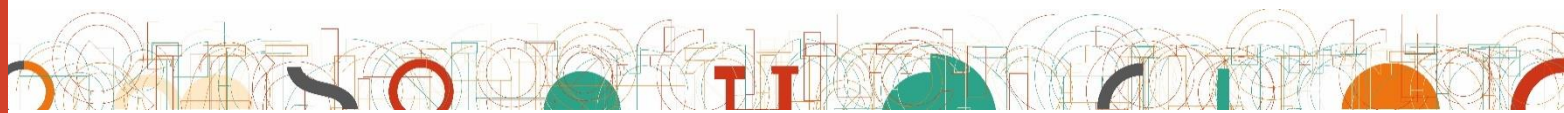


# Commune d'Épinay-sous-Sénart

## Plan Local d'Urbanisme

### 2 / Projet d'Aménagement et de Développement Durables

PADD débattu le : 01/07/2022	Dossier arrêté le : 22/03/2022	Mise à l'enquête publique : 28/08/2023 au 30/09/2023	Dossier approuvé le : 13/12/2023
---------------------------------	-----------------------------------	--	--



# SOMMAIRE

<b>AXE 1 : PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET LA NATURE POUR RENFORCER SON ATTRACTIVITÉ .....</b>	<b>4</b>
1.1. Conforter les continuités écologiques traversant Épinay-sous-Sénart .....	4
1.2. Intégrer la préservation de l'environnement au sein de la vie urbaine .....	5
1.3. Préserver la diversité des paysages urbains propres à chaque quartier et permettre des possibilités d'évolution adaptées. ....	6
<b>AXE 2 : ENGAGER LE TERRITOIRE DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE .....</b>	<b>8</b>
2.1. Associer les ressources naturelles à la construction du territoire. ....	8
2.2. Instituer des exigences environnementales et paysagères fortes, et durables pour l'Épinay-sous-Sénart de demain .....	9
2.3. Offrir des alternatives à la voiture individuelle efficace pour améliorer l'accessibilité du territoire .....	9
2.4. Réamorcer l'agriculture sur le territoire d'Épinay-sous-Sénart.....	10
<b>AXE 3 : ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DU TERRITOIRE D'ÉPINAY-SOUS-SÉNART .....</b>	<b>12</b>
3.1. Améliorer l'offre de logements pour permettre le maintien de la population .....	12
3.2. Développer un dynamisme économique ciblé, attractif et facteur d'emploi pour les Spinoliens et les Franciliens de proximité .....	13
3.3 Renforcer les polarités et les liens urbains entre les différents quartiers .....	14

É

Épinay-sous-Sénart s'inscrit dans un méandre de l'Yerres, dans un site environnemental et paysager exceptionnel, qui fait sa force et sa singularité. Cette situation particulière en fait un territoire atypique, marqué par une qualité certaine du vivre-ensemble et de la cohésion sociale, et par une intensité urbaine importante qui la distingue des autres communes de son environnement proche. Pour autant, Épinay-sous-Sénart fait aujourd'hui face à un déficit d'attractivité résidentielle et économique qui, sur le long terme, questionne le devenir du territoire.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables propose alors de s'appuyer sur le site géographique exceptionnel du méandre pour affirmer la spécificité d'Épinay-sous-Sénart, un territoire dynamique, vecteur de bien-être et de cohésion sociale.



## AXE 1: PRÉSERVER LE PATRIMOINE ET LA NATURE POUR RENFORCER SON ATTRACTIVITÉ

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

### 1.1. Conforter les continuités écologiques traversant Épinay-sous-Sénart

Rappels : Le territoire d'Épinay-sous-Sénart est traversé par deux réservoirs de biodiversité : la Forêt de Sénart et la rivière de l'Yerres. Plus de 50% du territoire communal constitue un espace forestier ou naturel. À l'heure où la préservation des continuités écologiques est devenue un principe général du droit de l'urbanisme, la Commune d'Épinay-sous-Sénart tend à renforcer la préservation de cet atout qu'elle détient sur son territoire.

Ces espaces naturels, qui s'étendent au-delà des limites communales, constituent des réservoirs de biodiversité fondamentaux pour la préservation et la mise en valeur de la trame verte et bleue : il est essentiel de souligner et renforcer les continuités écologiques constituées, à grande échelle, par la forêt et le cours et les berges de l'Yerres, et à une échelle plus restreinte, par les parcs et jardins.




Épinay-sous-Sénart souhaite protéger et redynamiser le caractère naturel inaliénable des grands espaces de biodiversité qui la traversent :



la forêt domaniale de Sénart, véritable poumon vert ;

le cours et les berges de l'Yerres, qui structurent l'ensemble du territoire et qui sont protégés par un site classé.

Afin d'accompagner la préservation de ces trames vertes et bleues, la commune cherche à réintégrer la nature en ville :

- Préserver les espaces verts existants dans le tissu urbain, constitués de parcs et jardins gérés par la commune et/ou les habitants ;
- Introduire de nouveaux espaces végétalisés dans le tissu urbain, autant en pieds d'immeubles que sur les constructions (toitures et murs végétalisés) ;
- Mettre en valeur et restaurer les zones humides. 

Afin de favoriser l'accessibilité par toutes et tous aux grands espaces naturels présent sur le territoire, la commune souhaite aménager des cheminements piétons et cyclables permettant de faire le tour du territoire communal en empruntant les espaces de continuité écologique. Ces chemins verts permettront de relier les réservoirs de biodiversité en traversant le paysage urbain. La commune souhaite également accompagner la Communauté d'Agglomération dans la réalisation d'un Schéma de liaison douce pour les piétons et les vélos.

## 1.2. Intégrer la préservation de l'environnement au sein de la vie urbaine

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

Au cours des dix dernières années, la consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers sur le territoire de la commune a été nulle. Le nouveau PLU ne prévoit pas de consommer de nouveaux espaces agricoles, naturels ou forestiers, ainsi la commune souhaite **préserv**er ses espaces naturels et forestiers.

Pour sanctuariser ces espaces de nature existants, la commune vient **affirmer l'importance du patrimoine paysager spinolien, dans toute sa diversité** (alignements d'arbres, cœurs d'îlots et jardins particuliers, végétalisation des pieds d'immeubles, perspectives visuelles et végétales vers les espaces naturels...) : sa richesse contribue à l'entremêlement entre les espaces urbains et les espaces naturels et favorise les transitions entre les différents quartiers.

Pour entretenir et accroître leur présence, la commune vise à **favoriser la biodiversité en ville, par la mise en œuvre d'une gestion différenciée des espaces verts et par un travail de pédagogie auprès des habitants.**

Dans le cadre des nouveaux projets urbains et architecturaux, il est souhaité **mettre en avant les notions de paysage et de nature**, pour garantir un équilibre entre l'architecture et la nature et assurer la végétalisation des espaces publics.



Certains secteurs nécessitent également une attention particulière. **Le traitement paysager et fonctionnel des entrées de ville doit être amélioré :**

- Au niveau du chemin vicinal n°1, au croisement de multiples enjeux et fonctions :
  - o Lisibilité de l'entrée de ville et qualité urbaine de la traversée de la zone d'activités économiques
  - o Partage de voirie et sécurisation des accès à la Forêt de Sénart.
- Au niveau de la RD94, axe principal d'Épinay-sous-Sénart mais coupure urbaine marquée :
  - o Entre Brunoy et Épinay-sous-Sénart, au niveau du viaduc, dont la monumentalité constitue une coupure urbaine forte et dont les abords souffrent d'un manque de qualité des aménagements (manque de visibilité du partage des voies...) ;
  - o Au niveau du talus situé entre la RD94 et le quartier du Clos Guillaume : cet espace, intégré au site classé de la vallée de l'Yerres, pourra faire l'objet d'une réflexion quant aux moyens de le retraiter pour permettre une amélioration de la qualité fonctionnelle et paysagère de l'entrée de ville.
- Au niveau des deux entrées de ville secondaire : rue Sainte-Geneviève et rue de Boussy, en continuité directe les tissus urbains des communes environnantes.

Enfin, dans le cadre du projet de reboisement, il est souhaité **faire des Berges de l'Yerres un véritable lieu de rencontre :**

- **Développer la signalétique** afin de permettre une meilleure accessibilité depuis les autres espaces de rencontre ainsi que les quartiers résidentiels ;
- **Développer l'agriculture urbaine**, à travers l'éco-pâturage, les vergers, le maraichage, les vignes, et d'autres projets ;
- **Favoriser l'usage de ces berges en apportant des aménagements légers**, tels que des bancs, des pontons, des passerelles, des zones de pique-nique, des parcours de santé, et d'autres projets ;
- **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** afin de préserver les effets positifs apportés par la nature sur la santé de l'Homme.

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

*Rappels : Grâce à la diversité de ses tissus, Épinay-sous-Sénart constitue un véritable « laboratoire urbain ». Son urbanisation, marquée par un tournant et une accélération certaine dans les années 1960, a légué à la ville d'aujourd'hui un important patrimoine architectural et urbain, définissant des paysages et des identités de quartier très fortes. L'objectif est de protéger ces spécificités tout en ouvrant des possibilités d'évolution et en facilitant les liens et transitions paysagères entre les quartiers.*

Afin de respecter les caractéristiques paysagères, urbaines et architecturales des différents quartiers d'Épinay-sous-Sénart, la commune souhaite définir des conditions d'évolution différentes : Épinay-sous-Sénart est caractérisée par la forte identité urbaine et architecturale des différents quartiers qui la composent, liée à l'histoire de l'urbanisation de son territoire : centre historique, ensembles de logements collectifs, copropriétés pavillonnaires... S'il est essentiel de permettre l'évolution de ces quartiers (construction neuve, renouvellement urbain, évolution de l'existant), il est également primordial de veiller au maintien des caractéristiques qui les distinguent (type d'implantation du bâti sur la parcelle, densité, place de la végétation, formes architecturales et matériaux...), tout en améliorant les transitions paysagères et les porosités fonctionnelles et visuelles entre eux. L'évolution des tissus urbains doit ainsi aller dans le sens d'une mise en valeur du patrimoine architectural et urbain et de préserver les équilibres bâti/végétation qui leur sont propres, et notamment :

- **Vieux bourg d'Épinay-sous-Sénart** : maintenir les formes urbaines et architecturales typiques des bourgs de l'Ile-de-France, en favorisant l'entretien et la rénovation du bâti et révéler l'identité paysagère très forte de ce quartier en s'appuyant sur l'ouverture des grands parcs historiques pour réinventer un nouvel équilibre entre bâti et espaces naturels ;
- **Quartiers pavillonnaires du Vieil Épinay** : maintenir l'atmosphère pavillonnaire par un encadrement des divisions parcellaires et une veille sur la qualité architecturale des nouvelles réalisations. Il s'agira notamment de préserver la diversité architecturale de ces quartiers, tout en maintenant une part importante de surfaces perméables, permettant l'infiltration des eaux.
- **Tissus mixtes du Val d'Yerres (Croix Rochopt)** : préserver le rapport étroit entre les constructions et les espaces verts, par le maintien de la qualité architecturale et l'entremêlement entre nature et espaces urbains ;
- **Les quartiers d'habitat collectif (Les Cinéastes, La Plaine, Talma)** : favoriser l'entretien des architectures en présence et la qualité des espaces publics, tout en

permettant les dynamiques de renouvellement urbain et de réhabilitation du bâti. Ce renouvellement visera par ailleurs à renforcer les connexions avec les autres quartiers et les espaces naturels ;

- **L'habitat individuel groupé (Clos Guillaume, Pré aux Agneaux, Petits Sanceaux, Gué Mandres)** : faire connaître et reconnaître ce patrimoine urbain, et définir les règles encadrant son inscription dans les modes de vie contemporains : isolation des constructions, place de la voiture, appropriation et partage des espaces publics/communs...



La préservation du patrimoine communal nécessite également de **mettre en valeur, entretenir et restaurer, si nécessaire, les éléments patrimoniaux ponctuels, emblématiques et structurants** : le patrimoine architectural communal, qui participe à l'identité des différents quartiers et structure l'espace public, sera protégé ainsi que son environnement, en proposant des règles adaptées permettant sa restauration et son évolution (extensions, rénovation thermique, intégration de solutions durables, participation à la transition énergétique du territoire...). Seront protégés : le grand chalet, la Mairie, la maison Sainte-Hélène et la chapelle de l'EPHAD, le Séminaire orthodoxe et l'église en bois, le viaduc, le Moulin à huiles, le lavoir, la maison du gardien (rue de Quincy), l'ancienne Mairie (rue de Boussy) et la piscine Pierre Bonningue...

Enfin, la commune souhaite **concevoir de nouvelles constructions (extensions, surélévations, constructions neuves...)** s'intégrant harmonieusement aux tissus existants et proposant une **architecture de qualité** : la déclinaison d'un vocabulaire contemporain dialoguant avec les principes de composition de l'architecture traditionnelle d'Épinay-sous-Sénart, tout en évitant le pastiche, pourra être proposée. Une authenticité des matériaux sera exigée.



## AXE 2 : ENGAGER LE TERRITOIRE DANS LA TRANSITION ÉCOLOGIQUE

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

### 2.1. Associer les ressources naturelles à la construction du territoire.

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

Afin d'exploiter ces ressources, la commune souhaite **favoriser le développement des énergies renouvelables à l'échelle du territoire** :



**Développer les raccordements** au réseau de géothermie déjà existant ;

- **Ouvrir les possibilités d'installation des dispositifs d'EnR individuels** (panneaux solaires thermiques et photovoltaïques, pompes à chaleur...), dans le respect de l'architecture des constructions.



Dans le cadre de l'utilisation circulaire de ressources, la commune souhaite également **développer les dispositifs de recyclage des déchets et le réemploi** pour limiter leur production tout en favorisant une économie circulaire.

Enfin, les ressources naturelles peuvent être à l'origine de nuisances qui doivent être prises en compte. Ainsi la commune **va intégrer la question de l'eau, élément participant à l'identité du territoire, dans les choix de développement urbain et de mise en valeur du territoire** :



**Prendre en compte le risque d'inondation** principalement localisé le long des berges de l'Yerres et des zones humides ;

- **Définir des règles permettant d'intégrer la question du ruissellement et du stockage des eaux dans les choix d'aménagement**, tant dans les espaces publics que privés, tels qu'en aménageant des bassins de rétention ou d'infiltration ainsi que des cuves de récupération d'eau de pluie ;
- **Maintenir une ambition élevée en matière d'assainissement des eaux usées**, pour limiter les rejets dans les espaces naturels et garantir la qualité de la nappe phréatique.

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



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

La réalisation du projet démographique va d'abord s'appuyer sur une ambition élevée en matière de qualité paysagère, urbaine et architecturale des projets et de végétalisation des espaces publics : nouveaux espaces verts, murs et toitures végétales, renforcement de la mise en valeur et des accès à la forêt de Sénart et aux berges de l'Yerres...



La commune souhaite également inscrire le développement démographique du territoire dans une logique d'affirmation de la qualité environnementale des constructions : Des prescriptions favorisant la réduction de la consommation énergétique et les qualités thermiques des constructions (existantes ou neuves) pourront être mises en place dans le règlement du PLU. L'emploi de matériaux biosourcés, recyclables et des énergies renouvelables sera favorisé lors des rénovations et des nouvelles opérations, permettant de favoriser l'émergence de filières biosourcées.

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** (accessibilité sécurisée au réseau de circulations douces, stationnement sécurisé à proximité des logements et des espaces de vie...) 
- **Maintenir l'implantation d'ilots de fraîcheurs et lutter contre les ilots de chaleur** à proximité des habitations et des zones de rencontre par une végétation adaptée, l'implantation de points d'eau et de systèmes de brumisation. 

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

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



Afin de remédier à ce manque de linéarité, la commune accompagne la Communauté d'Agglomération dans la réalisation d'un Schéma de liaison douce pour les vélos sur les axes intercommunaux majeurs permettant de se déplacer efficacement au quotidien entre les différentes zones résidentielles, pôles d'activités et de mobilité du territoire.

— — — En complément, la commune prévoit d'aménager des cheminements piétons et cyclables permettant de faire le tour du territoire communal en empruntant les espaces de continuité écologique. Ces chemins verts permettront de traverser le territoire communal dans des espaces de circulation apaisée.

La commune souhaite également renforcer, en partenariat avec l'autorité organisatrice de transports, la desserte de proximité en transports en commun, en l'articulant avec le réseau de bus à l'échelle de l'agglomération, afin de permettre aux spinoliens de se déplacer et de se rendre au travail, et aux habitants de l'agglomération de venir à Épinay-sous-Sénart. Ce travail à grande échelle devra donc permettre la desserte des principales polarités de la ville : le Cœur de Ville, le marché du Relais Ouest et la maison de santé pluridisciplinaire, le quartier des Cinéastes, la zone d'activités économiques.

Épinay-sous-Sénart vise à favoriser le développement d'initiatives en matière de modes de transports alternatifs et/ou participatifs (par exemple mettre en place des aires de covoiturage, déployer des arceaux de stationnement pour les vélos, des bornes de recharges pour véhicules électriques, mettre à disposition des vélos ou trottinettes en libre-service, créer un Pôle Mobilité & Logistique en entrée de ville.



Enfin, afin d'aménager une ville accessible à tous, il est décidé de poursuivre la politique en matière d'accessibilité des Personnes à Mobilité Réduite aux espaces et équipements publics, par la mise en œuvre de l'Agenda d'Accessibilité Programmée (Ad'AP) de la ville. Il sera également permis l'installation de bancs aux arrêts de bus et le long de l'Yerres afin de créer des espaces de repos lors de promenades dans la ville. La question de l'accessibilité est fondamentale pour répondre aux attentes d'une ville inclusive.

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

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



Épinay-sous-Sénart souhaite développer les surfaces de pratique individuelle et collective de culture potagère dans la ville, dans l'espace public :

- **Développer les jardins et potagers dans les écoles, les jardins partagés, familiaux et d'insertion, une pratique sur les balcons et certaines toitures**, mais également dans l'espace public en semant ponctuellement des plantes aromatiques, et proposer ainsi un parcours pédagogique complet dans l'appropriation de ces pratiques par les Spinoliens ;
- **Développer et favoriser des initiatives d'agriculture urbaine productive de proximité**, dans un schéma cohérent avec le territoire.

En s'appuyant sur des espaces différenciés, la commune souhaite valoriser le potentiel productif de certains espaces naturels, et développer une véritable filière à l'échelle de la ville :

- **Concrétiser et poursuivre les réflexions sur les actions innovantes**, dont le projet engagé « Quartier Fertile » dans les « Quartiers Politique de la Ville » ;
- **Préserver et redynamiser les jardins partagés** et la cuisine collective dans le quartier des Cinéastes ;
- **Faciliter le développement d'une activité apicole, pédagogique d'une part, productive d'autre part**, en cohérence avec l'implantation de plantes et arbres mellifères limitant la concurrence avec les insectes pollinisateurs sauvages ;
- **Développer des points de vente** de production locale dans le Cœur de Ville ;
- **Étendre la pratique de l'éco-pâturage** débouchant sur une filière de production de viande à haute valeur ajoutée ;
- Les berges de l'Yerres, qui peuvent offrir des potentiels productifs sur l'ensemble du parcours du cours d'eau, en particulier au niveau du moulin à huile. Un aménagement particulier sera réfléchi afin de valoriser cet espace ;
- **Permettre à un producteur de s'implanter sur le territoire communal** afin d'accueillir une pratique agricole proposant aux spinoliens des produits locaux.



## AXE 3 : ACCOMPAGNER LE RENOUVELLEMENT DU TERRITOIRE D'ÉPINAY-SOUS-SÉNART

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

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

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

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

Rappel : Si le parc est relativement récent, il doit aujourd'hui répondre à de nouveaux enjeux et nécessite certaines adaptations aux nouvelles manières de « faire la ville ». Un partenariat avec l'ANRU (Agence Nationale pour la Rénovation Urbaine) dans le cadre des Projets de Renouvellement Urbain a permis d'engager de profondes transformations des quartiers d'habitat collectif qu'il s'agit de poursuivre. Cette volonté d'améliorer la proposition de l'offre en habitat se retrouve désormais sur l'ensemble du territoire communal.



Dans ce cadre, la ville affirme la volonté 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 répondre aux besoins de ses habitants, la commune **souhaite compléter son parcours résidentiel** :

- **Encourager l'implantation de logements adaptés à chaque étape de la vie**, en installant une maison pour séniors ;
- **Augmenter l'offre de logements de petites surfaces**, permettant entre autres de favoriser le maintien et d'attirer une population jeune ;
- **Préserver une offre de grands logements** à destination des familles ;
- **Renforcer les possibilités de parcours résidentiel ascendant sur le territoire**, en particulier pour les familles, par la poursuite de l'augmentation de la part des propriétaires, et par la réalisation d'une offre ciblée de logements de grande taille et de logements de petite taille ;
- **Rééquilibrer l'offre de logement locatif social** en visant un taux compris entre 30 et 35% du parc global à l'échelle de la commune, dans le cadre d'une démarche de renouvellement urbain et de maintien des objectifs de mixité sociale à l'échelle municipale et de reconstitution de l'offre à l'échelle de la communauté d'agglomération.



Le maintien de la population sur le territoire du communal nécessite également d'**accompagner le renouvellement urbain des quartiers et de favoriser la réhabilitation des logements existants**. Les différents quartiers d'Épinay-sous-Sénart, déjà aménagés et structurés, devront pouvoir évoluer afin de permettre un renouvellement spontané indispensable au maintien d'une qualité architecturale, urbaine et paysagère.

- À l'échelle des quartiers d'habitat collectif, et dans le cadre du **Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain (NPNRU)**, il s'agira également de :
  - Finaliser le renouvellement urbain des Cinéastes ;
  - Poursuivre le renouvellement urbain de La Plaine ;
- **Accompagner les copropriétés dans leurs projets de rénovation thermique et patrimonial**, en vue d'une amélioration de la qualité de vie, d'une réduction des charges et d'une revalorisation de la valeur immobilière ;
- **Se doter des outils pour lutter contre l'habitat indigne**, en instituant un permis de louer et un permis de diviser sur le territoire communal.



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

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

Afin de maintenir l'attractivité du territoire, la commune souhaite **impulser sur le territoire une augmentation du taux d'emploi à l'horizon 2035**.

Pour cela, la commune cherche à **favoriser le développement économique du territoire** :

- **Faciliter le développement d'activités en lien avec la transition écologique et le développement durable** au sein de la zone d'activité, avec entre autres la création d'un « Éco-pôle » ;
- **Accroître l'aide au développement économique**, afin :
  - De convenir aux critères d'un Territoire Zéro Chômeur Longue Durée (Label TZCLD) ;
  - D'encourager le développement des commerces, dont éphémères, des espaces de co-working, du Pôle Ressources Jeunesse (HUB 322), et d'autres projets sur le territoire communal ;



- **Créer un Pôle « Mobilité & Logistique »** afin :
  - o De faciliter la logistique des livraisons du dernier kilomètre, et plus globalement en offrant une alternative économique et écologique aux transporteurs routiers ne souhaitant pas livrer en centre-ville ;
  - o D'offrir une offre de stationnement sécurisée et adaptée aux véhicules utilitaires des personnes habitant et travaillant sur le territoire communal.
  - o De faciliter le développement des pratiques de mobilités alternatives, en accompagnant la pratique du covoiturage et de l'autopartage, l'entretien et la réparation des vélos, la location longue durée de vélos et vélos à assistance électrique (VAE), de trottinettes électriques.
- **Développer les commerces de proximité au sein de trois centralités** : le cœur de ville, la Place du marché et le Vieux-Épinay.

Enfin, pour favoriser l'accès à l'emploi pour tous, la commune veut affirmer l'importance de l'offre de transports en commun, en discutant avec l'autorité organisatrice de transports pour permettre l'amélioration de la desserte des gares RER, et des principales polarités de l'agglomération Val d'Yerres Val de Seine.



### **3.3 Renforcer les polarités et les liens urbains entre les différents quartiers**


*Rappel : Épinay-sous-Sénart souffre de la dispersion sur son territoire de ses commerces et de ses équipements, qui manquent de lisibilité et ne bénéficient pas d'effet de polarités réellement attractives, capables de faire face à la concurrence. De plus, le tracé de la route départementale, dessiné ex-nihilo et sans souci de connexion avec le réseau viaire préexistant, a orienté le développement de l'urbanisation sans connecter les quartiers. L'enjeu de recréer une trame fonctionnelle lisible constitue une condition pour optimiser les commerces, services et équipements existants, et fédérer le territoire.*

Afin de recréer cette trame fonctionnelle et de fédérer le territoire, la commune cherche à valoriser les zones de rencontre existantes :




- **Développer et diversifier les commerces de proximité présents sur le territoire** afin de répondre aux besoins quotidiens de la population sur leur territoire communal ;
  - ← — →
- **Répondre aux besoins en service affirmés par la population** afin d'assurer leur maintien sur le territoire communal ;
- **Assurer une qualité des espaces publics** en associant la population aux prises de décision afin d'améliorer les espaces de rencontre au sein du territoire, tel qu'en créant une guinguette sur les berges de l'Yerres ;
- **Améliorer le traitement paysager et végétal** de ces zones afin de les rendre plus conviviales et fréquentables durant les périodes estivales ;
- **Répartir les offres d'activités sociales et culturelles sur les différentes polarités** du territoire en complétant ou en créant de nouvelles aires de jeux, parcours sportifs, jardins, aires de rencontres, et autres ;
- **Désenclaver les différents quartiers et développer les circuits piétons et vélos** maillant les différents quartiers en cohérence avec les villes voisines et les pôles d'activité ;
- **Permettre aux véhicules motorisés et aux mobilités douces de stationner temporairement à proximité** de ces espaces afin d'assurer la fluidités des usagers.

Dans le cadre du **Nouveau Programme National de Renouvellement urbain (NPRNU)**, au sein du quartier de la Plaine, des orientations plus précises en termes d'aménagement des espaces publics sont souhaitées :



- **Associer au quartier résidentiel des points d'ancrage commerciaux et d'équipements** à travers : des interventions pour la restructuration commerciale du Cœur de ville, la création d'un pôle éducatif et un renforcement des activités et services sur la santé et le bien-être autour de la maison de santé pluridisciplinaire ; 
- **Réorganiser les circulations et le traitement des espaces de stationnement au pied des immeubles** pour en améliorer la qualité urbaine et l'insertion dans le fonctionnement de la ville (en particulier dans le cadre des projets de renouvellement urbain) tout en anticipant le développement de l'usage du véhicule électrique ;
- **Renforcer la place du végétal et améliorer le traitement paysager des espaces publics** (existants ou à créer) dans le cadre des projets d'aménagement pour en faire de véritables lieux de convivialité, favorisant la fréquentation des polarités.

 Ensuite, afin de désenclaver les différents quartiers de la commune, plusieurs  projets sont portés afin d'**améliorer la visibilité des cheminements doux** :

- La communauté d'agglomération et la commune poursuivent un travail afin de **faciliter le déplacement quotidien** en mobilité douce sur les axes routiers. L'agglomération se charge de réaliser à son échelle un Schéma communautaire des liaisons douces, et la commune travaille pour améliorer la signalétique et la continuité des voies douces ;
- À l'échelon communal, le souhait est également de **connecter fonctionnellement et visuellement les espaces naturels et les espaces urbains et améliorer leur signalétique**, en collaboration avec le CAUE (Conseil d'Architecture, d'Urbanisme et de l'Environnement) : les cheminements des berges de l'Yerres seront maintenus et développés dans la partie sud, pour assurer une liaison avec les sentiers forestiers et constituer ainsi un véritable circuit vert.

L'amélioration de la lisibilité du territoire amène également à **travailler sur une meilleure intégration de la RD 94 au territoire communal et sur une réduction des « points durs » pour améliorer les liens entre les quartiers** :  réflexions sur les plantations et le mobilier urbain, sur le partage des voies pour sécuriser l'usage des modes doux, sur la visibilité des points de traversée, etc.

Enfin, pour introduire de nouveaux usages et répondre aux besoins (présents et futurs) des habitants, la commune souhaite développer l'offre d'équipements et de services :

- **Augmenter l'offre de services et d'équipements de proximité :** équipement socio-culturel au sein de la Place des Cinéastes, Pôle de services publics au niveau du Cœur de Ville, ainsi qu'un Pôle éducatif avec un ALSH sur le périmètre de l'école Daudet, et entre autres les équipements sportifs ; 
- **Repenser le réseau d'aires de jeux municipales existantes** (entretenir, végétaliser, rénover, créer) : dans le quartier des Cinéastes, dans le quartier de La Plaine, dans le parc de l'Europe ; 
- **Affirmer le rôle des équipements phares comme éléments urbains structurants :** tels que la Maison des Arts et de la Culture et la Place des Arts comme lieu culturel attractif à l'échelle intercommunale et espace public d'articulation entre le vieil et le nouvel Épinay, mais également la Place des Cinéastes et le futur « Trait d'Union ». 