



Commune d'Épinay-sous-Sénart

RÉVISION DU PLU

Épinay
sous Sénart

Conseil Municipal Arrêtant le
projet de PLU

22 mars 2023

1

La révision du PLU

2

Rappel du PADD débattu

3

La traduction par zone

4

Les prescriptions supplémentaires

5

Les orientations d'aménagement et de programmation

6

Prochaines étapes





LA RÉVISION DU PLU



Qu'est ce qu'un PLU ?

Un document prospectif, fixant des objectifs de développement en matière d'habitat, d'environnement, d'économie, de paysage, d'équipement ou encore de déplacement.

Un document réglementaire, définissant des règles d'utilisation du sol et de construction.



1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

Expose la situation existante, présente les perspectives d'évolution et les nouvelles dispositions réglementaires.

3. ORIENTATIONS D'AMÉNAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Secteurs et quartiers à enjeux avec des dispositions d'aménagement spécifique.



2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLES

Grandes orientations d'urbanisme à long terme.



4. RÈGLEMENT > PLAN DE ZONAGE

Règles d'urbanisme par zones, qui déterminent les possibilités de construire sur le territoire.



5. ANNEXES

Documents réglementaires qui s'imposent au territoire (servitude d'utilité publiques...) et périmètres reportés à titre d'information.



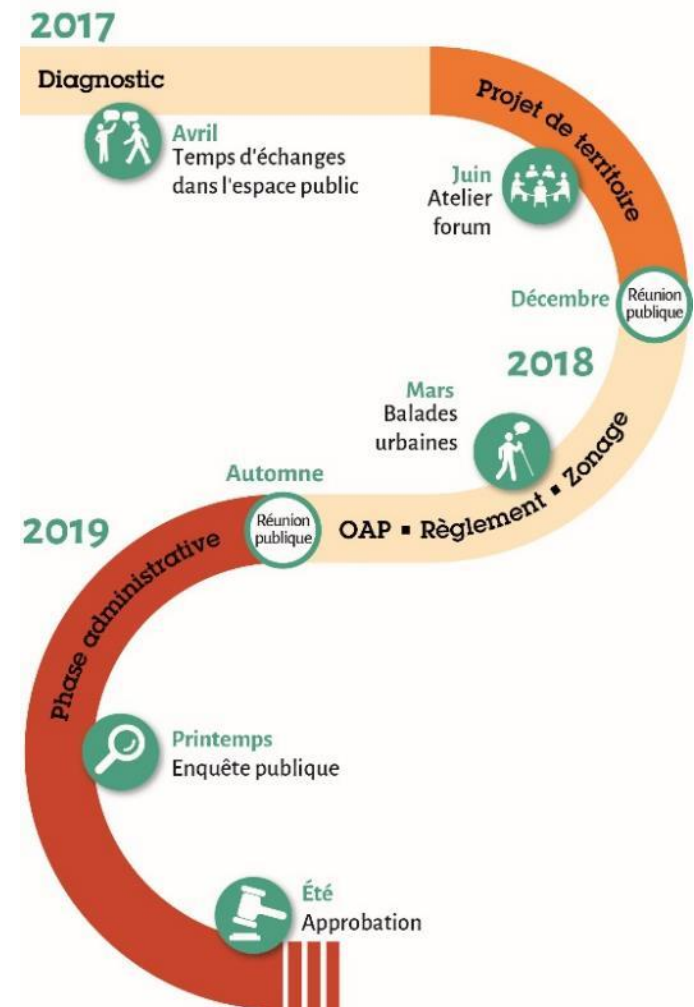
Où est ce que la précédente procédure s'est arrêtée ?

PLU arrêté lors du Conseil Municipal du 29 mars 2019.

Projet transmis pour avis aux PPA : Plusieurs avis défavorables (Préfecture, CDPENAF, CCI de l'Essonne) :

- Une ambition forte de construction mais une incapacité du PLU à démontrer sa capacité à y répondre
- Une suppression des EBC non justifiée et le classement en zone NI des lisières de la Forêt de Sénart

Interruption avant l'enquête publique



Délibération de prescription de la révision :



- Adapter le PLU aux évolutions législatives et réglementaires
- Définir des orientations d'aménagement et d'un nouveau **projet d'aménagement et de développement durable**
 - **Habitat et peuplement** : définir des orientations en matière de peuplement et de diversification et densification de l'habitat en dégagant 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
- Identifier des secteurs stratégiques



Une procédure en collaboration avec la population



Stand au forum des associations
Septembre 2021

Les élus dans les quartiers
18/19/20 mai 2022

Atelier avec les habitants
3 juin 2022



Atelier intergénérationnel
(CMJ et club senior)

Stand au forum des associations
Septembre 2022

Atelier avec les habitants
16 novembre 2022



Réunion publique
18 novembre 2022

Les modalités :

- Une communication régulière pour informer les habitants sur les différentes étapes de la révision du PLU :
 - 📖 Sur le site internet de la Ville 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 de la 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.





RAPPEL **DU PADD DÉBATTU**

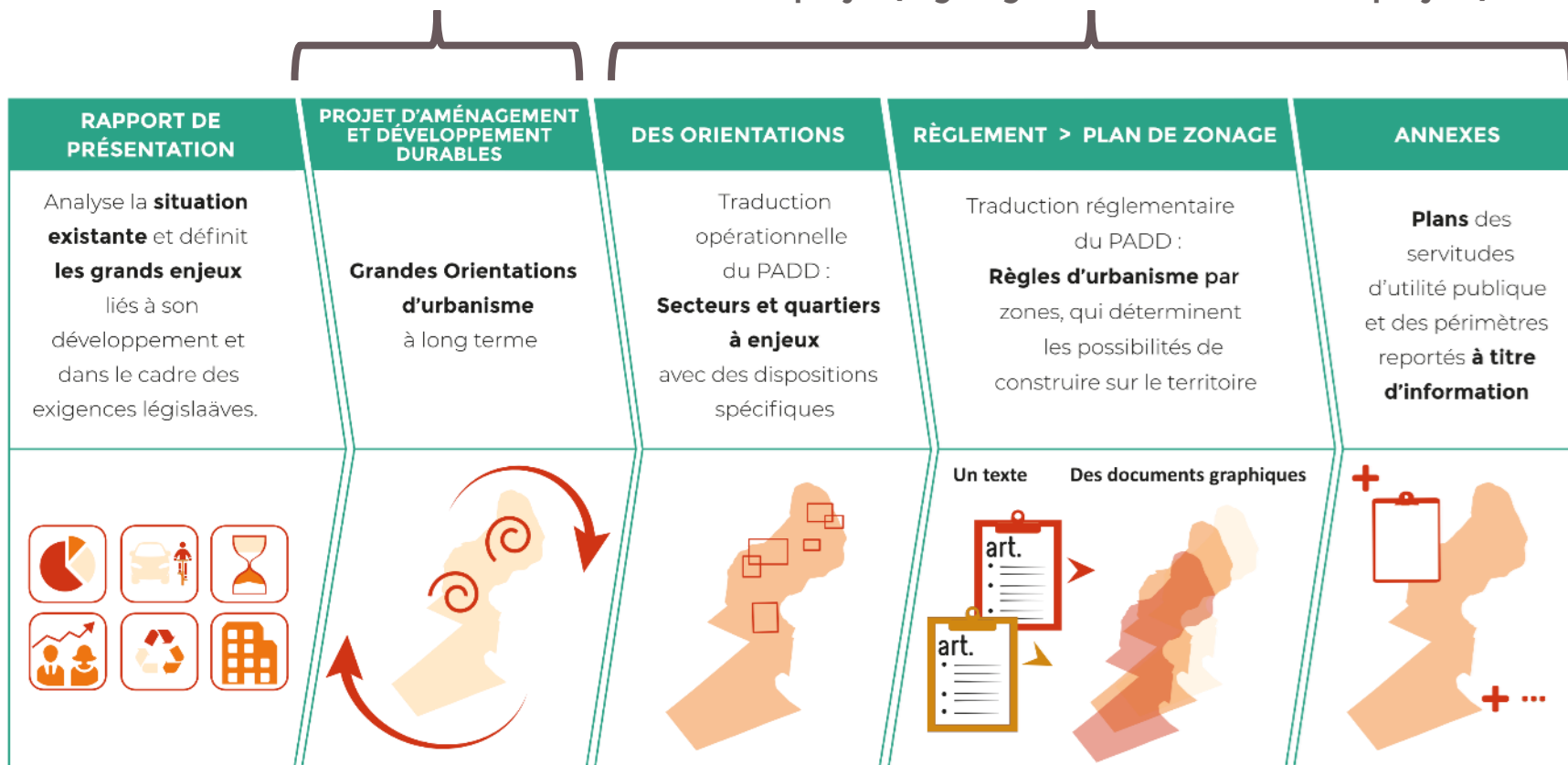


C'est un document d'urbanisme qui porte un **projet global d'aménagement et d'urbanisme** et fixe en conséquence **les règles d'aménagement et d'utilisation des sols**.

Projet politique de
 développement du
 territoire



Traduction règlementaire et opérationnelle de ce
 projet (règles générales et secteurs de projets)





AXE 1

Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité

- 1 Conforter les continuités écologiques traversant Épinay-sous-Sénart
- 2 Intégrer la préservation de l'environnement au sein de la vie urbaine
- 3 Préserver la diversité des paysages urbains propres à chaque quartier et permettre des possibilités d'évolution adaptées



AXE 2

Engager le territoire dans la transition écologique

- 1 Associer les ressources naturelles à la construction du territoire
- 2 Instituer des exigences environnementales et paysagères fortes, et durables pour l'Épinay-Sous-Sénart de demain
- 3 Offrir des alternatives à la voiture individuelle efficace pour améliorer l'accessibilité du territoire
- 4 Réamorcer l'agriculture sur le territoire d'Épinay-Sous-Sénart



AXE 3

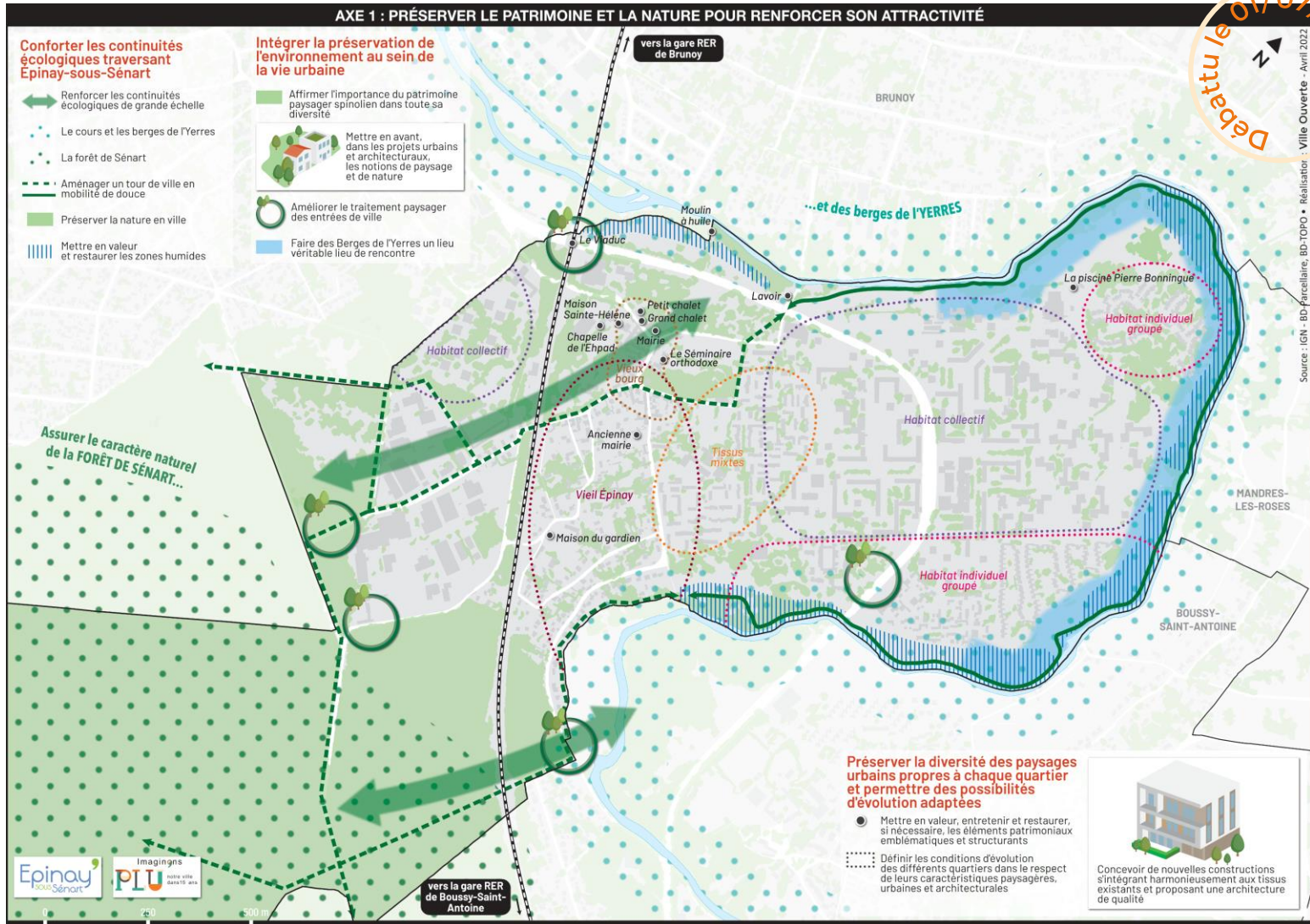
Accompagner le renouvellement du territoire d'Épinay-sous-Sénart

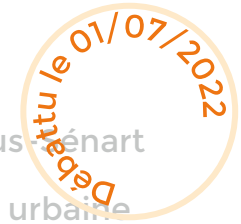
- 1 Améliorer l'offre de logements pour permettre le maintien de la population
- 2 Développer un dynamisme économique ciblé, attractif et facteur d'emploi pour les spinaliens et les franciliens de proximité
- 3 Renforcer les polarités et les liens urbains entre les différents quartiers



RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Débat public 01/07/2022





AXE 1

Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité

- 1 Conforter les continuités écologiques traversant Épinay-sous-Sénart
- 2 Intégrer la préservation de l'environnement au sein de la vie urbaine
- 3 Préserver la diversité des paysages urbains propres à chaque quartier et permettre des possibilités d'évolution adaptées



AXE 2

Engager le territoire dans la transition écologique

- 1 Associer les ressources naturelles à la construction du territoire
- 2 Instituer des exigences environnementales et paysagères fortes, et durables pour l'Épinay-Sous-Sénart de demain
- 3 Offrir des alternatives à la voiture individuelle efficace pour améliorer l'accessibilité du territoire
- 4 Réamorcer l'agriculture sur le territoire d'Épinay-Sous-Sénart



AXE 3

Accompagner le renouvellement du territoire d'Épinay-sous-Sénart

- 1 Améliorer l'offre de logements pour permettre le maintien de la population
- 2 Développer un dynamisme économique ciblé, attractif et facteur d'emploi pour les spinaliens et les franciliens de proximité
- 3 Renforcer les polarités et les liens urbains entre les différents quartiers



RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

Débat public 01/07/2022

AXE 2 : ENGAGER LE TERRITOIRE D'ÉPINA Y-SOUS-SÉNART DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

Associer les ressources naturelles à la construction du territoire

Prendre en compte le risque inondation, et la question de l'eau au sens large, dans les choix du territoire

Développer les dispositifs de recyclage et le réemploi des déchets



Favoriser le développement des énergies renouvelables

Développer les raccordement au réseau géothermique

Instituer des exigences environnementales et paysagères fortes, et durables

S'appuyer sur une ambition élevée en matière de qualité paysagère, urbaine et architecturale

Inscrire une logique de qualité environnementale des constructions

Promouvoir une exigence de performance thermique et énergétique du bâti

A B

Assurer le confort des futurs habitants

Maintenir les îlots de fraîcheur existants

Lutter contre les îlots de chaleur

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

Aménager des cheminements piétons et cyclables

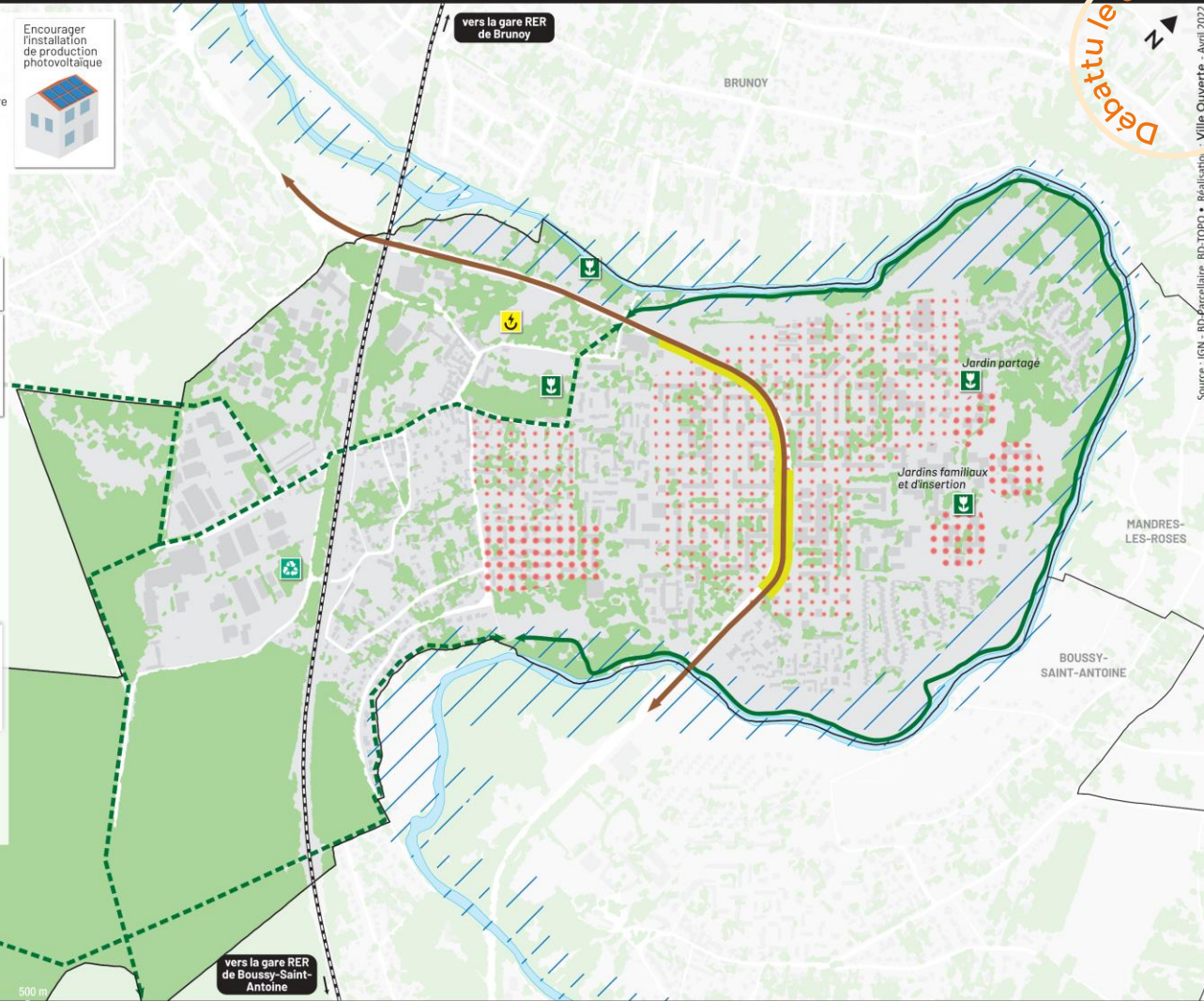
Favoriser le développement d'initiatives en matière de modes de transports alternatifs et/ou participatifs



Créer un Pôle Ecomobilités

Réamorcer l'agriculture sur le territoire

Développer les surfaces de pratique individuelle et collective



Source : IIGN - BD-Parcelaire, BD-TOPO - Réalisation : Ville Ouverte - Avril 2022



RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD



AXE 1

Préserver le patrimoine et la nature pour renforcer son attractivité

- 1 Conforter les continuités écologiques traversant Épinay-sous-Sénart
- 2 Intégrer la préservation de l'environnement au sein de la vie urbaine
- 3 Préserver la diversité des paysages urbains propres à chaque quartier et permettre des possibilités d'évolution adaptées



AXE 2

Engager le territoire dans la transition écologique

- 1 Associer les ressources naturelles à la construction du territoire
- 2 Instituer des exigences environnementales et paysagères fortes, et durables pour l'Épinay-Sous-Sénart de demain
- 3 Offrir des alternatives à la voiture individuelle efficace pour améliorer l'accessibilité du territoire
- 4 Réamorcer l'agriculture sur le territoire d'Épinay-Sous-Sénart



AXE 3

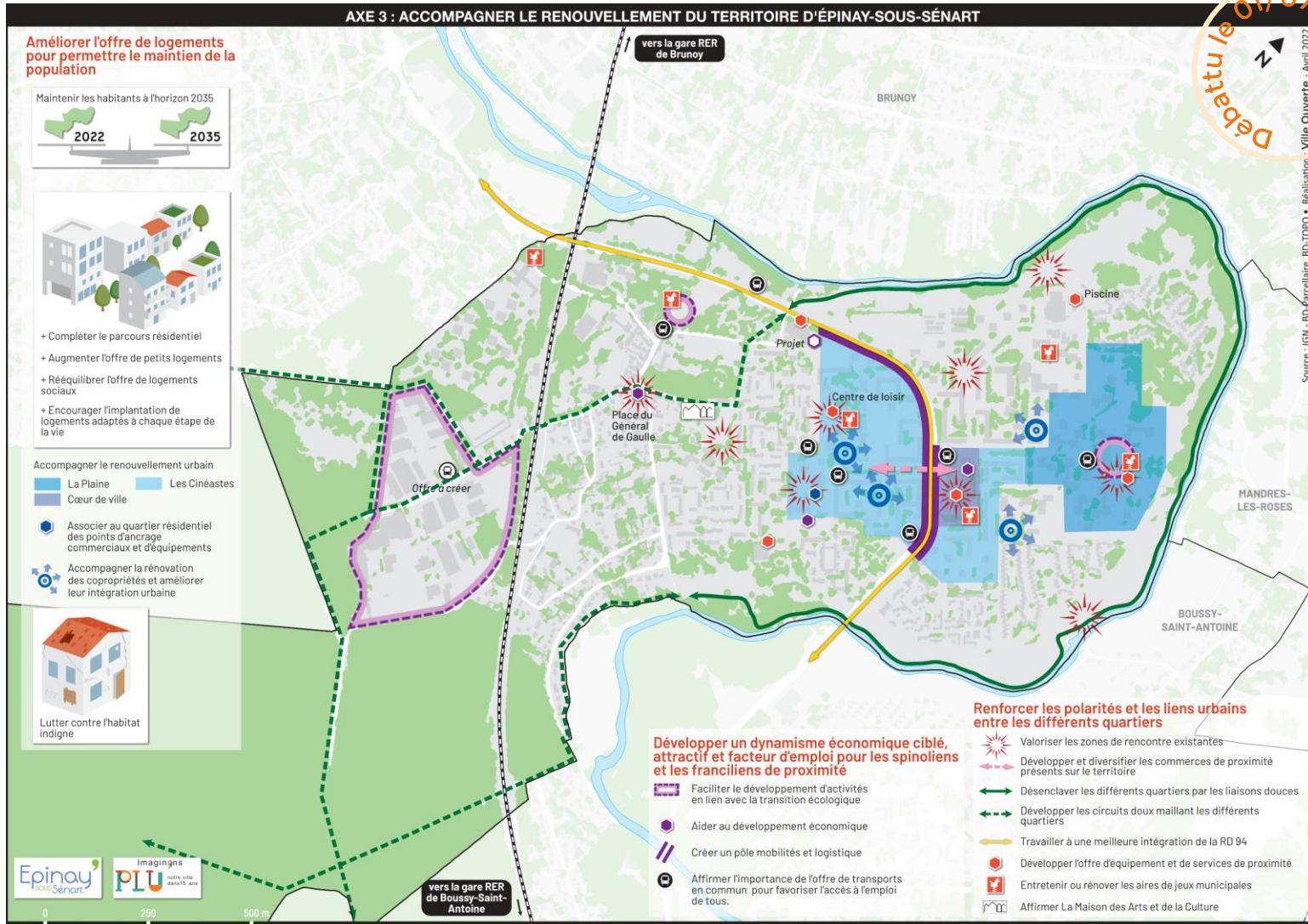
Accompagner le renouvellement du territoire d'Épinay-sous-Sénart

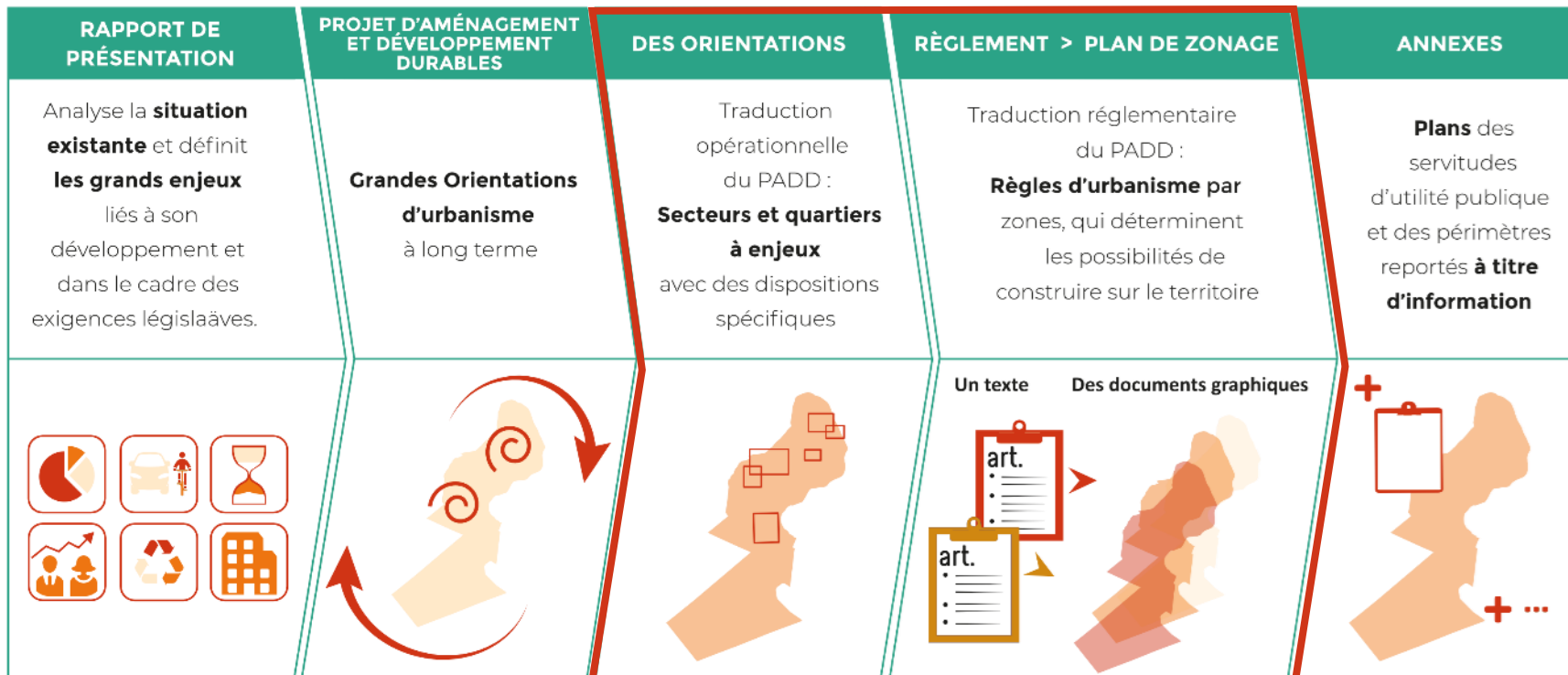
- 1 Améliorer l'offre de logements pour permettre le maintien de la population
- 2 Développer un dynamisme économique ciblé, attractif et facteur d'emploi pour les spinoliens et les franciliens de proximité
- 3 Renforcer les polarités et les liens urbains entre les différents quartiers



RAPPEL DES ORIENTATIONS DU PADD

01/07/2022
 Débat en ligne
 Ville Ouverte - Avril 2022





Le règlement fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs généraux du droit de l'urbanisme. (Article L151-8 du code de l'urbanisme)

Les orientations d'aménagement et de programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports, les déplacements et, en zone de montagne, sur les unités touristiques nouvelles (Article L151-6) ; ainsi que les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur les continuités écologiques. (Article L151-6—2).

PIÈCES RÉGLEMENTAIRES

Orientations d'Aménagement et de Programmation

(avec deux OAP sectorielle et une OAP traitant de la thématique « Trame Verte et Bleue »)

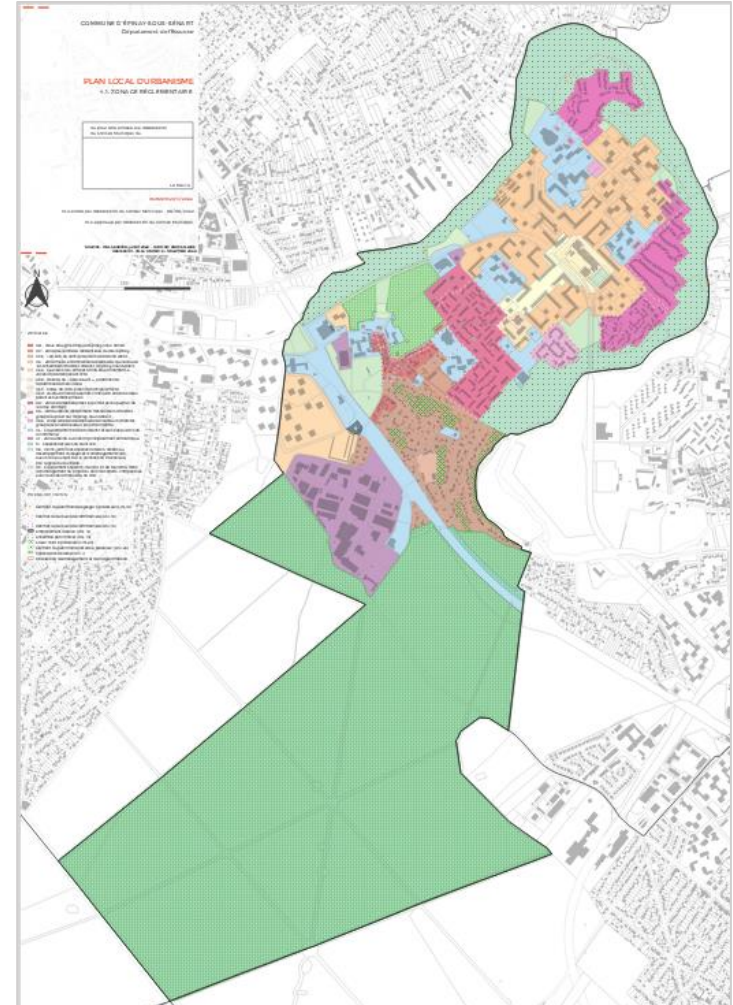


+ Règlement écrit

(avec les Emplacements Réservés et les éléments du patrimoine bâti et naturel à protéger)



Zonage et Prescriptions



3

LA TRADUCTION PAR ZONE



Nouvelle organisation du règlement écrit

Dispositions issues de l'ordonnance du 23 septembre 2015 entrées en vigueur le **1er Janvier 2016** :

- Les 16 articles du règlement écrit des zones s'organisent désormais en **trois** paragraphes.

Quels sont ces trois paragraphes ?



Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme

📌 Dernière modification: 22 août 2016

- [Consulter le texte](#) : Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme
- [Consulter le texte](#) : Rapport au Président de la République relatif à l'ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme
- [Consulter le texte](#) : Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme (rectificatif)
- [Consulter le texte](#) : Ordonnance n° 2015-1174 du 23 septembre 2015 relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme (rectificatif)
- [Consulter le texte](#) : Ordonnance ratifiée par l'article 156-I de la loi n° 2016-1087 du 8 août 2016 pour la reconquête de la biodiversité, de la nature et des paysages

[Communiqué de presse du Conseil des ministres du 16 septembre 2015](#) 📄 La ministre du logement, de l'égalité des territoires et de la ruralité a présenté une ordonnance relative à la partie législative du livre 1er du code de l'urbanisme. Cette ordonnance, prise sur le fondement de l'article 171 de la loi du 24 mars 2014 pour l'accès au logement et un urbanisme rénové, procède à la recodification du livre 1er du code de l'urbanisme. En effet, depuis 1973, date de la première codification des textes relatifs à l'urbanisme, les réformes et les nombreuses modifications législatives se sont accumulées, rendant le code de l'urbanisme difficilement lisible et peu accessible. Les dernières lois "Solidarité et Renouveau Urbain" (SRU), "Accès au logement et urbanisme rénové" (ALUR), ainsi que « Artisanat, commerce et très petites entreprises » (ACTPE) ont profondément modifié les objectifs et les pratiques d'élaboration des documents d'urbanisme, avec la généralisation de documents intercommunaux comme les Schémas de cohérence territoriale ou les Plans locaux d'urbanisme intercommunaux. Ces différentes évolutions ont rendu nécessaire la restructuration du code de l'urbanisme afin de permettre aux collectivités, aux professionnels et aux citoyens de disposer d'un accès simplifié aux normes. A ce titre, chaque document d'urbanisme se voit consacrer un titre du code et des chapitres spécifiques sont consacrés aux étapes essentielles que sont la participation du public et l'évaluation environnementale. Toutes les étapes essentielles du déroulement d'une même procédure sont regroupées dans un endroit unique dans le code de l'urbanisme. En parallèle de ce travail législatif, une importante réforme réglementaire est conduite, qui sera présentée d'ici la fin de l'année. Le décret à venir reverra le cadre des Plans locaux d'urbanisme (PLU), qui constituent un élément majeur pour stimuler l'émergence de projets de construction. Le nouveau livre 1er du code de l'urbanisme ainsi que les nouvelles dispositions concernant le règlement du PLU entreront en vigueur le 1er janvier 2016. Le Comité national d'évaluation des normes a salué la qualité et la pertinence du travail mené qui permet clarification et de simplification.

Paragraphe 1 : Que peut-on construire ?



Les constructions sont encadrées selon 5 destinations :

1° Exploitation agricole et forestière

2° Habitation

Logement,
Hébergement.

3° Commerce et activités de service

Artisanat et commerce de détail,
Restauration,
Commerce de gros,
Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
Cinéma,
Hôtels,
Autres hébergements touristiques.

4° Équipements d'intérêt collectif et services publics

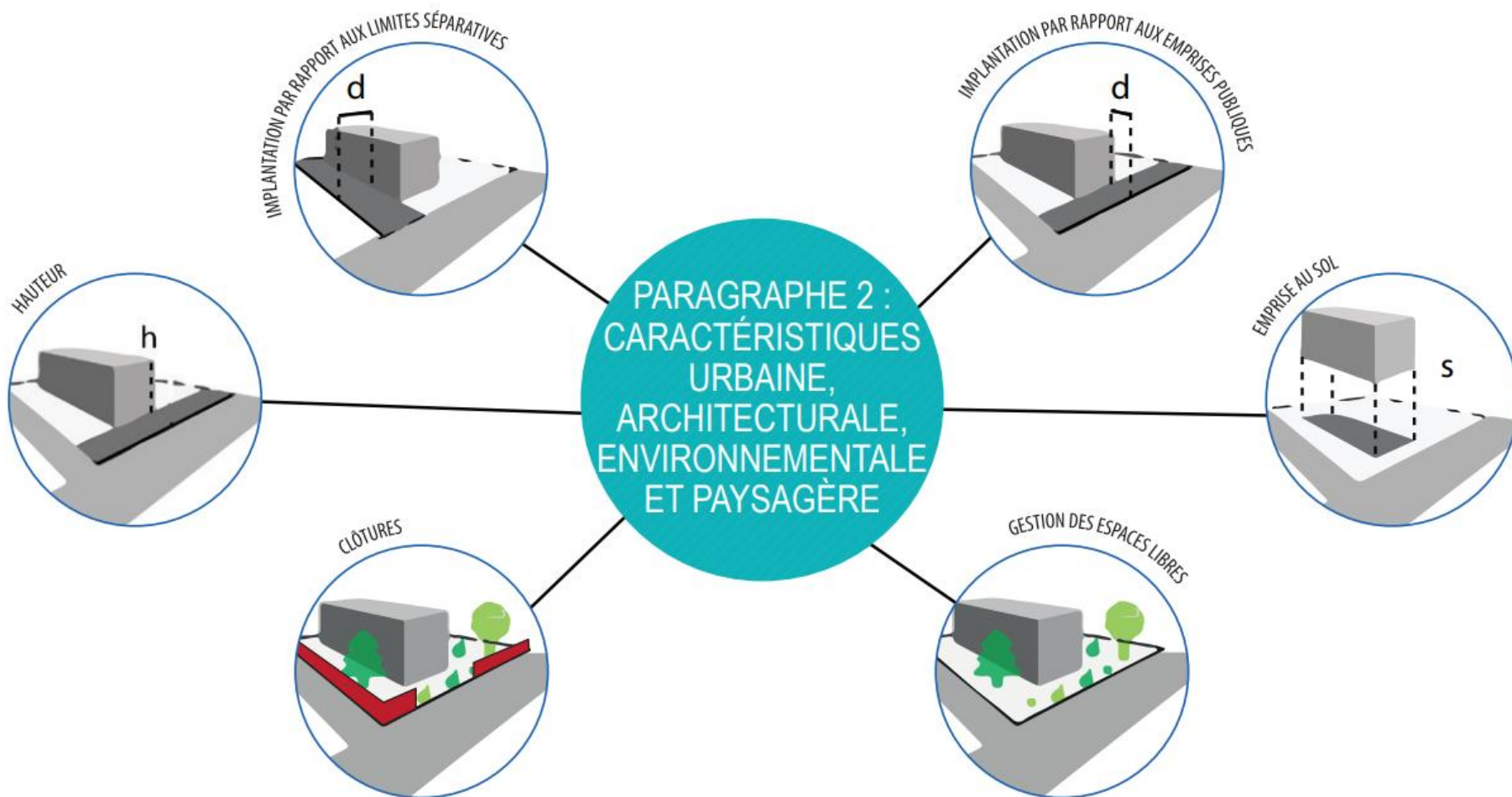
Locaux et bureaux accueillant du public des administrations publiques et assimilés,
Locaux techniques et industriels des administrations publiques et assimilés,
Établissements d'enseignement, de santé et d'action sociale,
Salles d'art et de spectacles,
Équipements sportifs,
Autres équipements recevant du public.

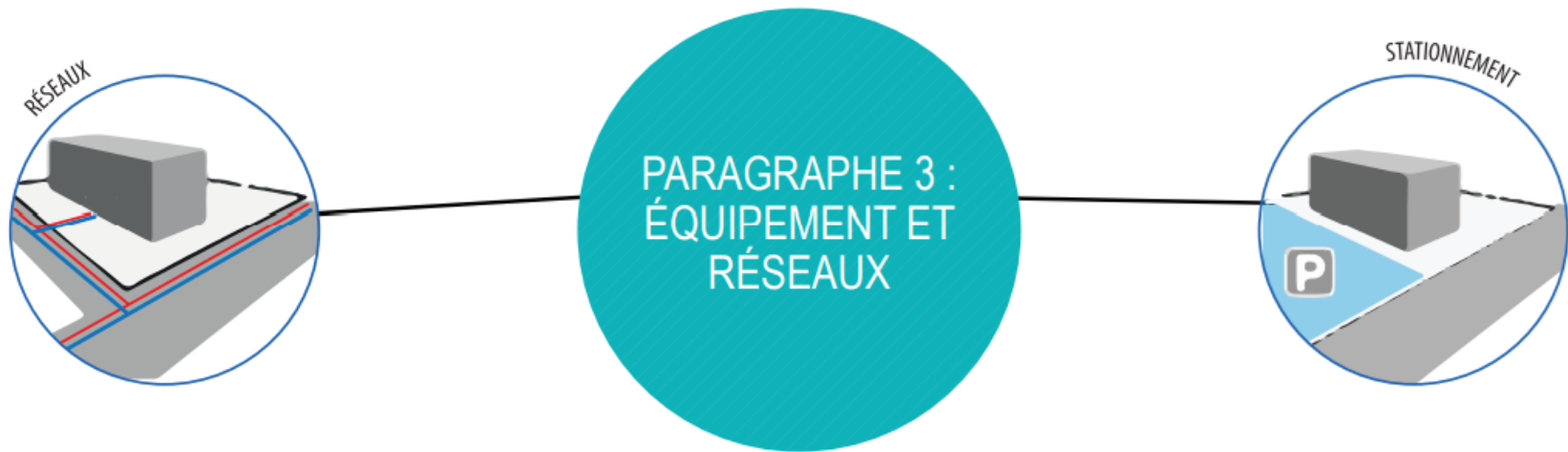
5° Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

Industrie,
Entrepôt,
Bureau,
Centre de congrès et d'exposition.



Paragraphe 2 : Comment construire ?





TOUTES LES ZONES

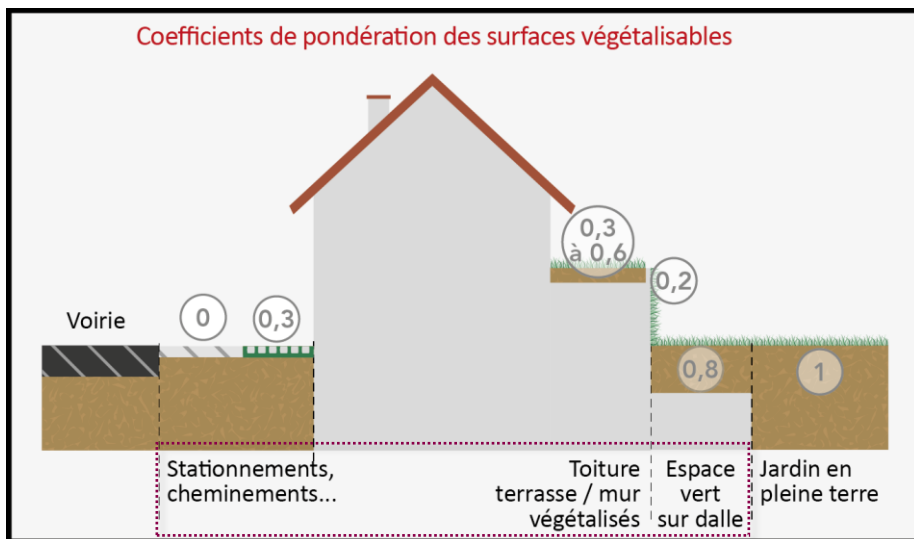
LA PART MINIMALE DE SURFACE PERMÉABLE OU ÉCO-AMÉNAGEABLE 1/2

NOUVEAUTÉ

**Coefficient de Biodiversité Surfaccique =
 Surface éco-aménageable /
 Surface de la parcelle**

La **surface éco-aménageable** est définie à partir des différents types de surfaces végétalisées présentes sur la parcelle. Celle-ci se calcule de la manière suivante :

Surface éco-aménageable = (Surface de type A x coefficient de pondération du type A) + (Surface de type B x coefficient de pondération du type B) + ... (Surface de type Y x pondération du type Y)



EXEMPLE

Surface de la parcelle :
 1000m²

Maison, terrasse et piscine : 300 m²



Jardin en pleine terre : 600 m²

Allée et cheminement semi perméabilisé : 100 m²

$$\text{Surface éco-aménageable} = (300 \times 0) + (600 \times 1) + (100 \times 0,3) = 630$$

$$\text{Coefficient de Biodiversité Surfaccique} = 630 / 1000 = 0,63$$

Le CBS de la parcelle est de 0,63.

++ Permet d'augmenter la qualité des espaces libres

TOUTES LES ZONES

LA PART MINIMALE DE SURFACE PERMÉABLE OU ÉCO-AMÉNAGEABLE 2/2

NOUVEAUTÉ

CBS

Des coefficients différents, à la parcelle, doivent être atteints en fonction des zones :

N – zone naturelle : **1**

UC – quartier d’habitat collectif : **0,6**

UCa – quartier de Talma et Chloé : **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**

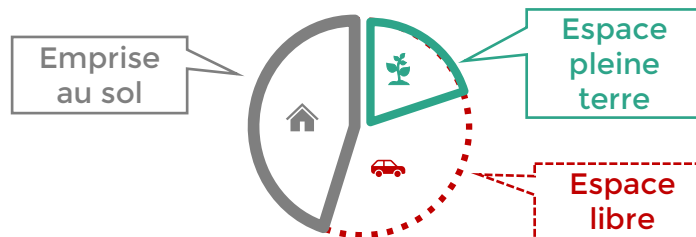
UCc – le Cœur de Ville – NPNRU : **0,25**

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**



ESPACES VERTS DE PLEINE TERRE

x % au moins de la surface de **la parcelle** doivent être conservés en **espaces verts de pleine terre**

UA – zone urbaine mixte du Vieux bourg : **10 %**

UH – quartier pavillonnaire du Vieil Épinay : **entre 50 % et 80%** (détaillé p.43)

UH* – Secteur de projet rue Boussy : **30 %**

UC – quartier d’habitat collectif : **entre 6 et 30 %** (détaillé p.51)

UD – tissu mixte du quartier de la Croix Rochopt : **35 %**

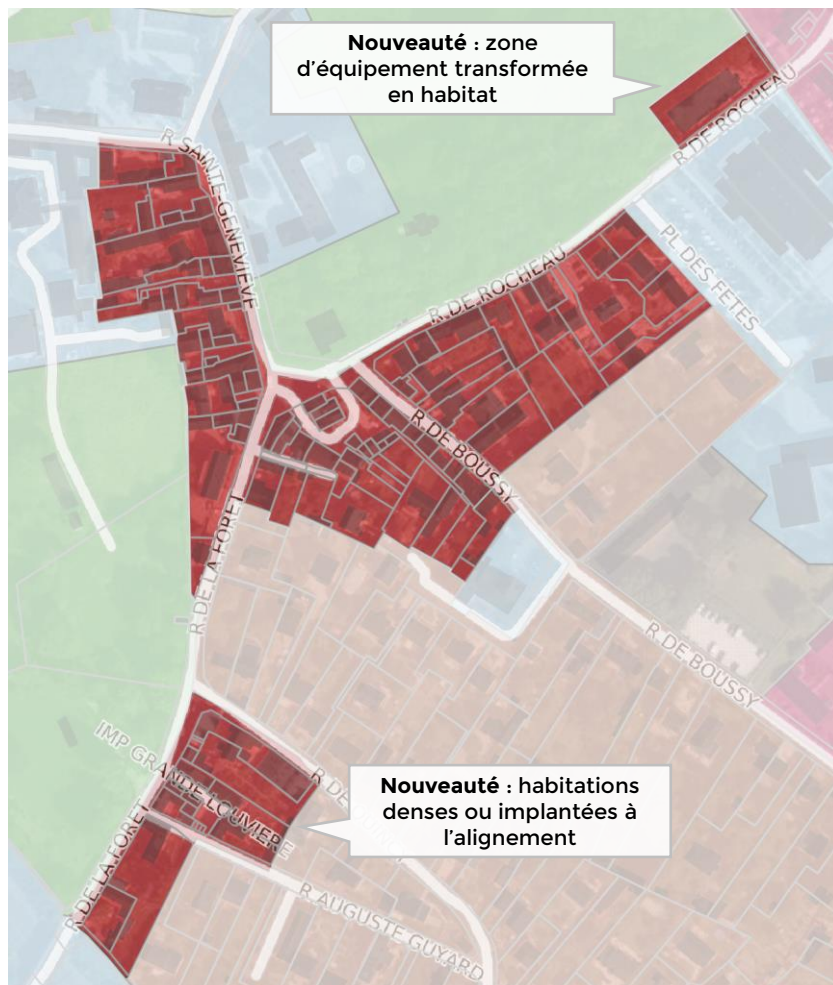
UG – secteurs d’habitat groupé du pourtour d’Épinay-sous-Sénart : **30 %**

UL – zone d’équipement : **25 %**

UI – zone d’activité : **4 %**

N – zone naturelle : **entre 80 % et 100 %** (détaillé p.77)

LE ZONAGE



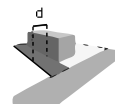
QU'EST-CE QUE JE PEUX CONSTRUIRE ?

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics
- Bureau

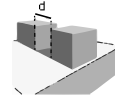
COMMENT JE PEUX CONSTRUIRE ?



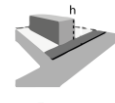
Alignement



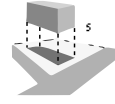
Soit sur l'une ou les 2 limites séparatives
 Soit en retrait : de minimum 4 mètres avec baie, 2,5 mètres avec un mur aveugle



Libérer un espace de cour intérieur ou un jardin en fond de parcelle



7 mètres à l'égout ou acrotère et 11 m au faitage

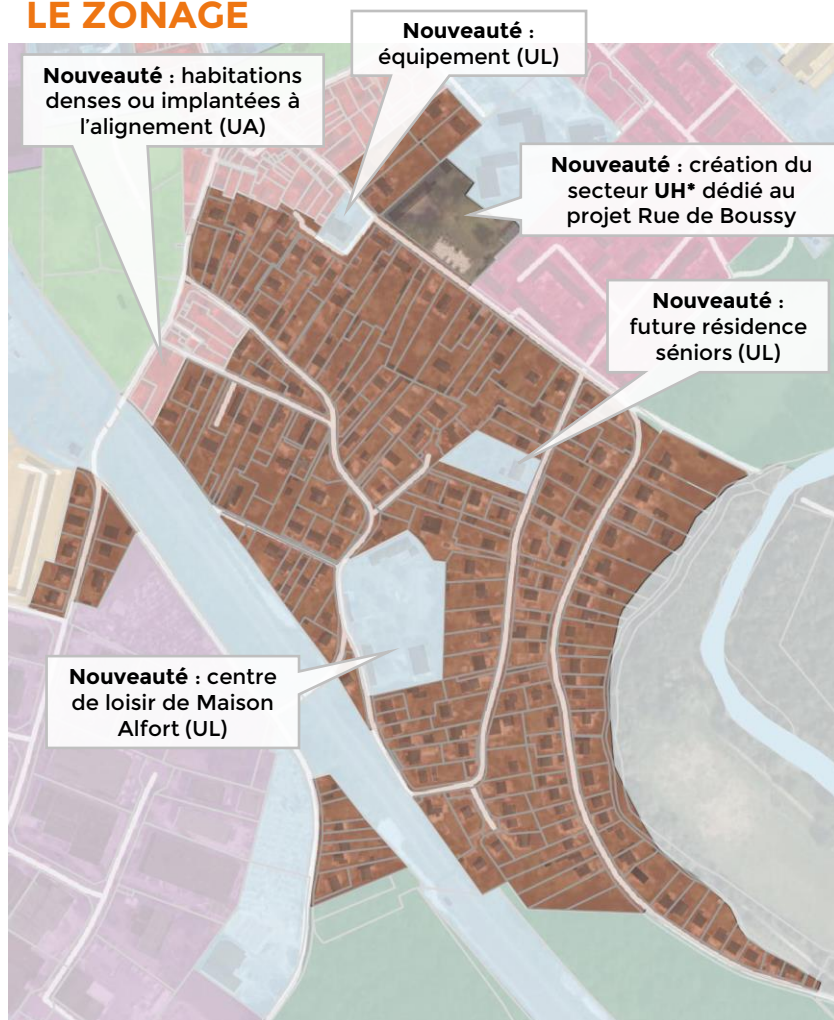


Maximum **40%**



CBS : 0,2
10% de la parcelle en espace de pleine terre

LE ZONAGE



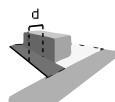
QU'EST-CE QUE JE PEUX CONSTRUIRE ?

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

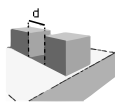
COMMENT JE PEUX CONSTRUIRE ?



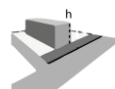
Retrait au moins égale à 5 mètres



Soit sur l'une ou les 2 limites séparatives
 Soit en retrait : de $L = H$, avec $L \geq 6$ m avec baie ;
 $L = H/2$, avec $L \geq 2,5$ m avec un mur aveugle

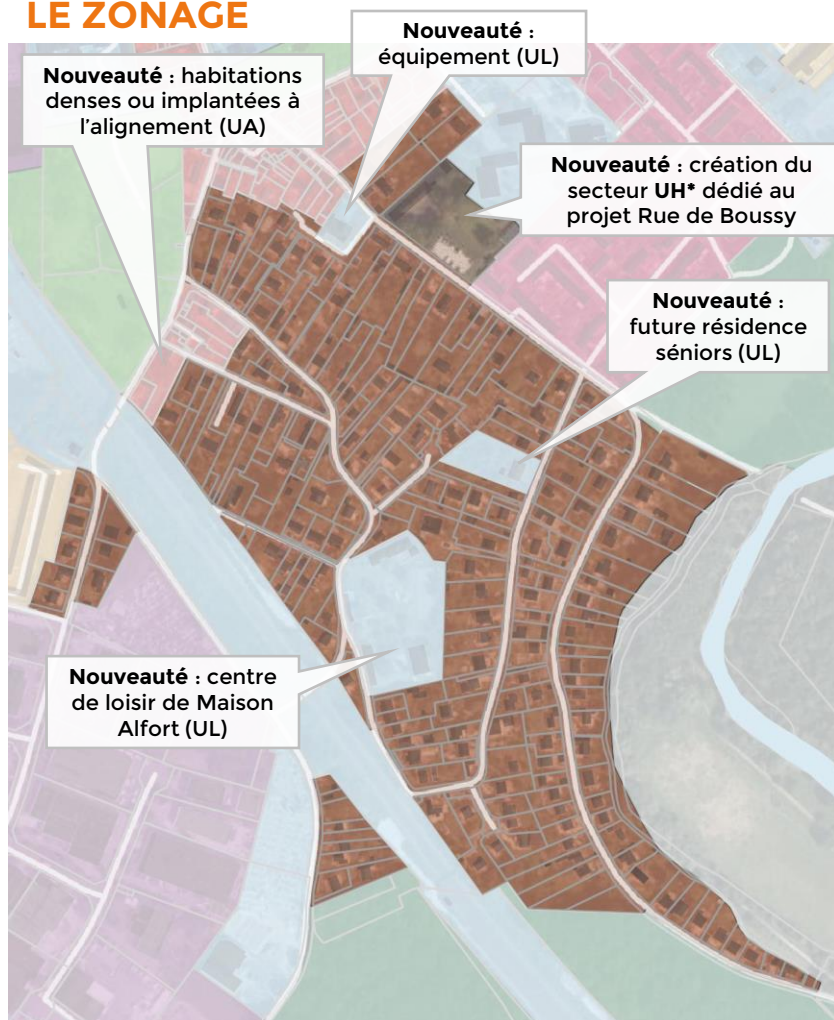


Si non contiguës : Avec baie : UH : Soit $L=H$, avec $L \geq 6$ m ; UHa : Soit $L=H$, avec $L \geq 4$ m
Sans baie : $L=H/2$ avec $L \geq 2,5$ m

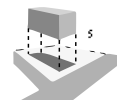


7 mètres à l'égout ou acrotère et 10 m au faitage

LE ZONAGE



COMMENT JE PEUX CONSTRUIRE ?



UH :

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² : **30%** de la superficie du terrain ;
- Entre 500 m² et 1 300 m² : **20%** de la superficie du terrain ;
- Entre 1 300 m² et 1 400 m² : **15%** de la superficie du terrain ;
- > 1 400 m² : **10%** de la superficie du terrain, sans dépasser **200 m²**.

UH* : 15% de l'unité foncière

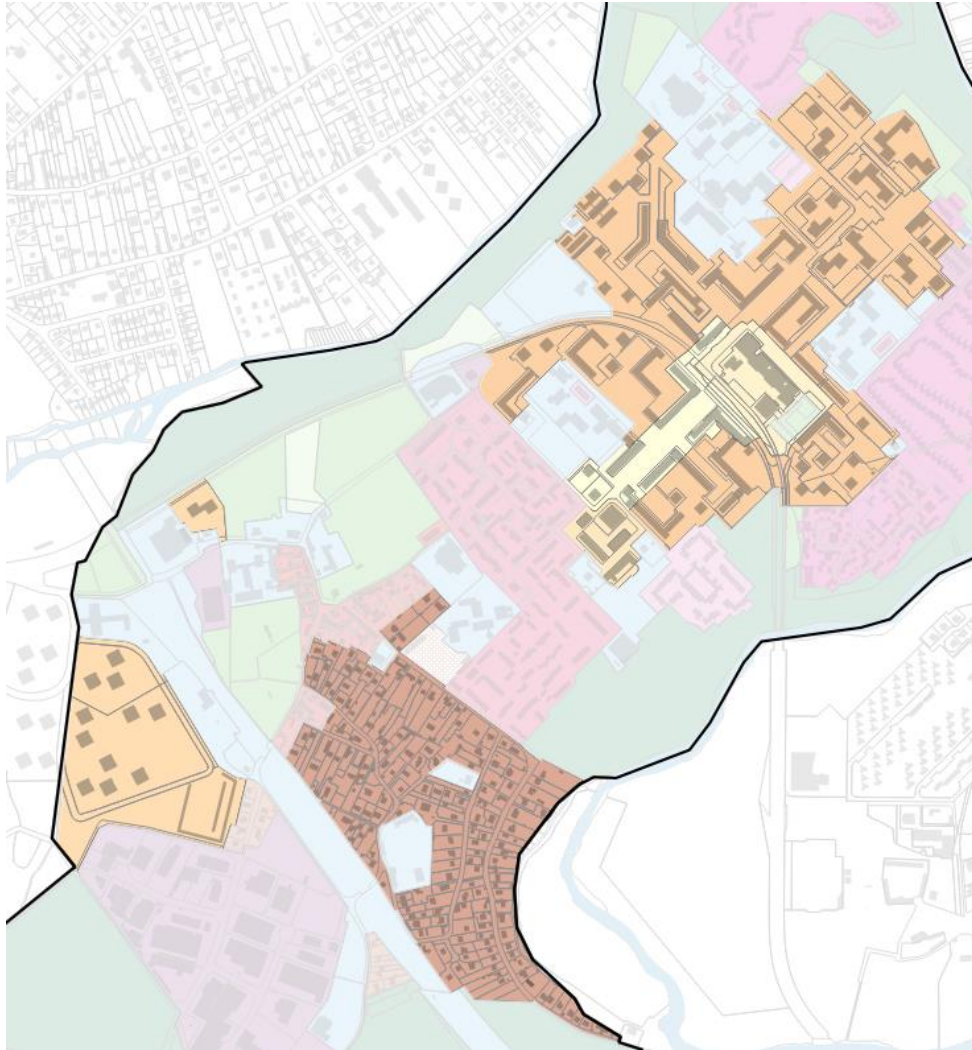


UH :

- Pour les terrains d'une superficie inférieure à 500 m² : **50%** de la superficie du terrain seront en pleine terre ;
- Entre 500 m² et 1 300 m² : **60%** de la superficie du terrain ;
- Entre 1 300 m² et 1 400 m² : **70%** de la superficie du terrain ;
- > 1 400 m² : **80%** de la superficie du terrain.

UH* : CBS : 0,5 avec **30% de la parcelle** en espace de pleine terre





EN ZONE UC ET UH

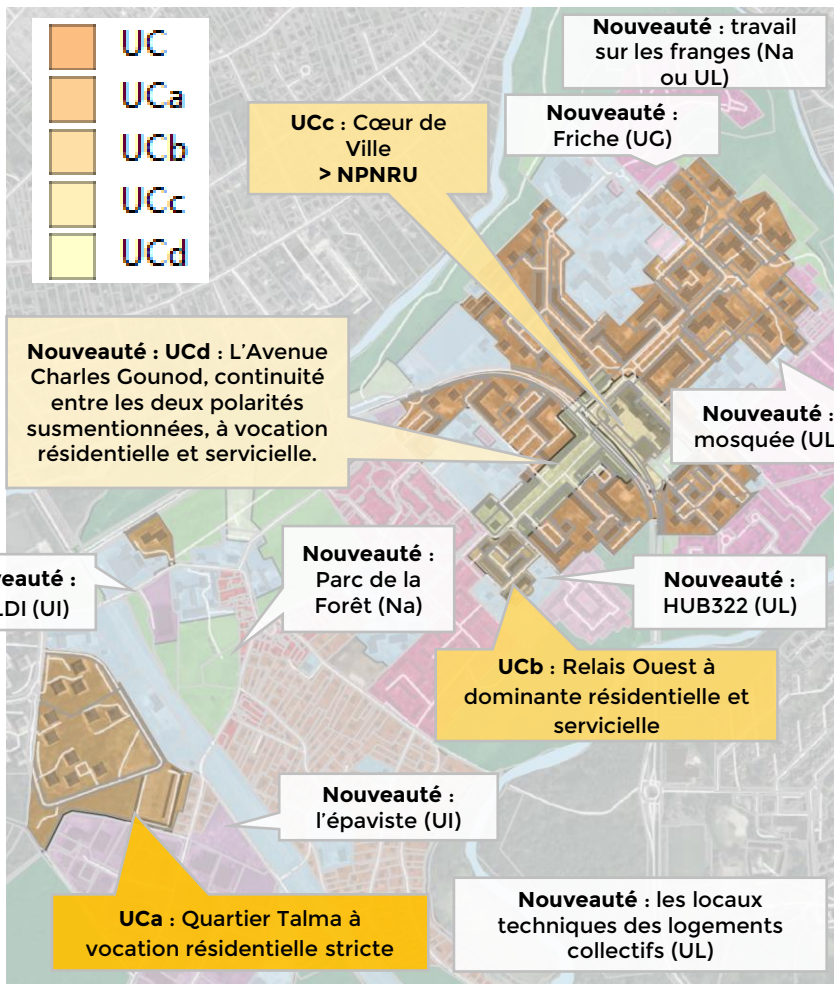
1 – Pour les programmes de **3 logements ou plus**, le projet devra contenir au maximum **20%** de sa surface de plancher* affectée à des logements de **Type 1 ou Type 2**.

2 – Cette règle s'applique aux programmes, portant sur la création de surfaces de plancher* destinées à l'habitation :

- De construction* neuve ;
- De restructuration lourde portant création de logements dans un immeuble existant ;
- De changement de destination*, entrant dans le champ d'application du permis de construire ou de la déclaration préalable ;

3 – Cette règle ne s'applique pas aux programmes, dont un minimum de 50 % de la surface de plancher* destinés à l'habitation est dédié aux logements locatifs sociaux*.

LE ZONAGE



QU'EST-CE QUE JE PEUX CONSTRUIRE ?

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

En secteur UCc : Artisanat et commerce de détail, Restauration, Commerce de gros, Cinéma, Autres hébergements touristiques.

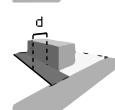
En secteur UCb, UCc, UCd : Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle, Bureau

En secteur UCa, UCc, UCd : Entrepôts

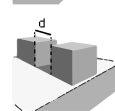
COMMENT JE PEUX CONSTRUIRE ?



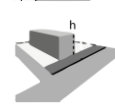
Soit alignement, soit retrait au moins égale à 3 m



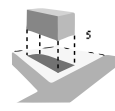
Soit sur une limite séparative
Soit en retrait d'au moins 2 mètres
Ucb : Alignement



Si non contiguës : **Avec baie : L=H** avec $L \geq 4$ m
Sans baie : L=H/2 avec $L \geq 4$ m



UC, UCa, Ucc, UCd – 16m à l'égout ou acrotère **(R+4)**
UCb – 13 m à l'égout ou acrotère et 16 m au faitage **(R+3+C)**

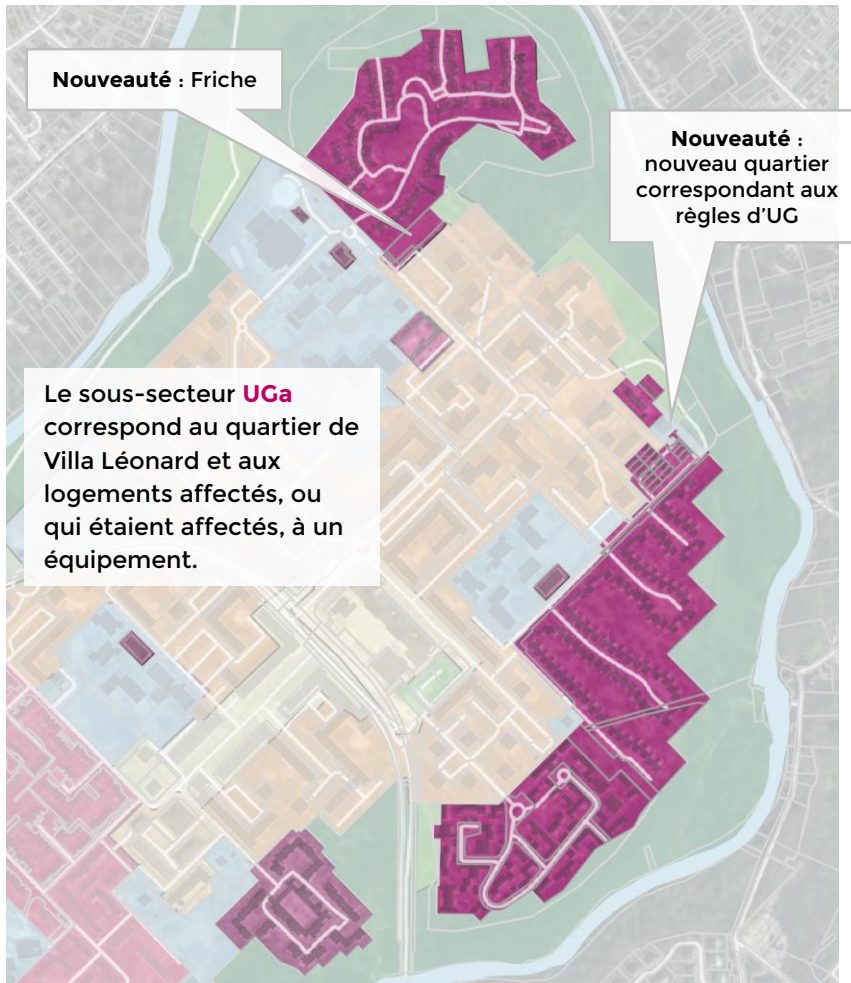


UC, UCa, Ucb, UCd – 50%
Ucc – 100%



UC : CBS : **0,6**, avec minim **18% ...**
UCa : CBS : **0,6**, avec minim **30% ...**
Ucb et Ucd : CBS : **0,2**, avec minim **6% ...**
...de la parcelle en espace de pleine terre
Ucc : CBS : **0,25**

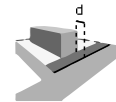
LE ZONAGE



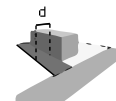
QU'EST-CE QUE JE PEUX CONSTRUIRE ?

- Habitation
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

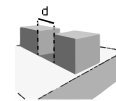
COMMENT JE PEUX CONSTRUIRE ?



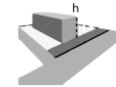
Alignement **ou retrait d'au moins 2 mètres**



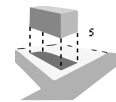
Soit sur une limite séparative
Soit en retrait : de $L = H$, avec $L \geq 6$ m avec baie ; $L = H/2$, avec $L \geq 2,5$ m avec un mur aveugle



Si non contiguës : Avec baie : $L = H$, avec $L \geq 4$ m
Sans baie : $L = H/2$ avec $L \geq 2,5$ m



UG : 9 mètres à l'égout de toiture ou 8 mètres à l'acrotère, 12 mètres au faitage (R+2).
UGa : 10 mètres à l'égout de toiture ou à l'acrotère, 12 mètres au faitage (R+2+Combles).

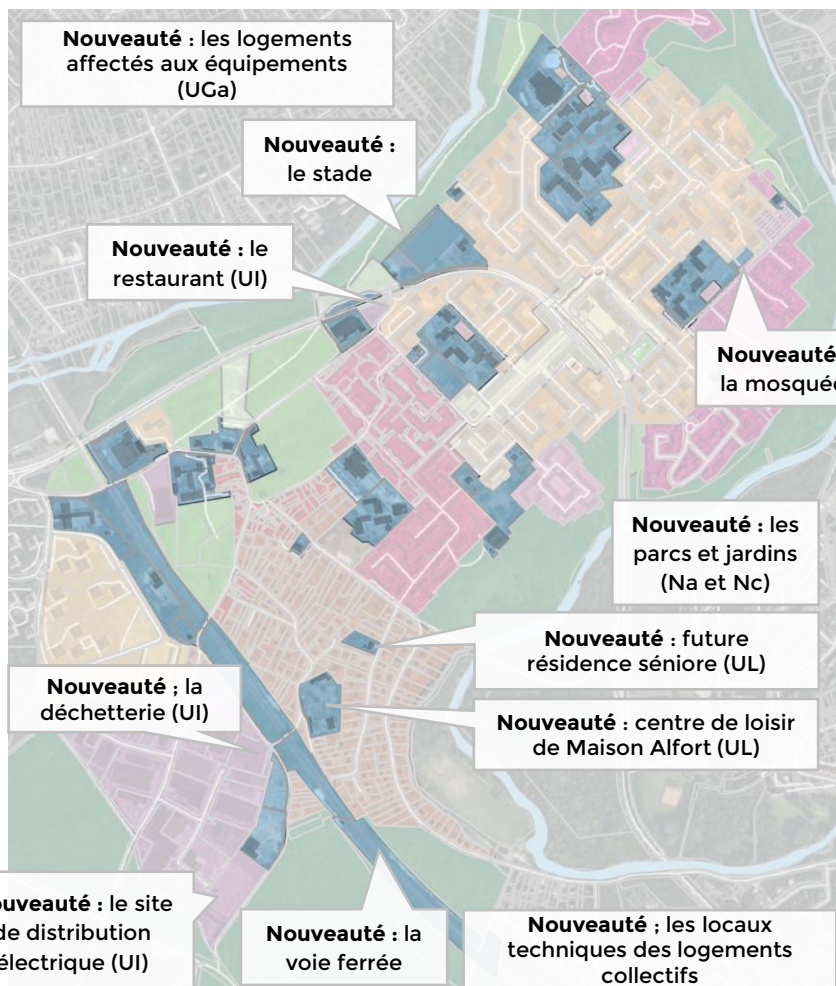


Maximum **35%**



CBS : minimum **0,5**
30% minimum de la parcelle en espace de pleine terre

LE ZONAGE



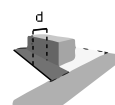
QU'EST-CE QUE JE PEUX CONSTRUIRE ?

- Logement, - pour le gardiennage ou personnes indispensables
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics

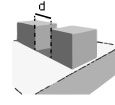
COMMENT JE PEUX CONSTRUIRE ?



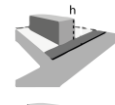
Alignement ou retrait au moins 3 mètres



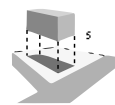
Soit sur une limite séparative
 Soit avec un retrait minim de 3 mètres



Si non contiguës : respecter un retrait de 4 m minim



16 mètres à l'égout ou acrotère et **19 m au faitage (R+4)**

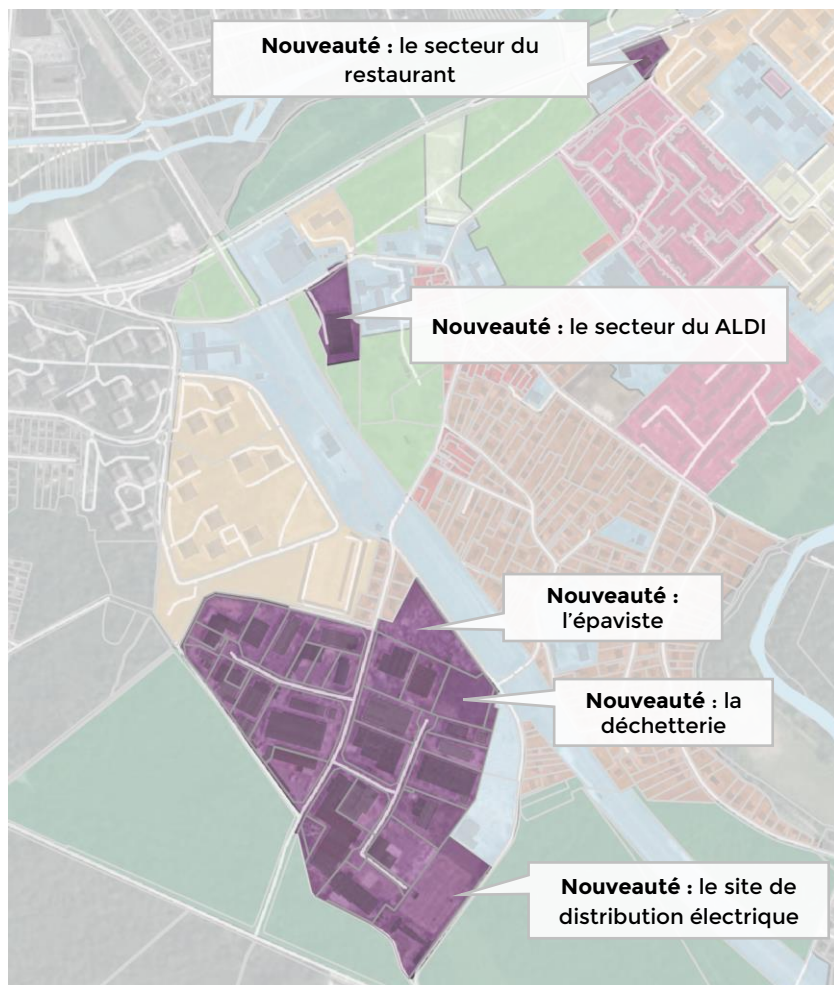


Maximum **50%**



CBS : minimum **0,6**
 - Minim **25% de la parcelle en espace de pleine terre**

LE ZONAGE



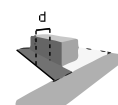
QU'EST-CE QUE JE PEUX CONSTRUIRE ?

- Logement, - pour le gardiennage ou personnes indispensables
- Artisanat et commerce de détail,
- Restauration,
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle,
- Équipements d'intérêt collectif et services publics.
- Autres activités des secteurs secondaire ou tertiaire

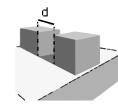
COMMENT JE PEUX CONSTRUIRE ?



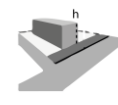
Retrait au moins de 5 mètres



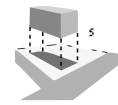
Soit sur une limite séparative
 Soit avec un retrait minim de **3** mètres



Si non contiguës : respecter un retrait de 4 m minim



7 mètres à l'égout ou acrotère **et 9 m au faitage (R+1+C)**

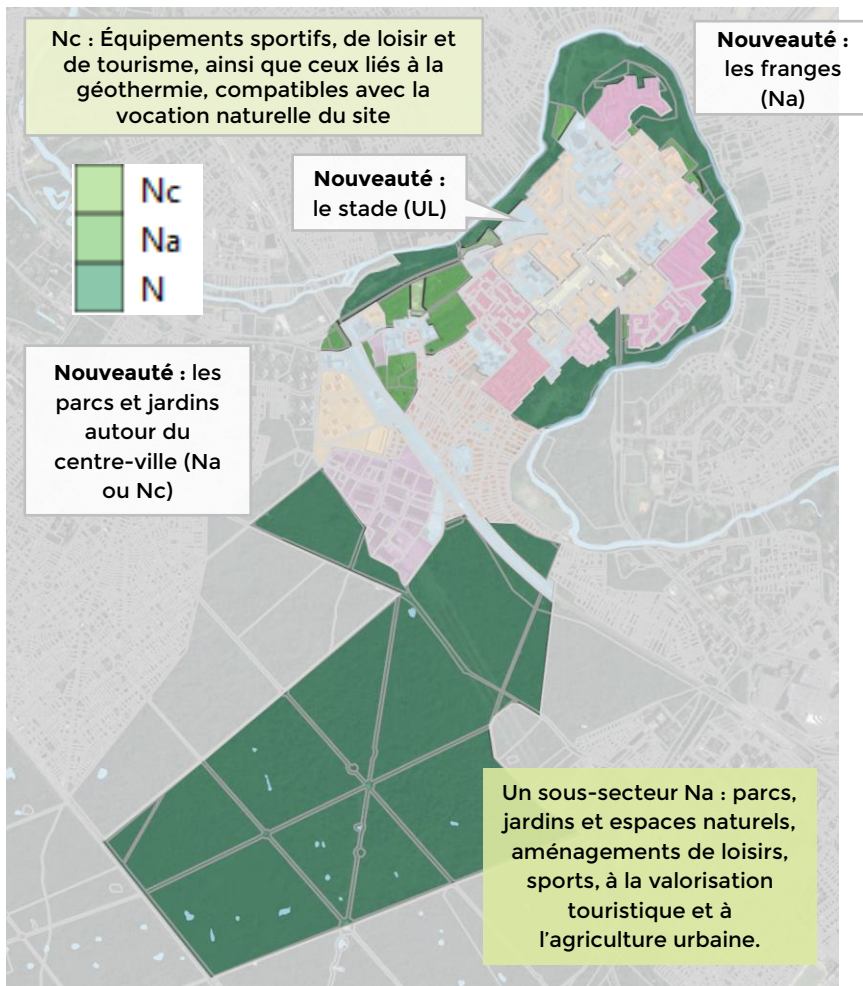


Maximum 50%



CBS : minimum **0,4**
 - Minim **4% de la parcelle en espace de pleine terre**

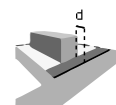
LE ZONAGE



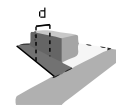
QU'EST-CE QUE JE PEUX CONSTRUIRE ?

- Exploitation forestière

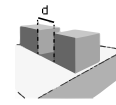
COMMENT JE PEUX CONSTRUIRE ?



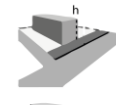
Retrait de minimum 3 mètres



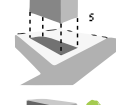
Soit une limite séparative
 Soit en retrait de minimum 3 mètres



NR



2,5 m au faitage
 Nc : 6 à l'égout ou acrotère ; 9 m faitage (R+1)



Max 25m²
 Nc : max 10%



Coefficient de biodiversité : **1**
 Espace pleine terre : **N : 100% ; Na : 90% ; Nc : 80% de la parcelle en espace de pleine terre**



4

LES PRESCRIPTIONS SUPPLÉMENTAIRES



NOUVEAUTÉ



■ ■ Linéaire de diversité commerciale (L151-16)

1 – Dans le périmètre défini au document graphique réglementaire sous la légende « Linéaire de diversité commerciale » au titre de l'article L151-16 du code de l'urbanisme, les locaux situés à rez-de-chaussée sur rue doivent, en cas de construction, de reconstruction ou de changement de destination, être destinés à un équipement d'intérêt collectif et services publics ou à l'une des sous-destinations suivantes :

- Artisanat et commerce de détail ;
- Restauration ;
- Activités de services où s'effectue l'accueil d'une clientèle ;
- Bureau

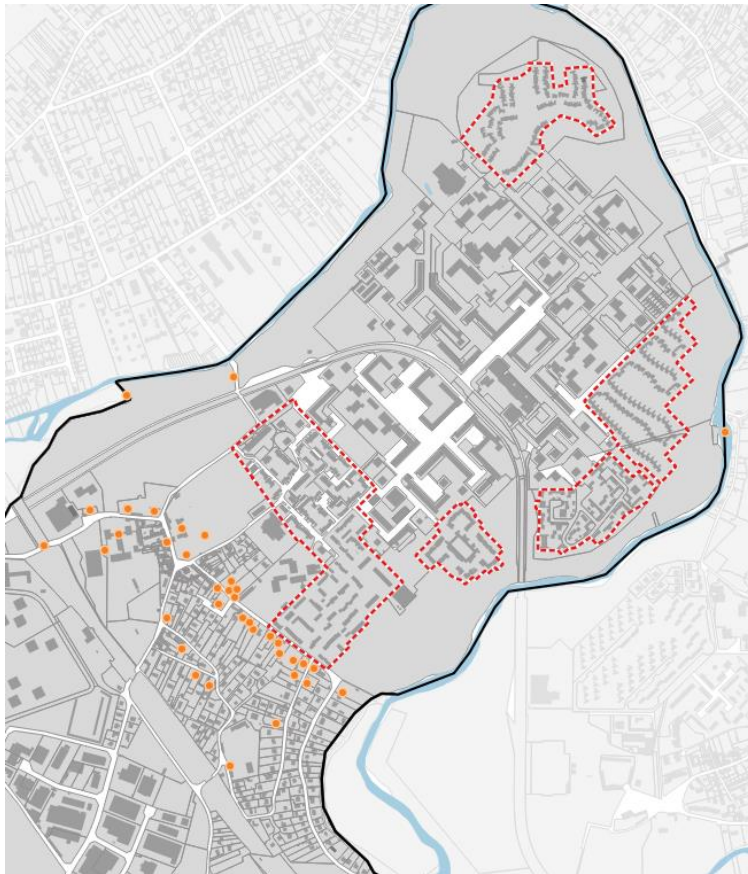
Cette disposition ne s'applique toutefois pas pour les locaux d'accès aux immeubles (y compris les voies d'accès au parking souterrain), pour leurs locaux de stockage des cycles et des déchets, ainsi que pour les constructions correspondant à des équipements collectifs et services publics.

2 – Les constructions, ouvrages ou travaux autorisés, sont conditionnés en cas de besoin à la réalisation de dispositifs permettant de les rendre compatibles avec le caractère à dominante résidentiel de la zone et, compte tenu des nuisances ou risques, pouvant en découler pour le voisinage (nuisances sonores ou olfactives, circulation des poids lourds, risque d'incendie...).

3 – Dans ce périmètre, pour toute construction dont le rez-de-chaussée est destiné à une activité de commerce, service, artisanat, restauration, l'application du coefficient de biodiversité ne sera pas exigée.



NOUVEAUTÉ



● Élément du patrimoine à préserver (L151-19)

□ Ensemble patrimonial (L151-19)

1 – Les éléments architecturaux ou ensembles architecturaux protégés au titre de l'article L151-19 sont repérés au document graphique réglementaire par un point de couleur orange et sont listés dans l'annexe du règlement.

2 – La démolition des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme est autorisée, dans les seuls cas suivants :

- Démolitions partielles concernant certains éléments anachroniques ayant été rapportés à la construction principale d'origine ;
- Démolition(s) partielle(s) ou totale rendue(s) nécessaire(s) de construction menaçant ruine en application du Code de la construction et de l'habitation, ou d'immeuble insalubre en application du Code de la santé publique.

3 – Les extensions des constructions ou parties de constructions à valeur patrimoniale identifiées au titre de l'article L151-19 du Code de l'urbanisme sont autorisées à condition :

- qu'elles ne dénaturent pas ces constructions ou parties de constructions,
- qu'elles ne portent pas atteinte à leur valeur patrimoniale.

NOUVEAUTÉ

Cœur d'îlot à préserver (L151-23)



1 – Conditions de préservation :

- Il est exigé de préserver leur dominante végétale et les plantations existantes de qualité, telles que les arbres de haute tige.
- En cas de nécessité phytosanitaire justifiée, les plantations qui le nécessiteraient peuvent être remplacées par des espèces de qualité équivalente.

2 – Au sein des secteurs repérés au document graphique réglementaire sous la légende « cœurs d'îlot » seront admises :

- Les constructions et installations légères telles que des kiosques, abris de stockage du matériel de jardinage et les cabanes à outils, à condition de ne pas dépasser 5 m² d'emprise au sol et 2,5m de hauteur au faitage,
- Les travaux et aménagements ne générant pas l'abattage d'arbres de haute tige, ne compromettant pas le caractère de ces espaces et les travaux nécessaires à leur entretien et à leur mise en valeur : tels que l'aménagement de sentier, l'installation légère de mobiliers de jeux pour enfants, pergolas, bancs etc....

NOUVEAUTÉ

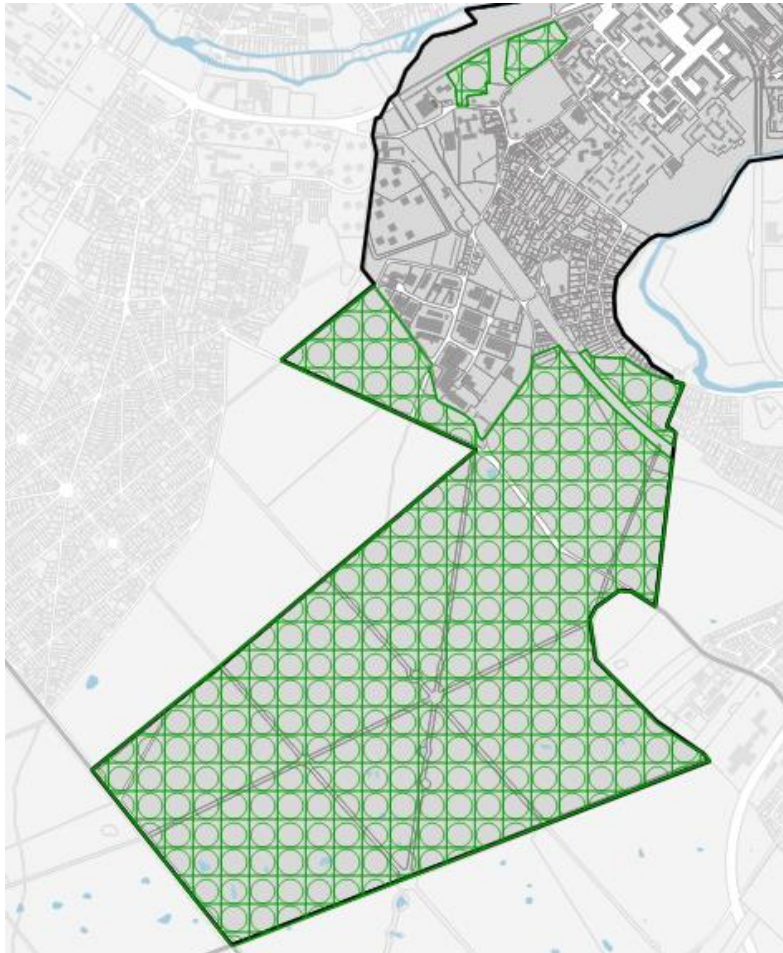
Éléments du patrimoine naturel à préserver (L151-23)



1 – La vocation actuelle des parcelles doit être maintenue. Les arbres ou arbustes peuvent être déplacés, remplacés ou abattus, à condition que leur suppression ne remette pas en cause l'apport écosystémique du secteur. L'imperméabilisation des sols et le bon écoulement des eaux ne doivent pas être dégradés.



Espace Boisé Classé (L113-1)

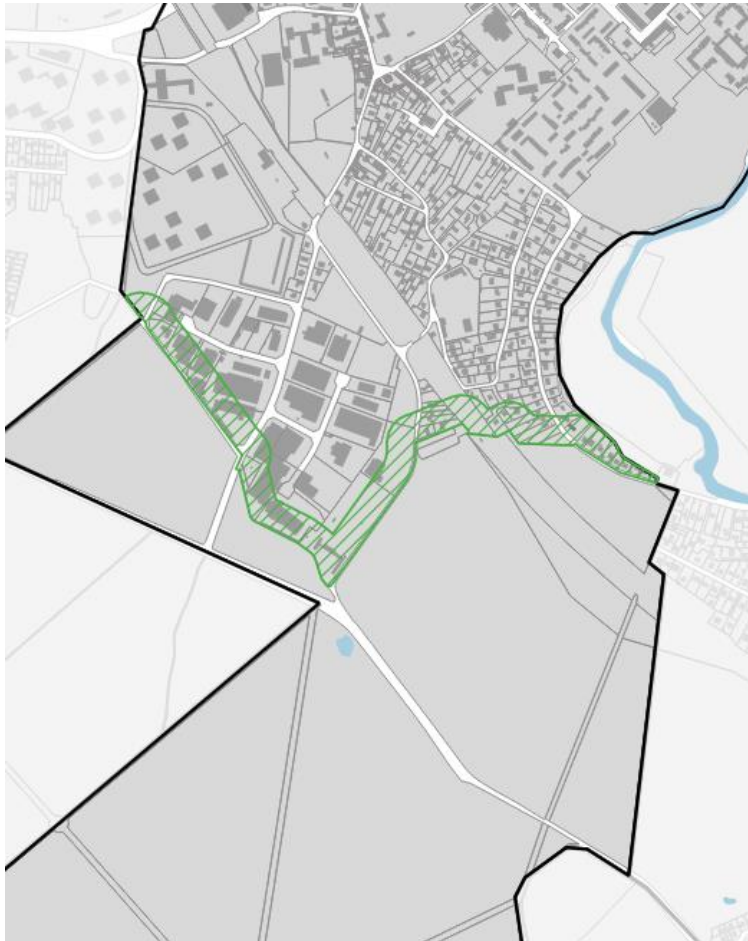


Les EBC permettent de protéger les éléments naturels et boisés du territoire :

- Tout changement d'occupation du sol qui pourrait compromettre les espaces boisés est interdit.
- Les coupes ou abattages d'arbres sont soumis à autorisation
- Il est interdit de défricher.

L'enlèvement de bois morts et d'arbres déracinés n'est pas soumis à déclaration préalable de coupe.

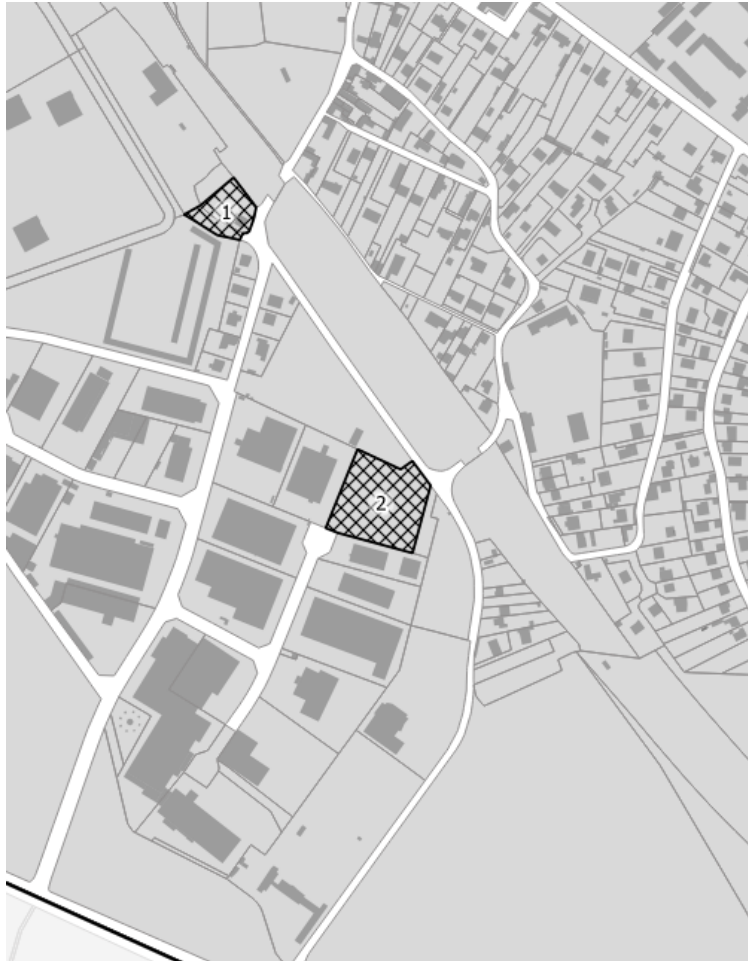
NOUVEAUTÉ



Protection des lisières des massifs boisés de plus de 100 ha (SDRIF)

En dehors des sites urbains constitués (SUC), à l'exclusion des bâtiments à usage agricole, toute nouvelle urbanisation ne peut être implantée qu'à une distance d'au moins 50 mètres des lisières des massifs boisés de plus de 100 hectares. Peuvent toutefois être autorisés :

- la réfection et l'extension limitée des constructions existantes, dès lors qu'il n'y a pas d'avancée vers le massif ;
- les installations et aménagements nécessaires à l'entretien et la gestion forestière ;
- les travaux nécessaires à la conservation ou la protection de ces espaces boisés, ainsi que des cheminements piétonniers balisés ;
- les aménagements légers nécessaires à l'exercice des activités agricoles de sylviculture ou forestières ;
- les aménagements d'intérêt public compatibles avec la destination de la marge de recul (bassins paysagers de rétention des eaux pluviales, aires de jeux, clôture pour protéger des milieux ou des espèces sensibles à une fréquentation importante des promeneurs, bancs, panneaux indicateurs...).



 **Emplacement Réservé**

N°	Localisation	Destination	Parcelles	Superficie totale (m ²)	Bénéficiaire
1	Parcelle RFF	Emplacement réservé pour l'aménagement d'un espace piéton et paysager	AK 39 et 40	1720	Commune
2	Rue de Quincy	Création d'une déchetterie	AI 8	612	CAVYVS

L'emplacement réservé permet d'anticiper l'acquisition de foncier et, en attendant, d'en geler l'emprise foncière concernée pour pouvoir y réaliser à terme un projet précis.

5

LES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION






AMENAGEMENT RUE DE BOUSSY

NOUVEAUTÉ

Périmètres et phasage

 Périmètre d'OAP



Accès et desserte

-  Accès depuis voirie existante/à créer
-  Cheminement doux (piéton/cycle) à conserver ou à créer
-  Espaces dédiés aux stationnements



Mixité fonctionnelle et sociale

 Secteur à vocation première d'habitat

Insertion architecturale et urbaine

-  Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés
-  Traitement des franges paysagères

Qualité environnementale et prévention des risques

 Espaces verts de respiration


QUELS SONT LES OBJECTIFS DU PADD ATTEINTS ?

- Dans le cadre des nouveaux projets urbains et architecturaux, il est souhaité mettre en avant les notions de paysage et de nature




RÉSIDENCE SÉNIORS – RUE HENRI LOT

NOUVEAUTÉ

Périmètres et phasage

 Périmètre d'OAP

Accès et desserte


 Accès depuis voirie existante/à créer

 Espaces dédiés aux stationnements

Mixité fonctionnelle et sociale


 Secteur dédié à la résidence seniors

Insertion architecturale et urbaine

 Alignement d'arbres, haies existant et arbres remarquables repérés

 Traitement des franges paysagères

Qualité environnementale et prévention des risques

 Espaces verts de respiration

QUELS SONT LES OBJECTIFS DU PADD ATTEINTS ?

- Dans le cadre des nouveaux projets urbains et architecturaux, il est souhaité mettre en avant les notions de paysage et de nature
- Améliorer l'offre de logements pour permettre le maintien de la population



TRAME VERTE ET BLEUE



NOUVEAUTÉ



6

PROCHAINES ÉTAPES



CALENDRIER DE LA PROCÉDURE

2021

2022

2023

DIAGNOSTIC

PADD

OAP
RÈGLEMENT

Consultation PPA et
enquête publique

ÉVALUATION
ENVIRONNEMENTALE

Pieds d'immeubles
24/25/26 mai

Atelier avec les
habitants
3 juin

Ateliers avec le
CMJ et le CME

1 Atelier et
1 Réunion

Réunion
Préfecture
09/11

Réunion
PPA

Réunion
PPA

Délibération du 1^{er}/07/2022
**Débat
PADD**

Délibération du 22/03/2023
Arrêt

Appro



Commune d'Épinay-sous-Sénart

RÉVISION DU PLU

Épinay
sous Sénart

Conseil Municipal Arrêtant le
projet de PLU

22 mars 2023