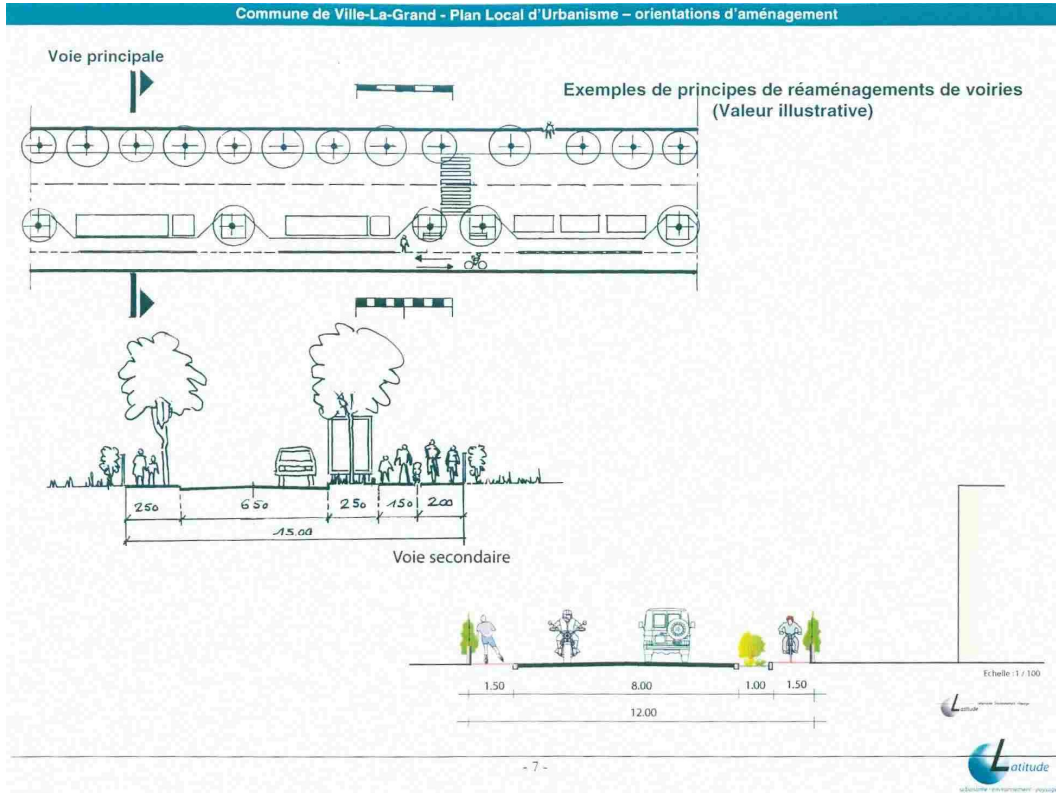


■ Application n° 9

PLU de Ville-la-Grand (74)



■ Application n° 10

PLU d'Épinay-sur-Orge (91)

LE QUARTIER DE LA TERRASSE / GRANDE RUE

▪ Situation privilégiée et potentiel foncier

Ce secteur est mitoyen de la Grande rue.

Les parcelles sont étroites et profondes - 130 mètres - sans accès sur l'arrière, si ce n'est par un sentier piétonnier.

Les constructions sont implantées sur l'avant, en front de rue, laissant en cœur d'îlot un potentiel foncier sur lequel il faut mener une réflexion au delà de la simple application des textes réglementaires actuels (site situé en zone UH)

Ce secteur bénéficie d'une situation privilégiée par sa proximité du centre ville ancien.

Les orientations générales du Plan d'Aménagement et de Développement Durable, (PADD) indiquent que le PLU doit permettre de valoriser les atouts des quartiers d'Épinay, en améliorant le cadre de vie tout en permettant la réalisation d'opérations.

L'objectif est de préserver le caractère aéré des quartiers. Toutefois, il n'est pas question de figer l'évolution urbaine, nécessaire, compte tenu des nouveaux besoins des habitants. Le PLU doit permettre les évolutions, à la fois pour agrandir, et permettre l'accueil de constructions nouvelles s'intégrant dans l'environnement.

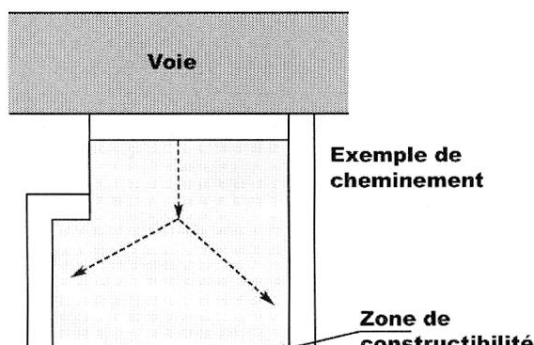
L'amélioration et le développement d'Épinay, est-il écrit, passe en premier lieu par une attention portée au renouvellement des quartiers existants. Il suppose une diversité de l'habitat, et l'amélioration des espaces extérieurs situés à proximité des logements

▪ Le quartier de la rue de la Terrasse est un espace de transition entre le tissu pavillonnaire et le centre ancien.

Le Plan d'Occupation des Sols de 1995 a pour objet la dynamisation de celui-ci au travers du Plan Masse.

Le Plan Masse, tout en respectant l'échelle et les principales caractéristiques de l'existant, marque la volonté de densification du tissu urbain. Le travail sur les alignements, le gabarit des constructions traduit la recherche de renforcement de l'idée de centre ville.

Quant au stationnement, problème récurrent, les places seront, majoritairement créées en sous-sol.



Projet d'orientation d'aménagement

L'orientation retenue est la création d'une zone d'habitat collectif permettant une densification répondant aux objectifs du PADD tout en s'intégrant dans le paysage environnant.

Les dispositions réglementaires limitent l'emprise au sol des constructions à 30 % ce qui permet le maintien des espaces verts.