui a conduit le conseil d'administration d'Île-de-France Mobilités à décider, en mai 2022, la mise en révision du PDUIF en vue de l'élaboration du Plan des mobilités en Île-de-France 2030, « le plan mobidf ».

En ce sens, le PDUIF traite des politiques de mobilité sur l'ensemble du territoire régional, en intégrant tous les différents modes de transports (transports collectifs, voitures particulières, deux-roues motorisés, marche et vélo), ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière.

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

Il aborde par ailleurs la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité afin d'orienter la demande de déplacements et de proposer des solutions adaptées pour l'ensemble de la chaîne de déplacement.

Pour atteindre ses objectifs, il a retenu les 9 défis qui suivent :

1. Construire une ville plus favorable à l'usage des transports collectifs, de la marche et du vélo.
2. Rendre les transports collectifs plus attractifs.
3. Redonner de l'importance à la marche dans la chaîne de déplacement.
4. Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo.
5. Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés.
6. Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement.
7. Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau.
8. Construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF.
9. Faire des franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

Le PDUIF distingue 4 types de territoires, en fonction de leur niveau de desserte et positionnement régional.

La commune d'Épinay-sous-Sénart appartient à l'**agglomération centrale**. Cette catégorie correspond aux grandes polarités entre cœur de métropole et espace rural et reprend l'unité urbaine de Paris telle que définie par l'INSEE.

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

Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie et des cours d'eau côtiers normands est un document qui fixe **les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau** à l'échelle du bassin versant du fleuve.

Le SDAGE pour la période 2022-2027 a été approuvé le 23 mars 2022.

Les cours d'eau présents sur la commune d'Épinay-sous-Sénart appartiennent à l'unité hydrographique de l'Yerres.

Les débits d'étiage de cette unité sont très faibles liés, notamment, à des zones d'engouffrement vers la nappe du Champigny, et présentent, parfois, des assècs. La nappe perchée du Brie, alimentant les cours d'eau à l'amont, a subi de nombreux drainages occasionnant une propagation des crues plus rapide et des étiages plus sévères. À l'aval, l'Yerres, alimentée par des résurgences de la nappe du Champigny, subit l'influence des prélèvements quantitatifs. Ce régime hydrologique rend les cours d'eau particulièrement sensibles aux polluants. Les secteurs les plus concernés sont ceux où les débits sont constitués par les rejets des stations d'épuration et des systèmes d'assainissement dysfonctionnant par temps sec et par temps de pluie mais aussi les secteurs fortement imperméabilisés.

Par temps de pluie, les eaux de drainage agricole (80 % de la SAU drainée) apportent azote, phosphore et pesticides (herbicides). À l'aval, en zone périurbaine, le maraîchage impacte sévèrement le Réveillon et la nappe. Il en résulte une importante dégradation de l'UH en physico-chimie (azote, phosphore, pesticides) avec parfois de fortes concentrations en pesticides.

Des activités industrielles sont à l'origine de la présence du nickel sur certains affluents (Marsange...).

La fonctionnalité écologique des cours d'eau est fortement perturbée : suppression de la ripisylve, fortes rectifications ainsi que la présence de nombreux ouvrages

transversaux. L'Yerres, le Réveillon et certains affluents (Barbançonne,...) ont un indice invertébré dégradé médiocre à mauvais. Les zones humides sont fortement altérées par les drainages et la pression urbaine. Ce territoire comporte la ZRE de la nappe du Champigny et recoupe une grande partie de l'aire d'alimentation de captages de la Fosse de Melun.

Le SDAGE 2022-2027 compte 28 orientations et 124 dispositions qui sont organisées autour de 5 orientations fondamentales :

1. Pour un territoire vivant et résilient : des rivières fonctionnelles, des milieux humides préservés et une biodiversité en lien avec l'eau restaurée
2. Réduire les pollutions diffuses en particulier sur les aires d'alimentation de captages d'eau potable
3. Pour un territoire sain : réduire les pressions ponctuelles
4. Pour un territoire préparé : assurer la résilience des territoires et une gestion équilibrée de la ressource en eau face au changement climatique
5. Agir sur le bassin à la côte pour protéger et restaurer la mer et le littoral.

Les dispositions législatives confèrent au SDAGE sa portée juridique.

Les décisions administratives dans le domaine de l'eau et certains plans et programmes (documents d'urbanisme, schéma régionaux des carrières,) doivent être compatibles ou rendu compatibles avec ses objectifs, orientations et dispositions.

Le PDM 2022-2027 présente les mesures contribuant à la réalisation des objectifs d'état des masses d'eau du SDAGE et la mise en œuvre de ses dispositions ainsi qu'une fiche synthétique pour chaque unité hydrographique du bassin, résumant les enjeux principaux, les mesures "clefs" ; et les objectifs retenus pour les masses d'eau concernées.

5.3.6 **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)**

Le **Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE)** est un outil de planification à portée réglementaire qui est opposable à toute personne publique ou privée de manière plus ou moins forte :

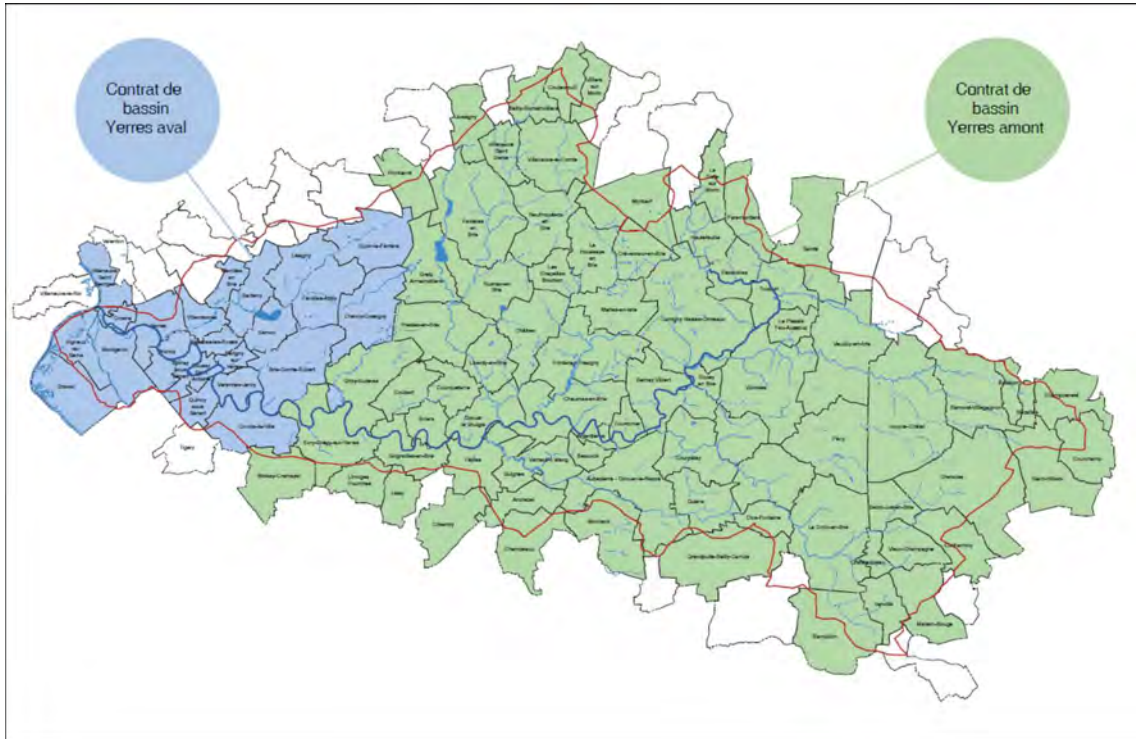
- les décisions qui interviennent dans le domaine de l'eau doivent être compatibles avec le SAGE,
- les autres décisions doivent le prendre en compte.

Du point de vue de sa nature juridique, le Schéma d'Aménagement de Gestion des Eaux (SAGE), tout comme le SDAGE, est un acte réglementaire qui présente quatre caractéristiques :

1. Il est opposable à l'administration (Etat, collectivités locales, établissements publics, etc.) ;
2. Depuis la nouvelle Loi sur l'eau adoptée le 30 décembre 2006, il est également opposable aux tiers. Cela signifie que les modes de gestion, les projets ou les installations d'un tiers doivent être conformes avec le règlement du SAGE. En cas de non-respect, les contrevenants pourront être verbalisés ;
3. Il ne crée pas de droit, mais son Plan d'Aménagement et de Gestion Durable (PAGD) fixe des objectifs généraux en termes de qualité des eaux, de gestion de la ressource (aspects quantitatifs), de préservation des milieux naturels et de gestion du risque d'inondation, ainsi que des priorités pour les atteindre ;

4. Ses objectifs généraux, traduits dans un règlement, s'imposent à l'administration de manière plus ou moins forte, selon que celle-ci intervient dans le domaine de l'eau et de l'aménagement du territoire ou non.

La commune d'Épinay-sous-Sénart est signataire du contrat SAGE aval du bassin versant de l'Yerres dont l'emprise est rappelée sur la carte qui suit :



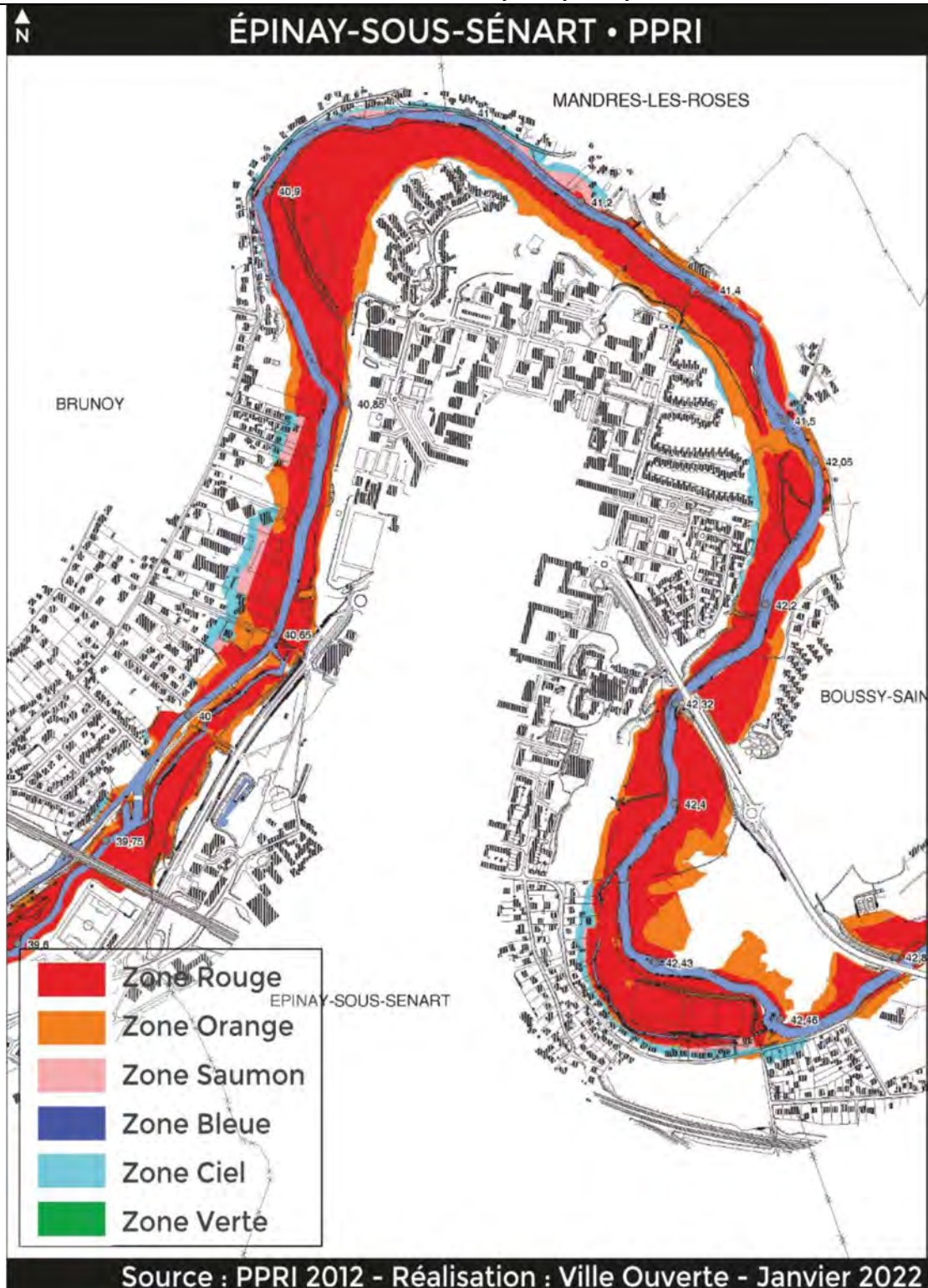
A partir des attentes exprimées par les acteurs et des conclusions de l'état des lieux effectué préalablement, son action a été organisée sur la base des 5 enjeux majeurs identifiés dans le PAGD rappelés ci-après :

1. Améliorer la fonctionnalité écologique des cours d'eaux et des milieux associés
2. Améliorer la qualité des eaux superficielles et souterraines
3. Maîtriser le ruissellement et améliorer la gestion des inondations
4. Améliorer la gestion quantitative de la ressource
5. Restaurer le patrimoine et les usages liés au tourisme et aux loisirs

5.3.7 le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Yerres

Les parcelles d'Épinay-sous-Sénart proches du lit de l'Yerres sont concernées par des risques d'inondation et doivent respecter le Plan de Prévention des Risques Naturels d'Inondation (PPRI) de la vallée de l'Yerres dans les départements de Seine-et-Marne e ; de l'Essonne et du Val de Marne approuvé par arrêté inter-préfectoral n° 2012-DDT-SE n°281 du 18/06/2012 .

La carte qui suit, illustre en rouge les parcelles inondables :



5.3.8 Le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH)

Le SRHH est un document de planification stratégique qui vise à faciliter la coordination des politiques d'habitat et d'hébergement en Ile-de-France

En Ile-de-France, le schéma régional de l'habitat et de l'hébergement (SRHH) fixe pour 6 ans, les objectifs globaux en matière de construction et de rénovation de logements, de construction et d'amélioration des structures d'hébergement, de développement équilibré du parc de logements sociaux, de rénovation thermique des logements, d'actions en faveur des populations défavorisées, de rénovation urbaine, de requalification des quartiers anciens dégradés et de lutte contre l'habitat indigne. Il prévoit les déclinaisons territoriales de ces objectifs au niveau de chaque établissement public de coopération intercommunale.

Il indique notamment les objectifs à atteindre pour satisfaire les besoins en logements et en places d'hébergement.

Le SRHH est élaboré par le comité régional de l'habitat et de l'hébergement d'Ile-de-France, qui comprend notamment des représentants de collectivités. Il est arrêté par le préfet de région, après approbation du projet par ce comité.

Ce schéma s'impose notamment aux contrats de développement territorial, aux schémas de cohérence territoriale (SCoT), aux plans locaux d'urbanisme (PLU, PLUi) et documents tenant lieu de PLU, aux cartes communales, au plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement et aux programmes locaux de l'habitat (PLH)*.

(*) Sur ce point, l'ordonnance n° 2020-745 du 17 juin 2020 (d'application différée) a pour effet de :

- renforcer le niveau d'opposabilité du SRHH sur les SCoT, les PLU(i), les documents en tenant lieu et les cartes communales
- et de consacrer le rôle pivot du SCoT en prévoyant que le SRHH s'impose aux SCoT et, en l'absence de SCoT, aux PLU(i), documents en tenant lieu et aux cartes communales

Les quatre objectifs globaux du SRHH d'Île-de-France sont :

1. Produire une offre de logement contribuant au développement équilibré des territoires
2. Réguler l'offre d'hébergement et de logement adapté, en se donnant les moyens de maîtriser la tendance au développement des réponses d'urgence
3. Renforcer la mixité sociale des territoires par la diversification de l'habitat et l'accès au logement
4. Adaptation et amélioration du parc existant

5.3.9 Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE)

Les schémas régionaux du climat, de l'air et de l'énergie (SRCAE) créés par l'article 68 de la loi Grenelle II de juillet 2010, sont réalisés par les régions. Ils permettent de fixer des objectifs aux horizons 2020 et 2050 en termes de développement des énergies renouvelables, amélioration de l'efficacité énergétique, réduction des émissions de gaz à effet de serre, réduction des émissions de polluants atmosphériques.

Les trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie sont :

1. Le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
2. Le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,

3. La réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Le SRCAE de la région Île-de-France a été approuvé en Conseil régional le 23 novembre 2012 et arrêté par le Préfet de région le 14 décembre 2012.

Le PLU pourra encourager et chercher à valoriser :

- **La performance énergétique des constructions ;**
- **Le recours aux énergies renouvelables pour les constructions qu'il autorise ;**
- **Une certaine compacité de la forme urbaine ;**
- **Une mixité des usages, une meilleure articulation entre l'urbanisme et les déplacements.**

En matière d'économie d'énergie, le PLU dispose de leviers tels que l'orientation et la compacité des constructions, le développement de réseaux de chaleur dont il tiendra compte dans les dispositions réglementaires au moyen d'articles du règlement relatifs aux conditions de desserte des terrains par les réseaux publics, etc.

Le règlement du PLU pourra imposer aux constructions, travaux, installations et aménagements, notamment dans les secteurs qu'il ouvre à l'urbanisation, de respecter des performances énergétiques et environnementales renforcées qu'il définira.

Nonobstant les règles relatives à l'aspect extérieur des constructions, les dispositions du document d'urbanisme ne pourront s'opposer à l'utilisation de matériaux renouvelables ou permettant d'éviter ou limiter l'émission de gaz à effet de serre, à l'installation de dispositifs favorisant la retenue des eaux pluviales ou à la production d'énergie renouvelable correspondant à la consommation domestique des occupants de l'habitation, à l'exception de certains périmètres d'exclusion.

Enfin, le règlement peut autoriser le déplacement des règles du PLU relatives au gabarit dans le limite de 30% et dans le respect des autres règles établies par le document pour des bâtiments satisfaisant à de telles performances.

5.3.10 Plan Climat Air Énergie Territorial (PCAET)

Le Plan Climat Air Énergie Territorial de la Communauté d'Agglomération du Val d'Yerres Val de Seine a été approuvé le 20 octobre 2022 en Conseil communautaire. Ce document vise à répondre à plusieurs objectifs : l'amélioration de l'efficacité énergétique, le développement de manière coordonnée des réseaux d'énergie, l'augmentation de la production d'énergie renouvelable et de récupération, le développement du stockage d'énergie et l'optimisation de la distribution d'énergie, l'émergence de territoires à énergie positive, la favorisation de la biodiversité pour adapter le territoire, la limitation des émissions de gaz à effet de serre, et enfin l'anticipation des impacts du changement climatique via l'adaptation.

Ceux-ci sont répartis en 5 Axes :

1. **Axe 1** : Adapter son territoire au changement climatique
2. **Axe 2** : Agir en faveur d'une mobilité plus durable

3. **Axe 3** : Encourager la sobriété et améliorer la performance énergétique et climatique des bâtiments
4. **Axe 4** : Mobiliser le territoire pour accélérer la transition vers une économie circulaire et durable
5. **Axe transversal** : Garantir la transversalité du territoire

Ces axes sont ensuite déclinés en Action.

En particulier, l'**Action 1.13** vise directement à « Renforcer le volet protection environnementale des documents de planification ». Celui est accompagné de plusieurs objectifs à atteindre dont :

- **L'objectif technique intermédiaire** : Objectifs 2024 : réalisation du diagnostic et de l'identification de la trame verte et bleue, mise en place auprès des services urbanisme
- **Les objectifs stratégiques chiffrés ci-dessous** :

Echéances	Référence à la stratégie	Déclinaison opérationnelle
2027	Contribution aux objectifs généraux d'adaptation du territoire et de réduction de la vulnérabilité : réduction de l'exposition aux risques, meilleure connaissance des risques et des évolutions climatiques, préservation des ressources naturelles locales	Elaboration et mise en place d'une stratégie d'action et de sensibilisation
2030		Poursuite et actualisation des études, communications, formations, etc. Intégration dans tous les documents de planification
2050		des orientations retenues.

- **L'objectif qualitatif** : Préserver, adapter et valoriser le patrimoine naturel pour un cadre de vie de qualité.

5.3.11 Schéma départemental des carrières (CDCa)

La loi ALUR institue un schéma départemental des carrières qui devra être approuvé au plus tard le 1er janvier 2020 et devra être pris en compte par les documents d'urbanisme.

Dans l'attente, le SDCa de l'Essonne approuvé par arrêté préfectoral n°2014-PREF/DRIEE/033 du 12 mai 2014 constitue le document de référence.

Le schéma des carrières est un document qui facilite l'appréciation des projets présentés qui aide les pouvoirs publics dans leur prise de décision et qui éclaire les choix effectués.

Afin d'accroître l'autonomie du département, fortement déficitaire en matériaux, le schéma départemental des carrières préconise de développer l'usage de matériaux de substitution aux alluvionnaires tel que le calcaire du sud d'Étampes.

Le SDCa n'est pas opposable aux documents d'urbanisme. Cependant, il convient de veiller à ce que les dispositions de PLU ne rendent pas impossible l'exploitation d'un gisement. En effet l'identification des gisements dans les documents graphiques du PLU est un étape importante et constitue un moyen d'assurer leur protection et une préservation de leur éventuelle exploitation future.

La commune d'Épinay-sous-Sénart ne dispose d'aucune carrière sur son territoire.

6. ENVIRONNEMENT COMMUNAL

6.1 PRESENTATION GENERALE

Bordée par l'Yerres et la forêt de Sénart, proche de grands axes de communication, Épinay-sous-Sénart est une ville de plus de 12 500 habitants située dans le département de l'Essonne.

Épinay-sous-Sénart rassemble une population diversifiée répartie sur une superficie de 3.58 Km², près d'une centaine d'associations et des entreprises qui bénéficient de la zone franche urbaine.

Épinay-sous-Sénart est située à environ vingt-deux kilomètres au sud-est de Paris-Notre-Dame, point zéro des routes de France, environ neuf kilomètres au nord-est d'Évry, dix kilomètres au nord-est de Corbeil-Essonnes, vingt et un kilomètres au sud-est de Palaiseau,

La carte qui suit situe Epinay sous Sénart dans son environnement proche :



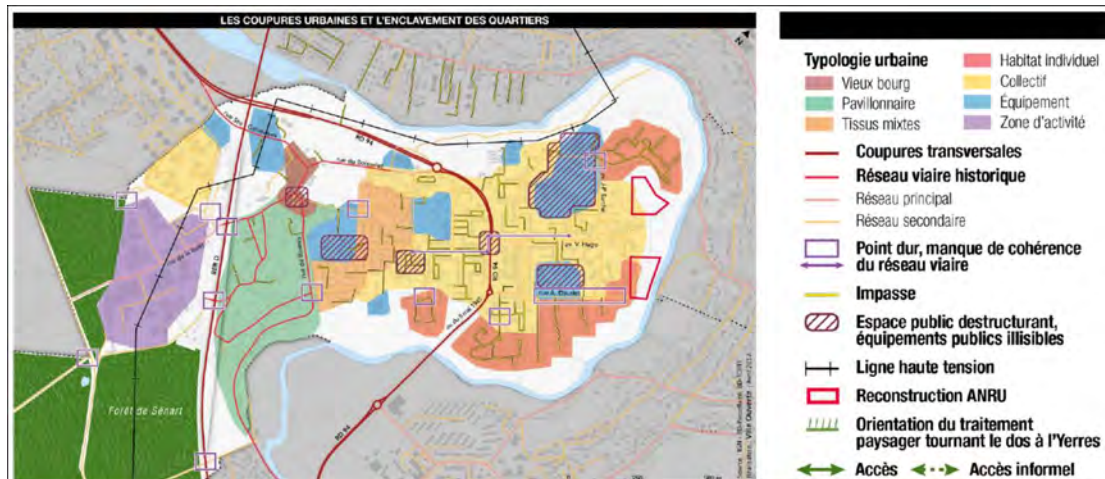
6.2 ESPACES URBANISES

6.2.1 Typologie urbaine

L'histoire de l'urbanisation d'Épinay-sous-Sénart est à l'origine d'une diversité urbaine et architecturale qui se traduit par la juxtaposition de quartiers distincts, aux caractéristiques bien marquées. Une lecture sensible du territoire communal permet d'identifier plusieurs types de tissus, à partir de plusieurs critères : la période de son apparition (rapport à l'histoire de l'urbanisation du territoire), le parcellaire et l'organisation du réseau viaire qui le caractérisent (héritage du parcellaire agricole, parcellaire régulier d'un lotissement, etc.), les types architecturaux dominants

(logements collectifs modernes, maisons de villes de la fin du XIXe siècle, etc.), la qualité des espaces libres (cœurs d'îlots verts, espaces publics minéraux, etc.).

La carte qui suit représente la localisation des différentes composantes du bâti urbain :



Les enjeux du territoire en matière de patrimoine bâti sont :

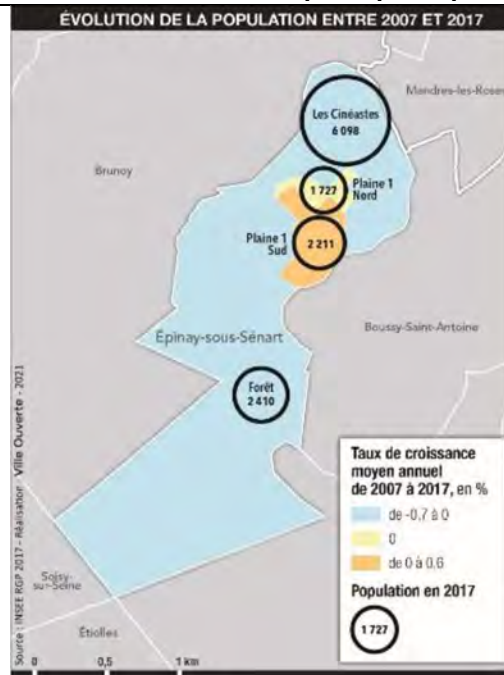
- Définir l'évolution et les conditions de préservation des différents quartiers d'Épinay-sous-Sénart.
- Favoriser l'interrelation entre :
 - le centre et les grands parcs ;
 - les quartiers entre eux ;
 - les quartiers et les rives de l'Yerres ;
- Renforcer la vitalité du centre ancien et améliorer la lisibilité de l'espace public
- Préserver ce patrimoine vernaculaire constitutif de l'identité spinolienne.
- Améliorer sa mise en valeur dans le cadre des projets de restructuration des espaces publics.
- Poursuivre les efforts de restauration et de sauvegarde de ce patrimoine (notamment à travers de la politique d'acquisition de ce patrimoine par la collectivité).

6.2.2 Evolution de la population

Durant plusieurs décennies, la population communale n'a cessé de décroître, cependant depuis 2012 une stabilisation a été enregistrée. Cela est due à une diminution du nombre de départ. Cette croissance s'est opérée au sein du quartier Plaine 1 Sud

De 2007 (12652 habitants) à 2017 (12446 habitants) la décroissance moyen de la population est d'environ 20 habitants par an

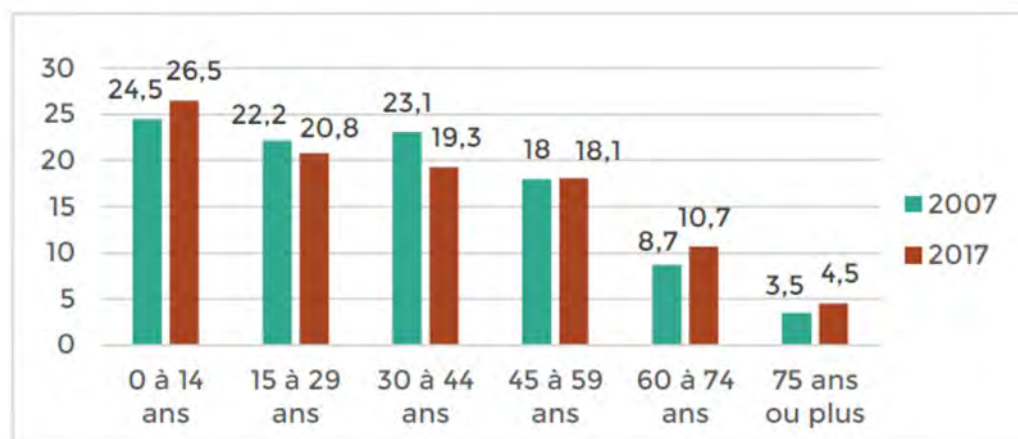
La carte qui suit illustre cette évolution par quartier :



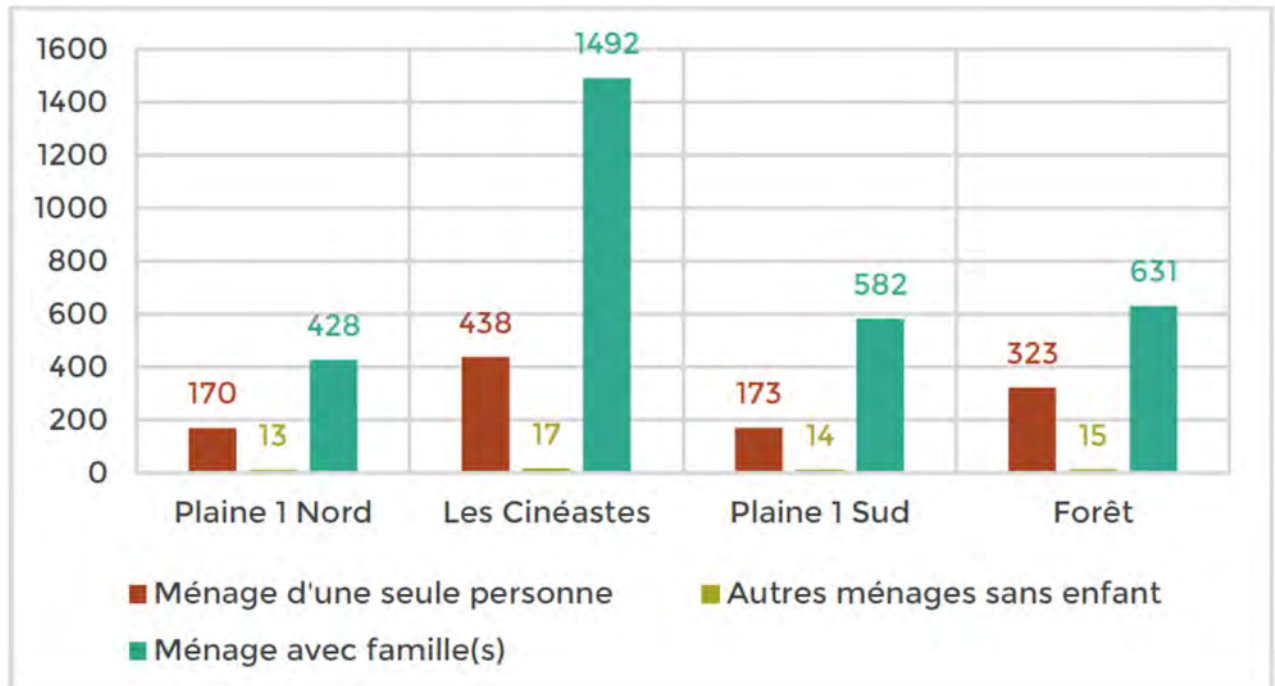
L'indice de jeunesse est particulièrement élevé sur le territoire de Épinay-sous-Sénart. Cette population se concentre majoritairement dans le nord du territoire. En effet, il s'agit des quartiers où les familles avec enfants sont majoritaires. Ces familles sont également très présentes parmi les ménages du quartier de la « Forêt », cependant il comprend autant de ménage d'une seule personne.

Les diagrammes qui suivent illustrent les principales évolutions des critères de répartition à savoir :

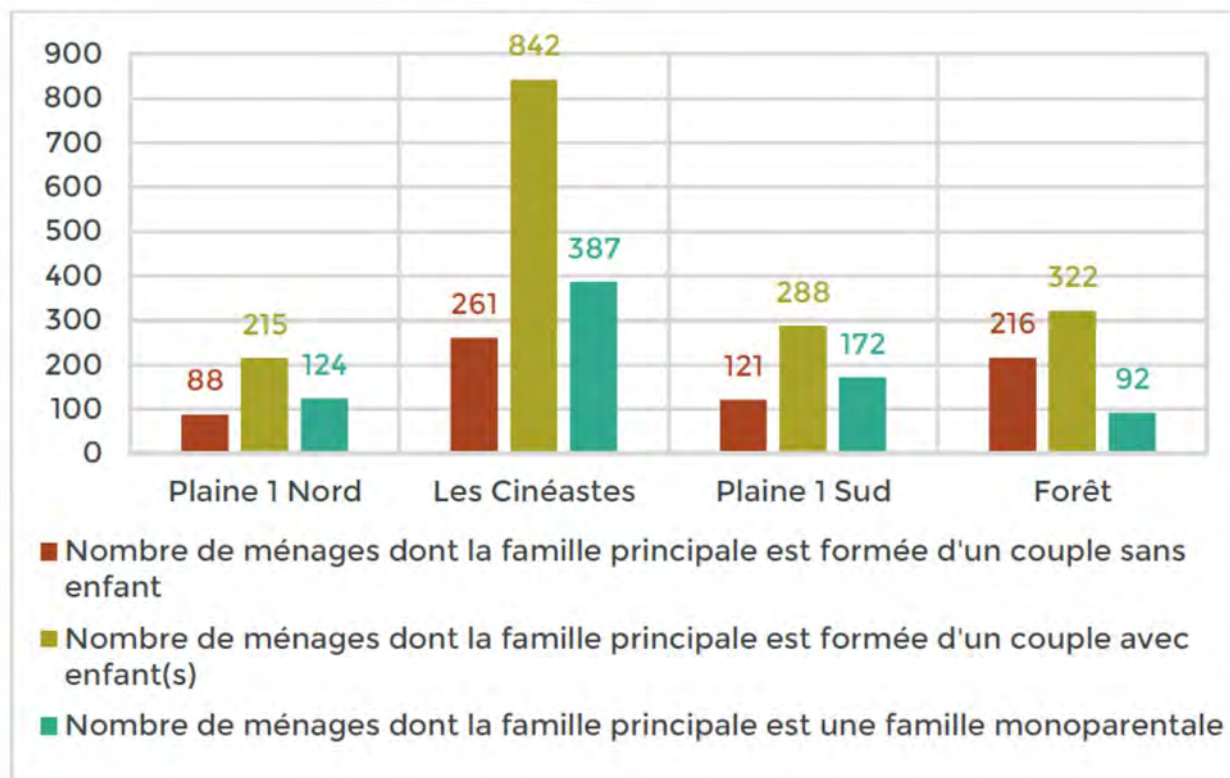
1. Evolution de la répartition de la population par tranche d'âge des logements:



2. Répartition des ménages par quartier :



3. Répartition des familles par quartier



6.2.3 Habitat

En comparaison avec ses territoires d'appartenance, le territoire d'Épinay-sous-Sénart est marqué par une faible représentation des logements composés d'1, 2 ou 5 pièces (respectivement de 2,1%, 5,8% et 21%) et une part importante de logements composé de 3 et 4 pièces (29,5% et 41,5%).

De plus, entre 2013 et 2018 alors que le parc de logement a globalement diminué sur la commune, seuls les logements de 4 pièces ont augmenté.

Cette représentation importante des grands logements est liée à la présence de nombreuses familles avec des enfants.

Le quartier des Cinéaste concentre la majorité de ces ménages.

Consécutivement, les grands logements sont en majorité concentrés dans ce secteur.

Les quartiers situés au nord de la commune qui comprennent peu ou pas de maison illustrent la densité de l'habitat des différents quartiers.

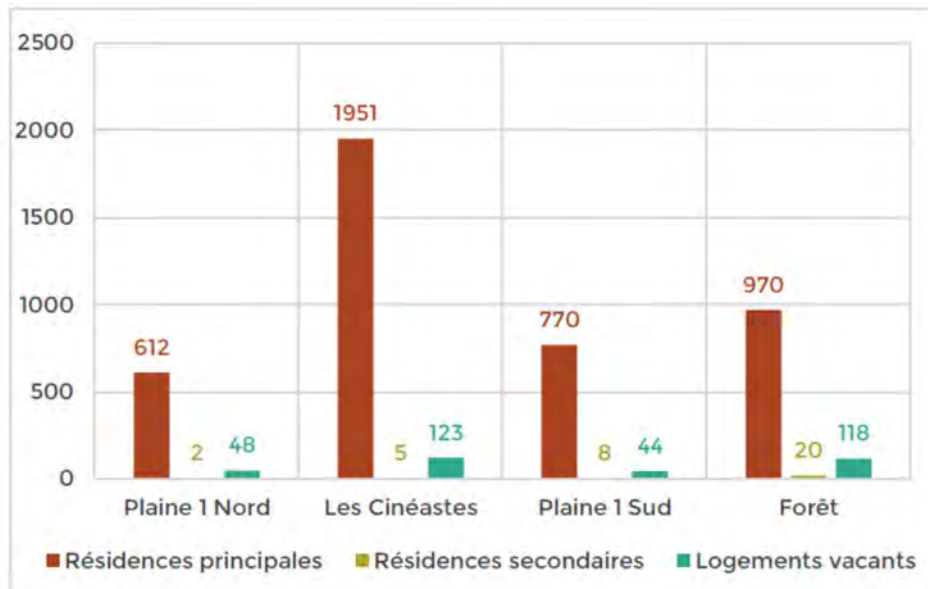
A l'échelle communale, 82% du parc de logement est composé d'appartements.

Cette répartition marque une particularité du territoire d'Épinay-sous-Sénart.

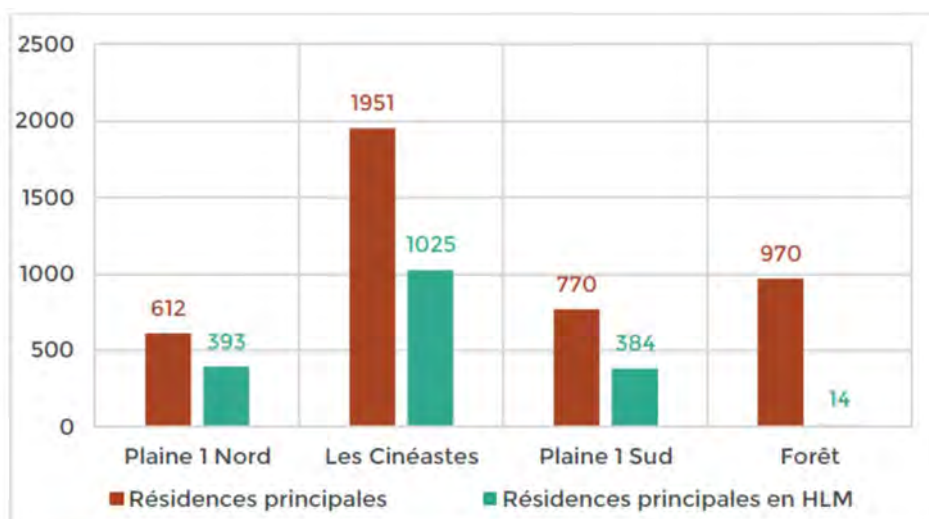
De 2007 (4773 logements) à 2017 (4678 logements) la commune a perdu 95 logements soit environ 10 par an.

Les diagrammes qui suivent illustrent les principales évolutions des critères de répartition à savoir :

1. Répartition par types et quartiers



2. Répartition des résidences principales par type et par quartier



Pour compenser l'analyse de la Direction régionale et interdépartementale de l'Hébergement et du Logement (DRIHL), qui a constaté, en 2020, un déséquilibre important entre le nombre de demande de logements sociaux de type 1 ou 2 et leur attribution. des logements plus petits sont souhaités.

Ce déséquilibre est confirmé par le tableau qui suit :

	T1 ou T2	T3 ou T4	T5 ou plus	Total
Demandes	129	220	7	356
Attributions	23	45	1	69
<i>Indice de pression</i>	5,6	4,9	7	
<i>Indicateur de déséquilibre</i>	1,14	1	0,7	

Pour conclure, pour l'année 2018, le tableau qui suit présente le nombre et la proportion de maisons individuelles et d'appartements ainsi que la densité de population à l'hectare puis les compare avec ceux de la CAVYVS, le département de l'Essonne et la Région Île de France :

	Maisons	%	Appartements	%	Pers. à l'ha
Plaine 1 Nord	0	0	607	100	250
Les Cinéastes	267	13	1678	86	85
Plaine 1 Sud	89	11	680	88	105
Forêt	400	41	565	58	9
Épinay	829	17,7	3 832	82,0	
CAVYVS	33 772	45,2	40 496	54,2	
Essonne	259 992	46,5	291 974	52,3	
Île-de-France	1 508 867	26,0	4 188 362	72,3	

6.3 ACTIVITE ECONOMIQUE

6.3.1 Présentation générale

Avec 146 établissements employeur actifs en 2018, Épinay-sous-Sénart héberge un tissu économique restreint. Ils représentent 4,5% des établissements de la CAVYVS tandis que la part de la commune dans la population est de 6,7%.

Le tissu spinolien est caractérisé par la sphère présente, notamment par une forte présence d'entreprises de services, expertises et services techniques d'une part et par une présence élevée de la sphère publique dans l'emploi local malgré un nombre d'établissements limité (43% des emplois salariés de la ville) d'autre part.

Le tissu économique est principalement composé d'établissements de services de moins de 10 salariés (116 établissements de 1 à 9 salariés). Le domaine des commerces, transports et services divers est prédominant sur le territoire communal, cependant les établissements recrutant le plus d'employés sont l'administration publique, et les domaines de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale.

Depuis 2016 le nombre d'établissements et d'entreprises créés par an ne cesse d'augmenter. Entre 2014 et 2016, celui-ci avait diminué pour finalement doubler entre 2016 et 2020.

En 2016 58 entreprises ont été créées contre 135 en 2020 et 93 établissements ont été créés en 2016, contre 188 en 2020.

En 2020, 79 entreprises ont été créées dans les domaines du commerce, des transports, hébergement et restauration, ainsi que 88 établissements. Il s'agit du domaine qui s'est le plus développé cette année-là.

Le domaine suivant est celui des activités spécialisées, c'est à dire scientifiques et techniques, ainsi que les activités de services administratifs et de soutien.

En 2020, 71% des nouvelles entreprises sont des entreprises individuelles.

6.3.2 Parcs d'activité

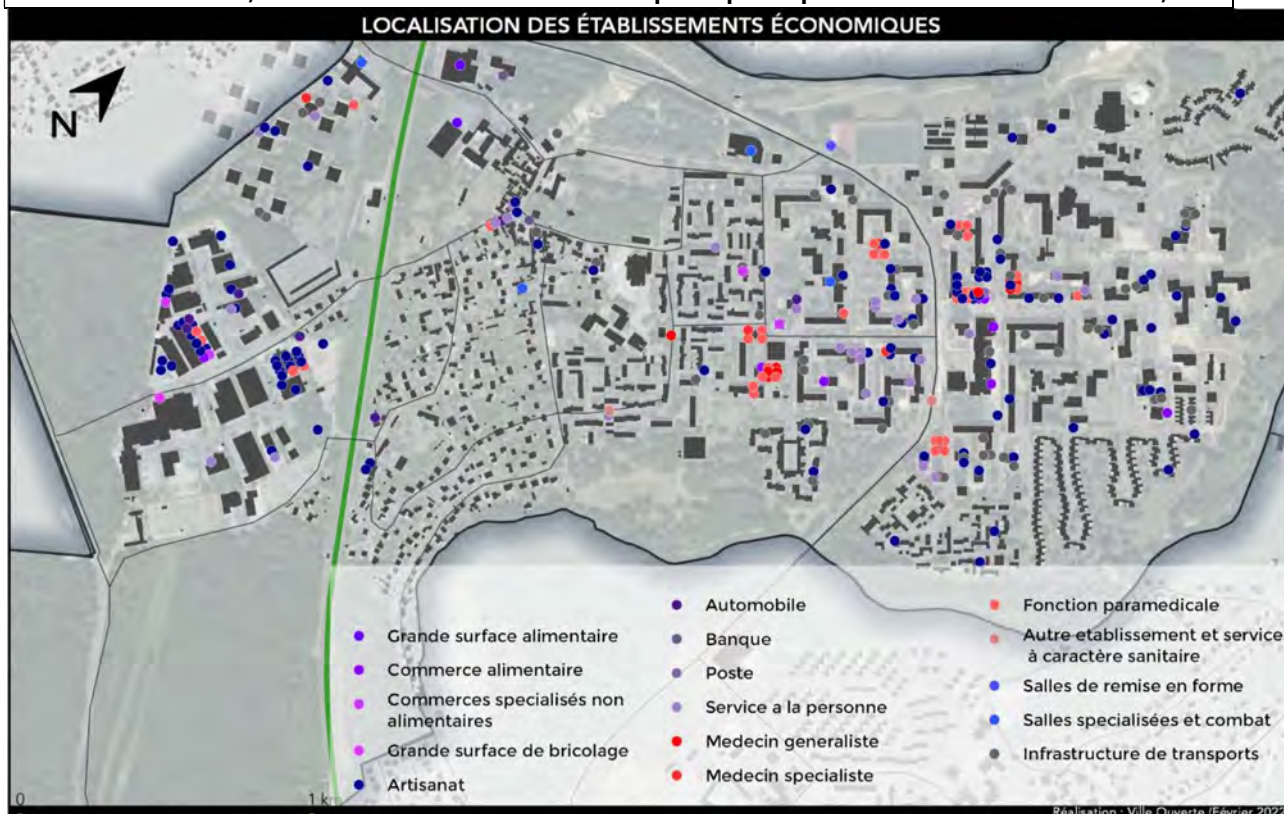
Les caractéristiques du tissu économique se reflète dans la géographie économique du territoire dispersée avec deux zones dédiées, la ZAE de la forêt et la Zone d'activité ALDI rue Sainte Geneviève à l'entrée d'Épinay-sous-Sénart en venant de Brunoy.

En 2018, 83 établissements étaient implantés dans la Zone d'activités de la Forêt contribuant ainsi à en faire le principal lieu économique de la ville.

La Zone d'activités doit composer avec une faible desserte puisqu'elle n'est reliée ni par des axes majeurs, ni par des transports en commun (une navette), des voiries mal dimensionnées pour les livraisons et les activités logistiques et des espaces publics dégradés.

La Zone d'activités ne dispose alors pas à ce jour des atouts nécessaires pour attirer des fonctions métropolitaines et/ou des entreprises d'envergure. Le manque d'immobilier neuf réduit également son attractivité : entre 2005 et 2016, Épinay-sous-Sénart n'a produit que 2000 m² d'immobilier neuf. Si la Zone Franche Urbaine (ZFU) est un élément d'attractivité, elle ne peut compenser les contraintes intrinsèques du territoire spinolien, et ce d'autant plus qu'il en existe à proximité (Grigny, Corbeil, Evry).

La carte qui suit représente la localisation des différents établissements économiques :



Épinay-sous-Sénart connaît une baisse de sa population active (de 15 à 64 ans).

Entre 2012 et 2017, le nombre d'actifs occupés (de 15 ans et plus) a diminué de 270 effectifs (baisse de 5,4%), s'élevant alors à 4717 en 2017.

Le taux de chômage avait augmenté de 30 % entre 2008 et 2013 sous l'effet de la crise de 2008. Entre 2012 et 2017, le nombre de chômeurs progresse de 11,3 points pour atteindre 18,4% de la population active, contre 9,4% à Brunoy.

Les jeunes de 15 à 24 ans sont la catégorie la plus fortement touchée. En 2017, le taux de chômage chez les hommes de 15 à 24 ans s'élève à 44% et celui des femmes de la même tranche d'âge est de 36%.

On constate un déficit d'emploi pour la population active, notamment les CSP-. Un déficit qui oblige les spinoliens à rechercher des emplois à l'extérieur du territoire (à l'extérieur même de la CAVYVS) et qui peut causer une perte d'attractivité résidentielle.

Plus de 82 % des Spinoliens travaillent hors d'Épinay.

Épinay-sous-Sénart offre au maximum 25 % d'emplois aux Spinoliens des secteurs de la construction et du secteur public. Ce sont les actifs des secteurs industriels et des services qui trouvent le moins d'emploi localement. Seuls 10 % des actifs du commerce et des services ont un emploi sur la commune, moins que le secteur de la construction.

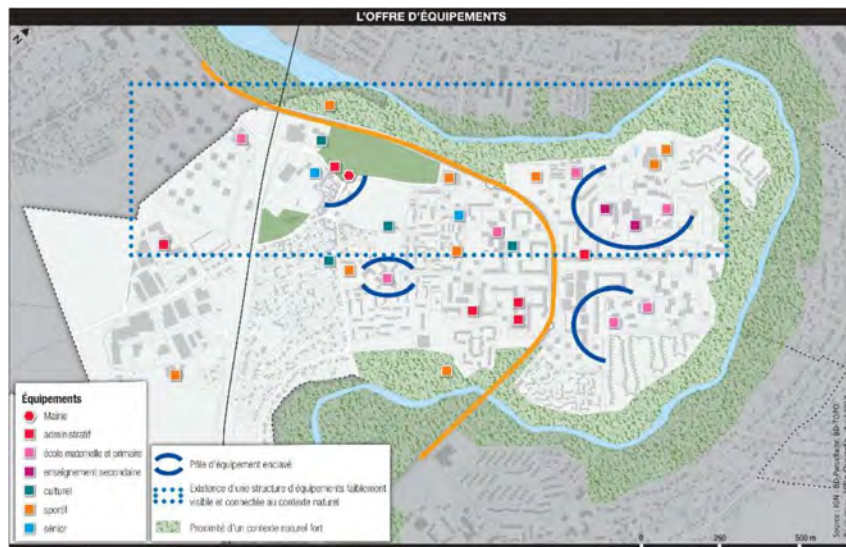
6.3.3 Équipements communaux

La commune dispose d'un bon niveau d'équipements culturels, sportifs, seniors, périscolaires et scolaires, qui s'adressent cependant principalement à la population communale, sans atteindre de rayonnement à une plus large échelle.

Si le niveau d'équipements est globalement satisfaisant, leur dispersion et leur manque d'intégration urbaine créent des difficultés d'accessibilité, renforcés par les nombreuses coupures urbaines. Par ailleurs, la déconnexion des équipements aux berges de l'Yerres ne permet pas de profiter du cadre de vie exceptionnel qu'elles offrent.

L'ancienneté, la taille et la configuration de certains locaux posent aujourd'hui des questions quant à leur accessibilité et leur capacité à répondre aux besoins de fonctionnement actuels. Or, l'accessibilité et la mise en réseau des équipements sont des conditions essentielles pour assurer leur rayonnement global et limiter les flux de déplacement.

Leurs localisations sont représentées sur la carte qui suit :



6.3.4 Transports et déplacements

Située à environ 25 kilomètres de Paris, la commune dispose d'une desserte routière de bonne qualité grâce à :

- La **route nationale 6** qui longe le Sud-Ouest de la commune.
- La route **départementale 94** qui constitue la voie d'accès au réseau départemental et régional, assurant le lien vers les gares de Boussy-Saint-Antoine et Brunoy. Elle est génératrice d'un morcellement et d'une fracture urbaine, entre les quartiers Nord et Sud de la commune. Elle reste relativement hermétique aux réseaux secondaires et tertiaires avec seulement deux connexions vers le Nord et deux vers le Sud de la ville.

L'enclavement naturel de la ville, au sein d'un méandre de l'Yerres, se trouve ainsi renforcé par la présence de la RD94.

Le réseau secondaire souffre également d'un défaut de hiérarchisation qui renforce la fragmentation urbaine d'Épinay-sous-Sénart. Certains tronçons et liaisons sont manquants, rendant difficiles les connexions entre quartiers, qu'accentuent les deux coupures urbaines de la route départementale et de la voie ferrée.

Cette fragmentation est accentuée par un réseau résidentiel comprenant de nombreuses impasses ou voies en baïonnette.

La carte qui suit illustre cet enclavement :



Pour se déplacer à l'intérieur de la ville, 40% des Spinoliens marchent à pied, 25% utilisent leur voiture et 35% utilisent d'autres moyens de transports (transports en commun et marche, 0,1% transports en commun, très peu de vélo). Le taux de motorisation sur le territoire communal est bas en comparaison aux territoires auxquels la commune appartient.

Dans le Sud du territoire et dans le centre, les nappes de stationnement forment de larges emprises minérales. Elles portent préjudice à la lisibilité de la ville et ne favorisent pas les circulations autres que la voiture individuelle, notamment les circulations douces.

Les quartiers du Vieil Epinay, du Vieux bourg et les quartiers d'habitat individuel à la périphérie se distinguent par un stationnement davantage linéaire, en bordure de trottoir. Le stationnement à la parcelle (garage) n'est que partiellement respecté. Des stationnements informels importants s'observent sur l'espace public et crée des conflits d'usages (usage difficile des trottoirs pour les piétons) et des difficultés de circulation.

Le territoire communal est traversé par 5 lignes de bus ainsi que par le RER D, mais ne dispose pas de gare. Épinay-sous-Sénart est la seule commune de la CAVYVS qui ne bénéficie pas d'une desserte directe par RER.

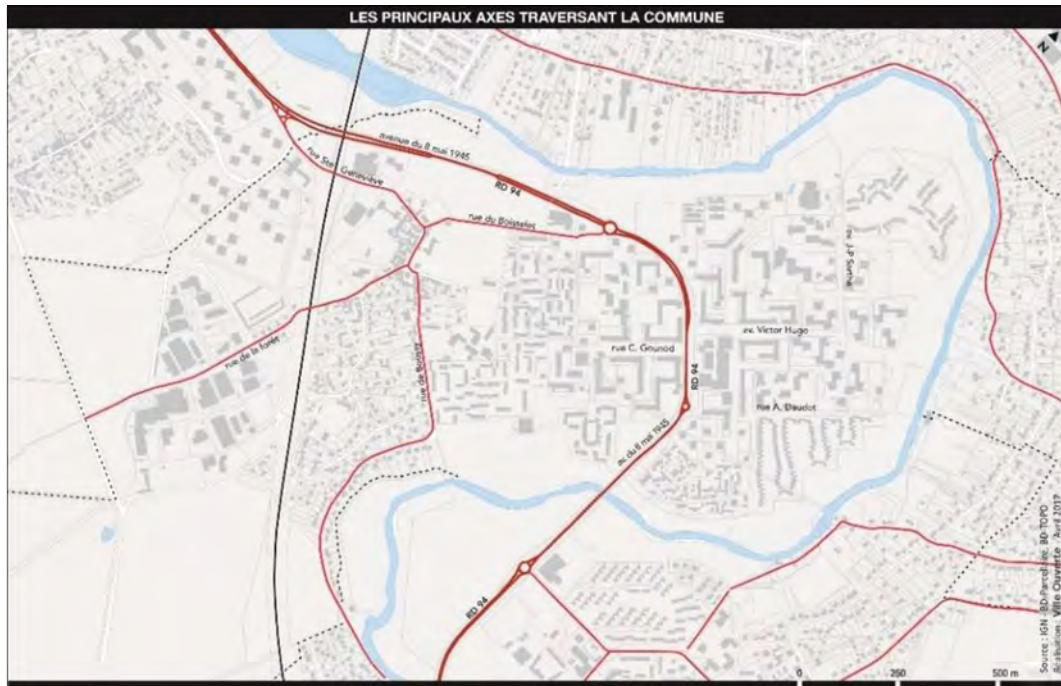
Le temps d'accès aux gares RER D les plus proches, Brunoy ou Boussy/Quincy, n'est pas négligeable (20 à 30 minutes à pied). D'autre part, le RER D ne permet pas d'accéder à Créteil, qui représente un pôle urbain important et attractif pour les Spinoliens.

L'absence de gare RER à Épinay-sous-Sénart limite donc le recours aux transports en commun par les habitants.

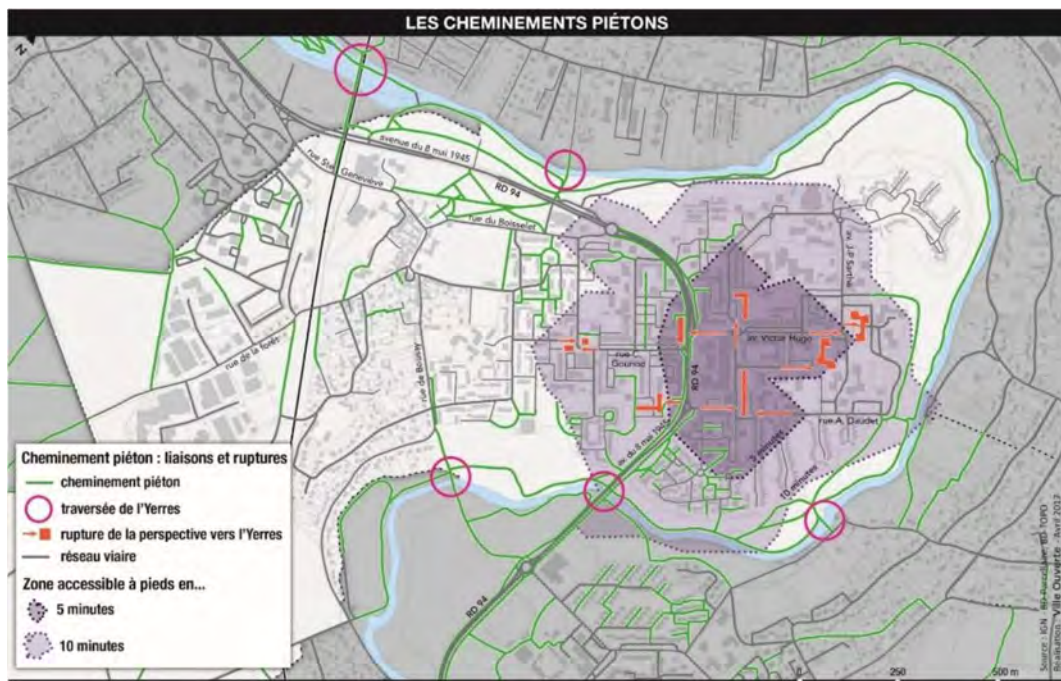
Le réseau de cheminements piétons est constitué de nombreux aménagements le long des rues, des venelles (Vieil-Epinay) ainsi que de cheminements plus ou moins aménagés au sein des îlots (tracés informels entre les grands immeubles de logements collectifs notamment). Si ces adaptations spontanées permettent de compléter le maillage global, elles présentent l'inconvénient d'être inégalement sécurisées, visibles et accessibles (notamment pour certains publics : personnes âgées, personnes à mobilité réduite...), limitant ainsi leur fréquentation. De façon

générale, le réseau manque de prolongement entre les axes principaux (réseau viaire, berges de l'Yerres) et le coeur des quartiers. Le trafic routier ainsi que la voie ferrée constituent deux lignes de fracture sur le territoire.

Les principaux réseaux de transport et de déplacement traversant la commune sont représentés ci-après :



La localisation des cheminements piétons est représentée ci-après :



6.3.5 Espaces agricoles et forestiers

La forêt de Sénart possède une grande richesse biologique due en grande partie à la diversité de ses habitats ; habitats liés aux chênaies sessiliflores et aux chênaies-charmaies, habitats humides (étangs, mares et boisements humides) et habitats « prairiaux » (landes, prairies, friches).

Les principales essences d'arbres sont le chêne, le châtaignier, le charme, le bouleau, le pin sylvestre et autres résineux.

On y observe une faune variée :

- Mammifères : sangliers, chevreuils, renards, lièvres, lapins...
- Oiseaux : pigeons, bécasses, corbeaux, canards, corneilles, pies, geais...
- Reptiles : vipères, lézards...
- Amphibiens : tritons, grenouilles, crapauds...

On retrouve également des espèces protégées telles que l'écureuil roux, l'escargot de Bourgogne, la chouette hulotte, le hibou moyen duc.

Les mares et espaces humides abritent des espèces floristiques protégées au niveau national ou régional et des espèces considérées comme très rares à assez rares.

Ainsi on retrouve entre autres le Flûteau nageant, la Pilulaire à globules, la Rossolis à feuilles rondes, l'Utriculaire citrine, le Flûteau fausse renoncule, le Rubanier nain, la Linaigrette à feuilles étroites, la Linaigrette engainée et la Lobélie brûlante. Ces mares présentent aussi un intérêt pour les odonates et les amphibiens tels que le Triton crêté et le Crapaud accoucheur.

Entre 2007 et 2012, la surface des espaces agricoles, forestiers et naturels est restée inchangée sur le territoire d'Épinay-sous-Sénart.

Le territoire comprend très peu d'espace agricole (0,58). Selon l'IAU cela correspond à une prairie situé dans le quartier de la Plaine Sud.

6.3.6 Evolution de l'occupation des sols de 2012 à 2017

Le bilan de l'évolution de l'occupation des sols entre 2012 et 2017 est représenté ci-après :

OCCUPATION DU SOL SIMPLIFIÉE 2017

Épinay-sous-Sénart

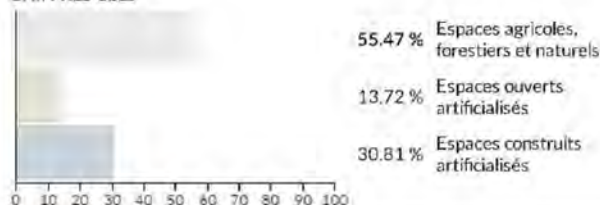
CARTOGRAPHIE



BILAN 2012 - 2017 (en ha)

Type d'occupation du sol	Surface 2012	Disparition	Apparition	Surface 2017	Bilan
1 Bois ou forêt	193.45	-4.31	0	189.14	-4.31
2 Milleux semi-naturels	0.6	0	4.31	4.91	4.31
3 Espaces agricoles	0.58	0	0	0.58	0
4 Eau	4.43	0	0	4.43	0
Espace agricoles, forestiers et naturels	199.06	0	0	199.06	0
5 Espaces ouverts artificialisés	51.16	-1.91	0	49.25	-1.91
Espaces ouverts artificialisés	51.16	-1.91	0	49.25	-1.91
6 Habitat individuel	37.02	0	0	37.02	0
7 Habitat collectif	24.29	0	1.46	25.74	1.46
8 Activités	13.69	0	0	13.69	0
9 Equipements	13.3	0	0	13.3	0
10 Transports	20.36	-0.39	0	19.98	-0.39
11 Carrières, décharges, chantiers	0	0	0.84	0.84	0.84
Espaces construits artificialisés	108.66	0	1.91	110.57	1.91
Total	358.88	-1.91	1.91	358.88	0

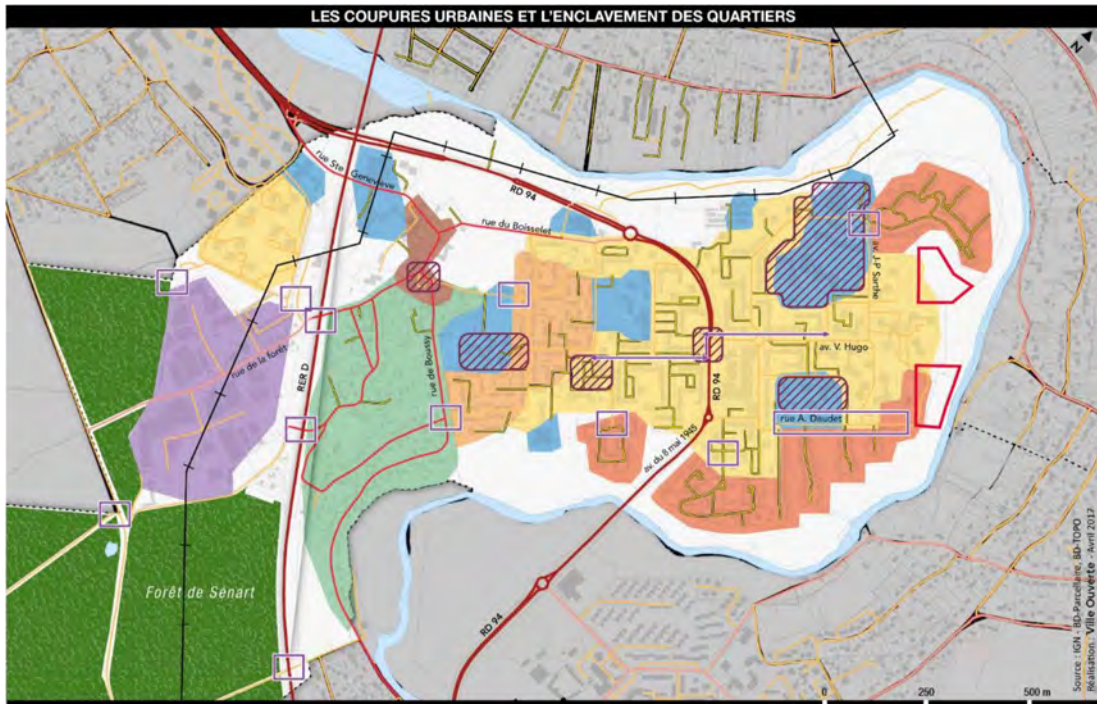
CHIFFRES CLÉS

© IAU idF 2019
Source : IAU idF, Mas 2012, 20176.3.7 Le patrimoine bâti

L'histoire de l'urbanisation d'Épinay-sous-Sénart est à l'origine d'une diversité urbaine et architecturale qui se traduit par la juxtaposition de quartiers distincts, aux caractéristiques bien marquées. Une lecture sensible du territoire communal permet d'identifier plusieurs types de tissus, à partir de plusieurs critères : la période de son apparition (rapport à l'histoire de l'urbanisation du territoire), le parcellaire et l'organisation du réseau viaire qui le caractérisent (héritage du parcellaire agricole,

parcellaire régulier d'un lotissement, etc.), les types architecturaux dominants (logements collectifs modernes, maisons de villes de la fin du XIXe siècle, etc.), la qualité des espaces libres (cœurs d'îlots verts, espaces publics minéraux, etc.).

Ci-après, représentation des coupures urbaines et de l'enclavement des quartiers :



6.4 MILIEU NATUREL :

6.4.1 Topologie et site naturel

La rivière de l'Yverres a creusé à l'extrémité Ouest du plateau de la Brie, une vallée assez encaissée dans laquelle la rivière trace ses méandres : Epinay s'inscrit dans l'un de ces méandres.

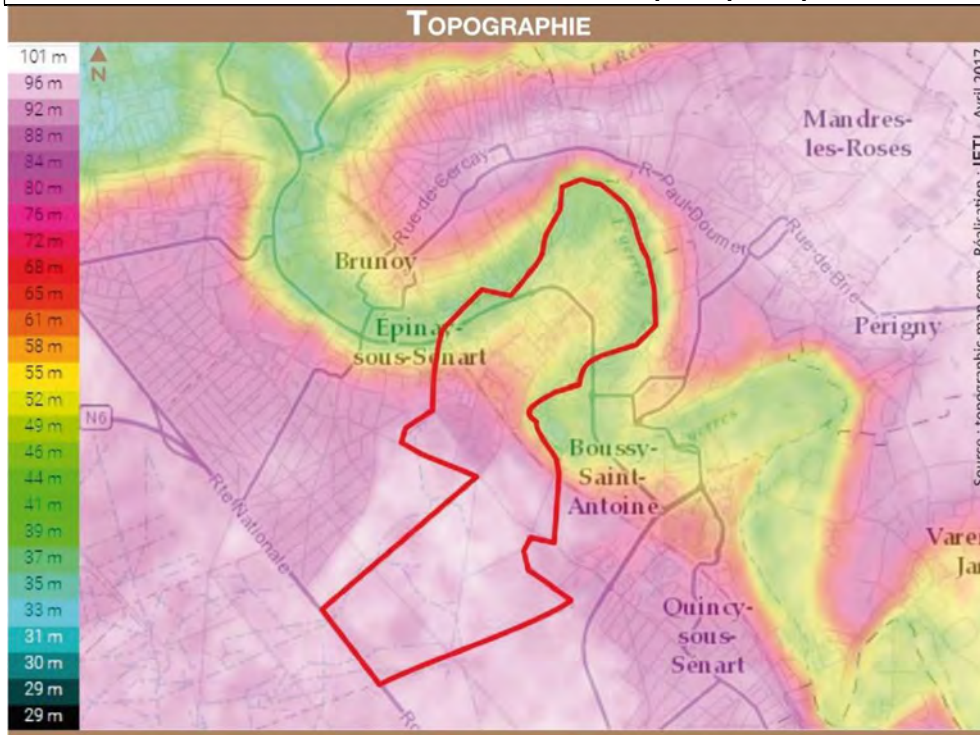
La partie urbanisée d'Épinay-sous-Sénart est située essentiellement sur un plateau inscrit dans un méandre de l'Yverres. Ce plateau est surplombé au sud-ouest par le plateau calcaire de la Brie sur lequel s'étend la forêt de Sénart. Un coteau également urbanisé relie ces deux entités.

L'urbanisation s'est ainsi développée le long d'une pente irrégulière orientée nord-est/sud-ouest plus forte dans le coteau et qui s'adoucit en rejoignant l'ancienne zone de marécages aujourd'hui asséchés et occupés par les quartiers les plus récents de la ville.

La commune est dans une situation géographique d'enclavement liée à sa topographie et aux frontières que constituent la rivière et la forêt.

La topographie varie de 47 m pour le point le plus haut situé dans la forêt de Sénart au sud du territoire, à 37 m pour le point le plus bas situé au Nord au droit de l'

Les courbes de niveaux sont détaillées sur la carte qui suit :



6.4.2 Géologie et hydrogéologie

6.4.2.1 *Présentation du site*

La basse vallée de l'Yerres est entaillée dans le plateau de Brie et sur les pentes. On observe la coupe suivante :

- Affleurant vers le bas des coteaux, on trouve la formation dite de Champigny constituée par des alternances de calcaire dur souvent irrégulièrement silicifié et de calcaire marneux. L'épaisseur totale de cet ensemble dépasse 30 mètres, mais seule sa partie supérieure affleure ;
- A flanc de coteaux, au-dessus de la formation précédente se situent des marnes argileuses vertes. L'ensemble, épais de six à sept mètres, est visible sur le haut des versants ;
- En sommet des versants affleurent la formation de Brie épaisse d'une dizaine de mètres comprenant des alternances de calcaires marneux et de calcaire qui, surtout vers le sommet, sont silicifiés (meulières) ;
- Sur le plateau viennent des argiles et des cailloutis généralement peu épais (1 à 3 mètres).

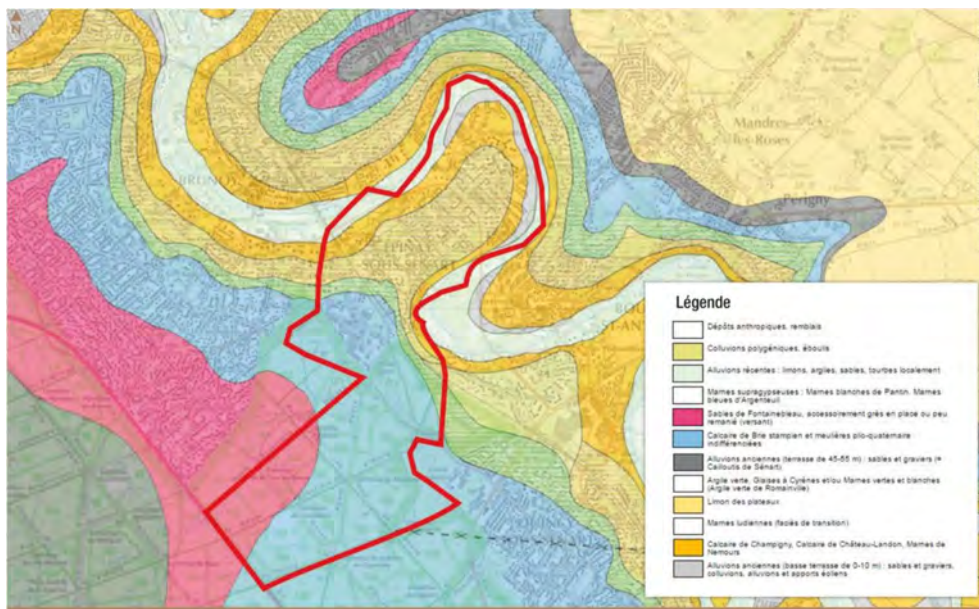
Indépendamment des formations précédentes, il existe des formations superficielles discontinues et d'épaisseur très variable : limons des plateaux, colluvions sur les versants et surtout alluvions dans la vallée. Ces dernières, dont l'épaisseur peut atteindre 7 à 8 mètres, sont formées par des cailloutis et graviers à la base, recouverts de limons argileux avec des lentilles de tourbe inter stratifiées.

La commune s'est constituée sur une alternance de sols argileux et calcaires. Les couches calcaires sont perméables et affleurent essentiellement au niveau du coteau. On retrouve des couches argileuses imperméables sur le plateau et dans la vallée.

Les entités hydrogéologiques affleurantes sont :

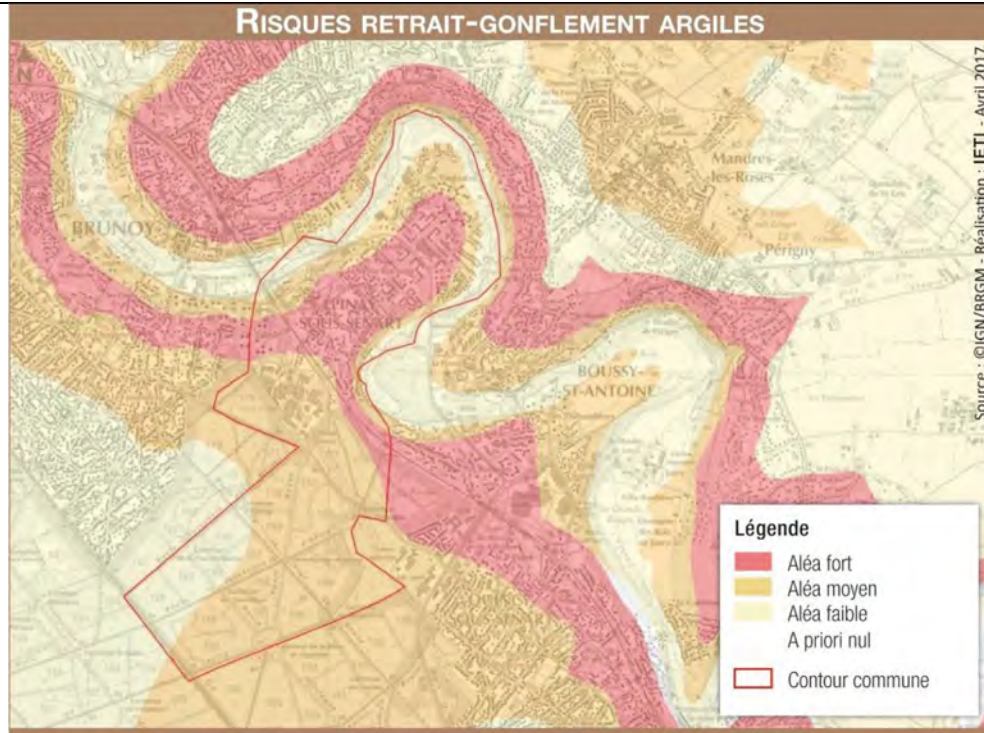
- Entité 107 AK 01 : Calcaires de Brie du Rupélien. Il s'agit d'une unité aquifère dans un milieu à double porosité, karstique et de fissures. Elle est présente sur le plateau de la forêt de Sénart.
- Entité 110 AA 01 : Marnes vertes et supra-gypseuses du Rupélien. Il s'agit d'une entité sédimentaire imperméable et d'un milieu poreux.
- Entité 113 BA 01 : Faciès marneux du Ludien moyen de l'Eocène supérieur. Il s'agit également d'une entité sédimentaire imperméable et d'un milieu poreux

Ainsi l'ancienne ville semble s'être constituée sur les formations calcaires et la partie plus récente de la commune sur un sol plus imperméable.

6.4.2.2 Extrait de la carte géologique du BRGM au 1/50000^{ème} de Corbeil**6.4.3 Aléas retrait – gonflement des argiles**

Les zones urbanisées d'Épinay-sous-Sénart sont concernées par un aléa fort ou moyen de retrait gonflement des argiles. Les zones classées en aléas forts mais fortement urbanisées sont touchées plus spécifiquement au travers de fissurations des façades, décollement entre des éléments jointifs, ruptures de canalisations enterrées (aggravation due aux fuites d'eau). Ces contraintes sont à prendre en compte pour les nouvelles constructions. En cas de gestion des eaux pluviales par système de noues par exemple, un retrait par rapport aux fondations des bâtiments doit être respecté.

L'intensité du risque par zones est représenté sur la carte qui suit :



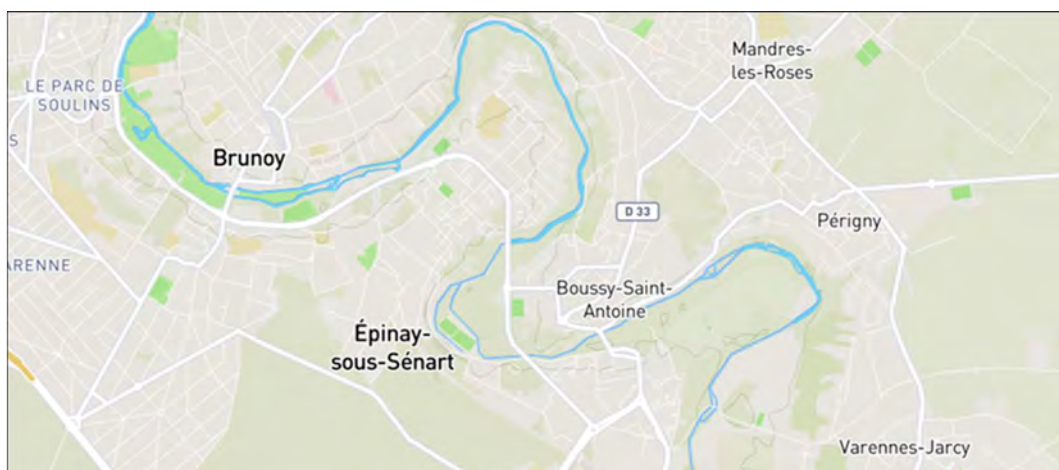
6.4.4 L'hydrographie

6.4.4.1 *Présentation générale*

La commune d'Épinay-sous-Sénart est implantée à l'intérieur d'un méandre de l'Yerres.

Longue de 97 km, l'Yerres est un affluent de la rive droite de la Seine. Elle prend sa source à Courbon, en Seine-et-Marne. Après avoir arrosé les villages de Soignolles-en-Brie et de Brie-Comte-Robert, elle gagne le département de l'Essonne. Le cours d'eau traverse ensuite huit communes Essonniennes, dont Epinay-sous-Sénart qui se trouve dans l'un des méandres de l'Yerres, avant de se jeter dans la Seine à Villeneuve-Saint-Georges, dans le département du Val-de-Marne.

Le réseau hydrographique de la commune est rappelé sur la carte qui suit :



6.4.4.2 Le SyAGE

Le SyAGE (Syndicat mixte pour l'assainissement et la gestion des eaux du bassin versant de l'Yerres) est une collectivité locale de type intercommunal. Il s'agit d'un syndicat mixte composé à la fois de communes mais aussi de groupements de communes (communautés d'agglomération...).

Le SyAGE exerce trois grandes compétences qui lui ont été déléguées par les communes adhérentes à savoir :

- L'assainissement des eaux usées ;
- La gestion des eaux ;
- La mise en œuvre du Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres.

L'assemblée délibérante du SyAGE (dit le « comité syndical ») est composée de 110 membres représentant les différentes communes ou collectivités adhérentes.

6.4.4.3 Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands

Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux) du Bassin de la Seine et des cours d'eau côtiers normands est décrit à l'article 5.3.5 ci-avant.

6.4.4.4 Le SAGE de l'Yerres (SAGE)

Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) de l'Yerres est décrit à l'article 5.3.6 ci avant.

6.4.5 Plan de prévention des risques d'Inondation (PPRI)

Le plan de prévention des risques d'Inondation (PPRI) relatif aux débordement de l'Yerres est décrit à l'article 5.3.7 ci-avant.

6.4.5.1 Zones humides

Les zones humides participent à la gestion du risque inondation.

En effet, elles jouent un rôle de champ d'expansion des crues en cas de débordement de l'Yerres.

Les zones humides se définissent, d'après la Loi sur l'eau du 3 Janvier 1992/ Article. L.211-1 du code de l'environnement, comme « *des terrains exploités ou non, habituellement inondés ou gorgés d'eau douce, salée ou saumâtre, de façon permanente ou temporaire. La végétation, quand elle existe, y est dominée par des plantes hygrophiles pendant au moins une partie de l'année. Ces milieux ont largement été modifiés, perturbés voire créés par l'homme* » ayant pour principales fonctions la régulation de l'hydrologie, l'épuration, le maintien de la biodiversité et la réduction des émissions de Gaz à Effet de Serre (GES).

Le SDAGE Seine-Normandie et le SAGE de l'Yerres ont défini comme enjeux la préservation, la restauration et la reconquête des zones humides ainsi que l'amélioration de la connaissance sur les zones humides.

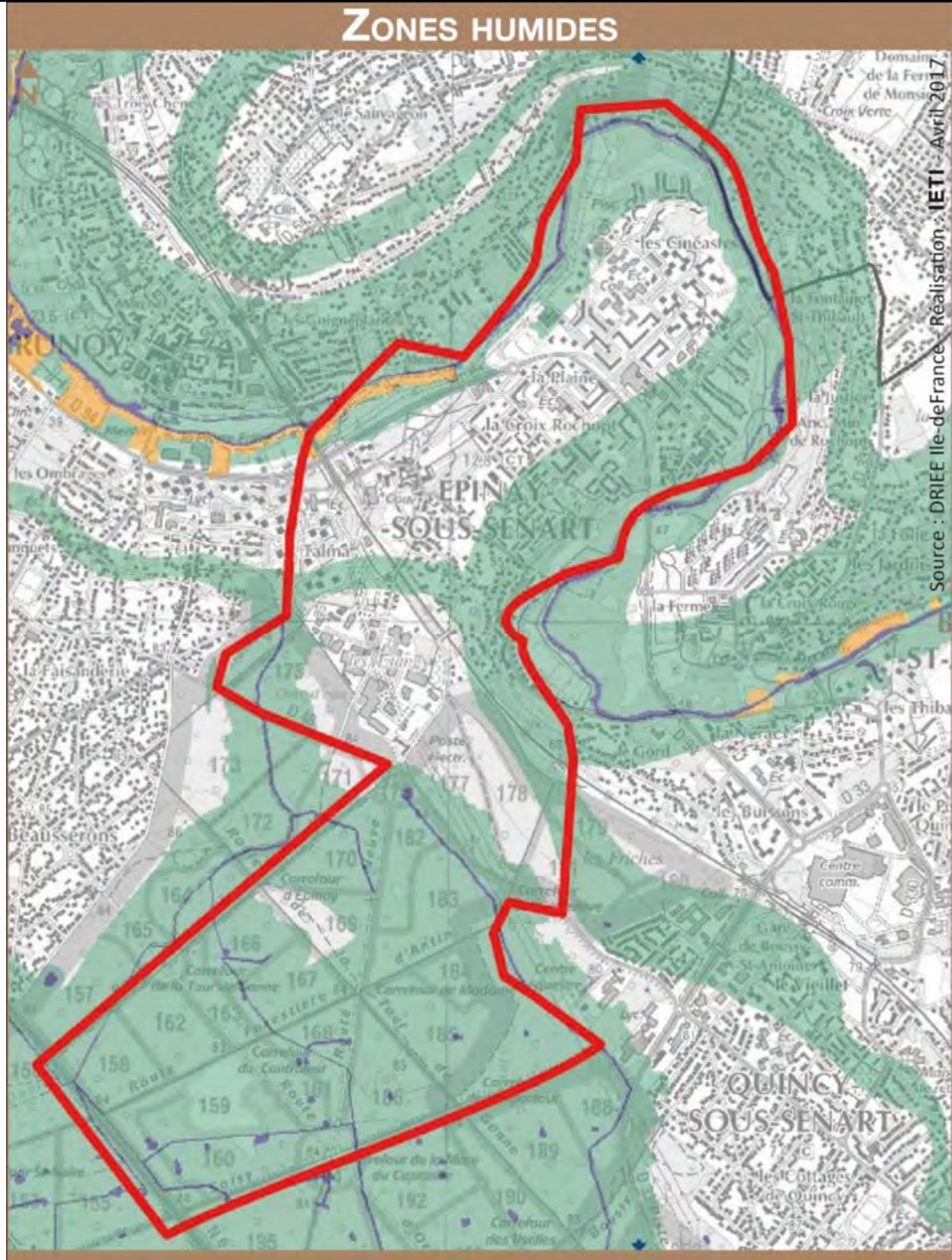
Par ses composantes géologiques et topographiques, une grande partie de la vallée de l'Yerres constitue une vaste zone humide qui structure véritablement les zones humides de la commune

Cette vaste zone humide est complétée au sud par celle de classe 3 recensée dans la forêt de Sénart.

En conséquence, comme illustré sur la carte qui suit, la majorité du territoire communal, on retrouve des zones humides de classe 3 et une zone humide de classe 2 très localisée sur la berge Est du méandre de l'Yerres

La classe 3 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, dont les limites sont à préciser.

La classe 2 correspond à des zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.



	Classe 1 : Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2009 modifié
	Classe 2 : Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté
	Classe 3 : Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.
	Classe 5 : Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides

6.4.6 Hydrologie

Les deux masses d'eau souterraines rencontrées à Epina y sous Sénart sont :

1. **Masse d'eau FRHG103** :

Tertiaire - Champigny - en Brie et Soissonnais

Cette masse d'eau est à dominante sédimentaire non alluviale et son écoulement est majoritairement libre. Elle est constituée par un ensemble multicouche de formations calcaires séparées localement par des intercalations marneuses ou marno-sableuses. Cette formation peut atteindre jusqu'à 80 mètres d'épaisseur en Brie centrale mais elle s'amincit sur les bordures, disparaît dans les vallées et sur certains coteaux.

L'ensemble est subdivisible en deux nappes :

- Une inférieure, dite du Champigny,
- L'autre, supérieure, dite de Brie.

Les marnes vertes qui séparent la formation en ces deux grands sous-ensembles sont érodées dans les vallées, ce qui est la cause de la vulnérabilité de l'aquifère du Champigny. La nappe du Champigny est classée en ZRE (Zone de Répartition des Eaux). Le SDAGE fixe son objectif de Bon état chimique pour 2027 en raison de l'inertie forte du milieu et de fortes pressions et échanges importants entre les eaux de surface.

2. **Masse d'eau FRHG218 :**

Albien-néocomien captif

C'est une masse d'eau profonde (profondeur entre 500 et 1000m) à dominante sédimentaire non alluviale et son écoulement est entièrement captif. Sa réalimentation est très lente, elle est donc très sensible aux prélèvements. Exploitée depuis le milieu du XIXe siècle son niveau a fortement baissé jusqu'au milieu des années 90 quand la tendance a pu être renversée par une politique de limitation des prélèvements. Aujourd'hui le SDAGE classe cette masse d'eau en Bon état et considère cette ressource comme une réserve ultime en cas de crise majeure et limite fortement les prélèvements de routine. Complémentairement à l'adoption d'un dispositif de gestion dans le cadre de la révision du SDAGE, la nappe de l'albien-néocomien est classée en ZRE.

6.4.7 **Zones Naturelles protégées**

6.4.7.1 **Présentation générale**

Le territoire spinolien est occupé à près de 70% par des espaces naturels et des espaces ouverts.

Les secteurs naturels sont regroupés en deux principales polarités, la forêt de Sénart et les berges de l'Yerres. Ces espaces remarquables bénéficient de nombreuses protections à différentes échelles.

6.4.7.2 **Le site classé**

La vallée de l'Yerres constitue un site naturel d'une richesse remarquable qui a justifié son classement par décret d'État du 23 décembre 2006, au titre de la loi de 1930 sur les paysages. Ce classement, plus haute protection du patrimoine naturel, appelle, au nom de l'intérêt général, la « conservation en l'état (entretien, restauration, mise en valeur) et la préservation de toutes les atteintes graves ».

La décision de classement constitue une simple déclaration de reconnaissance de la valeur patrimoniale de l'espace concerné. Elle ne comporte pas de règlement comme les réserves naturelles, mais a pour effet de déclencher des procédures de contrôle spécifique sur les activités susceptibles d'affecter le bien. En site classé, toute modification de l'état ou de l'aspect du site est soumise à une autorisation spéciale soit du préfet, soit du ministre chargé des sites après consultation de la commission départementale, préalablement à la délivrance des autorisations de droit commun.

6.4.7.3 Les espaces naturels sensibles

Le département de l'Essonne a classé 241ha en Espaces Naturels Sensibles sur la commune d'Épinay-sous-Sénart.

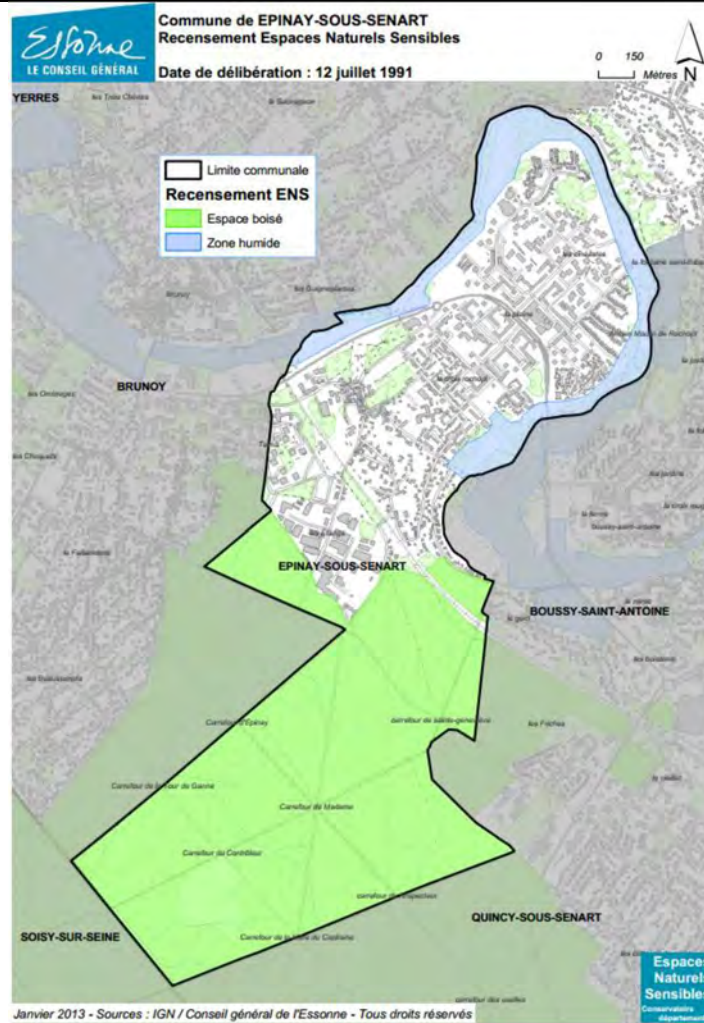
L'objectif d'une telle protection est la mise en oeuvre par le département d'une politique de protection, de gestion et d'ouverture au public des espaces naturels sensibles boisés ou non, devant permettre :

- La préservation de la qualité des sites, des paysages, des milieux naturels et des champs naturels d'expansion des crues ;
- La sauvegarde des habitats naturels ;
- La création d'itinéraires de promenade et de randonnée.

La vallée est repérée comme une trame boisée, herbacée, humide, aquatique et de grande faune. Elle est également identifiée comme une voie verte, permettant la promenade et le contact des habitants avec la nature, qui est à développer.

La forêt est repérée comme un réservoir majeur de biodiversité et comme un espace n

Les espaces naturels sensibles de la commune sont implantés sur la carte qui suit :



6.4.7.4 Les zones NATURA 2000

Aucune zone NATURA 2000 n'existe sur la commune.

6.4.7.5 Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Écologique, Faunistique et Floristique)

Ce dispositif permet de désigner des secteurs présentant de fortes capacités biologiques et un bon état de conservation après inventaire.

Un espace inventorié en ZNIEFF ne bénéficie d'aucune protection spécifique, mais l'existence d'une ZNIEFF peut être invoquée pour fonder l'interdiction d'un aménagement ou la légalité d'un acte administratif, soit en raison de la qualité du milieu naturel décrit, soit parce que la ZNIEFF recèle des espèces protégées. Dans ce cas, ce n'est pas la ZNIEFF qui fonde l'interdiction, mais l'intérêt du milieu naturel et/ou la présence d'une espèce protégée.

On distingue 2 types :

- Les ZNIEFF de type I : secteurs de grand intérêt biologique ou écologique ;
- Les **ZNIEFF de type II** : grands ensembles naturels riches et peu modifiés, offrant des potentialités biologiques importantes

Épinay-sous-Sénart est concernée par 3 ZNIEFF :

- Basse vallée de l'Yverres (n°110001628), ZNIEFF de type 2 :

La ZNIEFF Basse vallée de l'Yerres a un intérêt tant floristique que faunistique. Elle regroupe quelques plantes déterminantes dont certaines protégées au niveau national et au niveau régional, et des espèces faunistiques déterminantes dont plusieurs protégées.

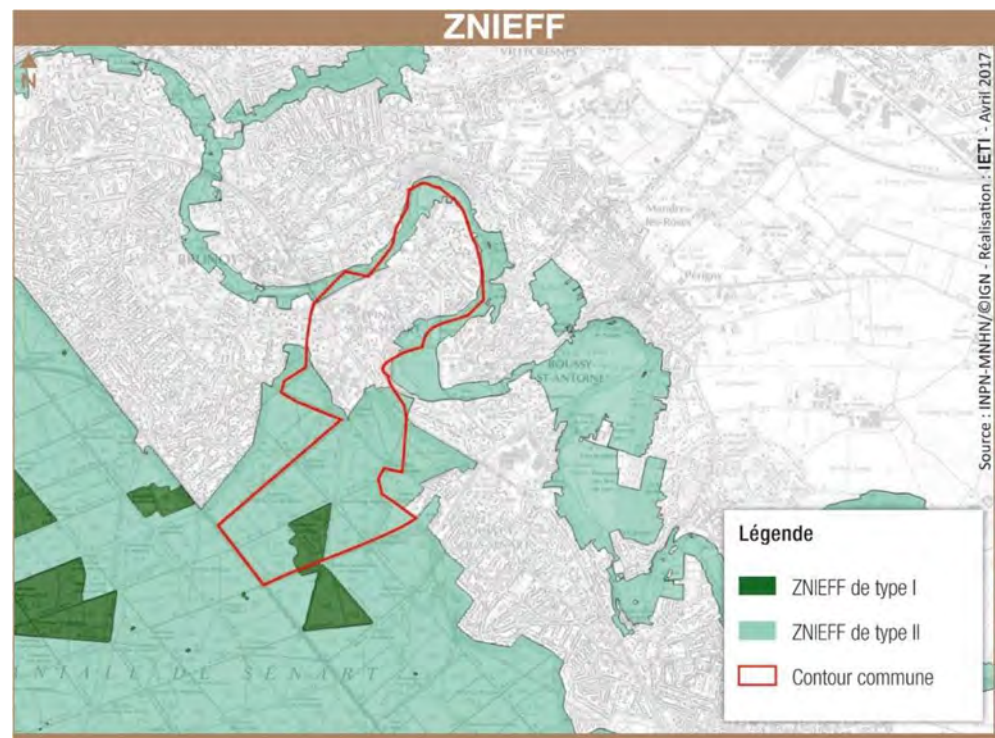
- Forêt de Sénart (n°110001610), ZNIEFF de type 2 :

La forêt de Sénart possède une grande richesse biologique due en grande partie à la diversité de ses habitats et à l'existence de plus de 850 mares réparties sur l'ensemble de la forêt

- Mare du carrefour de la mare du capitaine (n 110001622), ZNIEFF de type 1 :

Cet ensemble de mares est situé à l'Est de la route N6, dans un secteur où l'urbanisation est très proche et où la fréquentation humaine est importante.

Leur implantation est rappelée sur la carte qui suit :



6.4.7.6 Trame verte et bleue

La forêt de Sénart est un réservoir de biodiversité et l'Yerres et ses berges constituent un corridor écologique dont certaines parties sont fonctionnelles et d'autres ont une fonctionnalité réduite.

Trois parcs constituent les principaux espaces verts d'Épinay-sous-Sénart en complément des espaces naturels des berges et de la forêt.

Les cœurs d'îlots et les alignements d'arbres complètent le maillage vert de la ville.

Les principaux éléments fragmentant relevés sur le territoire sont des obstacles à l'écoulement (E) de l'Yerres et les infrastructures de transports qui sont des obstacles pour les corridors arborés (I) et des points de fragilité pour les secteurs riches en mares (M).

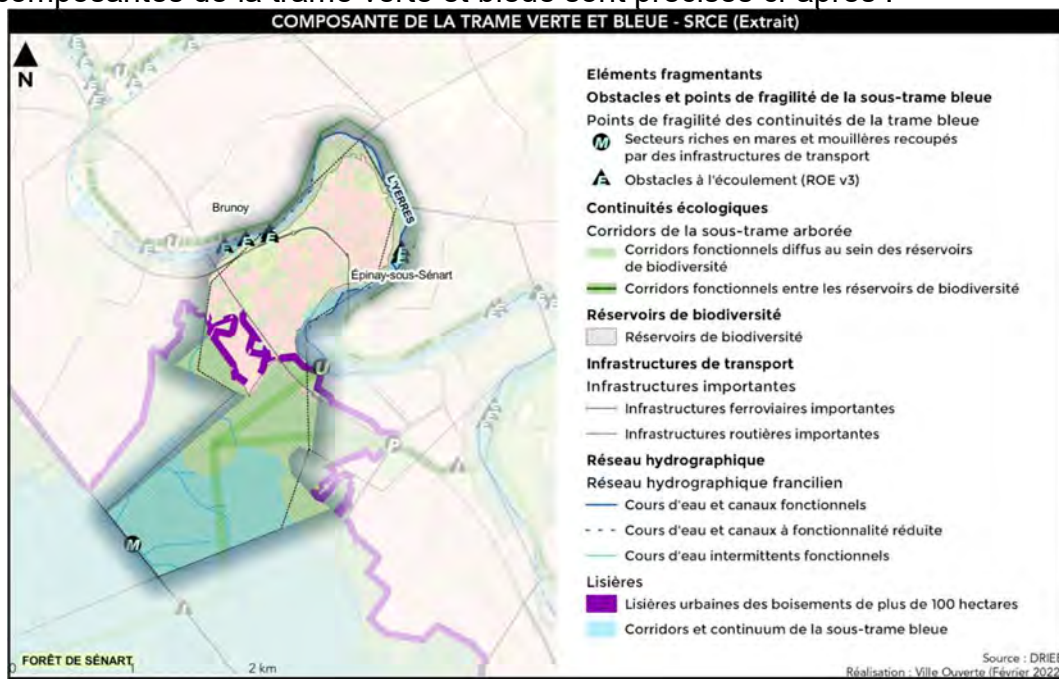
La commune est également concernée par une lisière urbanisée d'un boisement de plus de 170 ha.

Les lisières sont des espaces de transition d'une grande importance et menacés à l'échelle de la région par l'encerclement des boisements par les activités humaines. Une connexion multi trame a été identifiée sur le territoire d'Épinay-sous-Sénart, il s'agit d'une des connexions entre les principales forêts et les corridors alluviaux (notées F sur la carte).

Malgré les obstacles existants entre la forêt et la vallée (infrastructures de transport, urbanisation) cette proximité est rare à l'échelle de la région et la connexion doit être préservée et restaurée.

L'enjeu du renforcement et développement du réseau écologique sur le territoire de la commune, nécessite de concilier la préservation, la mise en valeur ou reconstitution des milieux avec les activités anthropiques notamment et l'évolution du territoire.

Les composantes de la trame verte et bleue sont précisés ci-après :



6.4.7.7 Servitudes d'utilité publique

Le massif forestier de Sénart est classé en forêt de protection en tant que forêt périurbaine. Ce classement crée une servitude d'urbanisme, interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation ou la protection des boisements et soumet la forêt à un régime forestier spécial. Ainsi tous les travaux d'exploitation doivent être conformes au règlement d'exploitation ou bénéficier d'une autorisation spéciale du préfet.

7. OBJET ET MODALITÉS DE L'ENQUÊTE

La présente enquête relative à la révision générale du PLU de la commune d'Épinay-sous-Sénart fait suite à la validation administrative du dossier présenté par le conseil municipal de la commune d'Épinay-sous-Sénart et a pour objectif d'informer le public et de recueillir ses observations pour respecter les dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'environnement rappelés ci-après :

« L'enquête publique a pour objet d'assurer l'information et la participation du public ainsi que la prise en compte des intérêts des tiers lors de l'élaboration des décisions susceptibles d'affecter l'environnement mentionnées à l'article L. 123-2. Les observations et propositions parvenues pendant le délai de l'enquête sont prises en considération par le maître d'ouvrage et par l'autorité compétente pour prendre la décision. »

7.1 CADRE JURIDIQUE

La présente enquête repose sur les dispositions du code de l'urbanisme dont, notamment, celles de ses articles L.104-6, L 123-9, L 123-10, L 123-13, L 153-14, L 153-16, L 153-17, L153-19, L 153-21 et R 153-4, R 153-5 et R 153-8.

Son organisation repose sur les dispositions du code de l'environnement dont, notamment, celles de ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27

7.2 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUETEUR

Par sa décision, en date du 21/06/2023 (PJ 6), Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur et a désigné Monsieur Henri MYDLARZ en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

Les détails sont décrits au chapitre 3 ci avant.

7.3 MODALITES DE L'ENQUETE :

A la suite de ma nomination en qualité de commissaire enquêteur, par son arrêté n° 106 / 2023 du 12-07-2023 (**PJ 7**) Monsieur le Maire de la commune d'Épinay-sous-Sénart a prescrit l'ouverture de la présente enquête publique relative à la révision générale du PLU de sa commune.

Pour respecter les dispositions de cet arrêté et ma décision de prolonger l'enquête publique jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45 :

- L'enquête publique est restée ouverte en mairie d'Épinay-sous-Sénart (siège de l'enquête), 34 jours consécutifs du lundi 28 août 2023 à 8 heures 30 au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45.
- La publicité de l'enquête a été assurée par :
 - La mise en ligne sur le site internet de la commune d'Épinay-sous-Sénart
 - L'information de l'ouverture de l'enquête par avis publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département l'Essonne. .
 - Cet avis a également été publié par voie d'affiches par la mairie d'Épinay-sous-Sénart sur les panneaux réservés à cet effet quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée,

- L'avis de prolongation de délai jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45 a été affiché et publié dans les 2 journaux locaux retenus pour la publicité de l'enquête avant la date de sa clôture initiale
- L'accomplissement de ces formalités a été justifié par un certificat d'affichage validé par Monsieur le Maire d'Épinay-sous-Sénart.

Le dossier d'enquête complété par :

- les avis des personnes publiques associées, de la MRAe et de la CDPENAF,
- Les réponses du Maître de l'ouvrage à la MRAe, à la CDPENAF et aux personnes publiques associées,
- Le registre d'enquête, préalablement ouvert, côté et paraphé par mes soins en qualité de commissaire enquêteur,
- Le registre numérique ouvert sur le site de la commune d'Épinay-sous-Sénart,
- A ma demande, le document de synthèse qui m'a été remis au cours de notre réunion de préparation en date du 11/08/2023
- Les affiches et publications des avis d'ouverture et de prolongation de l'enquête
- Les attestations des publications des avis d'ouverture et de prolongation de l'enquête dans « Le Parisien » et « Le Républicain ».

est resté disponible au public à la mairie d'Épinay-sous-Sénart, siège de l'enquête situé au 8 rue Sainte-Geneviève pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux.

En outre, les pièces du dossier d'enquête étaient consultables

- Sur un poste informatique, mis gratuitement à disposition du public en mairie d'Épinay-sous-Sénart, siège de l'enquête, aux horaires précités d'ouverture des bureaux au public,
- Sur le site internet de la commune d'Épinay-sous-Sénart

Les observations et propositions du public pouvaient être soit :

- Déposées dans le registre d'enquête papier mis à disposition en mairie d'Épinay-sous-Sénart pendant les heures normales d'ouverture des bureaux au public,
- Déposées par voie électronique, sur le registre dématérialisé accessible sur le poste informatique mis à disposition à la mairie d'Épinay-sous-Sénart (siège de l'enquête) ou via le site internet de la commune du lundi 28 août 2023 à 8 heures 30 au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45 inclus,
- Reçues, de manière écrite ou orale, par le commissaire enquêteur aux jours et heures de ses permanences.
- Adressées au commissaire-enquêteur :
 - Par courrier envoyé au siège de l'enquête (Mairie d'Épinay-sous-Sénart), à l'attention du commissaire enquêteur - Hôtel de Ville 8 rue Sainte Geneviève 91860 Epinay-sous-Senart
 - Déposées par courrier électronique reçu jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45 à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ville-epinay-senart.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que celles inscrites sur le registre papier ont été consultables à la mairie d'Épinay-sous-Sénart, siège de l'enquête durant toute la durée de l'enquête. Celles reçues par courriels ont été transcrites sans délai sur le registre dématérialisé et sont restées consultables sur ce dossier électronique durant toute la durée de l'enquête soit jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45.

Après avoir analysé le dossier présenté au public j'ai assuré, comme prévu, les 5 permanences suivantes :

1. Le lundi 28 août 2023 de 15 heures à 18 heures
2. Le jeudi 14 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
3. Le samedi 23 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45,
4. Le Jeudi 28 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
5. Le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45

En raison d'un contrôle PCR positif au virus COVID et du respect de la période d'isolement requise, je n'ai pas pu assurer la deuxième permanence programmée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête précité le samedi 9 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45.

Pour compenser ce contretemps, j'ai décidé de prolonger l'enquête publique jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45 et d'organiser une dernière permanence, ce samedi 30/09/2023, de 9 heures 15 à 11 heures 45.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres papier et dématérialisé ont été clos et l'adresse de messagerie désactivée à la clôture de l'enquête le samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45

Au cours de ces permanences, j'ai reçu treize personnes qui ont déposé onze observations.

Après avoir clos le registre papier d'enquête publique le samedi 30 septembre 2023 à 11h45, je l'ai conservé pour analyser les 24 observations et propositions du registre papier, manuscrites ou dactylographiées. Pour respecter la réglementation et les dispositions de l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête n° 106 / 2023 du 12/07/2023 (PJ 7) , à ma demande, les liens de dépôt et de consultations des observations électroniques ont été désactivés à la fin de ladite enquête le 30/09/2023 à 11h45

A la clôture de l'enquête, le 30/09/2023 à 11h45, 27 personnes ont déposé 24 observations ou propositions manuscrites (20), par lettres (3) ou note dactylographiée (1).

Parmi ces observations, 2 (n° 4 et n° 7) ont été déposées par la même personne (Madame FACHE) et une (n° 22) ne comporte qu'une signature illisible.

Après consolidation, le registre clos comprend 22 observations exploitables déposées par 25 personnes.

Un courrier cacheté à mon attention déposé en mairie le 23/09//2023 par Mesdames LANGE et VARON m'a été remis cacheté dès mon arrivée en mairie et a été annexé, par mes soins, de suite au registre le 23/09/2023 (observation 9)
Pour *information*, cette insertion a pu être constatée par Mesdames FACHE et LANG lors de leur passage au cours de ma permanence du 28/09/2023,

Au cours de mes permanences, deux courriers et une note dactylographié m'ont été remis en mains propre par :

- Monsieur BENADJOUNA Hakim en sa qualité de président de l'Association Culturelle Musulmane du Val d'Yerres (ACMVY)MVY le 28/09/2023 (Référence 18)
- Madame LALE et Monsieur KOZEBROCKI (Référence 23)
- Les enseignants de l'école élémentaire Croix Rochopt (Référence 19)

Quatre courriels ont été déposés dans la messagerie dédiée à l'enquête publique et ont été annexés sans délai au registre dématérialisé comme suit :

1. Le 22/09/2023 par le service urbanisme de la commune de Maisons-Alfort avec, en pièce jointe une lettre de Madame le Maire en date du 15/09/2023 relative au zonage projeté de son centre aéré spinolien. qu'elle conteste.
2. Le 26/09/2023 par la famille NERA, habitant rue de Boussy qui est opposée au projet d'OAP rue de Boussy pour les raisons suivantes :
 - a. 40 appartements représentent une population quasiment équivalente à celle de la rue de Boussy et ce, en un lieu unique
 - b. La circulation rue de Boussy est limitée à une extrémité par un véritable goulet d'étranglement. Un surcroît de circulation n'apportera que des désagréments sonores et de la pollution
 - c. Trop d'incertitudes pèsent sur la destination de ces logements : Appartiendront-ils à un promoteur privé qui les vendra à de futurs propriétaires ou à la municipalité qui pourra les proposer à la location ?
 - d. Au vu de l'évolution actuelle de la société et notamment en banlieue, qui portera la responsabilité si cet îlot de constructions en pleine zone pavillonnaire devient un point de deal et d'insécurité, d'autant plus que ces constructions jouxteront des écoles maternelle et primaire
3. Le 28/09/2023 par Monsieur DUFFROY qui, en complément du réseau de chaleur à majorité ENR de la commune, propose une réflexion pour développer l'électricité renouvelable.
4. Le 29/09/2023 par la Famille FEUILLETTE habitant rue de Boussy qui est inquiétée par les projets de la rue de Boussy et de la rue Henri Lot pour les raisons suivantes :
 - a. Le haut de la rue de Boussy (du carrefour rue de la Croix Rochopt jusqu'au stop place du Général de Gaulle) compte actuellement environ une cinquantaine de maisons/logements.
Le projet de la rue de Boussy prévoyant la construction de 40 logements doublerait le nombre de foyers et de voitures et engendrerait une augmentation importante de circulation dans le quartier et des problèmes de stationnement.
 - b. La fin de la rue de Boussy est très étroite et génère déjà des difficultés pour les piétons (à l'endroit le plus étroit il faut se coller au mur d'une

maison si une voiture passe), et l'impossibilité de circuler avec une poussette.

- c. L'école de la Croix Rochopt a la chance actuellement d'avoir un espace vert. Les enfants en ont profité et il est fort dommage que les générations futures en soient privées.
- d. En parlant d'espaces verts, il y a sur cette parcelle, un grand nombre d'arbres magnifiques et on voit mal comment le projet de construire 40 logements pourrait les épargner.
- e. Si le projet de résidence Séniors de la rue Henri Lot est intéressant, nous nous inquiétons également de la hausse de circulations que cela va engendrer.
Même si les résidents auront peu de voiture, il y aura le personnel, les livraisons etc.... dans une rue où la circulation est déjà très problématique.

À la fin de l'enquête publique, le samedi 30 septembre 2023 à 11h45, **j'ai également conservé les pièces du dossier papier** consultable en mairie comprenant notamment les documents référencés au chapitre 8.1 ci-après.

8. EXAMEN DU DOSSIER D'ENQUÊTE

8.1 COMPOSITION DU DOSSIER

À la fin de l'enquête publique, le samedi 30 septembre 2023 à 11h45, j'ai conservé les pièces du dossier papier consultable en mairie comprenant notamment les documents référencés ci-après :

- Arrêté de Monsieur le Maire n° 106 / 2023 du 12-07-2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (**PJ 7**)
- Affiche avis d'enquête publique (**PJ 10**)
- Certificat d'affichage initial du 10/08/2023 (**PJ 11**)
- Affiche avis de prolongation de l'enquête publique (**PJ 12**)
- Publications comprenant les documents suivants :
 - Publications dans le journal Le Républicain du 10/08/2023 (**PJ 14**)
 - Attestation de « Le Républicain » confirmant la seconde publication de l'avis d'enquête le 31/08/2023 (**PJ 16**).
 - Publications dans le journal Le Parisien du 10/08/2023 (**PJ 15**)
 - Attestation de « Le Parisien » confirmant la seconde publication de l'avis d'enquête le 01/09/2023 (**PJ 17**).
 - Attestation de « Le Républicain » confirmant la publication de l'avis de prolongation de l'enquête le 28/09/2023 (**PJ 18**).
 - Attestation de « Le Parisien » confirmant la publication de l'avis de prolongation de l'enquête le 28/09/2023 (**PJ 19**).
 - Publications sur le site de la ville

- Délibérations comprenant les documents suivants :
 - Délibération n°22/2016 : Prescription révision PLU (**PJ 1**)
 - Délibération n°59/2017 : Débat PADD (**PJ 2**)
 - Délibération n°14/2019 : Arrêt du projet du PLU (**PJ 3**)
 - Délibération n°40/2022 : Nouveau débat PADD (**PJ 4**)
 - Délibération n°12/2023 : Bilan concertation et arrêt PLU (**PJ 5**)
- Avis MRAE
 - MRAe et aux PPA Avis MRAe le 06-07-2023
 - Réponse du Maître de l'ouvrage à la MRAe et aux PPA du 22808/2023
- Avis des Personnes Publiques Associées (PPA) comprenant les documents suivants :
 - Courriers de notification d'arrêt du PLU aux PPA par lettre recommandée avec avis d'accusé réception (34 et 33 documents)
 - Avis ARS le 15-05-2023
 - Avis CA Grand Orly Seine Bièvre le 22-05-2023
 - Avis RTE le 31-05-2023 (7 documents)
 - Avis Chambre de l'Agriculture le 20-06-2023
 - Avis SyAGE le 26-06-2023 (2 documents)
 - Avis CDPENAF le 11-07-2023
 - Avis Préfecture le 26-07-2023
 - Avis Département de l'Essonne le 09-08-2023
 - Mémoire de réponse à la MRAe et aux PPA
 - Compte rendu de la réunion préparatoire de l'enquête publique en date du 11 août 2023

- Projet de révision générale du PLU comprenant les documents suivants :
 1. Rapport de présentation comprenant :
 - 1-1 Présentation du contexte et synthèse du diagnostic
 - 1-2 Analyse des capacités de développement, de densification et de mutation des espaces bâtis
 - 1-3 Etat initial de l'environnement (EIE)
 - 1-4 Justifications
 - 1-5 Evaluation environnementale
 - 1-6 Annexe : Diagnostic territorial (DT)
 - 1-7 Document complémentaire : Présentation des grandes évolutions apportées par la révision du PLU aux pièces
 2. PADD
 3. OAP
 4. ZONAGE – REGLEMENT ET SES 4 ANNEXES
 - 4-1 Plan de Zonage
 - 4-2 Règlement (RGT)
 - 4-3 Glossaire
 - 4-4 Emplacements réservés (ER)
 - 4-5 Patrimoine bâti à protéger

- 4-6 Palette végétale (4 documents au total dont 2 guides) comprenant :
- a) Les recommandations
 - b) Le Guide « Plantons local en Île de France
 - c) Le Guide d'information « Plantons en ville »
 - d) Légende des tableaux
5. SERVITUDES comprenant les documents suivants :
- 5-1a Tableau des servitudes d'utilité publique (SUP)
- 5-1b Détail des servitudes d'utilité publique (SUP) comprenant :
- a) Carte des servitudes publiques,
 - b) Servitudes de type A4 (Servitudes de passage dans le lit ou sur les berges des cours d'eau)
 - c) Servitudes de type A5 (Servitudes pour l'établissement de canalisations publiques d'eau ou d'assainissement)
 - d) Servitudes de type A7 (Servitudes relatives aux forêts dites de protection
instituées en application des articles L. 141-1 à L. 141-7 du code forestier)
 - e) Servitudes de type AC1 (Servitudes relatives aux monuments historiques)
 - f) Servitudes de type AC2 (Sites inscrits et classés)
 - g) Servitudes de type PM1 (Plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP)
Plans de prévention des risques miniers (pprm))
 - h) Arrêté inter préfectoral n°2012-DDT-SE n°281 du 18 juin 2012 portant approbation du PPRI de la vallée de l'Yerres
 - i) Règlement du PPRI de la vallée de l'Yerres (52 pages)
 - j) Notice de présentation du PPRI de la vallée de l'Yerres (61 pages) et ses 2 annexes,
 1. Annexe 1 : Arrêté inter préfectoral 2008-DDE-SURAT. n°187 du 6 novembre 2008 prescrivant l'établissement du PPRI de la vallée de l'Yerres
 2. Annexe 2 Bilan de la concertation (16 pages et ses 5 annexes :
 - Annexe 1: Diaporamas présentés lors de la réunion d'information interdépartementale du 16_mai 2008
 - Annexe 2 : Diaporama présenté lors des réunions d'association phase_1
 - Annexe 3 : Diaporama présenté lors de réunions d'association phase 2
 - Annexe 4 : 3 affiches d'information sur le PPRi
 - Annexe 5 : Courriers des Consultations Officielles et courriers de réponse réalisés
 - k) Servitudes de type I4 (Servitudes relatives aux ouvrages de transport et de distribution d'électricité) dont, notamment, informations et recommandation de RTE
 - l) Servitudes de type T1 (Servitudes relatives au chemin de fer

- m) Notice technique SNCF des servitudes grevant les propriété riveraines du chemin de fer
- n) Arrêté préfectoral n° 2015.PREF/DRCI/BEPAFI/SSPII.I/900 du 4 décembre 2015 instituant des SUP prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilé sur la commune d'Épinay-sous-Sénart
- o) Arrêté inter préfectoral n° 2420 du 18 juillet 2012 portant DUP, autorisations de prélèvement et de distribution d'eau potable en vue de la consoinassions humaine dans la nappe du Champigny Nord pour les captages de Bréant, Saint Thibaut et Les Vinots.

5-2 Secteurs d'information sols comprenant :

- a) Arrêté n° 2020-PREF/DCPPAT/BUPPE/262 du 26 octobre 2020 instituant des secteurs d'information sur les sols (SIS) sur la commune d'Épinay-sous-Sénart
- b) Arrêté du maire d'Épinay-sous-Sénart n° 9/2021 du 12/01/2021 confirmant la mise à jour du PLU

6. BILAN DE CONCERTATION comprenant les documents suivants :

6-1 Bilan de concertation

6-2 Documents complémentaires (10 documents) :

- a) Présentation du PLU
- b) SPINOMAG n° 151, n° 155 , n° 156 et n°157 de Janvier/ Février 2023 informant les Spinoliens de l'avancement des ateliers de révision de leur PLU
- c) CR réunion publique du 28/11/2022
- d) Invitation le 12/01/2023 à des réunions les 18, 19 et 20 mai pour la mise au point du projet de PADD
- e) CR Atelier PLU du 16/11/2022 à propos de la traduction réglementaire du PLU
- f) CR Atelier PLU du 03/06/2022 à propos des grandes orientations du PADD
- g) Réponses le 18/05/2022 des Spinoliens à la consultation des citoyenne sur l'avenir de la commune
- h) Synoptique de synthèse du projet de PLU affiché pour informer les citoyens
- i) CR de réunion du 28/11/2022 de présentation des pièces réglementaires du PLU aux PPA
- j) CR de la réunion de présentation du PADD aux PPA le 07/09/2022

8.2 OBJECTIFS DES DOCUMENTS FOURNIS PAR LE MAÎTRE DE L'OUVRAGE

Le dossier présenté par la commune d'Épinay-sous-Sénart illustre sa volonté de :

- Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité,
- Engager le territoire dans la transition écologique
- Accompagner le renouvellement du territoire

Les objectifs des différentes pièces du dossier présenté sont résumés ci-après :

1. **Le rapport de présentation** est composé des 5 documents suivants :

1.1. Présentation du contexte et synthèse du diagnostic (55 pages) :

Ce document analyse les atouts et contraintes de l'état actuel du territoire pour déterminer les enjeux à retenir en relation avec les contraintes législatives et engagements supra et intra communaux et développe les diagnostics territoriaux et sociaux-économiques de l'état présent de la commune.

1.2. Analyse des capacités de développement, de densification et de mutation des espaces bâtis (48 pages) :

Pour répondre aux objectifs du SDRIF qui retient une augmentation de la densité urbaine au voisinage des gare (Boussy-Saint-Antoine et Brunoy) et inverser la courbe démographique décroissante ce document analyse les 4 scénarii suivants :

- a) Scénario 1 a au fil de l'eau maintenir la même croissance démographique
- b) Scénario 1 b éviter toute nouvelle construction en dehors du projet de renouvellement urbain
- c) Scénario 2 répondre aux objectifs de densification du SDRIF 2012 2030
- d) Scénario 3 hypothèse modérée (entre « au fil de l'eau » et les objectifs du SDRIF

A la suite de cette analyse, en accord avec l'objectif de croissance de sa population retenu par son PADD, entre 2018 (12279 habitants) et 2035 la commune d'Épinay-sous-Sénart a retenu un taux de variation moyen annuel de sa population de 0.3 % pour atteindre 13069 habitants en 2035.

1.3. Etat initial de l'environnement (EIE)(69 pages) :

Cette étude décrit les caractéristiques actuelles de l'environnement dont, notamment, ses caractéristiques topographiques et hydrologiques, sa trame verte et bleu, la protection de ses paysages et de son patrimoine architectural ainsi que ses enjeux énergétiques facilités par le réseau de chaleur géothermique implanté sur la commune et les divers réseaux de services (Eau potable, assainissement, déchets et le développement de la fibre)

1.4. Justification s(31 pages) :

Ce document justifie les choix retenus pour élaborer le présent projet de révision générale du PLU de la commune et valide leur cohérence avec les différents schémas et plans supra communal.

1.5. Évaluation environnementale (101 pages) :

Ce document recense les secteurs les plus sensibles et analyse les effets notables du PLU sur l'environnement.

1.6. Annexe : Diagnostic territorial (DT) (81 pages) :
 Ce document analyse la situation territoriale de la commune dont, notamment, ses composantes démographiques, économiques, d'enclavement et de transport.

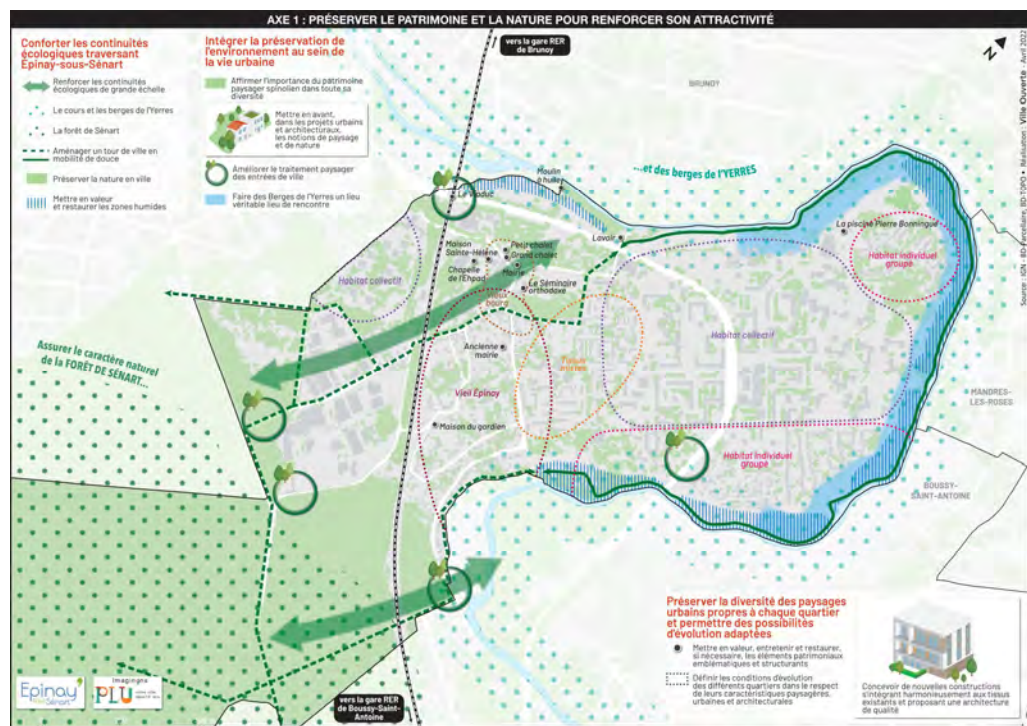
1.7. Présentation des grandes évolutions apportées par la révision du PLU aux pièces réglementaires :
 Ce document complémentaire de 73 pages représente le résumé non technique du projet

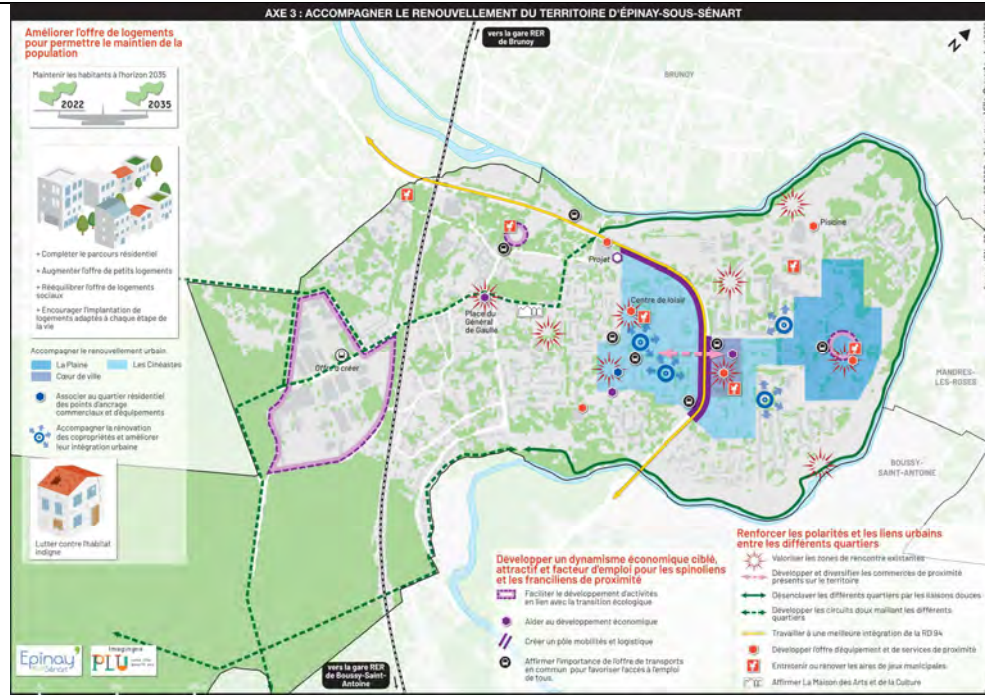
2. **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) :**
 Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable propose de s'appuyer sur le site géographique exceptionnel du méandre de l'Yerres pour affirmer la spécificité d'Épinay-sous-Sénart, un territoire dynamique, vecteur de bien-être et de cohésion sociale en respectant le contexte régional dans lequel la commune, décrit dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Il décrit les choix retenus par le conseil municipal organisé en 3 axes comme suit :

- a) **Axe 1 : Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité** en :
 - a. Confortant les continuités écologiques la traversant,
 - b. Intégrant la préservation de l'environnement au sein de la vie urbaine,
 - c. Préservant la diversité des paysages urbains propres à chaque quartier et permettre des possibilités d'évolution adaptées.

Le détail de cet axe est illustré par la carte qui suit :





3. L'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) présente :

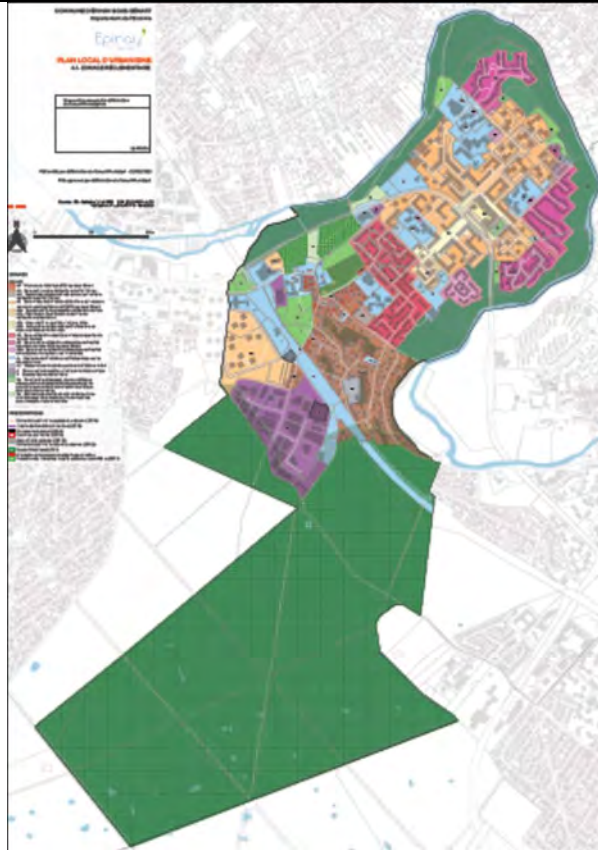
a) La localisation et le descriptif sommaire des 2 OAP situées respectivement :

- Rue de Boussy pour la construction de 4 immeubles R+1+ créant un maximum de 40 logements
- Rue Henri Lot pour construire une résidence R+1+C pour séniors accessible à 30 personnes

b) La trame verte, bleue et les continuités écologiques

4. Le Plan de zonage et le Règlement avec 4 annexes comprenant :

4.1. Le plan de zonage reproduit ci-après qui **présente** les différentes zones du PLU



4.2. Le Règlement décline les dispositions à respecter par zone

4.3. Les 4 Annexes recensées au paragraphe 8.1 ci avant.

5. Les servitudes d'utilité publiques à respecter sur la commune

Décrites dans un document de plus de 345 pages, ces servitudes sont identifiées à l'article 8.1 ci-avant et localisées sur le plan qui suit :



Elles sont recensées sur les 2 tableaux qui suivent :

Commune	code INSEE	Servitude de protection des monuments historiques Inscription - classement Service territorial de l'architecture et du patrimoine loi du 31/12/1913 (AC1)	Servitude de protection des sites pittoresques - inscription - classement DIREC-IF Loi du 02/05/1930 (AC2)	Servitudes relatives aux forêts dites de protection instituées en application des articles L.411-1, L.412-1 à L.412-3, L.413-1 R411-1 à R411-10, R.412-1 à R.418-1, R.412-1 à R.413-4, L.343-1 (infractions) du code forestier (A7)	Servitudes relatives à la conservation des eaux captage DDAF/ARS ; aqueducs : Eaux de Paris Captage ; art. L.1321.1 et suivants, R.1321.1 et suivants et R.1321.2 du Code de la Santé Publique ; aqueducs : Art. L. 20 du Code de la Santé Publique, loi du 03/01/1993 et décret modifié n°89.3 du 03/07/1989 (AS1)	GRT gaz : périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application de l'article 12 modifié de la loi du 10 juillet 1908 ; de l'article 298 de la loi de finances du 13 juillet 1925 ; Du 8 avril 1948 modifiée ; De l'article 25 du décret n°64-481 Du 23 janvier 1964 Articles L.555-16, R.555-30 et R.555-31 du code de l'urbanisme (G)
Épinay-sous-Sénart	91215	Mensir de Pierre Frite (classement) Arrêté du 4 avril 1921 Commune de Boussy-Saint-Antoine	Vallée de l'Yerres (classement) Arrêté du 23 décembre 2010	Forêt de Sénart Décret du 10/12/1995	Périmètres de protection des forages suivants : Forage de Bréant (BSS 62201X0012IP1) Forage Saint-Thibault (BSS 62201X0013IP1) Champ captant de Champigny Nord Arrêté inter-préfectoral de DUP N° 2420 du 10 juillet 2012	Arrêté préfectoral n°2015-PREF/DRCLBEPAF/ISSPILL/000 Du 4 décembre 2015 Instituant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz sur le territoire communal. ↓ 1 canalisation Diamètre nominal (DN) 150mm Pression Maximale en Service (PMS) 39,8 bar
		Merrhins (3) de la Haute Borne (classement) Décret du 22 février 1977 Commune de Brunoy				

RTE : périmètres à l'intérieur desquels ont été instituées des servitudes en application de l'article 12 modifié de la loi du 10 juin 1906 ; de l'article 268 de la loi de finances du 13 juillet 1925 ; Du 8 avril 1946 modifiée ; De l'article 25 du décret n°64-481 du 23 janvier 1964 (A4)	Voies ferroviaires : Zones auxquelles s'appliquent les servitudes instituées par : La loi du 15 juillet 1945 sur la police des chemins de fer ; L'article 8 du décret du 30 octobre 1935 modifié portant création de servitudes de visibilité sur les voies publiques (T1) SNCF Mobilité et SNCF Réseau (ex Réseau Ferré de France RFF) (A)	Servitudes relatives aux terrains riverains des cours d'eau non domaniaux article L.215, 18 du Code de l'Environnement (A4)	Zones ou ont été instituées en application de la loi n°62-954 du 4 août 1962 Et du décret n° 64-152 Du 15 février 1964, les servitudes attachées aux canalisations d'eau et d'assainissement Syndicats intercommunaux article L.152-1, L.152-2 ET R.152-15 du code rural et de la pêche maritime (A5)	Servitudes résultant des plans d'exposition aux risques naturels prévisibles et instituées en application de l'article 5-1, Fer allégué, de la loi n°82-600 Du 13 juillet 1982 DDT (bureau des risques naturels et technologiques) (PM1)
Liaison aérienne 63 kV n°3 Epinay-sous-Sénart – Lesurcq	Le territoire communal est traversé par les emprises de la ligne ferroviaire 830000 de Paris – Lyon à Marseille – Saint-Charles Du km 21,643 au km 23,041	L'Yerres Canal 01 de la Commune de Roissy-sur-Seine Canal 01 de la Commune d'Epinay Fossé Daniel.	Canalisation 900 mm de Morsang-sur-Seine – Yerres au réservoir de Belle Etoile La gestion de l'eau potable est assurée par Eau du Sud Parisien (Lyonnais)	PPRI de la Vallée de l'Yerres approuvé Par arrêté inter préfectoral 2012-DDT-SE n°281 Du 18 juin 2012
Liaison aérienne 63 kV n°2 Epinay-sous-Sénart Lesurcq – Lileusaint				
Liaison aérienne 63 kV n°1 Epinay-sous-Sénart – Ris-Orangis				
Liaisons aériennes 63 kV n°1 et 2 Brunoy – Epinay-sous-Sénart				
Liaisons Aériennes 63 kV n°1 et 2 Cossigny – Epinay – Jouchère				
Postes électriques de Brunoy et d'Epinay-sous-Sénart				

8.3 COMMENTAIRES DU COMMISSIRE ENQUÊTEUR

Le dossier présenté par la Commune d'Épinay-sous-Sénart décrit correctement le projet.

Cependant, sa densité le rend difficile sa compréhension pour définir avec précision la localisation et l'amplitude des modifications apportées au PLU en vigueur par la présente révision générale.

Pour lever cette difficulté, j'ai demandé que le document présenté lors de ma réunion avec le Maître de l'ouvrage du 11/08/2023 qui développe une comparaison quasi exhaustive du PLU en vigueur avec le projet de révision générale du PLU objet de la présente enquête soit ajouté au dossier.

Ce document complémentaire a été ajouté au dossier avant le début de l'enquête.

8.4 ETAT ACTUEL

L'environnement législatif et régional de la commune est décrit au chapitre 5. Son environnement local est décrit au chapitre 6.

8.5 DESCRIPTION DU PROJET

La présente procédure de révision générale du PLU a pour objectifs de :

- Adapter le PLU aux évolutions législatives et réglementaires
- Définir des orientations d'aménagement et d'un nouveau **projet d'aménagement et de développement durable**
- **Pour, l'habitat et le peuplement**, définir des orientations en matière de peuplement et de diversification et densification de l'habitat en dégageant des opportunités foncières ;

- **Pour l'environnement, les paysages et le développement durable**, valoriser et préserver l'environnement tout en intégrant la nature à la ville à l'aide d'orientations et de prescriptions paysagères ;
- **Pour l'urbanisme**, redéfinir l'armature urbaine en hiérarchisant la trame urbaine autour d'axes et de pôles fédérateurs, mettre en valeur et préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager tout en favorisant la mutabilité et la durabilité des espaces urbains ;
- **Pour les mobilités**, apaiser les circulations automobiles (RD 94 notamment) et développer les mobilités douces ;
- **Pour le développement économique**, identifier et stimuler le développement de pôles d'activités économiques et commerciales
- Identifier des secteurs stratégiques

8.5.1 **Les objectifs du PADD**

Les objectifs du PADD sont décrits au paragraphe 8.2 alinéa 2 ci-avant.

8.5.2 **Le plan de zonage**

Ce plan est présenté au paragraphe 8.2 alinéa 4 ci-avant.

8.5.3 **Les trois OAP**

8.5.3.1 ***OAP rue de Boussy***

Actuellement, le site représente une partie de la parcelle AD 144 d'une superficie totale de 15721 m² sur lequel sont implantés :

- Du côté de la rue de la crix Rochopt, Le groupe scolaire La Croix Rochopt, en activité séparé par des clôtures de :
 - Un terrain de football désaffecté,
 - Un bâtiment d'anciens combattants désaffecté,
 - Un centre de loisirs désaffecté
- Du côté de la rue de Boussy, en liaison avec le terrain de football désaffecté, son ancien parc de stationnement séparé de la rue par une clôture dont la portail est ouvert un parking provisoire
- Une rangée d'arbres à respecter.

Pour répondre aux sollicitations de la cours régionale des comptes, la commune d'Épinay-sous-Senart projette de vendre la partie vacante de la parcelle d'environ 5800 m² et décide de créer l'OAP dont le plan d'implantation suit :



8.5.3.2 OAP résidence Séniors rue Henri Lot

Actuellement, la totalité de la parcelle d'implantation, d'une superficie d'environ 2200 m² est située

Au 8 rue Henri Lot dans un quartier pavillonnaire.

Le pavillon vacant existant est vétuste et à restructurer ainsi que son parc.

Pour répondre aux besoins en logements pour séniors, la commune d'Épinay-sous-Senart projette de permettre, sur cette parcelle la création d'une résidence séniors définie par l'OAP dont le plan d'implantation suit :

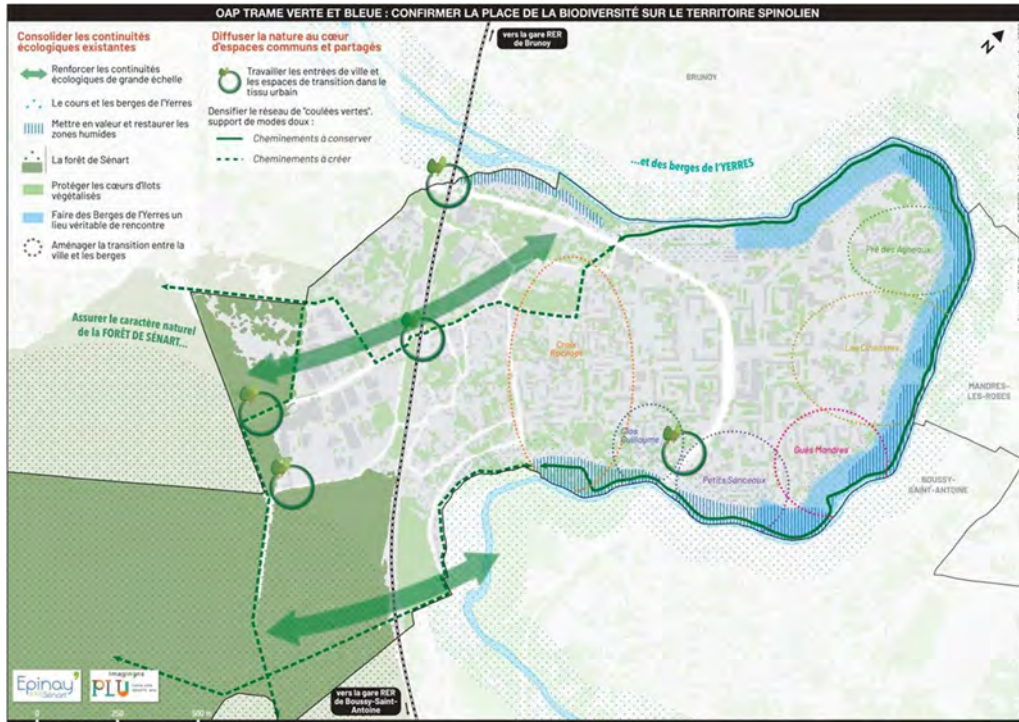


8.5.3.3 OAP Trane verte et bleue

Les objectifs de cette OAP sont :

- Préserver les deux grands réservoirs de biodiversité : les Berges de l'Yerres et la Forêt de Sénart
- Préserver les espaces de transition et développer les modes doux
- Réintégrer la nature en ville notamment pour lutter contre les îlots de chaleur

Son emprise est présentée ci-après :



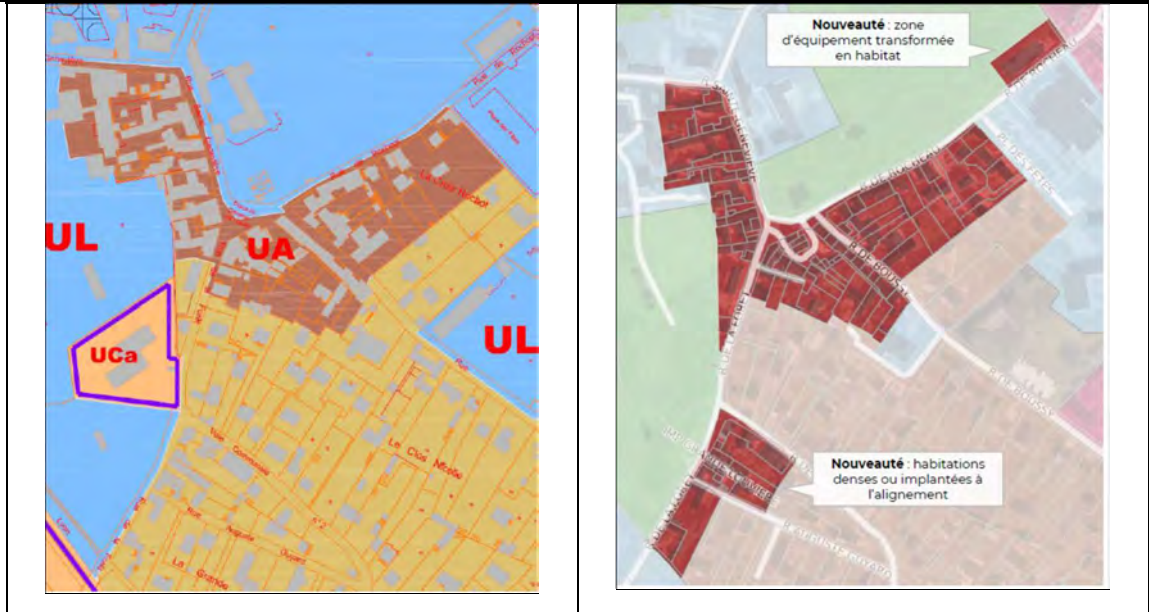
8.5.4 Les évolutions du dispositif réglementaire

8.5.4.1 Evolution du zonage

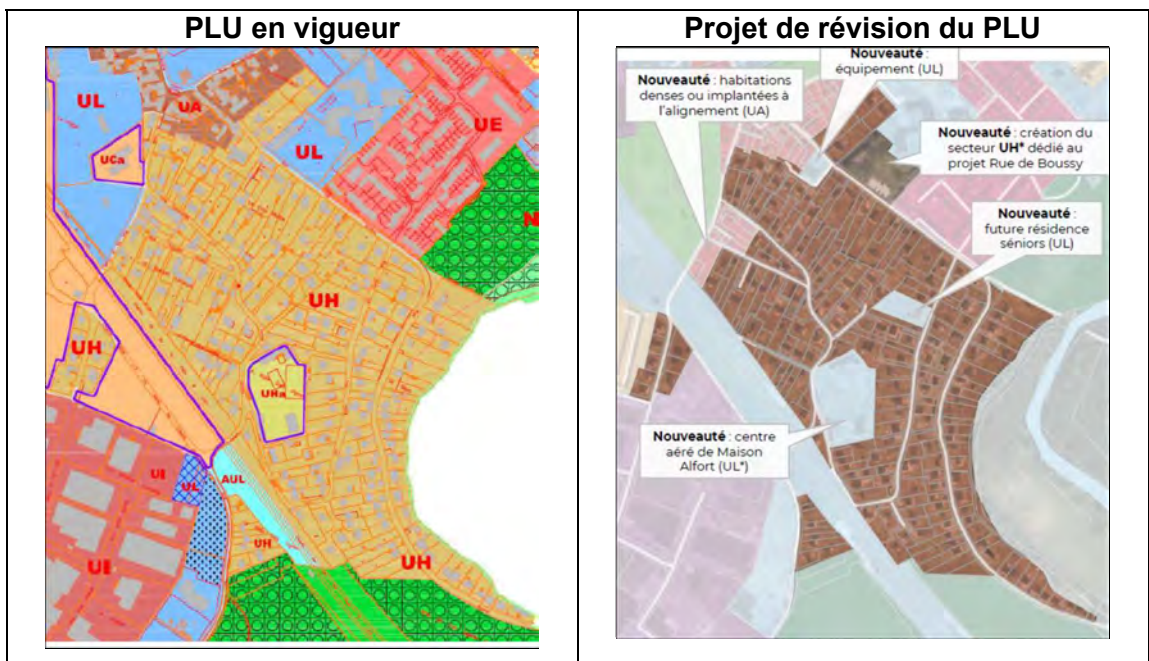
Par zone, les principales évolutions du plan de zonage sont représentées ci-après :

1. Zone UA : Zone urbaine mixte du Vieux bourg

PLU en vigueur	Projet de révision du PLU
----------------	---------------------------

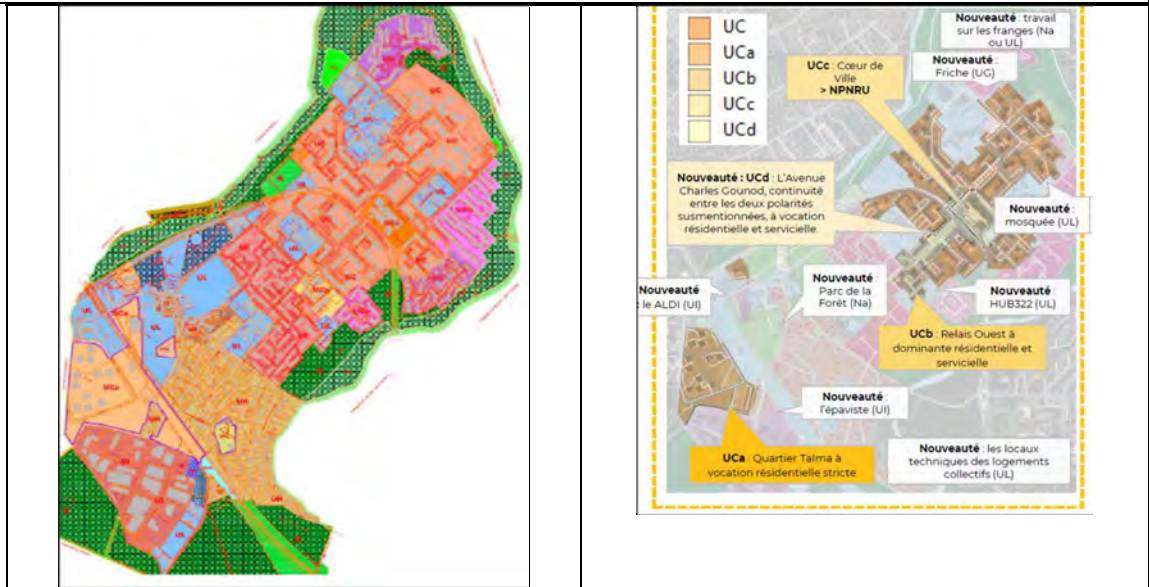


2. Zone UH : Zone urbaine résidentielle du quartier pavillonnaire du Vieil Épinay

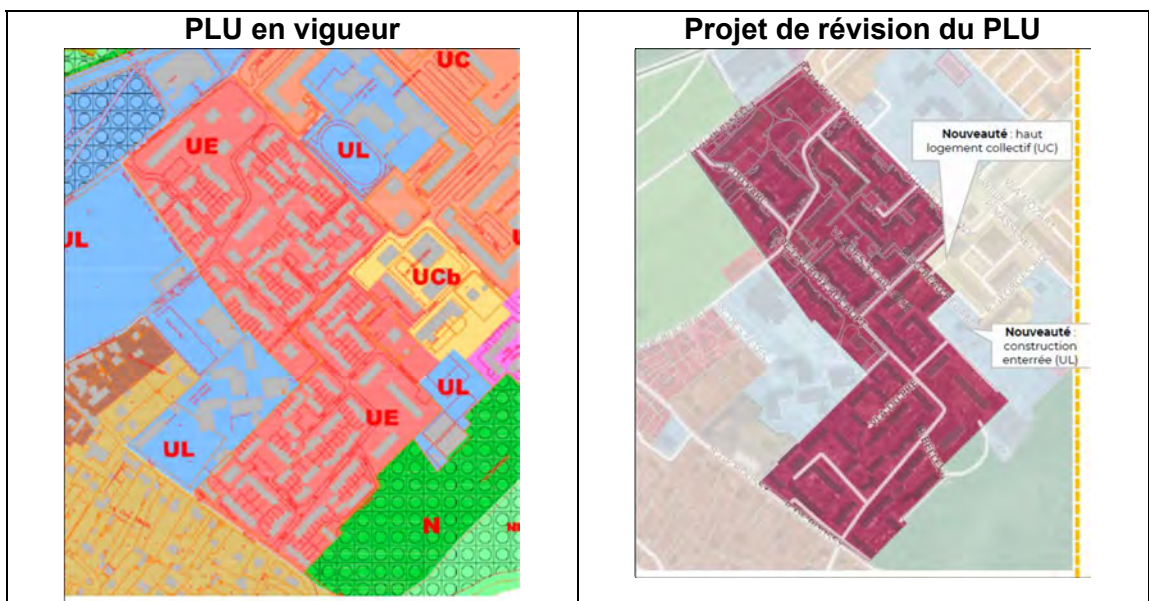


3. Zone UC : Zone urbaine à dominante résidentielle, correspondant à des logements collectifs

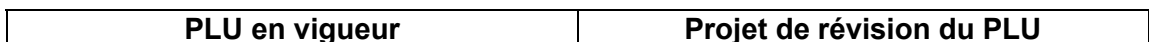
PLU en vigueur	Projet de révision du PLU
----------------	---------------------------

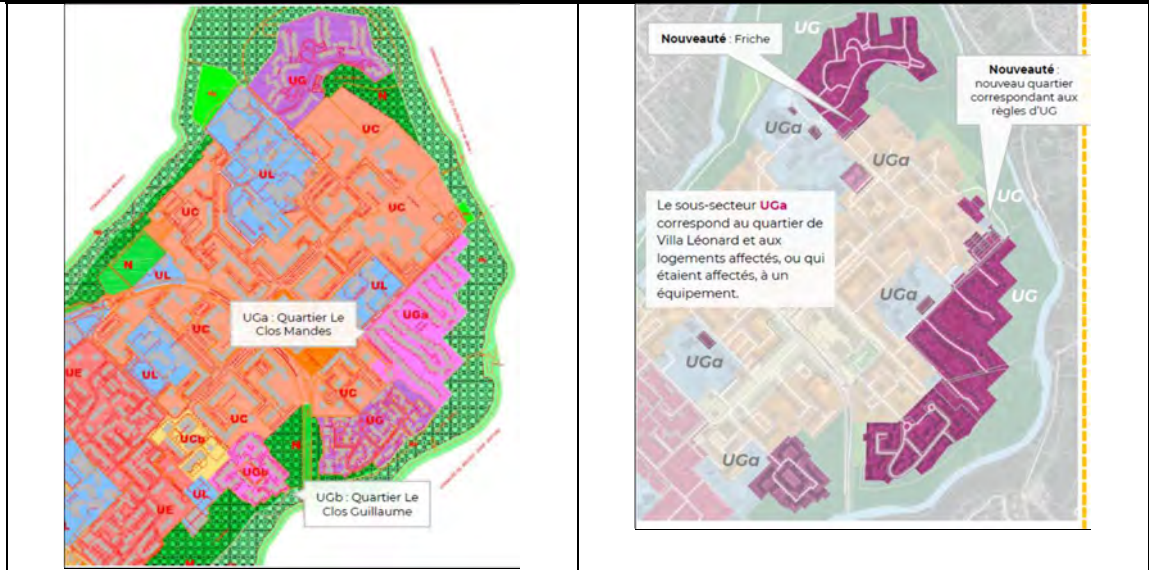


4. **Zone UD** : Zone urbaine résidentielle, correspondant aux tissus mixtes du quartier de la Croix Rochopt

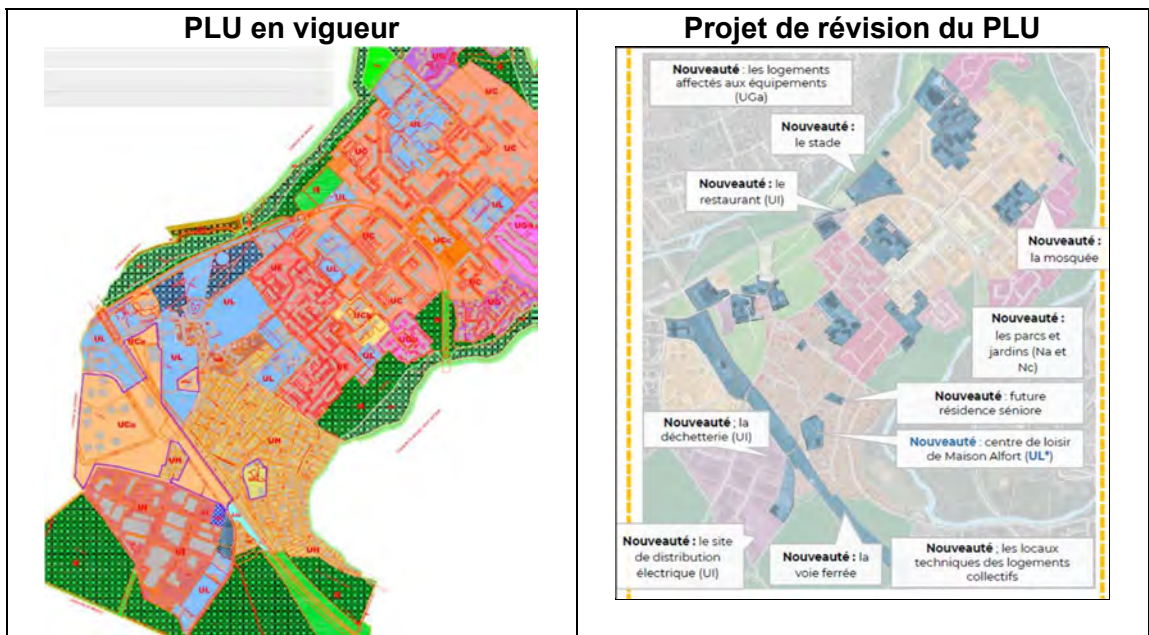


5. **Zone UG** : Zone urbaine résidentielle des secteurs d'habitat groupé du pourtour d'Épinay-sous-Sénart



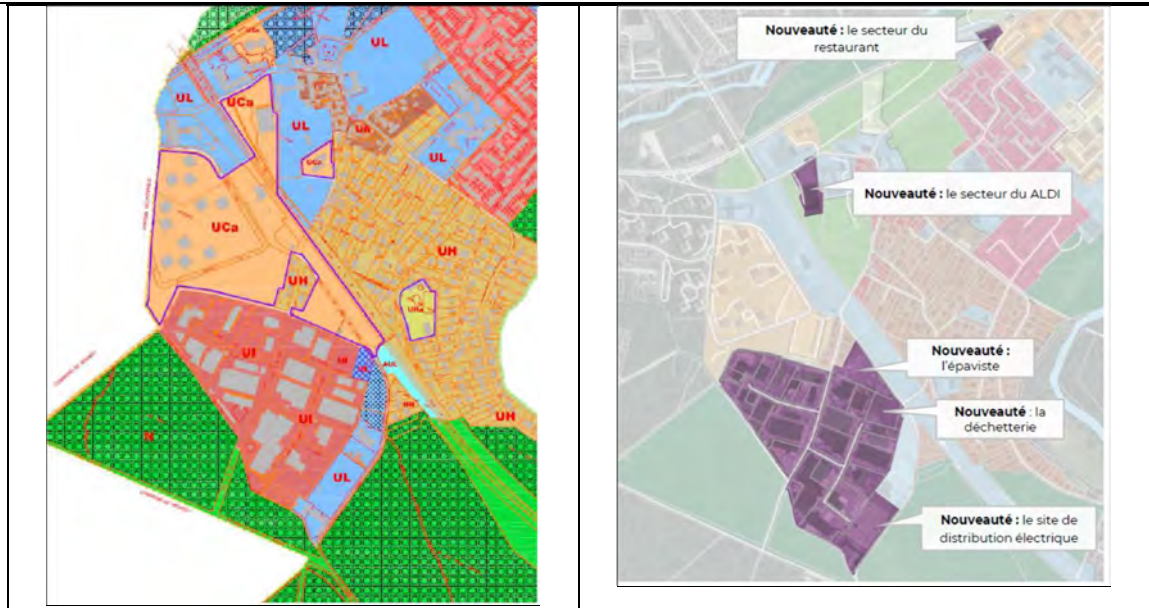


6. Zone UL : Zone urbaine dédiée aux équipements

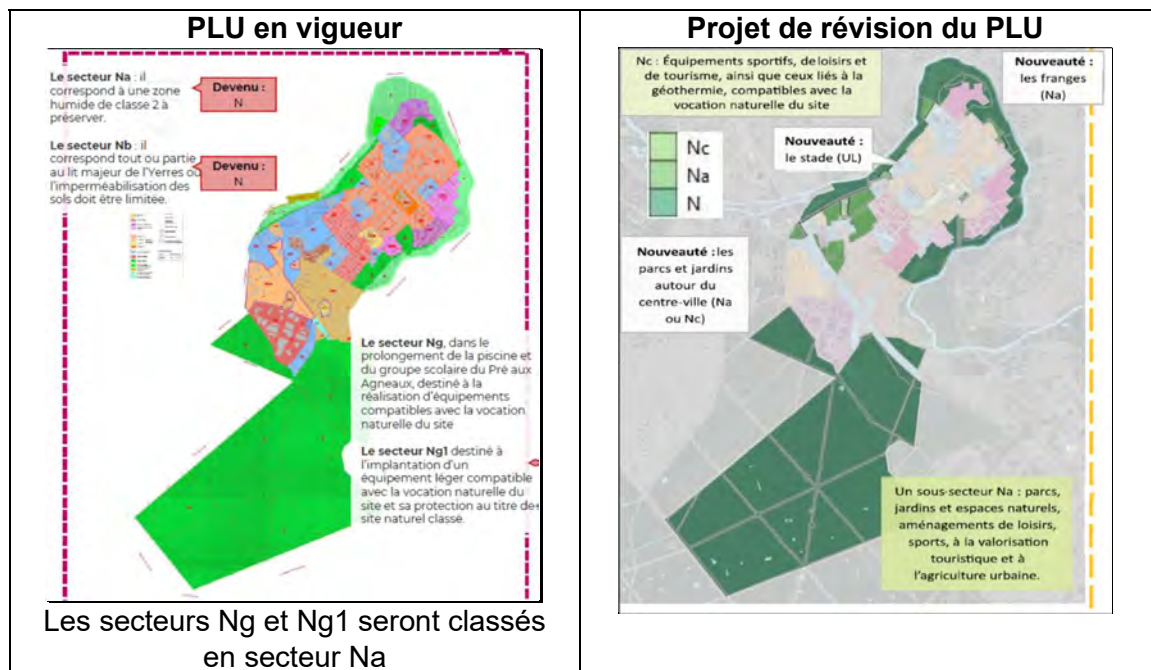


7. Zone UI : Zone urbaine à vocation principale économique

PLU en vigueur	Projet de révision du PLU
----------------	---------------------------



8. Zone N : Zone naturelle à préserver en raison de la qualité paysagère et environnementale des sites



8.5.4.2 Evolution du règlement

8.5.4.2.1 Coefficients CBS (Coefficient Biotope par surface)

La principale évolution du règlement réside en l'adoption d'un Coefficient Biotope par Surface (CBS) destiné à protéger la biodiversité du site.

Il correspond au rapport entre la surface éco-aménageable calculée en faisant la somme des différentes surfaces du site pondérées par des coefficients retenus en fonctions de leurs qualités en biodiversité divisée par la surface totale de la parcelle.

Par zone, les CBS retenus sont :

- N – zone naturelle : 1
- UC – quartier d'habitat collectif : 0,6

- UCa – quartier de Talma : 0,6
- UL – zone d'équipement : 0,6
- UH* - Secteur de projet rue Boussy : 0,5
- UD – tissu mixte du quartier de la Croix Rochopt : 0,5
- UG – secteurs d'habitat groupé du pourtour d'Épinay-sous-Sénart : 0,5
- UI – zone d'activité : 0,4
- UCc – le Coeur de Ville – NPNRU : 0,25
- UA – zone urbaine mixte du Vieux bourg : 0,2
- UCb – quartier du Relais Ouest : 0,2
- UCd – Avenue Charles Gounod : 0,2
- UH – quartier pavillonnaire du Vieil Épinay : pas de CBS

8.5.4.2.2 Autres évolutions

Par secteurs, plusieurs données règlementaires évoluent dont, notamment :

- En zone UH, la hauteur des bâtiments limitée à R+2+C avec une hauteur de faitage inférieure à 10 m dans le PLU en vigueur devient limitée à 7 m à l'égout ou l'acrotère et 10 m au faitage.
- Une sous zone UH* est créée pour l'OAP rue de Boussy
- La future Mosquée et la future Résidence sénior sont classées en zone UL

8.5.4.2.3 Emplacements réservés

Les emplacements réservés par le présent projet de révision générale du PLU sont recensés dans le tableau qui suit :

Numéro	Localisation	Destination	Parcelles	Superficie totale (m ²)	Bénéficiaire
1	Parcelle RFF	Emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace piéton et cycliste, et paysager	AK 39 et 40	1720	Commune
2	Rue de Quincy	Création d'un déchetterie	AI 7	4937	Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine

9. ANALYSES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

9.1 Analyse du dossier du Maître de l'ouvrage

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable respecte l'esprit des orientations retenues par conseil municipal de s'appuyer sur le site géographique exceptionnel du méandre de l'Yerres pour affirmer la spécificité d'Épinay-sous-Sénart, un territoire dynamique, vecteur de bien-être et de cohésion sociale en

respectant le contexte régional dans lequel la commune s'inscrit comme décrit dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Ce PADD est organisé en 3 axes majeurs pour :

- a) **Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité,**
- b) **Engager le territoire dans la transition écologique,**
- c) **Accompagner le renouvellement du territoire d'Épinay-Sous-Sénart.**

L'analyse du dossier permet de relever les points suivants :

1. Le projet est correctement décrit et très détaillé.
2. Le document 1.2 intitulé « Analyse des capacités de développement, de densification et de mutation des espaces bâtis » prend en compte la perte de logements générée par le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (ex : La Plaine)
3. Le classement en zone N des parcs et jardins du centre-ville renforce leur protection.
4. Le zonage du projet de révision est cohérent et permet d'harmoniser le plan en s'appuyant sur la véritable occupation des sols.

C'est particulièrement le cas de la zone UL pour laquelle la Commune à profiter de la révision générale du PLU pour une régularisation complète de cette zone car de nombreux terrains avec un usage public étaient dans une zone non approprié.

Cette régularisation de la zone UL est la suivante :

- Les terrains intégrés dans la zone UL :
 - Le stade Alain Mimoun
 - **Le centre aéré spinolien de la commune de Maisons-Alfort rue Henri Lot**
 - **Le terrain accueillant le projet de construction du centre culturel et culturel musulman (Rue Alphonse Daudet)**
 - **La futur résidence séniors (Rue Henri Lot)**
 - Le futur projet de déchetterie (Emplacement réservé rue Jules Guesde)
 - La voie ferrée + l'ancien site de la SNCF
 - L'ancienne mairie (Rue de Boussy)
 - Service public – Hub 322 (Rue Georges Bizet)
 - Chaufferies (Rue du Beau Regard, Rue d'Alsace Lorraine, Rue Jean Paris de Montmartel, Rue Alfred Hitchcock)
 - Les terrains sorties de la zone UL :
 - Les logements communaux (en zone UGa)
 - Le restaurant – Rue du Boisselet (en zone UI)
 - Les parcs et jardins (en zone Na et Nc)
 - Le site de transformation électrique (en zone UI)
5. Le projet d'Orientation d'Aménagement et d'Programmation (OAP) de la Rue de Boussy classé en zone UH* et bénéficiera d'un règlement particulier de la zone UH.

L'analyse du projet ne permet pas de le valider en l'état pour les raisons suivantes :

- Le plan d'implantation sans emprise proposition d'emprise des 4 bâtiments R+1+C est trop succinct pour justifier la faisabilité du projet,
 - L'emprise non cotée du parc de stationnement de 80 places semble plus réduite que celle à mobiliser par le projet,
 - La zone d'implantation de bâtiment du côté du centre de loisirs désaffecté situé au 19 rue de Boussy, entre la venelle de liaison entre la rue de Boussy avec le parc de stationnement de la Maison des Arts et de la Culture (MAC) et la rangée d'arbres à conserver est à justifier.
 - Si le descriptif présenté, identique à celui retenu pour la résidence seniors peut être conservé, la coupe schématique présentée aux paragraphes 1.3 et 2.3 du document 3 du dossier d'enquête intitulé « OAP » qui représente celle d'une maison individuelle doit être mise à jour pour un bâtiment collectif ou supprimée.
6. Le texte en anglais figurant aux paragraphes 1.6 et 2.6 du document 3 du dossier de l'enquête intitulé « OAP » comme source des représentation des revêtement de sol dans les descriptifs des 2 OAP « Rue de Boussy » et « Résidence Seniors » ainsi libellé :
- « Overview of best practices for limiting soils sealing or mitigating its effects in EU-27 Commission européenne » doit être traduit en français.
- Pour information, j'ai compris : « Aperçu des meilleures pratiques pour limiter l'imperméabilisation des sols ou en atténuer les effets dans l'UE-27 de la Commission Européenne »*
7. Le classement du terrain accueillant le projet de construction du centre culturel et culturel musulman (Mosquée) sur un ancien parc de stationnement de la rue Alphonse Daudet peut générer des contraintes complémentaires à gérer lors de l'autorisation de construire en cours.
8. **L'arrêté inter préfectoral n° 2420 du 18 juillet 2012** portant DUP, autorisations de prélèvement et de distribution d'eau potable en vue de la consommation humaine dans la nappe du Champigny Nord pour les captages de Bréant, Saint Thibaut et Les Vinots **doit être complété en ajoutant ses annexes, indispensables pour préciser les parcelles sises sur Epinay-sous-Sénart impactées par les périmètres de protections rapprochée et éloignée des dits captages.**
9. **Les autres modifications proposées par le présent projet de révision du PLU décrites et recensées au chapitre 8 ci-avant respectent les choix du PADD validé par le conseil municipal d'Épinay-sous-Sénart et les orientations du SDRIF.**

9.2 Analyse des avis des Personnes Publiques Associées (PPA)

9.2.1 Consultation des Personnes publiques associée

Le Porteur à connaissance (PAC) a été adressé à 34 personnes publiques associées (PPA) le 03/04/2023 pour la majorité (33) et notifié à la dernière le 11/04/2023.

Parmi les 10 Personnes Publiques Associées qui ont répondu, 8 ont fourni un avis.

L'analyse du tableau récapitulatif joint ci-après confirme que :

- La majorité des dossiers (32) a été reçue au plus tard le 06/04/2023.
- L'envoi adressé à Monsieur le Maire de la Commune de Boussy-Saint-Antoine le 03/04/2023 n'a été notifié que le 04/05/2023.
- Le dernier dossier transmis a été reçu le jour de sa notification le 11/04/2023

9.2.2 Avis des Personnes publiques associées

En réponse, en accord avec les dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme la commune d'Épinay-sous-Sénart a reçu les 10 réponses qui suivent (9 écrites et 1 verbale) :

1. Avis MRAe APPIF-2023-054 le 06-07-2023
2. Avis **ARS** le 15-05-2023 qui a émis un **avis favorable** et a attiré l'attention du Maître de l'ouvrage au sujet des proliférations de plantes invasives et des moustiques tigres ainsi que des pollutions sonores.
3. Réponse CA Grand Orly Seine Bièvre le 22-05-2023 qui précise ne pas formuler d'avis.
4. Avis RTE le 31-05-2023 (7 documents)
5. Avis favorable de la Chambre de l'Agriculture du le 20-06-2023
6. Avis SyAGE le 26-06-2023 (2 documents)
7. Avis CDPENAF le 11-07-2023
8. Avis Préfecture le 26-07-2023
9. Avis Département de l'Essonne le 09-08-2023
10. En complément, la Commune de Boussy-Saint-Antoine a informé oralement la Commune d'Épinay-sous-Sénart qu'elle ne donnait aucun avis.

Les 9 réponses écrites reçues se répartissent comme suit :

1. Dans son avis MRAe APPIF-2023-054 du 06/07/2023 **la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)** a formulé les 11 recommandations qui suivent à prendre en compte par le présent projet de révision générale du PLU de la commune et sollicité un mémoire en réponse ;
 - I. D'effectuer un bilan du plan local d'urbanisme en vigueur pour expliquer les évolutions et de le joindre au dossier,
 - II. De rassembler les différentes pièces au sein d'un seul document, et de présenter le résumé non-technique dans un fascicule séparé afin de permettre la lisibilité du dossier et la bonne information du public,
 - III. De procéder à une relecture approfondie du dossier en vue d'en enlever les incohérences, de compléter et enrichir le résumé non-technique et en faire un fascicule séparé pour permettre au public d'identifier clairement la présentation de état initial de l'environnement, du projet et de ses apports (avant/après ainsi que les enjeux environnementaux soulevés par la révision du PLU, et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives exercées sur l'environnement,
 - IV. **De mettre à jour la cartographie des risques liés au retrait-gonflement des argiles et de faire apparaître les deux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour inondations et/ou coulées de boue en 2018 et 2021,**
 - V. De reconsidérer la prise en compte du plan climat air énergie territorial,
 - VI. De reconsidérer le scénario retenu en fonction du schéma directeur de la région Île-de-France en cours de révision,
 - VII. D'exposer précisément les motivations du déclassement des espaces boisés classés des rives de l'Yerres, d'analyser ses incidences et d'y renoncer le cas échéant au regard des incidences si elles sont trop importantes ;
 - VIII. D'établir un inventaire faune-flore selon une méthode reconnue des milieux naturels du territoire pour permettre une pertinence accrue des mesures favorables à la biodiversité dans le PLU révisé et leur suivi.,
 - IX. De proposer des dispositions permettant de réduire les îlots de chaleur urbains existants dans les quartiers les plus affectés,
 - X. D'intégrer à la révision du plan local d'urbanisme des mesures permettant de réduire les nuisances sonores pour les habitants affectés aux environs des infrastructures de transports terrestres à des niveaux plus proches des valeurs cibles de l'Organisation mondiale de la santé,
 - XI. De compléter l'analyse de l'exposition aux pollutions atmosphériques, notamment liées à la présence de la RD94 et de prendre des mesures appropriées pour tenter de les réduire puis de traduire, le cas échéant cet enjeu au sein d'un axe dédié du projet de PADD et décliner les mesures ERC au sein du projet de PLU
2. **L'ARS a émis un avis favorable**
3. **Le CA Grand Orly Seine Bièvre** a confirmé n'émettre aucun avis sur le projet

4. RTE a fourni l'ensemble des réseaux électriques à respecter dans le PLU et attire l'attention de la commune sur le fait qu'un espace boisé dans lequel une ligne électrique aérienne existe ne peut pas être classé.
5. **La Chambre de l'Agriculture a émis un avis favorable.**
6. **Le SyAGE** a transmis les 2 documents suivants : L'avis de la CLE du SAGE de l'YERRES et le document synthétique approfondi du PAPI relatif à Epinay-sous-Sénart.
La CLE du SAGE de l'Yerres a émis un avis favorable sous réserve, notamment de la prise en compte de ses remarques relatives aux périmètres de protections rapprochés des captages et sur son souhait de classer en espace réservé, pour le SyAGE ou une collectivité (commune ou intercommunalité), le secteur du ru Daniel (en particulier les zones non encore bâties), dans un objectif de réouverture future de ce ru canalisé ainsi que de ses autres remarques, recommandations et réserves.
7. **La CDPENAF a émis un avis favorable et invité, pour l'Espace Boisé Classé des bords de l'Yerres, la commune à préciser son projet de gestion des espaces forestiers avec l'appui des sévices de l'Etat dont, notamment l'inspectrice et l'ABF.**
8. **La Préfecture de l'Essonne a émis un avis favorable sur le PLU arrêté, sous réserve de la prise en compte de ses remarques relatives au potentiel d'accueil au sein du bâti existant, à la protection des espaces boisés aux abords du site classé de la vallée de l'Yerres, ainsi que de la prise en compte des 19 observations formulées en annexe de son avis dont, notamment :**
 - a. **Au sujet de l'aléa retrait-gonflement des argiles :**

La commune est située en zone d'aléa moyen à fort du risque de retrait-gonflement des argiles.
Les secteurs d'OAP rue Henri Lot et rue de Boussy sont concernés par un aléa fort.
Au vu de la sensibilité du territoire au risque de retrait-gonflement des argiles, la cartographie doit être mise à jour et le règlement devrait faire un renvoi au décret no 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention de ce risque et aux techniques particulières de construction préconisées (voir en remarques annexes à cet avis).
 - b. **Au sujet du risque d'inondation**

Le risque d'inondation par débordement de l'Yerres et par remontées de nappe est bien identifié.
Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de la Vallée de l'Yerres est cité et annexé au PLU.
Pour rappel, toutes les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques ont obligation de réaliser un Plan Communal de Sauvegarde (PCS), ce qui n'a pas encore été fait à Épinay-sous-Sénart malgré les risques (inondation, rupture de digue.) présents sur la commune.
 - c. **Au sujet des Espaces Boisés Classés (EBC) :**

Si le nouveau projet de PLU a correctement retranscrit les EBC qui avaient été supprimés précédemment sur la forêt domaniale de Sénart (protégée par une servitude relative aux forêts de protection), il demeure des suppressions d'EBC non justifiées sur l'ensemble des berges de l'Yerres, identifiées au SDRIF en espace vert clair

(espaces verts et espaces de loisirs) et faisant partie du site classé de la vallée de l'Yerres.

Le PADD (p 6) évoque un projet de reboisement et le souhait de faire des Berges de l'Yerres « *un véritable lieu de rencontre* » : *développer la signalétique afin de permettre une meilleure accessibilité, développer l'agriculture urbaine, faire des aménagements légers, tels que des bancs, des pontons, des passerelles, des zones de pique-nique, des parcours de santé, accompagner la réalisation du tour de ville afin de doter la commune de chemins piétons ou cyclables agréables pour les usagers, sanctuariser certains espaces naturels.*

Il est attendu que le projet de PLU soit plus explicite concernant les boisements (actuels et futurs) et sur les éventuels déclassements d'EBC qui ne devront concerner que les espaces ayant vocation à accueillir des installations et des équipements.

d. Au sujet du sous-secteurs des zones naturelles :

La zone naturelle a fait l'objet d'une nouvelle définition de ses sous-secteurs, afin de mieux prendre en compte les différents usages et aménagements dont elle pouvait faire l'objet.

Aussi, la zone N comprend notamment un sous-secteur Na qui s'applique sur 8 lieux distincts et dont *le règlement autorise (en sus de ce qui est admis en zone N) les aménagement légers (liés aux activités de sports, loisirs, tourisme), les autres équipements recevant du public (comme des locaux associatifs, une ferme pédagogique, etc.) à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² et les installations nécessaires à l'agriculture urbaine, telles que des serres, à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m².*

Mal maîtrisé, cet objectif peut conduire à un mitage progressif du milieu naturel. **Aussi, le PLU gagnerait à préciser la nature exacte des aménagements envisagés par secteur et la manière dont ils préservent les corridors écologiques.**

e. Au sujet des 2 OAP Rue de Boussy et Résidence séniors rue Henri LOT :

- Page 55 : (analyse des deux OAP sectorielles), il est indiqué que les OAP Rue de Boussy et Rue Henri Lot ne présentent pas d'impact négatifs sur l'environnement.

Cette affirmation est à nuancer. Les évolutions et mesures prévues limitent les impacts sur l'environnement mais ont forcément un impact sur un milieu.

- Ces OAP sont par ailleurs situées respectivement en partie et en totalité en zones humides probables selon la cartographie de la DRIEAT : aucune étude de la part du SYAGE ou d'un autre opérateur n'a été menée sur ces secteurs pour exclure l'existence de zones humides.

Il convient d'ajouter qu'une étude pédologique et une étude floristique devront être menées pour lever l'incertitude concernant le caractère humide de ces parcelles.

- Les OAP sectorielles sont concernées en partie ou totalement par les nuisances sonores occasionnées par le RER D entraînant des

obligations en matière d'isolation qui s'appliquent dans une bande de 300 mètres, bien que les arrêtés départementaux relatifs aux différents classements sonores soient annexés au PLU, les OAP gagneraient à mettre en exergue les obligations des constructeurs en intégrant la disposition suivante " **une réflexion sur l'aménagement des sites visant à limiter les façades exposées au bruit, à étudier la distribution interne des pièces et la forme de l'habitat, ou encore à organiser des espaces calmes à l'arrière des bâtis doit être menée**"

f. Au sujet de l'OAP Trame verte et Bleue :

L'OAP trame verte et bleue témoigne d'une réelle ambition du PLU de préserver les continuités écologiques à l'échelle de la commune, notamment par la préservation des cœurs d'îlots végétalisés.

Elle tend cependant à confondre continuités écologiques et continuités paysagères ou circulations douces.

Elle met l'accent sur les usages sociaux et la connexion entre les espaces urbains et espaces naturels, mais ne précise pas comment la commune envisage de travailler sur les obstacles à la trame bleue identifiées ou sur le renforcement des continuités pour la faune et la flore.

9. Le Conseil Départemental de l'Essonne (CD91) a émis un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, et formulé 16 recommandations ou précisions dont, notamment celles qui suivent :

- a. Pour Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulée « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire spinolien ». préciser que ces aménagements concernent une route départementale (RD 94) et qu'ils devront être validés par le CD91., Celle-ci concerne, pour partie, la RD 94 dans la mesure où elle traite des deux principales entrées de ville.
- b. Pour respecter la législation en vigueur, les zonages d'assainissement et des eaux pluviales doivent être annexés au PLU (article R 151-53 du code de l'urbanisme). Des informations complémentaires, à ce sujet et sur des thèmes connexes, vous sont exposées en annexe
- c. Pour l'OAP « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire spinolien » de la trame verte et bleue, parmi les objectifs, affichés dans le sous chapitre (3.1.1) relatif à la trame bleue, figure le maintien ou la restauration des berges.
 - i. **Il serait souhaitable de compléter cet objectif en précisant qu'il est également nécessaire de maîtriser la sur-fréquentation, ainsi que les cheminements sauvages qui peuvent dégrader les berges du fait de l'absence de végétation qui risque d'entraîner une fragilisation de ces dernière.**

9.2.3 Réponse du Maître de l'ouvrage à la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et aux Personnes Publiques Associées (PPA)

Dans son mémoire en réponse du 25/08/2023 à l'Avis MRAe APPIF-2023-054 du 06/07/2023 de la Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe) et aux avis des personnes publiques associées (PPA) la commune d'Épinay-sous-Sénart :

1. **Répond aux recommandations de la MRAE** en précisant :

- a. La prise en compte des recommandations 1, 2, ,5
- b. Qu'elle procédera à une relecture approfondie du dossier en vue d'enlever les incohérences, de compléter et enrichir le résumé non-technique et en faire un fascicule séparé pour permettre au public d'identifier clairement la présentation de l'état initial de l'environnement, du projet et de ses apports (avant/après ainsi que les enjeux environnementaux soulevés par la révision du PLU, et les mesures d'évitement, de réduction et de compensation des incidences négatives exercées sur l'environnement (Recommandation 3),
- c. La cartographie des risques liés au retrait-gonflement des argiles sera mise à jour en faisant apparaître les deux arrêtés de reconnaissance de catastrophe naturelle pour inondations et/ou coulées de boue en 2018 et 2021 (Recommandation 4),
- d. Reconsidérer le scénario retenu en fonction du schéma directeur de la région Île-de-France en cours de révision est prématuré car le SDRIF en gestation n'est pas approuvé (Recommandation 6),
- e. Pour justifier les motivations du déclassement des espaces boisés classés des rives de l'Yerres (Recommandation 7) le Maître de l'ouvrage précise :

- Dans le cadre de la sécurisation des bords de l'Yerres, un **diagnostic phytosanitaire arboricole a été mandaté** par la municipalité auprès de l'entreprise « Arbres et Paysages » sur la période de juillet à octobre 2020.

Le but de cette mission était d'apprécier l'état phytosanitaires des arbres, d'examiner les défauts de structure, de prévoir l'évolution à court et à moyen terme et définir la nature et l'urgence des interventions d'entretien, de restauration et de mise en sécurité à mettre en œuvre. Ce diagnostic révèle une photographie à l'instant de l'état de santé des peupliers représentant 1007 sujets.

Le résultat de ce diagnostic est la présence de « Sésie du Peuplier », un insecte. Cet insecte attaque l'arbre et l'affaiblit fortement au point de déboucher sur la mort de l'arbre affecté. La peupleraie est fortement impactée par le développement constaté et suspecté de cet insecte.

Cet espace monospécifique, sur les Berges de l'Yerres, a favorisé le développement exponentiel de cet insecte ravageur.

En conclusion, ce rapport préconisait dans un premier temps la sécurisation immédiate des cheminements et abords.

Aussi, considérant également que l'ensemble des sujets ont poussé ensemble et ne font presque « qu'un », la suppression de certains arbres pourrait entraîner de nouvelles chutes d'arbres (exposition au vent).

De ce point de vue et pour des raisons de méthodologie, la ville a décidé de découper la peupleraie en 4 zones distinctes, permettant également un traitement différent en fonction de l'état sanitaire.

Des abattages individuels sont à prévoir sur l'ensemble des zones, tandis que 3 zones (sur les 4) sont considérées comme zone d'abattage « à blanc ». (Suppression de l'ensemble des peupliers des zones citées).

Ces zones sont malheureusement trop impactées par la Sésie et devront faire l'objet d'abattages en quantités.

Pour faire suite à une demande d'autorisation pour l'abattage de ces arbres, la commune a eu un avis favorable de la Préfecture l'autorisant à abattre plus de la moitié des arbres.

- En complément, **la ville s'était engagée à présenter une étude de replantation et de réaménagement paysager sur les Berges de l'Yerres.**

Pour honorer cet engagement, les berges de l'Yerres font l'objet d'une réflexion dans le cadre d'une programmation urbaine et paysagère dont les objectifs sont de trouver un équilibre entre la préservation de cet espace naturel unique sur le territoire et sa valorisation en lui (re)donnant des usages spécifiques, avec des aménagements doux.

Dans un premier temps, après l'abattage de plus de 580 arbres, il sera nécessaire de reboiser en partie cet espace naturel afin de retrouver les paysages que l'on connaît aujourd'hui.

Ce reboisement se fera avec des essences diverses et locales. Ensuite, concernant la valorisation des berges de l'Yerres, l'idée est de permettre aux habitants de la commune de s'approprier ces lieux en les pratiquant.

Ce principe peut s'exprimer de différentes manières, notamment en proposant un cheminement piétonnier continué tout le long des bords de l'Yerres avec du mobilier urbain en bois (bancs, assises, etc.) et un parcours de santé.

La commune a également comme projet de développer l'agriculture urbaine à l'échelle de son territoire.

Concernant les berges de l'Yerres, elle se définirait des jardins partagées, voir une ferme pédagogique.

Dans ce projet il est question de renouer avec le passé agricole de la commune avec la volonté d'y développer une culture de biens de consommation d'ultra-proximité à destinations immédiates des habitants.

Ce projet de reboisement et d'aménagement doux des berges de l'Yerres est encore à l'étude.

Pour cela, la ville se fait accompagner par de nombreux partenaires dont, le SYAGE (protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques, des zones humides et des

formations boisées riveraines), l'inspectrice des sites (protection et suivi de la gestion des sites classés), l'ABF (suivi de la gestion des monuments historiques), l'association RENARD (protection de l'environnement), Le Collectif Sauvegarde de la Vallée de l'Yerres (protection et valorisation le patrimoine naturel et culturel de la vallée de l'Yerres et son site classé), et le CAUE de l'Essonne (accompagnement lié aux projets d'aménagement des collectivités essonniennes).

A ce jour, plusieurs réunions publiques et ateliers participatif se sont organisés en présence des partenaires et également, pour certains, des habitants.

Cette concertation a pour objectifs de proposer un aménagement des Berges de l'Yerres qui :

- Dans un premier temps de répondre aux caractéristiques du milieu , à savoir, un périmètre du site classé de la Vallée de l'Yerres et un périmètre avec des monuments historiques.
- Dans un second temps, de permettre de trouver un équilibre entre la préservation de cet espace naturel unique sur le territoire et sa valorisation en lui (re)donnant des usages spécifiques, avec des aménagements doux.

En complément, l'abattage des peupliers malades a permis à certaines zones humides de se redévelopper accompagnée d'une faune et d'une flore qui y est spécifique et d'avoir la présence spontanée de végétation dite indigène (aubépine, érable, noyer, frêne, etc.).

Une étude complémentaire par un arboriculteur est envisagée afin de définir plus précisément les zones de renaturation et de plantation les plus appropriées par rapport à cet espace naturel.

Une adaptation des zones EBC pourra être envisagée lorsque cette étude sera faite.

- f. Dans le cadre du projet sur les Berges de l'Yerres, la ville a lancé une étude faune flore sur ce site sur une année. Les résultats de cette étude seront communiqués courant septembre 2024 (Recommandation 8).
- g. Un travail de revégétalisations de ces espaces est en cours par la commune. L'objectif est de réduire des effets de chaleur urbaine. Le règlement écrit impose des espaces de pleine terre au sein de la zone urbaine accueillant des logements collectifs ainsi que la plantation d'arbres. De plus, l'OAP thématique a vocation à protéger les cœurs d'ilots végétalisés sur l'ensemble du territoire communal (Recommandation 9).
- h. La végétalisation des interfaces routières sera développée dans le règlement écrit et les OAP. Pour réduire les risques et nuisances causés par la circulation routière, les périmètres de retrait séparant les constructions des axes de circulation doivent être végétalisés.

Il est imposé d'implanter soit un mur d'arbustes persistants d'une hauteur de 1,5 mètres, soit de disposer des végétaux d'une épaisseur minimale de 20 centimètres en quinconce.

On peut aussi s'inspirer du GUIDE ISADORA :

[/https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/F_4_Exposition-populations-web.pdf](https://www.ehesp.fr/wp-content/uploads/2020/06/F_4_Exposition-populations-web.pdf) (Recommandation 10)

i. Au sein du PADD il est précisé :

"Afin d'aménager des quartiers inscrits dans la conception durable, Épinay-sous-Sénart devra assurer le confort des futurs habitants sur leur lieu de vie : - Améliorer et faciliter l'usage des mobilités douces [...] - Maintenir l'implantation d'ilots de fraîcheurs et lutter contre les ilots de chaleur [...]"

Cette orientation contribue à limiter l'exposition des populations aux pollutions atmosphériques en incitant à utiliser les mobilités douces au détriment des véhicules motorisés, et en développant la nature en ville qui permet de lutter contre les îlots de chaleurs.

De plus les plantes absorbent les polluants et contribuent donc à les limiter.

Ce point sera réévalué et l'analyse sera complétée en ce sens dans l'évaluation environnementale (Recommandation 11).

2. **Répond en détail aux préconisations et remarques de RTE** en précisant qu'elles seront toutes intégrées dans le règlement,
3. **Répond en détail aux 4 préconisations, 7 remarques et 11 réserves du SyAGE** en confirmant que toutes les demandes d'ajouts, de corrections et d'insertions de documents complémentaires seront honorées et en précisant :
 - a. Dans le sous-secteur Na, l'emprise au sol des constructions, au sein d'un secteur, ne peut excéder 50 m². Les aménagements légers sont définis au glossaire (document 4-3).(Réserve 14).
 - b. Le règlement écrit ne permet pas la constructibilité en zone N, ainsi les cours d'eau sont préservés. Nous pourrions rajouter cette règle à titre d'information. Un espace tampon de 20 mètres au zonage sera également ajouté. (Réserve 16).
 - c. Le fossé Daniel sera classé comme élément du patrimoine à préserver au motif qu'il s'agit d'une continuité écologique. La création d'un emplacement réservé sur son périmètre sera discuté (Réserve 17).
 - d. La commune n'accueille aucune marre naturelle (Réserve 21).
 - e. Le plan de PPRI constitue une SUP qui est une annexe obligatoire au PLU. Le zonage n'a donc pas vocation à faire apparaître le plan des SUP, sa place est en annexe (Réserve 22).
4. **Précise que la réponse apportée à la sollicitation de la CDPENAF** est identique à celle présentée pour la même interrogation portée à l'alinéa 1 e ci-avant en réponse à la recommandation 7 de la MRAe.

5. Confirme qu'elle honorera les 19 observations formulées par la Préfecture de l'Essonne en détaillant les principales comme suit :

- a. Le nombre de logements issu du calcul de la variation des logements à prendre en compte dans le scénario démographique est de 168 et non de 240. Un total de 240 a été calculé devant être réinjecté dans le parc des résidences principales car l'objectif est d'atteindre seulement 2% de vacances. Cependant, une partie de cette vacance est liée au NPRNU, ainsi la destruction de certains de ces logements doit être prise en compte dans le calcul final.
Les 285 logements détruits en sont déduits.
Ainsi seulement 115 logements issus de la vacance devront être réinjectés dans le parc de résidences principales.
Cependant les 53 nouveaux logements construits récemment doivent aussi être pris en compte et être ajoutés au calcul.
- b. Ce PLU sera mis en compatibilité avec le PLH lorsque celui-ci aura été approuvé.
- c. Le plan guide du zonage du secteur NPNRU est en cours de validation.
- d. La cartographie du risque « Retrait-Gonflement des argiles » sera mise à jour et le décret n°2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention de ce risque et aux techniques particulières de construction préconisées (zone UH) seront annexés au PLU,
Un renvoi vers ces pièces sera réalisé dans le règlement écrit.
- e. Le PCS (Plan Communal de Sauvegarde) a été délibéré en Conseil Municipal de juin 2023.
- f. En introduction de la zone N, il sera précisé :
 - Pour le sous-secteur Na :
 - le Parc de la Forêt et le Parc de l'Europe = sanctuariser ces parcs qui étaient constructible jusque-là et laisser la possibilité de petit aménagement (bancs, table...)
 - Pointe Talma accueille des jeux
 - 3 secteurs (parc des Orthodoxes, jardins partagés et jardins familiaux - à côté du CSC) : agriculture urbaine
 - Secteur à côté de la piscine : aménagement de loisirs, sport et tourisme (banc, table de pique-nique...)
 - Secteur du Cœur de Ville : aménagement d'un jardin avec des jeux
 - Pour le sous-secteur Nc : Secteur dans le Parc de l'Europe : permettre le développement de la géothermie
 - Secteur à côté du stade Mimoun : aménagement léger lié au sport, loisirs
- g. Qu'il s'agisse du MOS calculé par l'institut Paris Région ou l'Observatoire de l'artificialisation réalisé par le CEREMA, la consommation de l'espace au cours des 10 dernières années est de 0. hectare. Et non 0.11 ha comme mentionné dans le PADD qui sera corrigé.

6. Répond en détail aux 4 préconisations et 12 remarques du Conseil Départemental de l'Essonne en confirmant que toutes les demandes

d'ajouts, de corrections et d'insertions de documents complémentaires seront honorées et en précisant :

- a. La ville est d'accord pour intégrer ces sujets dans le PLU. Les possibilités seront étudiées et seront intégrées pour l'approbation. (Recommandation 11).
- b. La trame verte se matérialise déjà par l'enchaînement des secteurs Naturels sur l'ensemble du territoire ainsi que des prescriptions tels que l'espaces boisés classés et les cœurs d'îlot à préserver (Recommandation 12).
- c. La ville est en attente d'une étude faune flore faite sur les Berges de l'Yerres par l'Association RENARD, les résultats pourront être intégrés pour l'approbation. Aussi, l'agglomération prépare actuellement une charte intercommunale de l'arbre et également un inventaire de la biodiversité intercommunal. En fonction de la date de leur rendu, celle-ci pourra être intégrée au PLU (Remarque 13)
- d. Le règlement écrit de la zone N ajoutera : "2 – Les clôtures doivent conserver des espaces perméables permettant la circulation de la petite et moyenne faune. Des zones de transparence, de minimum 20 centimètres sur 20 centimètres, doivent être aménagés, au moins, tous les 100 mètres. Si la clôture a une longueur inférieure à 15m, un passage doit être à minima prévu. Cette règle s'applique également lors de travaux d'extension et de restauration de bâtiments situés en zone N." (Remarque 14)

9.2.4 Avis du commissaire enquêteur

En ma qualité de commissaire enquêteur, après avoir analysé l'ensemble des observations, remarques, préconisations et réserves présentées par la MRAe et les Personnes Publiques Associées (PPA) je suis en mesure de détailler mon avis comme suit :

1. Les contributions de la MRAE, de la CDPENAF et des personnes publiques associées (PPA) sont complètes, détaillées et très pertinentes,
2. La mobilisation de ces acteurs a permis de compléter le projet de révision générale du PLU présenté au public, notamment, par :
 - a. La correction de plusieurs imprécisions ou erreurs !
 - b. La mise à jour de quelques dates de documents de base du PLU
 - c. Leurs conseils et leurs analyses.
3. **Le mémoire en réponse du Maître de l'ouvrage** à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), à la CDPENAF et aux Personnes Publiques Associées (PPA), **joint au dossier de la présente enquête publique** durant toute sa durée **est complet, exhaustif et pertinent.**
4. ***J'ai pris bonne note de l'engagement du Maître de l'ouvrage à prendre en compte toutes les observations, recommandations, remarques, préconisations et réserves présentées par la MRAe, la CDPENAF et les PPA pour corriger et compléter son projet de révision générale de son PLU et pour lancer plusieurs études complémentaires.***
5. En complément, à la suite de mon analyse détaillée des avis des Personnes Publiques Associées (PPA) je pense utile de préciser les points suivants :

- a. Au sujet des recommandations présentées par la préfecture :
- i. Le tableau des emplacements réservés (Recommandation 17) rappelé à l'article 8.5.4.2.3 ci-avant figure bien dans le dossier de l'enquête publique.
 - ii. Les tableaux des servitudes d'utilité publique du dossier (Recommandation 19) qui sont rappelés à l'article 8.2 alinéa 5 ci-avant, seront remplacés par les tableaux actualisés annexés à l'avis qui suivent :

Nomenclature		A7	AC1	AC2	AS1	I1	I3	
Fondement Juridique		art.L.141-1 à 141-7 et R.141-1 à 141-42 du Code Forestier	Loi du 31/12/1913 art. L.621-30, L.627-31, R.621 et suivants du Code du Patrimoine	Loi du 02/05/1930, décret du 13/06/1969, art. L.341-1 à 341-15-1 et R.341-1 et suivants du Code de l'Environnement	Circulaire du 24/07/1990, art.L.215-13 du Code de l'Environnement, art. L.1221-2 et R.1221-6 et suivants du Code de la Santé Publique	Décret n°2012-615 du 30/05/2012, arrêté ministériel du 03/03/2014, art. L.555-16 et R.555-30 du Code de l'Environnement	Loi du 15/06/1906, loi du 8/04/1946, décret n°67-886 du 6/10/1967, décret n°70-492 du 10/06/1970, décret n°65-1108 du 15/10/1965, loi n°2003-8 du 30/12/2003, art. L.555-16, R.555-30 et R.555-31 du Code de l'Environnement	
Gestionnaire		Etat : Ministère de l'Agriculture et de l'Alimentation (DRSAAF)	Etat : Ministère de la Culture (UDAP)	Etat : Ministère de la Transition Ecologique (DRIEE)	Aqueduc : Eaux de Paris Captages : Etat : Ministère des Solidarités et de la Santé (ARS)	Etat : Ministère de la Transition Ecologique (DRIEE)	GRT Gaz	
Communes	code INSEE	EPCI	Servitudes relatives aux forêts dites de protection	Servitudes de protection des monuments Historiques classés ou inscrits	Servitudes de protection des sites inscrits et sites classés	Servitudes relatives à l'instauration de périmètres de protection des eaux de captage potables et minérales	Servitudes relatives à la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz ou assimilées, d'hydrocarbures et de produits chimiques	Servitudes relatives à la construction et à l'exploitation des canalisations de transport de gaz
Epinay-sous-Sénart	91215	CA Val d'Yerres - Val de Seine	Décret ministériel Du 15 décembre 1995 Portant classement comme forêt de protection de la forêt de Sénart	Arrêté ministériel du 04 avril 1921 Portant classement de : Menhir de Pierre-Fritte Situé sur la commune de Boussey-Saint-Antoine Débords du périmètre délimité des abords	Décret ministériel N°06400610 du 23 décembre 2006 Portant classement de : La vallée de l'Yerres aval et de ses abords entre Villeneuve-Saint-Georges (Val-de-Marne) et Varennes-Jarcy (Essonne)	Arrêté préfectoral N°2420 du 18 juillet 2012 Déclarant d'utilité publique les ouvrages du champ captant de Champigny Nord Forage de Briant (BSS 02201X0012P1) Forage Saint-Thibault (BSS 02201X0013P1) Périmètres de protection	Arrêté préfectoral n°2015-PREF/DRCL/BEPAFI/SSPLL/900 Du 04 décembre 2015 Instaurant des servitudes d'utilité publique prenant en compte la maîtrise des risques autour des canalisations de transport de gaz naturel ou assimilés, d'hydrocarbures et de produits chimiques sur la commune DN20015010080-1965-LIEUSANT-BRUNOY_Saint_Pierre PMS 36,8, DN 150 DN10080-1971-BRT_EPINAY_SOUS_SENART PMS 36,8, DN 30 DN10080-1971-BRT_EPINAY_SOUS_SENART PMS 36,8, DN 100	DN20015010080-1965-LIEUSANT-BRUNOY_Saint_Pierre PMS 36,8, DN 150 DN10080-1971-BRT_EPINAY_SOUS_SENART PMS 36,8, DN 30 DN10080-1971-BRT_EPINAY_SOUS_SENART PMS 36,8, DN 100
Epinay-sous-Sénart	91215	CA Val d'Yerres - Val de Seine		Arrêté ministériel du 22 février 1977 Portant classement de : Menhirs de la Haute Borne (cad. AY 134) Situés sur la commune de Brunoy Débords du périmètre délimité des abords.				

Nomenclature		I4	PM1	T1	T7	
Fondement Juridique		loi du 15/06/1906, loi du 13/07/1925, loi n°46-628 du 8/04/1946, décret n°67-886 du 6/10/1967, décret n°70-492 du 11/06/1970	Loi n°82-600 du 13/07/1982, décret n°95-1089 du 5/10/1995, décret n°2011-765 du 28/06/2011, art. L.562-1 à 562-9, R.562-1 à 562-10 du Code de l'Environnement, loi n°99-245 du 30/03/1999, art. 94 du Code Minier	Loi du 15/07/1845, décret du 30/10/1935, art. L.114-1 à 114-5, L.123-5, R.123-3, 131-1, 141-1 et suivants du Code de la Voie Routière	Art. L.6352-1 du Code des Transports, R.244-1 et D.244-2 à D.244-4 du Code de l'Aviation Civile, arrêté du 25 juillet 1990	
Gestionnaire		RTE	Etat : Ministère de la Transition Ecologique (DOT)	SNCF Mobilité et SNCF Réseau Ou RATP	Aviation Civile (DGAC) Ou Aviation Militaire	
Communes	code INSEE	EPCI	Servitudes au voisinage d'une ligne électrique aérienne ou souterraine	Servitudes résultant des plans de prévention des risques naturels prévisibles (PPRNP) et des plans de prévention des risques miniers (PPRM)	Servitudes relatives aux voies ferrées	Servitudes à l'extérieur des zones de dégagement
Epinay-sous-Sénart	91215	CA Val d'Yerres - Val de Seine	Liaisons aériennes : 63 kV n°1 et 2 Brunoy – Epinay-sous-Sénart 63 kV n°1 et 2 Cossigny – Epinay – Jonchère 63 kV n°1 Epinay-sous-Sénart – Ris-Orangis Liaisons aéro-souterraines : 63 kV n°1 Epinay-sous-Sénart – Lesurcq 63 kV n°2 Epinay-sous-Sénart – Lesurcq Lieusaint Postes électriques : <45 kV/63 kV n°1 Brunoy Epinay-sous-Sénart	Arrêté inter-préfectoral N°2012-DDT-SE n°281 Du 18 juin 2012 Portant approbation du Plan de Prévention des Risques Naturels Prévisibles d'inondation de la vallée de l'Yerres dans les départements de Seine-et-Marne, de l'Essonne et du Val-de-Marne	Ligne ferroviaire n°830000 De Paris – Lyon (75) À Marseille – Saint-Charles (13)	Arrêté interministériel du 25 juillet 1990 Relatif aux installations dont l'établissement à l'extérieur des zones grevées de servitudes aéronautiques de dégagement est soumis à autorisation Pour les obstacles faisant l'objet d'une demande de permis de construire ou d'aménager de plus de 50 m : Consultation obligatoire du service instructeur auprès du guichet unique de la DGAC : DGAC/SNIA_NORD-Guichet unique urbanisme/UGD 82 rue des Pyrénées 75970 PARIS CEDEX 20

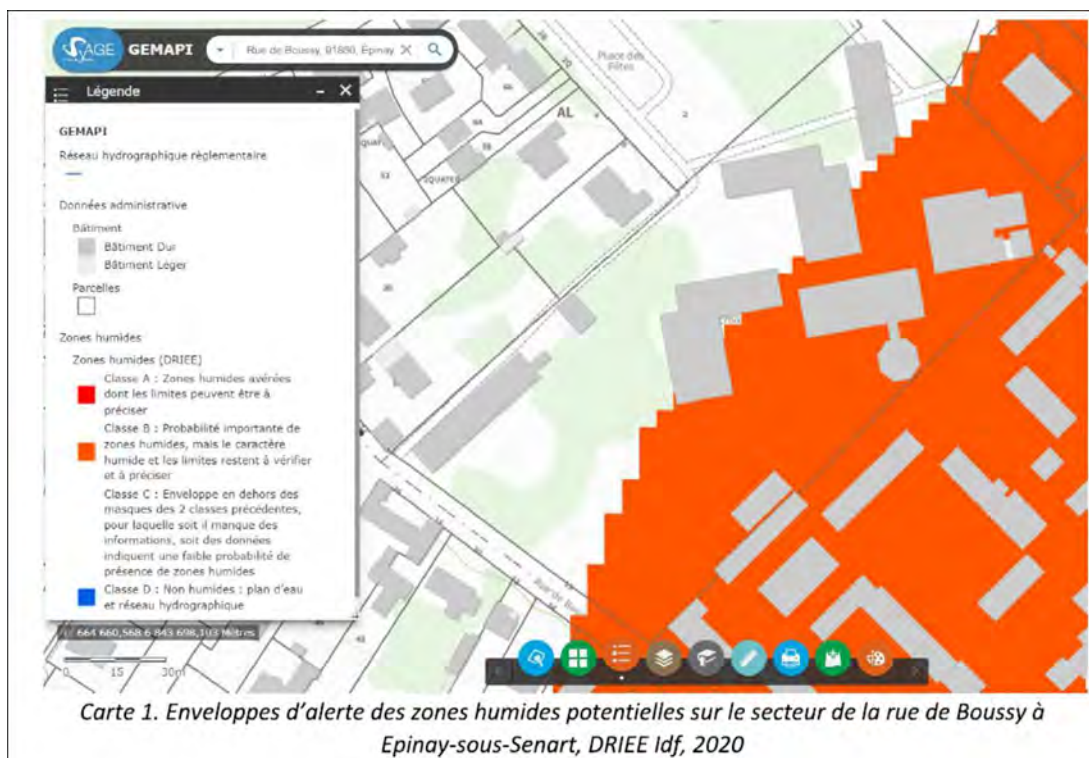
- iii. Les 2 OAP sectorielles « Rue de Boussy » et « Résidence seniors » sont situées en partie ou en totalité en zone humide probable et soumises aux nuisances sonores occasionnées par la ligne RER D.

Leurs descriptifs devront être complétés, avec les recommandations qui suivent :

- *Ajouter qu'une étude pédologique et une étude floristique devront être menées pour lever l'incertitude concernant le caractère humide de ces parcelles,*
- *Intégrer la disposition suivante « une réflexion sur l'aménagement des sites visant à limiter les façades exposées au bruit, à étudier la distribution interne des pièces et la forme de l'habitat, ou encore à organiser des espaces calmes à l'arrière des bâtis doit être menée »*

b. Au sujet de la réserve 11 du SyAGE relative aux zones humides :

- i. D'après la cartographie des enveloppes d'alertes des zones humides de la DRIEAT jointe ci-dessous, une partie du secteur du projet d'OAP rue de Boussy se situerait en classe B « probabilité importante de zones humides, mais le caractère humide et les limites restent à vérifier et à préciser »



- ii. La couleur rouge du secteur Est de la parcelle m'incite à classer cette zone en classe A, « Zone humide avérée dont les limites peuvent être à préciser »
- iii. Après avoir vérifié auprès du SyAGE et de la DRIEAT le classement exact de cette zone humide, les actions suivantes devront être réalisées :
 - Au moment de l'élaboration du projet ou, mieux, de la révision du PLU l'existence exacte de cette zone humide sera établie selon les critères de l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L. 214-7-1 et R.

211-108 du code de l'environnement, téléchargeable sous le lien

<http://www.legifrance.gouv.fr/affichTexte.do?cidTexte=JORFTEXT000019151510>

- si cette vérification n'est pas faite au moment de l'élaboration ou de la révision du PLU, il y a lieu d'ajouter une alerte dans les pièces règlementaires,
- iv. Les autres réserves seront prises en compte selon les engagements du Maître de l'ouvrage.

10. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

10.1 PUBLICITE DE L'ENQUETE

10.1.1 Les affichages légaux sur le site

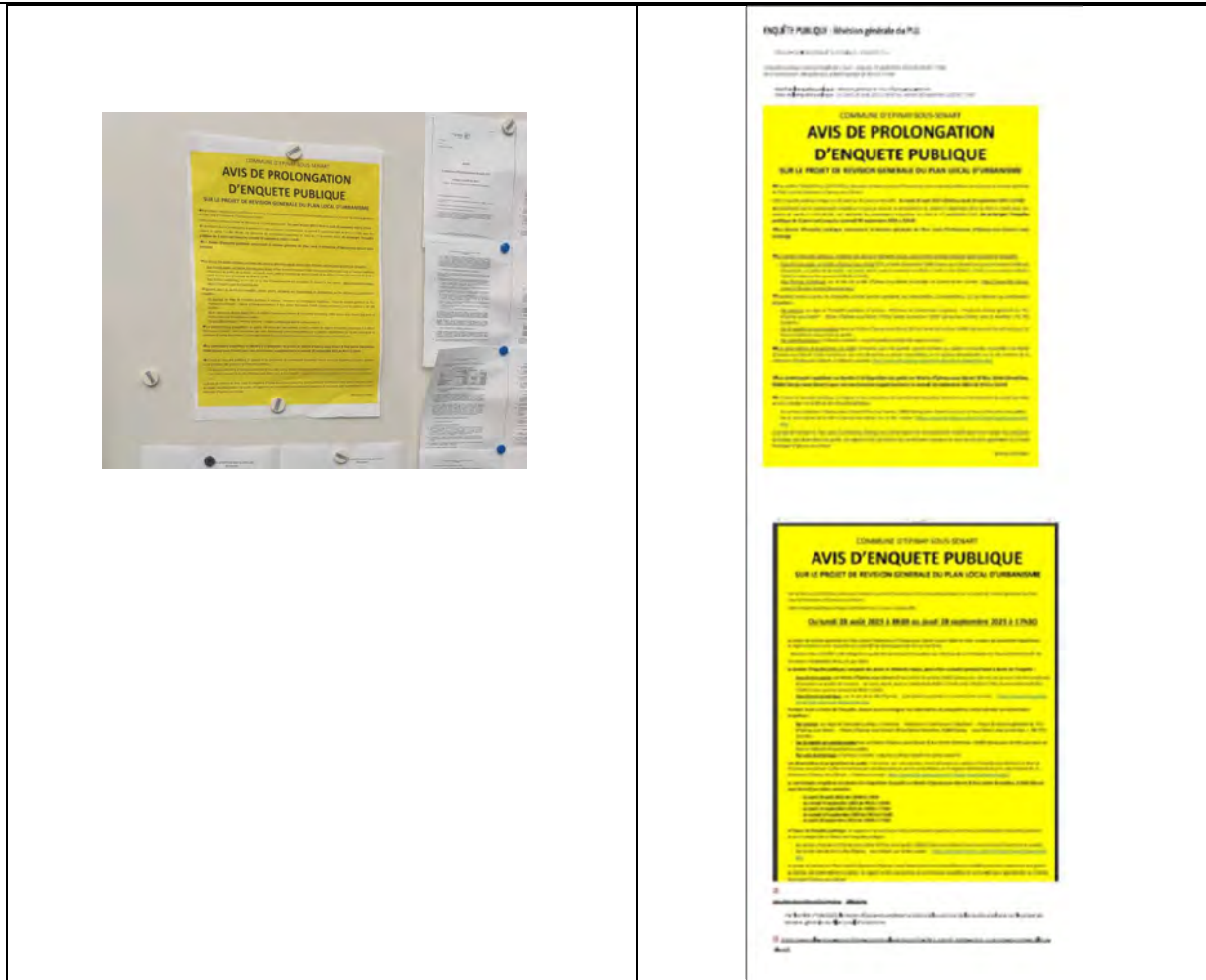
L'avis d'ouverture de l'enquête (**PJ 10**) stipulés par l'arrêté n° 106 / 2023 du 12/07/2023 (**PJ 7**) par lequel Monsieur le Maire d'Épinay-sous-Sénart a prescrit l'ouverture de la présente enquête a été affiché le 10/08/2023 sur 11 panneaux règlementaires localisés sur le Procès-verbal d'affichage initial établi par Madame Léa Maillard, Agent assermentée (**PJ 11**).

A la suite de ma décision, notifiée à Monsieur le Maire le 17/09/2023 (**PJ 20**) de prolonger l'enquête publique jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11h45, l'avis de prolongation de l'enquête publique (**PJ 12**) a été affiché sur ces 11 panneaux localisés précisément sur les certificats d'affichages initial (**PJ 13a**) et final (**PJ 13b**) établis par Monsieur le Maire le 06/10/2023 que j'ai ajouté au dossier.

En complément, ces avis sont restés sur le site de la commune jusqu'à la fin de l'enquête, le samedi 30 septembre 2023 à 11h45 (Voir extrait ci-dessus).

Lors de mes permanences et de mes visites du site, j'ai constaté leur présence comme en attestent les photos qui suivent :

<p>Affichage 50 rue de Boussy 23/09/2023</p>  <p>Affichage à la mairie le 30/09/2023</p>	<p>Extrait de l'affichage sur le site de la Mairie le 29/09/2023</p>
---	---



10.1.2 Les parutions dans la presse

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la commune dans les 2 journaux locaux suivants : « Le Parisien édition 91 » et « Le Républicain »

- Le 10/08/2023 dans « Le Républicain » (**PJ 14**)
- Le 10/08/2023 dans « Le Parisien" Edition 91 » (**PJ 15**)

Ces publications ont été répétées dans ces mêmes journaux :

- Le 31/08/2023 dans « Le Républicain »,
- Le 01 septembre 2023 dans « Le Parisien Edition 91 ».
- Les attestations des parutions de « Le Républicain (**PJ 16**) et de « Le Parisien » (**PJ 17**) confirment ces dates.

En accord avec les dispositions de l'article L 123-10 du code de l'Environnement, l'avis de prolongation de l'enquête publique été porté à la connaissance du public avant la clôture initiale de l'enquête fixée au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30 dans « Le Républicain » (**PJ 18**) et dans « Le Parisien édition 91 » (**PJ 19**) dans les mêmes conditions que l'avis d'ouverture de l'enquête le 28/09/2023.

10.2 LA CONSULTATION ET L'INFORMATION PREALABLE

Par délibération n° 222/2016 en date 19 avril 2016 (PJ 2), le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Épinay sous Sénart qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

A cette occasion, en accord avec les dispositions du code de l'urbanisme dont, notamment, celle de ses articles L. 300-2 et L. 300-3, le Conseil Municipal a délibéré sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus aux articles L. 123-6 et suivants).

A la suite de ce débat, le Conseil Municipal a décidé d'engager une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées par la révision du Plan Local d'Urbanisme qui se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local de l'urbanisme par le Conseil municipal et sera mise en œuvre à minima selon les modalités suivantes :

- Une communication régulière pour informer les habitants sur les différentes étapes de la révision du PLU •
- _ Sur le site internet de la Ville (www.ville-epinay-senart.fr) avec une page dédiée ; _ Via une lettre du Maire aux habitants ;
- _Par des encarts informatifs dans le bulletin municipal (le « SpinoMag' ») ;
- Par la libre consultation du dossier de révision disponible en Mairie tout au long de la procédure pour informer le public des avancées du projet.
- Une concertation dans le cadre d'une démarche de co-construction permettra aux Spinoliens de poser leurs questions et de réagir au projet de la Municipalité et ainsi de nourrir le projet de leurs idées et remarques via :
 - Des réunions publiques ;
 - Des discussions avec les instances communales de la démocratie participative ;
 - Des ateliers participatifs thématiques ;
 - Un recueil d'avis (enquête, questionnaire...);
 - Des permanences lors d'événements de la Ville ;
- La consultation des personnes publiques associées.

Durant toute la période d'élaboration, **ces modalités ont été mises en œuvre comme suit :**

1. Une page internet dédiée au Plan Local d'Urbanisme et à sa procédure de révision est disponible sur le site internet de la ville d'Épinay-sous-Sénart. Le PADD débattu en Conseil Municipal est également téléchargeable. L'ensemble des éléments mis à la disposition du public sur cette page est disponible dans le *Document Complémentaire n°1*.
2. Le Maire s'est adressé à la population à travers les multiples articles publiés dans le SpinoMag'. (Se référer au *Document Complémentaire n°2*).
3. Plusieurs encarts ont été publiés dans le SpinoMag', certains ont servi à communiquer à la population la réalisation des différents ateliers dans le cadre de la procédure, et d'autres ont servi à communiquer sur la procédure en elle-même. Une partie de ces encarts ont été rassemblés au sein du *Document Complémentaire n°2*.
4. Le PLU était disponible en Mairie tout le long de la procédure sur demande des intéressés auprès de l'accueil.
5. Une concertation des Spinoliens comprenant :

- a. Une réunion publique présidée par Monsieur le Maire a été réalisée le lundi 28 novembre 2022. Il a été présenté les documents réglementaires travaillés lors des différents ateliers. Le compte rendu de la réunion est présenté dans le Complémentaire n°3.

La photo qui suit, extraite du Compte rendu témoigne de la présence et de l'intérêt du public



- b. Le 18, 19 et 20 mai 2022 différents élus ainsi que le Maire ont rencontré les habitants dans plusieurs quartiers de la ville : devant l'Hôtel de ville, sur la place du relais ouest et devant la poste, afin de discuter des enjeux de la procédure de révision du PLU. Une communication a été réalisée grâce à un tractage et à une publication sur le site internet de la ville (Cf. Document Complémentaire n°4).
- c. Plusieurs ateliers ont été organisés par la commune : un atelier ouvert à tous dans le cadre du PADD le 3 juin 2022 ainsi que deux ateliers générationnels, un avec le Conseil Municipal des Jeunes et un second avec le Club des Séniors. Enfin, un atelier participatif s'est tenu dans le cadre de la traduction réglementaire du PADD, le 16 novembre 2022. Les comptes-rendus des deux ateliers ouverts au public est disponible dans le Documents Complémentaires n° 5 et 6.
Ces deux documents témoignent de l'affluence comme suit :

Atelier du 03/06/2022	Atelier du 16/11/2022
-----------------------	-----------------------



- d. Lors des différents événements organisés par la commune, qu'ils aient directement ou indirectement dédié au PLU, des questionnaires ont été proposés et complétés par la population. Par exemple, le Document Complémentaire n°7 présente les questionnaires restitués sur le thème de l'élaboration du PADD.
- e. Des permanences ont été réalisées lors des forum des associations en 2021 et 2022. La première a permis de présenter aux habitants la reprise de la procédure, et lors de la seconde a été présenté le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en Conseil Municipal. Plusieurs affiches, présentées dans le Document Complémentaire n°8, ont été exposées au sein d'un stand dédié à la procédure.
6. Une première réunion de présentation du PADD a eu lieu avec les PPA le 28 août 2022. Le compte rendu se trouve dans le Document Complémentaire n°9. Une deuxième réunion, le 07 septembre 2022, a permis de leur présenter le projet de traduction règlementaire. Le compte rendu de ses échanges peut être lu dans le Document Complémentaire n°10.

Par sa délibération n° 12/2023 du 22/03/2023 (PJ 1) le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision générale de son PLU.

Pour conclure, à la suite de l'analyse des documents du dossier rappelé ci-dessus et de la consultation du site internet de la commune, je considère qu'en plus de respecter la législation en vigueur, cette consultation a été menée dans un réel soucis de transparence et de coopération.

10.3 EXAMENS DU DOSSIER D'ENQUÊTE

Le dossier d'enquête a été analysé précédemment, notamment, aux chapitres 8 à 12 ci avant.

10.4 REUNION PREALABLE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE DU 11/08/2023

Au cours de cette réunion en présence de :

- Madame Léa MAILLARD Chef de projet – Service urbanisme en charge du projet
- Madame Sirin CALIK, Directrice générale Adjointe ST-U
- Monsieur Emmanuel GAUVRY, Adjoint au Maire chargé

- de la Transition écologique, des mobilités
- Monsieur Khellaf BENIDJER, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme, de l'aménagement et des travaux.

le projet de révision du PLU d'Épinay-sous-Sénart m'a été présenté en insistant sur les points suivant :

- A la suite de la saisine du Représentant de l'Etat en Essonne pour un contrôle de la légalité et de la véracité des comptes et du budget de la commune, la Cours Régionale des Comptes d'Île de France a conclu son analyse en actant au déséquilibre des comptes du budget primitif entraînant ainsi de prendre des mesures de redressement en vendant des biens communaux et, in fine, augmentant les impôts locaux.
- Pour éviter une augmentation, des impôts locaux, la commune a décidé de se séparer d'une partie de la parcelle AD 144 accessible par la rue de Boussy et de créer l'OAP « Rue de Boussy3 » incluse dans la présente révision générale du PLU.
- Une mosquée sera construite sur un parc de stationnement désaffecté cédé par la commune à l'ACMVY
- Une seconde OAP est intégrée dans le projet de révision en vue de créer une résidence seniors rue Henri Lot.
- L'harmonisation de la zone UL en y classant tous les ouvrages et équipements publics et en sortant tous les ouvrages actuellement classés à tort dans cette zone.
En particulier, cette harmonisation conduit à classer le centre aéré de la Ville de Maisons Alfort en zone UL
- La suppression de l'emplacement réservé pour le cimetière et son nouveau classement en zone UI avec un nouvel emplacement réservé sur l'une des parcelles pour y construire une future déchetterie.
- L'abattage de peupliers malades dans l'Espace Boisé Classé (EBC) des bords de l'Yerres.

En raison des congés de la cheffe du projet, jusqu'au 10/08/2023, pour respecter les délais imposés par la procédure, l'organisation a été finalisée le mois précédent..

L'organisation du dossier dématérialisé a également été validée pour compléter le dossier et du registre papier traditionnel par un dossier informatique qui doit être mis à la disposition du public pour pouvoir être consulté 24h/24, 7j/7.

Ce dossier dématérialisé comprendra une adresse de messagerie permettant au public de déposer ses remarques ou propositions qui devront être consultables par tous les internautes.

Sur le lieu de l'Enquête Publique, un poste informatique permettra au public la consultation du dossier dématérialisé.

Pour conclure, nous avons convenu de visiter le site de l'enquête le 21/08/2023

10.5 VISITE DU SITE DU 21/08/2023

Pour compléter les informations transmises lors de ma réunion préalable du 11/08/2023, comme convenu, les quatre représentants de la commune présents à

ladite réunion, m'ont fait visiter les sites intéressés par le projet de révision du PLU de la commune.

En particulier, cette visite m'a permis de constater que :

1. La future mosquée sera implantée sur un parc de stationnement vendu par la commune à la Communauté Culturelle Musulmane du Val d'Yerres (ACMVY) dont l'environnement actuel est représenté sur le panorama qui suit :



2. Le site de l'OAP « Rue de Boussy » est situé au droit du 19 de cette rue en sens unique vers la place Charles de Gaulle.

Un parc de stationnement non réglementaire situé, avec un terrain de football dont il est séparé par un merlon (butte de terre) (Photo qui suit) à l'intérieur d'une parcelle clôturée dont le portail était ouvert.

Ce parc de stationnement est occupé par plusieurs véhicules



3. Le site de l'OAP « Résidence seniors rue Henri Lot situé proche de l'OAP « rue de Boussy » occupé par un bâtiment vacant et un bois qui sont protégés par une clôture fermée.

4. Les autres sites impactés par le présent projet de révision du PLU dont, notamment, La Zone Industrielle de la Forêt, l'espace réservé pour la future déchetterie, l'espace classé boisé siège d'abattage de peupliers infectés par un insecte, les sites classés de la Vallée de l'Yerres et de la Forêt ainsi que les parcs de l'Europe et des orthodoxes proches de la Mairie.

10.6 VISITES DU SITE COMPLEMENTAIRES

10.6.1 Visite complémentaire du 23/09/2023

Pour analyser objective les observations portées sur le registre, souvent identiques et avoir remarqué lors de l'étude du dossier que les OAP « rue de Boussy » et « Résidence Séniors étaient situés dans le même environnement, à la suite de ma permanence du 23/09/2023, j'ai décidé de visiter en détail ces sites et, surtout de contrôler leur incidence sur la rue de Boussy et d'appréhender si un itinéraire de délestage vers le centre-ville était envisageable.

Lors de cette randonnée pédestre, j'ai constaté ce qui suit :

1. L'étroitesse des trottoirs au début de la rue de Boussy (au carrefour avec la rue de Rochau) ainsi que la signalisation pour piétons vers l'ancienne mairie (Photo 1).
2. La situation de l'OAP « rue de Boussy » dans son voisinage immédiat.
3. La composition de cette OAP qui comprend :
 - a. La ruelle de liaison entre la rue de Boussy et le parc de stationnement de la MAC permettant aux piétons d'accéder au groupe scolaire « La Croix Rochopt »
 - b. Le centre de loisirs situé au 19 rue de Boussy.
 - c. Un terrain de football désaffecté et son ancien parc de stationnement
 - d. Chaque entité est séparée des autres par des clôtures spécifique.
 - e. Côté opposé au 19 rue de Boussy, le terrain d'emprise de l'OAP est plus haut que le chemin d'accès à la propriété voisine en descente par rapport à la rue de Boussy
 - f. Panoramas :
 - i. Situation du site dans son environnement :



- ii. Vue d'ensemble de l'OAP :



- g. Si les terrains situés après celui de l'OAP (vers le rue Henri Lot me semblent présenter un faciès de zone humide, celui-ci ne me semble pas évident pour l'emprise de la dite OAP.
4. Au droit du 50 rue de Boussy, la rue de Boussy croise les rues de la Croix Rochopt et la rue Henri Lot (Photo 2)
5. Située en face du 9 et à côté du 10, le site de l'OAP « Résidence séniors » semble être située au 8 rue Henri Lot soit à 4 propriété pavillonnaires de son début au droit de la rue de Boussy elle comprend un pavillon et un terrain boisé qui ne semblent pas entretenus (Photo 3).
6. En poursuivant mon cheminement, j'ai pu constater que :
- Au droit de l'allée des vignes, face au 33 rue Henri Lot, cette rue se poursuit en sens unique en montant jusqu'à la voie ferrée qu'elle longe un moment pour déboucher sur la rue de Quincy au droit du centre aéré de la commune de Maisons-Alfort (Photo 4).
 - En descendant le rue de Quincy on arrive sur la rue de la Foret qui descend sur la rue du Général de Gaulle.
7. Photos :

Photo 1 : Sortie de la rue de Boussy sur la Place Charles de Gaulle



Photo 3 : Résidence Séniors

Photo 2 ; Carrefour de la rue de Boussy avec la rue Henri Lot



Photo 4 : Centre aéré de Maisons-Alfort



10.6.2 Visite complémentaire du 28/09/2023

Pour compléter mon information relative au site et affiner ma compréhension du projet, j'ai réalisé une nouvelle visite le 28/09/2023 durant laquelle, j'ai vérifié :

1. La localisation du restaurant et du centre commercial dit d'ALDI au 55 rue Sainte Geneviève intégrés dans le zonage UI.
2. Un itinéraire de délestage possible par la rue de la Croix Rochopt qui remonte en double sens vers la rue du Levant et le quartier « La Plaine ».
3. En entrant, accompagné par les enseignants, dans le groupe scolaire La Croix Rochopt, que :
 - a. Une sortie directe du parc de stationnement projeté pour l'AP « Rue de Boussy » n'était pas envisageable.
 - b. Qu'un bâtiment provisoire affecté aux anciens combattants était enclos et situé derrière le terrain voisin du terrain de football



- c. Que les enfants jouaient sur le terrain de football sous la surveillance des enseignants que j'ai informés de l'objet de ma visite.
- d. L'état existant du centre de loisirs intégré dans l'OAP.



Photo 2 : Centre de loisirs

10.7 DEROULEMENT DES PERMANENCES

A la suite de l'arrêté n° 106/2023 en date du 12/07/2023 (**PJ 7**) de Monsieur le Maire d'Épinay-sous-Sénart prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique, j'ai analysé le dossier présenté au public et ai assuré, 5 permanences suivantes :

1. Le lundi 28 août 2023 de 15 heures à 18 heures
2. Le jeudi 14 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
3. Le samedi 23 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45,
4. Le Jeudi 28 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
5. Le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45.

Ces permanences comprennent quatre des cinq prévues dans le dit arrêté plus une complémentaire le 30/09/2023 de 9 heures à 11 heures 45 en remplacement de celle du 09/09/2023 de 9 heures à 11 heures 45 que je n'ai pas pu honorer en raison de contamination par le virus COVID-19 le 06/09/2023.

En effet, à la suite de mon test PCR positif en date du 06/09/2023 mon médecin traitant m'a demandé, le 08/09/2023 après-midi, de ne pas rencontrer de public avant le 12/09/2023.

A la suite de mon analyse des 3 observations portées sur le registre par la Famille RETIVEAU, Monsieur Jean François FACHE et Madame Marie FACHE qui, en l'absence des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant souhaitaient l'organisation d'une permanence supplémentaire de remplacement, j'ai décidé, en accord avec les représentantes de l'Autorité organisatrice de l'enquête en charge du projet, de prolonger la présente enquête jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11h45 et d'organiser une dernière permanence complémentaire le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45.

En accord avec les dispositions du code de l'Environnement dont, notamment, ses articles L 123-9, L 123-10 et L 123-13, j'ai notifié à Monsieur le Maire, ma décision dans ma correspondance du 17/09/2023 (PJ 20).

L'avis de prolongation de l'enquête publique a été affiché et publié dans les délais requis.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu treize personnes qui ont déposé onze observations.

Après avoir clos le registre papier d'enquête publique le samedi 30 septembre 2023 à 11h45, je l'ai conservé pour analyser les 24 observations et propositions du registre papier, manuscrites ou dactylographiées. Pour respecter la réglementation et les dispositions de l'article 3 de l'arrêté n° 106 / 2023 du 12/07/2023 d'ouverture de l'enquête, à ma demande, les liens de dépôt et de consultations des observations électroniques ont été désactivés à la fin de ladite enquête le 30/09/2023 à 11h45

A la clôture de l'enquête, le 30/09/2023 à 11h45, 27 personnes ont déposé 24 observations ou propositions manuscrites (20), par lettres (3) ou dactylographié (1).

Parmi ces observations, 2 (n° 4 et n° 7) ont été déposées par la même personne (Madame FACHE) et une (n° 22) ne comporte qu'une signature illisible.

Après consolidation, le registre clos comprend 22 observations exploitables déposées par 25 personnes.

Un courrier cacheté à mon attention m'a été remis en mairie et annexés dès réception au registre le 18/09/2023 (observation 9)

Au cours de mes permanences, deux courriers et une note dactylographié m'ont été remis en mains propres par :

- L'ACMVY le 28/09/2023 (Référence 18)
- Madame LALE et Monsieur KOZEBROCKI (Référence 23)
- Les enseignants de l'école élémentaire Croix Rochopt (Référence 19)

Quatre courriels ont été déposés dans la messagerie dédiée à l'enquête publique et ont été annexés sans délai au registre dématérialisé

10.8 RECUEIL DU REGISTRE :

À la fin de l'enquête publique, samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45, j'ai conservé

la totalité des pièces du dossier papier consultable en mairie et, après l'avoir clos, le registre d'enquête publique pour analyser les observations des personnes reçues.

En accord avec la réglementation en vigueur, à ma demande, le registre dématérialisé a cessé d'être visible sur le site dédié le samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45.

10.9 PROCES-VERBAL DE SYNTHESE

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 28/08/2023 à 8h30 au samedi 30/09/2023 à 11h45 inclus, en accord avec l'arrêté de Monsieur le Maire n° 106 / 2023 du 12 juillet 2023 (**PJ 7**) prescrivant l'ouverture de la dite enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Épinay sous Sénart, j'ai analysé le dossier présenté au public et ai assuré les 5 permanences suivantes :

1. Le lundi 28 août 2023 de 15 heures à 18 heures
2. Le jeudi 14 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
3. Le samedi 23 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45,
4. Le Jeudi 28 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
5. Le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45

En raison d'un contrôle PCR positif au virus COVID et du respect de la période d'isolement requise, je n'ai pas pu assurer la deuxième permanence programmée dans l'arrêté précité d'ouverture de l'enquête programmée le samedi 9 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45.

A la suite de mon analyse des 3 observations portées sur le registre par la Famille RETIVEAU, Monsieur Jean François FACHE et Madame Marie FACHE souhaitant l'organisation d'une permanence supplémentaire de remplacement, j'ai décidé, en accord avec les représentantes de l'Autorité organisatrice de l'enquête en charge du projet, de prolonger la présente enquête jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11h45 afin d'organiser une dernière permanence complémentaire le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45.

En accord avec les dispositions du code de l'Environnement dont, notamment, ses articles L 123-9, L 123-10 et L 123-13, j'ai notifié ma décision dans ma correspondance du 17/09/2023 (**PJ 20**) et les services de la Commune ont affiché et publié l'avis de prolongation de l'enquête publique dans les délais requis. J'ai remis, le 09/10/2023 à Monsieur le Maire d'Épinay-sous-Sénart un Procès-verbal de synthèse (**PJ 8**) relatant l'ensemble des observations recueillies.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu treize personnes qui ont déposé onze observations.

Après avoir clos le registre papier d'enquête publique le samedi 30 septembre 2023 à 11h45, je l'ai conservé pour analyser les 24 observations et propositions du registre papier, manuscrites ou dactylographiées. Pour respecter la réglementation et les dispositions de l'article 3 de l'arrêté n° 106 / 2023 du 12/07/2023 d'ouverture de l'enquête, à ma demande, les liens de dépôt et de consultations des observations électroniques ont été désactivés à la fin de ladite enquête le 30/09/2023 à 11h45

A la clôture de l'enquête, le 30/09/2023 à 11h45, 27 personnes ont déposé 24 observations ou propositions manuscrites (20), par lettres (3) ou dactylographié (1).

Parmi ces observations, 2 (n° 4 et n° 7) ont été déposées par la même personne (Madame FACHE) et une (n° 22) ne comporte qu'une signature illisible.

Après consolidation, le registre clos comprend 22 observations exploitables déposées par 25 personnes.

Un courrier cacheté à mon attention m'a été remis en mairie et annexés dès réception au registre le 18/09/2023 (Observation 9)

Au cours de mes permanences, deux courriers et une note dactylographié m'ont été remis en mains propres par :

- L'ACMVY le 28/09/2023 (Observation 18)
- Madame LALE et Monsieur KOZEBROCKI (Observations 23)
- Les enseignants de l'école élémentaire Croix Rochopt (Observation 19)

Quatre courriels ont été déposés dans la messagerie dédiée à l'enquête publique et ont été annexés sans délai au registre dématérialisé

Après avoir clos le registre papier d'enquête publique le samedi 30 septembre 2023 à 11h45, je l'ai conservé pour analyser les 24 observations et propositions du registre papier, manuscrites ou dactylographiées.

Pour respecter la réglementation et les dispositions de l'article 3 de l'arrêté n° 106 / 2023 du 12/07/2023 d'ouverture de l'enquête, à ma demande, les liens de dépôt et de consultations des observations électroniques ont été désactivés à la fin de ladite enquête le 30/09/2023 à 11h45

A la clôture de l'enquête, le 30/09/2023 à 11h45, 27 personnes ont déposé 24 observations ou propositions manuscrites (20), par lettres (3) ou dactylographié (1).

Parmi ces observations, 2 (n° 4 et n° 7) ont été déposées par la même personne (Madame FACHE) et une (n° 22) ne comporte qu'une signature illisible.

Après consolidation, le registre clos comprend 22 observations exploitables déposées par 25 personnes.

En complément, 4 courriels ont été déposés sur le registre dématérialisé les 22/09/2023 par Madame le Maire de Maisons-Alfort, 26/09/2023 par la famille NERA, 28/09/2023 par Monsieur DURROY et 29/09/2023 par la famille FEUILLETTEL

Pour respecter les dispositions de l'article R 123-18 du code de l'Environnement, j'ai commenté et remis mon procès-verbal de synthèse (**PJ 8**) au Maître de l'ouvrage au cours de notre réunion du 09/10/2023 de 15 heures à 16 heures 30, en présence de :

- Madame Léa MAILLARD Cheffe de projet – Service urbanisme en charge du projet
- Madame Sirin CALIK, Directrice générale Adjointe ST-U
- Monsieur Emmanuel GAUVRY, Adjoint au Maire chargé de la Transition écologique, des mobilités
- Monsieur Khellaf BENIDJER, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme, de l'aménagement et des travaux qui représentait Monsieur le Maire.

J'ai eu l'honneur de porter à sa connaissance les observations et propositions que j'ai reçues ainsi que mes interrogations, à savoir :

1. **Au sujet de l'OAP rue de Boussy (observations 2 à 12, 14 à 17, 19, 21, 23 et 24 plus les 2 courriels des 26 et 29 septembre 2023) :**
 - a. La majorité des riverains de la rue de Boussy est opposée projet pour les raisons suivantes :
 - i. 40 appartements représentent une population quasiment équivalente à celle de la rue de Boussy et ce, en un lieu unique
 - ii. La circulation rue de Boussy est limitée à une extrémité par un véritable goulet d'étranglement. Un surcroît de circulation n'apportera que des désagréments sonores et de la pollution
 - iii. Trop d'incertitudes pèsent sur la destination de ces logements : Appartiendront ils à un promoteur privé qui les vendra à de futurs propriétaires ou à la municipalité qui pourra les proposer à la location ?
 - iv. Au vu de l'évolution actuelle de la société et notamment en banlieue, qui portera la responsabilité si cet îlot de constructions en pleine zone pavillonnaire devient un point de deal et d'insécurité, d'autant plus que ces constructions jouxteront des écoles maternelle et primaire
 - v.
 - b. Le projet les inquiète pour les raisons suivantes :
 - i. Le haut de la rue de Boussy (du carrefour rue de la Croix Rochopt jusqu'au stop place du Général de Gaulle) compte actuellement environ une cinquantaine de maisons/logements.
 - ii. Le projet de la rue de Boussy prévoyant la construction de 40 logements doublerait le nombre de foyers et de voitures et engendrerait une augmentation importante de circulation dans le quartier et des problèmes de stationnement.
 - iii. La fin de la rue de Boussy est très étroite et génère déjà des difficultés pour les piétons qui, à l'endroit le plus étroit, doivent se coller au mur d'une maison lorsqu'une voiture passe et ne permet pas de circuler avec une poussette.
 - iv. L'école de la Croix Rochopt a la chance actuellement d'avoir un espace vert qui permet aux enfants de profiter d'un espace de verdure qu'il serait dommage de leur enlever.
 - v. Sur cette parcelle, un grand nombre d'arbres de hautes tiges magnifiques sont présents et on voit mal comment le projet de construire 40 logements pourrait les épargner.
 - vi. Si le projet de résidence Séniors de la rue Henri Lot est intéressant, il engendrera un accroissement complémentaire de véhicules
 - c. Dans l'hypothèse de la réalisation du projet, ils souhaitent :
 - i. De réduire le nombre de bâtiments et de logements,
 - ii. D'implanter les bâtiments parallèlement à celui du centre de loisir du 19 rue de Boussy soit avec les pignons côté rue et école comme illustré sur la coupe type du projet,
 - iii. De supprimer la mention « Excepté en cas d'impératif technique » du paragraphe imposant la protection des arbres.

- iv. De conserver les arbres de hautes tiges à côté de la clôture entre le groupe scolaire et le terrain de foot.
- v. De réserver à l'école une bande de verdure côté terrain de foot pour que les élèves bénéficie d'un espace de fraîcheur indispensable en raison de l'artificialisation totale de la cour de l'école.
- vi. Que le nombre de véhicules estimé à 80 soit vérifié et éventuellement augmenté de 10 % pour tenir compte des visiteurs.
- vii. Que le parc de stationnement privé soit le plus éloigné possible de la clôture du groupe scolaire Croix Rochopt

d. Pour me permettre de répondre au public, je vous remercie de répondre à chaque observation, inquiétude et souhait et de me transmettre les informations et documents complémentaires suivants :

- i. Les impératifs budgétaires ou réglementaires qui imposent ce projet,
- ii. Le bâtiment des anciens combattants est-il inclus dans l'OAP ? et, dans ce cas, sera-t-il détruit ?
- iii. Le terrain d'emprise est-il déjà cédé ou sous promesse ou compromis de vente ?
- iv. Les deux bâtiments (R+1 et RC) du centre de loisirs seront-ils détruits ou réhabilités ?
- v. Combien de places de stationnement subsisteront dans le parking public côté rue de Boussy,
- vi. La superficie du parking résidentiel de 80 voire 88 places
- vii. Les OAP « rue de Boussy » et « Maison des séniors » sont-elles raccordables au réseau de chaleur géothermique de la commune.
- viii. Une vue en plan de votre projet consolidé après la prise en compte des observations, inquiétudes et souhaits recensés ci-dessus représentant les emprises et les orientations des différents éléments du projet.
- ix. Le plan de géomètre de division.

2. Au sujet de l'incidence du PLU révisé sur l'attribution du permis de construire de la mosquée (Références 18 et 20)

J'ai rencontré, le 28/09/2023, Monsieur BENADJOUNA Hakim, président de l'Association Culturelle Musulmane du Val d'Yerres (ACMVE) qui m'a remis un document de 3 pages (réf 18) résumant l'historique des diverses négociations avec la Commune et m'a fait part de ses inquiétudes au sujet de l'obtention du permis de construire en cours d'instruction pour la construction d'une Mosquée

Il m'a également informé que tous les fidèles viennent à la mosquée à pied et que les soucis d'attribution seraient générés par le présent projet de révision générale du PLU.

Merci de m'éclairer sur ces éventuels soucis.

3. Au sujet du classement du centre aéré de la ville de Maisons-Alfort (Courriel de Madame le Maire de Maisons-Alfort du 22/09/2023 et observation 23)

Dans sa lettre en date du 15/09/2023 Madame le Maire de Maison Alfort dont la commune est propriétaire de la parcelle AE 149 d'une superficie de 8842 m² souhaite conserver le classement en zone UH antérieur au motif que le centre aéré n'accueille plus d'enfants depuis 2018 et qu'elle envisage de le céder en vue de réaliser une promotion immobilière.

A ce sujet, dans leur lettre en date du 29/09/2023 (Observation 23) Madame LALE et Monsieur KOZEBROCKI attirent mon attention sur le fait que la réalisation d'une telle opération serait disproportionnée dans le Viel-EPINAY.

Merci de me préciser si l'opération envisagée par la commune de Maisons-Alfort serait compatible avec vos réseaux et les voies de circulation existantes.

4. Avis de la CDPENAF

Merci de me confirmer la prise en compte de l'avis de la CDPENAF recommandant de limiter au maximum l'abattage des peupliers malades avec le concours des services de l'Etat.

En complément ; merci de me transmettre l'épaisseur de la zone malade, la hauteur maximale des peupliers et l'épaisseur de la zone saine.

5. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE et des PPA.

Merci de me confirmer que toutes les réserves formulées par la MRAE, la CDPENAF et les PPA seront levées et que toutes leurs préconisations seront honorées

10.10 MEMOIRE EN REPONSE DU MAÎTRE DE L'OUVRAGE

10.10.1 Réponses de la COMMUNE D'EPINAY-SOUS-SÉNART

Comme convenu au cours de notre réunion du 09/10/2023 en présence des représentants du Maître de l'ouvrage susmentionnés, j'ai reçu, par courriel du 18/11/2022, le mémoire en réponse de la commune d'Épinay-sous-Sénart en date du 20/10/2023 (**PJ 9a**) et un projet d'implantation de 3 bâtiments et son parc de stationnement de 80 places (**PJ 9b**).

Les réponses apportées à mes questions sont rappelées ci-après :

1. **Au sujet de l'OAP rue de Boussy (observations 2 à 12, 14 à 17, 19, 21, 23 et 24 plus les 2 courriels des 26 et 29 septembre 2023) :**

d. **Réponses aux observations du commissaire enquêteur au sujet de l'OAP de Boussy**

i. **Les impératifs budgétaires ou règlementaires qui imposent ce projet**

Pour rappel le PADD détermine un scénario démographique permettant à la ville de stopper la décroissance démographique des dernières années et d'assurer un maintien de sa population, autour de 12 000 habitants jusqu'en 2035. Pour cela, la ville propose plusieurs secteurs de projets dont deux encadrés par des OAP et un règlement améliorant le cadre de vie des habitants.

Aussi, la ville est contrainte par le NPRNU par la démolition de 285 logements d'un côté et la reconstruction de seulement 125 logements de l'autre.

De plus, la ville doit se conformer au SDRIF qui impose une densification de la commune au regard de sa proximité auprès de deux gares RER (Boussy-Saint-Antoine et Brunoy).

Ces contraintes règlementaires sont ajoutés à la contrainte topographique de la commune enclavée entre l'Yerres et la Forêt de Sénart, limitant fortement les possibilités de construire.

Le foncier mobilisable pour ces projets est donc très contraint.

Par ailleurs, l'OAP de la Rue de Boussy a été de nombreuses fois débattu lors de plusieurs phase de concertation avec les habitants.

La première version de ce projet présentait 60 logements à construire sur le terrain.

Au fil des discussions avec les habitants, leurs remarques et leurs inquiétudes ont été entendu afin de proposer un projet de construction de 40 logements maximum sur ce terrain.

Ces logements seront en accession à la propriété comprenant une typologie allant du studio au T5 avec une proportion de petite surface plus importante. En effet, la ville manque de logement de petite surface, l'ambition est donc de renforcer les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en augmentant l'offre de logements de petites surfaces.

Ce terrain appartenant à la ville est ciblé pour être cédé à un promoteur pour la construction de logement.

Afin que des promoteurs soient intéressés par ce projet, il doit être attractif pour que ces derniers puissent obtenir un bilan financier équilibré lors de cette opération.

En parallèle de la concertation, la ville a lancé une consultation auprès de plusieurs promoteurs leur demandant notamment une proposition financière détaillée et un bilan promotion pour avoir le détail de l'équilibre financier qu'ils sont tenus d'obtenir. Le minimum de logement qui a été proposé était de 35 logements et le maximum 71 logements. Au regard de cette consultation et des discussions avec les habitants, la ville a tranché en acceptant la construction de 40 logements maximum sur ce terrain.

Un des impératifs budgétaire non négligeable pour la ville est lié au rapport sur l'état du Compte Administratif 2021 que la Chambre Régionale des Comptes (CRC) a rendu en septembre 2022 (ci-joint). La CRC fait état de nombreux problèmes concernant les finances de la Ville. En résumé, la CRC a émis des recommandations auprès de la Ville dont un plan de redressement entre 2023 et 2025 avec des mesures nécessaires au rétablissement de l'équilibre financier. Ce plan de redressement s'établit sur 3 points : les recettes, les charges et les subventions et l'investissement, ce qui donne en détail les éléments suivants :

- Recettes :

La CRC ne propose pas d'ajuster les recettes de fonctionnement pour le moment mais rappelle que la Ville peut augmenter la taxe foncière et les tarifs municipaux. La Ville s'y refuse à ce stade.

Aussi, la CRC recommande fortement à mettre en place un programme de cessions du patrimoine de la commune de 2,5 millions d'euros d'ici 2025.

- Charges et subventions :

Les charges à caractère général doivent baisser de -2% par an minimum, l'augmentation des charges de personnel doit être limitée de +0,5% par an minimum et les subventions aux associations, CCAS et à la Caisse des Ecoles sont à maintenir au moment actuel.

- Investissement :

Les dépenses d'équipement doivent être ramenées dès 2023 à un montant annuel maximum de 4 millions d'euros.

Le terrain Rue de Boussy fait donc partie du patrimoine communal dont la Ville doit se séparer pour augmenter les recettes dans le budget de la Ville. Le montant que peut en tirer la ville est non négligeable au regard de sa situation financière très difficile mais pour autant elle ne souhaite pas dénaturer le paysage urbain particulier du Vieil Epinay. Cet équilibre se trouve dans la proposition faite dans le cadre de l'OAP, encadré sans trop restreindre les possibilités et les capacités d'implantation de logement au point de n'attirer aucun promoteur qui ne pourrait pas trouver un bilan

financier équilibré pour mettre en œuvre un telle opération.

ii. Le bâtiment des anciens combattants est-il inclus dans l'OAP ? Et dans ce cas, sera-t-il détruit ?

Le bâtiment des anciens combattants est inclus dans le périmètre de l'OAP Rue de Boussy. La surface du périmètre de l'OAP est donc d'environ 5832 m². Le bâtiment sera détruit car c'est un préfabriqué en très mauvais état.

iii. Le terrain d'emprise est-il déjà cédé ou sous promesse ou compromis de vente ?

Non, le terrain prévu pour l'OAP n'est ni cédé ni sous promesse ou compromis de vente. Il est toujours de la propriété de la ville.

iv. Les deux bâtiments (R+1 et RC) du centre de loisirs seront-ils détruits ou réhabilités ?

Les bâtiments du centre de loisirs seront détruits. Le coût de la réhabilitation pour faire des logements serait trop important.

v. Combien de places de stationnement substitueront dans le parking public côté rue de Boussy,

L'actuel parking sur le terrain de l'OAP est un parking provisoire et a vocation à le rester. En effet, ce dernier a été créé lors des travaux de la Maison des Arts et de la Culture, situé Rue de Rocheau, il y a quelques années et devait normalement être fermé à la fin de ces travaux.

Les places de stationnement ne sont donc pas dessinées. Pour autant, considérant qu'une place de stationnement à une dimension de 2,5 mètres sur 5 mètres avec un dégagement de 5 mètres (Dimension réglementaire dans le PLU en vigueur et futur).

D'après les mesures prises sur Géoportail (Cf. plan ci-dessous), ce parking a une profondeur d'environ 15 mètres sur une largeur de 36 mètres. Il est donc possible d'insérer deux rangés de véhicules (zone orange) avec une zone de dégagement au milieu (zone bleue). Partant du principe qu'une place de stationnement fait 2,5 mètres de large, sur une longueur de 36 mètres, cela représente 14 places de stationnement. Ces 14 places de stationnement sont multipliés par 2 (car deux rangés de véhicules). Ce qui donne une capacités de 28 places de stationnement moins une pour l'entrée du parking (croix rouge).

Par conséquent, la capacité totale du parking informel est de 27 places

de stationnement.



L'OAP Rue de Boussy, stipule que « *Des voies d'accès aux espaces de stationnement devront être assurées depuis la rue de Boussy. Un premier espace de stationnement longitudinale, en front de rue, permettra de répondre aux besoins en stationnement existant.* ». Aussi, d'après le plan initial de cet OAP, rappelé ci-dessous, le parking en front de rue est représenté par la bande bleue.



Soit une longueur d'environ 80 mètres, mesuré sur Géoportail (Cf. plan ci-dessous). Cette distance permet de créer l'équivalent de 12 places de stationnement.

Pour mémoire, la ville a récemment ouvert un parking de 11 places de stationnement dont une PMR sur le terrain de l'ancienne mairie situé à environ 80 mètres du parking, représenté ci-après, ouvert provisoirement lors de la construction de la Maison de l'Art et de la Culture (MAC) qui aurait dû être fermé à l'achèvement des travaux.



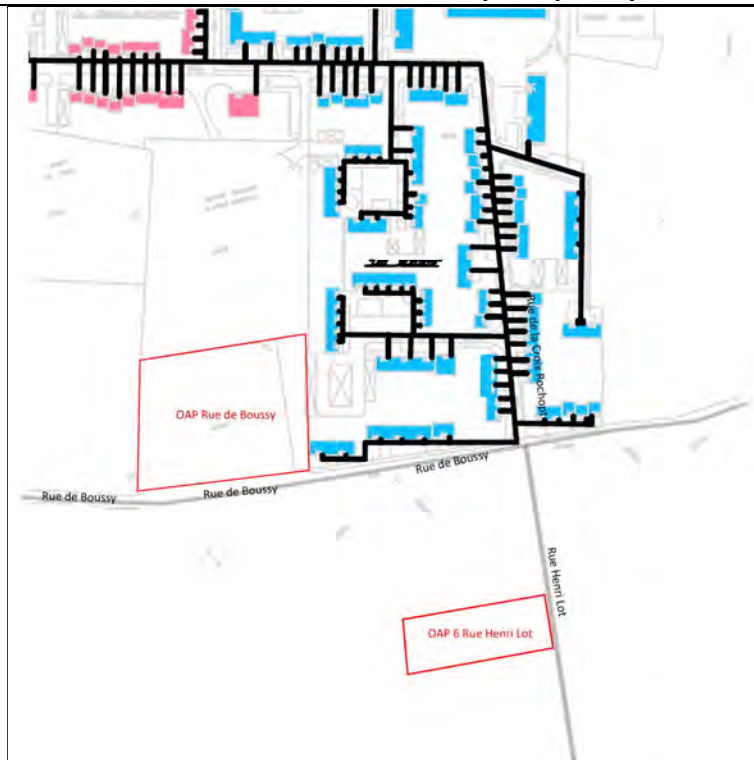
vi. La superficie du parking résidentiel de 80 voire 88 places

Comme précisé sur le plan modificatif de l'OAP, joint, le parking de 80 places dont 2 PMR aura une superficie d'environ 2800 m²

vii. Les OAP « Rue de Boussy » et « Maison des séniors » sont-elles raccordables au réseau de chaleur géothermique de la commune

En l'état aucun réseau de chaleur géothermique ne passe au droit des terrains Rue de Boussy ou Rue Henri Lot mais une extension de ce réseau peut être envisageable après une étude technico-financière au préalable.

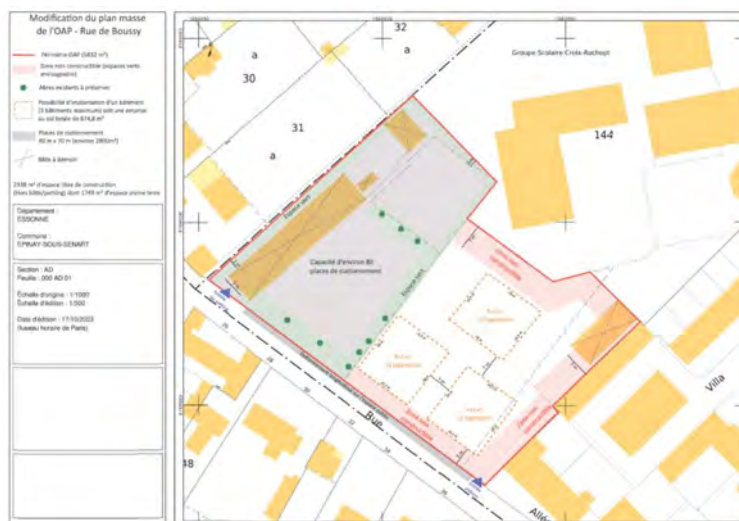
A ce jour, le réseau de chaleur géothermique s'arrête au niveau de la copropriété Les Bleuets (entre le 38 et le 50 Rue de Boussy).



viii. Une vue en plan de votre projet consolidé après la prise en compte des observations, inquiétudes et souhaits recensés ci-dessus représentant les emprises et les orientations des différents éléments du projet

Le plan, joint (**PJ 9b**) reproduit ci-après), prend en considération les différentes observations et remarques inscrites lors de l'enquête publiques soient :

- 3 bâtiments de 12 logements (soit 36 logements au total)
- Préservation des arbres
- 72 places de stationnement (dont 2 PMR)
- 8 places de stationnement visiteurs



Ce plan prend également en compte les différentes règles d'implantation inscrites dans le règlement du projet de PLU soient :

- Emprise au sol : 15% de la superficie du terrain au maximum
- Implantation par rapport au voies et emprises publiques : retrait de 5 mètres
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - Sur une limite séparative
 - Ou en retrait : si baie : $L=H$ (à l'égout) avec $L > 6$ mètres ; si mur aveugle : $L=H/2$ avec $L > 2,5$ mètres
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : si baie : $L=H$ (à l'égout) avec $L > 6$ mètres ; si mur aveugle : $L=H/2$ avec $L > 2,5$ mètres
- Espaces verts de pleine terre : 30% minimum de la superficie du terrain

Ce plan illustre la possibilité de construire 3 bâtiments sur ce terrain comprenant également le stationnement aérien et des espaces verts. L'implantation des bâtiments est proposée avec les règles du futur PLU les plus contraignantes (hauteur maximale, retrait avec baie). Ce plan n'est pas contractuel.

Les 79 places de stationnement représentent une superficie d'environ 987 m² (sans les dégagements). L'emprise du stationnement sur le terrain se fera sur un périmètre de 40 mètres de large sur 70 mètres de longueur, soit une surface d'environ 2800 m² tout en préservant les arbres existants.

Aussi, le stationnement à cet emplacement du terrain permet de préserver les arbres existants, et de créer tout autour un espace vert de minimum de 2 mètres d'épaisseur pour faire tampon avec la venelle piétonne et l'école -côté espace vert et non côté cours de récréation.

Le terrain a une superficie de 5832 m². L'emprise au sol maximale autorisée est de 15% de la surface totale soit 874,8 m². L'emprise au sol maximale constructible est de 874,8 m² divisée en 3 bâtiments soit 291,3 m² d'emprise au sol par bâtiment (16,5 mètres sur 18 mètres).

Partant du principe que les bâtiments ont trois niveaux (R+1+C), la surface de plancher totale par bâtiment seraient de 873,9 m² soit une moyenne de 72 m² par logement pour un bâtiment comprenant 12 logements. Cette surface totale est pondérée avec l'intégration des parties communes.

La hauteur maximum à l'égout est de 7 mètres.

Par conséquent, les distances d'implantation du bâtiment en retrait avec baie est de 7 mètres maximum.

La surface d'espace libre de construction est de 2348 m² dont 1749 m² seront des espaces de pleine terre.

Par ailleurs, concernant l'orientation des bâtiments sur le terrain, le but est de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. En ce sens, les bâtiments devront être conçus et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ix. Le plan de géomètre de division

Il n'y a pas de plan de géomètre de division car il n'y a pas encore de projet de cession du terrain.

2. Au sujet de l'incidence du PLU révisé sur l'attribution du permis de construire de la mosquée

Le permis de construire pour un projet de construction d'un centre culturel et culturel destiné à accueillir du public a déposé le 30/03/2023. Le projet est compatible avec règlement PLU en vigueur mais compromet les nouvelles dispositions du futur PLU. En tout état de cause, le PC est instruit selon le PLU en vigueur mais doit prendre en compte le règlement du futur PLU car il a été arrêté lors du CM du 22/03/2023.

Cette situation explique le courrier de l'ACMVY qui s'inquiète sur l'obtention du permis de construire.

Afin que le projet soit compatible avec le PLU en vigueur et le futur PLU, des modifications à la marge et seulement pour ce terrain vont être prises.

Pour cela, un sous-zonage va être proposé avec les modifications sont les suivantes :

- **Implantation de la construction par rapport aux emprises publiques : retrait de 1 mètre comme dans le PLU en vigueur (au lieu de 3 mètre proposé dans le règlement du futur PLU)**
- **L'emprise au sol : soit augmenter la capacité ou ne mettre aucune règle comme le PLU en vigueur (au lieu de 50% du terrain proposé dans le règlement du futur PLU)**
- **Le stationnement : mettre selon les besoins de l'équipement comme dans le PLU en vigueur (au lieu « La règle exige 13 places de stationnement dont 2 places prééquipées pour accueillir des véhicules électriques et une alimentée. Le projet prévoit l'accueil maximum du public 1410 personnes donc 15% de cet effectif = 211,5**

personnes Il faudrait donc 212 places de stationnement vélo soit une surface de 317,25 m² » proposé dans le règlement du futur PLU) Par ailleurs, dans le permis de construire, il est proposé 5 places de stationnement dont 1 PMR et 15 places de stationnement vélo. Aussi, il est indiqué que 90% des usagers viennent du secteur et privilégieront donc un accès à pied, en vélo ou en transport en commun.

- **Espace vert : Mettre à 10% la surface de pleine terre comme dans le PLU en vigueur (au lieu de 25% de la surface du terrain proposé dans le règlement du futur PLU)**

3. Au sujet du classement du centre aéré de la ville de Maisons-Alfort

La Ville a modifié le zonage de ce terrain en passant de la zone UH à la zone UL car l'usage et le fonctionnement de ce dernier est d'intérêts collectifs et assurait un service public.

Aussi, la Ville a profité de la révision générale du PLU pour une régularisation complète de la zone UL car de nombreux terrains avec un usage public étaient dans une zone non approprié. La régularisation de la zone UL est la suivante :

- Les terrains intégrés dans la zone UL :
 - Le stade Alain Mimoun
 - Le terrain accueillant le projet de construction du centre culturel et culturel musulman (Rue Alphonse Daudet)
 - La futur résidence séniors (Rue Henri Lot)
 - Le projet de déchetterie (Rue Jules Guesde)
 - La voie ferrée + l'ancien site de la SNCF
 - L'ancienne mairie (Rue de Boussy)
 - Service public – Hub 322 (Rue Georges Bizet)
 - Chaufferies (Rue du Beau Regard, Rue d'Alsace Lorraine, Rue Jean Paris de Montmartel, Rue Alfred Hitchcock)
 - Les terrains sorties de la zone UL :
- Les logements communaux (en zone UGa)
 - Le restaurant – Rue du Boisselet (en zone UI)
 - Les parcs et jardins (en zone Na et Nc)
 - Le site de transformation électrique (en zone UI)

Par ailleurs, en considérant la demande de Madame Le Maire qui est de garder les règles en vigueur de la zone UH, le projet de construction de logement serait le suivant :

- Surface du terrain : 8842 m² (parcelle AE 149)
- Emprise au sol autorisée : 30% de la surface du terrain soit 2652,6 m²
- Hauteur autorisée : R+2+C soit 4 niveaux
- La surface de plancher totale et maximale serait de : 10 610,4 m² (2652,6

m² x 4 niveaux)

En prenant 62 m² comme surface de plancher moyen pour un logement, le nombre maximum de logement rendu possible est de 171 logements (10 610,4 m² / 62 m²).

Avec les règles du PLU en vigueur il est possible de construire 171 logements sur le terrain appartenant à Maisons-Alfort.

Les contraintes et les inquiétudes identifiées par les habitants pour le projet de Rue de Boussy seront les mêmes sur ce terrain situé Rue Henri Lot. Ce projet ne serait pas compatible avec les réseaux et les voies de circulation existantes de la ville.

4. Avis de la CDPENAF

Dans le cadre de la sécurisation des bords de l'Yerres, un diagnostic phytosanitaire arboricole a été mandaté par la municipalité auprès de l'entreprise Arbres et Paysages sur la période de juillet à octobre 2020.

Le but de cette mission était d'apprécier l'état phytosanitaires des arbres, d'examiner les défauts de structure, de prévoir l'évolution à court et à moyen terme et définir la nature et l'urgence des interventions d'entretien, de restauration et de mise en sécurité à mettre en œuvre. Ce diagnostic nous révèle une photographie à l'instant de l'état de santé des peupliers représentant 1007 sujets.

le résultat de ce diagnostic est la présence de « Sésie du Peuplier », un insecte. Cet insecte attaque l'arbre et l'affaiblit fortement au point de déboucher sur la mort de l'arbre affecté. La peupleraie est fortement impactée par le développement constaté et suspecté de cet insecte. Cet espace monospécifique, sur les Berges de l'Yerres, a favorisé le développement exponentiel de cet insecte ravageur.

Par conséquent, ce rapport préconisait dans un premier temps la sécurisation immédiate des cheminements et abords. Aussi, considérant également que l'ensemble des sujets ont poussé ensemble et ne font presque « qu'un », la suppression de certains arbres pourrait entraîner de nouvelles chutes d'arbres (exposition au vent).

De ce point de vue et pour des raisons de méthodologie, la ville a décidé de découper la peupleraie en 4 zones distinctes, permettant également un traitement différent en fonction de l'état sanitaire.

Des abattages individuels sont à prévoir sur l'ensemble des zones, tandis que les zones 1, 2 et 4 (Cf. Plan général des zones d'abattages) sont considérées comme zone d'abattage « à blanc ». (Suppression de l'ensemble des peupliers des zones citées). Ces zones sont malheureusement trop impactées par la Sésie et devront faire l'objet d'abattages en quantités.

En amont de l'abattage des arbres, **la ville a décidé de travailler en étroite**

collaboration avec l'Inspectrice des Sites et le Collectif de la Sauvegarde de la Vallée de l'Yerres afin d'aller plus loin en proposant un « après », avec une replantation et un réaménagement des berges de l'Yerres.

Suite à une demande d'autorisation pour l'abattage de ces arbres, nous avons eu un avis favorable de la Préfecture nous autorisant à abattre plus de la moitié des arbres. Aussi, la ville s'était engagé à présenter une étude de replantation et de réaménagement paysager sur les Berges de l'Yerres.

Les berges de l'Yerres font l'objet d'une réflexion dans le cadre d'une programmation urbaine et paysagère dont les objectifs sont de trouver un équilibre entre la préservation de cet espace naturel unique sur le territoire et sa valorisation en lui (re)donnant des usages spécifiques, avec des aménagements doux.

Dans un premier temps, après l'abattages de plus de 580 arbres, il nécessaire de reboiser en partie cet espace naturel afin de retrouver les paysages que l'on connaît aujourd'hui. Ce reboisement se fera avec des essences diverses et locales.

Ensuite, concernant la valorisation des berges de l'Yerres, l'idée est de permettre aux habitants de la commune de s'approprier ces lieux en les pratiquant. Ce principe peut s'exprimer de différentes manières, notamment en proposant un cheminement piétonnier continue tout le long des bords de l'Yerres, du mobilier urbain en bois (bancs, assises, etc.), un parcours de santé.

La commune a également comme projet de développer l'agriculture urbaine à l'échelle de son territoire. Concernant les berges de l'Yerres, elle se définirait des jardins partagées, voir une ferme pédagogique. Dans ce projet il est question de renouer avec le passé agricole de la commune avec la volonté d'y développer une culture de biens de consommation d'ultra-proximité à destinations immédiates des habitants.

Ce projet de reboisement et d'aménagement doux des berges de l'Yerres est encore à l'étude. Pour cela, la ville se fait accompagnés par de nombreux partenaires :

- Le SYAGE (protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques, des zones humides et des formations boisées riveraines),
- L'inspectrice des sites (protection et suivi de la gestion des sites classés),
- L'ABF (suivi de la gestion des monuments historiques), l'association RENARD (protection de l'environnement),
- Le Collectif Sauvegarde de la Vallée de l'Yerres (protection et valorisation le patrimoine naturel et culturel de la vallée de l'Yerres et son site classé)
- CAUE de l'Essonne (accompagnement lié aux projets d'aménagement des collectivités essonniennes).

A ce jour, plusieurs réunions publiques et ateliers participatif se sont

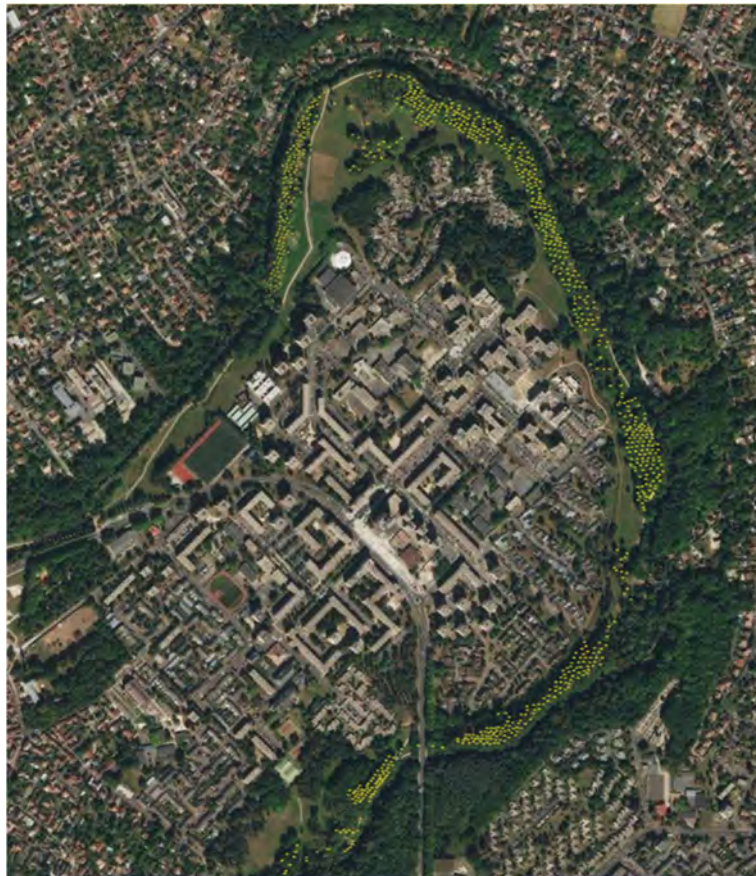
organisés en présence des partenaires et également, pour certains, des habitants. Cette concertation a pour objectifs de proposer un aménagement des Berges de l'Yerres qui, dans un premier temps, répond aux caractéristiques du milieu : un périmètre de site classé de la Vallée de l'Yerres et un périmètre des monuments historiques et, dans un second temps, permet de trouver un équilibre entre la préservation de cet espace naturel unique sur le territoire et sa valorisation en lui (re)donnant des usages spécifiques, avec des aménagements doux.

Aussi, l'abattage des peupliers a permis à certaines zones humides de se redévelopper accompagnée d'une faune et d'une flore qui y est spécifique et d'avoir la présence spontanée de végétation dite indigène (aubépine, érable, noyer, frêne, etc.).

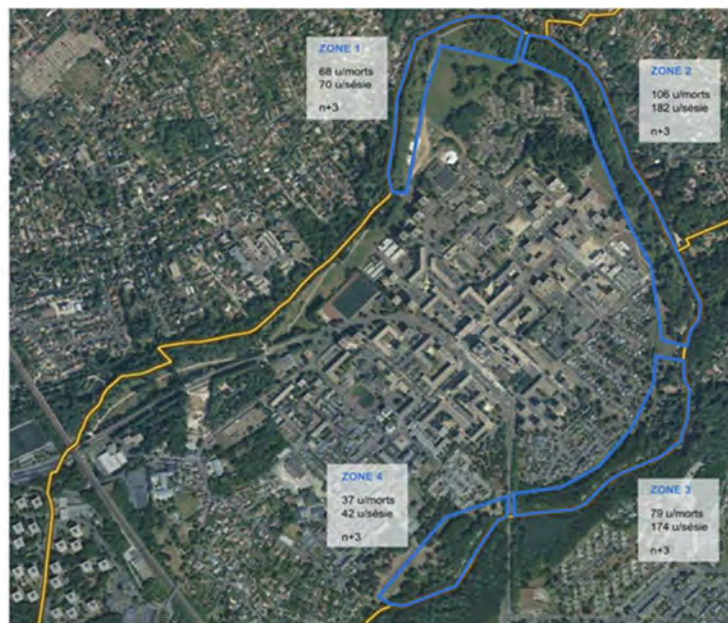
Une étude complémentaire par un arboriculteur est envisagée afin de définir plus précisément les zones de renaturation et de plantation les plus appropriées par rapport à cet espace naturel. Une adaptation des zones EBC pourra être envisagée lorsque cette étude sera faite.

La localisation des zones concernées est représentée sur les plans qui suivent :

a. Plan de localisation des zones infectées :



b. Plan général des zones d'abattage :



5. Mémoire de réponse à l'avis de la MRAe et des PPA

La ville confirme que toutes les réserves formulées par la MRAe, la CDPENAF et les PPA seront levées et honorées dans les différents documents concernées. Ces modifications seront établit courant novembre 2023 par notre bureau d'étude.

6. Demande du commissaire enquêteur suite à un entretien téléphonique du 17/10/2023 relatif à une question de Monsieur DONDON sur son terrain situé Rue de Quincy

Le terrain en question est situé Rue de Quincy – parcelle cadastrée AI 8, d'une superficie de 613 m². Dans le PLU en vigueur cette parcelle est classée

en zone UL (zone à vocation d'équipement public) et fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière.

Dans le futur PLU, le zonage de la parcelle a été modifié pour être en zone UI (zone à vocation économique) et l'emplacement réservé a été enlevé. Ainsi, le règlement du futur PLU en zone UI donne le droit de construire selon les règles suivantes :

- Emprise au sol : 50% de la superficie du terrain maximum
- Hauteur : 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage (R+1+C)
- Espace vert pleine terre : 4% de ma superficie du terrain.

10.10.2 Commentaires du commissaire enquêteur

Les réponses du Maître de l'ouvrage sont complètes ; détaillées et précises. Leurs précisions me permettent de bien apprécier le projet de révision générale du PLU de la commune.

Mon analyse desdites réponses appelle de ma part les commentaires suivants :

1. Pour l'OAP « rue de Boussy », les informations complémentaires fournies par le Maître de l'ouvrage qui complètent celles du dossier justifie la possibilité de réaliser le projet sous réserve de mise au point et d'études complémentaires.
2. J'ai pris bonne note que l'instruction de la demande d'autorisation de construire sera instruite sur la base des dispositions du règlement du PLU en vigueur et que l'erreur qui résulte de l'harmonisation de la zone UL sera corrigée en créant pour cette unique parcelle (Ancien parc de stationnement vendu au pétitionnaire par la Commune) une zone spécifique UL* dont le règlement sera identique à celui du PLU en vigueur.
3. J'ai pris bonne note de la justification du classement du centre aéré de la Ville de Maisons-Alfort qui est localisé au carrefour de la rue Henri Lot avec la rue de Quincy.
4. L'emprise des zones d'abattage des peupliers infectés de l'EBC du site classé des bords de l'Yerres est défini en accord avec les services de l'Etat à la suite d'une étude cohérente exhaustive.
5. J'ai pris bonne note que toutes les remarques et préconisations des Personnes Publiques Associées (PPA) seront prises en compte
6. J'ai pris bonne note du classement en zone UI de la parcelle cadastrée AI 8, d'une superficie de 613 m² qui est située rue de Quincy.

11. REPONSES AUX OBSERVATIONS DU PUBLIC

Les observations du public se répartissent en quatre groupes comme suit :

1. La majorité, 18 plus 2 courriels concernent l'OAP « rue de Bussy »
2. Deux concernent l'instruction du permis de construire la future Mosquée

3. Un courriel mentionne la promiscuité de l'OAP « Rue de Boussy » et l'OAP « Résidence séniors »
4. Une observation et un courriel concernent le classement en zone UL du centre aéré de la ville de Maisons-Alfort.
5. Un courriel et une observation présentent des considérations générales particulières à savoir :
 - En plus de la Géothermie, penser aux énergies vertes,
 - Prévoir de placer des zones vertes sur les parcs de stationnement et les arrêts de bus.

Après mes analyses des observations portées par le public sur les registres papier et numériques et celle recueillie verbalement lors de ma première permanence complétées par mes visites du site, je suis en mesure de préciser ce qui suit :

1. Au sujet de l'OAP « Rue de Boussy » :

Si l'inquiétude de la quasi-totalité des riverains qui ont déposé des observations sur les registres papier et numérique sont justifiées par l'imprécision du dossier, les compléments d'information portés par le Maître de l'ouvrage dans son mémoire en réponse reproduit au paragraphe 10.10 .1 alinéa 1 est de nature à les rassurer notamment :

- En raison de la limitation des bâtiments à R+1+C avec une hauteur à l'égout de 7 m pour une hauteur au faitage de 10 m.
- En raison de l'instauration d'une bande de pleine terre entre l'OAP et le groupe scolaire.
- En raison de la volonté de conserver les arbres existants.
- Par la création de places de stationnement normalisées le long de la rue de Boussy en remplacement du parking provisoire existant.
- Pour préserver le groupe élémentaire de la Croix Rochopt, le bâtiment arrière est éloigné de la clôture et un espace vert est programmé et le parc de stationnement a été déplacé.

Cependant le plan indicatif joint devra être adapté pour prendre en compte les impératifs techniques évoqués par les Personnes Publiques Associées (PPA) qui peuvent imposer l'abattage de plusieurs arbres qui seront compensés et les implantations des bâtiments et du parc de stationnement pourront être modifiées.

2. Au sujet de l'instruction d permis de construire de la mosquée :

Le permis de construire pour un projet de construction d'un centre culturel et culturel destiné à accueillir du public a été déposé le 30/03/2023. Le projet est compatible avec règlement PLU en vigueur mais compromet les nouvelles dispositions du futur PLU. En tout état de cause, le PC est instruit selon le PLU en vigueur mais doit prendre en compte le règlement du futur PLU car il a été arrêté lors du CM du 22/03/2023.

Le classement de ce projet en zone UL le rend incompatible avec le nouveau règlement de cette zone.

Pour régularisé ce contretemps, une zone spécifique sera créée pour ce terrain qui conservera le règlement du PLU en vigueur.

3. Classement du centre aéré de la Ville de Maisons-Alfort :

Dans sa lettre en date du 15/09/2023 transmise par son courriel du 22/09/2023, Madame le Maire de Maisons-Alfort conteste le classement du terrain occupé par le centre aéré de sa commune qui est situé à Epinay -sous-Sénart.

Elle précise que ce terrain ne serait plus utilisé comme centre aéré depuis 2018 et, à la suite d'une ancienne négociation avec un investisseur infructueuse, elle envisage de céder ce foncier pour y réaliser une opération immobilière plus lucrative.

La Ville a modifié le zonage de ce terrain en passant de la zone UH à la zone UL car l'usage et le fonctionnement de ce dernier est d'intérêts collectifs et assurait un service public.

Dans sa réponse reportée au paragraphe 10.10.1 alinéa 3 ci-avant le Maître de l'ouvrage précise notamment avoir profité de la révision générale du PLU pour une régularisation complète de la zone UL car de nombreux terrains avaient un usage public étaient classés dans une zone inappropriée.

D'autre part, il précise que le respect du règlement en vigueur conduirait à construire 171 logements sur un site inadapté.

D'autre part, au cours de ma visite du site le 23/09/2023, j'ai pu constater que son entrée était située au carrefour entre la rue de Quincy avec la rue Henri Lot en sens unique descendant vers la rue de Boussy et que le panneau reproduit ci-après était toujours affiché à l'entrée.



4. Au sujet du classement de la parcelle situé devant l'emplacement réservé destiné à une déchetterie

Pour compléter ma réponse verbale du 28/08/2023 le terrain appartenant à Monsieur DONDON qui est situé rue de Quincy (parcelle cadastrée AI 8,) d'une superficie de 613 m². qui, dans le PLU en vigueur est classée en zone UL (zone à vocation d'équipement public) et fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière passe en zone UI dans le projet de révision générale du PLU.

12. SYNTHÈSE DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Pour conclure les contributions du public et des Personnes Publiques Associées (PPA) ont enrichi le projet de révision générale du PLU d'Épinay-sous-Sénart notamment pour :

1. Améliorer la description des OAP,
2. Compléter et réduire les imprécisions du dossier

Pour conclure ce rapport, les évolution entre le POS antérieur de 1991, le PLU en vigueur de 2008 et le présent projet de révision générale du PLU d'Épinay-sous-Sénart des surfaces des différentes zones est représentée sur le tableau qui suit ;

POS 1991		PLU 2007			PLU 2022		
Zone urbaines	Surface en ha		Surface en ha	%	Surface en ha	%	
UA	2,5	UA	2,2	0,6 %	UA	2,7	0,7 %
UH	21	UH et Uha	19,2	5,4 %	UH	16,8	4,7 %
UC	43	UC et Uca	49,2	13,7 %	UC	39,2	10,9 %
UE	15	UE	10,0	2,8 %	UD	9,8	2,7 %
UG	17	UG	15,1	4,2 %	UG	15,9	4,4 %
UL	30	UL	31,8	8,9 %	UL	29,6	8,3 %
UI	15	UI	11,6	3,2 %	UI	14,9	4,2 %
UV	10	Supprimée					
TOTAL	145,5		139,1				
Zones à urbaniser							
NAUL	1,5	Supprimée					
1AUL		1AUL	0,7	0,2 %	Supprimée		
TOTAL	1,5		0,7	0,2 %			
Zones naturelles							
N	201	N et Ng	218,2	60,9 %	N	229,6	64,0 %
Sous total	201		218,2				
TOTAL	357		358	100%	358,5	100 %	

Par rapport au PLU en vigueur, on constate que le bilan du projet de révision générale du PLU d'Épinay-sous-Sénart correspond à une augmentation de la superficie des zones naturelles de 11.4 hectares (229.6 – 218.2) et une diminution des zones urbanisées de 10.2 hectares (128.9 – 139.1) qui correspondent à une croissance des zones naturelles de 3.18 % (11.4/358.2)

Le 18/11/2023



Marc GUERIN
Commissaire Enquêteur

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DOSSIER N° E23000034 / 78



COMMUNE D'ÉPINAY sous SÉNART (91860)

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISE (PLU) DE LA COMMUNE
du 28/08/2023 à 8h30 au 30/09/2023 à 11h45 inclus

RAPPORT D'ENQUÊTE

Document 2 : Conclusions et avis du commissaire enquêteur



Maître de l'ouvrage :

COMMUNE D'ÉPINAY sous SÉNART
8 rue Sainte Geneviève
91860 ÉPINAY sous SÉNART



Lieu de l'enquête :

MAIRIE D'ÉPINAY sous SÉNART
8 rue Sainte Geneviève
91860 ÉPINAY sous SÉNART

Commissaire enquêteur : Marc GUÉRIN

Date : novembre 2023

SOMMAIRE

1. INTRODUCTION.....	3
2. VALIDATION ADMINISTRATIVE DU PROJET.....	3
3. OBJET DU RAPPORT.....	4
4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE	4
4.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR	4
4.2 MODALITES DE L'ENQUETE :.....	4
5. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISAIRES ENQUÊTEUR.....	7
5.1 SUR LA COMPOSITIN DU DOSSIER	7
5.2 SUR LA DESCRIPTION DU PROJET	8
5.3 SUR L'EVOLUTION DU PADD.....	10
5.4 SUR LES EVOLUTIONS DU DISPOSITIF REGLEMENTAIRE	10
5.5 SUR LA CREATION DE DEUX EMBLEMES RERVES.....	11
5.6 SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)	11
5.6.1 <i>Sur la consultation des Personnes publiques associées.....</i>	<i>11</i>
5.6.2 <i>Sur les avis des Personnes publiques associées.....</i>	<i>12</i>
5.6.3 <i>Sur la réponse du Maître de l'ouvrage à la MRAe, à la CDPENAF et aux Personnes Publiques Associées (PPA) 16</i>	<i>16</i>
5.6.4 <i>Conclusion du commissaire enquêteur</i>	<i>16</i>
5.7 SUR LA PUBLICITE DE L'ENQUETE	17
5.7.1 <i>Les affichages légaux sur le site</i>	<i>17</i>
5.7.2 <i>Les parutions dans la presse.....</i>	<i>18</i>
5.8 SUR LA CONSULTATION ET L'INFORMATION PREALABLES.....	19
5.9 SUR ES RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE :.....	22
5.9.1 <i>Réunion de préparation du 11/08/2023</i>	<i>22</i>
5.9.2 <i>Visite du site me du 21/08/2023.....</i>	<i>23</i>
5.9.3 <i>Visite complémentaire du site du 23/09/2023</i>	<i>24</i>
5.9.4 <i>Visite complémentaire du site du 28/09/2023</i>	<i>26</i>
5.10 DEROULEMENT DES PERMANENCES	29
5.11 RECUEIL DU REGISTRE	30
5.12 SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC	30
5.12.1 <i>Information du Maître de l'ouvrage.....</i>	<i>30</i>
5.12.1.1 <i>Au sujet de l'OAP rue de Boussy (observations 2 à 12, 14 à 17, 19, 21, 23 et 24 plus les 2 courriels des 26 et 29 septembre 2023).....</i>	<i>31</i>
5.12.1.2 <i>Au sujet de l'incidence du PLU révisé sur l'attribution du permis de construire de la mosquée (Références 18 et 20)</i>	<i>33</i>
5.12.1.3 <i>Au sujet du classement du centre aéré de la ville de Maisons-Alfort (Courriel de Madame le Maire de Maisons-Alfort du 22/09/2023 et observation 23).....</i>	<i>33</i>
5.12.1.4 <i>Au sujet de l'avis de la CDPENAF.....</i>	<i>34</i>
5.12.1.5 <i>Au sujet de leur mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, de la CDPENAF et des PPA.....</i>	<i>34</i>
5.12.2 <i>Mémoire en réponse du Maitre de l'ouvrage.....</i>	<i>34</i>
5.12.2.1 <i>Au sujet de l'OAP rue de Boussy (observations 2 à 12, 14 à 17, 19, 21, 23 et 24 plus les 2 courriels des 26 et 29 septembre 2023).....</i>	<i>34</i>
5.12.2.2 <i>Au sujet de l'incidence du PLU révisé sur l'attribution du permis de construire de la mosquée</i>	<i>39</i>
5.12.2.3 <i>Au sujet du classement du centre aéré de la ville de Maisons-Alfort.....</i>	<i>40</i>
5.12.2.4 <i>Ai sujet du mémoire de réponse aux avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA.....</i>	<i>40</i>

5.12.3	Conclusions du commissaire enquêteur.....	41
5.12.3.1	Au sujet de l'OAP « rue de Boussy »	41
5.12.3.2	Au sujet de l'instruction de la demande de permis de construire un centre culturel et culturel rue Alphonse Daudet	42
5.12.3.3	Au sujet du classement du centre aéré de la ville de Maisons-Alfort.....	43
5.13	SUR LA REPARTITION DES SURFACES PAR ZONE.....	43
6.	CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR.....	44

1. INTRODUCTION

Afin de régir l'occupation et l'utilisation des sols et répondre aux enjeux de son territoire, la commune d'Épinay-sous-Sénart a approuvé par délibération de son Conseil Municipal du 14 avril 2008, un Plan Local d'Urbanisme qui succède au Plan d'Occupation des Sols de 1982.

Ce PLU avait pour objectif la définition d'un projet global, intégrant le dynamisme introduit par le projet de rénovation urbanisme à l'ensemble du territoire.

Le 19 avril 2016, le Conseil Municipal a prescrit la révision de son PLU visant trois objectifs majeurs :

1. L'adaptation du PLU aux évolutions législatives et réglementaire dont, notamment, les lois dites ALUR et Grenelle ainsi que les dispositions du SRCE (Schéma Régional de Cohérence Écologique) et du SDRIF (Schéma Directeur de la Région Île de France)
2. La définition d'orientations d'aménagement et d'un nouveau projet d'aménagement et de développement durable (PADD) développant une stratégie urbaine globale visant à renforcer l'attractivité du territoire Spinolien et à en valoriser le cadre de vie, notamment à travers la mise en valeur de ses atouts paysagers et patrimoniaux.
3. L'identification de secteurs stratégiques à faire évoluer, dont :
 - Le Vieil Epinay dont le tissu urbain dégradé est à améliorer ;
 - Le quartier de La Plaine, amené à évoluer profondément dans le cadre du NPNRU ;
 - Les zones N et les berges de l'Yerres sur lesquelles il faut engager une réflexion notamment sur les nouveaux usages qu'elles peuvent porter.
 - Les diverses dents creuses et le foncier disponible dont la vocation future est à analyser.

2. VALIDATION ADMINISTRATIVE DU PROJET

Par sa délibération n° 12 / 2023 en date du 22/03/2023 (PJ 5), à l'unanimité, le Conseil Municipal d'Épinay-sous-Sénart a approuvé le bilan de la concertation, arrêté le projet de révision de son PLU et décidé de lancer la présente enquête publique relative à la révision générale du PLU de la commune.

Cette décision conclut ses délibérations antérieures dont, notamment :

- La délibération n°22/2016 du 19/04/2016 (**PJ 1**) prescrivant la révision du PLU.
- La délibération n°59/2017 du 15/12/2017 (**PJ 2**) prenant acte de la présentation et du débat sur les orientations générales et les objectifs du PADD
- La délibération n°14/2019 du 12/04/2019 (**PJ 3**) approuvant le bilan de la concertation, arrêtant le projet de révision de son PLU et décidant d'organiser une enquête publique relative à ladite révision.
- La délibération n°40/2022 du 24/06/2022 (**PJ 4**) prenant acte de la présentation et du débat sur les orientations générales et les objectifs du PADD

3. OBJET DU RAPPORT

Le présent document qui représente la deuxième partie du rapport d'enquête du commissaire enquêteur a pour objet de motiver ses conclusions et avis.

4. DEROULEMENT DE L'ENQUÊTE

4.1 DESIGNATION DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

A la suite de la lettre de Monsieur le Maire d'Épinay-sous-Sénart, enregistrée au Tribunal administratif de Versailles le 14/06/2023 demandant la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet : « La révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Épinay-sous-Sénart », Vu le code de l'environnement, le code de l'urbanisme et les listes d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023, **par sa décision, en date du 21/06/2023 (PJ 6), Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles m'a désigné comme commissaire enquêteur** et a désigné Monsieur Henri MYDLARZ en qualité de commissaire enquêteur suppléant.

4.2 MODALITES DE L'ENQUETE :

A la suite de ma nomination en qualité de commissaire enquêteur, par son arrêté n° 106 / 2023 du 12-07-2023 (**PJ 7**) Monsieur le Maire de la commune d'Épinay-sous-Sénart a prescrit l'ouverture de la présente enquête publique relative à la révision générale du PLU de sa commune.

Pour respecter les dispositions de cet arrêté et ma décision de prolonger l'enquête publique jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45 :

- L'enquête publique est restée ouverte en mairie d'Épinay-sous-Sénart (siège de l'enquête), 34 jours consécutifs du lundi 28 août 2023 à 8 heures 30 au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45.
- La publicité de l'enquête a été assurée par :
 - La mise en ligne sur le site internet de la commune d'Épinay-sous-Sénart
 - L'information de l'ouverture de l'enquête par avis publié en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit

premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département l'Essonne. .

- Cet avis a également été publié par voie d'affiches par la mairie d'Épinay-sous-Sénart sur les panneaux réservés à cet effet quinze jours au moins avant l'ouverture de l'enquête et pendant toute sa durée,
- L'avis de prolongation de délai jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45 a été affiché et publié dans les 2 journaux locaux retenus pour la publicité de l'enquête avant la date de sa clôture initiale
- L'accomplissement de ces formalités a été justifié par un certificat d'affichage validé par Monsieur le Maire d'Épinay-sous-Sénart.

Le dossier d'enquête complété par :

- *les avis des personnes publiques associées, de la MRAe et de la CDPENAF,*
- *Les réponses du Maître de l'ouvrage à la MRAe, à la CDPENAF et aux personnes publiques associées,*
- *Le registre d'enquête, préalablement ouvert, côté et paraphé par mes soins en qualité de commissaire enquêteur,*
- *Le registre numérique ouvert sur le site de la commune d'Épinay-sous-Sénart,*
- *A ma demande, le document de synthèse qui m'a été remis au cours de notre réunion de préparation en date du 11/08/2023*
- *Les affiches et publications des avis d'ouverture et de prolongation de l'enquête.*
- *Les attestations des publications des avis d'ouverture et de prolongation de l'enquête dans « Le Parisien » et « Le Républicain ».*

est resté disponible au public à la mairie d'Épinay-sous-Sénart, siège de l'enquête situé au 8 rue Sainte-Geneviève pendant toute la durée de l'enquête publique, aux jours et aux heures d'ouverture des bureaux.

En outre, les pièces du dossier d'enquête étaient consultables

- Sur un poste informatique, mis gratuitement à disposition du public en mairie d'Épinay-sous-Sénart, siège de l'enquête, aux horaires précités d'ouverture des bureaux au public,
- Sur le site internet de la commune d'Épinay-sous-Sénart

Les observations et propositions du public pouvaient être soit :

- Déposées dans le registre d'enquête papier mis à disposition en mairie d'Épinay-sous-Sénart pendant les heures normales d'ouverture des bureaux au public,
- Déposées par voie électronique, sur le registre dématérialisé accessible sur le poste informatique mis à disposition à la mairie d'Épinay-sous-Sénart (siège de l'enquête) ou via le site internet de la commune du lundi 28 août 2023 à 8 heures 30 au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45 inclus,
- Reçues, de manière écrite ou orale, par le commissaire enquêteur aux jours et heures de ses permanences.
- Adressées au commissaire-enquêteur :

- Par courrier envoyé au siège de l'enquête (Mairie d'Épinay-sous-Sénart), à l'attention du commissaire enquêteur - Hôtel de Ville 8 rue Sainte Geneviève 91860 Epinay-sous-Sénart
- Déposées par courrier électronique reçu jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45 à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ville-epinay-senart.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie postale ainsi que celles inscrites sur le registre papier ont été consultables à la mairie d'Épinay-sous-Sénart, siège de l'enquête durant toute la durée de l'enquête

Celles reçues par courriels ont été transcrites sans délai sur le registre dématérialisé et sont restées consultables sur ce dossier électronique durant toute la durée de l'enquête soit jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45.

Après avoir analysé le dossier présenté au public j'ai assuré, comme prévu, les 5 permanences suivantes :

1. Le lundi 28 août 2023 de 15 heures à 18 heures
2. Le jeudi 14 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
3. Le samedi 23 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45,
4. Le Jeudi 28 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
5. Le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45

En raison d'un contrôle PCR positif au virus COVID et du respect de la période d'isolement requise, je n'ai pas pu assurer la deuxième permanence programmée dans l'arrêté d'ouverture de l'enquête précité le samedi 9 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45.

Pour compenser ce contretemps, j'ai décidé de prolonger l'enquête publique jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45 et d'organiser une dernière permanence, ce samedi 30/09/2023, de 9 heures 15 à 11 heures 45.

A l'expiration du délai d'enquête, les registres papier et dématérialisé ont été clos et l'adresse de messagerie désactivée à la clôture de l'enquête le samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45

Au cours de ces permanences, j'ai reçu treize personnes qui ont déposé onze observations.

Après avoir clos le registre papier d'enquête publique le samedi 30 septembre 2023 à 11h45, je l'ai conservé pour analyser les 24 observations et propositions du registre papier, manuscrites ou dactylographiées.

Pour respecter la réglementation et les dispositions de l'article 3 de l'arrêté d'ouverture de l'enquête n° 106 / 2023 du 12/07/2023 (PJ 7) , à ma demande, les liens de dépôt et de consultation des observations électroniques ont été désactivés à la fin de ladite enquête le 30/09/2023 à 11h45

A la clôture de l'enquête, le 30/09/2023 à 11h45, 27 personnes ont déposé 24 observations ou propositions manuscrites (20), par lettres (3) ou note dactylographiée (1).

Parmi ces observations, 2 (n° 4 et n° 7) ont été déposées par la même personne (Madame FACHE) et une (n° 22) ne comporte qu'une signature illisible.

Après consolidation, le registre clos comprend 22 observations exploitables déposées par 25 personnes.

Un courrier cacheté à mon attention déposé en mairie le 23/09//2023 par Mesdames LANGE et VARON m'a été remis cacheté dès mon arrivée en mairie et a été annexé, par mes soins, de suite au registre le 23/09/2023 (observation 9)

Pour *information*, cette insertion a pu être constatée par Mesdames FACHE et LANGE lors de leur passage au cours de ma permanence du 28/09/2023,

Au cours de mes permanences, deux courriers et une note dactylographié m'ont été remis en mains propres par :

- Monsieur BENADJOUNA Hakim en sa qualité de président de l'Association Cultuelle Musulmane du Val d'Yerres (ACMVY)MVY le 28/09/2023 (Référence 18)
- Madame LALE et Monsieur KOZEBROCKI (Référence 23)
- Les enseignants de l'école élémentaire Croix Rochopt (Référence 19)

Quatre courriels ont été déposés dans la messagerie dédiée à l'enquête publique et ont été annexés sans délai au registre dématérialisé comme suit :

1. Le 22/09/2023 par le service urbanisme de la commune de Maisons-Alfort avec, en pièce jointe une lettre de Madame le Maire en date du 15/09/2023 relative au zonage projeté de son centre aéré spinolien. qu'elle conteste.
2. Le 26/09/2023 par la famille NERA, habitant rue de Boussy qui est opposée au projet d'OAP rue de Boussy.
3. Le 28/09/2023 par Monsieur DUFFROY qui, en complément du réseau de chaleur à majorité ENR de la commune, propose une réflexion pour développer l'électricité renouvelable.
4. Le 29/09/2023 par la Famille FEUILLETTE habitant rue de Boussy qui est inquiétée par les projets de la rue de Boussy et de la rue Henri

À la fin de l'enquête publique, le samedi 30 septembre 2023 à 11h45, j'ai également conservé les pièces du dossier papier consultable en mairie.

5. CONCLUSIONS ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

5.1 SUR LA COMPOSITIN DU DOSSIER

Le dossier présenté au public par la commune d'Épinay-sous-Sénart décrit correctement le projet.

Pour faciliter sa compréhension j'ai demandé d'annexer au dossier de based'y annexer le document de synthèse qui m'a été remis au cours de notre réunion de préparation en date du 11/08/2023

5.2 SUR LA DESCRIPTION DU PROJET

La description du présent projet de révision générale du PLU de la commune d'Épinay-sous-Sénart respecte les choix du PADD validé par le conseil municipal d'Épinay-sous-Sénart et les orientations du SDRIF. ?

L'analyse du dossier permet de relever les points suivants :

- 1. Le projet est correctement décrit et très détaillé.**
2. Le document 1.2 intitulé « Analyse des capacités de développement, de densification et de mutation des espaces bâtis » prend en compte la perte de logements générée par le NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (ex : La Plaine)
3. Le classement en zone N des parcs et jardins du centre-ville renforce leur protection.
- 4. Le zonage du projet de révision est cohérent et permet d'harmoniser le plan en s'appuyant sur la véritable occupation des sols.**

C'est particulièrement le cas de la zone UL pour laquelle la commune d'Épinay-sous-Sénart à profiter de la révision générale de son PLU pour une régularisation complète de cette zone car de nombreux terrains avec un usage public étaient classés dans des zones inappropriées.

Cette **régularisation de la zone UL** est la suivante :

- Les terrains intégrés dans la zone UL :
 - Le stade Alain Mimoun
 - **Le centre aéré spinolien de la commune de Maisons-Alfort rue Henri Lot**
 - **Le terrain accueillant le projet de construction du centre culturel et culturel musulman (Rue Alphonse Daudet)**
 - **La futur résidence séniors (Rue Henri Lot)**
 - Le futur projet de déchetterie (Emplacement réservé rue Jules Guesde)
 - La voie ferrée + l'ancien site de la SNCF
 - L'ancienne mairie (Rue de Boussy)
 - Service public – Hub 322 (Rue Georges Bizet)
 - Chaufferies (Rue du Beau Regard, Rue d'Alsace Lorraine, Rue Jean Paris de Montmartel, Rue Alfred Hitchcock)
- Les terrains sorties de la zone UL :
 - Les logements communaux (en zone UGa)
 - Le restaurant – Rue du Boisselet (en zone UI)
 - Les parcs et jardins (en zone Na et Nc)
 - Le site de transformation électrique (en zone UI)

5. Le **projet** d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (**OAP**) de la **Rue de Boussy** est classé en zone UH* et bénéficiera d'un règlement particulier de la zone UH.

L'analyse du projet ne permet pas de le valider en l'état pour les raisons suivantes :

- Le plan d'implantation sans proposition d'emprise des 4 bâtiments R+1+C projetés est trop succinct pour justifier la faisabilité du projet,
- L'emprise non cotée du parc de stationnement de 80 places représentée sur le plan n'est pas à l'échelle. Elle est plus réduite que la réalité. plus réduite que celle à mobiliser par le projet,
- La zone d'implantation de bâtiments du côté du centre de loisirs désaffecté situé au 19 rue de Boussy, entre la venelle de liaison entre la rue de Boussy avec le parc de stationnement de la Maison des Arts et de la Culture (MAC) et la rangée d'arbres à conserver est à justifier.
- Si le descriptif présenté, identique à celui retenu pour la résidence séniors peut être conservé, la coupe schématique présentée aux paragraphes 1.3 et 2.3 du document 3 du dossier d'enquête intitulé « OAP » qui représente celle d'une maison individuelle doit être mise à jour pour un bâtiment collectif ou supprimée.

6. Le texte en anglais figurant aux paragraphes 1.6 et 2.6 du document 3 du dossier de l'enquête intitulé « OAP » comme source des représentations des revêtements de sol dans les descriptifs des 2 OAP « Rue de Boussy » et « Résidence Séniors » ainsi libellé :

« Overview of best practices for limiting soils sealing or mitigating its effects in EU-27 Commission européenne » doit être traduit en français.

Pour information, j'ai compris : « Aperçu des meilleures pratiques pour limiter l'imperméabilisation des sols ou en atténuer les effets dans l'UE-27 de la Commission Européenne »

7. Le classement en zone UL du terrain accueillant le projet de construction du centre culturel et culturel musulman (Mosquée) sur un ancien parc de stationnement de la rue Alphonse Daudet peut générer des contraintes complémentaires lors de l'instruction en cours de la demande autorisation de construire.
8. **L'arrêté inter préfectoral n° 2420 du 18 juillet 2012** portant DUP, autorisations de prélèvement et de distribution d'eau potable en vue de la consommation humaine dans la nappe du Champigny Nord pour les captages de Bréant, Saint Thibaut et Les Vinots **doit être complété en ajoutant ses annexes, indispensables pour préciser les parcelles sises sur Epinay-sous-Sénart impactées par les périmètres de protections rapprochée et éloignée des dits captages.**
9. **Les autres modifications proposées par le présent projet de révision du PLU respectent les choix du PADD validé par le conseil municipal d'Épinay-sous-Sénart et les orientations du SDRIF.**

5.3 SUR L'ÉVOLUTION DU PADD

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable respecte l'esprit des orientations retenues par conseil municipal de s'appuyer sur le site géographique exceptionnel du méandre de l'Yerres pour affirmer la spécificité d'Épinay-sous-Sénart, un territoire dynamique, vecteur de bien-être et de cohésion sociale en respectant le contexte régional dans lequel la commune s'inscrit comme décrit dans le Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF).

Ce PADD est organisé en 3 axes majeurs pour :

- a) **Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité,**
- b) **Engager le territoire dans la transition écologique,**
- c) **Accompagner le renouvellement du territoire d'Épinay-Sous-Sénart.**

5.4 SUR LES ÉVOLUTIONS DU DISPOSITIF RÉGLEMENTAIRE

Le projet de règlement est clair, bien documenté, détaillé, précis et facile à comprendre. La principale évolution du règlement réside en l'adoption d'un Coefficient Biotope par Surface (CBS) destiné à protéger la biodiversité du site.

Il correspond au rapport entre la surface éco-aménageable calculée en faisant la somme des différentes surfaces du site pondérées par des coefficients retenus en fonctions de leurs qualités en biodiversité divisée par la surface totale de la parcelle.

Par zone, les CBS retenus sont :

- N – zone naturelle : 1
- UC – quartier d'habitat collectif : 0,6
- UCa – quartier de Talma : 0,6
- UL – zone d'équipement : 0,6
- UH* - Secteur de projet rue Boussy : 0,5
- UD – tissu mixte du quartier de la Croix Rochopt : 0,5
- UG – secteurs d'habitat groupé du pourtour d'Épinay-sous-Sénart : 0,5
- UI – zone d'activité : 0,4
- UCc – le Coeur de Ville – NPNRU : 0,25
- UA – zone urbaine mixte du Vieux bourg : 0,2
- UCb – quartier du Relais Ouest : 0,2
- UCd – Avenue Charles Gounod : 0,2
- UH – quartier pavillonnaire du Vieil Épinay : pas de CBS

Par secteurs, plusieurs données réglementaires évoluent dont, notamment :

- En zone UH, la hauteur des bâtiments limitée à R+2+C avec une hauteur maximale de 10 m à l'égout de toiture ou à l'acrotère dans le PLU en vigueur devient limitée à 7 m à l'égout ou l'acrotère et 10 m au faitage.
- En zone UH, 20% de la surface de plancher doit être affectée à des T1 ou T2
- Par contre **la zone UH doit prévoir 2 places de stationnement par logement y compris les T1 et T2** alors que pour la zone UA le ratio requis n'est que de 1.5 places de stationnement par logement.

- Une sous zone UH* est créée pour l'OAP rue de Boussy qui retient une emprise au sol de 15% de la surface du terrain contre 10% pour la zone UH et un coefficient CBS de 0.6 pour un CBS nul pour la zone UH
- La future Mosquée et la future Résidence sénior sont classées en zone UL
- Les parcs de stationnement des ensembles d'habitation doivent inclure des bornes de rechargement électriques

Cette évolution conduit à une meilleure protection de la biodiversité en limitant l'artificialisation des parcelles.

5.5 SUR LA CREATION DE DEUX EMPLACEMENTS RERVES

Les emplacements réservés par le présent projet de révision générale du PLU sont recensés dans le tableau qui suit :

Numéro	Localisation	Destination	Parcelles	Superficie totale (m ²)	Bénéficiaire
1	Parcelle RFF	Emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace piéton et cycliste, et paysager	AK 39 et 40	1720	Commune
2	Rue de Quincy	Création d'un déchetterie	AI 7	4937	Communauté d'Agglomération Val d'Yerres Val de Seine

Leur présence dans le document 4.4 du projet de révision du PLU respecte les dispositions de l'article L.154-41 du code de l'Urbanisme.

5.6 SUR LES AVIS DES PERSONNES PUBLIQUES ASSOCIEES (PPA)

5.6.1 Sur la consultation des Personnes publiques associées

Le Porter à connaissance (PAC) a été adressé à 34 personnes publiques associées (PPA) le 03/04/2023 pour la majorité (33) et notifié à la dernière le 11/04/2023.

Parmi les 10 Personnes Publiques Associées qui ont répondu, 8 ont fourni un avis.

L'analyse du tableau récapitulatif joint ci-après confirme que :

- La majorité des dossiers (32) a été reçue au plus tard le 06/04/2023.
- L'envoi adressé à Monsieur le Maire de la Commune de Boussy-Saint-Antoine le 03/04/2023 n'a été notifié que le 04/05/2023.
- Le dernier dossier transmis a été reçu le jour de sa notification le 11/04/2023.

Le tableau de synthèse qui suit présente les détails de cette consultation :

Classification des PPRL - Révision générale du PLU (montée à partir de PADIS)

N°	NOM	ADRESSE	M	P	REMARQUES	SOLDES		SOLDES		SOLDES		SOLDES	
						PLU	PLU	PLU	PLU	PLU	PLU	PLU	PLU
1
2
3
4
5
6
7
8
9
10
11
12
13
14
15
16
17
18
19
20
21
22
23
24
25
26
27
28
29
30
31
32
33
34
35
36
37
38
39
40
41
42
43
44
45
46
47
48
49
50

5.6.2 Sur les avis des Personnes publiques associées

En réponse, en accord avec les dispositions de l'article L 153-16 du Code de l'urbanisme la commune d'Épinay-sous-Sénart a reçu les 10 réponses (9 écrites et 1 verbale) qui suivent comprenant les 8 avis reçus à savoir :

1. Avis MRAe APPIF-2023-054 le 06-07-2023
2. Avis ARS le 15-05-2023
3. Réponse CA Grand Orly Seine Bièvre le 22-05-2023 qui précise ne pas formuler d'avis.
4. Avis RTE le 31-05-2023 (7 documents)
5. Avis de la Chambre de l'Agriculture du le 20-06-2023
6. Avis SyAGE le 26-06-2023 (2 documents dont l'avis de la CLE du SAGE de l'Yerres)
7. Avis CDPENAF le 11-07-2023
8. Avis Préfecture le 26-07-2023
9. Avis Département de l'Essonne le 09-08-2023
10. En complément, la Commune de Boussy-Saint-Antoine a informé oralement la Commune d'Épinay-sous-Sénart qu'elle ne donnait aucun avis.

Les 8 avis reçus se répartissent comme suit :

1. Dans son avis MRAe APPIF-2023-054 du 06/07/2023 la **Mission régionale d'autorité environnementale (MRAe)** a formulé 11 recommandations.
2. **L'ARS** a émis un avis favorable et a attiré l'attention du Maître de l'ouvrage au sujet des proliférations de plantes invasives et des moustiques tigres ainsi que des pollutions sonores.
3. **RTE** a émis fourni l'ensemble des réseaux électriques à respecter dans le PLU et attire l'attention de la commune sur le fait qu'un espace boisé dans lequel une ligne électrique aérienne existe ne peut pas être classé.
4. **La Chambre de l'Agriculture a émis un avis favorable.**
5. **Le SyAGE** a transmis les 2 documents suivants : L'avis de la CLE du SAGE de l'YERRES et le document synthétique approfondi du PAPI relatif à Epinay-sous-Sénart.

La CLE du SAGE de l'Yerres a émis un avis favorable sous réserve, notamment de la prise en compte de ses remarques relatives aux périmètres de protections rapprochés des captages et sur son souhait de classer en espace réservé, pour le SyAGE ou une collectivité (commune ou intercommunalité), le secteur du ru Daniel (en particulier les zones non encore bâties), dans un objectif de réouverture future de ce ru canalisé ainsi que de ses remarques, recommandations et réserves dont, notamment le respect des périmètres de protection des captages et le souhait de classer.

6. **La CDPENAF** a émis un avis favorable et invité, pour l'Espace Boisé Classé des bords de l'Yerres, la commune à préciser son projet de gestion des espaces forestiers avec l'appui des sévices de l'Etat dont, notamment l'inspectrice et l'ABF.
7. **La Préfecture de l'Essonne** a émis un **avis favorable** sur le PLU arrêté, **sous réserve** de la prise en compte de ses remarques relatives au potentiel d'accueil au sein du bâti existant, à la protection des espaces boisés aux abords du site classé de la vallée de l'Yerres, ainsi que de la prise en compte des 19 observations formulées en annexe de son avis dont, notamment :

a. **Au sujet de l'aléa retrait-gonflement des argiles :**

La commune est située en zone d'aléa moyen à fort du risque de retrait-gonflement des argiles.

Les secteurs d'OAP rue Henri Lot et rue de Boussy sont concernés par un aléa fort.

Au vu de la sensibilité du territoire au risque de retrait-gonflement des argiles, la cartographie doit être mise à jour et le règlement devrait faire un renvoi au décret no 2019-495 du 22 mai 2019 relatif à la prévention de ce risque et aux techniques particulières de construction préconisées (voir en remarques annexes à cet avis).

b. **Au sujet du risque d'inondation**

Le risque d'inondation par débordement de l'Yerres et par remontées de nappe est bien identifié.

Le Plan de Prévention du Risque d'Inondation (PPRi) de la Vallée de l'Yerres est cité et annexé au PLU.

Pour rappel, toutes les communes dotées d'un Plan de Prévention des Risques ont obligation de réaliser un Plan Communal de Sauvegarde

(PCS), ce qui n'a pas encore été fait à Épinay-sous-Sénart malgré les risques (inondation, rupture de digue..) présents sur la commune.

c. Au sujet des Espaces Boisés Classés (EBC) :

Si le nouveau projet de PLU a correctement retranscrit les EBC qui avaient été supprimés précédemment sur la forêt domaniale de Sénart (protégée par une servitude relative aux forêts de protection), il demeure des suppressions d'EBC non justifiées sur l'ensemble des berges de l'Yerres, identifiées au SDRIF en espace vert clair (espaces verts et espaces de loisirs) et faisant partie du site classé de la vallée de l'Yerres.

Le PADD (p 6) évoque un projet de reboisement et le souhait de faire des Berges de l'Yerres « *un véritable lieu de rencontre* » : *développer la signalétique afin de permettre une meilleure accessibilité, développer l'agriculture urbaine, faire des aménagements légers, tels que des bancs, des pontons, des passerelles, des zones de pique-nique, des parcours de santé, accompagner la réalisation du tour de ville afin de doter la commune de chemins piétons ou cyclables agréables pour les usagers, sanctuariser certains espaces naturels.*

Il est attendu que le projet de PLU soit plus explicite concernant les boisements (actuels et futurs) et sur les éventuels déclassements d'EBC qui ne devront concerner que les espaces ayant vocation à accueillir des installations et des équipements.

d. Au sujet du sous-secteurs des zones naturelles :

La zone naturelle a fait l'objet d'une nouvelle définition de ses sous-secteurs, afin de mieux prendre en compte les différents usages et aménagements dont elle pouvait faire l'objet.

Aussi, la zone N comprend notamment un sous-secteur Na qui s'applique sur 8 lieux distincts et dont **le règlement autorise (en sus de ce qui est admis en zone N) les aménagement légers (liés aux activités de sports, loisirs, tourisme), les autres équipements recevant du public (comme des locaux associatifs, une ferme pédagogique, etc.) à condition que leur emprise au sol n'excède pas 25 m² et les installations nécessaires à l'agriculture urbaine, telles que des serres, à condition qu'elles n'excèdent pas 50 m².**

Mal maîtrisé, cet objectif peut conduire à un mitage progressif du milieu naturel. **Aussi, le PLU gagnerait à préciser la nature exacte des aménagements envisagés par secteur et la manière dont ils préservent les corridors écologiques.**

e. Au sujet des 2 OAP Rue de Boussy et Résidence séniors rue Henri LOT :

- Page 55 : (analyse des deux OAP sectorielles), il est indiqué que les OAP Rue de Boussy et Rue Henri Lot ne présentent pas d'impact négatifs sur l'environnement.

Cette affirmation est à nuancer. Les évolutions et mesures prévues limitent les impacts sur l'environnement mais ont forcément un impact sur un milieu.

- Ces OAP sont par ailleurs situées respectivement en partie et en totalité en zones humides probables selon la cartographie de la DRIEAT : aucune étude de la part du SYAGE ou d'un autre opérateur n'a été menée sur ces

secteurs pour exclure l'existence de zones humides.

Il convient d'ajouter qu'une étude pédologique et une étude floristique devront être menées pour lever l'incertitude concernant le caractère humide de ces parcelles.

- Les OAP sectorielles sont concernées en partie ou totalement par les nuisances sonores occasionnées par le RER D entraînant des obligations en matière d'isolation qui s'appliquent dans une bande de 300 mètres, bien que les arrêtés départementaux relatifs aux différents classements sonores soient annexés au PLU, les OAP gagneraient à mettre en exergue les obligations des constructeurs en intégrant la disposition suivante " **une réflexion sur l'aménagement des sites visant à limiter les façades exposées au bruit, à étudier la distribution interne des pièces et la forme de l'habitat, ou encore à organiser des espaces calmes à l'arrière des bâtis doit être menée**"

f. Au sujet de l'OAP Trame verte et Bleue :

L'OAP trame verte et bleue témoigne d'une réelle ambition du PLU de préserver les continuités écologiques à l'échelle de la commune, notamment par la préservation des cœurs d'îlots végétalisés.

Elle tend cependant à confondre continuités écologiques et continuités paysagères ou circulations douces.

Elle met l'accent sur les usages sociaux et la connexion entre les espaces urbains et espaces naturels, mais ne précise pas comment la commune envisage de travailler sur les obstacles à la trame bleue identifiées ou sur le renforcement des continuités pour la faune et la flore.

8. Le Conseil Départemental de l'Essonne (CD91) a émis un avis favorable sur le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté, et formulé 16 recommandations ou précisions dont, notamment celles qui suivent :

- a. Pour Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) intitulée « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire spinolien ». préciser que ces aménagements concernent une route départementale (RD 94) et qu'ils devront être validés par le CD91., Celle-ci concerne, pour partie, la RD 94 dans la mesure où elle traite des deux principales entrées de ville.
- b. Pour respecter la législation en vigueur, les zonages d'assainissement et des eaux pluviales doivent être annexés au PLU (article R 151-53 du code de l'urbanisme). Des informations complémentaires, à ce sujet et sur des thèmes connexes, vous sont exposées en annexe
- c. Pour l'OAP « Confirmer la place de la biodiversité sur le territoire spinolien » de la trame verte et bleue, parmi les objectifs, affichés dans le sous chapitre (3.1.1) relatif à la trame bleue, figure le maintien ou la restauration des berges.

Il serait souhaitable de compléter cet objectif en précisant qu'il est également nécessaire de maîtriser la sur-fréquentation, ainsi que les cheminements sauvages qui peuvent dégrader les berges du fait de l'absence de végétation qui risque d'entraîner une fragilisation de ces dernière.

5.6.3 Sur la réponse du Maître de l'ouvrage à la MRAe, à la CDPENAF et aux Personnes Publiques Associées (PPA)

Dans son mémoire en réponse à l'Avis délibéré de la Mission Régionale d'Autorité environnementale (MRAe) n°2022_066 du 29/09/2022 et aux avis des PPA, la commune d'Épinay-sous-Sénart :

1. Répond aux remarques de la MRAe, en justifiant certains éléments du dossier et confirme que les demandes de compléments seront intégrées dans le dossier de PLU révisé soumis à l'approbation du conseil municipal.
2. **Répond en détail aux préconisations et remarques de RTE** en précisant qu'elles seront toutes intégrées dans le règlement,
3. **Répond en détail aux 4 préconisations, 7 remarques et 11 réserves du SyAGE** en confirmant que toutes les demandes d'ajouts, de corrections et d'insertions de documents complémentaires seront honorées et en précisant celles traitées dans le dossier.
4. Précise que la réponse apportée à la sollicitation de la CDPENAF est identique à celle présentée pour la même interrogation portée à l'alinéa 1 e ci-avant en réponse à la recommandation 7 de la MRAe qui justifie le plan d'abattage retenu par le projet.
5. **Confirme qu'elle honorera les 19 observations formulées par la Préfecture de l'Essonne**
6. **Répond en détail aux 4 préconisations et 12 remarques du Conseil Départemental de l'Essonne** en confirmant que toutes les demandes d'ajouts, de corrections et d'insertions de documents complémentaires seront honorées.

5.6.4 Conclusion du commissaire enquêteur

En ma qualité de commissaire enquêteur, après avoir analysé l'ensemble des observations, remarques, préconisations et réserves présentées par la MRAe, la CDPENAF et les Personnes Publiques Associées (PPA) je suis en mesure de détailler mon avis comme suit :

1. Les contributions de la MRAE, de la CDPENAF et des personnes publiques associées (PPA) sont complètes, détaillées et très pertinentes,
2. La mobilisation de ces acteurs a permis de compléter le projet de révision générale du PLU présenté au public, notamment, par :
 - a. La correction de plusieurs imprécisions,
 - b. La mise à jour de quelques dates de documents de base du PLU
 - c. Leurs conseils et leurs analyses.
3. **Le mémoire en réponse du Maître de l'ouvrage** à la Mission Régionale de l'Autorité environnementale (MRAe), à la CDPENAF et aux Personnes Publiques Associées (PPA), **joint au dossier de la présente enquête publique** durant toute sa durée **est complet, exhaustif et pertinent.**
4. ***J'ai pris bonne note de l'engagement du Maître de l'ouvrage à prendre en compte toutes les observations, recommandations, remarques, préconisations***

et réserves présentées par la MRAe, la CDPENAF et les PPA pour corriger et compléter son projet de révision générale de son PLU et pour lancer plusieurs études complémentaires avant son approbation par son Conseil Municipal.

5.7 SUR LA PUBLICITE DE L'ENQUETE

5.7.1 Les affichages légaux sur le site

L'avis d'ouverture de l'enquête (**PJ 10**) stipulés par l'arrêté n° 106 / 2023 du 12/07/2023 (**PJ 7**) par lequel Monsieur le Maire d'Épinay-sous-Sénart a prescrit l'ouverture de la présente enquête a été affiché le 10/08/2023 sur 11 panneaux règlementaires localisés sur le Procès-verbal d'affichage initial établi par Madame Léa Maillard, Agent assermentée (**PJ 11**).

A la suite de ma décision, notifiée à Monsieur le Maire le 17/09/2023 (**PJ 20**) de prolonger l'enquête publique jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11h45, l'avis de prolongation de l'enquête publique (**PJ 12**) a été affiché sur ces 11 panneaux localisés précisément sur les certificats d'affichages initial (**PJ 13a**) et final (**PJ 13b**) établis par Monsieur le Maire le 06/10/2023 que j'ai ajouté au dossier.

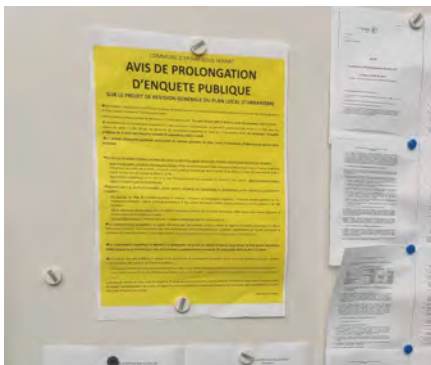
En complément, ces avis sont restés sur le site de la commune jusqu'à la fin de l'enquête, le samedi 30 septembre 2023 à 11h45 (Voir extrait ci-dessus).

Lors de mes permanences et de mes visites du site, j'ai constaté leur présence comme en attestent les photos qui suivent :

Affichage 50 rue de Boussy 23/09/2023



Affichage à la mairie le 30/09/2023



Extrait de l'affichage sur le site de la Mairie le 29/09/2023



5.7.2 Les parutions dans la presse

Les avis de publicité de l'enquête ont été publiés par les soins de la commune dans les 2 journaux locaux suivants : « Le Parisien édition 91 » et « Le Républicain »

- Le 10/08/2023 dans « Le Républicain » (PJ 14)
- Le 10/08/2023 dans « Le Parisien" Edition 91 » (PJ 15)

Ces publications ont été répétées dans ces mêmes journaux :

- Le 31/08/2023 dans « Le Républicain »,
- Le 01 septembre 2023 dans « Le Parisien Edition 91 ».
- Les attestations des parutions de « Le Républicain (PJ 16) et de « Le Parisien » (PJ 17) confirment ces dates.

En accord avec les dispositions de l'article L 123-10 du code de l'Environnement, l'avis de prolongation de l'enquête publique a été porté à la connaissance du public avant la clôture initiale de l'enquête fixée au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30 dans « Le Républicain » (**PJ 18**) et dans « Le Parisien édition 91 » (**PJ 19**) dans les mêmes conditions que l'avis d'ouverture de l'enquête le 28/09/2023.

5.8 SUR LA CONSULTATION ET L'INFORMATION PREALABLES

Par délibération n° 222/2016 en date 19 avril 2016 (PJ 2), le Conseil Municipal a prescrit la révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Épinay sous Sénart qui s'applique sur l'ensemble du territoire communal.

A cette occasion, en accord avec les dispositions du code de l'urbanisme dont, notamment, celles de ses articles L. 300-2 et L. 300-3, le Conseil Municipal a délibéré sur les modalités de la concertation associant, pendant toute la durée de l'élaboration du projet les habitants et toutes les autres personnes concernées (dont les acteurs institutionnels prévus aux articles L. 123-6 et suivants).

A la suite de ce débat, le Conseil Municipal a décidé d'engager une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées par la révision du Plan Local d'Urbanisme qui se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local de l'urbanisme par le Conseil municipal et sera mise en œuvre à minima selon les modalités suivantes :

- Une communication régulière pour informer les habitants sur les différentes étapes de la révision du PLU •
- . Sur le site internet de la Ville (www.ville-epinay-senart.fr) avec une page dédiée ; - Via une lettre du Maire aux habitants ;
- .Par des encarts informatifs dans le bulletin municipal (le « SpinoMag' ») ;
- Par la libre consultation du dossier de révision disponible en Mairie tout au long de la procédure pour informer le public des avancées du projet.
- Une concertation dans le cadre d'une démarche de co-construction permettra aux Spinoliens de poser leurs questions et de réagir au projet de la Municipalité et ainsi de nourrir le projet de leurs idées et remarques via :
 - Des réunions publiques ;
 - Des discussions avec les instances communales de la démocratie participative ;
 - Des ateliers participatifs thématiques ;
 - Un recueil d'avis (enquête, questionnaire...) ;
 - Des permanences lors d'événements de la Ville ;
- La consultation des personnes publiques associées.

Durant toute la période d'élaboration, **ces modalités ont été mises en œuvre comme suit :**

1. Une page internet dédiée au Plan Local d'Urbanisme et à sa procédure de révision est disponible sur le site internet de la ville d'Épinay-sous-Sénart. Le PADD débattu en Conseil Municipal est également téléchargeable. L'ensemble des éléments mis à

la disposition du public sur cette page est disponible dans le *Document Complémentaire n°1*.

2. Le Maire s'est adressé à la population à travers les multiples articles publiés dans le SpinoMag'. (Se référer au *Document Complémentaire n°2*).
3. Plusieurs encarts ont été publiés dans le SpinoMag, certains ont servi à communiquer à la population la réalisation des différents ateliers dans le cadre de la procédure, et d'autres ont servi à communiquer sur la procédure en elle-même. Une partie de ces encarts ont été rassemblés au sein du *Document Complémentaire n°2*.
4. Le PLU était disponible en Mairie tout le long de la procédure sur demande des intéressés auprès de l'accueil.
5. Une concertation des Spinoliens comprenant :

- a. **Une réunion publique présidée par Monsieur le Maire a été réalisée le lundi 28 novembre 2022. Il a été présenté les documents règlementaires travaillés lors des différents ateliers. Le compte rendu de la réunion est présenté dans le Complémentaire n°3.**

La photo qui suit, extraite du Compte rendu témoigne de la présence et de l'intérêt du public



- b. Le 18, 19 et 20 mai 2022 différents élus ainsi que le Maire ont rencontré les habitants dans plusieurs quartiers de la ville : devant l'Hôtel de ville, sur la place du relais ouest et devant la poste, afin de discuter des enjeux de la procédure de révision du PLU. Une communication a été réalisée grâce à un tractage et à une publication sur le site internet de la ville (Cf. Document Complémentaire n°4).
- c. Plusieurs ateliers ont été organisés par la commune : un atelier ouvert à tous dans le cadre du PADD le 3 juin 2022 ainsi que deux ateliers générationnels, un avec le Conseil Municipal des Jeunes et un second avec le Club des

Séniors. Enfin, un atelier participatif s'est tenu dans le cadre de la traduction règlementaire du PADD, le 16 novembre 2022. Les comptes-rendus des deux ateliers ouverts au public est disponible dans le Documents Complémentaires n° 5 et 6.

Ces deux documents témoignent de l'affluence comme suit :



- d. Lors des différents événements organisés par la commune, qu'ils aient directement ou indirectement dédié au PLU, des questionnaires ont été proposés et complétés par la population. Par exemple, le Document Complémentaire n°7 présente les questionnaires restitués sur le thème de l'élaboration du PADD.
 - e. Des permanences ont été réalisées lors des forum des associations en 2021 et 2022. La première a permis de présenter aux habitants la reprise de la procédure, et lors de la seconde a été présenté le Projet d'Aménagement et de Développement Durables débattu en Conseil Municipal. Plusieurs affiches, présentées dans le Document Complémentaire n°8, ont été exposées au sein d'un stand dédié à la procédure.
6. Une première réunion de présentation du PADD a eu lieu avec les PPA le 28 août 2022. Le compte rendu se trouve dans le Document Complémentaire n°9. Une deuxième réunion, le 07 septembre 2022, a permis de leur présenter le projet de traduction règlementaire. Le compte rendu de ses échanges peut être lu dans le Document Complémentaire n°10.

Par sa délibération n° 12/2023 du 22/03/2023 (PJ 1) le Conseil Municipal a approuvé le bilan de la concertation et arrêté le projet de révision générale de son PLU.

Pour conclure, à la suite de l'analyse des documents du dossier rappelé ci-dessus et de la consultation du site internet de la commune, je considère qu'en plus de respecter la législation en vigueur, cette consultation a été menée dans un réel soucis de transparence et de coopération.

5.9 SUR ES RENCONTRE AVEC LE MAITRE D'OUVRAGE :

5.9.1 Réunion de préparation du 11/08/2023

Au cours de cette réunion en présence de :

- Madame Léa MAILLARD Chef de projet – Service urbanisme en charge du projet
- Madame Sirin CALIK, Directrice générale Adjointe ST-U
- Monsieur Emmanuel GAUVRY, Adjoint au Maire chargé de la Transition écologique, des mobilités
- Monsieur Khellaf BENIDJER, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme, de l'aménagement et des travaux.

le projet de révision du PLU d'Épinay-sous-Sénart m'a été présenté en insistant sur les points suivant :

- A la suite de la saisine du Représentant de l'Etat en Essonne pour un contrôle de la légalité et de la véracité des comptes et du budget de la commune, la Cours Régionale des Comptes d'Île de France a conclu son analyse en actant au déséquilibre des comptes du budget primitif entraînant ainsi de prendre des mesures de redressement en vendant des biens communaux ou en augmentant les impôts locaux.
- Pour éviter une augmentation, des impôts locaux, la commune a décidé de se séparer d'une partie de la parcelle AD 144 accessible par la rue de Boussy et de créer l'OAP « Rue de Boussy» incluse dans la présente révision générale du PLU.
- Une mosquée sera construite sur un parc de stationnement désaffecté cédé par la commune à l'ACMVY
- Une seconde OAP est intégrée dans le projet de révision en vue de créer une résidence seniors rue Henri Lot.
- L'harmonisation de la zone UL en y classant tous les ouvrages et équipements publics et en sortant tous les ouvrages actuellement classés à tort dans cette zone.
En particulier, cette harmonisation conduit à classer le centre aéré de la Ville de Maisons Alfort en zone UL
- La suppression de l'emplacement réservé pour le cimetière et son nouveau classement en zone UI avec un nouvel emplacement réservé sur l'une des parcelles pour y construire une future déchetterie.
- L'abattage de peupliers malades dans l'Espace Boisé Classé (EBC) des bords de l'Yerres.

En raison des congés de la cheffe du projet, jusqu'au 10/08/2023, pour respecter les délais imposés par la procédure, l'organisation a été finalisée le mois précédent..

L'organisation du dossier dématérialisé a également été validée pour compléter le dossier et du registre papier traditionnel par un dossier informatique qui doit être mis à la disposition du public pour pouvoir être consulté 24h/24, 7j/7.

Ce dossier dématérialisé comprendra une adresse de messagerie permettant au public de déposer ses remarques ou propositions qui devront être consultables par tous les internautes.

Sur le lieu de l'Enquête Publique, un poste informatique permettra au public la consultation du dossier dématérialisé.

Pour conclure, nous avons convenu de visiter le site de l'enquête le 21/08/2023

5.9.2 Visite du site me du 21/08/2023

Pour compléter les informations transmises lors de ma réunion préalable du 11/08/2023, comme convenu, les quatre représentants de la commune présents à ladite réunion, m'ont fait visiter les sites intéressés par le projet de révision du PLU de la commune.

En particulier, cette visite m'a permis de constater que :

1. La future mosquée sera implantée sur un parc de stationnement vendu par la commune à la Communauté Culturelle Musulmane du Val d'Yerres (ACMVY) dont l'environnement actuel est représenté sur le panorama qui suit :



2. Le site de l'OAP « Rue de Boussy » est situé au droit du 19 de cette rue en sens unique vers la place Charles de Gaulle.
Un parc de stationnement non réglementaire situé, avec un terrain de football dont il est séparé par un merlon (butte de terre) (Photo qui suit) à l'intérieur d'une parcelle clôturée dont le portail était ouvert.
Ce parc de stationnement est occupé par plusieurs véhicules



3. Le site de l'OAP « Résidence seniors » rue Henri Lot situé proche de l'OAP « rue de Boussy » occupé par un bâtiment vacant et un bois qui sont protégés par une clôture fermée.

4. Les autres sites impactés par le présent projet de révision du PLU dont, notamment, La Zone Industrielle de la Forêt, l'espace réservé pour la future déchetterie, l'espace classé boisé siège d'abattage de peupliers infectés par un insecte, les sites classés de la Vallée de l'Yerres et de la Forêt de Sénart ainsi que les parcs de l' Europe et des orthodoxes proches de la Mairie.

5.9.3 Visite complémentaire du site du 23/09/2023

Pour analyser objective les observations portées sur le registre, souvent identiques et avoir remarqué lors de l'étude du dossier que les OAP « rue de Boussy » et « Résidence Séniors étaient situés dans le même environnement, à la suite de ma permanence du 23/09/2023, j'ai décidé de visiter en détail ces sites et, surtout de contrôler leur incidence sur la rue de Boussy et d'appréhender si un itinéraire de délestage vers le centre-ville était envisageable. Lors de cette randonnée pédestre, j'ai constaté ce qui suit :

1. L'étroitesse des trottoirs au début de la rue de Boussy (au carrefour avec la rue de Rochau) ainsi que la signalisation pour piétons vers l'ancienne mairie (Photo 1).
2. La situation de l'OAP « rue de Boussy » dans son voisinage immédiat.
3. La composition de cette OAP qui comprend :

- a. La ruelle de liaison entre la rue de Boussy et le parc de stationnement de la MAC permettant aux piétons d'accéder au groupe scolaire « La Croix Rochopt »
- b. Le centre de loisirs situé au 19 rue de Boussy.
- c. Un terrain de football désaffecté et son ancien parc de stationnement
- d. Chaque entité est séparée des autres par des clôtures spécifique.
- e. Côté opposé au 19 rue de Boussy, le terrain d'emprise de l'OAP est plus haut que le chemin d'accès à la propriété voisine en descente par rapport à la rue de Boussy
- f. Panoramas :
 - i. Situation du site dans son environnement :



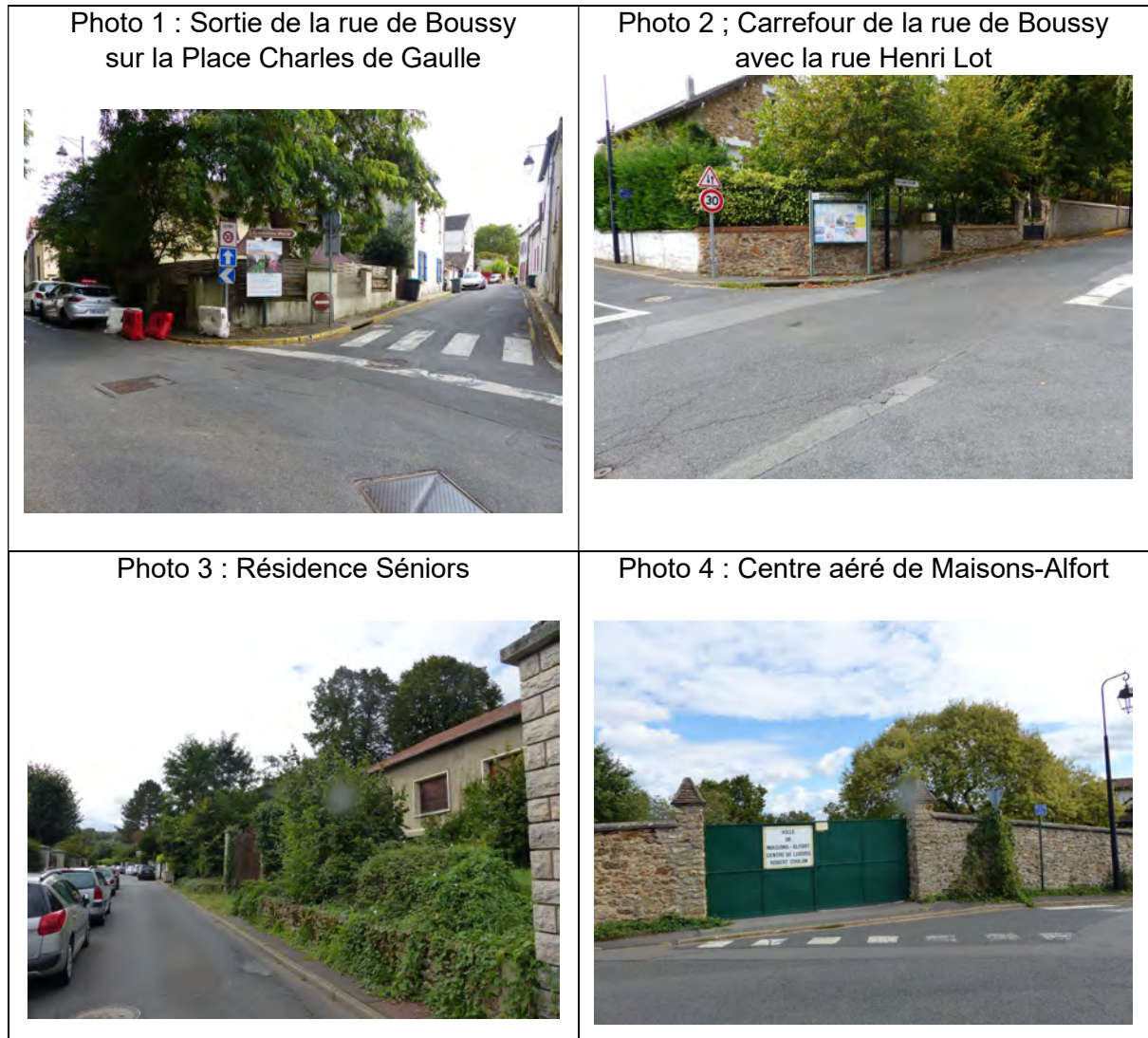
- ii. Vue d'ensemble de l'OAP :



- g. Si les terrains situés après celui de l'OAP (vers le rue Henri Lot me semblent présenter un faciès de zone humide, celui-ci ne me semble pas évident pour l'emprise de la dite OAP.
4. Au droit du 50 rue de Boussy, la rue de Boussy croise les rues de la Croix Rochopt et la rue Henri Lot (Photo 2)
5. Située en face du 9 et à côté du 10, le site de l'OAP « Résidence séniors » semble être située au 8 rue Henri Lot soit à 4 propriété pavillonnaires de son début au droit de la rue de Boussy elle comprend un pavillon et un terrain boisé qui ne semblent pas entretenus (Photo 3).
6. En poursuivant mon cheminement, j'ai pu constater que :

- a. Au droit de l'allée des vignes, face au 33 rue Henri Lot, cette rue se poursuit en sens unique en montant jusqu'à la voie ferrée qu'elle longe un moment pour déboucher sur la rue de Quincy au droit du centre aéré de la commune de Maisons-Alfort (Photo 4).
- b. En descendant le rue de Quincy on arrive sur la rue de la Foret qui descend sur la rue du Général de Gaulle.

7. Photos :

5.9.4 Visite complémentaire du site du 28/09/2023

Pour analyser objective les observations portées sur le registre, souvent identiques et avoir remarqué lors de l'étude du dossier que les OAP « rue de Boussy » et « Résidence Séniors » étaient situés dans le même environnement, à la suite de ma permanence du 23/09/2023, j'ai décidé de visiter en détail ces sites et, surtout de contrôler leur incidence

sur la rue de Boussy afin d'appréhender si un itinéraire de délestage vers le centre-ville était envisageable.

Lors de cette randonnée pédestre, j'ai constaté ce qui suit :

1. L'étroitesse des trottoirs au début de la rue de Boussy (au carrefour avec la rue de Rochau) ainsi que la signalisation pour piétons vers l'ancienne mairie (Photo 1).
2. La situation de l'OAP « rue de Boussy » dans son voisinage immédiat.
3. La composition de cette OAP qui comprend :
 - a. La ruelle de liaison entre la rue de Boussy et le parc de stationnement de la MAC permettant aux piétons d'accéder au groupe scolaire « La Croix Rochopt »
 - b. Le centre de loisirs situé au 19 rue de Boussy.
 - c. Un terrain de football désaffecté et son ancien parc de stationnement
 - d. Chaque entité est séparée des autres par des clôtures spécifiques.
 - e. Côté opposé au 19 rue de Boussy, le terrain d'emprise de l'OAP est plus haut que le chemin d'accès à la propriété voisine en descente par rapport à la rue de Boussy
 - f. Panoramas :
 - i. Situation du site dans son environnement :



- ii. Vue d'ensemble de l'OAP :



- g. Si les terrains situés après celui de l'OAP (vers le rue Henri Lot me semblent présenter un faciès de zone humide, celui-ci ne me semble pas évident pour l'emprise de la dite OAP.

4. Au droit du 50 rue de Boussy, la rue de Boussy croise les rues de la Croix Rochopt et la rue Henri Lot (Photo 2)
5. Située en face du 9 et à côté du 10, le site de l'OAP « Résidence séniors » semble être située au 8 rue Henri Lot soit à 4 propriétés pavillonnaires de son début au droit de la rue de Boussy elle comprend un pavillon et un terrain boisé qui ne semblent pas entretenus (Photo 3).
6. En poursuivant mon cheminement, j'ai pu constater que :
 - a. Au droit de l'allée des vignes, face au 33 rue Henri Lot, cette rue se poursuit en sens unique en montant jusqu'à la voie ferrée qu'elle longe un moment pour déboucher sur la rue de Quincy au droit du centre aéré de la commune de Maisons-Alfort (Photo 4).
 - b. En descendant la rue de Quincy on arrive sur la rue de la Forêt qui descend sur la rue du Général de Gaulle.

7. Photos :

Photo 1 : Sortie de la rue de Boussy sur la Place Charles de Gaulle



Photo 2 ; Carrefour de la rue de Boussy avec la rue Henri Lot



Photo 3 : Résidence Séniors



Photo 4 : Centre aéré de Maisons-Alfort



5.10 DEROULEMENT DES PERMANENCES

A la suite de l'arrêté n° 106/2023 en date du 12/07/2023 (**PJ 7**) de Monsieur le Maire d'Épinay-sous-Sénart prescrivant l'ouverture de la présente enquête publique, j'ai analysé le dossier présenté au public et ai assuré, 5 permanences suivantes :

1. Le lundi 28 août 2023 de 15 heures à 18 heures
2. Le jeudi 14 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
3. Le samedi 23 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45,
4. Le Jeudi 28 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
5. Le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45.

Ces permanences comprennent quatre des cinq prévues dans le dit arrêté plus une complémentaire le 30/09/2023 de 9 heures à 11 heures 45 en remplacement de celle du 09/09/2023 de 9 heures à 11 heures 45 que je n'ai pas pu honorer en raison de contamination par le virus COVID-19 le 06/09/2023.

En effet, à la suite de mon test PCR positif en date du 06/09/2023 mon médecin traitant m'a demandé, le 08/09/2023 après-midi, de ne pas rencontrer de public avant le 12/09/2023.

A la suite de mon analyse des 3 observations portées sur le registre par la Famille RETIVEAU, Monsieur Jean François FACHE et Madame Marie FACHE qui, en l'absence des commissaires enquêteurs titulaire et suppléant souhaitaient l'organisation d'une permanence supplémentaire de remplacement, j'ai décidé, en accord avec les représentantes de l'Autorité organisatrice de l'enquête en charge du projet, de prolonger la présente enquête jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11h45 et d'organiser une dernière permanence complémentaire le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45.

En accord avec les dispositions du code de l'Environnement dont, notamment, ses articles L 123-9, L 123-10 et L 123-13, j'ai notifié à Monsieur le Maire, ma décision dans ma correspondance du 17/09/2023 (**PJ 20**).

l'avis de prolongation de l'enquête publique a été affiché et publié dans les délais requis.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu treize personnes qui ont déposé onze observations.

Après avoir clos le registre papier d'enquête publique le samedi 30 septembre 2023 à 11h45, je l'ai conservé pour analyser les 24 observations et propositions du registre papier, manuscrites ou dactylographiées.

Pour respecter la réglementation et les dispositions de l'article 3 de l'arrêté n° 106 / 2023 du 12/07/2023 d'ouverture de l'enquête, à ma demande, les liens de dépôt et de consultations des observations électroniques ont été désactivés à la fin de ladite enquête le 30/09/2023 à 11h45

A la clôture de l'enquête, le 30/09/2023 à 11h45, 27 personnes ont déposé 24 observations ou propositions manuscrites (20), par lettres (3) ou dactylographié (1).

Parmi ces observations, 2 (n° 4 et n° 7) ont été déposées par la même personne (Madame FACHE) et une (n° 22) ne comporte qu'une signature illisible.

Après consolidation, le registre clos comprend 22 observations exploitables déposées par 25 personnes.

Un courrier cacheté à mon attention m'a été remis en mairie et annexés dès réception au registre le 18/09/2023 (observation 9)

Au cours de mes permanences, deux courriers et une note dactylographié m'ont été remis en mains propres par :

- L'ACMVY le 28/09/2023 (Référence 18)
- Madame LALE et Monsieur KOZEBROCKI (Référence 23)
- Les enseignants de l'école élémentaire Croix Rochopt (Référence 19)

Quatre courriels ont été déposés dans la messagerie dédiée à l'enquête publique et ont été annexés sans délai au registre dématérialisé

5.11 RECUEIL DU REGISTRE

À la fin de l'enquête publique, samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45, j'ai conservé la totalité des pièces du dossier papier consultable en mairie et, après l'avoir clos, le registre d'enquête publique pour analyser les observations des personnes reçues. En accord avec la réglementation en vigueur, à ma demande, le registre dématérialisé a cessé d'être visible sur le site dédié le samedi 30 septembre 2023 à 11 heures 45.

5.12 SUR LES OBSERVATIONS DU PUBLIC

5.12.1 Information du Maître de l'ouvrage

Au terme de l'enquête publique qui s'est déroulée du lundi 28/08/2023 à 8h30 au samedi 30/09/2023 à 11h45 inclus, en accord avec l'arrêté de Monsieur le Maire n° 106 / 2023 du 12 juillet 2023 (**PJ 7**) prescrivant l'ouverture de la dite enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Épinay sous Sénart, après avoir analysé le dossier présenté au public et avoir assuré les 5 permanences décrites au paragraphe 5.10 ci-avant, en accord avec les dispositions de l'article R 123-18 du code de l'Environnement, j'ai remis et commenté mon procès-verbal de synthèse (**PJ 8**) au cours de ma réunion du 09/10/2023, en présence de :

- Madame Léa MAILLARD Cheffe de projet – Service urbanisme en charge du projet
- Madame Sirin CALIK, Directrice générale Adjointe ST-U
- Monsieur Emmanuel GAUVRY, Adjoint au Maire chargé
- de la Transition écologique, des mobilités
- Monsieur Khellaf BENIDJER, Adjoint au Maire chargé de l'Urbanisme, de l'aménagement et des travaux qui représentait Monsieur le Maire.

Après consolidation, le registre papier clos comprend 22 observations exploitables déposées par 25 personnes.

En complément, 4 courriels ont été déposés sur le registre dématérialisé les 22/09/2023 par Madame le Maire de Maisons-Alfort, 26/09/2023 par la famille NERA, 28/09/2023 par Monsieur DURROY et 29/09/2023 par la famille FEUILLETTEL

Au cours de cette réunion, j'ai eu l'honneur de porter à leur connaissance les observations et propositions que j'ai reçues ainsi que mes propres interrogations, à savoir :

5.12.1.1 Au sujet de l'OAP rue de Boussy (observations 2 à 12, 14 à 17, 19, 21, 23 et 24 plus les 2 courriels des 26 et 29 septembre 2023)

- a. La majorité des riverains de la rue de Boussy est opposée au projet pour les raisons suivantes :
 - i. 40 appartements représentent une population quasiment équivalente à celle de la rue de Boussy et ce, en un lieu unique
 - ii. La circulation rue de Boussy est limitée à une extrémité par un véritable goulet d'étranglement. Un surcroît de circulation n'apportera que des désagréments sonores et de la pollution
 - iii. Trop d'incertitudes pèsent sur la destination de ces logements : Appartiendront-ils à un promoteur privé qui les vendra à de futurs propriétaires ou à la municipalité qui pourra les proposer à la location ?
 - iv. Des impacts pédagogiques, écologiques et démographiques sur le Groupe scolaire de La Croix Rochopt
- b. Le projet les inquiète pour les raisons suivantes :
 - i. Le haut de la rue de Boussy (du carrefour rue de la Croix Rochopt jusqu'au stop place du Général de Gaulle) compte actuellement environ une cinquantaine de maisons/logements.
 - ii. Le projet de la rue de Boussy prévoyant la construction de 40 logements doublerait le nombre de foyers et de voitures et engendrerait une augmentation importante de circulation dans le quartier et des problèmes de stationnement.
 - iii. La fin de la rue de Boussy est très étroite et génère déjà des difficultés pour les piétons qui, à l'endroit le plus étroit, doivent se coller au mur d'une maison lorsqu'une voiture passe et ne permet pas de circuler avec une poussette.
 - iv. L'école de la Croix Rochopt a la chance actuellement d'avoir un espace vert qui permet aux enfants de profiter d'un espace de verdure qu'il serait dommage de leur enlever.
 - v. Sur cette parcelle, un grand nombre d'arbres de hautes tiges magnifiques sont présents et on voit mal comment le projet de construire 40 logements pourrait les épargner.

- vi. Si le projet de résidence Séniors de la rue Henri Lot est intéressant, il engendrera un accroissement complémentaire de véhicules
- c. Dans l'hypothèse de la réalisation du projet, ils souhaitent :
 - i. De réduire le nombre de bâtiments et de logements,
 - ii. D'implanter les bâtiments parallèlement à celui du centre de loisir du 19 rue de Boussy soit avec les pignons côté rue et école comme illustré sur la coupe type du projet,
 - iii. De supprimer la mention « Excepté en cas d'impératif technique » du paragraphe imposant la protection des arbres.
 - iv. De conserver les arbres de hautes tiges à côté de la clôture entre le groupe scolaire et le terrain de football.
 - v. De réserver à l'école une bande de verdure côté terrain de foot pour que les élèves bénéficient d'un espace de fraîcheur indispensable en raison de l'artificialisation totale de la cour de l'école.
 - vi. Que le nombre de véhicules estimé à 80 soit vérifié et éventuellement augmenté de 10 % pour tenir compte des visiteurs.
 - vii. Que le parc de stationnement privé soit le plus éloigné possible de la clôture du groupe scolaire Croix Rochopt
- d. **Pour me permettre de répondre au public, j'ai demandé au Maître de l'ouvrage de répondre à chaque observation, inquiétude et souhait et de ma transmettre les informations et documents complémentaires suivants :**
 - i. **Les impératifs budgétaires ou règlementaires qui imposent ce projet,**
 - ii. **Le bâtiment des anciens combattants est-il inclus dans l'OAP ? et, dans ce cas, sera-t-il détruit ?**
 - iii. **Le terrain d'emprise est-il déjà cédé ou sous promesse ou compromis de vente ?**
 - iv. **Les deux bâtiments (R+1 et RC) du centre de loisirs seront -ils détruits ou réhabilités ?**
 - v. **Combien de places de stationnement subsisteront dans la parking public côté rue de Boussy,**
 - vi. **La superficie du parking résidentiel de 80 voire 88 places**
 - vii. **Les OAP « rue de Boussy » et « Maison des séniors » sont-elles raccordables au réseau de chaleur géothermique de la commune.**
 - viii. **Une vue en plan de votre projet consolidé après la prise en compte des observations, inquiétudes et souhaits recensés ci-dessus représentant les emprises et les orientations des différents éléments du projet.**
 - ix. **Le plan de géomètre de division.**

5.12.1.2 Au sujet de l'incidence du PLU révisé sur l'attribution du permis de construire de la mosquée (Références 18 et 20)

J'ai rencontré, le 28/09/2023, Monsieur BENADJOUNA Hakim, président de l'Association Culturelle Musulmane du Val d'Yerres (ACMVY) qui m'a remis une lettre de 3 pages (réf 18) résumant l'historique de ses diverses négociations avec la Commune comme suit :

- Depuis 1980, les citoyens de confession musulmane d'Épinay-sous-Sénart pratiquent leur culte dans un local (situé au sous-sol d'un immeuble).
- En 2013 et après plusieurs années d'attente, notre association s'est vu proposer par la majorité de l'époque un bail emphytéotique pour un terrain à construire situé au centre-ville à proximité de l'église et de la synagogue (actuellement « Jardin de l'Yerres »).
- En 2015 la nouvelle majorité en gouvernance avait souhaité récupérer ce terrain afin de pouvoir réaliser une expansion du projet cœur de ville et donc mettre fin au bail emphytéotique
- Lors d'un conseil municipal au mois de juin 2021, la majorité a validé la vente du terrain à notre association.

Ensuite, il m'a fait part de ses inquiétudes au sujet de l'obtention du permis de construire en cours d'instruction pour la construction d'une mosquée. Il m'a également informé que tous les fidèles viennent à la mosquée à pied et que les soucis d'attribution seraient générés par le présent projet de révision générale du PLU.

J'ai demandé au Maître de l'ouvrage de m'éclairer sur ces éventuels soucis.

5.12.1.3 Au sujet du classement du centre aéré de la ville de Maisons-Alfort (Courriel de Madame le Maire de Maisons-Alfort du 22/09/2023 et observation 23)

Dans sa lettre en date du 15/09/2023 Madame le Maire de Maisons-Alfort dont la commune est propriétaire de la parcelle AE 149 d'une superficie de 8842 m² souhaite conserver le classement en zone UH du PLU en vigueur au motif que le centre aéré n'accueille plus d'enfants depuis 2018 et qu'elle envisage de le céder en vue de réaliser une promotion immobilière.

A ce sujet, dans leur lettre en date du 29/09/2023 (Observation 23) Madame LALE et Monsieur KOZEBROCKI ont attiré mon attention sur leur surprise et sur le fait que la réalisation d'une telle opération serait disproportionnée dans le Viel-Épinay.

J'ai demandé au Maître de l'ouvrage de me préciser si l'opération envisagée par la commune de Maisons-Alfort pourrait être compatible avec ses réseaux et les voies de circulation existantes.

5.12.1.4 *Au sujet de l'avis de la CDPENAF*

J'ai demandé au Maître de l'ouvrage de me confirmer la prise en compte de l'avis de la CDPENAF recommandant de limiter au maximum l'abattage des peupliers malades avec le concours des services de l'Etat.

5.12.1.5 *Au sujet de leur mémoire en réponse à l'avis de la MRAE, de la CDPENAF et des PPA*

J'ai demandé au Maître de l'ouvrage de me confirmer que toutes les réserves formulées par la MRAE, la CDPENAF et les PPA seront levées et que toutes leurs préconisations seront honorées

5.12.2 Mémoire en réponse du Maître de l'ouvrage

Comme convenu au cours de notre réunion du 09/10/2023 en présence des représentants du Maître de l'ouvrage susmentionnés, j'ai reçu, par courriel du 20/10/2023 le mémoire en réponse de la commune d'Épinay-sous-Sénart en date du 20/10/2023 (**PJ 9a**) et un projet d'implantation de 3 bâtiments avec son parc de stationnement de 80 places (**PJ 9b**).

Ses réponses apportées à mes questions se répartissent comme suit :

5.12.2.1 *Au sujet de l'OAP rue de Boussy (observations 2 à 12, 14 à 17, 19, 21, 23 et 24 plus les 2 courriels des 26 et 29 septembre 2023)*

d. **Réponses aux observations du commissaire enquêteur au sujet de l'OAP rue de Boussy**

i. **Les impératifs budgétaires ou règlementaires qui imposent ce projet**

Pour rappel le PADD détermine un scénario démographique permettant à la ville de stopper la décroissance démographique des dernières années et d'assurer un maintien de sa population, autour de 12 000 habitants jusqu'en 2035. Pour cela, la ville propose plusieurs secteurs de projets dont deux encadrés par des OAP et un règlement améliorant le cadre de vie des habitants.

Aussi, la ville est contrainte par le NPRNU par la démolition de 285 logements d'un côté et la reconstruction de seulement 125 logements de l'autre.

De plus, la ville doit se conformer au **SDRIF** qui impose une densification de la commune au regard de sa proximité auprès de deux gares RER (Boussy-Saint-Antoine et Brunoy).

Ces contraintes règlementaires sont ajoutés à la contrainte topographique de la commune enclavée entre l'Yerres et la Forêt de Sénart, limitant fortement les possibilités de construire.

Le foncier mobilisable pour ces projets est donc très contraint.

Par ailleurs, l'OAP de la Rue de Boussy a été de nombreuses fois débattu lors de plusieurs phase de concertation avec les habitants.

La première version de ce projet présentait 60 logements à construire sur le terrain.

Au fil des discussions avec les habitants, leurs remarques et leurs inquiétudes ont été entendu afin de proposer un projet de construction de 40 logements maximum sur ce terrain.

Ces logements seront en accession à la propriété comprenant une typologie allant du studio au T5 avec une proportion de petite surface plus importante. En effet, la ville manque de logement de petite surface, l'ambition est donc de renforcer les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en augmentant l'offre de logements de petites surfaces.

Ce terrain appartenant à la ville est ciblé pour être cédé à un promoteur pour la construction de logement.

Afin que des promoteurs soient intéressés par ce projet, il doit être attractif pour que ces derniers puissent obtenir un bilan financier équilibré lors de cette opération.

En parallèle de la concertation, la ville a lancé une consultation auprès de plusieurs promoteurs leur demandant notamment une proposition financière détaillée et un bilan promotion pour avoir le détail de l'équilibre financier qu'ils sont tenus d'obtenir. Le minimum de logement qui a été proposé était de 35 logements et le maximum 71 logements. Au regard de cette consultation et des discussions avec les habitants, la ville a tranché en acceptant la construction de 40 logements maximum sur ce terrain.

Un des impératifs budgétaire non négligeable pour la ville est lié au rapport sur l'état du Compte Administratif 2021 que la Chambre Régionale des Comptes (CRC) a rendu en septembre 2022 (ci-joint). La CRC fait état de nombreux problèmes concernant les finances de la Ville. En résumé, la CRC a émis des recommandations auprès de la Ville dont un plan de redressement entre 2023 et 2025 avec des mesures nécessaires au rétablissement de l'équilibre financier. Ce plan de redressement s'établit sur 3 points : les recettes, les charges et les subventions et l'investissement, ce qui donne en détail les éléments suivants :

- ***Recettes :***

La CRC ne propose pas d'ajuster les recettes de fonctionnement pour le moment mais rappelle que la Ville peut augmenter la taxe foncière et les tarifs municipaux. La Ville s'y refuse à ce stade.

Aussi, la CRC recommande fortement à mettre en place un programme de cessions du patrimoine de la commune de 2,5 millions d'euros d'ici 2025.

- *Charges et subventions :*
Les charges à caractère général doivent baisser de -2% par an minimum, l'augmentation des charges de personnel doit être limitée de +0,5% par an minimum et les subventions aux associations, CCAS et à la Caisse des Ecoles sont à maintenir au moment actuel.
 - *Investissement :*
Les dépenses d'équipement doivent être ramenées dès 2023 à un montant annuel maximum de 4 millions d'euros.
Le terrain Rue de Boussy fait donc partie du patrimoine communal dont la Ville doit se séparer pour augmenter les recettes dans le budget de la Ville. Le montant que peut en tirer la ville est non négligeable au regard de sa situation financière très difficile mais pour autant elle ne souhaite pas dénaturer le paysage urbain particulier du Vieil Epinay. Cet équilibre se trouve dans la proposition faite dans le cadre de l'OAP, encadré sans trop restreindre les possibilités et les capacités d'implantation de logement au point de n'attirer aucun promoteur qui ne pourrait pas trouver un bilan financier équilibré pour mettre en œuvre un telle opération.
- ii. **Le bâtiment des anciens combattants est-il inclus dans l'OAP ? Et dans ce cas, sera-t-il détruit ?**
- Le bâtiment des anciens combattants est inclus dans le périmètre de l'OAP Rue de Boussy. La surface du périmètre de l'OAP est donc d'environ 5832 m². Le bâtiment sera détruit car c'est un préfabriqué en très mauvais état.
- iii. **Le terrain d'emprise est-il déjà cédé ou sous promesse ou compromis de vente ?**
- Non, le terrain prévu pour l'OAP n'est ni cédé ni sous promesse ou compromis de vente. Il est toujours de la propriété de la ville.
- iv. **Les deux bâtiments (R+1 et RC) du centre de loisirs seront-ils détruits ou réhabilités ?**
- Les bâtiments du centre de loisirs seront détruits. Le coût de la réhabilitation pour faire des logements serait trop important.
- v. **Combien de places de stationnement substitueront dans le parking public côté rue de Boussy,**
- L'actuel parking sur le terrain de l'OAP est un parking provisoire** et a vocation à le rester. En effet, ce dernier a été créé lors des travaux de la Maison des Arts et de la Culture, situé Rue de Rocheau, il y a quelques années et devait normalement être fermé à la fin de ces travaux.
- Pour mémoire, la ville a récemment ouvert un parking de 11 places de stationnement dont une PMR sur le terrain de l'ancienne mairie situé à environ 80 mètres du parking, représenté ci-après, ouvert provisoirement lors de la construction de la Maison de l'Art et de la Culture (MAC) qui aurait dû être fermé

à l'achèvement des travaux.

vi. La superficie du parking résidentiel de 80 voire 88 places

Comme précisé sur le plan modificatif de l'OAP, joint (PJ 9b), le parking de 80 places dont 2 PMR aura une superficie d'environ 2800 m²

vii. Les OAP « Rue de Boussy » et « Maison des séniors » sont-elles raccordables au réseau de chaleur géothermique de la commune

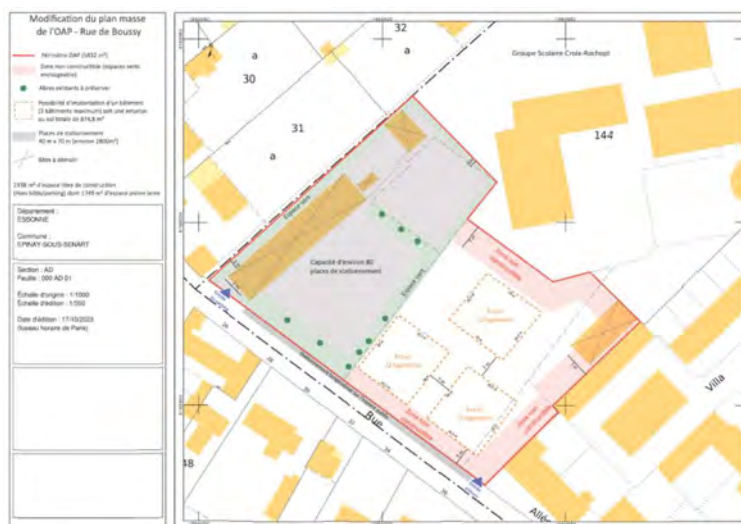
En l'état aucun réseau de chaleur géothermique ne passe au droit des terrains Rue de Boussy ou Rue Henri Lot mais une extension de ce réseau peut être envisageable après une étude technico-financière au préalable.

A ce jour, le réseau de chaleur géothermique s'arrête au niveau de la copropriété Les Bleuets (entre le 38 et le 50 Rue de Boussy).

viii. Une vue en plan de votre projet consolidé après la prise en compte des observations, inquiétudes et souhaits recensés ci-dessus représentant les emprises et les orientations des différents éléments du projet

Le plan, joint (PJ 9b) reproduit ci-après), prend en considération les différentes observations et remarques inscrites lors de l'enquête publiques soient :

- 3 bâtiments de 12 logements (soit 36 logements au total)
- Préservation des arbres
- 72 places de stationnement (dont 2 PMR)
- 8 places de stationnement visiteurs



Ce plan prend également en compte les différentes règles d'implantation inscrites dans le règlement du projet de PLU soient :

- Emprise au sol : 15% de la superficie du terrain au maximum
- Implantation par rapport au voies et emprises publiques : retrait de 5 mètres

- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - Sur une limite séparative
 - Ou en retrait : si baie : $L=H$ (à l'égout) avec $L > 6$ mètres ; si mur aveugle : $L=H/2$ avec $L > 2,5$ mètres
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : si baie : $L=H$ (à l'égout) avec $L > 6$ mètres ; si mur aveugle : $L=H/2$ avec $L > 2,5$ mètres
- Espaces verts de pleine terre : 30% minimum de la superficie du terrain

Ce plan illustre la possibilité de construire 3 bâtiments sur ce terrain comprenant également le stationnement aérien et des espaces verts. L'implantation des bâtiments est proposée avec les règles du futur PLU les plus contraignantes (hauteur maximale, retrait avec baie). Ce plan n'est pas contractuel.

Les 79 places de stationnement représentent une superficie d'environ 987 m² (sans les dégagements). L'emprise du stationnement sur le terrain se fera sur un périmètre de 40 mètres de large sur 70 mètres de longueur, soit une surface d'environ 2800 m² tout en préservant les arbres existants.

Aussi, le stationnement à cet emplacement du terrain permet de préserver les arbres existants, et de créer tout autour un espace vert de minimum de 2 mètres d'épaisseur pour faire tampon avec la venelle piétonne et l'école -côté espace vert et non côté cours de récréation.

Le terrain a une superficie de 5832 m². L'emprise au sol maximale autorisée est de 15% de la surface totale soit 874,8 m². L'emprise au sol maximale constructible est de 874,8 m² divisée en 3 bâtiments soit 291,3 m² d'emprise au sol par bâtiment (16,5 mètres sur 18 mètres).

Partant du principe que les bâtiments ont trois niveaux (R+1+C), la surface de plancher totale par bâtiment serait de 873,9 m² soit une moyenne de 72 m² par logement pour un bâtiment comprenant 12 logements. Cette surface totale est pondérée avec l'intégration des parties communes.

La hauteur maximum à l'égout est de 7 mètres.

Par conséquent, les distances d'implantation du bâtiment en retrait avec baie est de 7 mètres maximum.

La surface d'espace libre de construction est de 2348 m² dont 1749 m² seront des espaces de pleine terre.

Par ailleurs, concernant l'orientation des bâtiments sur le terrain, le but est de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. En ce sens, les bâtiments devront être conçu et orientés de façon à

profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ix. Le plan de géomètre de division

Il n'y a pas de plan de géomètre de division car il n'y a pas encore de projet de cession du terrain.

5.12.2.2 Au sujet de l'incidence du PLU révisé sur l'attribution du permis de construire de la mosquée

Le permis de construire pour un projet de construction d'un centre cultuel et culturel destiné à accueillir du public a déposé le 30/03/2023. Le projet est compatible avec le règlement du PLU en vigueur mais compromet les nouvelles dispositions du futur PLU. En tout état de cause, le PC est instruit selon le PLU en vigueur mais doit prendre en compte le règlement du futur PLU car il a été arrêté lors du CM du 22/03/2023.

Cette situation explique le courrier de l'ACMVY qui s'inquiète sur l'obtention du permis de construire.

Afin que le projet soit compatible avec le PLU en vigueur et le futur PLU, des modifications à la marge et seulement pour ce terrain vont être prises.

Pour cela, un sous-zonage va être proposé avec les modifications sont les suivantes :

- **Implantation de la construction par rapport aux emprises publiques : retrait de 1 mètre comme dans le PLU en vigueur (au lieu de 3 mètre proposé dans le règlement du futur PLU)**
- **L'emprise au sol : soit augmenter la capacité ou ne mettre aucune règle comme le PLU en vigueur (au lieu de 50% du terrain proposé dans le règlement du futur PLU)**
- **Le stationnement : mettre selon les besoins de l'équipement comme dans le PLU en vigueur (au lieu de « La règle exige 13 places de stationnement dont 2 places prééquipées pour accueillir des véhicules électriques et une alimentée. Le projet prévoit l'accueil maximum du public 1410 personnes donc 15% de cet effectif = 211,5 personnes Il faudrait donc 212 places de stationnement vélo soit une surface de 317,25 m² » proposé dans le règlement du futur PLU) Par ailleurs, dans le permis de construire, il est proposé 5 places de stationnement dont 1 PMR et 15 places de stationnement vélo. Aussi, il est indiqué que 90% des usagers viennent du secteur et privilégieront donc un accès à pied, en vélo ou en transport en commun.**
- **Espace vert : Mettre à 10% la surface de pleine terre comme dans le PLU en**

vigueur (au lieu de 25% de la surface du terrain proposé dans le règlement du futur PLU)**5.12.2.3 Au sujet du classement du centre aéré de la ville de Maisons-Alfort**

La Ville a modifié le zonage de ce terrain en passant de la zone UH à la zone UL car l'usage et le fonctionnement de ce dernier est d'intérêts collectifs et assurait un service public.

Aussi, la Ville a profité de la révision générale du PLU pour une régularisation complète de la zone UL car de nombreux terrains avec un usage public étaient dans une zone inappropriée.

Par ailleurs, en considérant la demande de Madame Le Maire qui est de garder les règles en vigueur de la zone UH, le projet de construction de logements serait le suivant :

- Surface du terrain : 8842 m² (parcelle AE 149)
- Emprise au sol autorisée : 30% de la surface du terrain soit 2652,6 m²
- Hauteur autorisée : R+2+C soit 4 niveaux
- La surface de plancher totale et maximale serait de : 10 610,4 m² (2652,6 m² x 4 niveaux)

En prenant 62 m² comme surface de plancher moyen pour un logement, le nombre maximum de logement rendu possible est de 171 logements (10 610,4 m² / 62 m²).

Avec les règles du PLU en vigueur il est possible de construire 171 logements sur le terrain appartenant à Maisons-Alfort.

Les contraintes et les inquiétudes identifiés par les habitants pour le projet de Rue de Boussy seront les mêmes sur ce terrain situé Rue Henri Lot. Ce projet ne serait pas compatible avec les réseaux et les voies de circulation existantes de la ville.

5.12.2.4 Ai sujet du mémoire de réponse aux avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA

La ville confirme que toutes les réserves formulées par la MRAe, la CDPENAF et les PPA seront levées et honorées dans les différents documents concernés. Ces modifications seront établit courant novembre 2023 par notre bureau d'étude.

2. Demande du commissaire enquêteur suite à un entretien téléphonique du 17/10/2023 relatif à une question de Monsieur DONDON sur son terrain situé Rue de Quincy

Le terrain en question est situé Rue de Quincy – parcelle cadastrée AI 8, d'une superficie de 613 m². Dans le PLU en vigueur cette parcelle est classée en zone UL (zone à vocation d'équipement public) et fait l'objet d'un emplacement réservé pour

l'extension du cimetière.

Dans le futur PLU, le zonage de la parcelle a été modifié pour être en zone UI (zone à vocation économique) et l'emplacement réservé a été enlevé. Ainsi, le règlement du futur PLU en zone UI donne le droit de construire selon les règles suivantes :

- Emprise au sol : 50% de la superficie du terrain maximum
- Hauteur : 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage (R+1+C)
- Espace vert pleine terre : 4% de la superficie du terrain.

5.12.3 **Conclusions du commissaire enquêteur**

A la suite de mes analyses des observations portées par le public sur les registres papier et numériques et celles recueillies verbalement lors de ma première permanence et par mes visites du site, les réponses du Maître de l'ouvrage, exhaustives, détaillées et précises, me permettent de bien apprécier le projet de révision générale du PLU de la commune et de conclure comme suit :

5.12.3.1 ***Au sujet de l'OAP « rue de Boussy »***

Les informations complémentaires fournies par le Maître de l'ouvrage qui complètent celles du dossier et les avis de la MRAe, de la CDPENAF et des PPA justifient la possibilité de réaliser le projet sous réserve de mise au point et d'études complémentaires.

Si l'inquiétude de la quasi-totalité des riverains qui ont déposé des observations sur les registres papier et numérique sont justifiées par l'imprécision du dossier relatif aux 2 OAP, **les compléments d'information portés par le Maître de l'ouvrage dans son mémoire en réponse rappelés au paragraphe 5.12.2.1 ci-avant sont de nature à les rassurer** notamment :

- En raison de la limitation des bâtiments à R+1+C avec une hauteur à l'égout de 7 m pour une hauteur au faitage de 10 m, réduite par rapport au PLU en vigueur.
- En raison de l'instauration d'une bande de pleine terre entre les constructions et le groupe scolaire de La Croix Rochopt.
- En raison de la volonté affirmée de conserver les arbres existants.
- Par la création de places de stationnement normalisées le long de la rue de Boussy en remplacement du parking provisoire existant.
- Par la préservation du groupe scolaire de la Croix Rochopt en éloignant le bâtiment arrière de la clôture et en créant un espace vert derrière le parc de stationnement.

Cependant **le plan indicatif joint au mémoire en réponse (PJ 9b) devra être adapté pour prendre en compte les impératifs techniques évoqués par les Personnes Publiques Associées (PPA).**

Le plan reçu appelle de ma part les remarques suivantes :

- Les bâtiments doivent être implantés à plus de 2 mètres des arbres,
- Il me semble utile de réduire la taille du parc de stationnement pour dégager un espace vert d'au moins 2 mètres devant la clôture du groupe scolaire
- La zone non aedificandi prévue du côté de la rue de la Croix Rochopt intègre la suspicion de zone humide avérée ou potentielle qui devra être levée.
- Pour respecter les 30% de pleine terre en prenant en compte un local annexe, il y a lieu de réduire la surface du parc de stationnement.

Pour se faire, en complément des observations, remarques, préconisations et réserves à intégrer au dossier avant approbation, je recommande :

1. Le texte en anglais figurant aux paragraphes 1.6 et 2.6 du document 3 du dossier de l'enquête intitulé « OAP » comme source des représentations des revêtements de sol dans les descriptifs des 2 OAP « Rue de Boussy » et « Résidence Séniors » ainsi libellé :
« Overview of best practices for limiting soils sealing or mitigating its effects in EU-27 Commission européenne » doit être traduit en français.
Pour information, j'ai compris : « Aperçu des meilleures pratiques pour limiter l'imperméabilisation des sols ou en atténuer les effets dans l'UE-27 de la Commission Européenne »
2. De réduire le nombre de places du parc de stationnement comme suit :
 - a. Ne retenir que 4 places additionnelles au lieu de 7 car une lecture attentive du règlement révèle que le nombre de place additionnel pour les visiteurs n'est pas de 10% du nombre de places de stationnement mais 10% du nombre de logement.
 - b. Placer ces places additionnelles sur la rue de Boussy comme le règlement semble le permettre.
 - c. Réduire le ratio de places à 1.5 places de stationnement par logement ou 1.8 déterminé comme suit :
 - i. 20% de la surface totale de planchers (2624.40) soit 524.88 m² doit être occupée par des T1 ou des T2.
 - ii. Cette surface correspond à environ 14 studios de 36 m² ou 10 T2 de 20m²
 - iii. Si on considère un véhicule par T1 ou T2 sur 12 logements on arrive à un ratio de 5/3 soit 1.67 véhicule par logement
 - iv. Dans ce cas le parc de stationnement devrait avoir 62 places dont 2 PMR qui mobiliseraient une superficie d'environ 1600 à 2000 m² compatible avec les contraintes réglementaires

5.12.3.2 Au sujet de l'instruction de la demande de permis de construire un centre culturel et culturel rue Alphonse Daudet

Après les analyses de la lettre de l'ACMVY résumée au paragraphe 5.12.1.2 et de la réponse du Maître de l'ouvrage résumé au paragraphe 5.12.2.2, je valide l'adaptation de la zone UL pour ce seul terrain qui respecte l'engagement de la commune lors de la vente de ce terrain à l'ACMVY.

5.12.3.3 *Au sujet du classement du centre aéré de la ville de Maisons-Alfort*

Après les analyses de la lettre de Madame le Maire de Maisons-Alfort résumée au paragraphe 5.12.3.1 et de la réponse du Maître de l'ouvrage au paragraphe 5.12.3.2 qui confirme et justifie son choix de classer ce terrain en zone UL, je valide la décision de la commune d'Épinay-sous-Sénart pour les raisons suivantes :

1. Au cours de ma visite du site le 23/09/2023 j'ai constaté que le panneau indicateur du centre aéré était en place sur le portail (Voir photo 4 paragraphe 5.9.3 ci-avant).
2. Les voies d'accès ne sont pas compatibles avec une opération immobilière de plus de 100 logements

5.13 SUR LA REPARTITION DES SURFACES PAR ZONE

L'évolution des surfaces des zones est représentée sur le tableau qui suit :
Pour conclure ce rapport, les évolution entre le POS antérieur de 1991, le PLU en vigueur de 2008 et le présent projet de révision générale du PLU d'Épinay-sous-Sénart des surfaces des différentes zones est représentée sur le tableau qui suit ;

POS 1991		PLU 2007			PLU 2022		
Zone urbaines	Surface en ha		Surface en ha	%	Surface en ha	%	
UA	2,5	UA	2,2	0,6 %	UA	2,7	0,7 %
UH	21	UH et Uha	19,2	5,4 %	UH	16,8	4,7 %
UC	43	UC et Uca	49,2	13,7 %	UC	39,2	10,9 %
UE	16	UE	10,0	2,8 %	UD	9,8	2,7 %
UG	17	UG	15,1	4,2 %	UG	15,9	4,4 %
UL	30	UL	31,8	8,9 %	UL	29,6	8,3 %
UI	15	UI	11,6	3,2 %	UI	14,9	4,2 %
UV	10	Supprimée					
TOTAL	145,5		139,1				
Zones à urbaniser							
NAUL	1,5	Supprimée					
IAUL		IAUL	0,7	0,2 %	Supprimée		
TOTAL	1,5		0,7	0,2 %			
Zones naturelles							
N	201	N et Ng	218,2	60,9 %	N	229,6	64,0 %
Sous total	201		218,2				
TOTAL	357		358	100%	358,5	100 %	

Par rapport au PLU en vigueur, on constate que le bilan du projet de révision générale du PLU d'Épinay-sous-Sénart correspond à une augmentation de la superficie des zones naturelles de 11.4 hectares (229.6 – 218.2) et une diminution des zones urbanisées de 10.2 hectares (128.9 – 139.1) qui correspondent à une croissance des zones naturelles de 3.18 % (11.4/358.2)

On remarque que la révision du PLU de la commune d'Épinay-sous-Sénart a généré une augmentation des surfaces protégées

6. CONCLUSION ET AVIS DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Après avoir vérifié, pour le présent projet de révision générale du PLU de la commune d'Épinay-sous-Sénart :

1. Qu'il est cohérent
2. Qu'il respecte la réglementation en vigueur et la vocation du site,
3. Que l'enquête s'est déroulée dans le respect des procédures requises,
4. Qu'une consultation préalable du public et une réunion publique ont été réalisées avant la finalisation du projet
5. Que l'information du public était suffisante
6. Que mes permanences se déroulées normalement
7. Que sur les 34 PPA avisées et 8 ont formulé un avis ou des remarques.
8. Que 22 observations crédibles sur le projet ont été déposées sur le registre papier plus 4 sur le registre dématérialisé
9. Que la nouvelle répartition des surfaces des est cohérente et génère un accroissement des surfaces des zones protégées,
10. Que les modifications apportées respectaient la réglementation
11. Que le Maître de l'ouvrage s'est engagé à prendre en compte les remarques de la MRAe, de la CDPENAF et des Personnes Publiques Associées et que son mémoire en réponse général est annexé au dossier,

Après avoir contrôlé :

1. La composition du dossier
2. La description du projet
3. L'évolution du PADD
4. Les évolutions du dispositif réglementaire
5. La création de 2 emplacements réservés,
6. Les avis de la MRAe, de la CDPENAF et des Personnes Publiques associées (PPA)
7. La publicité de l'enquête
8. La consultation et l'information préalables
9. Mes réunions avec le Maître de l'ouvrage
10. Le déroulement des permanences
11. Mon recueil du registre
12. Les observations du public
13. La répartition des surfaces par zone
14. Les 22 observations du public et les 8 avis des PPA.

En ma qualité de commissaire enquêteur :

- Je considère que, comme il s'y est engagé dans ses mémoires en réponse aux avis des Personnes Publiques Associées, de la MRAe et de la CDPENAF, let à mon procès-verbal de synthèse, le Maître de l'ouvrage intégrera dans le dossier de PLU révisé soumis à l'approbation du conseil municipal toutes les observations, remarques, préconisations et réserves formulées dont, notamment :
 - Celles présentées dans l'avis du Conseil départemental de l'Essonne.
 - Celles présentées par le Représentant de l'Etat.
 - Celles présentées par la MRAe
 - Celles présentées par le SyAGE
- Je recommande :
 1. D'étudier la possibilité de rendre la rue de Boussy à double sens entre la rue de la Croix Rochopt et le parc de stationnement de l'OPA rue de Boussy,
 2. D'étudier la possibilité de raccorder l'OAP « rue de Boussy » au réseau de chaleur géothermique
 3. De prévoir au plus tôt la finalisation des études relatives à l'OAP « rue de Boussy » y compris la réalisation du plan de géomètre
 4. De transmettre au porteur du projet « Résidence Séniors » les préconisations et études complémentaires proposées par les PPA dont une étude podologique pour contrôler l'absence de zone humide.

Pour conclure :

je donne un avis favorable au projet de révision générale du PLU de la commune d'Épinay-sous-Sénart sous les deux réserves suivantes :

- 1. Modifier le règlement de la zone UL sur l'emprise du futur Centre Culturel et Culturel rue Alphonse Daudet pour permettre à l'ACMVY d'obtenir un permis de construire sur la base du PLU en vigueur au moment de la vente du terrain.**
- 2. Modifier le dossier de l'OAP « Rue de Boussy » en intégrant les résultats des études préconisées par les PPA et en finalisant le plan d'étude (PJ 9b) fourni avec le mémoire en réponse du Maître de l'ouvrage.**

Le 18/11/2023



Marc GUERIN
Commissaire enquêteur

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DOSSIER N° E23000034 / 78



COMMUNE D'ÉPINAY sous SÉNART (91860)

ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISE (PLU) DE LA COMMUNE
du 28/08/2023 à 8h30 au 30/09/2023 à 11h45 inclus

RAPPORT D'ENQUÊTE

Document 3 : Pièces jointes au rapport du commissaire enquêteur



Maître de l'ouvrage :

COMMUNE D'ÉPINAY sous SÉNART
8 rue Sainte Geneviève
91860 ÉPINAY sous SÉNART



Lieu de l'enquête :

MAIRIE D'ÉPINAY sous SÉNART
8 rue Sainte Geneviève
91860 ÉPINAY sous SÉNART

Commissaire enquêteur : Marc GUÉRIN

Date : novembre 2023

1. LISTE DES PIÈCES JOINTES

Les pièces jointes et les pièces annexes n'existant qu'en un seul exemplaire, sont adressées avec le rapport original, à la seule autorité organisatrice de l'enquête.

1. Délibération n°22/2016 : Prescription révision PLU
2. Délibération n°59/2017 : Débat PADD
3. Délibération n°14/2019 : Arrêt du projet du PLU
4. Délibération n°40/2022 : Nouveau débat PADD
5. Délibération n°12/2023 : Bilan concertation et arrêt PLU
6. Décision de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles en date du 21/06/2023 me désignant comme commissaire enquêteur.
7. Arrêté de Monsieur le Maire n°106 / 2023 du 12-07-2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique (PJ 7)
8. Procès-verbal de synthèse du 09/10/2023
9. a) Mémoire en réponse du Maître de l'ouvrage du 20/10/2023
b) Plan complémentaire OAP « Rue de Boussy »
10. Affiche avis d'ouverture de l'enquête publique
11. Certificat d'affichage initial du 10/08/2023
12. Affiche avis de prolongation de l'enquête publique
13. a) Certificat affichage initial avis de prolongation de l'enquête publique
13. b) Certificat affichage final des avis
14. Parution dans Le Républicain du 10/08/2023
15. Parution dans Le Parisien édition 91 du 10/08/2023
16. Attestation Parution dans Le Républicain du 31/08/2023
17. Attestation Parution dans Le Parisien édition 91 du 01/09/2023
18. Attestation Parution dans Le Républicain du 28/09/2023
19. Attestation Parution dans Le Parisien édition 91 du 28/09/2023
20. Notification de décision de prolongation de l'enquête publique du 17/10/2023.

Le 18/11/2023



Marc GUERIN
Commissaire enquêteur



1

REPUBLIQUE FRANÇAISE
VILLE D'ÉPINAY-SOUS-SÉNART

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

HEURES D'OUVERTURE
8h. 30 - 11h. 45
13h. 30 - 17h. 30
MERCREDI et SAMEDI
8h. 30 - 11h. 45

Chef-Lieu de Canton

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 22 / 2016

OBJET : PRESCRIPTION DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'an deux mille seize, le 19 Avril, à 20 heures 30, le Conseil Municipal de la Commune d'Épinay-sous-Sénart, légalement convoqué le 13 Avril 2016, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Georges PUJALS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'urbanisme et notamment les articles L 153-31 et suivants, 153-11 et suivants, relatifs à la procédure de révision des plans locaux d'urbanisme,

VU l'article L 103-3 du Code de l'Urbanisme relatif à la concertation dans le cadre de la procédure de révision des plans locaux d'urbanisme,

VU la loi Solidarité et Renouvellement Urbain, dite loi SRU, N°2000-1208 du 13 Décembre 2000,

VU la loi Urbanisme et Habitat, dite loi UH, N° 2003-590 du 2 Juillet 2003 urbanisme et habitat,

VU la loi de Mobilisation pour le Logement et la Lutte contre l'Exclusion, dite loi MOLLE, N°2009-323 du 25 Mars 2009,

VU la loi portant Engagement National pour l'Environnement, dite loi Grenelle II, N°2010-788 du 12 Juillet 2010,

VU la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR, N°2014-366, du 24 Mars 2014,

VU le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Ile-de-France (SRCE) approuvé par le Conseil Régional du 26 Septembre 2013, adopté par arrêté du préfet de la région Ile-de-France, Préfet de Paris, le 21 Octobre 2013,

VU le Schéma Directeur d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé par décret N°2013-1241 du 27 Décembre 2013,

VU le Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie d'Ile-de-France (SRAE) approuvé par le Conseil Régional du 26 Septembre 2013, adopté par arrêté du préfet de la Région Ile-de-France, Préfet de Paris, le 14 Décembre 2012,

VU la convention partenariale de mise en œuvre du Projet de Rénovation Urbaine d'Épinay-sous-Sénart signée avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine, le 25 Juin 2008,

VU la délibération du Conseil Municipal N°95/2008 en date du 14 Avril 2008 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération du Conseil Municipal N°9/2013 en date du 02 Mars 2013 approuvant la modification simplifiée N°1 du PLU,

VU la délibération du Conseil Municipal N°51/2015 en date du 30 Juin 2015 approuvant la modification simplifiée N°2 du PLU,

CONSIDERANT l'évolution réglementaire issue des lois précitées, et l'obligation de la Ville d'intégrer ces nouvelles dispositions à son Plan Local d'Urbanisme, conformément aux dispositions de la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, dite loi ALUR,

CONSIDERANT la nécessité de définir des orientations d'aménagement en accord avec le projet de la nouvelle municipalité,

CONSIDERANT que compte tenu des importantes évolutions urbaines connues par la ville d'Epinay-sous-Sénart et devant être intégrées au Plan Local d'Urbanisme, l'économie générale de ce dernier sera remise en cause et les orientations définies par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable modifiées,

CONSIDERANT qu'il y a de ce fait lieu de procéder à la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé le 14 Avril 2008 et modifié successivement le 2 Mars 2013 et le 30 Juin 2015 en vertu de l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme,

CONSIDERANT l'avis de la Commission Projets Urbains et Politique de la Ville du 5 Avril 2016,

Le Conseil Municipal

Après en avoir délibéré à la majorité des suffrages exprimés

21 voix pour

6 voix contre : Gilles DEFORGES, Eric VIALA, Christine SCALLE-MAURY, Sabine PELLON, Constant LEKIBY et Ghislaine THUAUD

2 abstentions : Pascal MICHELANGELI et Natacha NOUVION

DECIDE conformément à l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, de prescrire la révision du Plan Local d'Urbanisme approuvé par le Conseil Municipal en date du 14 Avril 2008 et modifié successivement le 2 Mars 2013 et le 30 Juin 2015,

APPROUVE la mise à disposition du public du projet de révision du Plan Local d'Urbanisme,

DECIDE conformément à l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme, que les objectifs poursuivis dans le cadre de la révision du Plan Local d'Urbanisme sont principalement les suivants :

1. L'adaptation du PLU aux évolutions législatives et réglementaires :

- Se doter d'un document conforme aux exigences ainsi qu'aux échéances posées par les lois susvisées, notamment la loi du 12 Juillet 2010 portant Engagement National pour l'Environnement (dite Grenelle II), la loi du 24 Mars 2014 pour l'Accès au Logement et à un Urbanisme Rénové (dite ALUR) ;
- Intégrer les exigences du SRCE et du SDRIF ;
- Produire un diagnostic territorial complet permettant la définition de l'ensemble des objectifs définis à l'article L101-2 du code de l'urbanisme et permettant notamment de formuler des objectifs en matière de densification du territoire, de consommation foncière, de stationnements ;
- Devenir plus prescriptif sur les thèmes de l'environnement, du paysage, du développement durable, des constructions neuves, du commerce et de la mixité des fonctions urbaines ;
- Valoriser la qualité paysagère et le patrimoine bâti.

2. La définition d'orientations d'aménagement et d'un nouveau projet d'aménagement et de développement durable (PADD) développant une stratégie urbaine globale visant à renforcer l'attractivité du territoire Spinolien et à en valoriser le cadre de vie, notamment à travers la mise en valeur de ses atouts paysagers et patrimoniaux :

- Habitat et peuplement : définir des orientations en matière de peuplement et de diversification et densification de l'habitat en dégageant des opportunités foncières ;
- Environnement, paysage, développement durable : valoriser et préserver l'environnement tout en intégrant la nature à la ville à l'aide d'orientations et de prescriptions paysagères ;
- Urbanisme : redéfinir l'armature urbaine en hiérarchisant la trame urbaine autour d'axes et de pôles fédérateurs ; mettre en valeur et préserver le patrimoine architectural, urbain et paysager tout en favorisant la mutabilité et la durabilité des espaces urbains ;
- Mobilités : Apaiser les circulations automobiles (RD 94 notamment) et développer les mobilités douces ;
- Développement économique : identifier et stimuler le développement de pôles d'activités économiques et commerciales.

3. **L'identification de secteurs stratégiques** à faire évoluer, parmi lesquels :

- Le Vieil Epinay dont le tissu urbain dégradé est à améliorer ;
- La zone d'activités de la Forêt dont la mutation progressive vers une zone aux fonctions mixtes (activités à dominante tertiaire et résidentielle) et la valorisation environnementale sont envisagées ;
- Le quartier de La Plaine, amené à évoluer profondément dans le cadre du NPNRU ;
- Les zones N et les berges de l'Yerres sur lesquelles il faut engager une réflexion notamment sur les nouveaux usages qu'elles peuvent porter ;
- Les diverses dents creuses et le foncier disponible dont la vocation future est à analyser.

ENGAGE conformément aux articles L 103-2 et L 103-3 du Code de l'Urbanisme, une concertation préalable associant les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées par la révision du Plan Local d'Urbanisme qui se déroulera jusqu'à l'arrêt du projet de Plan Local de l'urbanisme par le Conseil municipal et sera mise en œuvre à minima selon les modalités suivantes :

- Une communication régulière pour informer les habitants sur les différentes étapes de la révision du PLU :
 - Sur le site internet de la Ville (www.ville-epinay-senart.fr) avec une page dédiée ;
 - Via une lettre du Maire aux habitants ;
 - Par des encarts informatifs dans le bulletin municipal (le « SpinoMag' ») ;
 - Par la libre consultation du dossier de révision disponible en Mairie tout au long de la procédure pour informer le public des avancées du projet.
- Une concertation dans le cadre d'une démarche de co-construction permettra aux Spinoliens de poser leurs questions et de réagir au projet de la Municipalité et ainsi de nourrir le projet de leurs idées et remarques via :
 - Des réunions publiques ;
 - Des discussions avec les instances communales de la démocratie participative ;
 - Des ateliers participatifs thématiques ;
 - Un recueil d'avis (enquête, questionnaire...) ;
 - Des permanences lors d'événements de la Ville ;
 - La consultation des personnes publiques associées.

DECIDE de désigner une assistance à maîtrise d'ouvrage (AMO) pour la mise en œuvre des études de projet pour la révision du PLU, permettant de préciser les orientations urbaines du projet, en étant force de propositions quant aux modalités de la concertation,

DIT qu'en application de l'article L 153-11 du Code de l'Urbanisme, les personnes publiques associées mentionnées aux articles L 132-7 et L 132-9 du même Code seront notifiées de la présente délibération, à savoir : l'Etat, les régions, les départements, les autorités organisatrices des transports, les établissements publics de coopération intercommunale compétents en matière de programme local de l'habitat, les organismes de gestion des parcs naturels régionaux et des parcs nationaux, les chambres de commerce et d'industrie territoriales, les chambres de métiers, les chambres d'agriculture, l'établissement public chargé de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation du schéma de cohérence territoriale, les établissements publics chargés de l'élaboration, de la gestion et de l'approbation des schémas de cohérence territoriale limitrophes du territoire objet du plan lorsque ce territoire n'est pas couvert par un schéma de cohérence territoriale,

DIT qu'en application des articles R 153-20 et R 153-21, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en Mairie durant un mois, d'une insertion dans un journal diffusé dans le département et d'une publication au recueil des actes administratifs mentionné à l'article R 2121-10 du Code Général des Collectivités Territoriales,

SOLLICITE de l'Etat, conformément à l'article L 132-15 du Code de l'Urbanisme, une dotation afin de compenser les dépenses entraînées par les études relatives à la mise en révision du Plan Local d'Urbanisme,

DEMANDE la mise à disposition gratuite des services déconcentrés de l'Etat conformément à l'article L 132-5 du Code de l'Urbanisme,

PRECISE que les dépenses inhérentes à la mise en œuvre de la révision du PLU et de ses procédures seront imputées sur le budget de l'exercice correspondant.

Ainsi délibéré le jour, mois et an susdits,
Ont signé au registre les membres présents.
Expédition certifiée conforme.

Georges PUJALS,
Maire d'Epinay-sous-Sénart,

Vice-président de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine



2
1
REPUBLICQUE FRANCAISE

VILLE D'EPINAY-SOUS-SENART

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

HEURES D'OUVERTURE

8h. 30 - 11h. 45

13h. 30 - 17h. 30

MERCREDI et SAMEDI

8h. 30 - 11h. 45

Chef-Lieu de Canton

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 59 / 2017

**OBJET : PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE
DANS LE CADRE DE LA REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME**

L'an deux mille dix-sept, le 15 Décembre, à 20h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Epina-y-sous-Sénart, légalement convoqué le 9 décembre 2017, s'est assemblé au lieu ordinaire de ses séances, sous la présidence de Monsieur Georges PUJALS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment son article L2121-29,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L151-5 et L153-12,

VU la délibération N°22/2016 en date du 19 Avril 2016, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT que les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) doivent être soumises au débat du conseil municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet de Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDÉRANT que les orientations générales et les objectifs poursuivis par le PADD sont ainsi exposés :

- Axe n°1 : Placer la nature et le patrimoine au cœur de l'Epina-y-sous-Sénart de demain
 - 1.1. Epina-y-sous-Sénart, une « île verte » au cœur d'un site exceptionnel à valoriser
 - 1.2. Affirmer Epina-y-sous-Sénart comme ville péri-forestière en faisant pénétrer la nature en ville
 - 1.3. Faire vivre la nature en ville en créant de nouveaux usages
 - 1.4. Préserver la diversité des paysages urbains propres à chaque quartier et permettre des possibilités d'évolution adaptées
 - 1.5. Adapter les choix de développement du territoire aux caractéristiques géophysiques du site
- Axe n°2 : Redessiner la ville pour renforcer son dynamisme et sa vitalité
 - 2.1. Renforcer les polarités en les réorganisant et en les rendant plus lisibles
 - 2.2. S'appuyer sur les équipements pour créer des espaces de convivialité attractifs
 - 2.3. Renforcer les liens urbains pour mieux connecter les différentes parties de la ville
 - 2.4. Offrir des alternatives efficaces à la voiture individuelle pour améliorer l'accessibilité du territoire

- Axe n°3 : Mettre en œuvre l'ambition d'une attractivité retrouvée
 - 3.1. Affirmer une ambition démographique pour Epinay-sous-Sénart, visant à mettre en œuvre un dynamisme sur le long terme
 - 3.2. Veiller au maintien et au renforcement d'une mixité sociale et intergénérationnelle
 - 3.3. Assurer le maintien d'une exigence environnementale et paysagère forte dans l'Epinay-sous-Sénart de demain
 - 3.4. Favoriser l'entretien et l'amélioration du bâti existant, en particulier dans le cadre des projets de renouvellement urbain
 - 3.5. Maintenir à Epinay-sous-Sénart un dynamisme économique ciblé, attractif et facteur d'emploi pour les Spinoliens

CONSIDERANT l'avis de la Commission Projets urbains et Politique de la Ville du 7 décembre 2017.

**Le Conseil Municipal
Après en avoir délibéré**

PREND ACTE de la présentation et du débat sur les orientations générales et les objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable.

Ainsi délibéré le jour, mois et an susdits,
Ont signé au registre les membres présents.
Expédition certifiée conforme.



Georges PUJALS
Maire d'Epinay-sous-Sénart

Vice-Président de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine



MERCREDI et SAMEDI
8h. 30 - 11h. 45

REPUBLIQUE FRANCAISE

3

VILLE D'EPINAY-SOUS-SENART

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

HEURES D'OUVERTURE
8h. 30 - 11h. 45
13h. 30 - 17h. 30

Chef-Lieu de Canton

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 14 / 2019

OBJET : ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'an deux mille dix-neuf, le 12 avril, à 20h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Epinay-sous-Sénart, légalement convoqué le 06 avril 2019, s'est assemblé en salle polyvalente, sous la présidence de Monsieur Georges PUJALS

VU le Code Général des Collectivités Territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L 103-6, L 153-14 et suivants, ainsi que ses articles R 153-3 et suivants,

VU les délibérations du Conseil Municipal N°95/2008, N°9/2013 et N°51/2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et ses deux modifications simplifiées,

VU la délibération du Conseil Municipal N°22/2016 en date du 19 avril 2016, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération du Conseil Municipal N°59/2017 en date du 15 décembre 2017, prenant acte de la tenue du débat sur les orientations générales et les objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

VU les différentes pièces composant le projet de Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT la concertation menée tout au long de cette procédure, et le bilan de cette concertation annexé au présent acte,

CONSIDERANT l'avis de la Commission Projets Urbains et Politique de la Ville du 28 février 2019.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré à la majorité des suffrages exprimés par :

21 voix pour

7 voix contre : Gilles DEFORGES, Pascal MICHELANGELI, Eric VIALA, Sabine PELLON, Keltouma LAFHAL, Emmanuel GAUVRY, Constant LEKIBY

2 abstentions : Nathalie DELAUNAY et Ghislaine THUAUD

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, ci-annexé,

APPROUVE le bilan de la concertation, ci-annexé,

PRECISE que le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté sera transmis pour avis aux personnes publiques intéressées.

AUTORISE Monsieur le Maire à organiser l'enquête publique à laquelle est soumis le projet de Plan Local d'Urbanisme,

AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte administratif relatif à cette délibération.

Ainsi délibéré le jour, mois et an susdits,
Ont signé au registre les membres présents.
Expédition certifiée conforme.

Georges PUJALS
Maire d'Epinay-sous-Sénart
Vice-Président de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine



REGISTRE DES DELIBERATIONS
CONSEIL MUNICIPAL

N° 1412019

OBJET : ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'an deux mille dix-neuf, le 12 avril, à 20h00, le Conseil Municipal de la Commune d'Epinay-sous-Sénart, réuni en séance publique, a délibéré sur le projet de Plan Local d'Urbanisme (PLU) présenté par le Maire, Monsieur Georges PUJALS.

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales.

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment les articles L.103-8, L.103-14 et suivants, ainsi que les articles R.103-3 et suivants.

Vu les délibérations du Conseil Municipal N°202006, N°202013 et N°202015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et ses deux modifications simplifiées.

Vu la délibération du Conseil Municipal N°202016 en date du 10 avril 2016, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Vu la délibération du Conseil Municipal N°2017 en date du 18 décembre 2017, prenant acte de la tenue de l'atelier de concertation publique et des orientations générales et les objectifs poursuivis par le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Vu les différentes pièces composant le projet de Plan Local d'Urbanisme.

CONSIDÉRANT la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme.

CONSIDÉRANT la concertation menée tout au long de cette procédure, et le bilan de cette concertation annexé au présent acte.

CONSIDÉRANT l'avis de la Commission Projet Urbain et Pluriel de la Ville du 26 février 2019.

Le Conseil Municipal,

Après en avoir délibéré à la majorité des suffrages exprimés par :

21 voix pour

5 voix contre : Gilles DEFORGES, Pascal RICHÉLANGÈLL, Eric VIALA, Sabine PELLON, Hélène LARHAT

Emmanuel GAUVRY, Constant LEBIHY

3 abstentions : Nathalie DELAUNAY et Géraldine THIAUD

ARRÊTE le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, ci-annexé.



Accusé de réception en préfecture
091-219102159-20220713-DELIB-40-2022-AI
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception préfecture : 13/07/2022

4

REPUBLIQUE FRANCAISE

VILLE D'EPINAY-SOUS-SENART

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

HEURES D'OUVERTURE
8h. 30 - 11h. 45
13h. 30 - 17h. 30
MERCREDI et SAMEDI
8h. 30 - 11h. 45

Chef-Lieu de Canton

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 40 / 2022

OBJET : NOUVELLE PRESENTATION DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) DANS LE CADRE DE LA REVISION GENERAL DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'an deux mille vingt et deux, le 1^{er} juillet, à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Épinay-sous-Sénart, légalement convoqué le 24 juin 2022, s'est assemblé dans la salle Roger Biteau, sous la présidence de Monsieur Damien ALLOUCH,

VU le Code Général des Collectivités Territoriales et notamment les articles L.2121-29,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 151-5 et L. 153-12,

VU la délibération n°22/2016, en date du 19 avril 2016, prescrivant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

VU la délibération n°59/2017, en date du 15 décembre 2017, actant le premier débat du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU,

VU la délibération n°14/2019, en date du 12 avril 2019, prescrivant le premier arrêt du projet de PLU,

VU la délibération n°01/2020, en date du 4 juillet 2020, prescrivant l'élection du nouveau maire,

VU les avis des Personnes Publiques Associés sur le projet du PLU, sollicités par courrier en date du 03/10/2019, et dont certains avis sont défavorables,

VU le courrier de la Préfecture de l'Essonne, en date du 31 janvier 2020, donnant un avis défavorable sur le projet du PLU de la commune,

VU le courrier de la CCI de l'Essonne, en date du 10 février 2020, donnant un avis défavorable sur le projet du PLU de la commune,

VU l'avis défavorable de la CDPENAF (Commission Départementale de Préservation des Espaces Naturels Agricoles et Forestiers) suite à la séance du 31 janvier 2020,

CONSIDERANT la prise en compte des remarques émises par les Personnes Publiques Associés suite à des avis défavorables sur le projet du PLU de la commune,

CONSIDERANT que les évolutions apportées au PADD nécessitent la tenue d'un nouveau débat sur ses orientations générales,

CONSIDERANT que les orientations générales du PADD doivent être soumises au débat du Conseil Municipal, au plus tard deux mois avant l'examen du projet du PLU,

CONSIDERANT que les orientations générales et les objectifs poursuivis par le PADD sont ainsi exposés :

Accusé de réception en préfecture
091-219102159-20220713-DELIB-40-2022-AI
Date de télétransmission : 13/07/2022
Date de réception en préfecture : 13/07/2022

Axe n°1 : Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer l'attractivité des axes traversant Epinay-sous-Sénart

- 1.1. Conforter les continuités écologiques
- 1.2. Intégrer la préservation de l'environnement au sein de la vie urbaine
- 1.3. préserver la diversité des paysages urbains propres à chaque quartier et permettre des possibilités d'évolution adaptées

Axe n°2 : Engager le territoire dans la transition écologique

- 2.1. Associer les ressources naturelles à la construction du territoire
- 2.2 Instituer des exigences environnementales et paysagères fortes, et durables pour l'Epinay-sous-Sénart de demain
- 2.3. Offrir des alternatives à la voiture individuelle efficaces pour améliorer l'accessibilité du territoire
- 2.4. Réamorcer l'agriculture sur le territoire d'Epinay-sous-Sénart

Axe n°3 : Accompagner le renouvellement du territoire d'Epinay-sous-Sénart

- 3.1. Améliorer l'offre de logements pour permettre le maintien de la population
- 3.2. Développer un dynamisme économique ciblé, attractif et facteur d'emploi pour les Spinoliens et les Franciliens de proximité
- 3.3. Renforcer les polarités et les liens urbains entre les différents quartiers

CONSIDERANT l'avis de la Commission Projets Urbains et Politique de la Ville du 22 juin 2022.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré,

PREND ACTE de la présentation et du débat sur les orientations générales et les objectifs poursuivis par le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits,
Ont signé au registre les membres présents.
Expédition certifiée conforme.

Damien ALLOUCH
Maire d'Epinay-sous-Sénart
Conseiller Départemental
Vice-président de la Communauté d'agglomération du
Val d'Yerres-Val de Seine



**Extrait du registre des délibérations
du CONSEIL MUNICIPAL**

VILLE
D'EPINAY-SOUS-SENART

L'an deux mille vingt-trois.
Le 22 mars, à 20 heures 30
Le Conseil Municipal, légalement convoqué,
s'est réuni en salle Roger Biteau, en séance publique
sous la présidence de Monsieur Damien ALLOUCH

Chef-lieu de Canton

Département
de l'Essonne
Arrondissement

Etaient présents :

Damien ALLOUCH, Constant LEKIBY, Sabine PELLON, Valérie NEDAUD, Samir SLIMANI, Khellaf BENIDJER, Fulā MESIKA, Sami HEDJEM, Ghislaine THUAUD, Emmanuel GAUVRY, Delicia SOUKA (arrivée à 20h55), Hanane GHAZAL, Keltouma SEMGANI, Yacine ANASSE, Mona BEN BELGACEM BONNAIRE, Dora MEVAA BEKOLO, Jérôme GUERRIERO, Mamadou BATHILY (arrivé à 20h35), Michel LE TEXIER, Danielle MARIE-LOUISE

Etaient absents : Georges PUJALS, Aurore BAYERE, Marc-André NYAMA et Vincent GAUDIN CAGNAC.

Date de convocation :
16/03/2023
Date d'affichage :
16/03/2023

Pouvoirs :

Mahel GUECHI a donné pouvoir à Khellaf BENIDJER
Daoud BRUNEL a donné pouvoir à Samir SLIMANI
Liliane MATTEI a donné pouvoir à Sabine PELLON
Gülsüm KOCA a donné pouvoir à Damien ALLOUCH
Raphaël MARTEYN a donné pouvoir à Yacine ANASSE
Ludivine MALEK a donné pouvoir à Sami HEDJEM
Dominique CIARD a donné pouvoir à Constant LEKIBY
Stéphanie LEBEGUE a donné pouvoir à Emmanuel GAUVRY
Daniel CHABANE a donné pouvoir à Michel LE TEXIER

Nombre de Conseillers : 33
Nombre de présents : 20
Nombre de pouvoirs : 9
Nombre de votants : 29

a été nommé(e) secrétaire Jérôme GUERRIERO
L'ordre du jour étant épuisé, la séance est levée à 23 h 00 mn
Ont signé les membres présents

Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte
- Informe que le présent extrait peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal Administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Accusé de réception en préfecture
091-219102159-20230328-DELIB-12-2023-DE
Date de télétransmission : 28/03/2023
Date de réception préfecture : 28/03/2023

Extrait du registre des délibérations
du CONSEIL MUNICIPAL

Le conseil municipal, réuni en séance publique, le 28 mars 2023 à 19 heures 30, a délibéré sur la proposition de Monsieur Damien ALLOUCH, Président de l'association 'Les Amis de la Vallée de la Garonne'.

Présents : Damien ALLOUCH, Constant LEBLANC, Sabine PELLOT, Yvonne NEAUME, Sandrine SILLAUD, Karim BENDJER, Luis MESSIA, Samir HEDJEM, Christine THIHAU, Emmanuel GAUVRY, Dalila SOUKA (arrivée à 20h05), Franck GHAZAL, Kéllème SEMAÏN, Yacine ANASSÉ, Mouna BEN BELGACEM, BONNAIRE, Guez MEVVA, BEKLO, Jérôme GUERRIERO, Mounira BACHY (arrivée à 20h05), Michel LE TEXIER, Danielle MARIE-LOUÏSE.

Excusés : Georges PULJAS, Anne BAYERRE, Marc-Antoine NYAMA et Vincent LAUDIN CASNAQ.

Objet :

Le conseil municipal a donné pouvoir à Karim BENDJER, Guez MEVVA et Sabine PELLOT de donner pouvoir à Sandrine SILLAUD, Karim BENDJER et Damien ALLOUCH de donner pouvoir à Yacine ANASSÉ, Karim BENDJER et Sabine PELLOT de donner pouvoir à Samir HEDJEM, Damien ALLOUCH et Constant LEBLANC de donner pouvoir à Emmanuel GAUVRY, Karim BENDJER et Michel LE TEXIER de donner pouvoir à Mounira BACHY.

Le conseil municipal, réuni en séance publique, le 28 mars 2023 à 19 heures 30, a délibéré sur la proposition de Monsieur Damien ALLOUCH, Président de l'association 'Les Amis de la Vallée de la Garonne'.

Le conseil municipal, réuni en séance publique, le 28 mars 2023 à 19 heures 30, a délibéré sur la proposition de Monsieur Damien ALLOUCH, Président de l'association 'Les Amis de la Vallée de la Garonne'.



Accusé de réception en préfecture
091-219102159-20230328-DELIB-12-2023-DE
Date de télétransmission : 28/03/2023
Date de réception préfecture : 28/03/2023

REPUBLIQUE FRANCAISE

5

VILLE D'EPINAY-SOUS-SENART

Chef-Lieu de Canton

DEPARTEMENT DE L'ESSONNE

HEURES D'OUVERTURE
8h. 30 - 11h. 45
13h. 30 - 17h. 30
MERCREDI et SAMEDI
8h. 30 - 11h. 45

**EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS
DU CONSEIL MUNICIPAL**

N° 12 / 2023

OBJET : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRET DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'an deux mille vingt-trois, le 22 mars, à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Epina-y-sous-Sénart, légalement convoqué le 16 mars 2023, s'est assemblé dans la salle Roger Biteau, sous la présidence de Monsieur Damien ALLOUCH,

VU le Code Général des Collectivité Territoriale,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 103-2 et suivants, L.153-1 et suivants, ainsi que les articles R. 153-3 et suivants,

VU les délibérations du Conseil Municipal N°95/2008, N°09/2013 et N°51/2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et ses deux modifications simplifiées,

VU la délibération du Conseil Municipal N°22/2016 en date du 19 avril 2016, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

VU la délibération du Conseil Municipal N°59/2017 en date du 15 décembre 2017, prenant acte de la tenue du 1^{er} débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

VU la délibération du Conseil Municipal N°40/2022 en date du 01 juillet 2022, prenant acte de la tenue du 2^{ème} débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

VU les différentes pièces composant le projet de Plan Local d'Urbanisme (un rapport de présentation, le PADD, les OAP, la plan de zonage, le règlement écrit et ses annexes, le bilan de la concertation, l'évaluation environnementale)

CONSIDERANT la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDERANT la concertation menée tout au long de cette procédure et le bilan de cette concertation annexé au présent acte,

CONSIDERANT l'avis de la Commission Travaux, Aménagements et Cadre de Vie du 15 mars 2023.

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

APPROUVE le bilan de la concertation, ci-annexé,

ARRETE le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, ci-annexé,

PRECISE que le projet de Plan Local d'Urbanisme arrêté sera transmis pour avis aux personnes publiques associées,

AUTORISE Monsieur le Maire à organiser l'enquête publique à laquelle est soumis le projet de Plan Local d'Urbanisme,
AUTORISE Monsieur le Maire à signer tout acte

Accusé de réception en préfecture
091-219102159-20230328-DELIB-12-2023-DE
Date de télétransmission : 28/03/2023
Date de réception préfecture : 28/03/2023
administratif relatif à cette délibération.

Ainsi délibéré les jour, mois et an susdits.
Ont signé au registre les membres présents.
Expédition certifiée conforme.

VILLE D'EPINAY-SOUS-SÉNART

5



Damien ALLOUCH
Maire d'Épinay-sous-Sénart
Conseiller Départemental
Vice-président de la Communauté d'agglomération du
Val d'Yerres Val de Seine



N° 12 / 2023

OBJET : BILAN DE LA CONCERTATION ET ARRÊT DU PROJET DE PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU)

L'an deux mille vingt-trois, le 22 mars, à 20h30, le Conseil Municipal de la Commune d'Épinay-sous-Sénart, légalement convoqué le 18 mars 2023, s'est réuni dans la salle Roger Billeau, sous la présidence de Monsieur Damien ALLOUCH,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,
Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-1 et suivants, L. 153-2 et suivants, ainsi que les articles R. 153-3 et suivants,

Vu les délibérations du Conseil Municipal N°08/2013 et N°12/2018 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et ses deux modifications simplifiées,

Vu la délibération du Conseil Municipal N°23/2016 en date du 19 avril 2016, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil Municipal N°58/2017 en date du 15 décembre 2017, prenant acte de la tenue du 1^{er} débat sur le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu la délibération du Conseil Municipal N°40/2022 en date du 01 juillet 2022, prenant acte de la tenue du 2^{ème} débat sur le projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD),

Vu les différentes pièces composant le projet de Plan Local d'Urbanisme (un rapport de présentation, le PADD, les OAP, le plan de zonage, le règlement écrit et ses annexes, le plan de la concertation, l'évaluation environnementale)

CONSIDÉRENT la procédure de révision du Plan Local d'Urbanisme,

CONSIDÉRENT la concertation menée tout au long de cette procédure et le plan de cette concertation annexé au présent acte,

CONSIDÉRENT l'avis de la Commission Travaux, Aménagements et Cadre de Vie du 18 mars 2023

Le Conseil Municipal,
Après en avoir délibéré à l'unanimité,

APPROUVE le plan de la concertation, ci-joint,

ARRÊTE le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé, ci-joint.

PRÉCISE que le projet de Plan Local d'Urbanisme révisé sera transmis en 6 copies aux personnes physiques associées,

DECISION DU

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

21 juin 2023

N° E23000034 /78

La présidente

Décision désignation commissaire

CODE : type n° 1

Vu enregistrée le 14 juin 2023, la lettre par laquelle la commune d'EPINAY-SOUS-SENART demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

révision générale du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Epinaÿ-sous-Sénart ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur établies au titre de l'année 2023 ;

DECIDE

ARTICLE 1 : M. Marc GUERIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Henri MYDLARZ est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

ARTICLE 4 : La présente décision sera notifiée à la commune d'EPINAY-SOUS-SENART, à M. Henri MYDLARZ et à M. Marc GUERIN.

Fait à Versailles, le 21 juin 2023.

La présidente,


Jenny GRAND d'ESNON



Vu l'arrêté du 14 juin 2023, la lettre par laquelle la commune d'EPINAY-SOUS-SENART demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet :

l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (P.L.U.) de la commune d'EPINAY-SOUS-SENART ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le code de l'urbanisme ;

Vu les listes départementales d'opérateurs aux fonctions de commissaire enquêteur en date de l'année 2023 ;

DÉCIDE

ARTICLE 1 : M. Marc GUERIN est désigné en qualité de commissaire enquêteur pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 2 : M. Henri MYDLARZ est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

ARTICLE 3 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.



7
—

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE

VILLE D'ÉPINAY-SOUS-SÉNART

Chef - Lieu de Canton

ARRÊTÉ DU MAIRE

DÉPARTEMENT DE L'ESSONNE

ARRONDISSEMENT D'EVRY

N° 106 / 2023

Service Urbanisme

OBJET : PRESCRIPTION D'UNE ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE D'EPINAY-SOUS-SENART

Le Maire d'Epainay-sous-Sénart,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-19 et R. 153-8,

Vu le Code de l'Environnement et notamment ses articles L.123-1 à L.123-18 et R.123-1 à R.123-27,

Vu les délibérations du Conseil Municipal N°95/2008, N°09/2013 et N°51/2015 approuvant le Plan Local d'Urbanisme et ses deux modifications simplifiées,

Vu la délibération du Conseil Municipal N°22/2016 en date du 19 avril 2016, prescrivant la révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU),

Vu la délibération du Conseil Municipal N°59/2017 en date du 15 décembre 2017, prenant acte de la tenue du 1^{er} débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Vu la délibération du Conseil Municipal N°40/2022 en date du 1^{er} juillet 2022, prenant acte de la tenue du 2^{ème} débat sur le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),

Vu la délibération du Conseil Municipal N°12/2023 en date du 22 mars 2023 approuvant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme,

Vu les avis des Personnes Publiques Associées,

Vu l'avis de la Mission Régionale d'Autorité Environnementale d'Ile-de-France n°MRAe APPIF-2023-054 du 6 juillet 2023,

Vu la décision n°E23000034/78 en date du 21 juin 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles désignant Monsieur Marc GUERIN en tant que commissaire enquêteur et Monsieur Henri MYDLARZ en tant que commissaire enquêteur suppléant,

Vu les pièces du dossier soumis à enquête publique,

Considérant que la révision générale du PLU a objet de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires et de répondre aux objectifs de développement de son territoire,

Considérant que les orientations générales inscrites dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable sont :

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

Considérant que la procédure de révision générale du PLU nécessite une enquête publique,

ARRETE

Article 1 : Il sera procédé à une enquête publique portant sur la révision générale du PLU de la commune d'Epinay-sous-Sénart, du lundi 28 août 2023 à 8h30 au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30 inclus, soit pendant 31 jours consécutifs.

Article 2 : Monsieur Marc GUERIN a été désigné commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Henri MYDLARZ a été désigné commissaire enquêteur suppléant, par la présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Article 3 : Pendant toute la durée de l'enquête publique, le dossier d'enquête publique pourra être consulté par le public :

- Sous format papier, en Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève 91860 Epinay-sous-Sénart) aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de la mairie : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30, les mercredi de 8h30 à 11h45 et ainsi que les samedi de 8h30 à 11h45,
- Sous format numérique, sur le site de la ville d'Epinay-sous-Sénart accessible en suivant le lien suivant : <https://www.ville-epinay-senart.fr/le-plan-local-durbanisme-plu/>

Toute personne pourra, sur sa demande et à ses frais, obtenir communication du dossier d'enquête publique auprès de la mairie de d'Epinay-sous-Sénart dès l'ouverture de la présente enquête publique.

Le public pourra recueillir toutes informations utiles sur le projet de modification auprès de la Mairie (01 60 47 86 48) aux heures d'ouverture du service urbanisme.

Article 4 : Le Public pourra consigner ses observations et propositions :

- Par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : Monsieur le Commissaire Enquêteur – Projet de révision générale du PLU d'Epinay-sous-Sénart – Mairie d'Epinay-sous-Sénart, 8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay-sous-Sénart, avec la mention « NE PAS OUVRIR »
- Sur le registre en version papier tenu en Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay-sous-Sénart) aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- Par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ville-epinay-senart.fr
- Par écrit ou par oral auprès du commissaire enquêteur au cours des permanences mentionnées à l'article 5.

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, ainsi que les observations orales et écrites reçues lors des permanences seront consultables au siège de l'enquête. Les observations et propositions du publics transmises par voie électroniques seront consultables sur le site internet de la ville d'Epinay-sous-Sénart dans les meilleurs délais. L'Attention du public est attirée sur le fait que toute contribution sera donc susceptibles d'être consultée par tous.

Article 5 : Le commissaire enquêteur sera présent à la mairie pendant la durée de l'enquête pour recevoir les observations écrites ou orales du public aux dates et heures suivantes :

- Le lundi 28 août 2023 de 15h00 à 17h30
- Le samedi 9 septembre 2023 de 9h15 à 11h45
- Le jeudi 14 septembre 2023 de 15h00 à 17h30
- Le samedi 23 septembre 2023 de 9h15 à 11h45
- Le jeudi 28 septembre 2023 de 15h00 à 17h30

Article 6 : À l'expiration du délai d'enquête, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur.

Dès réception du registre et des documents annexés, le commissaire enquêteur rencontrera, dans la huitaine, le Maire de la commune d'Epinay-sous-Sénart et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Le Maire d'Epinay-sous-Sénart disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

Article 7 : Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra au Maire d'Epinay-sous-Sénart le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées. Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions motivées à la présidente du Tribunal Administratif de Versailles.

Le rapport, conforme aux dispositions des articles L. 123-15 et R. 123-19 du code de l'environnement, relatara le déroulement de l'enquête et examinera les observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées seront consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, favorables sous réserves ou défavorables au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie d'Epinay-sous-Sénart et sur le site Internet de la ville d'Epinay-sous-Sénart : <https://www.ville-epinay-senart.fr/le-plan-local-durbanisme-plu/> pour y être tenue à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 : A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuvera la révision générale du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifiée pour tenir compte des résultats de l'enquête publique.

Article 9 : Cet arrêté fera l'objet des mesures de publication réglementaires.

Un avis au public faisant connaître l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié sur le site Internet de la ville d'Epinay-sous-Sénart <https://www.ville-epinay-senart.fr/le-plan-local-durbanisme-plu/> et affiché à la Mairie d'Epinay-sous-Sénart 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

Un avis sera également apporté à la connaissance du public, dans deux journaux régionaux et locaux diffusés dans le Département – Le Républicain et Le Parisien, 15 jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les mêmes journaux dans les 8 premiers jours de celle-ci.

Article 10 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet du département de l'Essonne. Le Préfet, le Maire et le commissaire-enquêteur sont chargés, chacun en ce qui le concerne, de l'exécution du présent arrêté.

Article 11 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux auprès du tribunal administratif de Versailles dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou notification

Fait à Epinay-sous-Sénart, le 12/07/2023

Damien ALLOUCH
Maire d'Epinay-sous-Sénart
Conseiller Départemental
Vice-Président de la Communauté d'agglomération Val d'Yerres Val de Seine



Le Maire,

- Certifie sous sa responsabilité le caractère exact de cet acte.
- Informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Signature de l'Agent : _____

Notifié le Transmis au représentant de l'État le _____

Le rapport conforme aux dispositions des articles L 123-15 et R 123-19 du code de l'environnement, relatives à la réalisation de l'étude et à l'examen des observations, propositions et contre-propositions recueillies. Les conclusions motivées sont consignées dans un document séparé précisant si elles sont favorables, défavorables ou réservées au projet.

Une copie du rapport et des conclusions motivées du commissaire enquêteur sera déposée en mairie d'Épigny-sous-Genêt et sur le site Internet de la ville d'Épigny-sous-Genêt : <http://www.ville-epigny.com> et sur le site Internet de la mairie d'Épigny-sous-Genêt : <http://www.ville-epigny.com> pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

Article 8 : A l'issue de l'enquête publique, le Conseil Municipal approuvera le révison générale du Plan Local d'Urbanisme, éventuellement modifié pour tenir compte des résultats de l'enquête publique.

Article 9 : Cet arrêté sera publié dans le recueil des publications réglementaires.

Un avis au public (avis) concernant l'ouverture et les modalités d'organisation de l'enquête sera publié sur le site Internet de la ville d'Épigny-sous-Genêt (www.ville-epigny.com) et sur le site Internet de la mairie d'Épigny-sous-Genêt. 15 jours au moins avant l'ouverture de l'enquête publique et pendant toute la durée de l'enquête.

Un avis sera également apposé à la connaissance du public, dans deux journaux régionaux et locaux diffusés dans le département - Le Républicain et Le Paysan - 15 jours au moins avant le début de l'enquête et l'après dans les mêmes journaux dans les 5 premiers jours de celle-ci.

Article 10 : Le présent arrêté sera transmis à Monsieur le Préfet du département de l'Eure, la Mairie de la commune concernée et les autres personnes concernées. Chacun en est en copie, de l'expédition du présent arrêté.

Article 11 : Le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours gracieux dans un délai de deux mois adressé au Maire ou d'un recours contentieux auprès du Tribunal administratif de Versailles dans le délai de deux mois à compter de sa publication ou notification.

Fait à Épigny-sous-Genêt, le 12/07/2023

Dominique ALLONCH
Maire d'Épigny-sous-Genêt
Mairie d'Épigny-sous-Genêt
1 rue de la République - 27100 Épigny-sous-Genêt



Le Maire
Monsieur le Maire
Monsieur le Maire
Monsieur le Maire

Monsieur le Maire
Monsieur le Maire

8

TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE VERSAILLES

DOSSIER N° E23000034 / 78



COMMUNE D'ÉPINAY sous SÉNART (91860)

**ENQUÊTE PUBLIQUE RELATIVE AU
PROJET DE RÉVISION GÉNÉRALE
DU PLAN LOCAL D'URBANISE (PLU) DE LA COMMUNE**
du 28/08/2023 à 8h30 au 30/09/2023 à 11h45 inclus

**PROCÈS VERBAL DE SYNTHÈSE
DU COMMISSAURE ENQUÊTEUR
EN DATE DU 9 OCTOBRE 2023**



Maître de l'ouvrage :

**COMMUNE D'ÉPINAY sous SÉNART
8 rue Sainte Geneviève
91860 ÉPINAY sous SÉNART**



Lieu de l'enquête :

**MAIRIE D'ÉPINAY sous SÉNART
8 rue Sainte Geneviève
91860 ÉPINAY sous SÉNART**

Commissaire enquêteur : Marc GUÉRIN

Date : Lundi 9 octobre 2023

Monsieur le Maire,

À la suite de la décision n° E23000034 / 78, en date du 21 juin 2023 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles me désignant, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et désignant Monsieur Henri MYDLARZ en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique référencée ci avant, et en accord avec votre arrêté n° 106 / 2023 du 12 juillet 2023 prescrivant l'ouverture de la dite enquête publique relative au projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme de votre commune,

j'ai analysé le dossier présenté au public et ai assuré les 5 permanences suivantes :

1. Le lundi 28 août 2023 de 15 heures à 18 heures
2. Le jeudi 14 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
3. Le samedi 23 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45,
4. Le Jeudi 28 septembre 2023 de 15 heures à 17 heures 30
5. Le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45

En raison d'un contrôle PCR positif au virus COVID et du respect de la période d'isolement requise, je n'ai pas pu assurer la deuxième permanence programmée dans votre arrêté d'ouverture de l'enquête précité le samedi 9 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45.

A la suite de mon analyse des 3 observations portées sur le registre par la Famille RETIVEAU, Monsieur Jean François FACHE et Madame Marie FACHE souhaitant l'organisation d'une permanence supplémentaire de remplacement, j'ai décidé, en accord avec vos représentantes en charge de l'enquête, de prolonger la présente enquête jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11h45 et d'organiser une dernière permanence complémentaire le samedi 30 septembre 2023 de 9 heures 15 à 11 heures 45.

En accord avec les dispositions du code de l'Environnement dont, notamment, ses articles L 123-9, L 123-10 et L 123-13, je vous ai notifié ma décision dans ma correspondance du 17/09/2023 et vos services ont affiché et publié l'avis de prolongation de l'enquête publique dans les délais requis.

Au cours de ces permanences, j'ai reçu treize personnes qui ont déposé onze observations.

Après avoir clos le registre papier d'enquête publique le samedi 30 septembre 2023 à 11h45, je l'ai conservé pour analyser les 24 observations et propositions du registre papier, manuscrites ou dactylographiées.

Pour respecter la réglementation et les dispositions de l'article 3 de votre arrêté n° 106 / 2023 du 12/07/2023, à ma demande, les liens de dépôt et de consultations des observations électroniques ont été désactivés à la fin de ladite enquête le 30/09/2023 à 11h45

A la clôture de l'enquête, le 30/09/2023 à 11h45, 27 personnes ont déposé 24 observations ou propositions manuscrites(20), par lettres (3) ou dactylographié (1).

Parmi ces observations, 2 (n° 4 et n° 7) ont été déposées par la même personne (Madame FACHE) et une (n° 22) ne comporte qu'une signature illisible.

Après consolidation, le registre clos comprend 22 observations exploitables déposées par 25 personnes.

Un courrier cacheté à mon attention m'a été remis en mairie et annexés dès réception au registre le 18/09/2023 (observation 9)

Au cours de mes permanences, deux courriers et une note dactylographié m'ont été remis en mains propre par :

- L'ACMVY le 28/09/2023 (Référence 18)
- Madame LALE et Monsieur KOZEBROCKI (Référence 23)
- Les enseignants de l'école élémentaire Croix Rochopt (Référence 19)

Quatre courriels ont été déposés dans la messagerie dédiée à l'enquête publique et ont été annexés sans délai au registre dématérialisé comme suit :

1. Le 22/09/2023 par le service urbanisme de la commune de Maisons-Alfort avec, en pièce jointe une lettre de Madame le Maire en date du 15/09/2023 relative au zonage projeté de son centre aéré spinolien. qu'elle conteste.
2. Le 26/09/2023 par la famille NERA, habitant rue de Boussy qui est opposée au projet d'OAP rue de Boussy pour les raisons suivantes :
 - a. 40 appartements représentent une population quasiment équivalente à celle de la rue de Boussy et ce, en un lieu unique
 - b. La circulation rue de Boussy est limitée à une extrémité par un véritable goulet d'étranglement. Un surcroît de circulation n'apportera que des désagréments sonores et de la pollution
 - c. Trop d'incertitudes pèsent sur la destination de ces logements : Appartiendront ils à un promoteur privé qui les vendra à de futurs propriétaires ou à la municipalité qui pourra les proposer à la location ?
 - d. Au vu de l'évolution actuelle de la société et notamment en banlieue, qui portera la responsabilité si cet îlot de constructions en pleine zone pavillonnaire devient un point de deal et d'insécurité, d'autant plus que ces constructions jouxteront des écoles maternelle et primaire
3. Le 28/09/2023 par Monsieur DUFFROY qui, en complément du réseau de chaleur à majorité ENR de la commune, propose une réflexion pour développer l'électricité renouvelable.
4. Le 29/09/2023 par la Famille FEUILLETTE habitant rue de Boussy est inquiétée par les projets de la rue de Boussy et de la rue Henri Lot pour les raisons suivantes :

- a. Le haut de la rue de Boussy (du carrefour rue de la Croix Rochopt jusqu'au stop place du Général de Gaulle) compte actuellement environ une cinquantaine de maisons/logements.
Le projet de la rue de Boussy prévoyant la construction de 40 logements doublerait le nombre de foyers et de voitures et engendrerait une augmentation importante de circulation dans le quartier et des problèmes de stationnement.
- b. La fin de la rue de Boussy est très étroite et génère déjà des difficultés pour les piétons (à l'endroit le plus étroit il faut se coller au mur d'une maison si une voiture passe), et l'impossibilité de circuler avec une poussette.
- c. L'école de la Croix Rochopt a la chance actuellement d'avoir un espace vert. Les enfants en ont profité et il est fort dommage que les générations futures en soient privées.
- d. En parlant d'espaces verts, il y a sur cette parcelle, un grand nombre d'arbres magnifiques et on voit mal comment le projet de construire 40 logements pourrait les épargner.
- e. Si le projet de résidence Séniors de la rue Henri Lot est intéressant, nous nous inquiétons également de la hausse de circulations que cela va engendrer. Même si les résidents auront peu de voiture, il y aura le personnel, les livraisons etc.... dans une rue où la circulation est déjà très problématique.

À la fin de l'enquête publique, le samedi 30 septembre 2023 à 11h45, **j'ai également conservé les pièces du dossier papier** consultable en mairie comprenant notamment les documents référencés ci-après :

- Arrêté de Monsieur le Maire n°106 / 2023 du 12-07-2023 prescrivant l'ouverture de l'enquête publique
- Affiche avis d'enquête publique
- Affiche avis de prolongation de l'enquête publique
- Publication dans le journal Le Parisien au moins 15 jours avant l'enquête publique et dans la semaine qui suit
- Publication dans le journal Le Républicain au moins 15 jours avant l'enquête publique et dans la semaine qui suit
- Publications dans les journaux Le Républicain et Le Parisien de l'avis de prolongation de l'Enquête avant le 28/09/2023.
- Publications sur le site de la ville
- Bilan de la concertation
- Délibération n°22/2016 : Prescription révision PLU
- Délibération n°59/2017 : Débat PADD
- Délibération n°14/2019 : Arrêt du projet du PLU
- Délibération n°40/2022 : Nouveau débat PADD
- Délibération n°12/2023 : Bilan concertation et arrêt PLU
- Courriers notification arrêt PLU aux PPA + recommandé avec avis d'accusé réception (34 et 33 documents)
- Avis CA Grand Orly Seine Bièvre le 23-05-2023
- Avis ARS le 25-05-2023
- Avis RTE le 31-05-2023 (7 documents)
- Avis Chambre de l'Agriculture le 20-06-2023

- Avis SAGE le 26-06-2023 (2 documents)
- Avis MRAe le 06-07-2023
- Avis CDPENAF le 11-07-2023
- Avis Préfecture le 26-07-2023
- Avis Département de l'Essonne le 09-08-2023
- Mémoire de réponse à la MRAe et aux PPA
- Compte rendu de la réunion préparatoire de l'enquête publique en date du 11 août 2023

- Dossier du projet de révision générale du PLU comprenant les documents suivants :
 - 1-1 Présentation synthèse diagnostic
 - 1-2 Capacité de densification
 - 1-3 Etat initial de l'environnement (EIE)
 - 1-4 Justifications
 - 1-5 Evaluation environnementale
 - 1-6 Diagnostic territorial (DT)
 - 1-7 Document complémentaire avant-après (aucune valeur réglementaire)
 - 2 PADD
 - 3 OAP
 - 4-1 Zonage
 - 4-2 Règlement (RGT)
 - 4-3 Annexes_RGT_Glossaire
 - 4-4 Annexes_RGT_Emplacements réservés (ER)
 - 4-5 Annexes_RGT_Patrimoine
 - 4-6 Annexes_RGT_palette végétale (4 documents au total dont 3 guides)
 - 5-1a Liste des servitudes d'utilité publique (SUP)
 - 5-1b Détail des servitudes d'utilité publique (SUP)
 - 5-2 Secteurs d'information sols
 - 6-1 Bilan de concertation
 - 6-2 Documents complémentaires (10 documents)

Pour respecter les dispositions de l'article R 123-18 du code de l'Environnement, par le présent procès-verbal, j'ai l'honneur de porter à votre connaissance les observations et propositions que j'ai reçues à savoir :

1. **Au sujet de l'OAP rue de Boussy (observations 2 à 12, 14 à 17, 19, 21, 23 et 24 plus les 2 courriels des 26 et 29 septembre 2023) :**
 - a. La majorité des riverains de la rue de Boussy est opposée projet pour les raisons suivantes :
 - i. 40 appartements représentent une population quasiment équivalente à celle de la rue de Boussy et ce, en un lieu unique

- ii. La circulation rue de Boussy est limitée à une extrémité par un véritable goulet d'étranglement. Un surcroît de circulation n'apportera que des désagréments sonores et de la pollution
 - iii. Trop d'incertitudes pèsent sur la destination de ces logements : Appartiendront ils à un promoteur privé qui les vendra à de futurs propriétaires ou à la municipalité qui pourra les proposer à la location ?
 - iv. Au vu de l'évolution actuelle de la société et notamment en banlieue, qui portera la responsabilité si cet îlot de constructions en pleine zone pavillonnaire devient un point de deal et d'insécurité, d'autant plus que ces constructions jouxteront des écoles maternelle et primaire
 - v.
- b. Le projet les inquiète pour les raisons suivantes :
- i. Le haut de la rue de Boussy (du carrefour rue de la Croix Rochopt jusqu'au stop place du Général de Gaulle) compte actuellement environ une cinquantaine de maisons/logements.
 - ii. Le projet de la rue de Boussy prévoyant la construction de 40 logements doublerait le nombre de foyers et de voitures et engendrerait une augmentation importante de circulation dans le quartier et des problèmes de stationnement.
 - iii. La fin de la rue de Boussy est très étroite et génère déjà des difficultés pour les piétons qui, à l'endroit le plus étroit, doivent se coller au mur d'une maison lorsqu'une voiture passe et ne permet pas de circuler avec une poussette.
 - iv. L'école de la Croix Rochopt a la chance actuellement d'avoir un espace vert qui permet aux enfants de profiter d'un espace de verdure qu'il serait dommage de leur enlever.
 - v. Sur cette parcelle, un grand nombre d'arbres de hautes tiges magnifiques sont présents et on voit mal comment le projet de construire 40 logements pourrait les épargner.
 - vi. Si le projet de résidence Séniors de la rue Henri Lot est intéressant, il engendrera un accroissement complémentaire de véhicules
- c. Dans l'hypothèse de la réalisation du projet, ils souhaitent :
- i. De réduire le nombre de bâtiments et de logements,
 - ii. D'implanter les bâtiments parallèlement à celui du centre de loisir du 19 rue de Boussy soit avec les pignons côté rue et école comme illustré sur la coupe type du projet,
 - iii. De supprimer la mention « Excepté en cas d'impératif technique » du paragraphe imposant la protection des arbres.
 - iv. De conserver les arbres de hautes tiges à côté de la clôture entre le groupe scolaire et le terrain de foot.
 - v. De réserver à l'école une bande de verdure côté terrain de foot pour que les élèves bénéficie d'un espace de fraîcheur indispensable en raison de l'artificialisation totale de la cour de l'école.
 - vi. Que le nombre de véhicules estimé à 80 soit vérifié et éventuellement augmenté de 10 % pour tenir compte des visiteurs.
 - vii. Que le parc de stationnement privé soit le plus éloigné possible de la clôture du groupe scolaire Croix Rochopt

- d. Pour me permettre de répondre au public, je vous remercie de répondre à chaque observation, inquiétude et souhait et de ma transmettre les informations et documents complémentaires suivants :
- i. Les impératifs budgétaires ou règlementaires qui imposent ce projet,
 - ii. Le bâtiment des anciens combattants est-il inclus dans l'OAP ? et, dans ce cas, sera-t-il détruit ?
 - iii. Le terrain d'emprise est-il déjà cédé ou sous promesse ou compromis de vente ?
 - iv. Les deux bâtiments (R+1 et RC) du centre de loisirs seront-ils détruits ou réhabilités ?
 - v. Combien de places de stationnement subsisteront dans la parking public côté rue de Boussy,
 - vi. La superficie du parking résidentiel de 80 voire 88 places
 - vii. Les OAP « rue de Boussy » et « Maison des séniors » sont-elles raccordables au réseau de chaleur géothermique de la commune.
 - viii. Une vue en plan de votre projet consolidé après la prise en compte des observations, inquiétudes et souhaits recensés ci-dessus représentant les emprises et les orientations des différents éléments du projet.
 - ix. Le plan de géomètre de division.

2. Au sujet de l'incidence du PLU révisé sur l'attribution du permis de construire de la mosquée (Références 18 et 20)

J'ai rencontré, le 28/09/2023, Monsieur BENADJOUNA Hakim, président de l'Association Culturelle Musulmane du Val d'Yerres (ACMVE) qui m'a remis une lettre de 3 pages (réf 18) résumant l'historique des diverses négociations avec la Commune et m'a fait part de ses inquiétudes au sujet de l'obtention du permis de construire en cours d'instruction pour la construction d'une Mosquée

Il m'a également informé que tous les fidèles viennent à la mosquée à pieds et que les soucis d'attribution seraient générés par le présent projet de révision générale du PLU.

Merci de m'éclairer sur ces éventuels soucis.

3. Au sujet du classement du centre aéré de la ville de Maisons-Alfort (Courriel de Madame le Maire de Maisons-Alfort du 22/09/2023 et observation 23)

Dans sa lettre en date du 15/09/2023 Madame le Maire de Maisons-Alfort dont la commune est propriétaire de la parcelle AE 149 d'une superficie de 8842 m² souhaite conserver le classement en zone UH antérieur au motif que le centre aéré n'accueille plus d'enfants depuis 2018 et qu'elle envisage de le céder en vue de réaliser une promotion immobilière.

A ce sujet, dans leur lettre en date du 29/09/2023 (Observation 23) Madame LALE et Monsieur KOZEBROCKI attirent mon attention sur le fait que la réalisation d'une telle opération serait disproportionnée dans le VIEL-EPINAY.

Merci de me préciser si l'opération envisagée par la commune de Maisons-Alfort serait compatible avec vos réseaux et les voies de circulation existantes.

4. Avis de la CDPENAF

Merci de me confirmer la prise en compte de l'avis de la CDPENAF recommandant de limiter au maximum l'abattage des peupliers malades avec le concours des services de l'Etat.

En complément ; merci de me transmettre l'épaisseur de la zone malade, la hauteur maximale des peupliers et l'épaisseur de la zone saine.

5. Mémoire en réponse à l'avis de la MRAE et des PPA.

Merci de me confirmer que toutes les réserves formulées par la MRAE, la CDPENAF et les PPA seront levées et que toutes leurs préconisations seront honorées

Avec mes remerciements et ma considération.



Marc GUÉRIN
Commissaire enquêteur

Diffusion :

Procès-Verbal remis en main propre et commenté

À Monsieur le Maire d'Épinay-sous-Sénart

À la Mairie d'EPINAY-sous-SENART le 09/10/2023

Ga,

Commune d'Épinay- sous-Sénart

Enquête publique

Mémoire de réponse au procès-verbal de
synthèse du commissaire enquêteur du
09/10/2023

Version du 20/10/2023

Dossier arrêté le :

22/03/2023

Mise à l'Enquête
publique :

28/08/2023 au
30/09/2023

Dossier approuvé le :

1.d/Les réponses aux observations du commissaire enquêteur au sujet de l'OAP de Boussy

i. Les impératifs budgétaires ou réglementaires qui imposent ce projet

Pour rappel le PADD détermine un scénario démographique permettant à la ville de stopper la décroissance démographique des dernières années et d'assurer un maintien de sa population, autour de 12 000 habitants jusqu'en 2035. Pour cela, la ville propose plusieurs secteurs de projets dont deux encadrés par des OAP et un règlement améliorant le cadre de vie des habitants.

Aussi, la ville est contrainte par le NPRNU par la démolition de 285 logements d'un côté et la reconstruction de seulement 125 logements de l'autre. De plus, la ville doit se conformer au SDRIF qui impose une densification de la commune au regard de sa proximité auprès de deux gares RER (Boussy-Saint-Antoine et Brunoy).

Ces contraintes réglementaires sont ajoutés à la contrainte topographique de la commune enclavée entre l'Yerres et la Forêt de Sénart, limitant fortement les possibilités de construire. Le foncier mobilisable pour ces projets est donc très contraint.

Par ailleurs, l'OAP de la Rue de Boussy a été de nombreuses fois débattu lors de plusieurs phase de concertation avec les habitants. La première version de ce projet présentait 60 logements à construire sur le terrain. Au fil des discussions avec les habitants, leurs remarques et leurs inquiétudes ont été entendu afin de proposer un projet de construction de 40 logements maximum sur ce terrain.

Ces logements seront en accession à la propriété comprenant une typologie allant du studio au T5 avec une proportion de petite surface plus importante. En effet, la ville manque de logement de petite surface, l'ambition est donc de renforcer les possibilités de parcours résidentiel sur le territoire en augmentant l'offre de logements de petites surfaces.

Ce terrain appartenant à la ville est ciblé pour être cédé à un promoteur pour la construction de logement. Afin que des promoteurs soient intéressés par ce projet, il doit être attractif pour que ces derniers puissent obtenir un bilan financier équilibré lors de cette opération.

En parallèle de la concertation, la ville a lancé une consultation auprès de plusieurs promoteurs leur demandant notamment une proposition financière détaillée et un bilan promotion pour avoir le détail de l'équilibre financier qu'ils sont tenus d'obtenir. Le minimum de logement qui a été proposé était de 35 logements et le maximum 71 logements. Au regard de cette consultation et des discussions avec les habitants, la ville a tranché en acceptant la construction de 40 logements maximum sur ce terrain.

Un des impératifs budgétaire non négligeable pour la ville est lié au rapport sur l'état du Compte Administratif 2021 que la Chambre Régionale des Comptes (CRC) a rendu en septembre 2022 (ci-joint). La CRC fait état de nombreux problèmes concernant les finances de la Ville. En résumé, la CRC a émis des recommandations auprès de la Ville dont un plan de redressement entre 2023 et 2025 avec des mesures nécessaires au rétablissement de l'équilibre financier. Ce plan de redressement s'établit sur 3 points : les recettes, les charges et les subventions et l'investissement, ce qui donne en détail les éléments suivants :

- Recettes : La CRC ne propose pas d'ajuster les recettes de fonctionnement pour le moment mais rappelle que la Ville peut augmenter la taxe foncière et les tarifs municipaux. La Ville s'y refuse à ce stade. Aussi, la CRC recommande fortement à mettre en place un programme de cessions du patrimoine de la commune de 2,5 millions d'euros d'ici 2025.
- Charges et subventions : Les charges à caractère général doivent baisser de -2% par an minimum, l'augmentation des charges de personnel doit être limitée de +0,5% par an minimum et les subventions aux associations, CCAS et à la Caisse des Ecoles sont à maintenir au moment actuel.
- Investissement : les dépenses d'équipement doivent être ramenées dès 2023 à un montant annuel

maximum de 4 millions d'euros.

Le terrain Rue de Boussy fait donc partie du patrimoine communal dont la Ville doit se séparer pour augmenter les recettes dans le budget de la Ville. Le montant que peut en tirer la ville est non négligeable au regard de sa situation financière très difficile mais pour autant elle ne souhaite pas dénaturer le paysage urbain particulier du Vieil Epinay. Cet équilibre se trouve dans la proposition faite dans le cadre de l'OAP, encadré sans trop restreindre les possibilités et les capacités d'implantation de logement au point de n'attirer aucun promoteur qui ne pourrait pas trouver un bilan financier équilibré pour mettre en œuvre une telle opération.

ii. Le bâtiment des anciens combattants est-il inclus dans l'OAP ? Et dans ce cas, sera-t-il détruit ?

Le bâtiment des anciens combattants est inclus dans le périmètre de l'OAP Rue de Boussy. La surface du périmètre de l'OAP est donc d'environ 5832 m². Le bâtiment sera détruit car c'est un préfabriqué en très mauvais état.

iii. Le terrain d'emprise est-il déjà cédé ou sous promesse ou compromis de vente ?

Non, le terrain prévu pour l'OAP n'est ni cédé ni sous promesse ou compromis de vente. Il est toujours de la propriété de la ville.

iv. Les deux bâtiments (R+1 et RC) du centre de loisirs seront-ils détruits ou réhabilités ?

Les bâtiments du centre de loisirs seront détruits. Le coût de la réhabilitation pour faire des logements serait trop important.

v. Combien de places de stationnement substitueront dans le parking public côté rue de Boussy,

L'actuel parking sur le terrain de l'OAP est un parking provisoire et a vocation à le rester. En effet, ce dernier a été créé lors des travaux de la Maison des Arts et de la Culture, situé Rue de Rocheau, il y a quelques années et devait normalement être fermé à la fin de ces travaux.

Les places de stationnement ne sont donc pas dessinées. Pour autant, considérant qu'une place de stationnement a une dimension de 2,5 mètres sur 5 mètres avec un dégagement de 5 mètres (Dimension réglementaire dans le PLU en vigueur et futur).

D'après les mesures prises sur Géoportail (Cf. plan ci-dessous), ce parking a une profondeur d'environ 15 mètres sur une largeur de 36 mètres. Il est donc possible d'insérer deux rangés de véhicules (zone orange) avec une zone de dégagement au milieu (zone bleue). Partant du principe qu'une place de stationnement fait 2,5 mètres de large, sur une longueur de 36 mètres, cela représente 14 places de stationnement. Ces 14 places de stationnement sont multipliées par 2 (car deux rangés de véhicules). Ce qui donne une capacité de 28 places de stationnement moins une pour l'entrée du parking (croix rouge).

Par conséquent, la capacité totale du parking informel est de 27 places de stationnement.



L'OAP Rue de Boussy, stipule que « Des voies d'accès aux espaces de stationnement devront être assurées depuis la rue de Boussy. Un premier espace de stationnement longitudinale, en front de rue, permettra de répondre aux besoins en stationnement existant. ». Aussi, d'après le plan initial de cet OAP, rappelé ci-dessous, le parking en front de rue est représenté par la bande bleue.



Soit une longueur d'environ 80 mètres, mesuré sur Géoportail (Cf. plan ci-dessous). Cette distance permet de créer l'équivalent de 12 places de stationnement.

Pour mémoire, la ville a récemment ouvert un parking de 11 places de stationnement dont une PMR sur le terrain de l'ancienne mairie situé à environ 80 mètres du parking, représenté ci-après, ouvert provisoirement lors de la construction de la Maison de l'Art et de la Culture (MAC) qui aurait dû être fermé à l'achèvement des travaux.



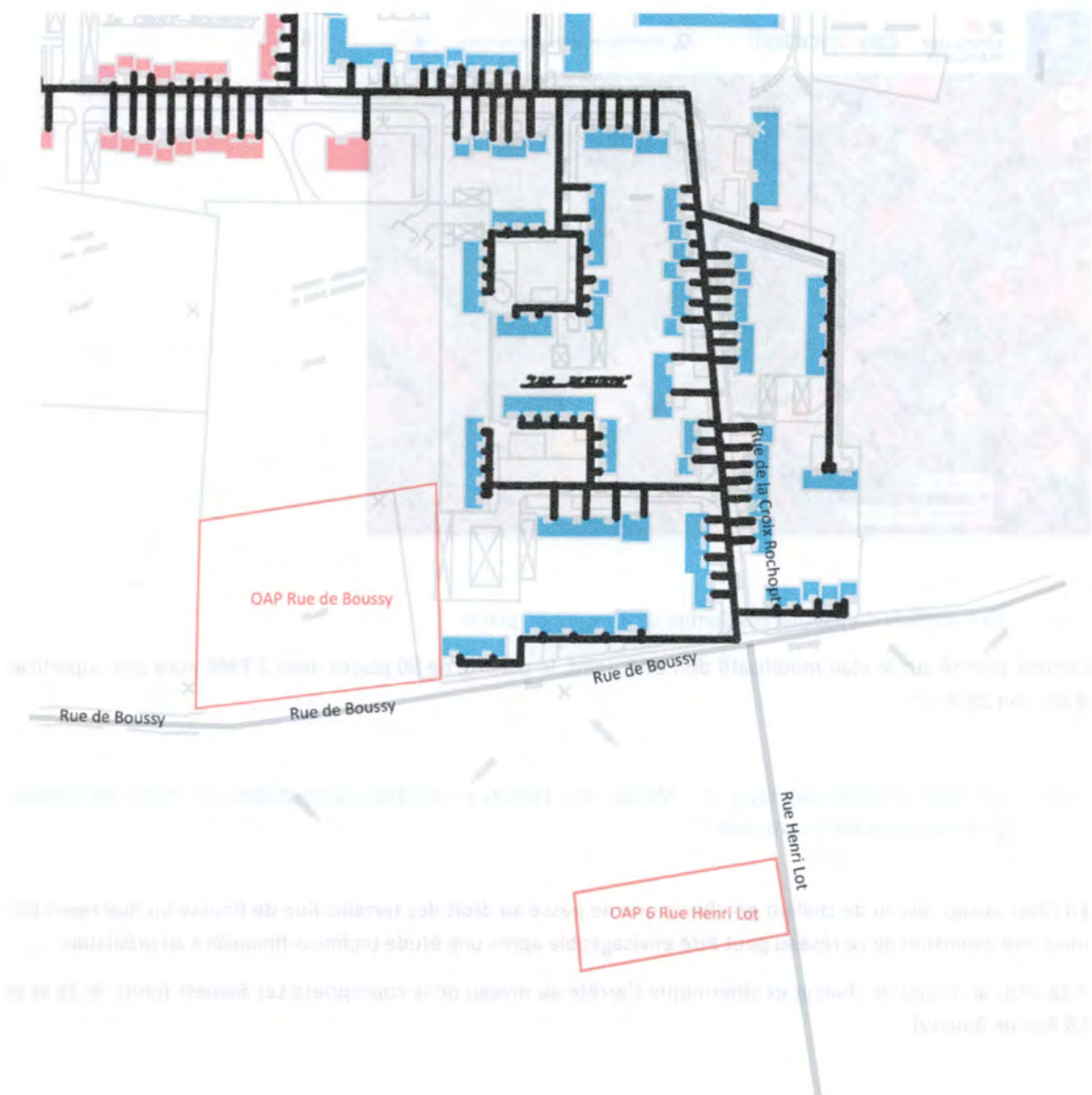
vi. La superficie du parking résidentiel de 80 voire 88 places

Comme précisé sur le plan modificatif de l'OAP, joint, le parking de 80 places dont 2 PMR aura une superficie d'environ 2800 m²

vii. Les OAP « Rue de Boussy » et « Maison des séniors » sont-elles raccordables au réseau de chaleur géothermique de la commune

En l'état aucun réseau de chaleur géothermique ne passe au droit des terrains Rue de Boussy ou Rue Henri Lot mais une extension de ce réseau peut être envisageable après une étude technico-financière au préalable.

A ce jour, le réseau de chaleur géothermique s'arrête au niveau de la copropriété Les Bleuets (entre le 38 et le 50 Rue de Boussy).



viii. Une vue en plan de votre projet consolidé après la prise en compte des observations, inquiétudes et souhaits recensés ci-dessus représentant les emprises et les orientations des différents éléments du projet

Le plan, ci-joint, prend en considération les différentes observations et remarques inscrites lors de l'enquête publiques soient :

- 3 bâtiments de 12 logements (soit 36 logements au total)
- Préservation des arbres
- 72 places de stationnement (dont 2 PMR)
- 8 places de stationnement visiteurs

Ce plan prend également en compte les différentes règles d'implantation inscrites dans le règlement du projet de PLU soient :

- Emprise au sol : 15% de la superficie du terrain au maximum
- Implantation par rapport au voies et emprises publiques : retrait de 5 mètres
- Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives :
 - o Sur une limite séparative
 - o Ou en retrait : si baie : $L=H$ (à l'égout) avec $L > 6$ mètres ; si mur aveugle : $L=H/2$ avec $L > 2,5$ mètres
- Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété : si baie : $L=H$ (à l'égout) avec $L > 6$ mètres ; si mur aveugle : $L=H/2$ avec $L > 2,5$ mètres
- Espaces verts de pleine terre : 30% minimum de la superficie du terrain

Ce plan illustre la possibilité de construire 3 bâtiments sur ce terrain comprenant également le stationnement aérien et des espaces verts. L'implantation des bâtiments est proposée avec les règles du futur PLU les plus contraignantes (hauteur maximale, retrait avec baie). Ce plan n'est pas contractuel.

Les 79 places de stationnement représentent une superficie d'environ 987 m² (sans les dégagements). L'emprise du stationnement sur le terrain se fera sur un périmètre de 40 mètres de large sur 70 mètres de longueur, soit une surface d'environ 2800 m² tout en préservant les arbres existants.

Aussi, le stationnement à cet emplacement du terrain permet de préserver les arbres existants, et de créer tout autour un espace vert de minimum de 2 mètres d'épaisseur pour faire tampon avec la venelle piétonne et l'école -côté espace vert et non côté cours de récréation.

Le terrain a une superficie de 5832 m². L'emprise au sol maximale autorisée est de 15% de la surface totale soit 874,8 m². L'emprise au sol maximale constructible est de 874,8 m² divisée en 3 bâtiments soit 291,3 m² d'emprise au sol par bâtiment (16,5 mètres sur 18 mètres).

Partant du principe que les bâtiments ont trois niveaux (R+1+C), la surface de plancher totale par bâtiment seraient de 873,9 m² soit une moyenne de 72 m² par logement pour un bâtiment comprenant 12 logements. Cette surface totale est pondérée avec l'intégration des parties communes.

La hauteur maximum à l'égout est de 7 mètres.

Par conséquent, les distances d'implantation du bâtiment en retrait avec baie est de 7 mètres maximum.

La surface d'espace libre de construction est de 2348 m² dont 1749 m² seront des espaces de pleine terre.

Par ailleurs, concernant l'orientation des bâtiments sur le terrain, le but est de privilégier une consommation d'énergie primaire des bâtiments la plus faible possible. En ce sens, les bâtiments devront être conçu et orientés de façon à profiter au maximum des apports solaires passifs en hiver. Il sera nécessaire de tenir compte des effets d'ombrages liés aux bâtiments et la structure végétale en place pour le confort d'hiver.

ix. Le plan de géomètre de division

Il n'y a pas de plan de géomètre de division car il n'y a pas encore de projet de cession du terrain.

2/Au sujet de l'incidence du PLU révisé sur l'attribution du permis de construire de la mosquée

Le permis de construire pour un projet de construction d'un centre culturel et culturel destiné à accueillir du public a déposé le 30/03/2023. Le projet est compatible avec règlement PLU en vigueur mais compromet les nouvelles dispositions du futur PLU. En tout état de cause, le PC est instruit selon le PLU en vigueur mais doit prendre en compte le règlement du futur PLU car il a été arrêté lors du CM du 22/03/2023.

Cette situation explique le courrier de l'ACMVY qui s'inquiète sur l'obtention du permis de construire.

Afin que le projet soit compatible avec le PLU en vigueur et le futur PLU, des modifications à la marge et seulement pour ce terrain vont être prises. Pour cela, un sous-zonage va être proposé avec les modifications sont les suivantes :

- Implantation de la construction par rapport aux emprises publiques : retrait de 1 mètre comme dans le PLU en vigueur (au lieu de 3 mètre proposé dans le règlement du futur PLU)
- L'emprise au sol : soit augmenter la capacité ou ne mettre aucune règle comme le PLU en vigueur (au lieu de 50% du terrain proposé dans le règlement du futur PLU)
- Le stationnement : mettre selon les besoins de l'équipement comme dans le PLU en vigueur (au lieu « La règle exige 13 places de stationnement dont 2 places prééquipées pour accueillir des véhicules électriques et une alimentée. Le projet prévoit l'accueil maximum du public 1410 personnes donc 15% de cet effectif = 211,5 personnes Il faudrait donc 212 places de stationnement vélo soit une surface de 317,25 m² » proposé dans le règlement du futur PLU) Par ailleurs, dans le permis de construire, il est proposé 5 places de stationnement dont 1 PMR et 15 places de stationnement vélo. Aussi, il est indiqué que 90% des usagers viennent du secteur et privilégieront donc un accès à pieds, en vélo ou en transport en commun.
- Espace vert : Mettre à 10% la surface de pleine terre comme dans le PLU en vigueur (au lieu de 25% de la surface du terrain proposé dans le règlement du futur PLU)

3/Au sujet du classement du centre aéré de la ville de Maisons-Alfort

La Ville a modifié le zonage de ce terrain en passant de la zone UH à la zone UL car l'usage et le fonctionnement de ce dernier est d'intérêts collectifs et assurait un service public.

Aussi, la Ville à profiter de la révision générale du PLU pour une régularisation complète de la zone UL car de nombreux terrains avec un usage public étaient dans une zone non approprié. La régularisation de la zone UL est la suivante :

- Les terrains intégrés dans la zone UL :
 - o Le stade Alain Mimoum
 - o Le terrain accueillant le projet de construction du centre culturel et culturel musulman (Rue Alphonse Daudet)
 - o La futur résidence séniors (Rue Henri Lot)
 - o Le projet de déchetterie (Rue Jules Guesde)
 - o La voie ferrée + l'ancien site de la SNCF
 - o L'ancienne mairie (Rue de Boussy)
 - o Service public – Hub 322 (Rue Georges Bizet)
 - o Chaufferies (Rue du Beau Regard, Rue d'Alsace Lorraine, Rue Jean Paris de Montmartel, Rue Alfred Hitchcock)
- Les terrains sorties de la zone UL :
 - o Les logements communaux (en zone UGa)
 - o Le restaurant – Rue du Boisselet (en zone UI)
 - o Les parcs et jardins (en zone Na et Nc)
 - o Le site de transformation électrique (en zone UI)

Par ailleurs, en considérant la demande de Madame Le Maire qui est de garder les règles en vigueur de la zone UH, le projet de construction de logement serait le suivant :

Surface du terrain : 8842 m² (parcelle AE 149)

Emprise au sol autorisée : 30% de la surface du terrain soit 2652,6 m²

Hauteur autorisée : R+2+C soit 4 niveaux

La surface de plancher totale et maximale serait de : 10 610,4 m² (2652,6 m² x 4 niveaux)

En prenant 62 m² comme surface de plancher moyen pour un logement, le nombre maximum de logement rendu possible est de 171 logements (10 610,4 m² / 62 m²).

Avec les règles du PLU en vigueur il est possible de construire 171 logements sur le terrain appartenant à Maisons-Alfort.

Les contraintes et les inquiétudes identifiés par les habitants pour le projet de Rue de Boussy seront les mêmes sur ce terrain situé Rue Henri Lot. Ce projet ne serait pas compatible avec les réseaux et les voies de circulation existantes de la ville.

4/ Avis de la CDPENAF

Dans le cadre de la sécurisation des bords de l'Yerres, un diagnostic phytosanitaire arboricole a été mandaté par la municipalité auprès de l'entreprise Arbres et Paysages sur la période de juillet à octobre 2020.

Le but de cette mission était d'apprécier l'état phytosanitaires des arbres, d'examiner les défauts de structure, de prévoir l'évolution à court et à moyen terme et définir la nature et l'urgence des interventions d'entretien, de restauration et de mise en sécurité à mettre en œuvre. Ce diagnostic nous révèle une photographie à l'instant de l'état de santé des peupliers représentant 1007 sujets.

Le résultat de ce diagnostic est la présence de « Sésie du Peuplier », un insecte. Cet insecte attaque l'arbre et l'affaiblit fortement au point de déboucher sur la mort de l'arbre affecté. La peupleraie est fortement impactée par le développement constaté et suspecté de cet insecte. Cet espace monospécifique, sur les Berges de l'Yerres, a favorisé le développement exponentiel de cet insecte ravageur.

Par conséquent, ce rapport préconisait dans un premier temps la sécurisation immédiate des cheminements et abords. Aussi, considérant également que l'ensemble des sujets ont poussé ensemble et ne font presque « qu'un », la suppression de certains arbres pourrait entraîner de nouvelles chutes d'arbres (exposition au vent).

De ce point de vue et pour des raisons de méthodologie, la ville a décidé de découper la peupleraie en 4 zones distinctes, permettant également un traitement différent en fonction de l'état sanitaire.

Des abattages individuels sont à prévoir sur l'ensemble des zones, tandis que les zones 1, 2 et 4 (Cf. Plan général des zones d'abattages) sont considérées comme zone d'abattage « à blanc ». (Suppression de l'ensemble des peupliers des zones citées). Ces zones sont malheureusement trop impactées par la Sésie et devront faire l'objet d'abattages en quantités.

En amont de l'abattage des arbres, **la ville a décidé de travailler en étroite collaboration avec l'Inspectrice des Sites et le Collectif de la Sauvegarde de la Vallée de l'Yerres** afin d'aller plus loin en proposant un « après », avec une replantation et un réaménagement des berges de l'Yerres.

Suite à une demande d'autorisation pour l'abattage de ces arbres, nous avons eu un avis favorable de la Préfecture nous autorisant à abattre plus de la moitié des arbres. Aussi, la ville s'était engagé à présenter une étude de replantation et de réaménagement paysager sur les Berges de l'Yerres.

Les berges de l'Yerres font l'objet d'une réflexion dans le cadre d'une programmation urbaine et paysagère dont les objectifs sont de trouver un équilibre entre la préservation de cet espace naturel unique sur le territoire et sa valorisation en lui (re)donnant des usages spécifiques, avec des aménagements doux.

Dans un premier temps, après l'abattages de plus de 580 arbres, il nécessaire de reboiser en partie cet espace naturel afin de retrouver les paysages que l'on connaît aujourd'hui. Ce reboisement se fera avec des essences diverses et locales.

Ensuite, concernant la valorisation des berges de l'Yerres, l'idée est de permettre aux habitants de la commune de s'approprier ces lieux en les pratiquant. Ce principe peut s'exprimer de différentes manières, notamment en proposant un cheminement piétonnier continue tout le long des bords de l'Yerres, du mobilier urbain en bois (bancs, assises, etc.), un parcours de santé.

La commune a également comme projet de développer l'agriculture urbaine à l'échelle de son territoire. Concernant les berges de l'Yerres, elle se définirait des jardins partagées, voir une ferme pédagogique. Dans ce projet il est question de renouer avec le passé agricole de la commune avec la volonté d'y développer une culture de biens de consommation d'ultra-proximité à destinations immédiates des habitants.

Ce projet de reboisement et d'aménagement doux des berges de l'Yerres est encore à l'étude. Pour cela, la ville se fait accompagnés par de nombreux partenaires :

- Le SYAGE (protection et restauration des sites, des écosystèmes aquatiques, des zones humides et des formations boisées riveraines),
- L'inspectrice des sites (protection et suivi de la gestion des sites classés),
- L'ABF (suivi de la gestion des monuments historiques), l'association RENARD (protection de l'environnement),
- Le Collectif Sauvegarde de la Vallée de l'Yerres (protection et valorisation le patrimoine naturel et culturel de la vallée de l'Yerres et son site classé)
- CAUE de l'Essonne (accompagnement lié aux projets d'aménagement des collectivités essonniennes).

A ce jour, plusieurs réunions publiques et ateliers participatif se sont organisés en présence des partenaires et également, pour certains, des habitants. Cette concertation a pour objectifs de proposer un aménagement des Berges de l'Yerres qui, dans un premier temps, répond aux caractéristiques du milieu : un périmètre de site classé de la Vallée de l'Yerres et un périmètre des monuments historiques et, dans un second temps, permet de trouver un équilibre entre la préservation de cet espace naturel unique sur le territoire et sa valorisation en lui (re)donnant des usages spécifiques, avec des aménagements doux.

Aussi, l'abattage des peupliers a permis à certaines zones humides de se redévelopper accompagnée d'une faune et d'une flore qui y est spécifique et d'avoir la présence spontanée de végétation dite indigène (aubépine, érable, noyer, frêne, etc.).

Une étude complémentaire par un arboriculteur est envisagée afin de définir plus précisément les zones de renaturation et de plantation les plus appropriées par rapport à cet espace naturel. Une adaptation des zones EBC pourra être envisagée lorsque cette étude sera faite.



Plan des arbres étudiés lors du diagnostic phytosanitaire

Plan général des zones d'abattages



5/Mémoire de réponse à l'avis de la MRAe et des PPA

La ville confirme que toutes les réserves formulées par la MRAe, la CDPENAF et les PPA seront levées et honorées dans les différents documents concernés. Ces modifications seront établit courant novembre 2023 par notre bureau d'étude.

6/Demande du commissaire enquêteur suite à un entretien téléphonique du 17/10/2023 relatif à une question de Monsieur DONDON sur son terrain situé Rue de Quincy

Le terrain en question est situé Rue de Quincy – parcelle cadastrée AI 8, d'une superficie de 613 m². Dans le PLU en vigueur cette parcelle est classée en zone UL (zone à vocation d'équipement public) et fait l'objet d'un emplacement réservé pour l'extension du cimetière.

Dans le futur PLU, le zonage de la parcelle a été modifié pour être en zone UI (zone à vocation économique) et l'emplacement réservé a été enlevé. Ainsi, le règlement du futur PLU en zone UI donne le droit de construire selon les règles suivantes :

- Emprise au sol : 50% de la superficie du terrain maximum
- Hauteur : 7 mètres à l'égout et 9 mètres au faitage (R+1+C)
- Espace vert pleine terre : 4% de ma superficie du terrain.

DIRECTION GÉNÉRALE DES
FINANCES PUBLIQUES

EXTRAIT DU PLAN CADASTRAL

*3 plots -> 36 logements
79 places stationnement*

*1 place longitudoinale
sur espace*

Département :
ESSONNE
Commune :
EPINAY-SOUS-SENART

Section : AD
Feuille : 000 AD 01

Échelle d'origine : 1/1000
Échelle d'édition : 1/650

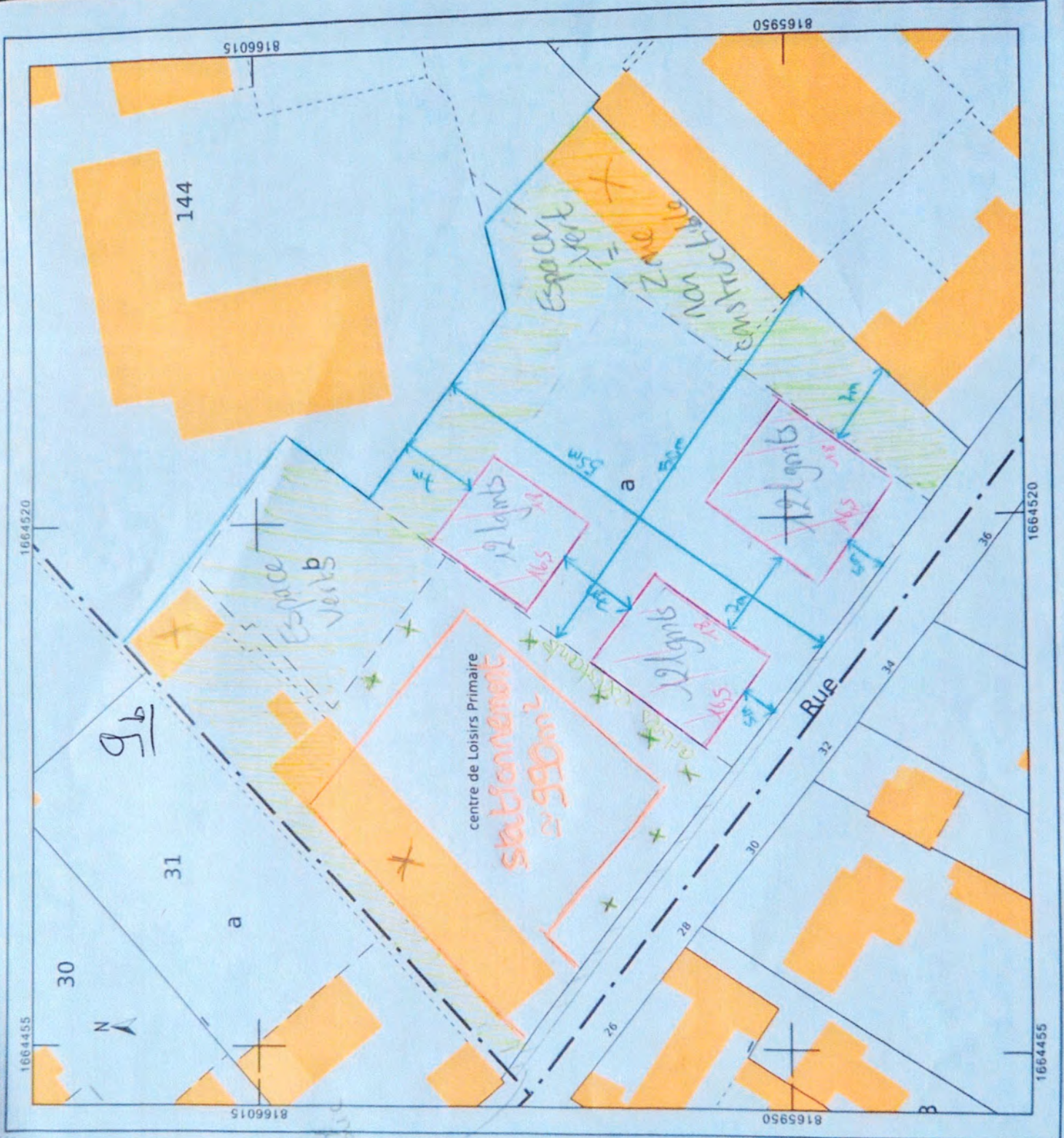
Date d'édition : 13/10/2023
(fuseau horaire de Paris)

Coordonnées en projection : RGF93CC49

Le plan visualisé sur cet extrait est géré par le centre
des impôts foncier suivant :
Corbeil
75-79 rue Ferray 91107
91107 Corbeil-Essonnes cedex
tél. 01 60 90 51 00 - fax 01 60 90 51 28
cadf.corbeil@dgifp.finances.gouv.fr

Cet extrait de plan vous est délivré par :

cadastre.gouv.fr
©2022 Direction Générale des Finances Publiques



10 AVIS D'ENQUETE PUBLIQUE

SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Par arrêté du 12/07/2023, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sous-Sénart.

Cette enquête publique unique se déroulera sur 31 jours consécutifs :

Du lundi 28 août 2023 à 8h30 au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30

Le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sous-Sénart a pour objet de tenir compte des évolutions législatives et réglementaires et de répondre aux objectifs de développement de son territoire.

Monsieur Marc GUERIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par décision de la Présidente du Tribunal Administratif de Versailles n°E23000034/78 du 21 juin 2023.

Le dossier d'enquête publique, composé des pièces et éléments requis, pourra être consulté pendant toute la durée de l'enquête :

- **Sous format papier**, en Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève 91860 Epinay-sous-Sénart) aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de la mairie : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30, les mercredi de 8h30 à 11h45 et ainsi que les samedi de 8h30 à 11h45,
- **Sous format numérique**, sur le site de la ville d'Epinay -sous-Sénart accessible en suivant le lien suivant : <https://www.ville-epinay-senart.fr/le-plan-local-durbanisme-plu/>

Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations et propositions, ou les adresser au commissaire enquêteur :

- **Par courrier**, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : Monsieur le Commissaire Enquêteur – Projet de révision générale du PLU d'Epinay-sous-Sénart – Mairie d'Epinay-sous-Sénart, 8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay -sous-Sénart, avec la mention « NE PAS OUVRIR »
- **Sur le registre en version papier** tenu en Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay-sous-Sénart) aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- **Par voie électronique** à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ville-epinay-senart.fr

Les observations et propositions du public transmises par voie postale, seront annexées au registre d'enquête consultable à la Mairie d'Epinay-sous-Sénart. Celles transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé sur le site internet de la commune d'Epinay-sous-Sénart, à l'adresse suivante <https://www.ville-epinay-senart.fr/le-plan-local-durbanisme-plu/>

Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay-sous-Sénart) aux dates suivantes :

- Le lundi 28 août 2023 de 15h00 à 17h30
- Le samedi 9 septembre 2023 de 9h15 à 11h45
- Le jeudi 14 septembre 2023 de 15h00 à 17h30
- Le samedi 23 septembre 2023 de 9h15 à 11h45
- Le jeudi 28 septembre 2023 de 15h00 à 17h30

A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique :

- Au service urbanisme d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Jean Jaurès, 91860 Epinay-sous-Sénart) aux jours et heures d'ouverture au public,
- Sur le site internet de la ville d'Epinay -sous-Sénart, sur le lien suivant : <https://www.ville-epinay-senart.fr/le-plan-local-durbanisme-plu/>

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Epinay -sous-Sénart peut être éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et sera soumis pour approbation au Conseil Municipal d'Epinay-sous-Sénart

Procès-verbal d'affichage d'avis d'enquête publique relatif à la révision générale du PLU d'Epinay-sous-Sénart

Je soussignée, MAILLARD Léa, Chef de Projet en Aménagement Urbain au service Urbanisme à la mairie d'Epina

Préambule

Dans le cadre de l'enquête publique portant sur la révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Epina

Constat

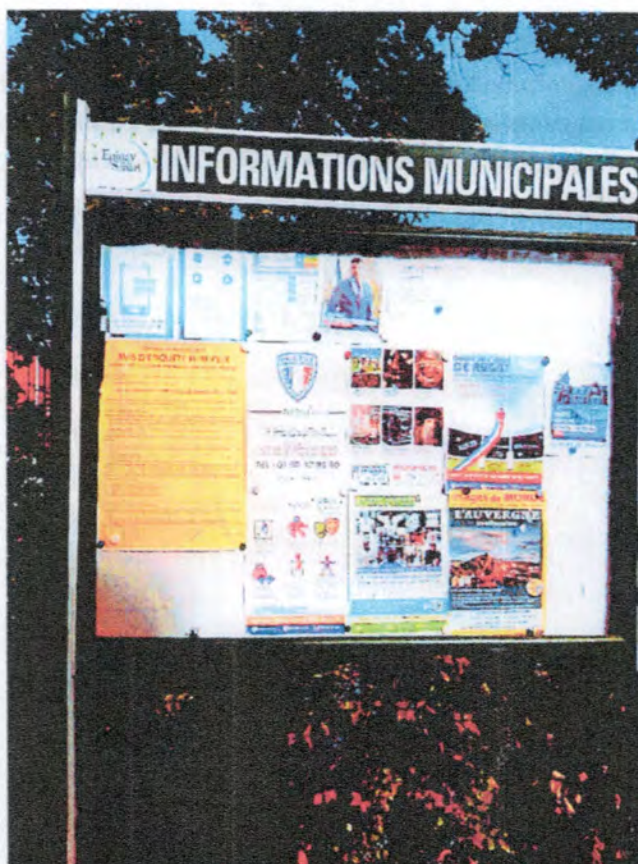
Je certifie m'être rendu sur les dix lieux d'affichage municipal officiel sur le territoire communal d'Epina

Ces panneaux sont installés :

- 1 Rue de l'Île de France (Ecole Élémentaire Le Pré aux Agneaux)



- Rue de Provence (Lycée Maurice Eliot)



- Square Jean de la Fontaine (Ecole Maternelle Jacques Brel)



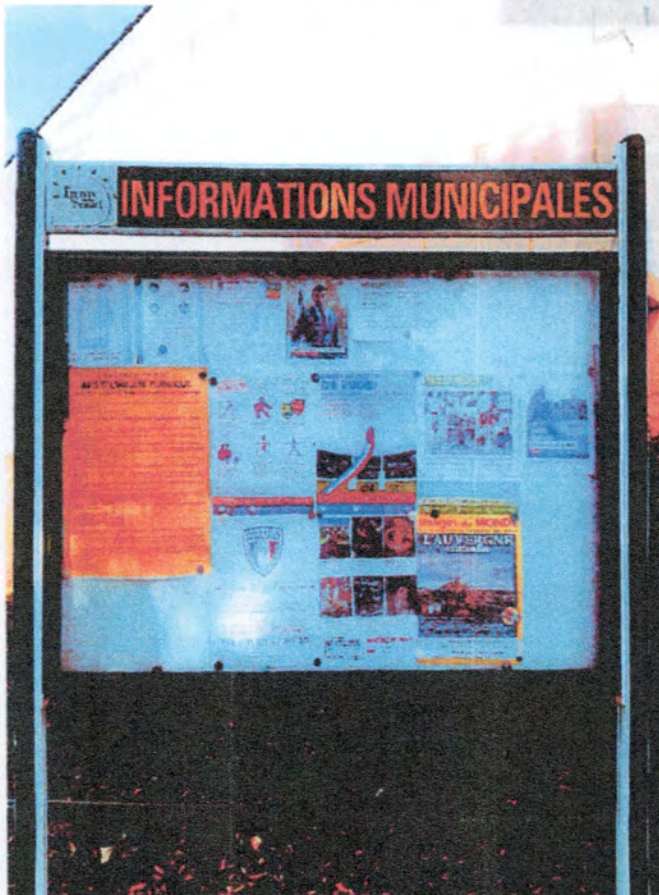
- Rue Rossini (Bibliothèque)



- Rue du Petit Pont (Arrêt de bus)



- Rue de la Croix Rochopt (Ecole Maternelle Croix Rochopt)



- 50 Rue de Boussy



- 8 Rue Sainte Geneviève (Hôtel de Ville)



- Rue de l'Espérance (Ecole Primaire Talma)



- Croisement Rue de la Forêt et Rue Jules Guesde



Fait et clos à Epinay-sous-Sénart, le 10/08/2023

L'agent assermenté

MAILLARD Léa



Vu et transmis,

Monsieur le Maire, Damien ALLOUCH



AVIS DE PROLONGATION D'ENQUETE PUBLIQUE

12

SUR LE PROJET DE REVISION GENERALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

→ Par arrêté n°106/2023 du 12/07/2023, Monsieur le Maire a prescrit l'ouverture d'une enquête publique sur le projet de révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sous-Sénart.

Cette enquête publique se déroule sur 31 jours consécutifs : **Du lundi 28 août 2023 à 8h30 au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30**

→ Considérant que le commissaire enquêteur n'a pas pu assurer la permanence du samedi 9 septembre 2023 de 9h15 à 11h45 pour des raisons de santé, il a été décidé, sur demande du commissaire enquêteur en date du 17 septembre 2023, **de prolonger l'enquête publique de 2 jours soit jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11h45**

→ **Le dossier d'enquête publique concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sous-Sénart reste inchangé**

→ Le dossier d'enquête publique, composé des pièces et éléments requis, pourra être consulté pendant toute la durée de l'enquête :

- Sous format papier, en Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève 91860 Epinay-sous-Sénart) aux jours et horaires habituels d'ouverture au public de la mairie : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30, les mercredi de 8h30 à 11h45 ainsi que les samedi de 8h30 à 11h45,
- Sous format numérique, sur le site de la ville d'Epinay-sous-Sénart accessible en suivant le lien suivant : <https://www.ville-epinay-senart.fr/le-plan-local-durbanisme-plu/>

→ Pendant toute la durée de l'enquête, chacun pourra consigner ses observations et propositions, ou les adresser au commissaire enquêteur :

- Par courrier, au siège de l'enquête publique, à l'adresse : Monsieur le Commissaire Enquêteur – Projet de révision générale du PLU d'Epinay-sous-Sénart – Mairie d'Epinay-sous-Sénart, 8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay-sous-Sénart, avec la mention « NE PAS OUVRIR »
- Sur le registre en version papier tenu en Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay-sous-Sénart) aux jours et heures habituels d'ouverture au public,
- Par voie électronique à l'adresse suivante : enquete-publique-plu@ville-epinay-senart.fr

→ Les observations et propositions du public transmises par voie postale, seront annexées au registre d'enquête consultable à la Mairie d'Epinay-sous-Sénart. Celles transmises par voie électronique seront consultables sur le registre dématérialisé sur le site internet de la commune d'Epinay-sous-Sénart, à l'adresse suivante <https://www.ville-epinay-senart.fr/le-plan-local-durbanisme-plu/>

→ **Le commissaire enquêteur se tiendra à la disposition du public en Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay-sous-Sénart) pour une permanence supplémentaire le samedi 30 septembre 2023 de 9h15 à 11h45**

→ A l'issue de l'enquête publique, le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur seront tenus à la disposition du public pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique :

- Au service urbanisme d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Jean Jaurès, 91860 Epinay-sous-Sénart) aux jours et heures d'ouverture au public,
- Sur le site internet de la ville d'Epinay-sous-Sénart, sur le lien suivant : <https://www.ville-epinay-senart.fr/le-plan-local-durbanisme-plu/>

Le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sous-Sénart peut être éventuellement modifié pour tenir compte des avis joints au dossier, des observations du public, du rapport et des conclusions du commissaire enquêteur et sera soumis pour approbation au Conseil Municipal d'Epinay-sous-Sénart

Pôle Aménagement Urbain et Attractivité du Territoire
Service Urbanisme
Affaire suivie par : Léa MAILLARD
Tél : 01.60.47.86.52
E-mail : l.maillard@ville-epinay-senart.fr

CERTIFICAT D’AFFICHAGE INITIAL

Je soussigné, Monsieur le Maire d'Epinay-sous-Sénart, Damien ALLOUCH, certifie avoir procédé à l'affichage en mairie, du 27 septembre 2023 au 30 septembre 2023 aux emplacements suivants :

- Hôtel de Ville
- PATCV
- 1 Rue de l'Île de France
- Rue de Provence
- Square Jean de la Fontaine
- Rue Rossini
- Rue du Petit Pont
- Rue de la Croix Rochopt
- 50 Rue de Boussy
- Rue de l'Espérance
- Rue de la Forêt

L'avis de prolongation d'enquête publique relatif à la révision général du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Epinay-sous-Sénart.

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Epinay-sous-Sénart,

Le 06/10/2023.

Monsieur le Maire, Damien ALLOUCH



136



Pôle Aménagement Urbain et Attractivité du Territoire
Service Urbanisme
Affaire suivie par : Léa MAILLARD
Tél : 01.60.47.86.52
E-mail : l.maillard@ville-epinay-senart.fr

CERTIFICAT D'AFFICHAGE FINAL

Je soussigné, Monsieur le Maire d'Epinay-sous-Sénart, Damien ALLOUCH, certifie qu'il a été apposé dans les panneaux d'affichage administratif de la Mairie et sur le territoire de la commune, à la vue du public, en application des dispositions légales et réglementaires, une première affiche informant le public de :

- L'avis d'enquête publique relatif à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Cette affiche a été apposée du 10/08/2023 au 30/09/2023 inclus

D'une seconde affiche informant le public de :

- L'avis de prolongation d'enquête publique relatif à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme

Cette affiche a été apposée du 27/09/2023 au 30/09/2023 inclus

En foi de quoi est délivré le présent certificat, afin de servir et valoir ce que de droit.

Fait à Epinay-sous-Sénart,

Le 06/10/2023.

Monsieur le Maire, Damien ALLOUCH

RIS FRANÇAIS
MIMI MANOHE
 11 rue de la République
 91100 BRÉVILLÉ
 01 39 02 02 02

Dissolutions et Liquidations

HIA
 SASU au statut de SARL
 2 rue Jean Guis
 91200 BRÉVILLÉ

LE GRENIER DE DRAVEIL
 SARL, statut de SARL
 20 Bd de Grenier à Draveil
 91700 DRAVEIL

Modifications
JADN
 SARL au statut de SARL
 7 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

CMA LISSES
 SAS au statut de SARL
 9 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

AB CAR
 SASU au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

OCUIS SERVICES
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

Cessions de Fonds
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

ESPACE MULTISERVICES
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

Avis d'Enquêtes
 Commune de MORSANG-SUR-SEINE
 91800 MORSANG-SUR-SEINE

Recrutement
 Recherche de candidats pour
 postes vacants

Changement de Régime Matrimonial
 Déclaration de changement de régime matrimonial

AB CAR
 SASU au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

OCUIS SERVICES
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

Cessions de Fonds
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

ESPACE MULTISERVICES
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

Avis d'Enquêtes
 Commune de MORSANG-SUR-SEINE
 91800 MORSANG-SUR-SEINE

Recrutement
 Recherche de candidats pour
 postes vacants

Changement de Régime Matrimonial
 Déclaration de changement de régime matrimonial

AB CAR
 SASU au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

OCUIS SERVICES
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

Cessions de Fonds
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

ESPACE MULTISERVICES
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

Avis d'Enquêtes
 Commune de MORSANG-SUR-SEINE
 91800 MORSANG-SUR-SEINE

Recrutement
 Recherche de candidats pour
 postes vacants

Changement de Régime Matrimonial
 Déclaration de changement de régime matrimonial

AB CAR
 SASU au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

OCUIS SERVICES
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

Cessions de Fonds
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

ESPACE MULTISERVICES
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

Avis d'Enquêtes
 Commune de MORSANG-SUR-SEINE
 91800 MORSANG-SUR-SEINE

Recrutement
 Recherche de candidats pour
 postes vacants

Changement de Régime Matrimonial
 Déclaration de changement de régime matrimonial

AB CAR
 SASU au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

OCUIS SERVICES
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

Cessions de Fonds
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

ESPACE MULTISERVICES
 SAS au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

Avis d'Enquêtes
 Commune de MORSANG-SUR-SEINE
 91800 MORSANG-SUR-SEINE

Recrutement
 Recherche de candidats pour
 postes vacants

Changement de Régime Matrimonial
 Déclaration de changement de régime matrimonial

AB CAR
 SASU au statut de SARL
 11 rue de la République
 91200 BRÉVILLÉ

Le Républicain
 DE VERSAINE

EN RAISON DU MARDI
 DE L'ASSOMPTION 15 AOÛT 2023

ANNONCES LEGALES
 est fixé au **LUNDI 14 AOÛT à 12h**
 pour la parution du 17 août 2023

Merci de votre compréhension - Claire Mollicone
 Tél. : 01.89.36.5710 - Email : a@le-republicain.fr

14

Avis de Décès

GIF-SUR-YYETTE (91) Florence FILOU, Céline et Stéphane BONNET, Delphine et Yves RONDEAU, ses enfants, Marine et Marc RICOEUR, Castille et Paloma, Juliette FILOU, Quiterrie et Benjamin DUFOUR, Faustine FILOU, Adrien et Sophie BONNET, et Eugénie, Maxime BONNET, Alexandre BONNET et Victoria FERRAND, Madeleine, Albane et Philippine RONDEAU, ses petits-enfants et arrière-petites-filles, les familles BOUVRAIN, BALLAY et GRANVEAU ont la tristesse de faire part du décès de

M. Michel BOUVRAIN-BALLAY

décédé le lundi 7 août 2023, à Saint-Rémy-lès-Chevreuse, à l'âge de 91 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée en l'église de Gif-sur-Yvette, le vendredi 11 août 2023, à 10h30, suivie de l'inhumation au cimetière de Fontenay-sur-Eure (Eure-et-Loir). Ni fleurs, ni couronnes, des dons à la Ligue contre le Cancer.

Cet avis tient lieu de faire-part.

La reproduction de nos petites annonces est interdite

SAINT-GERMAIN-LAVAL (77) M. et Mme Christian GOIX, son neveu M. et Mme Emilie SURIN M. et Mme Eugénie MORLIERE, ses petites-nièces : M. et Mme Roland NOIRAULT, ses amis ; ont la tristesse de vous faire part du décès de

Mme Denise GOIX née ETKINE

survenu le 8 août 2023, à l'âge de 91 ans.

L'inhumation aura lieu le lundi 14 août 2023 à 10h30, au cimetière de SAINT-GERMAIN-LAVAL. Un registre à signatures recevra vos messages d'amitié, de condoléances.

FB MARIÉRIE P.F. CHAMPAGNE-SUR-SEINE MONTREUIL-FAULT-YONNE AVON - FONTAINEBLEAU



Le Parisien Publiez vos avis de décès, remerciements et hommages avec Le Parisien. Rendez-vous sur odela.fr/lp/leparisien

LA LOUPTIÈRE-THÉNARD (10) Corinne MOTTOT, sa fille, Colyne CHRIST, sa petite-fille, Jacques MOTTOT et Thierry LAGAUGRAUD, ses ex-époux, ainsi que toute la famille et amis, ont la douleur de vous faire part du décès de

Nelly MATHE

survenu le 31 juillet 2023, à l'âge de 75 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le vendredi 11 août 2023 à 10h30 en l'église de La Louptière-Thénard, suivie de l'inhumation. Un registre à signatures tiendra lieu de condoléances.

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

POMPES FUNÉRAIRES KNIBBE 77480 BRAY SUR SEINE 01 60 67 03 51

PARIS (75) C'est avec une profonde tristesse que nous vous annonçons le décès de

Mme Renée ABBAT

survenu le lundi 07 août 2023, à l'âge de 99 ans.

Sa vie fut empreinte de sacrée sainteté et d'une amitié entourant le monde de sa chaleur bienveillante. Elle restera à jamais dans nos cœurs pour son esprit généreux et ses liens d'amitié qui ont touché tant de vies à travers le globe.

Que son âme repose en paix.

Une bénédiction sera célébrée le jeudi 10 août 2023, à 14h00, au funéraire de Port-sur-Saône (Haute-Saône).

Cet avis tient lieu de faire-part et de remerciements.

COULOMMIERS (77) M. Jack PERNEL, son père M. et Mme Erick PERNEL, son frère et sa belle-sœur Ses neveux et nièces ainsi que toute la famille ont la tristesse de vous faire part du décès de

Maryline KALAS née PERNEL

survenu le 6 août 2023 à Jossigny, à l'âge de 68 ans.

La cérémonie religieuse sera célébrée le jeudi 10 août 2023 à 11h en l'église Saint-Georges de Crécy-la-Chapelle et sera suivie de l'inhumation à 12h au cimetière de Mortcerf. Registre à signatures à l'église.

POMPES FUNÉRAIRES CAHARD LE CHOIX FUNÉRAIRE COULOMMIERS 01 64 03 26 57

DRANCY (93) PARIS (75) HAUTEFAGE (19) Son frère, Claude BOYER et son épouse, Ses neveux et nièces, ainsi que toute la famille et ses amis, ont la douleur de vous annoncer le décès de

Mme Jeannine BOYER

survenu le dimanche 6 août 2023, à SEVRAN, à l'hôpital, à l'âge de 80 ans.

La crémation aura lieu au crématorium du Cimetière des Joncherolles, 95 rue Marcel Sembat, à VILLETANEUSE, le vendredi 11 août 2023, à 15h00.

Un moment de recueillement est prévu, à 13h45, à l'hôpital Avicenne de BOBIGNY.

L'inhumation aura lieu par la suite à HAUTEFAGE (Corrèze).

Remerciements

SAINT-BARTHÉLEMY (77) Toute la famille,

Très touchée des marques de sympathie que vous leur avez témoignées lors du décès de

M. Christian FRÉMIOT

Vous prient d'agréer l'expression de leurs bien sincères remerciements, pour votre présence, envoi de fleurs, souvenirs et condoléances.

La famille prie les personnes qui n'auraient pas été prévenues de bien vouloir les en excuser.

POMPES FUNÉRAIRES BILBAULT 1 RUE ANDRÉ MAGNOT 77320 LA FERTE GAUCHER 01 64 04 00 17

Le Parisien CARNET DU JOUR Mariage, Fiançailles, Anniversaire de noces Célébrez l'amour en partageant votre annonce dans le Parisien Contacter notre équipe 01 87 39 80 00 carnetdjour@leparisien.fr

ANNONCES 77

JUDICIAIRES ET LÉGALES

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2023 pour la publication des annonces judiciaires et légales par arrêté de chaque préfet concerné dans les départements : 80 - 75 - 77 - 78 - 81 - 82 - 83 - 94 - 95. La tarification des annonces judiciaires et légales affranchi par l'arrêté du ministre de la Culture et de la Communication du 27 décembre 2022 est la suivante pour les départements d'habitation : Tarification au forfait : Constitution de sociétés civiles et commerciales : 150 (376) € - 348 (186) € - 348 (156) € (1) ; Nomination des liquidateurs : 220 (61) - 220 (61) - 220 (61) ; Tarification de la publication des sociétés civiles ou commerciales : 108 (61) ; Tarification au caractère (page hebdo) : Les constitutions et nominations des liquidateurs et cédants : 60 (1038) € - 75 (192) € / 34 (232) € (1) - 31 (77) € / 95 (1022) €.

Constitution de société Suivant un acte ssp en date du 04/07/2023, il a été constitué une SASU. Dénomination : RED SERVICE 77. Siège social : 1 rue des Violettes, le Village de Flon 77680 ROISSY-EN-BRIE. Capital : 4000€. Objet : Réparation, installation, entretien, dépannage et maintenance de matériel de café, hôtellerie et restauration. Vente et location d'équipement de restauration. Durée : 99 ans. Président : Mr BOUALIA Walid né le 22/09/1980 à Zarzis (Tunisie), de nationalité tunisienne, demeurant 1 rue des Violettes, le Village de Flon 77680 ROISSY-EN-BRIE. Immatriculation au RCS de MELUN.

Par ASSP en date du 10/07/2023, il a été constitué une SASU dénommée :

SMAALISS Siège social : 5 RUE D'ESTIENNE D'ORVÈS 77000 MELUN Capital : 1000 € Objet social : Ingénierie, étude techniques Président : Mme SMAALI Hajer demeurant 5 RUE D'ESTIENNE D'ORVÈS 77000 MELUN élu pour une durée de illimitée ans. Durée : 99 ans à compter de son immatriculation au RCS de MELUN.

Divers société DISTRIDEM SAS au capital de 27.041 Euros Siège social : 58 AVENUE DE LA PYRAMIDE 93290 TREMBLAY EN FRANCE S22 905 421 RCS BOBIGNY Le 16 juin 2023, l'associé unique et Président M. Philippe REMPE, 34 Allée Johann Sébastien Bach, 77410 CLAYE-SOUILLY, a décidé de transférer le siège social au 25 rue des Frères Lumières 77100 MEAUX. En conséquence la société sera immatriculée au RCS de MEAUX.

La reproduction de nos petites annonces est interdite

Enquête publique MAIRIE D'EPINAY-SOUS-SÉNART Le public pourra consulter le rapport avec les conclusions du commissaire enquêteur dès que celui-ci aura notifié au Maire d'Épinay-sous-Sénart, pendant au moins un an au service urbanisme de la Ville d'Épinay-sous-Sénart (8 Rue Jean Jaures 91880 Epinay-sous-Sénart). Des documents seront également publiés sur le site Internet de la Ville d'Épinay-sous-Sénart. Les personnes intéressées pourront obtenir communication de ces documents sur demande écrite adressée à Monsieur le Maire.

En exécution de l'arrêté du Maire du 12 juillet 2023, il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU sur le commune d'Épinay-sous-Sénart en vue de son approbation par délibération du Conseil Municipal. L'enquête publique se déroulera du lundi 28 août 2023 à 9h30 au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30 inclus durant 31 jours consécutifs. Monsieur Marc GUERIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par le président du Tribunal Administratif de Versailles par décision n° E23000034-78 du 21 juin 2023. Les pièces du dossier seront déposées à la Mairie d'Épinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève 91880 Epinay-sous-Sénart) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouvertures suivants : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h30 à 11h45 et de 15h30 à 17h30, les mercredi de 9h30 à 11h45 et ainsi que les samedi de 9h30 à 11h45. Le dossier sera également disponible sur le site internet de la Ville d'Épinay-sous-Sénart (https://www.ville-epinay-senart.fr). Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit aux adresses suivantes : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Projet de révision générale

du PLU d'Épinay-sous-Sénart - Maire d'Épinay-sous-Sénart, 8 Rue Sainte Geneviève, 91880 Epinay-sous-Sénart et par mail : enquete-publique-pluville-epinay-senart.fr. Le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie d'Épinay-sous-Sénart aux jours et heures suivants : - Le lundi 28 août 2023 de 15h00 à 17h30 - Le samedi 8 septembre 2023 de 9h15 à 11h45 - Le jeudi 14 septembre 2023 de 15h00 à 17h30 - Le samedi 23 septembre 2023 de 9h15 à 11h45 - Le jeudi 28 septembre 2023 de 15h00 à 17h30

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Cet avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera répété au cours des 5 premiers jours de l'enquête. Il est affiché en Mairie au moins 15 jours avant le début de l'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

ferrari publicité VENTES JUDICIAIRES (IMMOBILIERES) AUX ENCHÈRES PUBLIQUES Ferrari & Cie Agence de publicité légale, judiciaire, institutionnelle et Formalités des sociétés 7, Rue Sainte-Anne - 75001 Paris

77 Vente aux Enchères Publiques, le Jeudi 21 Septembre 2023 à 10 H 00 au Palais de Justice de MEAUX (77), 44 avenue du Président Salvador Allende UNE MAISON d'habitation à MAGNY-LE-HONGRE (77000) « Marne La Vallée - Val d'Europe » - ZAC de Courtain 23 rue des Murailles De 276.18 m2. Comprendant : au rez-de-chaussée, séjour avec cuisine ouverte, cellier, w.-c., dressing, au 1er étage, 4 chambres (dont une avec salle d'eau/w.-c. attenante), salle de bain avec w.-c., au 2ème étage, pièce centrale, chambre, pièce avec w.-c. Avec 2 Garages et un Jardin. Cadastree section 2B n° 472 pour 15 à 70 ca. OCCUPEE Mise à Prix : 500.000 € Consignation pour enchérir par chèque de banque : 50.000 euros (à l'ordre de la CARPA Séquestrée) Pour consulter le cahier des conditions de vente s'adresser au Greffe du Juge de l'Exécution du Tribunal Judiciaire de MEAUX, où il est déposé (RG : 19/00063), à la SCP MALPEL & ASSOCIES, représenté par Maître Laëtitia MICHON DU MARAIS, demeurant 20, cours Raout, 77000 MELUN - Tel : 01 64 10 26 60 Sur les lieux ou une visite organisée

Pour la publication de vos annonces légales et judiciaires agence@ferrari.fr Tél. 01 42 96 00 90

Le Parisien Publiez votre annonce légale avec Le Parisien Formulaires certifiés pour une annonce conforme Attestation de parution pour le greffe gratuite sous 1h. Rendez-vous sur departement.iledefrance.legales.fr

Editions de Média d'Informations Régionales
Siège social : 1, rue Jules Guesde - 91130 RIS-ORANGIS
Administratif - Commercial : 01 69 36 57 69
Annonces Légales : 01 69 36 57 10

Journal : LE REPUBLICAIN
Parutions : 10/08/2023, 31/08/2023
Référence n°L025023

RIS ORANGIS, le 08 août 2023



VILLE D'EPINAY-SOUS-SENART

En exécution de l'arrêté du Maire du 12 juillet 2023, il sera procédé à une **enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU** sur la commune d'Epinay-sous-Sénart en vue de son approbation par délibération du Conseil Municipal.

L'enquête publique se déroulera du **lundi 28 août 2023 à 09h30 au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30** inclus durant 31 jours consécutifs.

Monsieur Marc GUERIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la présidente du Tribunal Administratif de Versailles par décision n° E2300003478 du 21 juin 2023.

Les pièces du dossier seront déposées à la Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève 91860 Epinay-sous-Sénart) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouvertures suivants : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 09h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30, les mercredi de 09h30 à 11h45 et ainsi que les samedi de 09h30 à 11h45. Le dossier sera également disponible sur le site internet de la Ville d'Epinay-sous-Sénart (<https://www.ville-epinay-senart.fr>).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit aux adresses suivantes : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Projet de révision générale du PLU d'Epinay-sous-Sénart - Mairie d'Epinay-sous-Sénart, 8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay-sous-Sénart et par mail : enquete-publique-plu@ville-epinay-senart.fr

Le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie d'Epinay-sous-Sénart aux jours et heures suivants :

- Le lundi 28 août 2023 de 15h00 à 17h30
- Le samedi 9 septembre 2023 de 09h15 à 11h45
- Le jeudi 14 septembre 2023 de 15h00 à 17h30
- Le samedi 23 septembre 2023 de 09h15 à 11h45
- Le jeudi 28 septembre 2023 de 15h00 à 17h30

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport avec les conclusions du commissaire enquêteur dès que celui-ci aura notifié au Maire d'Epinay-sous-Sénart, pendant au moins un an au service urbanisme de la Ville d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Jean Jaurès 91860 Epinay-sous-Sénart). Ces documents seront également publiés sur le site internet de la Ville d'Epinay-sous-Sénart.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication de ces documents sur demande écrite adressée à Monsieur le Maire.

Cet avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera apposé au cours des 8 premiers jours de l'enquête. Il est affiché en Mairie au moins 15 jours avant le début de l'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

E-MIR - Le Républicain
Annonces Officielles
BP 75191002 EVRY Cedex
RCS Evry 811 967 330
Tél.: 01 69 36 57 10 - Fax 01 69 36 57 20

17

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000003177 (Réf : BDC 23DDR00346) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 01 septembre 2023
- Département : 77 Seine-et-Marne
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le mardi 08 août 2023

LES ECHOS LE PARISIEN ANNONCES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
TÉL : 01 47 03 70 00
S.A.S.U au capital de 150 000 €
RCS Paris B 299 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://annonces.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).



MAIRIE D'EPINAY SOUS SENART

En exécution de l'arrêté du Maire du 12 juillet 2023, il sera procédé à une enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU sur la commune d'Epinay-sous-Sénart en vue de son approbation par délibération du Conseil Municipal.

L'enquête publique se déroulera du lundi 28 août 2023 à 8h30 au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30 inclus durant 31 jours consécutifs.

Monsieur Marc GUERIN a été désigné en qualité de commissaire enquêteur par la présidente du Tribunal Administratif de Versailles par décision n° E23000034/78 du 21 juin 2023.

Les pièces du dossier seront déposées à la Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève 91860 Epinay-sous-Sénart) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouvertures suivants : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30, les mercredi de 8h30 à 11h45 et ainsi que les samedi de 8h30 à 11h45. Le dossier sera également disponible sur le site internet de la Ville d'Epinay-sous-Sénart (<https://www.ville-epinay-senart.fr>).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit aux adresses suivantes : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Projet de révision générale du

PLU d'Epinay-sous-Sénart - Mairie d'Epinay-sous-Sénart, 8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay-sous-Sénart et par mail : enquete-publique-plu@ville-epinay-senart.fr

Le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie d'Epinay-sous-Sénart aux jours et heures suivants :

- **Le lundi 28 août 2023 de 15h00 à 17h30**
- **Le samedi 9 septembre 2023 de 9h15 à 11h45**
- **Le jeudi 14 septembre 2023 de 15h00 à 17h30**
- **Le samedi 23 septembre 2023 de 9h15 à 11h45**
- **Le jeudi 28 septembre 2023 de 15h00 à 17h30**

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport avec les conclusions du commissaire enquêteur dès que celui-ci aura notifié au Maire d'Epinay-sous-Sénart, pendant au moins un an au service urbanisme de la Ville d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Jean Jaurès 91860 Epinay-sous-Sénart). Ces documents seront également publiés sur le site internet de la Ville d'Epinay-sous-Sénart.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication de ces documents sur demande écrite adressée à Monsieur le Maire.

Cet avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé au cours des 8 premiers jours de l'enquête. Il est affiché en Mairie au moins 15 jours avant le début de l'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://annonces.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

Editions de Média d'Informations Régionales
Siège social : 1, rue Jules Guesde - 91130 RIS-ORANGIS
Administratif - Commercial : 01 69 36 57 69
Annonces Légales : 01 69 36 57 10

Département : 91
Journal : LE REPUBLICAIN
Parution : 28 septembre 2023
Référence n°L025612

RIS ORANGIS, le 26 septembre 2023



VILLE D'EPINAY-SOUS-SENART

Par arrêté du Maire n°106/2023 du 12 juillet 2023, il a été prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le **projet de révision générale du PLU** sur la commune d'Epinay-sous-Sénart en vue de son approbation par délibération du Conseil Municipal.

L'enquête publique se déroule actuellement du lundi 28 août 2023 à 9h30 au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30 inclus durant 31 jours consécutifs.

Considérant que le commissaire enquêteur n'a pas pu assurer la permanence du samedi 9 septembre 2023 de 9h15 à 11h45 pour des raisons de santé, il a été décidé, sur demande du commissaire enquêteur en date du 17 septembre 2023, de prolonger l'enquête publique de 2 jours soit jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11h45.

Le dossier d'enquête publique concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sous-Sénart reste inchangé.

Les pièces du dossier sont déposées à la Mairie d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève 91860 Epinay-sous-Sénart) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouvertures suivants : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 9h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30, les mercredi de 9h30 à 11h45 ainsi que les samedi de 9h30 à 11h45. Le dossier est également disponible sur le site internet de la Ville d'Epinay-sous-Sénart (<https://www.ville-epinay-senart.fr>).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit aux adresses suivantes : Monsieur le Commissaire Enquêteur - Projet de révision générale du PLU d'Epinay-sous-Sénart - Mairie d'Epinay-sous-Sénart, 8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinay-sous-Sénart et par mail : enquete-publique-plu@ville-epinay-senart.fr.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie d'Epinay-sous-Sénart pour une permanence supplémentaire le samedi 30 septembre de 9h15 à 11h45.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci dispose d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport avec les conclusions du commissaire enquêteur dès que celui-ci aura notifié au Maire d'Epinay-sous-Sénart, pendant au moins un an au service urbanisme de la Ville d'Epinay-sous-Sénart (8 Rue Jean Jaures 91860 Epinay-sous-Sénart). Ces documents seront également publiés sur le site internet de la Ville d'Epinay-sous-Sénart.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication de ces documents sur demande écrite adressée à Monsieur le Maire.

Cet avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera répété au cours des 8 premiers jours de l'enquête. Il est affiché en Mairie au moins 15 jours avant le début de l'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

E-MIR - Le Républicain
Annonces Officielles
BP 7519 91002 EVRY Cedex
RCS Evry 811 967 330
Tél.: 01 69 36 57 10 - Fax 01 69 36 57 20

19

ATTESTATION DE PARUTION

Cette annonce n° CAVE000003529 (Réf : PROLONGATION EP PLU) est commandée pour paraître, sous réserve de conformité à son usage, dans les conditions suivantes :

- Type d'annonce : Avis d'enquête publique
- Édition (*) : Le Parisien
- Date de parution : 28 septembre 2023
- Département : 91 Essonne
- Rubrique : Enquete Publique
- Format : Lignage - Légale

Fait à Paris, le mardi 26 septembre 2023

LES ECHOS LE PARISIEN ANNONCES
10, boulevard de Grenelle - CS 10817
75738 PARIS Cedex 15
Tél : 01 87 39 84 85
S.A.S.U. au capital de 150 000 €
RCS Paris B 799 256 185
TVA FR 56 799 256 185
Code NAF : 7022Z

Prévisualisation de votre annonce :

Note : L'usage des rubriques de petites annonces des journaux doit être conforme à leur destination. Le journal s'autorise à ne pas publier toute annonce ne respectant pas l'organisation éditoriale du journal et ne respectant pas ses conditions générales de vente.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://annonces.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

VILLE D'EPINAY SOUS SENART

Par arrêté du Maire n°106/2023 du 12 juillet 2023, il a été prescrit l'ouverture d'une enquête publique portant sur le projet de révision générale du PLU sur le commune d'Epinau-sous-Sénart en vue de son approbation par délibération du Conseil Municipal.

L'enquête publique se déroule actuellement du lundi 28 août 2023 à 8h30 au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30 inclus durant 31 jours consécutifs.

Considérant que le commissaire enquêteur n'a pas pu assurer la permanence du samedi 9 septembre 2023 de 9h15 à 11h45 pour des raisons de santé, il a été décidé, sur demande du commissaire enquêteur en date du 17 septembre 2023, de prolonger l'enquête publique de 2 jours soit jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11h45. Le dossier d'enquête publique concernant la révision générale du Plan Local d'Urbanisme d'Epinau-sous-Sénart reste inchangé.

Les pièces du dossier sont déposées à la Mairie d'Epinau-sous-Sénart (8 Rue Sainte Geneviève 91860 Epinau-sous-Sénart) pendant toute la durée de l'enquête aux jours et heures d'ouvertures suivants : les lundi, mardi, jeudi et vendredi de 8h30 à 11h45 et de 13h30 à 17h30, les mercredi de 8h30 à 11h45 ainsi que les samedi de 8h30 à 11h45. Le dossier est également disponible sur le site internet de la Ville d'Epinau-sous-Sénart (<https://www.ville-epinay-senart.fr>).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner ses observations sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit aux adresses suivantes : Monsieur le Commissaire Enquêteur – Projet de révision générale du

PLU d'Epinau-sous-Sénart – Mairie d'Epinau-sous-Sénart, 8 Rue Sainte Geneviève, 91860 Epinau-sous-Sénart et par mail : enquete-publique-plu@ville-epinay-senart.fr

Le commissaire enquêteur recevra le public à la Mairie d'Epinau-sous-Sénart pour une permanence supplémentaire le samedi 30 septembre de 9h15 à 11h45.

A l'expiration du délai d'enquête, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Celui-ci disposera d'un délai d'un mois à compter de la date de clôture de l'enquête pour transmettre au Maire le dossier avec son rapport dans lequel figureront ses conclusions motivées.

Le public pourra consulter le rapport avec les conclusions du commissaire enquêteur dès que celui-ci aura notifié au Maire d'Epinau-sous-Sénart, pendant au moins un an au service urbanisme de la Ville d'Epinau-sous-Sénart (8 Rue Jean Jaurès 91860 Epinau-sous-Sénart). Ces documents seront également publiés sur le site internet de la Ville d'Epinau-sous-Sénart.

Les personnes intéressées pourront obtenir communication de ces documents sur demande écrite adressée à Monsieur le Maire.

Cet avis faisant connaître l'ouverture de l'enquête est publié dans deux journaux régionaux ou locaux diffusés dans le département, 15 jours au moins avant le début de l'enquête publique et sera rappelé au cours des 8 premiers jours de l'enquête. Il est affiché en Mairie au moins 15 jours avant le début de l'enquête et publié par tout autre procédé en usage dans la commune.

Nos conditions générales de vente sont disponibles sur notre site <https://annonces.lesechosleparisien.fr/>

Les Echos Le Parisien Annonces est habilité à attester des parutions prévues dans le journal pré-cité (*).

Marc GUERIN

20

Monsieur le Maire d' Epinay sous Sénart

Hôtel de Ville
8 rue Sainte-Geneviève
91860 Epinay-sous-Senart

Objet : Enquête publique n° E23000034178 relative à la révision générale du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Epinay sous Sénart
Notification de ma décision de prolongation de l'enquête publique

Références : Articles L 123-9, L 123-10 et L 123-13 du code de l'Environnement Dossier n ° 23000034 / 78

Étréchy, le 17 septembre 2023

Monsieur le Maire,

En raison de ma contamination par le virus Covid, confirmée par mon test PCR positif en date du 06/09/2023 joint, mon médecin traitant m'a demandé, le 08/09/2023, de ne pas rencontrer de public avant le 12/09/2023.

En conséquence, il m'a été impossible d'assurer, le samedi 9 septembre 2023 de 9h15 à 11h45 la deuxième permanence prescrite par votre arrêté n ° 106/2023 en date du 12/07/2023.

Après l'analyse des propositions portées sur le registre de l'enquête, les consultations du Tribunal Administratif de Versailles et de vos collaboratrices en charge du projet, pour respecter les dispositions de votre arrêté d'ouverture de l'enquête publique précitée, en accord avec les dispositions du code de l'Environnement dont, notamment, son article L 123-9, j'ai décidé .

1. D'organiser une permanence complémentaire le samedi 30 septembre 2023 de 9h15 à 11h45
2. Pour ce faire, de prolonger la durée de l'enquête publique jusqu'au samedi 30 septembre 2023 à 11h45.

Ma décision est motivée par:

1. Le respect des dispositions de l'article 5 de votre arrêté n ° 106/2023 d'ouverture de l'enquête publique référencée en objet qui prescrivait la tenue de 5 permanences du commissaire enquêteur dont 2 le samedi matin de 9h15 à 11h45,
2. Le souhait des personnes qui se sont déplacées pour me rencontrer le 09/09/2023 de bénéficier, en remplacement de celle annulée, d'une permanence complémentaire un samedi.

Tribunal administratif de Versailles

Dossier E23000034 / 78

En conséquence, pour respecter les dispositions du code de l'Environnement dont, notamment, celles de son article L 123-9, par la présente, j'ai l'honneur de

vous confirmer ma décision de prolonger le délai de l'enquête publique jusqu'au samedi 30 septembre 2023 de 9h15 à 11h45 et de remplacer ma permanence annulée du 09/09/2023 par une dernière permanence le samedi 30 septembre 2023 de 9h15 à 11h45

Pour respecter les dispositions de l'article L 123-10 du code de l'Environnement, votre avis de prolongation de l'enquête publique référencée en objet devra être porté à la connaissance du public au plus tard avant la clôture initiale de l'enquête fixée au jeudi 28 septembre 2023 à 17h30 comme suit:

1. Sur tous les panneaux d'affichage, à côté de votre avis d'ouverture de l'enquête sur lesquels ils resteront affichés jusqu'à la nouvelle date de clôture,
2. Dans « Le Parisien édition 91 » et dans « Le Républicain » dans les mêmes conditions que l'avis d'ouverture de l'enquête.

Dans ces attentes, je reste à votre disposition pour tout renseignement complémentaire et je vous prie d'agréer, Monsieur le Maire, l'expression de mes meilleures salutations.

Marc GUERIN
Commissaire enquêteur

Pièce jointe : Mon test PCR positif du 06/09/52023

Révision générale du PLU		
17/09/2023	Commune d'Épinay-sous-Sénart	2 2
Notification de ma décision de prolongation de l'enquête publique		

Laboratoire de Biologie Médicale aoe

LBM ETRECHY

5 rue du Moulin à vent

91580 ETRECHY

Tél 01.69.92.24.78 -Fax : 01.80.36.00.29

Cerballiance



Monsieur GUERIN MARC



DR Sophie BROUSSE
7 RUE DU MOULIN A VENT
91580 ETRECHY

Né(e) GUERIN le 28/11/1945

Sexe : Masculin age : 77 Ans

Demande n ° 06/09/23-AL-0072 -ALEXT-PROBT-TP

Edité le mercredi 6 septembre 2023 à 23:00

Prélevé le 06/09/23 à 13H52

Compte rendu d'analyses

Biologie moléculaire

Valeurs de référence

Antériorités

Recherche d'ARN du coronavirus SARS-CoV-2 (RT-PCR temps réel)

Trousse PerkinElmer@SARS-CoV-2 Sensibilité : 20 copies/réaction pour SARS-CoV-2 ORF1ab gene et N gene Co
Plateau Lisses

Origine : Nasopharynx

Recherche de l'ARN du SARS-COV-2 : POSITIVE

Ce résultat positif nécessite de respecter les consignes d'isolement et de contact-tracing en vigueur

Le QR code nécessaire au pass sanitaire est délivré par la plateforme SI-DEP <https://www.sidep.gouv.fr>, Les laboratoires ne peuvent émettre de QR codes

SARS-CoV-2 RNA screening (real time RT-PCR)

SARS-CoV-2 RNA detection . Positive

The information contained in this report intended to be interpreted by a licence healthcare professional

This report is not intended to take place of professional medical advice

Validé le 06/09/23 par Dr IONESCU Ioana

IONESCU

