



**Rapport de Présentation**  
**2<sup>ème</sup> partie**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2007

**le Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sur-Seine**

BAPH

JYM

DI  
DIRECTE UNION  
ENVIRONNEMENT

ESQUISSE<sup>+</sup>  
architecture  
GUILLEAUME BONNAELS  
MONTAGNE & C. ASSOCIÉS

# Sommaire

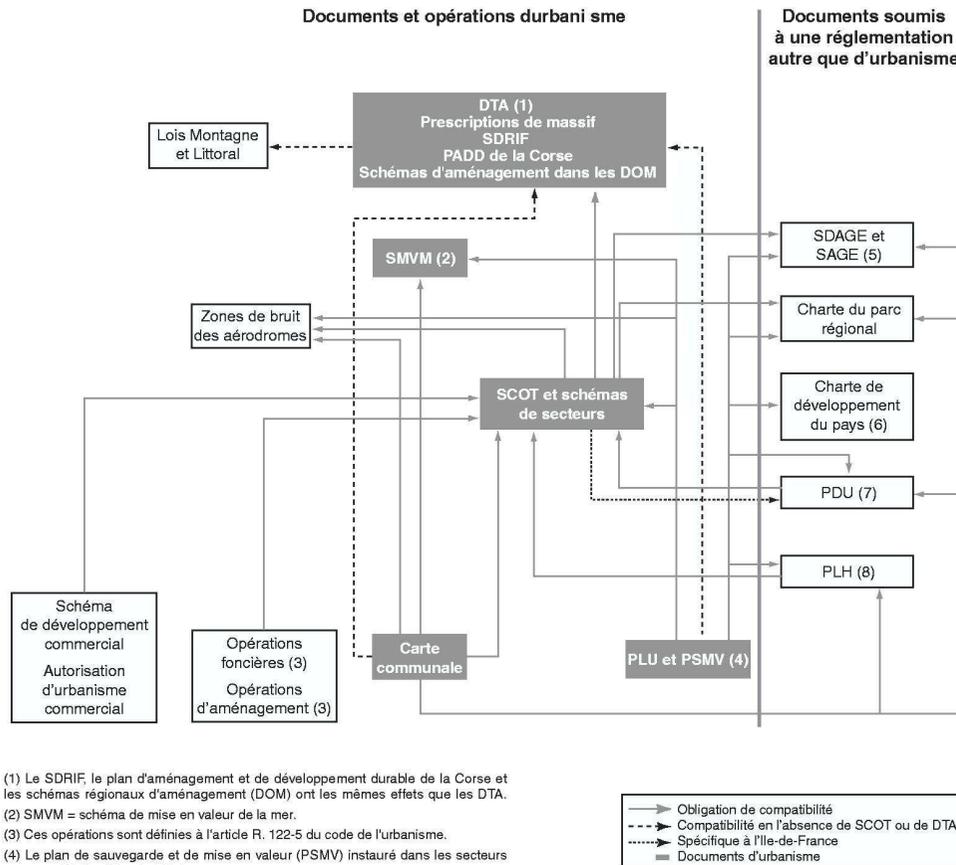
<b>SOMMAIRE .....</b>	<b>3</b>
<b>1. LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) .....</b>	<b>5</b>
<b>1.1 - LA PRISE EN COMPTE DES EVOLUTIONS RENCONTREES PAR LA COMMUNE D'EPINAY-SUR-SEINE .....</b>	<b>9</b>
1.1.1 - Les origines de la révision du P.O.S. et de l'élaboration du P.L.U. ....	9
- FAVORISER LA MIXITE DES FONCTIONS ET LA DIVERSITE DE L'HABITAT ;.....	9
- VALORISER L'ENVIRONNEMENT URBAIN A TRAVERS LA REQUALIFICATION DE L'ESPACE PUBLIC, LA REALISATION D'ESPACES VERTS ET L'AMENAGEMENT DES BERGES DE SEINE ; .....	9
- DEVELOPPER DES LIAISONS INTER-QUARTIERS ET LES RELATIONS AVEC LES PARCS DES BERGES DE SEINE ;.....	9
- PERMETTRE LE MAILLAGE SERRE DU RESEAU DE TRANSPORTS COLLECTIFS ET ANTICIPER L'ARRIVEE DE GRANDES INFRASTRUCTURES DE TRANSPORTS EN COMMUN ;.....	9
- ELABORER LE PLAN LOCAL D'URBANISME (P.L.U.) DANS LE CADRE DE LA COHERENCE INTERCOMMUNALE.....	9
1.1.2 - L'élaboration du P.A.D.D.....	9
1.1.3 - Une démarche participative au cours de l'élaboration du P.L.U.....	11
<b>1.2 - LA PRISE EN COMPTE DES NORMES SUPERIEURES.....</b>	<b>14</b>
1.2.1- Le respect des principes d'équilibre définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme.....	14
1.2.2- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.) .....	17
1.2.3- Le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) d'Ile-de-France et le Plan Local de Déplacements (P.L.D.) de Plaine Commune .....	19
1.2.4 - Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) d'Epinay-sur-Seine et le P.L.H. de Plaine Commune .....	21
1.2.5 - Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine Normandie.....	23
1.2.6 - Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle.....	24
<b>1.3 - UN AMENAGEMENT DURABLE ET EQUILIBRE POUR UNE VILLE UNIFIEE, HARMONIEUSE ET ATTRACTIVE : ILLUSTRATION AVEC LE PROJET D'AMENAGEMENT DU SECTEUR CENTRE-VILLE.....</b>	<b>27</b>
<b>2. LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION.....</b>	<b>32</b>
<b>DES ZONES DU PLAN LOCAL D'URBANISME .....</b>	<b>32</b>
<b>2.1 - LES ZONES URBAINES .....</b>	<b>34</b>
2.1.1 - Les quartiers mixtes centraux : la zone UA.....	34
2.1.2 - Les quartiers d'habitat à dominante collectif : la zone UB .....	35
2.1.3 - Le Centre-ville : la zone UCV .....	36
2.1.4 - Les quartiers à dominante pavillonnaire : la zone UG .....	36
2.1.5 - Les zones à dominante industrielle, artisanale et commerciale : la zone UI .....	37
2.1.6 - Les zones mixtes à dominante artisanale, commerciale et d'habitat : la zone UIm .....	38
<b>2.4 - LA ZONE NATURELLE : LA ZONE N.....</b>	<b>39</b>
<b>3. LES MOTIFS DES REGLES APPLICABLES .....</b>	<b>40</b>

<b>ET DES ORIENTATIONS SPECIFIQUES D'AMENAGEMENT .....</b>	<b>40</b>
<b>3.1 - L'ORGANISATION DES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES .....</b>	<b>41</b>
3.1.1 - Les différentes pièces du dossier de P.L.U.....	41
3.1.2 - Les dispositions générales d'urbanisme .....	43
<b>3.2 - L'ARCHITECTURE DE LA REGLE : PRESENTATION ET JUSTIFICATION .....</b>	<b>44</b>
3.2.1 - Les dispositions écrites du P.L.U. ....	44
3.2.2 - Les justifications des règles .....	51
3.2.3 - Les principales règles particulières aux différentes zones.....	53
3.2.4- Les prescriptions graphiques complémentaires .....	53
<b>4. LE PASSAGE DU P.O.S. AU P.L.U. : .....</b>	<b>55</b>
<b>LES CHANGEMENTS APORTEES A LA REGLE .....</b>	<b>55</b>
<b>4.1 - LES EVOLUTIONS GEOGRAPHIQUES .....</b>	<b>56</b>
<b>4.2 - RESUME DES PRINCIPALES MODIFICATIONS APORTEES A LA REGLE .....</b>	<b>60</b>
<b>5. LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS DES DISPOSITIONS DU P.L.U. SUR L'ENVIRONNEMENT .....</b>	<b>77</b>
<b>5.1 - LE MAINTIEN DES COMPOSANTES PAYSAGERES D'EPINAY-SUR-SEINE.....</b>	<b>78</b>
<b>5.2 - LA PROTECTION DES ELEMENTS NATURELS ET URBAINS INTERESSANTS .....</b>	<b>79</b>
5.2.1 - La protection et la mise en valeur des éléments des patrimoines bâti et naturel.....	79
5.2.2 - La préservation de la flore et de la faune.....	80
5.2.3 - La préservation et l'amélioration des formes urbaines des quartiers.....	80
5.2.4 - La prise en compte du patrimoine culturel .....	81
<b>5.3 - LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES, DE LA POLLUTION DE L'AIR ET DE L'EAU .....</b>	<b>82</b>

**1. *Les choix retenus pour établir le Projet  
d'Aménagement et de Développement Durable  
(PADD)***

---

## Schéma récapitulatif des rapports de compatibilité



(1) Le SDRIF, le plan d'aménagement et de développement durable de la Corse et les schémas régionaux d'aménagement (DOM) ont les mêmes effets que les DTA.

(2) SMVM = schéma de mise en valeur de la mer.

(3) Ces opérations sont définies à l'article R. 122-5 du code de l'urbanisme.

(4) Le plan de sauvegarde et de mise en valeur (PSMV) instauré dans les secteurs sauvegardés tient lieu de PLU.

(5) Compatibilité du SCOT, de la carte communale et du PLU avec les orientations et objectifs définis par les schémas directeurs d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE) et avec les objectifs de protection définis par les schémas d'aménagement et de gestion des eaux (SAGE).

(6) Compatibilité du PLU avec la charte de développement du pays lorsqu'elle comprend des dispositions du SCOT.

**Remarque :** lorsqu'un pays se trouve dans le périmètre d'un SCOT, le PADD du schéma tient compte de la charte de développement du pays (v. n° 62).

(7) PDU = plan de déplacements urbains.

(8) PLH = programme local de l'habitat.

L'élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.) est l'occasion, pour la commune, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la ville.

La nouvelle exigence du P.L.U. suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « **Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)** » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le P.A.D.D. s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L 111-1-1 et L 121-1 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain d'Epinais-sur-Seine, exprimé par le P.A.D.D. et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doivent permettre d'assurer, localement et en fonction des composantes de la commune, le respect des principes définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme à savoir :

- le principe d'équilibre entre le développement urbain et la protection des espaces naturels, boisés, agricoles insistant ainsi sur la légitimité du renouvellement urbain ;
- les principes de diversité des fonctions urbaines et de mixité sociale dans l'habitat ;
- et le principe du respect de l'environnement impliquant notamment une utilisation économe de l'espace, la sauvegarde du patrimoine naturel et du patrimoine bâti et la maîtrise de l'expansion urbaine.

La politique urbaine d'Epinay-sur-Seine s'articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communautaires applicables sur le territoire de la commune.

En effet, en application des articles L 111-1-1 et L 123-1 (avant-dernier alinéa), les dispositions du P.L.U. doivent, s'il y a lieu, être compatibles avec celles des documents de portée normative supérieure qu'ils soient liés ou non à la réglementation d'urbanisme. Le schéma ci-contre illustre de façon synthétique ces rapports de compatibilité.

Dans le cas d'Epinay-sur-Seine, les dispositions du P.L.U. doivent être compatibles avec celles des documents suivants :

- **les lois d'aménagement, d'urbanisme et de protection de l'environnement ;**
- **le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)** approuvé le 26 avril 1994 ;
- **le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (P.D.U.I.F.)** approuvé par l'arrêté inter-préfectoral n° 2000-2880 du 15 décembre 2000 ;
- **le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) d'Epinay-sur-Seine** approuvé le 23 novembre 2000 ;
- **le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine Normandie** initialement approuvé en 1996, modifié en 2000 et 2003, et dont la révision, rendue obligatoire par la mise en œuvre de la directive cadre sur l'eau (plus précisément la directive de l'Union Européenne n°2000/60 du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour la politique communautaire dans le domaine de l'eau), a été lancée en 2005 ;
- **le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.)** de l'aérodrome (ou aéroport) de Paris-Charles-de-Gaulle, approuvé par arrêté inter-préfectoral le 3 avril 2007 .
- Par ailleurs, il convient de préciser que le P.L.U. a été mis au point en tenant compte des objectifs et/ou des orientations des documents suivants en cours d'élaboration :

- **le Schéma de Cohérence Territoriale (S.C.O.T.)** lancé en mars 2004 par la Communauté d'Agglomération Plaine Commune et arrêté par le conseil communautaire le 28 novembre 2006 ;
- **le Plan Local de Déplacements (P.L.D.)** de la communauté d'agglomération Plaine Commune, déclinaison du P.D.U.I.F., dont le diagnostic du système de déplacements a été validé par le conseil communautaire le 27 juin 2006. L'approbation du P.L.D. est prévue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2007 ;
- **Le Plan Local de l'Habitat (P.L.H.)** de la communauté d'agglomération Plaine Commune arrêté en conseil communautaire le 14 décembre 2005.

A titre d'information, le P.L.U. prend également en considération :

- **la convention d'équilibre habitat-activités** signée entre Plaine Commune et l'Etat le 7 septembre 2005 ;
- **le Plan Départemental d'Élimination des déchets**, approuvé en 1997, puis mis en révision.
- **le Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine (P.P.R.I.)** prescrit à l'échelle du bassin de la Seine et approuvé par l'arrêté préfectoral du 21 juin 2007 ;
- **le schéma départemental d'aires d'accueil des gens du voyage** approuvé par M. le Préfet de la Seine-Saint-Denis le 11 août 2003 prévoyant la réalisation de 16 places de caravanes.

La ville d'Epinay-sur-Seine est membre de la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune (depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2001). A ce titre, ce P.L.U. prend en compte d'autres documents (Schéma de Cohérence Commerciale S.C.O.M., Plan Communautaire d'Environnement P.C.E., etc...) élaborés par Plaine Commune ayant des effets directs ou indirects sur l'utilisation des sols de la commune.

A titre d'information, Epina-sur-Seine est membre de l'EPA (Etablissement Public d'Aménagement) Plaine de France qui recense 30

communes (dont 3 établissements publics de coopération intercommunale) sur approximativement 230 km<sup>2</sup>, et environ 900 000 habitants. Cet E.P.I.C. (Etablissement Public à Caractère Industriel et Commercial) a été créé pour une durée de 15 ans à compter de la date de publication de son décret constitutif (9 avril 2002).

En conclusion, l'insertion du P.L.U. dans la hiérarchie des normes est donc complexe. Si les P.L.U. doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure<sup>1</sup>, le P.L.U. doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses.

La loi S.R.U. donne au P.L.U. une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale, cette fonction étant affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Il est important de préciser que, compte tenu des dispositions de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme (cf. dernier alinéa), si l'un des documents avec lequel le P.L.U. doit obligatoirement être compatible est approuvé après l'approbation du P.L.U., les dispositions de ce dernier sont applicables jusqu'à sa révision qui devra intervenir avant le terme d'un délai de trois ans.

La définition d'un projet de territoire pour Epinay-sur-Seine se fonde sur :

- la prise en compte des évolutions qu'a connues la ville au cours des années précédentes en vue de dresser le bilan du P.O.S. actuel et d'établir un véritable projet de territoire (paragraphe 1.1) ;
- la prise en compte des normes supérieures (paragraphe 1.2) ;
- la recherche permanente d'un aménagement durable et équilibré pour une ville unifiée, harmonieuse et attractive : illustration avec le projet d'aménagement du secteur Centre-ville (paragraphe 1.3).

---

<sup>1</sup> *Un document est compatible avec un autre document de portée supérieure dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation.*

## **1.1 - La prise en compte des évolutions rencontrées par la commune d'Epinay-sur-Seine**

### ***1.1.1 - Les origines de la révision du P.O.S. et de l'élaboration du P.L.U.***

La commune d'Epinay-sur-Seine dispose d'un Plan d'Occupation des Sols (P.O.S.) depuis 1977.

A plusieurs reprises, il a ensuite été :

- soit révisé, (délibérations du Conseil Municipal en 1985, les 24 novembre 1994, 21 novembre 1996 et 21 juin 2000) ;
- soit modifié (délibérations du Conseil Municipal les 21 novembre 1996, 31 mars 1998, 8 juillet 1999, 29 avril 2004, 20 janvier 2005 et 16 juin 2005) ;
- soit mis à jour (arrêtés municipaux des 2 février 1996, 1<sup>er</sup> avril 1996 et 28 février 1997) ;

Le 30 octobre 2003, le Conseil Municipal décidait de lancer, dans le cadre du nouveau contexte du droit de l'urbanisme introduit par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (S.R.U.), la procédure de révision de son Plan d'Occupation des Sols lui permettant d'élaborer un P.L.U. couvrant l'ensemble de son territoire.

Les objectifs, sans être exhaustifs, qui ont permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du P.A.D.D. sont les suivants :

- favoriser la réorganisation du centre-ville, en créant les conditions pour améliorer son attractivité. Cette attractivité s'appuiera notamment sur la redynamisation du commerce et de l'activité économique, la revalorisation de l'habitat et l'ouverture du centre sur l'ensemble de la ville ;
- favoriser la mixité des fonctions et la diversité de l'habitat ;

- valoriser l'environnement urbain à travers la requalification de l'espace public, la réalisation d'espaces verts et l'aménagement des berges de Seine ;
- développer des liaisons inter-quartiers et les relations avec les parcs des berges de Seine ;
- permettre le maillage serré du réseau de transports collectifs et anticiper l'arrivée de grandes infrastructures de transports en commun ;
- élaborer le Plan Local d'urbanisme (P.L.U.) dans le cadre de la cohérence intercommunale.

### ***1.1.2 - L'élaboration du P.A.D.D.***

Par le biais du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.), composante essentielle du P.L.U. instauré par la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, la municipalité a défini les critères et les modalités destinés à assurer un développement cohérent pour les Spinassiens et à réaffirmer la place de la commune d'Epinay-sur-Seine en Seine-Saint-Denis.

Le P.A.D.D. du P.L.U. d'Epinay-sur-Seine a été réalisé par étapes, et en concertation avec les habitants et l'ensemble des acteurs concernés (cf. paragraphe « 1.1.3 : Une démarche participative au cours de l'élaboration du P.L.U. »).

L'élaboration et la mise au point du diagnostic du P.L.U. ont ainsi permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du P.A.D.D. en rappelant les besoins locaux en matière de développement démographique et d'équilibre social de l'habitat, d'activité économique et d'emplois, de transports et de déplacements urbains, d'environnement, d'aménagement de l'espace, d'équipements et de services.

Pour répondre à ces grands enjeux d'un territoire Spinassien résidentiel, actif et durable, les orientations générales suivantes, détaillées dans le document n°2 du présent dossier de P.L.U., ont été retenues :

## Accompagner le développement urbain

- Maintenir le nombre d'habitants à son niveau actuel, voire l'augmenter légèrement.
- Réussir l'opération de requalification ANRU.
- Favoriser la réalisation de logements pour permettre un meilleur équilibre de l'offre vers l'accession à la propriété permettant un parcours résidentiel, dans le respect de la mixité et des besoins des Spinassiens.
- Accompagner les opérations de résidentialisation dans un objectif de meilleure lisibilité des limites entre espaces publics et privés, en préservant un maillage viaire privilégiant les cheminements piétons.
- Amorcer une mutation progressive des zones d'activités enclavées en perte de vitesse vers du logement.
- Eradiquer l'habitat insalubre.
- Favoriser l'amélioration du parc de logement social et privé existant

## Assurer le développement économique

- Permettre l'implantation d'activités économiques et artisanales porteuses d'emplois, notamment le long des grands axes de circulation et à proximité des pôles gares et du futur tramway, en cohérence avec le développement économique de la communauté d'agglomération Plaine Commune.
- Dynamiser le commerce de proximité, en favorisant le développement de pôles en complémentarité avec la restructuration du centre-ville et de son nouveau centre commercial.

## Mieux se déplacer

- Favoriser la desserte en transports en commun dans un objectif d'intermodalité entre le réseau de bus, les projets de tramway, de tangentielle et les circulations douces, et développer de véritables pôles gares.
- Améliorer le maillage à l'intérieur des quartiers ainsi que les liaisons entre les quartiers, en complétant la trame existante par la création de nouvelles voies ou le prolongement de voies existantes :

- Favoriser les circulations douces et la constitution d'un réseau cohérent, en harmonie avec les communes limitrophes, et encourager la création de stationnement pour les vélos.
- Favoriser les déplacements des Personnes handicapées et à mobilité réduite.
- Optimiser le stationnement selon la situation, les infrastructures de transports en commun et la typologie des constructions (bureaux, logements collectifs ou pavillonnaires, activités, ...).

## Préserver l'environnement

- Protéger et mettre en valeur les paysages et vues remarquables.
- Poursuivre l'aménagement des Berges de Seine.
- Favoriser les accès visuels et piétonniers aux Berges de Seine.
- Permettre l'implantation d'une passerelle depuis les Parcs du Centre-Ville vers le Parc Départemental de l'Ile-Saint-Denis.
- Valoriser et créer des espaces verts.
- Pérenniser le patrimoine végétal et améliorer la végétalisation de la Ville, par la mise en place d'un Cahier de Recommandations Paysagères.
- Minimiser l'imperméabilisation des sols afin de limiter les risques de ruissellement et d'inondation.
- Inciter aux économies d'eau et d'énergies, grâce à un Cahier des Recommandations Architecturales et Paysagères.
- Favoriser le stockage sélectif des déchets par la réalisation de locaux adaptés dans les nouveaux immeubles, et en l'incitant dans les immeubles existants.
- Améliorer la gestion des rejets, notamment en créant la mise en réseau séparatif des eaux usées et pluviales.

## Mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine

- Renforcer l'identité des quartiers en articulation avec le pôle majeur du centre ville.
- Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural de la ville : ambiances remarquables des zones pavillonnaires et architectures intéressantes, par exemple par un cahier des recommandations architecturales.
- Permettre réglementairement la réalisation des opérations de Renouvellement Urbain.

- Assurer les transitions urbaines entre l'habitat pavillonnaire et l'habitat collectif.
- Revaloriser les entrées de ville et les secteurs de limites communales.
- Favoriser l'intégration du tramway dans le paysage urbain.
- Donner un caractère urbain cohérent aux grands axes de transit, notamment à la RN 14.

Adapter les équipements et les services

- Offrir les équipements et services nécessaires dans la réalisation des opérations de Renouvellement Urbain.
- Améliorer les accès et la perception des équipements publics existants (*Espace Lumière, Conservatoire de musique, Pôle Musical d'Orgemont...*).
- Adapter l'offre d'équipements en fonction de l'évolution démographique pour améliorer l'attractivité de la ville.

Les orientations du P.A.D.D. ont été élaborées à l'issue du diagnostic du territoire communal dont a découlé l'identification des besoins répertoriés de la Ville.

Ces orientations générales ont ensuite fait l'objet d'un **débat** lors de la séance du Conseil Municipal en date du 22 septembre 2005.

Elles trouvent finalement l'essentiel de leur traduction et de leur déclinaison dans les choix retenus pour la délimitation des zones de P.L.U. (cf. Partie 2 du présent document) et dans la définition du règlement de ces différentes zones (cf. Partie 3 du présent document).

### **1.1.3 - Une démarche participative au cours de l'élaboration du P.L.U.**

Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des différents acteurs intéressés par le devenir du territoire d'Epinay-sur-Seine, en commençant par les habitants de la Commune.

Les études relatives à l'élaboration du P.L.U. se sont déroulées, conformément aux dispositions prévues par l'article L 300-2 du Code de l'Urbanisme, dans le cadre d'une concertation avec la population dont les modalités ont été précisées par le biais de la délibération du 30 octobre 2003 à savoir :

- la diffusion des informations sur le magazine d'information municipale,
- la mise à disposition du public d'un registre pendant toute la durée de la concertation destiné à recueillir les observations,
- l'organisation de réunions publiques de concertation à différentes étapes d'avancement du projet,
- l'organisation de plusieurs expositions publiques comme synthèse du travail accompli.

#### **a) Le magazine d'information municipale**

Le magazine «**Epinay en Scène**» a :

- publié plusieurs articles sur l'avancement de ce dossier, permettant à tous les Spinassiens de suivre l'évolution de la réflexion engagée,
- annoncé les Conseils Municipaux puis rendu compte des points de l'ordre du jour et des décisions sur le P.L.U.,
- annoncé les réunions de concertation et les expositions.

Ainsi, les habitants ont pu s'informer de l'évolution du P.L.U. dans les éditions suivantes :

#### Articles :

- Epinay en Scène n° 35 – octobre 2004
- Epinay en Scène n° 36 – novembre 2004
- Epinay en Scène n° 47 – novembre 2005

#### Conseils Municipaux :

- Epinay en Scène n° 24 – octobre 2003
- Epinay en Scène n° 25 – novembre 2003
- Epinay en Scène n° 46 – octobre 2005
- Epinay en Scène n° 58 – novembre 2006

## Annonces des réunions de concertation et des expositions :

- Epinay en Scène n° 34 – septembre 2004
- Epinay en Scène n° 35 – octobre 2004
- Epinay en Scène n° 36 – novembre 2004
- Epinay en Scène n° 40 – mars 2005
- Epinay en Scène n° 41 – avril 2005
- Epinay en Scène n° 42 – mai 2005
- Epinay en Scène n° 47 – novembre 2005
- Epinay en Scène n° 51 – mars 2006

De plus, la « **Lettre du Maire** » n° 33 (novembre 2004) a, elle aussi, fait état de l'avancement de l'élaboration du P.L.U.

## **b) Le registre déposé au service de l'Urbanisme**

Un registre a été mis à disposition de la population, permettant à toute personne le souhaitant de déposer ses observations sur le P.L.U. sur les lieux des expositions sur le P.L.U. et de manière permanente, au service Urbanisme de la Ville (7 bis Rue de Paris).

## **c) Les réunions publiques de concertation**

Les réunions de concertation se sont déroulées sous forme de réunions de quartiers et de réunions publiques générales.

### Réunions de quartier :

Une intervention spécifique sur le P.L.U. a été diffusée lors de deux séries de réunions de quartier, permettant aux habitants de chacun des six quartiers de la Commune d'être tenus étroitement informés de l'avancement de l'élaboration du P.L.U. par un diaporama commenté suivi d'un échange. Chacune de ces interventions a fait l'objet d'un compte-rendu. Lors de la première série de réunion de quartier, chaque participant qui le souhaitait a pu en outre remplir une fiche pour faire connaître ses remarques, réflexions ou interrogations sur le P.L.U.

### *1<sup>ère</sup> série de réunions de quartier :*

- 6 octobre 2004 à 19 h 30, quartier des Econdeaux, Centre Socio-Culturel des Econdeaux, 4 avenue Léon Blum ;
- 21 octobre 2004 à 19 h 30, quartier Cygne d'Enghien-Galliéni,

gymnase de l'Ecole Victor Hugo 1, 17 rue Victor Hugo ;

- 27 octobre 2004 à 19 h 30, quartier La Briche-Blumenthal-Les Béatus-Les Mobiles, Ecole Pasteur 1, rue Pasteur ;
- 3 novembre 2004 à 19 h 30, quartier Orgemont, réfectoire de l'Ecole A.France, 59 rue Félix Merlin ;
- 9 novembre 2004 à 19 h 30, quartier Centre, Salle des Fêtes, rue du Général Julien ;
- 19 novembre 2004 à 19 h 30, quartier La Source-Les Presles, réfectoire de l'Ecole Romain Rolland, 45 rue de l'Avenir.

### *2<sup>ème</sup> série de réunions de quartier :*

- 22 mars 2005 à 19 h 30, quartier des Econdeaux, Centre Socio-Culturel des Econdeaux, 4 avenue Léon Blum ;
- 30 mars 2005 à 19 h 30, quartier Cygne d'Enghien-Galliéni, gymnase de l'Ecole V.Hugo 1, 17 rue Victor Hugo ;
- 6 avril 2005 à 19 h 30, quartier La Briche-Blumenthal-Les Béatus-Les Mobiles, Ecole Pasteur 1, rue Pasteur ;
- 13 avril 2005 à 19 h 30, quartier La Source-Les Presles, grande salle de la Maison du Théâtre et de la Danse, 75/81 avenue de la Marne ;
- 20 avril 2005 à 19 h 30, quartier Orgemont, réfectoire de l'Ecole A.France, 59 rue Félix Merlin ;
- 11 mai 2005 à 19 h 30, quartier Centre, Salle des Fêtes, rue du Général Julien.

### Réunions publiques générales :

Des réunions publiques générales dédiées au P.L.U. se sont déroulées à l'Espace Lumière :

- 24 novembre 2004 à 20 h 30
- 21 mars 2006 à 19 h 30

Un diaporama commenté et un échange avec les participants a permis une information complète sur le sujet du P.L.U.

## **d) Les expositions publiques**

Une première exposition s'est tenue sur le P.L.U. du 18 novembre 2004 au 30 novembre 2004 dans le hall de l'Hôtel de Ville puis dans le hall du service urbanisme, présentant des panneaux sur le P.L.U., intitulés :

- le mot du maire (un panneau)
- le rôle d'un P.O.S. (un panneau)
- qu'est-ce qu'un P.L.U. ? (un panneau)
- les étapes du P.L.U. (un panneau)
- les pistes de réflexion (deux panneaux)
- le P.L.U. et vous (un panneau)

Une seconde exposition a été présentée plus spécifiquement sur le PADD du 21 au 28 novembre 2005 dans le hall de l'Hôtel de Ville puis dans le hall du Service Urbanisme jusqu'à l'arrêt du P.L.U.

Les sept panneaux abordaient les thèmes suivants :

- Le mot du maire
- Qu'est-ce que le PADD ?
- Le PADD (trois panneaux)
- Le planning
- Le règlement et le zonage.

## e) L'information en ligne

Le site officiel de la Ville accessible sur Internet a diffusé une information large sur le P.L.U. En effet, outre un communiqué synthétique sur le P.L.U., sa définition, son rôle et la concertation à laquelle donne lieu son élaboration, il a donné la possibilité à tout internaute de télécharger :

- un extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal exposant la délibération prescrivant « *la révision du P.O.S. - élaboration du P.L.U.* » (séance du 30 octobre 2003),
- un extrait du Registre des délibérations du Conseil Municipal prenant acte du débat sur le PADD (séance du 22 septembre 2005),
- les magazines d'information municipale « Epinay en Scène » et la « Lettre du Maire » qui ont à de multiples reprises abordé le P.L.U. ainsi que cela a été détaillé plus haut,
- les panneaux des 2 expositions publiques.

En outre, une « page contact » a permis à tout internaute de faire connaître ses observations sur le P.L.U.

## f) Les réunions avec les personnes publiques associées

Les personnes publiques associées ont été invitées à deux réunions au

cours de l'élaboration du P.L.U. les 18 novembre 2005 et 26 octobre 2006, en Salle du Conseil de l'Hôtel de Ville.

Un diaporama commenté, suivi d'un échange a permis de les sensibiliser à l'élaboration du P.L.U. et de recueillir leurs éventuelles remarques. Un avis écrit leur sera demandé sur le projet de P.L.U. arrêté.

L'EPA Plaine de France et la Chambre de Commerce et d'Industrie de Paris (93) n'ayant pu être représentés lors de la première réunion des Personnes Publiques Associées, ces instances ont été rencontrées spécifiquement respectivement le 13 décembre 2005 en Mairie annexe et le 20 novembre 2005 au Service Urbanisme.

Outre les remarques et les observations formulées par ses services au cours de ces diverses réunions, il convient de préciser que l'Etat avait transmis à la Ville d'Epinay-sur-Seine, le 20 septembre 2004, un Porter à Connaissance comportant les informations des dispositions législatives et réglementaires particulières applicables à son territoire, les directives territoriales ainsi que les servitudes d'utilité publique.

L'Etat a par la suite, le 9 octobre 2006, transmis à la Ville d'Epinay-sur-Seine un Porter à connaissance complémentaire comportant des informations actualisées concernant les servitudes d'utilité publique.

## g) Concertation des associations

Un courrier a été adressé le 27 avril 2005 à 15 associations représentatives des quartiers de la ville, les invitant à faire part de leur avis et remarques sur l'élaboration du P.L.U. et des problématiques de leur quartier. Cinq réponses ont été enregistrées, elles portaient sur :

- La rénovation du centre ville et du centre commercial,
- La reconstruction de l'école Georges Martin,
- La localisation du commissariat de police,
- La requalification du centre commercial des Econdeaux,
- La création de logements à taille humaine,
- Les problématiques de stationnement.

**En conclusion, les différentes modalités pour la concertation sur le P.L.U. prévues dans le cadre de la délibération du 30 octobre 2003 ont donc été mises en oeuvre.**

## 1.2 - La prise en compte des normes supérieures

### **1.2.1- Le respect des principes d'équilibre définis à l'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme**

Les articles L 121-1 et L 110 du Code de l'Urbanisme, relatifs aux obligations et moyens de gestion du patrimoine de la Nation, précisent les objectifs généraux qui doivent être pris en compte par les documents d'urbanisme, dont les plans locaux d'urbanisme :

- 1. L'équilibre entre le renouvellement urbain, un développement urbain maîtrisé, le développement de l'espace rural, d'une part, et la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières et la protection des espaces naturels et des paysages, d'autre part, en respectant les objectifs du développement durable.*
- 2. La diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs en matière d'habitat, d'activités économiques, notamment commerciales, d'activités sportives ou culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics, en tenant compte en particulier de l'équilibre entre emploi et habitat ainsi que des moyens de transport et de la gestion des eaux.*
- 3. Une utilisation économe et équilibrée des espaces naturels, urbains, périurbains et ruraux, la maîtrise des besoins de déplacement et de la circulation automobile, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des écosystèmes, des espaces verts, des milieux, sites et paysages naturels ou urbains, la réduction des nuisances sonores, la sauvegarde des ensembles urbains remarquables et du patrimoine bâti, la prévention des risques naturels prévisibles, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.*

Le respect de ces trois principes (principe d'équilibre, principe de diversité urbaine et sociale, principe de préservation de l'environnement) constitue un axe important de la réflexion menée dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., et plus particulièrement dans le cadre de l'élaboration du P.A.D.D.

Certaines orientations du P.A.D.D. peuvent, à cet égard, être rappelées dans la mesure où elles traduisent, de façon concrète et globale, les préoccupations communales mises en œuvre autour de ces principes :

#### ➤ **Mettre en valeur les paysages et améliorer le cadre de vie**

Comme le souligne l'analyse de l'état initial de l'environnement (cf. pièce du P.L.U. intitulée « *Rapport de présentation (1ère partie)* »), il apparaît qu'un important effort d'adaptation est à faire pour redonner à Epinay-sur-Seine une unité et une qualité de vie qui ont été fortement compromises depuis pratiquement un demi-siècle.

De plus, l'attrait que pourrait représenter la vallée de la Seine a été peu exploité et n'intéresse aujourd'hui qu'une petite frange de la ville.

Les ruptures d'échelles entre les quartiers pavillonnaires et les grands ensembles représentent une contrainte importante pour la commune.

Le P.A.D.D. entend protéger les paysages et valoriser les espaces verts. Cette volonté de préservation de l'environnement est particulièrement visible à travers la lecture du plan de zonage et du règlement puisqu'une zone naturelle et paysagère (N), inexistante au P.O.S, a été créée au présent P.L.U.

Enfin, le P.A.D.D. prévoit de privilégier le renouvellement urbain. A titre d'information, la Ville d'Epinay-sur-Seine a établi une convention avec l'Agence Nationale de la Rénovation Urbaine (**ANRU**) le 9 janvier 2006 permettant le financement partagé des différentes opérations de rénovation urbaine (dans les secteurs Centre-Ville, 77 avenue d'Enghien, la Source-les Presles et Orgemont).

## ➤ Favoriser la mixité sociale et l'amélioration du parc de logement social et privé

Comme l'indique le diagnostic (cf. pièce du P.L.U. intitulée « Rapport de présentation (1ère partie) »), le parc immobilier de la commune d'Épinay-sur-Seine compte déjà une part de logements sociaux ou apparentés (environ 56 % en 2003) conforme et même bien supérieure à l'objectif de 20 % défini dans le cadre de la loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains (dite loi S.R.U.).

Consciente des enjeux de la mixité sociale, la Ville affirme, dans le P.A.D.D. et plus largement dans le P.L.U., sa volonté de permettre un meilleur équilibre de l'offre de logements vers l'accession à la propriété, permettant un véritable parcours résidentiel des Spinassiens. Le P.L.U., au travers du P.A.D.D., favorise la réalisation d'opérations mixtes dans les différents quartiers de la ville.

Enfin, le P.A.D.D. prévoit de maîtriser la croissance de la population, de répondre à ses attentes en perpétuelle évolution, tout en préservant la qualité de vie des habitants. Le P.L.U. entend développer, dans le cadre des projets de renouvellement urbain, une nouvelle offre de logements (taille, statut..) de qualité, adaptée et intégrée dans son environnement urbain et naturel.

## ➤ Faciliter les déplacements

Si les dessertes par le RER C et la ligne Transilien Paris-Nord constituent des atouts indéniables pour le développement de la commune, les voies ferrées qui en servent de support représentent une barrière physique entre les différents quartiers d'Épinay, entraînant une desserte délicate de certains quartiers excentrés.

De plus, la nationale 14, axe structurant, traverse la ville d'Est en Ouest. Véritable ossature du territoire communal, cette voie de transit génère aussi des effets de coupures urbaines.

Par ailleurs, à l'intérieur des quartiers, le réseau secondaire n'est pas continu et assure mal la desserte de proximité.

Le P.A.D.D. exprime la volonté d'optimiser le maillage à l'intérieur des quartiers ainsi que les liaisons inter-quartiers.

Enfin, l'enjeu principal est d'une part de réussir l'intermodalité entre le réseau de bus, les projets de tramway, de tangentielle et les circulations douces, et d'autre part de développer de véritables pôles gares.

A ce titre, le P.L.U. intègre les emplacements réservés pour la réalisation de la ligne de tramway « Tram'Y » Epinay-sur-Seine – Villetaneuse – Saint-Denis dont la mise en service est prévue pour fin 2011.

### Tracé prévisionnel de la ligne Tram'Y



Afin d'inciter les navetteurs à utiliser davantage les transports en commun, le règlement (cf. pièce du P.L.U. n°4) prévoit une réduction des normes de stationnement autour des gares pour les nouvelles constructions de bureaux et de bâtiments à destination d'industrie.

## ➤ Protéger le patrimoine bâti

Le développement d'Épinay-sur-Seine est marqué par la surimposition d'un urbanisme de grands ensembles sur un tissu pavillonnaire plus ancien. Cette greffe est à l'origine de nombreux dysfonctionnements qui marquent en profondeur le territoire communal.

Néanmoins, l'analyse de l'état initial de l'environnement fait apparaître des sites d'intérêt qui grâce à leur valeur identitaire donnent un caractère à la Ville. Ces sites ont deux échelles :

- à l'échelle urbaine : les secteurs, les ensembles de bâtiments, les rues ayant des ambiances et un charme particulier, grâce à l'uniformité des alignements des bâtiments, des matériaux, des gabarits et des clôtures ;
- à l'échelle architecturale : il s'agit de bâtiments, de places ou d'éléments de mobilier urbain représentant un héritage des générations antérieures ou possédant une architecture remarquable.

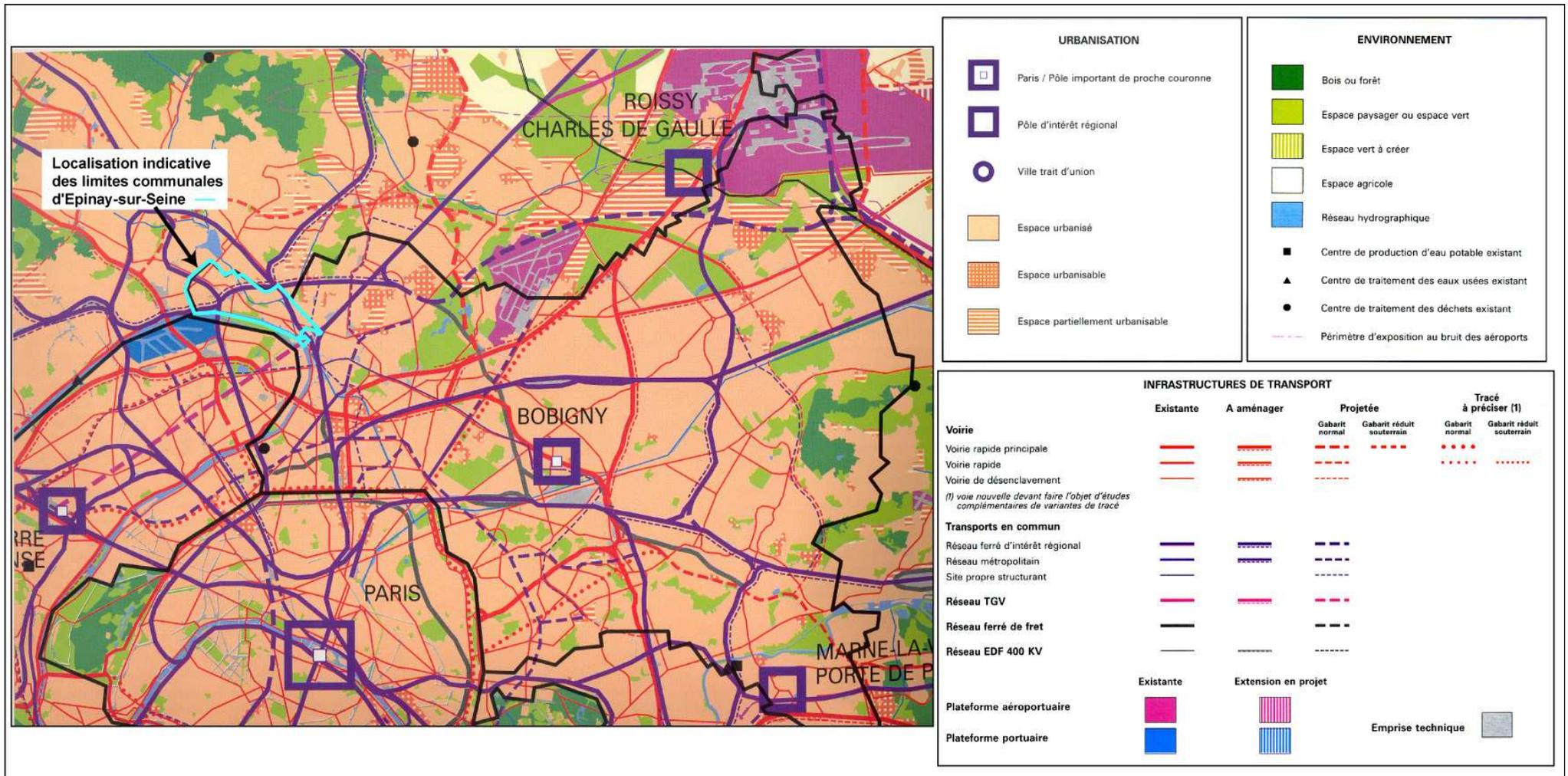
Si trois monuments sont répertoriés (classés ou inscrits) à l'inventaire des Monuments historiques, un patrimoine « potentiel » existe sur Epinay mais ne faisait l'objet d'aucune protection particulière dans le cadre du P.O.S.

La protection de ces éléments (prévue en application de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme) constitue une des principales orientations du P.A.D.D. Elle s'inscrit notamment à travers :

- le règlement : la liste de ces éléments (patrimoine bâti architectural) figure à l'annexe 3 de ce document ;
- et le plan de zonage du P.L.U. sur lequel ces édifices remarquables sont localisés par une étoile en application de l'article R 123-11 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme.

## 1.2.2- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.)

### Extrait de la carte générale de destination des sols du S.D.R.I.F.



## - Rappel

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.), approuvé par décret du 26 avril 1994 est un document d'orientation générale qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

La stratégie de mise en œuvre de cet objectif fondamental repose sur une organisation polycentrique structurant l'évolution de la région en appui sur des pôles urbains et des équipements majeurs. Un réseau de transports adapté aux priorités de l'aménagement régional dans le respect de la préservation des espaces naturels contribue à cet objectif.

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France poursuit trois objectifs principaux pour lequel il édicte des règles avec lesquelles les documents d'urbanisme doivent être compatibles :

- Protéger les espaces naturels et les patrimoines de qualité nécessaires à l'équilibre de la région.
- Dégager les réceptivités spatiales destinées à accueillir les programmes de logements, d'emplois et de services nécessaires au développement harmonieux de l'agglomération parisienne.
- Prévoir les infrastructures de transport et d'échange qui irriguent résidences, zones d'activités, services et espaces de loisirs.
- **La compatibilité du P.L.U. d'Epinay-sur-Seine avec le S.D.R.I.F.**

En application des articles L 111-1-1 et L 141-1 du Code de l'Urbanisme, les Plans Locaux d'Urbanisme doivent être compatibles avec les dispositions du S.D.R.I.F. (cf. précédemment le « *Schéma récapitulatif des rapports de compatibilité* »).

La traduction des orientations du S.D.R.I.F. pour la commune d'Epinay-sur-Seine a été rappelée dans le cadre des informations communiquées par M. le Préfet de la Seine-Saint-Denis dans le cadre du « Porter à Connaissance » transmis à la Ville le 20 septembre 2004.

Comme le montre l'extrait de la carte générale de destination des sols du S.D.R.I.F. joint ci avant, la quasi-totalité du territoire communal est inscrite au sein des « espaces urbanisés » (de couleur saumon sur cet extrait graphique) c'est-à-dire au sein du tissu urbain existant.

Les opérations de restructuration de ces tissus déjà urbanisés doivent viser en priorité les cinq objectifs suivants :

1. Créer des conditions d'évolution de ces tissus de manière à permettre la recherche d'un meilleur confort, le remplacement du patrimoine vétuste ou obsolète, et l'accueil d'une population nouvelle et des emplois nouveaux.
2. Tirer parti de cet objectif ambitieux de construction pour élaborer et mettre en œuvre un projet urbain de reconquête des secteurs dégradés, ou en voie de dégradation, et d'amélioration des autres secteurs.
3. Assurer un meilleur équilibre global et local entre les habitants et les emplois, particulièrement dans les zones où le déséquilibre est le plus marqué.
4. Assurer en tous lieux une qualité de vie aussi bonne que possible ; laisser ou rétablir la place des commerces et des activités économiques de proximité ; favoriser l'amélioration des services collectifs, sociaux, culturels, éducatifs, et des transports publics.
5. Veiller au maintien et au développement d'une offre diversifiée de logements, et notamment éviter les phénomènes d'exclusion dans le cadre de la réhabilitation du tissu urbain.

Pour ce type d'espaces, le P.L.U. est conforme aux orientations du S.D.R.I.F. puisque les dispositions réglementaires adoptées permettent d'envisager une évolution de ce tissu tout en préservant l'identité des quartiers anciens et des formes urbaines existantes.

Une partie du territoire de la commune d'Epinay-sur-Seine figure au sein des « espaces paysagers » (ou espaces verts) du S.D.R.I.F., c'est-à-dire en tant qu'espace naturel à protéger.

Il s'agit notamment :

- des berges de Seine,
- des quatre espaces verts d'importance dans le quartier des Econdeaux (le parc des sports, le parc Berlioz, le parc de la Chevrette et le parc des Saules.
- de différents espaces verts situés entre les berges de Seine dans le Centre-ville.
- A titre d'information, le parc d'Orgemont, classé en zone N au P.L.U., n'est pas recensé au S.D.R.I.F. comme « espace paysager ».

Le P.L.U. est particulièrement vigilant quant à la protection de ces espaces puisqu'il les classe majoritairement dans la zone N, c'est-à-dire dans une zone où la constructibilité est très limitée.

En matière d'infrastructure de transport en commun, le territoire d'Epinay-sur-Seine est notamment concerné par le projet dit « Tangentielle Nord ». Ce projet identifié au S.D.R.I.F., répond aux objectifs de réaliser des liaisons ferrées de transport collectif en rocade, adaptées aux besoins de déplacements de banlieue à banlieue.

La première étape consiste en la création de deux liaisons, l'une entre Sartrouville et Noisy-le-Sec (en passant sur Plaine Commune par Epinay, Villetaneuse, Pierrefitte et Stains), l'autre entre Pontoise et Roissy Charles de Gaulle en s'appuyant sur l'infrastructure existante de la Grande Ceinture. Un schéma de principe de cette liaison a été approuvé par le S.T.I.F. le 7 décembre 2001 ; la variante Train Léger Nord (TLN) a été approuvée par le S.T.I.F. le 28 septembre 2004. Ce projet d'envergure a été soumis à Enquête publique du 6 novembre au 16 décembre 2006.

Le P.L.U. prend en compte ce projet d'envergure par l'intermédiaire d'un emplacement réservé (SP 1) d'une surface proche de 15 000 m<sup>2</sup> au bénéfice de Réseau Ferré de France (RFF).

Par ailleurs, la liaison tramway Epinay-sur-Seine – Villetaneuse – Saint-Denis a été inscrite dans le cadre du Contrat de Plan Etat-Région 2000-2006. Cette liaison correspond à la première phase d'un projet d'envergure inscrit au S.D.R.I.F. : il s'agit d'une ligne de T.C.S.P. (Transport en Commun en Site Propre) entre la future gare Evangile du RER E à Paris et l'Université Paris XIII à Villetaneuse et Epinay-sur-Seine.

Le P.L.U. prend en compte le projet de liaison St-Denis Epinay-Villetaneuse par l'intermédiaire des emplacements réservés SP 4 et SP 5 au bénéfice de la RATP.

## - **La révision du S.D.R.I.F.**

Il est important de souligner qu'une procédure de révision générale du S.D.R.I.F. a été ouverte par délibération du Conseil Régional d'Ile-de-France le 25 juin 2004<sup>2</sup>.

Conformément à cette délibération, le Président du Conseil régional d'Ile-de-France a demandé au gouvernement qu'il prenne un décret en Conseil d'Etat d'ouverture de la révision du S.D.R.I.F.. Ce décret (n°2005-1082) a été publié le 30 août 2005 et a été suivi le 13 septembre 2005 par la communication du mandat du Gouvernement au Préfet de région.

## **1.2.3- Le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) d'Ile-de-France et le Plan Local de Déplacements (P.L.D.) de Plaine Commune**

### - **Rappel**

Le rôle des Plans de Déplacements Urbains (P.D.U.) a été réaffirmé par la loi n°96-1236 du 30 décembre 1996 sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie, précisant dans son article 1<sup>er</sup> que « *l'Etat et ses établissements publics, les collectivités territoriales et leurs établissements ainsi que les personnes privées concourent, chacun dans le domaine de sa compétence et dans les limites de sa responsabilité, à une politique dont l'objectif est la mise en oeuvre du droit reconnu à chacun à respirer un air qui ne nuise pas à sa santé. Cette action d'intérêt général consiste à prévenir, à surveiller, à réduire ou à supprimer les pollutions atmosphériques, à préserver la qualité de l'air et, à ces fins, à économiser et à utiliser rationnellement l'énergie.* »

<sup>2</sup> Rappel : La loi d'orientation pour l'aménagement et le développement du territoire du 4 février 1995 a confié au Conseil régional d'Ile-de-France la compétence d'élaboration du schéma directeur régional, en association avec l'Etat.

En effet, cette loi a introduit, dans son article 14, un certain nombre de dispositions nouvelles modifiant l'article 28 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 dite « Loi d'Orientation des Transports Intérieurs » (L.O.T.I.) relatif au contenu et aux modalités d'élaboration de ces plans.

Elle a notamment rendu obligatoire l'élaboration d'un P.D.U. dans un délai de deux ans à compter de la publication de la loi sur l'air dans les périmètres de transports urbains inclus dans les agglomérations de plus de 100 000 habitants ou recoupant celles-ci, de même que pour la région Ile-de-France pour laquelle la responsabilité du P.D.U. est confiée à l'Etat.

Le P.D.U. doit être compatible avec les orientations des Schémas Directeurs, des directives territoriales d'aménagement et, lorsqu'ils existent, des plans régionaux pour la qualité de l'air.

## - **Le Plan de Déplacements Urbains (P.D.U.) de la région Ile-de-France**

Le P.D.U. de la région Ile-de-France, adopté par arrêté interpréfectoral en date du 15 Décembre 2000, vise en 5 ans à :

- une diminution de 3% du trafic automobile (en véhicules x kilomètres), différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs : diminution de 5% pour les déplacements à l'intérieur de Paris et des départements de la petite couronne et entre Paris et les autres départements, et de 2% pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne. La part de la voiture particulière dans le nombre des déplacements motorisés internes à la grande couronne devra être ramenée à 85% des déplacements ;
- une augmentation de 2% de l'usage des transports collectifs, leur part modale devant représenter le tiers des déplacements domicile travail et domicile-école ;
- une augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à 1 km et pour les trajets domicile-école ;
- le doublement du nombre des déplacements à vélo ;

- une augmentation de 3% de la part du transport des marchandises par le fer et la voie d'eau.

A l'intérieur de l'aire urbaine de Paris, dont le territoire de Plaine Commune fait partie, le P.D.U. de la région Ile-de-France a déjà hiérarchisé les réseaux de voirie et de transports collectifs.

En matière de transports collectifs, un réseau principal bus et des pôles d'échange ont été identifiés : ils bénéficient de financements spécifiques pour mettre en oeuvre des actions visant à atteindre les objectifs du P.D.U. de la région Ile-de-France.

La ville d'Epinais-sur-Seine est concernée au titre des pôles principaux constituant le réseau « Mobilien ». La commune est desservie par la ligne d'autobus interurbaine 154 Saint-Denis (Porte de Paris ligne 13) – Enghien-les-Bains. Le Comité d'axe de cette ligne est piloté par la DDE de Seine-Saint-Denis.

Par ailleurs, en matière de pôles d'échanges, deux comités de pôle sont engagés à Epinais :

- l'un, sur la gare d'Epinais-sur-Seine, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par la Communauté d'Agglomération Plaine Commune ;
- l'autre, sur la gare d'Epinais-sur-Seine / Villetaneuse, dont la maîtrise d'ouvrage est assurée par le Département du Val d'Oise. L'aménagement de cette gare a fait l'objet d'études préliminaires, dont celle réalisée par l'IAURIF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme de la Région Ile-de-France) pour le compte des Conseils généraux du Val-d'Oise et de la Seine-Saint-Denis, dont le rapport de synthèse date de novembre 1999.

Le P.D.U. de la région Ile-de-France comprend des actions à mettre en oeuvre qui relèvent du court, du moyen et du long terme, et qui vont de l'échelle du quartier à l'échelle de la métropole francilienne. Le Plan Local de Déplacements (P.L.D.), actuellement en cours d'élaboration, permettra d'en préciser un certain nombre localement.

## - **Le Plan Local de Déplacements (P.L.D.) de Plaine Commune**

A titre de rappel, le P.L.D. de la Communauté d'agglomération Plaine

Commune est actuellement en cours d'élaboration. Son approbation est prévue pour le 1<sup>er</sup> semestre 2007.

## - **Les premières propositions**

Un diagnostic du système de déplacements a été réalisé dans le cadre de l'élaboration de ce document qui se veut une déclinaison à l'échelle locale du P.D.U.I.F.

Pour atteindre les objectifs du P.D.U. de la Région Ile-de-France tout en résolvant les dysfonctionnements identifiés dans le diagnostic, des orientations et propositions de principe ont été retenues pour le P.L.D. chargé d'organiser la circulation et les transports dans le territoire de Plaine Commune :

- distinguer les boulevards des avenues et des rues ;
- faciliter les déplacements à vélo ;
- améliorer l'efficacité et la proximité des transports en commun ;
- accompagner les projets de transport en commun ;
- définir une politique de stationnement cohérente ;
- améliorer les liaisons avec les territoires voisins ;
- organiser, maîtriser le transport et la livraison des marchandises.

## **1.2.4 - Le Programme Local de l'Habitat (P.L.H.) d'Epinais-sur-Seine et le P.L.H. de Plaine Commune**

### - **Rappel**

La commune d'Epinais-sur-Seine a approuvé son P.L.H. (réalisé par l'IAURIF) le 23 novembre 2000.

Ce document souligne les principales difficultés liées au parc de logements (privé et public) et relève le manque de certains produits : pavillons, logements de 2 pièces dans le parc social, logements spécifiques (structures d'hébergement d'urgence,...).

Par ailleurs, le P.L.H. de Plaine Commune, arrêté le 14 décembre 2005, s'articule autour de cinq principes structurants :

- **assurer le droit au logement pour tous et partout,**
- **favoriser une plus grande « diversité sociale »** en s'efforçant d'accueillir tous les types de populations et notamment les jeunes salariés,
- **amorcer globalement une reconquête démographique,** tout en tenant compte des contraintes et des potentialités de chacun des territoires communaux et des objectifs de chacune des municipalités, dans le cadre d'une limitation de la croissance démographique de la région Ile de France cadrée par le S.D.R.I.F. à 12 ou 13 millions d'habitants.
- **proposer une densification maîtrisée** couplée à une qualité urbaine améliorée de manière à lutter contre l'étalement urbain régional tout en préservant la qualité du cadre de vie,
- inscrire cette relance de la construction dans une **démarche qualité sociale, environnementale, architecturale et économique,** compatible avec le Plan Communautaire de l'Environnement et la charte Qualité communautaire des constructions neuves.

### - **Les objectifs du P.L.H.**

Le volume de constructions nécessaires au maintien de la population à Epinais-sur-Seine à son niveau de 1999, c'est-à-dire 46 409 habitants, était de 64 logements chaque année. Depuis, ce chiffre a été rehaussé (cf. pièce du P.L.U. intitulée « *Rapport de présentation (1ère partie)* »).

A titre d'information, pour que la population croisse légèrement (2 % en 11 ans), le scénario le plus probable établi pour la période 1999-2010 serait de fixer comme objectif une construction d'environ 150 logements/an.

Par ailleurs, le P.L.H. communal se décline en huit grandes orientations qui permettront, à terme, d'améliorer sensiblement la situation du logement à Epinais :

- diversifier l'habitat,
- favoriser la mixité urbaine dans toutes ses dimensions,
- mettre en place un dispositif de veille sur les copropriétés,
- élargir les rencontres avec les acteurs de l'habitat,
- mieux suivre le fonctionnement du marché du logement,

- mieux coordonner les actions, améliorer la gestion de proximité,
- poursuivre la politique d'amélioration de l'habitat,
- ne pas renoncer à construire des logements neufs.

Enfin, les cinq principes du Plan Local de l'Habitat de la Communauté d'Agglomération Plaine Commune énoncés ci avant ont été déclinés dans un programme d'actions pour la période 2005-2009 :

- **Requalifier de façon ambitieuse les parcs privés et publics existants :**
  - mettre en œuvre le Contrat Territorial de Renouvellement Urbain,
  - remettre à niveau l'ensemble du parc social,
  - surveiller et requalifier les segments dégradés du parc privé ;
- **Amplifier l'effort de construction dans toutes ses composantes et en suivre les effets :**
  - assurer une occupation du territoire communautaire plus diversifiée et équilibrée,
  - conforter le début d'accélération du rythme de construction de logements observé depuis 1999,
  - s'assurer de la réalisation effective de tous les logements envisagés,
  - veiller à ce que la programmation de logements réponde bien à l'objectif du « logement pour tous »,
  - mesurer et suivre l'impact démographique des nouveaux programmes de logements ;
- **Se donner les moyens d'intervenir activement avec des outils efficaces et bien dimensionnés :**
  - resserrer et réorganiser le tissu éclaté des bailleurs,
  - mettre en place une politique foncière plus offensive,
  - finaliser la mise en place du Système d'Information Géographique (SIG),
  - développer d'autres outils dont un observatoire de l'habitat et du logement à l'échelle communautaire,
  - mettre en place une conférence communautaire du logement.

Ainsi, les fiches-actions du P.L.H. Communautaire sont compatibles et surtout complémentaires aux orientations et objectifs fixés par le P.L.H. communal.

## - **La compatibilité du P.L.U. d'Épinay-sur-Seine avec son P.L.H.**

Comme le rappelle le diagnostic contenu dans le présent dossier du P.L.U. (Cf. Pièce n°1), la commune d'Épinay-sur-Seine compte plus de 20 % de logements sociaux (plus précisément 56 %) et respecte donc l'objectif de mixité sociale de la loi S.R.U. Toutefois, même si elle ne se trouve pas dans l'obligation de produire de nouveaux logements sociaux, la Ville a choisi, dans le cadre de son P.L.U., d'affirmer sa volonté de permettre un meilleur équilibre de l'offre de logements vers l'accession à la propriété des Spinassiens.

De plus, les nombreuses opérations de rénovation urbaine et l'amélioration du parc de logement existant (cf. P.A.D.D.) vont dans le sens du P.L.H.

Ainsi, les dispositions adoptées dans le P.L.U. d'Épinay-sur-Seine sont donc compatibles avec les objectifs du P.L.H. de maintien d'une offre suffisante sur le plan quantitatif, attractive sur le plan qualitatif et diversifiée.

Consciente des enjeux de la mixité sociale, la Ville affirme, dans le P.A.D.D. et plus largement dans le P.L.U., sa volonté de permettre un meilleur équilibre de l'offre de logements vers l'accession à la propriété permettant un véritable parcours résidentiel des Spinassiens. Le P.L.U., au travers du P.A.D.D., favorise la réalisation d'opérations mixtes dans les différents quartiers de la ville.

Enfin, le P.A.D.D. prévoit de maîtriser la croissance de la population, de répondre à ses attentes en perpétuelle évolution, tout en préservant la qualité de vie des habitants, le P.L.U. entend développer, dans le cadre des projets de renouvellement urbain, une nouvelle offre de logements (taille, statut..) de qualité, adaptée et intégrée dans son environnement urbain et naturel.

## 1.2.5 - **Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (S.D.A.G.E.) du bassin Seine Normandie**

### - **Rappel**

L'article 7 de la loi n° 2004-338 du 21 avril 2004, relative à la politique communautaire dans le domaine de l'eau, a demandé aux communes, en complétant le dernier alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, de rendre, s'il y a lieu, compatible le P.L.U. « avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définis par les S.D.A.G.E. en application de l'article L 212-1 du Code de l'Environnement ainsi qu'avec les objectifs de protection définis par les S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux), en application de l'article L 212-3 du même code ».

Le **S.D.A.G.E. du bassin Seine Normandie** a été approuvé par l'arrêté n° 96-1868 du 20 septembre 1996 puis modifié les 19 octobre 2000 et 21 février 2003 par le Préfet de la Région Ile-de-France.

Il représente 17 millions d'habitants, un territoire d'environ 100 000 km<sup>2</sup>, 8 régions, 25 départements et 9 000 communes.

En Ile-de-France, le S.D.A.G.E. du bassin Seine Normandie met l'accent sur quatre orientations fortes :

- préserver l'alimentation en eau, notamment en eau potable de qualité,
- lutter contre les inondations,
- traiter les eaux usées afin de parvenir à un assainissement fiable et performant,
- protéger les milieux naturels.

La mise en œuvre de la directive cadre sur l'eau (directive de l'Union Européenne n°2000/60 du 23 octobre 2000 établissant un cadre pour la politique communautaire dans le domaine de l'eau) rend obligatoire la

réaction d'un nouveau S.D.A.G.E. pour le bassin Seine Normandie avant fin 2009. La révision du S.D.A.G.E. actuel a été lancée en 2005.

Conformément aux dispositions de l'article L 212-1 du Code de l'environnement (et celles issues du décret n°2005-475 du 16 mai 2005 et de l'arrêté du 17 mars 2006 relatif au contenu des S.D.A.G.E.), le nouveau S.D.A.G.E. devra fixer :

- les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau ;
- des objectifs de qualité et de quantité des eaux, qui correspondent au bon état et qui doivent être atteints au plus tard le 22 décembre 2015 ;
- les modalités de support des coûts liés à l'usage de l'eau, en distinguant les secteurs industriels, agricoles et domestiques ;
- les aménagements et dispositions nécessaires pour prévenir et assurer la protection et l'amélioration de l'état des eaux et des milieux aquatiques ;
- les sous-bassins hydrographiques pour lesquels un S.A.G.E. (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) devra être réalisé ainsi que les délais de leur élaboration et de leur révision.

### - **La compatibilité du P.L.U. avec le S.D.A.G.E. du bassin Seine Normandie**

Conformément aux dispositions prévues au dernier alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, lorsqu'un S.D.A.G.E. et ou un S.A.G.E. est approuvé après l'approbation d'un P.L.U. ce dernier doit, si nécessaire, être rendu compatible dans un délai de trois ans.

Le P.L.U. d'Epinay-sur-Seine ne comprend pas de disposition incompatible avec le S.D.A.G.E.

## Prescriptions d'urbanisme applicables dans les zones de bruit des aérodromes

CONSTRUCTIONS NOUVELLES	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Logements nécessaires à l'activité de l'aérodrome, hôtels de voyageurs en transit				
Logements de fonction nécessaires aux activités industrielles ou commerciales admises dans la zone	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité agricole	dans les secteurs déjà urbanisés			
Immeubles d'habitation directement liés ou nécessaires à l'activité aéronautique	s'ils ne peuvent être localisés ailleurs			
Constructions à usage industriel, commercial et agricole	s'ils ne risquent pas d'entraîner l'implantation de population permanente			
Equipements publics ou collectifs	s'ils sont nécessaires à l'activité aéronautique ou indispensables aux populations existantes			
Maisons d'habitation individuelles non groupées			si secteur d'accueil déjà urbanisé et desservi par équipements publics sous réserve d'un faible accroissement de la capacité d'accueil	
Immeubles collectifs à usage d'habitation				
Habitat groupé (lotissement, ...) parcs résidentiels de loisirs				

HABITAT EXISTANT	ZONE A	ZONE B	ZONE C	ZONE D
Opérations de rénovation, de réhabilitation, d'amélioration, d'extension mesurée ou de reconstruction des constructions existantes	sous réserve de ne pas accroître la capacité d'accueil d'habitants exposés aux nuisances			
Opérations de réhabilitation et de réaménagement urbain pour permettre le renouvellement urbain des quartiers ou villages existants			si elles n'entraînent pas d'augmentation de la population soumise aux nuisances sonores	

CONSTRUCTIONS NOUVELLES ET HABITAT EXISTANT		
autorisé sous réserve de mesures d'isolation acoustique	autorisé sous conditions	Non autorisé

Source  
Direction Générale de l'Aviation Civile (D.G.A.C.)

### 1.2.6 - Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aéroport Paris-Charles de Gaulle

Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B.) de l'aérodrome (ou aéroport) de Paris-Charles de Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral le 9 juin 1989. La mise en révision de ce plan, compte tenu de l'évolution des pistes et de la modification de la réglementation, a été décidée par l'arrêté interpréfectoral n°06-001 du 5 janvier 2006.

Au regard du P.E.B. de 1989, la ville d'Epina-sur-Seine ne subissait pas de nuisances liées à l'aérodrome Paris-Charles de Gaulle. Depuis, le trafic de cette plate-forme aéroportuaire n'a cessé de progresser ; les dispositifs et les périmètres de protection sont donc devenus obsolètes.

Les prévisions de croissance du trafic de l'aérodrome Paris-Charles de Gaulle pris en considération dans le projet de P.E.B. se situent entre 3,5 à 5 % pour les vols commerciaux et entre 5 à 7 % par an pour le fret d'ici à 2015.

Un P.E.B. définit, à partir des prévisions de développement de l'activité aérienne, de l'extension prévisible des infrastructures et des procédures de circulation aérienne, des zones diversement exposées au bruit engendré par les aéronefs. Il les classe en zones de bruit fort, dites A et B, et zone de bruit modéré, dites C et D. Ces zones sont définies en fonction des valeurs d'indices évaluant la gêne due au bruit des aéronefs fixées par décret en Conseil d'État.

Conformément aux dispositions de l'article L 147-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. doit être compatible avec les dispositions particulières aux différentes zones de bruit des aérodromes contenues dans un P.E.B.

Ces dispositions particulières - énoncées aux articles L 147-1 à L 147-8 du Code de l'Urbanisme - figurent de façon synthétique dans le tableau ci-contre.

Elles sont opposables à toute personne publique ou privée pour l'exécution de tous travaux, constructions, affouillements ou exhaussements des sols, pour la création de lotissements et l'ouverture des installations classées.

Comme l'ensemble des communes et des E.P.C.I. concernés par le projet de P.E.B., la Ville d'Epina-sur-Seine a émis un avis dans le cadre de la procédure d'enquête publique (consultation des Collectivités locales du 16 janvier au 17 mars 2006).

Par la délibération du Conseil Municipal du 23 février 2006, Epina-sur-Seine approuve la nécessité de réviser le Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle, mais émet un avis défavorable au projet de P.E.B. en raison notamment :

- de l'absence de prise en compte des superpositions des nuisances liées à l'aéroport Paris-Charles de Gaulle et à l'aéroport du Bourget,
- de l'absence de prise en compte des enjeux de santé publique.

Le projet de P.E.B. ainsi que les avis des communes et E.P.C.I. ont été transmis pour avis à l'Autorité de Contrôle des Nuisances Sonores Aéroportuaires (A.C.N.U.S.A.) le 7 avril 2006. Puis, la Commission Consultative de l'Environnement (C.C.E.) de Paris-Charles de Gaulle a été consultée en juin 2006.

A l'issue de ces différentes consultations, un arrêté (n°2006-1474) du Préfet de Région Ile-de-France en date du 28 septembre 2006 a lancé l'Enquête Publique relative au projet de P.E.B., pour une durée de six semaines (du 30 octobre 2006 au 8 décembre 2006).

Conformément à l'article L. 123-3 du code de l'environnement, l'Enquête Publique a eu pour objet d'informer le public et de recueillir ses appréciations, suggestions et contrepropositions sur le projet de Plan d'Exposition au Bruit de l'aéroport de Paris-Charles de Gaulle, afin de permettre à l'autorité compétente, à savoir l'Etat, de disposer de tous les éléments nécessaires à son information en vue de la poursuite de la procédure.

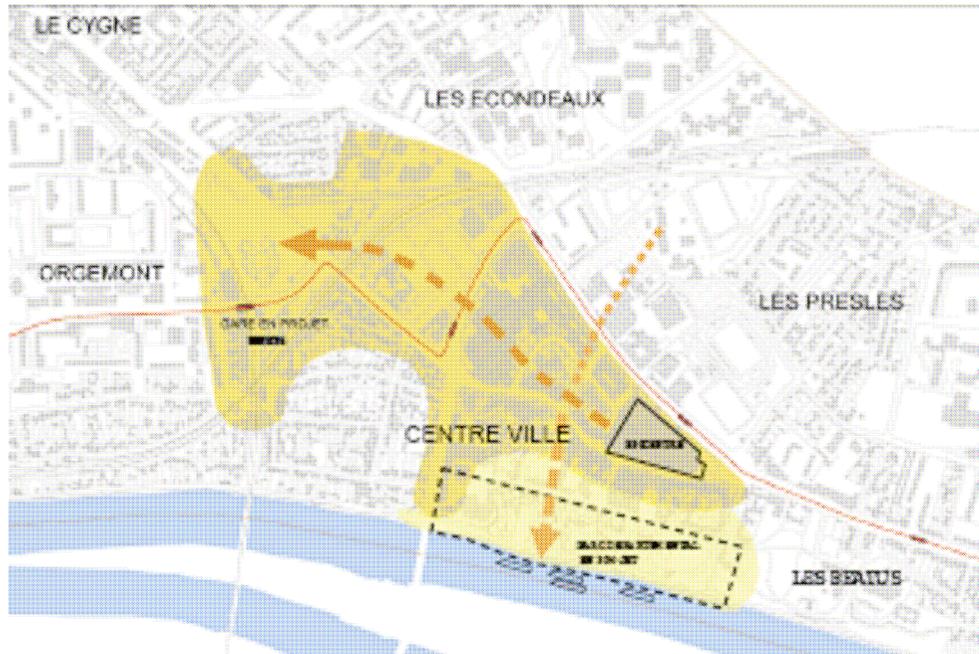
**Le P.E.B. de l'aéroport de Paris-Charles-de-Gaulle a été approuvé par arrêté interpréfectoral du 3 avril 2007**, après accord exprès du Ministre chargé de l'Aviation civile.

Ce P.E.B. délimite sur la partie Nord-Ouest du territoire communal d'Epina-sur-Seine différents secteurs (notamment le quartier du Cygne d'Enghien et la partie Nord du quartier Orgemont) couverts par les zones de bruit D.

La **Zone D**, instaurée par la loi du 12 juillet 1999, n'impose pas de restriction à l'urbanisation. Les constructions autorisées doivent faire l'objet de mesures d'isolation acoustiques renforcées prévues à l'article L 147-6 du Code de l'Urbanisme.

Tout contrat de location de biens immobiliers situés à l'intérieur d'une des zones du P.E.B. doit préciser de manière claire la zone de bruit où se situe le bien.

En outre, dans ces zones, tout certificat d'urbanisme doit spécifier l'existence de la zone de bruit et l'obligation de respecter les règles d'isolation acoustique.



Situation du Centre-ville d'Epinay-sur-Seine



Vues du Centre-ville dans son état actuel

## **1.3 - Un aménagement durable et équilibré pour une ville unifiée, harmonieuse et attractive : illustration avec le projet d'aménagement du secteur Centre-Ville**

Comme le montre le rapport (1<sup>ère</sup> partie) du P.L.U., de nombreux quartiers d'Épinay-sur-Seine sont répertoriés au titre de la « Politique de la Ville ».

La Ville a mis en place un projet de renouvellement urbain au travers d'un périmètre de Grand Projet de Ville (G.P.V.) mis en place par le Comité Interministériel à la Ville (CIV) en décembre 1999. Ce projet a pour objectif de mettre en œuvre une politique concertée de développement social et urbain sur le périmètre du G.P.V. Épinay-Villetaneuse.

Cette politique, qui se veut ambitieuse, s'exerce au bénéfice des populations concernées en matière de développement économique et d'insertion, de transport et de déplacements, de logement et d'habitat, d'amélioration des services publics et d'aménagement urbain.

Les quartiers concernés par le G.P.V. sont :

- le Centre-ville,
- la Source – Les Presles,
- le 77 avenue d'Enghien,
- Orgemont.

La loi n° 2003-710 du 1<sup>er</sup> août 2003 d'orientation et de programmation pour la ville et la rénovation urbaine prévoit, en vue de réduire les inégalités sociales et les écarts de développement entre les territoires, que l'État et les collectivités territoriales élaborent et mettent en œuvre des programmes d'action dans les Zones Urbaines Sensibles (Z.U.S.).

A titre d'information, 3 Z.U.S. sont recensées sur le territoire d'Épinay.

Par ailleurs, L'Agence Nationale de Rénovation Urbaine (ANRU) financera un tiers du projet de renouvellement urbain d'Épinay-sur-Seine. Les différents sites concernés par l'ANRU correspondent aux quartiers bénéficiant du dispositif G.P.V.

Le « projet ANRU », structuré autour de l'habitat existant, se décline en renouvellement urbain proprement dit et en amélioration de l'habitat ancien dégradé ou insalubre.

Le présent dossier de P.L.U. intègre une **Orientation d'Aménagement** spécifique au Centre-ville, et plus particulièrement sur le secteur Quetigny – Dumas – Venelle.

A travers le projet d'envergure de rénovation urbaine et son P.L.U., la Ville souhaite améliorer significativement la structure urbaine du Centre-ville et reconstruire la ville sur elle-même, conformément à l'esprit de la loi S.R.U. Le réaménagement de ce quartier constitue un des principaux moyens pour répondre aux besoins divers identifiés dans le diagnostic du P.L.U. (en termes de logements, d'équipements, de dynamisme commercial, etc...).

Sans revenir en détail sur le contenu de cette pièce du P.L.U., il est important de rappeler ou de préciser les éléments suivants :

### √ **La situation et l'occupation actuelle du secteur Centre-ville**

Le réaménagement du secteur Quetigny – Dumas – Venelle s'inscrit dans un vaste programme de rénovation urbaine à l'échelle du quartier Centre-ville.

D'une conception ancienne, l'aménagement de cette partie de la commune correspond à des formes d'habitat et d'équipements assez courantes dans les années 1970 : urbanisme de dalles, forte densité, séparation des circulations et des fonctions, parkings silos,...

Le quartier comporte environ 70 % des logements sociaux (pour la plupart dégradés) de la Ville. Aujourd'hui l'architecture particulière et l'urbanisme de « barres » et de « dalles » évoque souvent une image négative pour les Spinassiens.

Pour autant, le Centre-ville bénéficie d'une situation géographique favorable, à l'intersection d'infrastructures de transport (RN 14, gare RER C, futures lignes Tram'Y et Tangentielle Nord) importantes pour le développement économique et social du quartier.

Cette situation devrait permettre au quartier d'assurer pleinement le rôle de centre-ville et ainsi de donner plus de cohésion à la Ville.

L'îlot Quetigny – Dumas – Venelle souffre d'une mauvaise accessibilité et cumule les formes bâties du Centre-ville dont la crise fonctionnelle est la plus forte :

- la dalle Quetigny à l'arrière des immeubles, qui superpose un parking privé en copropriété et un usage piétonnier public,
- les silos de parking sont aujourd'hui vacants et dégradés,
- l'école de la Venelle et les équipements de quartier sont sous dalle et surplombés par des habitations,
- la Résidence pour personnes âgées (RPA) n'est accessible qu'au niveau de la dalle par une rampe de 40 mètres de long.



Vue sur la Dalle Quétigny



Un espace public à l'arrière des habitations

## √ **Les principaux objectifs du projet d'aménagement du secteur Quetigny – Dumas – Venelle**

Cet îlot constitue le site prioritaire de la restructuration du Centre en termes de renouvellement et de désenclavement urbain.

Le projet du Centre-ville s'articule autour de quatre priorités :

- le désenclavement de certains îlots,

- son embellissement au moyen de l'espace public,
- la revitalisation de ses équipements,
- la rénovation de l'habitat.

Ces priorités sont déclinées en plusieurs objectifs précis pour le secteur Quetigny – Dumas – Venelle, détaillés en pièce 3 du présent dossier de P.L.U. Parmi ces objectifs :

- ouvrir l'îlot sur les avenues Allende et De Lattre, ce qui nécessite des opérations de démolition – reconstruction de bâtiments et d'équipements,
- structurer le centre de l'îlot par des équipements de proximité (restructuration du site de la bourse du travail),
- développer des espaces paysagers publics ou privés,
- recomposer l'habitat, pour constituer des unités résidentielles indépendantes et clairement adressées sur l'espace public.

Ainsi, le renouvellement urbain du quartier constitue un enjeu très important : atténuer la fracture spatiale et sociale au sein du territoire et renforcer l'attractivité résidentielle d'Epina-sur-Seine.

## √ **La procédure retenue pour l'aménagement du secteur Quetigny – Dumas – Venelle**

La ZAC INTEGRAL a été créée le 15 novembre 2005.

Trois plans de sauvegarde de copropriété ont été approuvés par arrêtés préfectoraux du 19 septembre 2006. Ils concernent les trois copropriétés Quétigny I, II et III.

Par ailleurs, une Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat copropriétés dégradées, est en cours sur le secteur du Centre Ville.

## √ **La procédure retenue pour la démolition-reconstruction du Centre-Commercial Epicentre**

Le projet de démolition/reconstruction du centre commercial EPICENTRE, constitue aussi une priorité du projet de renouvellement urbain du centre-ville. La ZAC EPICENTRE a été créée le 16 novembre 2004.

## √ **La programmation**

### **a – les démolitions de logements dans le secteur Quetigny/Venelle/Dumas**

Dans le centre ville le programme comprend la démolition de 357 logements sociaux, propriété de France Habitation, filiale du groupe ASTRIA. Ces 357 démolitions localisées dans la rue Dumas concernent une barre d'habitation de 187 logements appelée le « Peigne », une Résidence pour Personnes Agées (RPA) de 45 logements attenante au « Peigne », ainsi qu'une tour de 125 logements.

La démolition du bâtiment du Peigne (dont la RPA) est prévue pour 2009  
La démolition de la tour 8 L est prévue pour 2011

### **b – les démolitions de bureaux dans le secteur**

Le programme de la ZAC Intégral prévoit la démolition d'un ensemble de bureaux et pour partie leur réhabilitation lourde, aujourd'hui en friche. Le foncier ainsi libéré permettra la construction de logements, de bureaux et d'activités.

### **c – les constructions de logements neufs**

Le programme de constructions sur le secteur s'appuie sur une volonté de diversifier l'offre de logements dans un souci d'une plus grande mixité sociale.

Ainsi il est prévu de reconstruire sur le secteur centre-ville, des logements sociaux (France Habitation), du locatif libre (Association Foncière Logement) et des logements en accession sur le même site.

Les constructions sur ce site sont prévues entre 2009 et 2011.

Par ailleurs le programme de la ZAC Intégral prévoit également la construction de PLUS, de logements en accession et de logement en locatif libre pour l'Association Foncière Logement (AFL)

Plan Directeur de la restructuration du Centre-ville d'Épinay (équipe Germe & JAM)



Source : Plan Directeur – Juin 2006.



**2. *Les choix retenus pour la délimitation  
des zones du Plan Local d'Urbanisme***

---

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme d'Epina-sur-Seine ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la Ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durable » (PADD) et justifié au chapitre 1 du présent document. Les choix réglementaires retenus dans le P.L.U. s'appuient, par conséquent, sur trois orientations fondamentales (cf. paragraphes 1.1 à 1.3 dans le chapitre 1) :

- la prise en compte des évolutions qu'a connues la ville au cours des années précédentes en vue de dresser le bilan du P.O.S. actuel et d'établir un véritable projet de territoire (paragraphe 1.1) ;
- la prise en compte des normes supérieures (paragraphe 1.2) ;
- la recherche permanente d'un aménagement durable et équilibré pour une ville unifiée, harmonieuse et attractive : illustration avec le projet d'aménagement du secteur Centre-ville (paragraphe 1.3).

Les dispositions réglementaires du P.L.U., qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration du P.L.U., les avis et observations des habitants et de différentes personnes privées et publiques concernées ont été sollicités.

Le règlement du P.L.U. prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales, conformément à l'article L 121-2. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales et communales déjà élaborés sur le territoire d'Epina-sur-Seine, tels que le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (P.D.U.I.F.), ou le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (S.D.R.I.F.). Le règlement est également la traduction réglementaire du P.A.D.D.. Le S.C.O.T. de Plaine Commune est aujourd'hui en cours d'élaboration (le Conseil Communautaire de la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune a arrêté le projet de SCOT le 28 novembre 2006).

Le P.L.U. prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'habitat sont recensés et intégrés au projet communal, lequel comporte un diagnostic, les besoins, et les traduit en termes d'utilisation du sol.

## **2.1 – LES ZONES URBAINES**

Le P.L.U. distingue six zones urbaines différentes sur l'ensemble du territoire communal: UA, UB, UCV, UG, UI et UIm. Certaines de ces zones sont elles-mêmes composées de plusieurs secteurs.

### **2.1.1 - Les quartiers mixtes centraux : la zone UA**

#### **1 - La localisation de la zone**

La zone UA, d'une superficie d'environ 42,1 ha, correspond à de nombreuses entités urbaines à travers la Ville dont les plus importantes sont situées le long de l'Avenue de la République (RN 14), l'Avenue Joffre et la partie Ouest de la Rue de Paris. Il s'agit d'une zone mixte à caractère d'habitat, de commerces, de bureaux et de services où les constructions sont en général édifiées en ordre continu.

La zone UA comprend le secteur UA1 correspondant à deux quartiers centraux d'Epinay-sur-Seine situés le long de l'Avenue Gallieni (quartier du Cygne d'Enghien) et aux Mobiles.

Cette zone, dont l'habitat est souvent constitué d'immeubles d'habitation collective d'une hauteur moyenne, se caractérise par une densité de population et de logements assez importante selon les secteurs.

Ces derniers constituent des centres de vie multifonctionnels pour la Commune, avec un tissu commercial développé grâce aux commerces de proximité situés au rez-de-chaussée des immeubles.

Aussi, quelques logements individuels assez anciens et appuyant le caractère historique de la Ville sont répertoriés en UA.

La zone UA correspond approximativement aux anciennes zones UA et UD du P.O.S. Cette dernière, constituée principalement de petits immeubles collectifs à caractère continu, avait été créée afin d'assurer une transition urbaine entre les zones centrales UA et certains grands ensembles (comme la Cité d'Orgemont), et les quartiers d'habitat pavillonnaires.

Les dispositions règlementaires relatives à la zone UD étant proches de la zone UA, le P.L.U. simplifie le zonage en fusionnant ces deux anciennes zones du P.O.S.

Dans un souci de cohérence et de mixité urbaine, la zone UA du P.L.U. englobe certains territoires des zones UE, UG et UI du P.O.S. appelés à évoluer.

#### **2 - La vocation générale et les objectifs de la zone**

La zone UA peut recevoir, de façon complémentaire à l'habitat, et en accord avec les objectifs de mixité fonctionnelle de la loi S.R.U., des équipements publics et des activités tels que commerces, artisanat, bureaux, services et les petits entrepôts (liés aux activités commerciales ou artisanales).

Enfin, UA contient des « axes commerciaux » dans lesquels les constructions sont autorisées à condition que les rez-de-chaussée soient occupés par des commerces, restaurants, artisanat, équipements publics ou d'intérêt collectif, services, bureaux, locaux techniques ou parties communes (halls d'entrée,...). De plus, dans les « axes commerciaux » de cette zone, les changements de destination de commerces, restaurants ou artisanat situés au rez-de-chaussée sont interdits.

Ces axes commerciaux ont été instaurés afin de garantir le caractère « vivant » et central des principales « artères » d'Epinay-sur-Seine.

Les objectifs pour la zone UA visent à :

- maintenir et développer son caractère multifonctionnel, dans un juste équilibre, afin de conserver ou de renforcer son attractivité, et de renforcer sa cohésion et son dynamisme ;
- préserver sa morphologie générale en permettant la réhabilitation du patrimoine existant, et la réalisation de nouvelles constructions sans bouleverser les formes urbaines ;
- permettre la recomposition des axes traversants en front urbain continu (avenue de la République) ;
- accompagner le projet de tramway.

## **2.1.2 - Les quartiers d'habitat à dominante collectif : la zone UB**

### **1 - La localisation de la zone**

La zone UB, d'une superficie d'environ 125,8 ha, correspond aux grands ensembles urbains bâtis en discontinuité, et à certains secteurs d'habitat collectif proches des quartiers centraux de la Ville.

Cette vaste zone se caractérise par une densité de population élevée et possède une part importante de logements sociaux. C'est d'ailleurs la zone UB qui rassemble le plus grand nombre de Spinassiens. Cette zone comprend :

- le quartier d'Orgemont ;
- quelques entités dans le quartier du Cygne-d'Enghien (dont la plus importante correspond au 77 Avenue d'Enghien) ;
- le quartier des Econdeaux ;
- le quartier La Source-Les Presles ;
- quelques entités du quartier de La Briche-Blumenthal (la plus importante étant celle constituée d'immeubles d'habitat collectif entre les rues Saint-Marc et de l'Yser, et l'Avenue de Jarrow).

A titre d'information, le secteur situé au Nord-Ouest du quartier Blumenthal et destiné aux logements en accession sociale à la propriété (« maisons à 100 000 euros »), se trouve dans la zone UB.

La zone UB correspond à la majorité des anciennes zones UC et UE et à quelques entités des zones UD et UI du P.O.S.

Enfin, UB contient des « axes commerciaux » dans lesquels les changements de destination de commerces, restaurants ou artisanat situés à rez-de-chaussée, sont interdits.

Ces axes commerciaux ont été instaurés afin de garantir le caractère « vivant » et central des principales « artères » d'Epina-sur-Seine.

### **2 - La vocation générale et les objectifs de la zone**

La plupart des constructions localisées en UB ont été édifiées dans les années 1960-1970, et correspondent à des bâtiments de grande hauteur implantés sur de vastes parcelles à l'époque inoccupées.

Aujourd'hui, les grands ensembles souffrent, à des degrés très divers, de problèmes liés à l'enclavement : ils sont autonomes par rapport à l'espace public et créent de grosses discontinuités du bâti avec les quartiers pavillonnaires.

Les opérations de renouvellement urbain, appuyées par l'ANRU, permettront prochainement d'améliorer sensiblement l'accessibilité à ces îlots et leur forme urbaine, afin de donner une « taille humaine » aux nouvelles constructions. De plus, il apparaît des ruptures d'échelle entre les quartiers pavillonnaires et les grands ensembles.

La zone UB peut recevoir, en complément de l'habitat, les activités telles que commerces, artisanat, services et équipements collectifs ou d'intérêt général. Le P.L.U. entend mettre un terme au caractère parfois monofonctionnel de certains quartiers situés en UB, en favorisant la mixité des fonctions urbaines.

Les objectifs pour la zone UB visent :

- dans les quartiers en limites de secteurs pavillonnaires, à préserver la morphologie générale du bâti en permettant la réhabilitation du patrimoine existant, et la réalisation de nouvelles constructions sans bouleverser les formes urbaines, tout en limitant leur hauteur.
- dans les autres quartiers denses d'immeubles d'habitat collectifs, à permettre la réhabilitation du bâti existant, favoriser les opérations de renouvellement urbain, et permettre aux futures constructions d'être mieux adaptées aux besoins actuels pour aboutir à une meilleure homogénéité du tissu urbain sur tout le territoire d'Epina-sur-Seine.

## 2.1.3 - Le Centre-ville : la zone UCV

### 1 - La localisation de la zone

La zone UCV, d'une superficie d'environ 18,5 ha, correspond au cœur du Centre-ville situé entre la rue de Lattre de Tassigny depuis l'Avenue Salvador Allende jusqu'à la Place du Général Leclerc, et la Rue Quétigny. Il s'agit d'une zone mixte à caractère d'habitat, de commerces, de bureaux et de services, qui a subi un profond réaménagement et une densification de sa structure urbaine dans les années 1960-1970.

La zone UCV comprend le secteur UCVe correspondant au centre commercial Epicentre.

UCV se caractérise par la densité de population au mètre carré la plus élevée de la Commune et possède une part très importante de logements sociaux.

La zone UCV et son secteur UCVe correspondent respectivement à l'ancienne zone UAr du P.O.S.

UCV contient des « axes commerciaux » dans lesquels les constructions sont autorisées à condition que les rez-de-chaussée soient occupés par des commerces, restaurants, artisanat, équipements publics ou d'intérêt collectif, services, bureaux, locaux techniques ou parties communes (halls d'entrée,...). De plus, dans les « axes commerciaux » de cette zone, les changements de destination de commerces, restaurants ou artisanat situés au rez-de-chaussée sont interdits.

Ces axes commerciaux ont été instaurés afin de garantir le caractère « vivant » et central des principales « artères » d'Epinay-sur-Seine.

### 2 - La vocation générale et les objectifs de la zone

Ce quartier de la ville, et plus spécifiquement l'îlot Quétigny – Dumas – Venelle, fait l'objet d'un projet d'aménagement traduit au travers d'une orientation particulière (pièce n°3 du P.L.U.). Le but de ce projet est d'opérer un véritable renouvellement urbain avec des opérations de démolition/reconstruction afin « d'humaniser » l'urbanisme de ce quartier.

Une description plus détaillée de ce projet a été rédigée dans le chapitre partie 1.3 de ce présent rapport.

Le diagnostic du P.L.U. souligne le caractère « opaque » de ce quartier, avec un habitat constitué par des tours (exemple : Dalle Quétigny), laissant une place difficile pour les circulations et provoquant un enclavement des lieux. Par ailleurs ces îlots souffrent de problèmes liés à l'insécurité.

Les objectifs pour la zone UCV visent à :

- permettre son renouvellement urbain, ce qui nécessite des règles particulières, et permettre aux futures constructions d'être mieux adaptées aux besoins actuels pour aboutir à une meilleure homogénéité du tissu urbain sur tout le territoire d'Epinay-sur-Seine.
- Pour le secteur UCVe, permettre la démolition/reconstruction du centre commercial Epicentre, et de ce fait la revitalisation économique du cœur de Ville par des règles adaptées.

## 2.1.4 - Les quartiers à dominante pavillonnaire : la zone UG

### 1 - La localisation de la zone

La zone UG, d'une superficie d'environ 141 ha, s'étend sur l'ensemble des quartiers de la Commune. Il s'agit de la zone la plus étendue d'Epinay-sur-Seine.

UG correspond aux secteurs destinés principalement aux habitations pavillonnaires. Elle permet de recevoir, en complément de l'habitat, les activités telles que commerces, bureaux, artisanat (sous conditions), services, et équipements collectifs ou d'intérêt général.

La zone UG comprend deux secteurs UGb et UGcj et se compose des principales entités suivantes :

- le Centre ancien dans le quartier Centre-ville entre l'Hôtel de Ville et le Parc Jean Monnet, ainsi que la rue Monriboit jusqu'à l'église ;
- une grande partie du quartier du Cygne d'Enghien ;
- une partie du quartier du Centre-ville et du quartier d'Orgemont entre l'Impasse du Baron Saillard, la Rue d'Orgemont et le Chemin de Halage ;
- différents îlots au Nord du quartier des Econdeaux ;
- une grande partie du quartier La Source-Les Presles ;
- au Sud de la Commune, les îlots situés entre le quartier du Centre-ville et le quartier de La Briche-Blumenthal (entre l'Avenue de la République et le Chemin de Halage).

Le secteur UGb correspond à la Cité-jardin Blumenthal située à l'Est de la Commune, en limite de Villeteuse.

Le secteur UGcj correspond à la Cité-jardin d'Orgemont située à l'Ouest de la Commune en limite d'Argenteuil. Cette Cité-jardin se prolonge sur la Commune d'Argenteuil qui en comprend approximativement les deux tiers.

Une démarche commune a été engagée entre les villes d'Argenteuil et d'Epinay-sur-Seine pour la protection et la mise en valeur de la Cité-Jardin d'Orgemont, à travers des règles d'urbanisme communes.

A la lecture du document graphique, la zone UG est souvent située entre les grands ensembles classés en UB et les différents pôles de centralité en UA.

La zone UG, qui possède un bâti constitué de logements d'époques très différentes, correspond principalement aux anciennes zones UG (UG, UGa, UGb, UGc) du P.O.S.

## 2 - La vocation générale et les objectifs de la zone

Historiquement, Epinay-sur-Seine est une ville à vocation résidentielle. Les quartiers pavillonnaires datent pour la plupart du 20<sup>ème</sup> siècle, voire du 19<sup>ème</sup> siècle pour certains îlots.

Une analyse détaillée des quartiers pavillonnaires a été réalisée dans le rapport de présentation 1<sup>ère</sup> partie (cf. pièce n°1 du présent dossier de P.L.U.).

Conformément à l'esprit de la loi S.R.U., la zone UG, à dominante pavillonnaire et donc marquée par un manque de commerces de proximité,

autorise l'installation de certaines activités économiques afin de garantir l'attractivité et le dynamisme de ces quartiers.

Les objectifs pour la zone UG visent à :

- Conserver le bâti existant, le maintenir et le développer sur les parcelles qui le permettent, dans un juste équilibre, afin de conserver et de renforcer l'attractivité de son cadre de vie, et sa cohésion.
- préserver une qualité de vie propre à l'habitat individuel dans les nouvelles constructions, respecter une certaine qualité paysagère.
- Préserver la fonction résidentielle garante de l'unité de cette zone, tout en introduisant quelques activités économiques dans certains secteurs afin de répondre aux obligations de mixité fonctionnelle de la loi S.R.U.

## 2.1.5 - Les zones à dominante industrielle, artisanale et commerciale : la zone UI

### 1 - La localisation de la zone

La zone UI, d'une superficie d'environ 59 ha, est présente sur l'ensemble des quartiers de la Ville.

La zone UI comprend :

- dans le quartier d'Orgemont, l'îlot situé entre la voie de chemin de fer, l'Avenue Joffre et l'Impasse des Moineaux ;
- dans le quartier du Cygne d'Enghien :
  - l'îlot situé entre l'Avenue de Lattre de Tassigny et la voie de chemin de fer,
  - l'espace compris entre Saint-Gratien et le chemin du Gros Buisson ;
- dans le quartier des Econdeaux :
  - l'îlot entre l'Avenue Jean Jaurès et la Rue du Chemin Vert,
  - l'espace situé entre le Chemin des Anciens Prés et l'Avenue de Lattre de Tassigny ;

- dans le quartier du Centre-ville, l'espace situé entre l'Avenue du 18 juin 1940 et le Parc Jean Monnet ;
- à cheval dans les quartiers La Source-Les Presles et La Briche-Blumenthal, la zone d'activité route de Saint-Leu ;
- dans le quartier La Briche-Blumenthal :
  - la zone d'activité situé Boulevard Foch,
  - l'îlot situé entre l'Avenue de la République, la Route de Sain-Leu, et la Rue Gounod ;

La zone UI correspond approximativement aux zones UIa, UIb, Na et UGa du P.O.S. De part sa situation géographique et son accessibilité, l'ancien îlot UGa situé au Sud-Est de la Commune n'avait en effet plus de raison à demeurer dans une zone résidentielle dans le P.L.U.

## 2 - La vocation générale et les objectifs de la zone

UI est globalement une zone d'activités réservée aux établissements industriels, activités artisanales, commerces, bureaux et aux équipements publics.

Ces zones bénéficient de dessertes routières et ferroviaires adéquates et des axes de transit importants : RN 14 (Avenue Joffre, Avenue de Lattre de Tassigny, Avenue de la République), rue de Paris, Avenue Salvador Allende, Route de Saint-Leu, gares RER et SNCF.

Les objectifs pour cette zone sont les suivants :

- Augmenter le dynamisme des zones d'activités de la commune tout en renforçant les mesures limitatives sur les activités nuisantes pour une meilleure protection de l'environnement, sans pénaliser les activités.
- Renforcer l'attractivité et la qualité des zones d'activités présentes sur le territoire communal. Pour y parvenir, les règles du P.L.U. sont assez souples pour permettre l'installation de nouvelles entreprises.

## 2.1.6 - Les zones mixtes à dominante artisanale, commerciale et d'habitat : la zone UIm

### 1 - La localisation de la zone

La zone UIm, d'une superficie d'environ 9 ha, est présente sur quatre entités à travers la Ville :

- dans le quartier du Cygne-d'Enghien, le long de l'Avenue Joffre ;
- dans le quartier des Econdeaux, entre l'Avenue d'Enghien et la Rue des Saules ;
- à l'est de la Ville, l'îlot accolé à la Z.A. Saint-Leu, situé entre l'Avenue de Jarrow et la Rue de l'Avenir ;
- dans le quartier La Briche-Blumenthal, l'îlot situé à la frontière communale avec Saint-Denis, le long de l'Avenue de la République.

La zone UIm correspond à d'anciens îlots situés dans les zones UIa, UIb, UG et UGa du P.O.S.

### 2 - La vocation générale et les objectifs de la zone

Les différentes entités de la zone UIm sont des zones mixtes, des espaces de transition urbaine, qui contrairement à la zone UI, autorisent aussi bien la construction de logements que de bâtiments à usage d'activités (bureaux, commerces, artisanat, services,...) hors industrie, tout en assurant le respect de l'environnement.

Toutefois, le règlement de ce présent P.L.U. favorise l'installation d'activités plutôt que de logements, en accordant par exemple une emprise au sol moindre pour ces derniers.

Le P.L.U. entend amorcer une évolution des îlots situés en UIm, dans un souci de mixité des fonctions urbaines.

De plus ces entités UIm sont situées à proximité des pôles de centralité (Centre-ville, Le Cygne, La Briche,...), ce qui leur confère un caractère stratégique pour le développement économique, dans le respect des résidants.

Outre l'objectif central de renforcer l'attractivité et le dynamisme des zones d'activités situées en UIm, la principale différence entre UI et UIm

concerne la possibilité, dans cette dernière, de réaliser des logements, dans le but d'entamer une évolution urbaine, et de permettre la création de nouveaux logements à Epinay-sur-Seine.

## **2.4 - LA ZONE NATURELLE : la zone N**

### **1 - La localisation de la zone**

La zone N se compose :

- des berges de Seine ;
- de la Seine ;
- du cimetière ;
- du Parc Jean Monnet ;
- de l'Hôtel de Ville et ses alentours ;
- de l'espace situé entre l'Impasse des Béatus et la Seine
- dans le quartier d'Orgemont, de l'espace situé au niveau de la rue de Strasbourg ;
- du Parc Municipal des Sports ;
- dans le quartier des Econdeaux, de l'espace compris entre la Rue des Saules, la voie ferrée, la Rue de Chevrette et la Rue des Anciens Prés ;
- dans le quartier La source-Les Presles, de l'espace compris entre le lycée Feyder et la rue du Commandant Louis Bouchet.

La zone N totalise une superficie d'environ 63,7 ha, et comprend d'anciens secteurs localisés en UC, UG et UIb du P.O.S. Par ailleurs cette zone s'étend sur les berges de Seine ; elle remplace en toute logique les parties d'anciennes zones du P.O.S. localisées sur ces berges et comprenant la Seine : UE, UG, UGa, UGc, UIa et UIb.

### **2 - La vocation générale et les objectifs de la zone**

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés (article R. 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Le P.L.U. crée une zone naturelle qui n'existait pas dans le P.O.S. Cela marque la volonté de protéger et mettre en valeur ces espaces.

Ces sites ou paysages présentent des risques importants de dégradations et doivent donc être d'abord fortement protégés de toute urbanisation. Toutefois un certain nombre d'aménagements permettant leur valorisation et leur ouverture au public pourront être admis, sous réserve qu'ils s'inscrivent dans un projet global intégrant le long terme.

Dans cette zone, des constructions nouvelles et des extensions des constructions existantes pourront être admises, sous réserve que celles-ci ne portent pas atteinte au caractère naturel et paysager des lieux et qu'elles concernent des équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. Le commerce y est également admis à condition qu'il participe à l'animation des espaces publics ; il s'agit de favoriser des commerces de type restaurant ou café.

L'objectif de la zone N correspond à une préoccupation majeure du P.L.U. et du projet de territoire d'Epinay-sur-Seine, à savoir la valorisation, la préservation de la qualité de l'environnement et la pérennisation du patrimoine végétal de la Ville.

Afin d'accroître la fréquentation des espaces verts et d'en faire des lieux de détente ou de rencontre pour les Spinassiens, les cafés et restaurants pourront s'y implanter sous conditions.

***3. Les motifs des règles applicables  
et des orientations spécifiques d'aménagement***

---

## **3.1 - L'organisation des dispositions réglementaires**

Avant de décrire les diverses dispositions de la règle d'urbanisme applicable sur le territoire d'Epina-sur-Seine, il convient de donner quelques repères afin de comprendre l'organisation du dossier de P.L.U. et rappeler le contexte issu de la loi S.R.U. dans lequel s'inscrit la règle locale d'urbanisme.

### **3.1.1 - Les différentes pièces du dossier de P.L.U.**

Conformément à l'article R 123-1 du Code de l'Urbanisme issu de la loi S.R.U. du 13 décembre 2000, le dossier de P.L.U. comprend :

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.),
- un règlement et ses documents graphiques,
- des annexes (listées aux articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme).

Outre les pièces énoncées ci-avant, le P.L.U. comprend également un document présentant les orientations d'aménagement relatives au Centre-ville et au secteur de la Villa Charles.

Afin de rassembler ces différentes pièces, le dossier de P.L.U. d'Epina-sur-Seine est composé de la façon suivante :

#### **Pièce n°1 : Rapport de présentation**

Ce rapport comprend deux volets :

- Un premier volet comprenant l'exposé du diagnostic prévu au 1<sup>er</sup> alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme et l'analyse de l'état initial de l'environnement.

- Un second volet présentant les raisons qui ont fondé les choix retenus pour établir le P.A.D.D., l'exposé des motifs de la délimitation des zones, les règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement, ainsi que l'évaluation des incidences de ces orientations sur le plan de l'environnement.

Cette pièce comprend également le cahier de recommandations architecturales, et paysagères.

#### **Pièce n°2 : Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.)**

#### **Pièce n°3 : Orientations spécifiques d'aménagement relatives au secteur du Centre Ville et au secteur de la Villa Charles**

Ces orientations d'aménagement particulières correspondent à l'ancienne partie facultative que pouvait contenir le P.A.D.D. sous l'empire de la loi S.R.U. Elles constituent depuis l'entrée en vigueur de la loi Urbanisme et Habitat (dite loi U.H.) de 2003, une pièce à part entière du P.L.U.

#### **Pièce n°4 : Règlement**

Ce document comprend dans ses annexes :

- la liste des définitions (cf. Annexe 1),
- les règles applicables en matière d'implantation par rapport aux emprises publiques et aux voies privées actuelles ou futures en zone UG (cf. Annexe 2),
- la liste du patrimoine remarquable identifié au titre de l'article L 123-1 7° du Code de l'Urbanisme (cf. Annexe 3),

#### **Pièce n°5 : Documents graphiques**

Cette pièce du P.L.U. comprend trois documents graphiques :

- un document graphique général (échelle : 1/4000) permettant notamment de repérer les différentes zones du P.L.U. sur l'ensemble de la commune, le

- patrimoine remarquable, la zone de protection des sources du site hydrominéral d'Engnien les bains... ;
- un document graphique indiquant les emplacements réservés , y compris la liste (échelle : 1/4000).
  - Un document graphique spécifique au secteur UCV (échelle : 1/2000).

## Pièce n°6 : Annexes

Cette pièce du P.L.U. dont le contenu est défini aux articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme comprend dans le cas particulier de la commune d'Epinay-sur-Seine les éléments suivants :

- 6a. Plan de délimitation des périmètres de ZAC
- 6b. Délibération du 28 septembre 1987 maintenant le Droit de Préemption Urbain
- 6c. Plan de délimitation des périmètres d'opérations d'urbanisme/DPUR
  - Délibération du Conseil Municipal du 1er mars 2001 : « délimitation de périmètre d'étude d'opération d'urbanisme - sursis à statuer - Droit de Préemption Renforcé – Secteur Epinay Première/Pont de la Résistance/Cimetière »
  - Délibération du Conseil Municipal du 29 novembre 2001 : « délimitation de périmètre d'étude d'opération d'urbanisme - sursis à statuer - Droit de Préemption Renforcé – Secteur de la Briche /Les Mobiles »
  - Délibération du Conseil Municipal du 26 novembre 2002 : délimitation de périmètre d'étude d'opération d'urbanisme - sursis à statuer - droit de préemption renforcé – Secteur du Square de Cherbourg »
  - Délibérations du Conseil Municipal du 29 avril 2004 : « délimitation de périmètre d'étude d'opération d'urbanisme - sursis à statuer – Secteur du Centre Ville » et « Droit de Préemption Renforcé – Secteur du Centre Ville »
- 6d. Arrêté préfectoral n° 00-1607 du 28 avril 2000 relatif aux risques liés au plomb
- 6e. Arrêté préfectoral n° 00-0784 du 13 mars 2000 et document graphique relatif au classement sonore des infrastructures terrestres de Seine-Saint-Denis
- 6f. Annexes sanitaires

- Notice relative à la gestion des déchets
- Arrêté préfectoral n° 96-1868 du 20 septembre 1996 approuvant le SDAGE Seine-Normandie
- 6g. Arrêté du Préfet de Région n° 2004/296 du 20 février 2004 relatif à l'archéologie préventive
- 6h. Plan des ouvrages de transport de gaz
- 6i. Servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer
- 6j. Zones de danger dues au phénomène BOIL OVER autour des dépôts pétroliers
- 6k. Règlement communal relatif à la publicité, aux enseignes et pré enseignes

- 6.1 - Liste et plan des servitudes d'utilité publique
- 6.2 - Notice relative à l'alimentation en eau et plan du réseau d'eau potable
- 6.3 - Notice relative à l'assainissement et plan des réseaux d'assainissement (eaux pluviales, eaux usées)

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable au terrain soit exprimé dans le règlement (pièce n°4), les autres pièces du dossier de P.L.U. sont importantes dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol :

- **Le rapport de présentation** (cf. article R 123-2 du Code de l'Urbanisme) est, en quelque sorte, l'exposé des motifs du projet d'aménagement et d'urbanisme retenu dans le P.L.U. Son rôle est également de présenter les raisons pour lesquelles il a été institué des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol. Il s'agit d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, c'est à dire d'explicitier la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions prévues par le règlement qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones.
- **Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** (cf. article R 123-3 du Code de l'Urbanisme) définit les orientations d'urbanisme générales retenues par la commune. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage et les règles prévus par le plan. Auparavant entièrement opposable aux demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, le P.A.D.D. n'a plus, depuis l'entrée en vigueur de la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, comme objet que de

définir les orientations générales d'urbanisme retenues par la commune. Il devient donc totalement inopposable.

- **Les orientations spécifiques d'aménagement** (cf. article R 123-3-1 du Code de l'Urbanisme) relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager concernent, par définition, des quartiers destinés à connaître un développement ou une restructuration particulière. Elles peuvent prévoir les actions et opérations d'aménagement à réaliser, notamment pour mettre en valeur l'environnement, les paysages, les entrées de ville et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune. Dans le présent P.L.U., deux orientations d'aménagement a été élaborées pour le secteur du Centre Ville et le secteur de la Villa Charles.
- **Les annexes** (cf. articles R 123-13 et R 123-14 du Code de l'Urbanisme), et en particulier :
  - **Les servitudes d'utilité publique** : elles sont indépendantes de la règle d'urbanisme. Elles s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants vis à vis des droits à construire.
  - **Les annexes sanitaires** : elles rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et aux systèmes d'élimination des déchets.
  - **Les secteurs d'isolation acoustique le long des voies de transports terrestres** : ils regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquels des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées pour les constructions neuves.
  - **Les périmètres spécifiques** : reportés dans le P.L.U., ils ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol (exemple : secteurs relatifs à l'archéologie préventive).

### 3.1.2 - Les dispositions générales d'urbanisme

L'ensemble de ces dispositions est rappelé dans le règlement du P.L.U. Ces dispositions sont les suivantes :

#### a - Le champ d'application territoriale du plan

La règle d'urbanisme organisée par le P.L.U. d'Epinay-sur-Seine s'applique à l'ensemble du territoire communal.

#### b - Les autres législations d'urbanisme applicables

Des législations demeurent applicables, même lorsqu'une règle d'urbanisme est élaborée dans le P.L.U.. Il s'agit, notamment, des articles dits d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme (cf. article R 111-1 et suivants du Code de l'Urbanisme), ainsi que certaines législations dont certains éléments figurent dans les annexes du P.L.U. (cf. pièce n°6) dont les servitudes d'utilité publique.

Cet article des dispositions générales du P.L.U. d'Epinay-sur-Seine mentionne également les périmètres visés à l'article R 123-13 du Code de l'Urbanisme figurant, à titre d'information, dans les annexes du P.L.U. et qui viennent s'ajouter aux dispositions réglementaires.

Dans le cas du P.L.U. d'Epinay-sur-Seine, il s'agit : des secteurs situés au voisinage des infrastructures de transports terrestres (de types routier et ferroviaire) dans lesquels existent des prescriptions acoustiques en application de la loi relative à la lutte contre le bruit et les périmètres, des Zones d'Aménagement Concerté (Z.A.C.), des périmètres à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain Renforcé (D.P.U.R.).

Cet article précise les sections des différentes infrastructures routières aux abords desquelles s'appliquent les dispositions de l'article L 111-1-4 du Code de l'Urbanisme issu de la loi du 2 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement.

#### c - La division du territoire en zones

Conformément aux dispositions de l'article R 123-4 du Code de l'Urbanisme, le règlement délimite les différents types de zones du P.L.U. Dans le cas présent, le P.L.U. d'Epinay-sur-Seine comprend :

- des zones urbaines (dont la dénomination commence par la lettre U, cf. article R 123-5 du Code de l'Urbanisme).

Ces zones urbaines comprennent les secteurs déjà urbanisés et ceux où les équipements publics existants ou en cours de réalisation ont une capacité suffisante pour desservir les constructions à implanter.

Dans le P.L.U. d'Épinay-sur-Seine, ces zones sont les suivantes :

- UA (comportant un secteur UA1), zone à caractère d'habitat, de commerces, bureaux et services où les bâtiments sont en général construits en ordre continu ;
  - UB, zone mixte dominée par l'habitat collectif à caractère discontinu ;
  - UCV (comportant un secteur UCVe), zone de mixité fonctionnelle correspondant au Centre-ville ;
  - UG, zone réservée principalement aux habitations individuelles où les commerces et l'artisanat sont autorisés sous conditions, et comprenant deux secteurs UGb (Blumenthal) et UGcj (Orgemont) ;
  - UI, zone à dominante industrielle, artisanale et commerciale ;
  - UIm, zone mixte à dominante artisanale, commerciale et d'habitat ;
- une zone dite « naturelle et forestière » (dont la dénomination commence par la lettre N, cf. article R 123-8 du Code de l'Urbanisme).

Cette zone comprend les secteurs, équipés ou non, à protéger en raison soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, notamment du point de vue esthétique, historique ou écologique, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels.

Dans le P.L.U. d'Épinay-sur-Seine, la zone de ce type est dénommée N.

## **d - Les adaptations mineures**

L'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme précise que les règles du P.L.U. ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes.

## **e – Le Droit de Prémption Urbain (D.P.U.)**

Une partie du territoire communal est assujéti au Droit de Prémption Urbain (D.P.U.) : il s'agit des zones urbaines (U) du P.L.U.

## **f – Le règlement**

Les articles du règlement de chaque zone (14 articles) sont rappelés dans cet article.

## **3.2 - L'architecture de la règle : présentation et justification**

### **3.2.1 - Les dispositions écrites du P.L.U.**

L'écriture réglementaire du P.L.U. a évolué dans sa forme par rapport à celle du P.O.S. et du P.A.Z. (Plan d'Aménagement de Zone) des Z.A.C. :

- d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet urbain de développement ;
- d'autre part, pour répondre aux nouvelles exigences du régime juridique des P.L.U. tel qu'il est défini aux articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

Il peut être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement. Le règlement du P.L.U. d'Épinay-sur-Seine a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle.

### **a. La prise en compte des difficultés dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation de construire**

En cohérence avec la politique globale définie au niveau supra - communal, l'un des principaux objectifs du P.L.U. est de préserver, dans son fonctionnement et son aspect actuel tant architectural que paysager, la qualité du cadre de vie des quartiers d'Épinay-sur-Seine, tout en confortant et en développant l'attractivité de la ville qui constitue un atout et un potentiel à valoriser. Pour répondre à cet objectif, il est indispensable de prévoir des règles d'urbanisme suffisamment

finies et précises afin de les mettre en cohérence avec les besoins réels des habitants et de les adapter au caractère urbain particulier de la commune.

Grâce à l'expérience de plusieurs années d'application des dispositions du P.O.S. dans le cadre de la gestion au quotidien des demandes d'autorisation d'occuper et d'utiliser le sol, il est donc apparu utile et nécessaire de préciser et d'ajuster certaines règles prévues dans le P.O.S.

Les règles du P.A.Z. de la Z.A.C. des Econdeaux, ont été remplacées par les règles des différentes zones du P.L.U. (UB et N).

## √ **L'harmonisation de la terminologie employée**

Afin d'éviter une interprétation des termes employés dans les dispositions du P.L.U. et de permettre une application harmonieuse des règles, la définition de certains termes est complétée dans l'annexe 1 du règlement.

## √ **L'amélioration de la présentation et de la compréhension générale de la règle**

Certaines dispositions du règlement du P.L.U. présentent une certaine complexité qui peut rendre difficile la compréhension de la règle. Afin de mieux comprendre le contenu et les modalités d'application des articles, une simplification de la rédaction de ces articles est introduite dans le règlement.

De plus des croquis sont introduits pour illustrer ces règles et en faciliter la lecture et la compréhension.

Ces modifications ont également pour objectif d'apporter plus de souplesse dans l'application de ces règles (constructions existantes, équipements publics, etc ...).

## √ **L'amélioration de l'articulation entre les différentes pièces du dossier de P.L.U.**

L'absence de renvoi aux différentes pièces du dossier peut nuire à la lisibilité de la règle et à la portée des dispositions. C'est pourquoi des dispositions graphiques ont été mises en place pour l'application des mesures de protection édictées au titre de l'article L 123-1 alinéa 7 du Code de l'Urbanisme pour préciser les éléments de patrimoine identifiés.

## **b. L'expression écrite et graphique de la règle issue de la loi S.R.U.**

Le règlement du P.L.U. comprend désormais quatorze articles, et non plus quinze, puisque les possibilités de dépasser le C.O.S. ont été supprimées par la loi S.R.U. Pour le reste, le nouvel article R 123-9 du Code de l'Urbanisme, qui concerne le contenu du règlement du P.L.U. et fixe les éléments que celui-ci peut contenir, reprend globalement les rubriques antérieures de l'ancien R 123-21, à l'exception de celle relative à la superficie minimale des terrains (article 5) qui n'est plus réglementée qu'en zones UG<sub>b</sub> et UG<sub>cj</sub>.

## √ **Evolution de la législation**

La loi Urbanisme et Habitat (U.H.) du 2 juillet 2003 a complété l'alinéa 12 de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme en ce qui concerne les cas dans lesquels le règlement peut fixer une superficie minimale de terrain. L'alinéa 12 de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme est complété par les mots : « *ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée* ».

Cette disposition est utilisée dans le P.L.U. d'Epinay-sur-Seine. En effet, la taille des parcelles est relativement régulière et d'une surface supérieure à 200 m<sup>2</sup> le plus généralement en UG<sub>b</sub> et 300 m<sup>2</sup> en UG<sub>cj</sub>. Cette caractéristique donne aux lieux un intérêt paysager grâce aux espaces verts qu'elle permet. C'est pourquoi une surface minimale de 200 m<sup>2</sup> ou 300 m<sup>2</sup> selon le secteur a été fixée en cas de division.

## **c. L'introduction de règles permettant la mixité des fonctions et la mixité sociale**

L'article L 121-1 du Code de l'Urbanisme dispose que les P.L.U. déterminent les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines et la mixité sociale dans l'habitat urbain et dans l'habitat rural.

Le P.L.U. d'Epina-sur-Seine prévoit la création de zones mixtes autorisant l'implantation d'habitations, de commerces, d'artisanat, de bureaux et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

Toutefois, quelques occupations sont interdites quand elles sont incompatibles avec le caractère de la zone, en particulier les industries et entrepôts dans les zones mixtes à dominante de logements (UA, UB, UCV, UG) et les logements dans la zone d'activités UI (la zone UIm restant mixte).

Par ailleurs, le règlement de la zone naturelle (N) interdit toutes les constructions incompatibles avec le caractère de la zone.

Par ailleurs, les activités susceptibles de créer des nuisances ou des risques sont interdites ou soumises à condition.

Les équipements publics ou d'intérêt collectif disposent d'exemptions de règles dans certaines zones urbaines (cf. pièce n°4 Règlement) susceptibles d'en recevoir afin d'en faciliter la réalisation.

Sur les axes commerciaux, le règlement des zones UA et UCV impose l'occupation des rez-de-chaussée par des commerces, restaurants, artisanat, équipements publics ou d'intérêt collectif, services, bureaux,..., afin de conserver le caractère « animé » de ces axes. A l'image des règles de la zone UB, le règlement des zones UA et UCV interdit aussi les changements de destination de commerces, restaurants ou artisanat situés au rez-de-chaussée.

## d. L'expression écrite de la règle

<b>Dispositions générales</b>	<b>Références</b>	<b>Commentaires</b>
Dispositions générales		<p>Ce chapitre rappelle diverses dispositions d'urbanisme qui s'imposent au P.L.U.</p> <p>Le caractère des zones, présenté dans le « chapeau » en en-tête de chaque zone et définissant leur affectation dominante n'entre plus dans le contenu réglementaire des P.L.U.. Cette modification est justifiée par l'objectif de la mixité urbaine poursuivi par la loi S.R.U. qui conduit, sur le principe, à admettre toutes les occupations et utilisations du sol qui ne sont pas interdites. Néanmoins, la vocation dominante des zones est rappelée dans les dispositions générales du règlement, et dans le chapitre 3.1 du présent rapport.</p>
Articles obligatoires	R.123-9, dernier alinéa	Le règlement comprend quatorze articles. Seules sont obligatoires les règles concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies et aux limites séparatives ; leur présentation peut être soit écrite aux articles 6 et 7, soit graphique. L'article 8, qui devait être réglementé obligatoirement dans les POS, peut désormais ne plus comprendre de règle.
Définitions		Les termes utilisés dans le règlement font l'objet d'une définition (cf. annexe 1 du règlement)
Articles 1 et 2 : Occupation et utilisation des sols	R.123-9, 1 <sup>o</sup> et 2 <sup>o</sup>	<p>Les articles 1 et 2 du règlement concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les P.O.S., l'article 1 arrêtaient la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité.</p> <p>La mise en oeuvre réglementaire du projet urbain d'Epinay-sur-Seine commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article. Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, d'interdire les installations dangereuses et nuisantes en zones résidentielles.</p> <p>La pluralité des fonctions propre aux centralités est maintenue et développée.</p> <p>La règle des articles 1 et 2 vise la mixité des fonctions. Cependant, les logements (sauf ceux de fonction) sont interdits dans la zone UI en raison de sa vocation très spécifique.</p>

<b>Dispositions générales</b>	<b>Références</b>	<b>Commentaires</b>
Article 3 : Accès et voirie	R.123-9, 3°	<p>L'article 3 permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies, quelle que soit leur nature, privée ou publique.</p> <p>L'article 3 du P.L.U. n'ajoute, globalement, pas d'importantes réglementations supplémentaires à celles qui existaient dans le P.O.S.</p> <p>Les évolutions de la règle sont commentées au chapitre 3.2.2 du présent rapport.</p>
Article 4 : Desserte par les réseaux	R.123-9, 4°	<p>La capacité des réseaux est un élément important dans la définition des choix d'aménagement. Ces conditions de desserte ont été retenues en fonction des préoccupations environnementales liées notamment aux risques d'inondation dus aux ruissellements des eaux, lors des pluies importantes.</p> <p>Les dispositions en vigueur de la Direction de l'Eau et de l'Assainissement s'appliquent.</p>
Article 5 : Superficie des terrains	R.123-9, 5°	<p>Dans la logique de la loi S.R.U. favorable à la densification, l'article 5 relatif à la taille des terrains ne peut fixer de règle que dans la mesure où elle est justifiée par des nécessités techniques liées à l'assainissement individuel (zone AUJ). C'est l'un des grands changements issus de la loi S.R.U..</p> <p>Cette disposition a été modifiée par la loi UH du 2 juillet 2003. Une superficie minimale peut être imposée pour préserver les caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager d'une zone. Le P.L.U. d'Epinaÿ-sur-Seine applique cette disposition dans les Cité jardins UG<sub>b</sub> et UG<sub>cj</sub>.</p>
Articles 6, 7 et 8 : Règles relatives à l'implantation des constructions	R.123-9, 6°, 7° et 8°	<p>L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine et détermine :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- la perception des espaces accessibles (perspectives, places, ...),</li> <li>- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés le long des rues, passage sous porche, espaces entre les constructions, ...),</li> <li>- la perception des espaces non visibles (boisement en fond de parcelle, aération de cœur d'îlots).</li> </ul> <p>Ces règles sont adaptées au tissu urbain existant : par exemple, en zone centrale UA, les constructions sont implantées à l'alignement ou en recul maximum de 4 mètres, alors qu'en zone UG d'habitat pavillonnaire, les constructions doivent être implantées en recul par rapport à l'alignement.</p> <p>Lorsque les constructions sont implantées en retrait des limites séparatives, elles doivent respecter une distance variable en fonction de la hauteur et de la nature des vues. Ces dispositions ont pour finalité de préserver l'ensoleillement convenable des pièces principales et de permettre un recul suffisant par rapport aux constructions voisines.</p>

<b>Dispositions générales</b>	<b>Références</b>	<b>Commentaires</b>
Article 9 : Emprise au sol	R.123-9, 11	<p>L'article 9 régleme l'emprise au sol des constructions. Le coefficient d'emprise n'est pas appliqué dans les zones UA et UCV étant donné le type d'occupation des sols spécifique de ces zones de centralité. Il s'applique dans les autres zones urbaines et dans la zone naturelle afin de contrôler et restreindre l'urbanisation de cette dernière. Les équipements publics et d'intérêt collectif bénéficient d'une règle plus souple que celle des autres constructions.</p> <p>En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions permet, ainsi, d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, inciter à la maîtrise des espaces libres et favoriser le maintien des plantations.</p> <p>La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- d'aérer le tissu urbain,</li> <li>- de limiter l'imperméabilisation des sols.</li> </ul>
Article 10 : Hauteur des constructions	R.123-9, 10°	<p>L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale et le caractère spécifique des différents quartiers de la ville.</p> <p>La hauteur autorisée est décroissante depuis les zones d'habitat collectif (32 mètres en zone UCV) jusqu'aux zones d'habitat individuel (11 mètres). Les équipements publics bénéficient d'une règle plus souple en zone UG (12 mètres).</p> <p>Dans les zones d'habitat collectif ou d'activités (UA, UB, UI,...), des règles particulières définissent une diminution de hauteur en limite de la zone pavillonnaire UG afin de la protéger en instaurant une transition entre les constructions de grande hauteur et les maisons individuelles.</p>
Article 11 : Aspect extérieur des constructions et aménagement de leurs abords	R.123-9, 11°	L'article 11 concerne l'aspect extérieur des constructions (types architecturaux, façades, toitures, clôtures, annexes...).
Article 12 : Stationnement	R.123-19	<p>Les règles du P.L.U. ont été établies en fonction des besoins générés par les différentes destinations des constructions.</p> <p>Afin de favoriser le déplacement en modes de circulation doux, des places de stationnement pour les deux roues sont exigées.</p> <p>Afin de favoriser l'utilisation des transports en commun, les normes sont réduites autour des gares.</p>

<b>Dispositions générales</b>	<b>Références</b>	<b>Commentaires</b>
Article 13 : Espaces libres et plantations	R.123-9, 13°	Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces verts de manière à conserver et enrichir le paysage végétal traditionnel d'Epina-sur-Seine. L'article 13 impose pour chaque zone un pourcentage minimal d'espaces verts et la plantation d'arbres.
Article 14 : Coefficient d'occupation du sol	L.123-11, 13° R.123-10 L.123-4 L-123-1-1	La fixation d'un C.O.S. est facultative (cf. article L.123-1, 13°). Le P.L.U. d'Epina-sur-Seine a conservé des plafonds de C.O.S. pour les zones urbaines à l'exception des zones centrales UA, UB et UCV car la règle de C.O.S. n'est pas propice au renouvellement urbain des zones de tissus denses dans lesquelles les règles de gabarit (implantation, hauteur, ...) permettent d'encadrer les formes urbaines.
Article 15 : Dépassement du COS		Les possibilités de dépasser le C.O.S. ont été supprimées par la loi.

### **3.2.2 - Les justifications des règles**

Les justifications des règles sont présentées dans ce paragraphe, sachant que les justifications spécifiques de chaque zone sont développées au chapitre 4.2 du présent rapport.

#### **Cas particulier : Equipement publics et d'intérêt collectif**

Les équipements publics et d'intérêt collectif ne sont pas soumis aux mêmes contraintes que les autres types d'occupation des sols pour ne pas obérer la réalisation de constructions dont l'intérêt est reconnu pour l'ensemble des habitants de la commune (écoles, hôpitaux...). Ces équipements publics, bénéficient de règles plus souples lorsque cela apparaît nécessaire.

#### **Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits**

Voir commentaire du tableau précédant (l'expression écrite de la règle).

#### **Article 2 : Types Occupation et d'utilisation des sols soumis à conditions particulières**

Il est rappelé à cet article dans toutes les zones diverses dispositions relatives à la protection, aux risques et aux nuisances. Il s'agit des protections relatives aux nuisances acoustiques et aux risques de divers types. Afin de préserver les habitants des nuisances quotidiennes, pouvant émaner du bruit ou d'activités polluantes, des dispositions restrictives sont instaurées concernant par exemple les installations classées, notamment dans les secteurs à dominante de logements. Elles concernent l'isolement acoustique des bâtiments d'habitation dans certaines zones situées aux abords des infrastructures de transport routier, ou les secteurs à risques d'inondation.

#### **Article 3 : Accès et voirie**

Les dispositions principales concernant les accès et la voirie (article 3) ont peu évolué par rapport au P.O.S. Les notions de sécurité des usagers et de fluidité du trafic sont ainsi les idées directrices de cet article. Il est imposé qu'un terrain

soit desservi par des voies publiques ou privées, et que les caractéristiques des accès soient cohérentes.

L'application de la règle au cas des constructions existantes a été clarifiée.

Dans l'emprise des voies fixée au minimum à 8 mètres, une largeur de chaussée de 5,50 mètres est imposée, sauf cas particuliers.

#### **Article 4 : Desserte par les réseaux**

Les dispositions de l'article 4 ont pour but d'imposer le raccordement aux réseaux d'eau et d'assainissement pour toute construction nouvelle.

En ce qui concerne le réseau d'assainissement, l'article précise les modalités de raccordement au réseau public suivant qu'il s'agisse des eaux usées et des eaux vannes ou des eaux pluviales.

Le règlement sanitaire départemental s'applique à toutes les zones du P.L.U. Afin de réduire le problème de la saturation des réseaux d'assainissement, les techniques de rétention des eaux dans les réseaux sont préconisées. L'installation de dispositifs appropriés pour moduler l'écoulement des eaux pluviales est privilégiée. Ces techniques permettent d'éviter la mise en charge des réseaux et les risques de pollution de l'eau.

Pour les immeubles collectifs, des locaux de dépôt des ordures ménagères correspondant aux exigences du tri sélectif sont imposés.

Ces dispositions ont pour but de contribuer à l'effort en matière de développement durable et réalisent l'objectif du P.A.D.D. de sensibiliser les habitants au respect de l'environnement et de mettre en place un accompagnement plus incitatif sur les problématiques de gestion des déchets, de l'usage de l'eau et de l'énergie.

#### **Préconisation :**

Dans l'hypothèse de la construction de niveaux inférieurs au terrain naturel (cave, parking...), et/ou dans celle de procéder à des excavations, l'attention du pétitionnaire est attirée sur le fait que ces travaux sont de nature à modifier les écoulements superficiels et souterrains, et d'entraîner, pour les futurs occupants, un risque de nuisances lié aux phénomènes hydrologiques. Aussi, il

vérifiera que des dispositions seront prises en fonction des sous-pressions dues à la montée de la nappe phréatique.

## **Article 5 : Caractéristiques des terrains**

La possibilité de donner une superficie minimale aux terrains constructibles n'est prévue que dans les secteurs où elle est possible au regard de la loi U.H. (secteurs UGb et UGcj dans la zone UG).

## **Articles 6, 7 et 8 : Implantation des constructions par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publiques, aux limites séparatives et entre les constructions**

Les règles d'implantation par rapport aux voies, aux limites séparatives et entre les constructions sont fixées en fonction du caractère de chaque zone (cf. tableau précédant et chapitre suivant).

## **Article 9 : Emprise au sol**

Se référer au tableau du chapitre suivant (3.2.d)

## **Article 10 : Hauteur maximum des constructions**

L'article sur les hauteurs (article 10) limite les hauteurs au faitage et à l'acrotère. Ces hauteurs sont définies en fonction de la typologie des constructions dans les différentes zones.

Dans les zones urbaines, quand une hauteur maximale est fixée, une exception est faite pour les équipements publics ou d'intérêt collectif quand cela apparaît nécessaire.

## **Article 11 : Aspect extérieur des constructions**

Les articles réglementant l'aspect extérieur des constructions (article 11) ont fait l'objet d'une attention particulière. Ces règles concernent plus particulièrement l'aspect extérieur des constructions, visant toutes à préserver la qualité de l'ambiance urbaine de la ville.

Ces dispositions traitent de l'obligation de respecter la cohérence existante des lieux dans lesquelles les constructions futures s'implanteront, la recherche de

qualité dans le traitement des façades et des toitures par le choix des matériaux, la disposition et la taille des clôtures. Dans les zones urbaines (à l'exception des secteurs UG, UGb et UGcj), les clôtures sont limitées à 2,30 m avec une partie pleine de 0,40 m à 0,90 m de hauteur facultative ou obligatoire suivant les zones.

Dans les secteurs UG, UGb et UGcj, cette règle est adaptée pour tenir compte des caractéristiques architecturales des clôtures de ces quartiers (hauteur plafonnée à 2,10 m, et modèles imposés).

## **Article 12 : Stationnement**

Divers principes généraux s'appliquent pour l'ensemble des zones de P.L.U. : il s'agit de veiller à l'aspect pratique du stationnement. Les normes de stationnement imposées pour toute nouvelle construction doivent être réalisées en dehors des voies publiques afin de ne pas perturber la fluidité du trafic. D'autre part, les places de stationnement doivent être réalisées selon des caractéristiques précises (dimension des places), et être facilement accessibles.

Les normes de stationnement imposent un nombre minimal de places. Le nombre de places est fixé suivant la destination de la construction. Ces normes restent les mêmes pour chaque fonction dans les différentes zones, à l'exception de la zone UG (où les normes pour le logement diffèrent des autres zones) et UCVe concernant les centres commerciaux. En effet, dans le Centre-ville, le projet de démolition – reconstruction d'EPICENTRE prévoit la réalisation d'un parking public qui permettra, entre autres, d'accueillir la clientèle du centre commercial.

Ces principes généraux et normes de stationnement permettent de satisfaire aux orientations du P.A.D.D. de réorganiser le stationnement existant, de favoriser les divers modes de stationnement.

Afin d'inciter les déplacements alternatifs à l'automobile, pour toute nouvelle construction, il est imposé de réaliser des emplacements pour les deux-roues. En effet, leur utilisation est souvent contrainte par le manque de stationnement dédié à ce type de véhicule. Cette disposition permet de répondre à l'objectif du P.A.D.D. de favoriser l'usage des modes doux (notamment de la bicyclette). En outre, les normes de stationnement pour les constructions à usage de bureau ou industrie sont réduites aux abords des gares et des stations de tramway.

## **Article 13 : Espaces libres et plantations**

Les règles des zones du P.L.U. comportent l'obligation de paysager et de planter les espaces libres de construction. Il s'agit non seulement de conforter la place des espaces verts dans le paysage d'Epinay-sur-Seine, mais également de s'assurer de leur longévité.

Pour qu'un arbre puisse se développer correctement, il lui faut une épaisseur minimale de terre ainsi qu'un périmètre en fonction de sa grandeur. C'est pourquoi, une norme de nombre d'arbres de différentes grandeurs à planter est imposée en fonction de l'espace disponible. Cette mesure concourt à respecter le principe de prise en compte des enjeux paysagers et environnementaux à Epinay-sur-Seine.

## **Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols – Coefficient d'Occupation des Sols (C.O.S.)**

Un plafond de C.O.S. est fixé dans les secteurs UG et UGb (C.O.S. 0,6).

Dans les zones UI et UIm, le C.O.S. est plafonné à 2.

Dans les deux cas, il s'agit d'éviter une constructibilité excessive eu égard aux caractéristiques de ces zones.

## **3.2.3 - Les principales règles particulières aux différentes zones**

Les motifs du choix des règles sont déjà exposés dans les paragraphes « 3.2.1 : Les dispositions écrites du P.L.U. » et « 3.2.2 : Les justifications des règles ».

Le résumé des principales modifications par rapport au P.O.S. figure au paragraphe 4.2..

On trouvera, ci-après, des précisions complémentaires relatives aux règles des différentes zones. La présentation de ces zones figure dans la partie « 3.1.2 : Les dispositions générales d'urbanisme » du présent rapport.

Pour les articles 1 à 4, 8, 11, 12, on se reportera aux commentaires des parties 3.2.1 et 3.2.2 du rapport.

Les autres articles des différentes zones fixent des contraintes permettant d'une part de respecter les objectifs rappelés aux parties 3.2.1 et 3.2.2, et d'autre part, de favoriser l'intégration des constructions dans le tissu urbain existant.

On trouvera la synthèse de ces règles et leur comparaison avec les règles du P.O.S. dans le chapitre 4, partie « 4.2 : Résumé des principales modifications apportées à la règle ».

## **3.2.4- Les prescriptions graphiques complémentaires**

### **1 - Les prescriptions graphiques issues de l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme**

Outre la division du territoire en zones, le P.L.U. peut prévoir des dispositions particulières qui viennent en superposition du zonage conformément aux dispositions prévues à l'article R 123-11 du Code de l'Urbanisme.

#### **a - Les emplacements réservés**

Conformément à l'article L 123-1 (8<sup>ème</sup> alinéa) du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son P.L.U., les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général ainsi qu'aux espaces verts.

Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique (pièce n°5.2) au moyen d'un numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure sur le plan.

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve, sa destination et sa superficie.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste. En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L 123-17 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés prévus à Epinay-sur-Seine représentent une superficie totale d'environ 6,6 ha.

Les bénéficiaires de ces emplacements sont le Conseil Général de la Seine-Saint-Denis, la Commune d'Epinais-sur-Seine, la Communauté d'Agglomération Plaine Commune, Réseau Ferré de France (RRF), la SNCF et la RATP.

Ces emplacements réservés concernent la création et l'élargissement de voies, carrefours, espaces verts, construction d'équipements publics, ainsi que la création d'une liaison ferroviaire (projet Tangentielle Nord) et d'un tramway.

## ***b - Les éléments de patrimoine à préserver***

Conformément au 7<sup>ème</sup> alinéa de l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme, les P.L.U. peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

A Epinais-sur-Seine, sont préservés au titre de l'article L 123-1 7<sup>ème</sup> alinéa, des éléments bâtis (édifices remarquables d'intérêt architectural) listés en annexe du règlement (cf. Annexe n°3 de la pièce n°4).

Ces éléments sont localisés par une étoile sur le document graphique constitutif de la pièce n°5.1 du P.L.U. :

Les articles 2 et 11 du règlement des zones (ou secteurs) du P.L.U. dans lesquelles au moins un de ces éléments est répertorié spécifie que tous travaux de restauration, transformation, extension, surélévation des éléments de patrimoine à protéger doivent conserver ou restituer le caractère patrimonial ou architectural des constructions concernées.

Il s'agit d'une protection forte qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une révision du P.L.U.

## ***c – La suppression des espaces boisés classés***

Conformément aux dispositions prévues par l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, le P.L.U. peut classer comme espaces boisés, les bois, forêts, parcs à conserver, à protéger ou à créer, qu'ils soient soumis ou non au régime forestier, enclos ou non, attenants ou non à des habitations. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies et réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Le classement a pour effet d'interdire tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Le P.L.U. prévoit le déclassement de l'ensemble des espaces boisés classés (E.B.C.) recensés au P.O.S. qui s'étendaient sur environ 11,1 ha. Il s'agit de parcs urbains ou d'espaces verts aménagés et équipés. De ce fait, le classement en E.B.C. n'est plus adapté à l'usage et l'utilisation de ces espaces.

Néanmoins, le P.L.U. entend conserver et mettre en valeur les espaces verts en classant la grande majorité des anciens E.B.C. en zone naturelle et paysagère (zone N) dont les possibilités de construction sont très restreintes.

Cette zone N a été introduite par le P.L.U. et s'étend sur d'anciens périmètres classés en zone urbaine au P.O.S. Ce nouveau zonage exprime la volonté de préserver les espaces paysagers et naturels de la Ville puisque 63,7 ha de la surface communale (soit 13,9 %) sont classés en zone N.

## **2 - Les autres prescriptions graphiques complémentaires figurant sur les documents graphiques du P.L.U. (pièce n°5)**

### ***a - Les axes commerciaux***

Traduisant la volonté de la commune de conforter le tissu commercial de la Ville, des dispositions spécifiques sont prévues le long des axes commerciaux mentionnés au document graphique.

Le règlement des zones UA et UCV impose l'occupation des rez-de-chaussée par des commerces, restaurants, artisanat, équipements publics ou d'intérêt collectif, services, bureaux,..., afin de conserver le caractère « animé » de ces axes. A l'image des règles de la zone UB, le règlement des zones UA et UCV interdit aussi les changements de destination de commerces, restaurants ou artisanat situés au rez-de-chaussée.

### ***b - Les risques d'inondation***

Les secteurs de risques d'inondation figurent sur le document graphique n°5.1 du P.L.U.

Des dispositions préventives sont prévues aux articles 2 du règlement à l'intérieur de ces secteurs.

***4. Le passage du P.O.S. au P.L.U. :  
Les changements apportés à la règle***

---

#### 4.1 – Les évolutions géographiques

##### Le zonage dans le cadre du P.O.S. modifié en 2005

Zones	Secteurs	P.O.S.	
		Surfaces des secteurs	Surfaces des zones
Zones urbaines			
UA	UA	14,8	33,3
	UAr	18,5	
UC			81,6
UD			19,8
UE			17,9
UG	UG	148,5	208,1
	UGa	32,9	
	UGb	10,2	
	UGc	16,5	
UI	UIa	53,2	79,8
	UIb	26,6	
Total (1)	440,5		
Zones d'urbanisation future			
NA (2)			1,3
Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) Econdeaux Hors P.O.S.			
Z.A.C. (3)	17,9		
Total général (1+2+3)	Surface de la Commune : 459,7		

##### Le zonage dans le cadre du P.L.U.

Zones	Secteurs	P.L.U.	
		Surfaces des secteurs	Surfaces des zones
Zones urbaines			
UA	UA	29,9	42,1
	UA1	12,2	
UB			125,6
UCV	UCV	15,5	18,5
	UCVe	3	
UG	UG	120,4	140,8
	UGb	10,2	
	UGcj	10,2	
UI			59,0
UIm			9,0
Total (1)	395,4		
Zones naturelles et forestières			
N (2)			64,1
Total général (1+2)	Surface de la Commune : 459,1		

A titre d'information, l'unité utilisée est l'hectare

Vocation générale de la zone	Zones principales du P.O.S.	Zones principales du P.L.U.	Evolution
Centrale	UA, UD	UA, UCV	+ 14,1 %
Habitat collectif	UC, UE + ZAC Econdeaux	UB	+ 7,1 %
Pavillonnaire	UG	UG	- 32,2 %
Activités	UI	UI, UIm	- 14,8 %
Total zones urbaines			- 13,7 % (*)
A urbaniser	NA (→ 0,3 % de la Commune)	aucune	- 100 %
Naturelle	Aucune	N (→ 13,9 % de la Commune)	+ 100 %

(\*) : Evolution calculée à partir des chiffres issus des deux tableaux précédents

Il est particulièrement difficile de faire une comparaison entre le zonage issu du P.O.S. modifié le 16 juin 2005 et celui caractérisant le P.L.U. tels qu'ils apparaissent dans les tableaux précédents, en particulier pour les raisons suivantes :

- le plan de zonage du P.L.U. a été établi sur la base du fond cadastral informatisé de la commune alors que le zonage du P.O.S. avait été réalisé sur des plans moins précis et selon des techniques plus anciennes (ne permettant de fournir qu'une approximation des superficies de chacune des zones) ; par conséquent, les données chiffrées relatives à l'évolution du zonage intègre une marge d'erreur, laquelle s'avère plus ou moins importante suivant les cas, émanant directement d'un problème de méthodologie de calcul lié à l'évolution des outils informatiques intervenue entre les différentes révisions ou modifications du P.O.S. et la phase d'élaboration du P.L.U.  
Ces différents éléments peuvent expliquer en grande partie l'écart de 0,6 ha observé pour l'évaluation de la superficie totale de la Commune entre le P.O.S. modifié et le P.L.U. Cependant, il convient de relativiser cet écart puisque la marge d'erreur dans le cas d'Epinais-sur-Seine est de l'ordre de 0,13 %).
- le nouvel environnement du droit de l'urbanisme né avec l'application des dispositions de la loi S.R.U. ainsi que l'évolution réglementaire nécessaire pour parvenir au projet de Ville contenu dans le P.L.U. ont engendré une modification importante du zonage (couverture de l'ensemble du territoire communal, nouvelle dénomination des zones, modification du tracé de certaines zones et donc de leur superficie, etc...).
- outre les conséquences de l'évolution réglementaire abordée précédemment, la dénomination des zones utilisées dans le P.L.U. a été en grande partie révisée, notamment :
  - les zones UC, UD, UE et Na du P.O.S. ont été supprimées,
  - trois nouvelles zones urbaines ont été instituées : UB, UCV et UIm,
  - une nouvelle zone naturelle et forestière a été instituée : N
  - etc ...

Néanmoins, malgré ces difficultés, la comparaison des données des tableaux ci-avant dégage les grandes tendances suivantes :

- La diminution apparente des zones urbaines de 13,7 % cache d'importantes différences en fonction des zones étudiées :
  - les zones centrales (UA et UCV) et la zone mixte dominée par l'habitat collectif à caractère discontinu (UB) ont vu leur surface augmenter respectivement de 14,1 % et 7,1 % par rapport aux anciennes correspondantes du P.O.S. ;
  - les zones pavillonnaires (UG) et d'activités (UI, UIm) ont été diminuées respectivement de 32,2 % et 14,8 % par rapport aux anciennes correspondantes du P.O.S.

Cependant, il convient de nuancer cette analyse dans la mesure où le zonage a subi de profondes modifications. Ainsi la zone UB, bien que correspondant majoritairement aux zones UC et UE du P.O.S., comprend aussi des parties d'anciennes zones UI (secteur UIa) et surtout la ZAC des Econdeaux. Il n'y a donc pas de correspondances directes entre les zones du P.O.S. et celles du P.L.U.

- la zone à urbaniser NA du P.O.S. a été supprimée, d'où l'évolution négative de 100 % dans le tableau. Cependant, cette zone totalise seulement 0,3 % de la surface Communale. Aujourd'hui, le périmètre de cette zone a été intégré à la zone UI du P.L.U. afin de conférer une certaine cohérence urbaine à ce secteur situé au Sud du quartier Cygne-d'Enghien.
- la création de la zone naturelle et forestière (N) s'explique par le souci de rendre compatible le P.L.U. avec les orientations du S.D.R.I.F. : le P.L.U. s'est ainsi aligné sur le document d'urbanisme régional en classant en zone N des espaces (berges de Seine, certains îlots dans le quartier des Econdeaux) répertoriés au S.D.R.I.F. en espaces paysagers ou espaces verts. Cependant, d'autres îlots ont été répertoriés en N, ce qui explique d'une part la diminution importante des zones UG et plus généralement des zones urbaines, et d'autre part, la surface étendue de cette zone naturelle qui totalise 13,9 % de la surface communale, soit 64,1 ha. Le P.L.U. entend donc protéger et mettre en valeur son patrimoine naturel où la constructibilité est très limitée.

La description des différentes zones du P.L.U., et les choix urbains retenus pour chacune d'entre elles, fait l'objet du chapitre 2 de la présente deuxième partie du rapport.



Document graphique du P.L.U., à titre d'information et ne constituant pas le document opposable

## **4.2 - Résumé des principales modifications apportées à la règle**

Les différents tableaux présentés ci-après comparent les principales dispositions des diverses zones ou secteurs des zones du P.L.U. avec celles des zones ou secteurs du P.O.S. dont les délimitations sont semblables.

**Les zones UE et NA du P.O.S. n'ont pas d'équivalent au P.L.U.**

POS	UD	PLU	UA
<b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.	<b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.
<b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	<p>Implantations à l'alignement précisées dans les docs graphiques</p> <p>Prospect vis-à-vis de la limite opposée : H=L en fonction d'une bande de 15 m si bâtiment ≤ 3 m de hauteur</p> <p>Règle de constructions à l'angle de 2 voies</p> <p>Règle pour saillies sur alignement ou sur marges de recul</p> <p>Extension et aménagement de constructions existantes autorisé sous conditions Exemption pour installations techniques.</p>	<b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	<p>Les façades principales des constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 m maximum.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cas de retrait, marge de recul plantée et clôturée, sauf pour équipements publics et d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Possibilité d'implantation en partie avec le même retrait que la construction voisine, pour harmonie des façades.</li> <li>▪ Commerces, artisanat à rez-de-chaussée : à l'alignement obligatoire.</li> </ul> <p>Règle pour saillies en surplomb du domaine public. Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises ferroviaires dans le respect des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer. Extension et aménagement de constructions existantes autorisé sous conditions</p>
<b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	<p>Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire contiguës aux limites séparatives touchant une voie, sauf exception de la rue Guynemer, l'avenue de la République et l'impasse Pierre Lihou qui doivent respecter le plan de détail.</p> <p>Implantation sur limites séparatives obligatoire sur une profondeur de 5 m si parties de constructions situées en bordure de l'alignement. Au-delà et dans une bande de 25 m, implantation sur limites séparatives ou en retrait.</p> <p>Prospects vues directes : H=L min. 4m. Prospects murs aveugles : L=H/2 min. 4m</p> <p>Si construction inférieure ou égale à 9 m de hauteur à l'égout ou 11 m au faitage ou 9 m à l'acrotère → la règle est L=H/3, sans pouvoir être inférieure à 2,50m.</p> <p>En limite de propriété : Au-delà des 25 m, implantation possible en limite, pour constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités si hauteur limitée à 6 m max., et adossement possible à des constructions édifiées en limites séparatives.</p> <p>Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions. Exemption pour installations techniques.</p>	<b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	<p>En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ En cas de vue directe, L≥H min.=6 m.</li> <li>➢ En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, L≥ (H/2) min.= 4 m.</li> </ul> <p>En cas d'implantation sur la limite séparative ou de fond, la construction doit présenter des murs aveugles.</p> <p><i>par rapport aux limites séparatives</i> : les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en retrait. Dans le cas d'une implantation sur limites séparatives, la profondeur du bâtiment mesuré au niveau de la limite séparative ne devra pas excéder 20 m consécutifs.</p> <p><i>par rapport aux limites de fond</i> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond.</p> <p><i>en limite de zone UG</i> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et de fond.</p> <p>Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions.</p>
<b>Article 9</b> Emprise au sol	Les prescriptions de cet article découlent de celles de l'article 13.	<b>Article 9</b> Emprise au sol	Non réglementé.

POS	UD	PLU	UA
<p><b>Article 10</b> Hauteur des constructions</p>	<p><u>Hauteurs</u> : fixées en fonction des articles 6, 7 et 8. <u>hauteur maximale</u> : fixée sur les documents graphiques. Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions. Exemption pour installations techniques</p>	<p><b>Article 10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>Hauteur relative : <math>H \leq L</math> <u>Hauteur maximale</u> : dans une bande de 20 m : R+4 soit 15 m maximum Au-delà de la bande de 20 m : R+2 soit 9 m maximum <u>En limite de zone UG</u> : dans une bande de 15 m : R+2 soit 9 m maximum <u>Angle de 2 voies de plus de 15 m de large en UA</u> : R+5 soit 18 m maximum. <u>Exception</u> : un dépassement d'un étage (soit 3 m) de la hauteur maximale sera autorisé :  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain,</li> <li>▪ soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines,</li> <li>▪ soit pour assurer une transition avec un immeuble de grande hauteur.</li> </ul> <u>Patrimoine remarquable</u> : lorsque la construction est située au voisinage immédiat d'un élément de patrimoine, une réduction de hauteur de 2 niveaux maximum (soit 6 m) pourra être imposée sur tout ou partie de la construction. Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions.</p>
<p><b>Article 13</b> espaces verts</p>	<p>Espaces plantés existants maintenus 25% de l'unité foncière 15% de l'unité foncière si pas de logement Marges de recul et d'isolement plantés Plantations sur dalle : 60 cm de terre végétale min. 1 arbre de haute tige / 50 m<sup>2</sup> si surface <math>\leq</math> 100 m<sup>2</sup> 1 arbre de haute tige / 50 m<sup>2</sup> si surface <math>\geq</math> 100 m<sup>2</sup> Plantation des aires de stationnement</p>	<p><b>Article 13</b> espaces verts</p>	<p>20% d'espaces verts minimum 10 % si local commercial ou artisanal repéré sur axe commercial <u>Plantations</u> :  <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre de 3<sup>ème</sup> grandeur par tranche de 100 m<sup>2</sup></li> <li>- 1 arbre de 2<sup>ème</sup> grandeur par tranche de 250 m<sup>2</sup></li> <li>- 1 arbre de 1<sup>ère</sup> grandeur par tranche de 400 m<sup>2</sup></li> </ul> <u>Plantation des aires de stationnement</u> Pas de règle pour équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
<p><b>Article 14</b> C.O.S.</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p><b>Article 14</b> C.O.S.</p>	<p>Non réglementé.</p>

POS	UA	PLU	UA1
<b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.	<b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.
<b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	Implantations à l'alignement précisées dans les docs graphiques  Prospect vis-à-vis de la limite opposée : H=L en fonction d'une bande de 15 m si bâtiment ≤ 3 m de hauteur  Règle de constructions à l'angle de 2 voies  Règle pour saillies sur alignement ou sur marges de recul  Extension et aménagement de constructions existantes autorisé sous conditions Exemption pour installations techniques.	<b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	Les façades principales des constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 m maximum.  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cas de retrait, marge de recul plantée et clôturée, sauf pour équipements publics.</li> <li>▪ Possibilité d'implantation avec le même retrait que la construction voisine, pour harmonie des façades.</li> <li>▪ Commerces, artisanat à rez-de-chaussée : à l'alignement obligatoire.</li> </ul> Règle pour saillies en surplomb du domaine public. Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises ferroviaires dans le respect des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer. Extension ou aménagement de constructions existantes autorisée sous conditions.
<b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire être contiguës aux limites séparatives touchant une voie, suivant bande de 25 m. Prospects vues directes : H=L, sans être inférieure à 4m. Prospects murs aveugles : L=H/2, sans dépasser 4m ou L=H/3, sans dépasser 2,50 si hauteur max. de la construction de 9 m à l'égout et 11 m au faitage ou 9 m à l'acrotère.  <u>Constructions en limite de propriété</u> : Au-delà des 25 m, implantation possible en limite, pour constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités si hauteur limitée à 6 m max., et adossement possible à des constructions édifiées en limites séparatives. Extensions ou aménagements autorisés sous conditions pour constructions existantes Exemption pour installations techniques.	<b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes : <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En cas de vue directe, <math>L \geq H</math> min.=6 m.</li> <li>➤ En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, <math>L \geq (H/2)</math> min.= 4 m.</li> </ul> En cas d'implantation sur la limite séparative ou de fond, la construction doit présenter des murs aveugles.  <i>par rapport aux limites séparatives</i> : les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en retrait. Dans le cas d'une implantation sur limites séparatives, la profondeur du bâtiment mesuré au niveau de la limite séparative ne devra pas excéder 20 m consécutifs.  <i>par rapport aux limites de fond</i> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond.  <i>en limite de zone UG</i> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et de fond.  Extension ou aménagement de constructions existantes autorisée sous conditions.
<b>Article 9</b> Emprise au sol	Les prescriptions de cet article découlent de celles de l'article 13	<b>Article 9</b> Emprise au sol	Non réglementé.

POS	UA	PLU	UA1
<p><b>Article 10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>Hauteurs : fixées en fonction des articles 6, 7 et 8. <u>hauteur maximale</u> : fixée sur les documents graphiques. Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions. Exemption pour installations techniques</p>	<p><b>Article 10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>Hauteur relative : <math>H \leq L</math> <u>Hauteur maximale</u> :  <ul style="list-style-type: none"> <li>&gt; dans une bande de 20 m : R+5 soit 18 m maximum</li> <li>&gt; Au-delà de la bande de 20 m : R+3 soit 12 m maximum</li> </ul> <u>En limite de zone UG</u> : dans une bande de 15 m : R+2 soit 9 m maximum  <u>Angle de 2 voies de plus de 15 m de large en UA</u> : R+5 soit 18 m maximum.  <u>Exception</u> : un dépassement d'un étage (soit 3 m) de la hauteur maximale sera autorisé :           <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ soit pour permettre de faire régner la même hauteur que les constructions voisines ou les bâtiments existants sur un même terrain,</li> <li>▪ soit pour masquer des murs pignons existant en limite de parcelles voisines,</li> <li>▪ soit pour assurer une transition avec un immeuble de grande hauteur.</li> </ul> <u>Patrimoine remarquable</u> : lorsque la construction est située au voisinage immédiat d'un élément de patrimoine, une réduction de hauteur de 2 niveaux maximum (soit 6 m) pourra être imposée sur tout ou partie de la construction.            Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions.         </p>
<p><b>Article 13</b> espaces verts</p>	<p>Espaces plantés existants maintenus 25% de l'unité foncière 15% de l'unité foncière si pas de logement Marges de recul et d'isolement plantés Plantations sur dalle : 60 cm de terre végétale min. 1 arbre de haute tige / 50 m<sup>2</sup> si surface <math>\leq</math> 100 m<sup>2</sup> 1 arbre de haute tige / 50 m<sup>2</sup> si surface <math>\geq</math> 100 m<sup>2</sup> Plantation des aires de stationnement</p>	<p><b>Article 13</b> espaces verts</p>	<p>20% d'espaces verts minimum 10 % si local commercial ou artisanal repéré sur axe commercial Plantations :            - 1 arbre de 3<sup>ème</sup> grandeur par tranche de 100 m<sup>2</sup>            - 1 arbre de 2<sup>ème</sup> grandeur par tranche de 250 m<sup>2</sup>            - 1 arbre de 1<sup>ère</sup> grandeur par tranche de 400 m<sup>2</sup>             Plantation des aires de stationnement            Pas de règle pour équipements publics ou d'intérêt collectif         </p>
<p><b>Article 14</b> C.O.S.</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p><b>Article 14</b> C.O.S.</p>	<p>Non réglementé.</p>

POS	UAr	PLU	UCV
<b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.	<b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.
<b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	<p>Implantations à l'alignement précisées dans les docs graphiques</p> <p>Prospect vis-à-vis de la limite opposée : H=L en fonction d'une bande de 15 m si bâtiment ≤ 3 m de hauteur</p> <p>Règle de constructions à l'angle de 2 voies</p> <p>Règle pour saillies sur alignement ou sur marges de recul</p> <p>Extension et aménagement de constructions existantes autorisé sous conditions</p> <p>Exemption pour installations techniques.</p>	<b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	<p>Les constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 20 m maximum.</p> <p>Quand les façades sont en retrait, la limite entre l'espace public et privé sera clairement marquée, et la marge de recul comportera des plantations réglementées à l'article 13.3.1. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions et installations techniques nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</p> <p><i>secteur UCVe</i></p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit à l'alignement soit en retrait. En cas de retrait, celui-ci sera de :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 25 m max. sur la place du Général Leclerc;</li> <li>- 10 m max. sur le reste de la zone UCVe.</li> </ul> <p>Règle pour saillies en surplomb du domaine public.</p> <p>Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises ferroviaires dans le respect des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer.</p> <p>Extension ou aménagement de constructions existantes autorisée sous conditions.</p>
<b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	<p>Se reporter au plan de détail 2d</p> <p>Les constructions doivent être édifiées en ordre continu, c'est-à-dire être contiguës aux limites séparatives touchant une voie, suivant bande de 25 m.</p> <p>Prospects vues directes : H=L, sans être inférieure à 4m.</p> <p>Prospects murs aveugles : L=H/2, sans dépasser 4m ou L=H/3, sans dépasser 2,50 si hauteur max. de la construction de 9 m à l'égout et 11 m au faitage ou 9 m à l'acrotère.</p> <p><u>Constructions en limite de propriété</u> : Au-delà des 25 m, implantation possible en limite, pour constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités si hauteur limitée à 6 m max., et adossement possible à des constructions édifiées en limites séparatives.</p> <p>Extensions ou aménagements autorisés sous conditions pour constructions existantes</p> <p>Exemption pour installations techniques.</p>	<b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	<p>En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En cas de vue directe, <math>L \geq H/2</math> min.=4 m.</li> <li>➤ En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, <math>L \geq (H/3)</math> min. 3 m</li> </ul> <p>En cas d'implantation sur la limite séparative ou de fond, la construction doit présenter des murs aveugles.</p> <p><i>par rapport aux limites séparatives</i> : les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en retrait.</p> <p><i>par rapport aux limites de fond</i> : Les constructions peuvent être implantées soit sur limites de fond soit en retrait.</p> <p>Extensions ou aménagements autorisés sous conditions pour constructions existantes</p>
<b>Article 9</b> Emprise au sol	Les prescriptions de cet article découlent de celles de l'article 13	<b>Article 9</b> Emprise au sol	Non réglementé.

POS	UAr	PLU	UCV
<p><b>Article 10</b> Hauteur des constructions</p>	<p><u>Hauteurs</u> : fixées en fonction des articles 6, 7 et 8. <u>hauteur maximale</u> : fixée sur les documents graphiques. Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions. Exemption pour installations techniques</p>	<p><b>Article 10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>Hauteur relative : <math>H \leq L</math></p> <p><u>Hauteur maximale</u> : La hauteur des constructions est limitée à :  <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ 27 m maximum pour les logements,</li> <li>➤ 32 m maximum pour les autres destinations.</li> </ul> </p> <p><i>En UCVe</i> Les hauteurs maximales des constructions sont différentes en fonction de bandes constructibles :  <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Bande constructible A : la hauteur des constructions est de 13 m maximum.</li> <li>▪ Bande constructible B : la hauteur des constructions est de 13 m maximum sur 50% au moins de l'emprise de la bande constructible. Sur les 50% au plus restants, la hauteur maximale des constructions est de 18 m maximum.</li> </ul> </p> <p>Sur cette emprise, une émergence ponctuelle d'un seul tenant, d'une hauteur maximale de 32 m maximum et d'une emprise maximale de 1000 m<sup>2</sup>, peut être autorisée dans le cas de la réalisation d'une composition d'ensemble.</p>
<p><b>Article 13</b> espaces verts</p>	<p>UAr : pas de règle</p>	<p><b>Article 13</b> espaces verts</p>	<p>Voir règlement</p>
<p><b>Article 14</b> C.O.S.</p>	<p>Les SHON constructibles sont indiquées sur le doc graphique.</p>	<p><b>Article 14</b> C.O.S.</p>	<p>Non réglementé.</p>

POS	UC	PLU	UB
<p><b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles</p>	<p>Unités foncières nouvelles : 600 m<sup>2</sup> min. sur 10 m de largeur de façade sur rue min. / sans objet si unité foncière sup. 1 ha lié à un lotissement</p> <p>Unités foncières existantes : 300 m<sup>2</sup> min. sur 8 m de largeur de façade sur rue min. Constructions existantes : possibilité d'augmenter de 30% de SHON pour les constructions antérieures au 01/01/1983</p>	<p><b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles</p>	<p>Non réglementé.</p>
<p><b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures</p>	<p>A 4 m au moins de l'alignement et à 8 m au moins de l'axe de l'emprise des voies publiques. Prospects vis-à-vis de la limite constructible opposée : H=L Règle pour saillies sur marges de recul Extension et aménagement de constructions existantes autorisé sous conditions. Exemption pour installations techniques.</p>	<p><b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures</p>	<p>Les façades principales des constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 m minimum sur les 3 premiers niveaux.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cas de retrait, marge de recul plantée et clôturée, sauf pour équipements publics.</li> <li>▪ Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises ferroviaires dans le respect des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer.</li> </ul> <p>Règle pour saillies en surplomb du domaine public Extension et aménagement de constructions existantes autorisé sous conditions.</p>
<p><b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond</p>	<p>Prospects vues directes : H=L, sans pouvoir être inférieure à 8m.</p> <p>Prospects murs aveugles : L=H/2, avec 8m min. Si construction inférieure ou égale à 9 m de hauteur à l'égout ou 11 m au faîtage ou 9 m à l'acrotère → la règle est L=H/3, sans pouvoir être inférieure à 2,50m.</p> <p>En limite de propriété : exception pour constructions basses ou parties basses de construction non affectées à des activités et à rez-de-chaussée si hauteur limitée à 5 m max. + exception pour adossement à des constructions édifiées en limites séparatives.</p> <p>Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions. Exemption pour installations techniques.</p>	<p><b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond</p>	<p>En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ En cas de vue directe, <math>L \geq H/2</math> min.=6 m.</li> <li>➢ En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, <math>L \geq (H/3)</math> min. 4 m</li> </ul> <p>En cas d'implantation sur la limite séparative ou de fond, la construction doit présenter des murs aveugles.</p> <p><i>par rapport aux limites séparatives :</i> <u>Dans une bande de 25 m par rapport à l'alignement</u> : les constructions peuvent être implantées soit sur une des deux limites séparatives soit en retrait. <u>Au-delà de la bande de 25 m par rapport à l'alignement</u> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives.</p> <p><i>par rapport aux limites de fond</i> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond.</p> <p><i>en limite de zone UG</i> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et de fond, avec les retraits suivants :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ En cas de vue directe, <math>L \geq H</math> min.=6 m.</li> <li>➢ En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, <math>L \geq (H/2)</math> min.= 4 m.</li> </ul> <p>Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions.</p>

POS	UC	PLU	UB
<b>Article 9</b> Emprise au sol	Les prescriptions de cet article découlent de celles de l'article 13.	<b>Article 9</b> Emprise au sol	40 % 70% pour les équipements publics ou d'intérêt collectif
<b>Article 10</b> Hauteur des constructions	<u>Hauteurs</u> : fixées en fonction des articles 6, 7 et 8. <u>Hauteurs plafond</u> : max. R + 7, soit 24 mètres. Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions. Exemption pour installations techniques.	<b>Article 10</b> Hauteur des constructions	Hauteur relative : $H \leq L$ <u>Hauteur maximale</u> : R+4+combles ou R+4+attique soit 18 m maximum <u>En limite de zone UG</u> : dans une bande de 15 m : R+2 soit 9 m maximum <u>Patrimoine remarquable</u> : lorsque la construction est située au voisinage immédiat d'un élément de patrimoine, une réduction de hauteur de 2 niveaux maximum (soit 6 m) pourra être imposée sur tout ou partie de la construction  Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions.
<b>Article 13</b> espaces verts	Espaces plantés existants maintenus  45% de l'unité foncière 20% de l'unité foncière si pas de logement  Marges de recul et d'isolement plantés Plantations sur dalle : 60 cm de terre végétale min. 1 arbre de haute tige / 50 m <sup>2</sup> Plantation des aires de stationnement Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous cond.	<b>Article 13</b> espaces verts	35% d'espaces verts minimum  Plantations : - 1 arbre de 3 <sup>ème</sup> grandeur par tranche de 100 m <sup>2</sup> - 1 arbre de 2 <sup>ème</sup> grandeur par tranche de 250 m <sup>2</sup> - 1 arbre de 1 <sup>ère</sup> grandeur par tranche de 400 m <sup>2</sup>  Plantation des aires de stationnement Pas de règle pour équipements publics ou d'intérêt collectif
<b>Article 14</b> C.O.S.	COS global max. : 1,20. Habitation : 1,20 Commerce et artisanat : 1 Bureaux: 1 Equipements collectifs : 1,20 Activités industrielles et entrepôts : 0,70 Activités industrielles et entrepôts : 2 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Cumul des COS possible si inférieur ou égal au COS global Sans objet pour constructions et aménagements des bâtiments publics.	<b>Article 14</b> C.O.S.	Non réglementé.

POS	UG	PLU	UG
<p><b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles</p>	<p>Unités foncières nouvelles : 400 m<sup>2</sup> min. sur 8 m de largeur de façade sur rue min. / sans objet si unité foncière sup. 1 ha Unités foncières existantes : 150 m<sup>2</sup> min. sur 5 m de largeur de façade sur rue min. et si à usage d'habitation ou à une annexe.</p> <p>En UGa : seules les 2 premières conditions doivent être réunies</p> <p>Constructions existantes : sans objet</p> <p>Unités foncières résultant d'un détachement : uniquement extension ou aménagement sans effet sur la SHON et respectant autres articles.</p> <p>Sans objet pour les installations techniques</p>	<p><b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles</p>	<p>Non réglementé sauf en UGb : 200m<sup>2</sup> et UGcj : 300m<sup>2</sup>.</p>
<p><b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures</p>	<p>Sans objet pour les équipements publics</p> <p>Le nu de toute construction doit être implanté dans une bande de 4 à 7m par rapport à l'alignement, sauf exceptions (voies énumérées).</p> <p>UGb : respect de l'implantation d'origine de la Cité-Jardin</p> <p>Prospects vis-à-vis de la limite constructible opposée : H=L</p> <p>Règle de saillies sur alignement ou sur marges de recul</p> <p>Sans objet pour les installations techniques</p> <p>Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions.</p>	<p><b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures</p>	<p>Les constructions doivent être implantées en retrait dans une bande de 4 à 7 m, sauf exceptions (voies énumérées).</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises ferroviaires dans le respect des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer.</li> </ul> <p>Règle pour saillies en surplomb du domaine public</p> <p>Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions.</p>

POS	UG	PLU	UG
<p style="text-align: center;"><b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond</p>	<p>Prospects vues directes : <math>H=L</math>, min. 8 m</p> <p>Prospects murs aveugles : <math>L=H/3</math>, min. 2,50 m</p> <p>Constructions en limite de propriété sous conditions.</p> <p>Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions.</p> <p>Sans objet pour les installations techniques</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond</p>	<p>En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En cas de vue directe, <math>L \geq H</math> min. 8 m.</li> <li>➤ En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, <math>L \geq (H/3)</math> min. 2.50 m.</li> </ul> <p>En cas d'implantation sur la limite séparative, la construction doit présenter des murs aveugles.</p> <p><i>par rapport aux limites séparatives</i> <u>Terrains dont la largeur de la façade est inférieure ou égale à 20 m</u> : les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.</p> <p><u>Terrains dont la largeur de façade est supérieure à 20 m</u> : les constructions peuvent être implantées soit sur une des deux limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.</p> <p><i>par rapport aux limites de fond</i> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond, avec le retrait défini précédemment.</p> <p>Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions. Exceptions pour UGb et UGcj et équipements publics et d'intérêt collectif.</p>
<p style="text-align: center;"><b>Article 9</b> <b>Emprise au sol</b></p>	<p>Les prescriptions de cet article découlent de celles de l'article 13.</p>	<p style="text-align: center;"><b>Article 9</b> <b>Emprise au sol</b></p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40%.</p> <p>Exceptions :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ Il n'est pas fixé de règle pour les parcelles inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>.</li> <li>➤ L'emprise au sol des constructions et installations techniques nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif ne doit pas excéder 70%.</li> </ul> <p>Pas de règle pour UGb et UGcj</p>

POS	UG	PLU	UG
<p><b>Article 10</b> <b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>Hauteurs relatives : fixée en fonction des articles 6, 7 et 8.</p> <p>Hauteur maximale : R+2, soit 9 mètres max. à l'acrotère 11 m au faîtage et 7 m à l'égout pour toiture à pente.</p> <p>Pour les constructions liées à des équipements collectifs : R+3, soit 12m max.</p> <p>Sans objet pour un complexe sportif et de loisirs comportant une piscine et un gymnase.</p> <p>Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions.</p> <p>Sans objet pour les installations techniques</p>	<p><b>Article 10</b> <b>Hauteur des constructions</b></p>	<p>Hauteur relative : <math>H \leq L</math></p> <p>Hauteur maximale : À l'exception des édifices ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée à R+2 soit :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- Pour les bâtiments comportant une toiture terrasse, la hauteur maximale sera de 9 m au sommet de l'acrotère ;</li> <li>- Pour les bâtiments comportant des toitures en pente, la hauteur maximale sera de 11 m au faîtage et 7 m à l'égout du toit.</li> </ul> <p>Exceptions pour UGb et UGcj et équipements publics et d'intérêt collectif.</p> <p>Extension ou aménagement des constructions existantes autorisé sous conditions.</p>
<p><b>Article 13</b> <b>espaces verts</b></p>	<p>Espaces boisés classés : repérés sur document graphique et soumis au L.130-1</p> <p>Espaces plantés existants maintenus</p> <p>35% de l'unité foncière sur terrain naturel</p> <p>Marges de recul et d'isolement plantés</p> <p>Plantations sur dalle : 60 cm de terre végétale min. 1 arbre de haute tige / 50 m<sup>2</sup> si surface <math>\geq</math> 100 m<sup>2</sup></p> <p>UGa : pour surfaces comportant activités, commerces, bureaux = 5% de l'unité foncière plantés</p> <p>1 arbre de haute tige / 50 m<sup>2</sup> si surface <math>\geq</math> 100 m<sup>2</sup> 1 arbre de basse tige si surface <math>\leq</math> 100 m<sup>2</sup> Plantation des aires de stationnement</p>	<p><b>Article 13</b> <b>espaces verts</b></p>	<p>35% d'espaces verts minimum</p> <p>Plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre de 3<sup>ème</sup> grandeur par tranche de 100 m<sup>2</sup></li> <li>- 1 arbre de 2<sup>ème</sup> grandeur par tranche de 250 m<sup>2</sup></li> <li>- 1 arbre de 1<sup>ère</sup> grandeur par tranche de 400 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Plantation des aires de stationnement</p> <p>Pas de règle pour équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
<p><b>Article 14</b> <b>C.O.S.</b></p>	<p><math>S =</math> superficie de l'unité foncière <math>COS = 400/400+S</math></p> <p>COS compris entre 0,65 et 0,35 pour les constructions à usage d'habitation. Pour les terrains inf. à 200 m<sup>2</sup>, la SHON max. est de 135 m<sup>2</sup>.</p> <p>En UG, UGb et UGc, le COS doit être compris entre 0,65 et 0,35 ou 1,50 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>En UGa, COS maxi : 1,20 et 3,60 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup> pour les locaux à usage d'entrepôts et d'activités industrielles</p> <p>Cumul des COS possible si inférieur ou égal au COS de la zone ou du secteur UGa</p> <p>Sans objet pour constructions et aménagements des bâtiments publics.</p>	<p><b>Article 14</b> <b>C.O.S.</b></p>	<p>COS de 0.6 (avec exception : la règle d'occupation des sols ne s'applique pas pour des extensions limitées, dans la limite de 50 m<sup>2</sup> de SHON, sur les terrains de surface inférieure à 250 m<sup>2</sup>.)</p>

POS	UI	PLU	UI
<b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.	<b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.
<b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	<p><i>Uib</i> : implantation des façades par rapport à l'alignement : voir documents graphiques. Possibilité de construire à l'intérieur de ces unités si aucune indication graphique.</p> <p>Le nu des façades sur rue indiqué sur les plans sur 60% min. du linéaire Prospect vis-à-vis de la limite constructible opposée : H=L</p> <p>Règle pour constructions à l'angle de 2 voies</p> <p>Règle pour les saillies à l'alignement</p> <p>Extension ou aménagement si respect des autres articles et si lié au développement de l'activité économique. Sans objet pour les installations techniques</p>	<b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	<p>Les façades principales des constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 m minimum.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cas de retrait, la marge de recul devra être engazonnée ou occupée par des places de parking matérialisées, et clôturée à l'alignement. Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises ferroviaires dans le respect des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer.</li> </ul> <p>Règle pour les saillies en surplomb du domaine public</p>
<b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	<p>Ordre continu : toute construction à tout niveau peut être édifié sur limite séparative sauf cas d'une parcelle mitoyenne à une zone d'habitat.</p> <p>Prospects vue directe : H=L, min. 8 m Prospects murs aveugles : L = H/2, min. 6 m</p> <p>Extension ou aménagement possible de constructions existantes sous conditions. Sans objet pour les installations techniques.</p>	<b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	<p>En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ En cas de vue directe, <math>L \geq H</math> min. 8 m.</li> <li>➢ En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, <math>L \geq (H/2)</math> min. 6 m.</li> </ul> <p>En cas d'implantation sur la limite séparative, la construction doit présenter des murs aveugles.</p> <p><i>par rapport aux limites séparatives</i> : les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en retrait. <i>par rapport aux limites de fond</i> : les constructions peuvent être implantées soit sur limites de fond soit en retrait.</p> <p><i>en limite des zones UA, UB, UG et UIm</i> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et de fond.</p> <p>Extension ou aménagement possible de constructions existantes sous conditions.</p>
<b>Article 9</b> Emprise au sol	Les prescriptions de cet article découlent de celles de l'article 13.	<b>Article 9</b> Emprise au sol	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 70%.</p> <p><i>Exception</i> : il n'est pas fixé de règle pour les installations techniques nécessaires aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif.</p>

POS	UI	PLU	UI
<p><b>Article 10</b> Hauteur des constructions</p>	<p><u>Hauteurs</u> : fixées en fonction des articles 6, 7 et 8.</p> <p><u>Hauteurs max.</u> : voir documents graphiques</p> <p>Sans objet pour les installations techniques</p>	<p><b>Article 10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>Hauteur relative : <math>H \leq L</math></p> <p><u>Hauteur maximale</u> : À l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée à 12 m maximum et à R+4 soit 15 m maximum au faîtage ou à l'acrotère pour les constructions à destination de bureau.</p> <p><i>En limite de zone UG</i> : lorsque la limite entre la zone UI et la zone UG est une limite séparative ou de fond, dans une bande de 15 m comptée à partir de la limite avec la zone UG, la hauteur ne peut excéder R+2 soit 9 m maximum.</p>
<p><b>Article 13</b> espaces verts</p>	<p>5% de l'unité foncière</p> <p>Marges de recul et d'isolement plantés</p> <p>1 arbre de haute tige / 50 m<sup>2</sup></p> <p>Plantation des aires de stationnement</p>	<p><b>Article 13</b> espaces verts</p>	<p>10% d'espaces verts minimum</p> <p>Plantations :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>- 1 arbre de 3<sup>ème</sup> grandeur par tranche de 100 m<sup>2</sup></li> <li>- 1 arbre de 2<sup>ème</sup> grandeur par tranche de 250 m<sup>2</sup></li> <li>- 1 arbre de 1<sup>ère</sup> grandeur par tranche de 400 m<sup>2</sup></li> </ul> <p>Plantation des aires de stationnement</p> <p>Pas de règle pour équipements publics ou d'intérêt collectif</p>
<p><b>Article 14</b> C.O.S.</p>	<p>COS maxi est de 2 Entrepôts : 6 m<sup>3</sup>/m<sup>2</sup></p> <p>Sans objet pour les constructions et aménagements des bâtiments publics</p>	<p><b>Article 14</b> C.O.S.</p>	<p>Le COS est fixé à 2</p>

POS	UI	PLU	UIm
<b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.	<b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.
<b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	<p><i>U1b</i> : implantation des façades par rapport à l'alignement : voir documents graphiques. Possibilité de construire à l'intérieur de ces unités si aucune indication graphique.</p> <p>Le nu des façades sur rue indiqué sur les plans sur 60% min. du linéaire Prospect vis-à-vis de la limite constructible opposée : <math>H=L</math></p> <p>Règle pour constructions à l'angle de 2 voies.</p> <p>Règle pour les saillies à l'alignement.</p> <p>Extension ou aménagement si respect des autres articles et si lié au développement de l'activité économique. Sans objet pour les installations techniques</p>	<b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	<p>Les façades principales des constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 m maximum.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ En cas de retrait, la marge de recul sera traitée en espaces verts, et clôturée à l'alignement ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions et installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif.</li> <li>▪ Les constructions comprenant des commerces, restaurants, artisanat, bureaux ou services à rez-de-chaussée doivent être implantées à l'alignement sur leurs 3 premiers niveaux minimum.</li> <li>▪ Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises ferroviaires dans le respect des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer.</li> </ul> <p>Règle pour les saillies en surplomb du domaine public</p>
<b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	<p>Ordre continu : toute construction à tout niveau peut être édifié sur limite séparative sauf cas d'une parcelle mitoyenne à une zone d'habitat.</p> <p>Prospects vue directe : <math>H=L</math>, min. 8 m Prospects murs aveugles : <math>L = H/2</math>, min. 6 m</p> <p>Extension ou aménagement possible de constructions existantes sous cond. Sans objet pour les installations techniques.</p>	<b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond	<p>En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➤ En cas de vue directe, <math>L \geq H</math> min.=6 m.</li> <li>➤ En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, <math>L \geq (H/2)</math> min.= 4 m.</li> </ul> <p>En cas d'implantation sur la limite séparative ou de fond, la construction doit présenter des murs aveugles.</p> <p><i>par rapport aux limites séparatives</i> : les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait.</p> <p><i>par rapport aux limites de fond</i> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond.</p> <p><i>en limite de zone UG</i> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites séparatives et de fond.</p> <p>Extension ou aménagement possible de constructions existantes sous conditions.</p>

POS	UI	PLU	UIm
<b>Article 9</b> Emprise au sol	Les prescriptions de cet article découlent de celles de l'article 13.	<b>Article 9</b> Emprise au sol	L'emprise au sol ne doit pas excéder : - 40% pour les constructions à destination de logement ; - 70% pour les autres destinations.
<b>Article 10</b> Hauteur des constructions	<u>Hauteurs</u> : fixées en fonction des articles 6, 7 et 8. <u>Hauteurs max.</u> : voir documents graphiques Sans objet pour les installations techniques	<b>Article 10</b> Hauteur des constructions	Hauteur relative : $H \leq L$ <u>Hauteur maximale</u> : À l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée à R+4 soit 15 m maximum.  <i>En limite de zone UG</i> : lorsque la limite entre la zone UIm et la zone UG est une limite séparative ou de fond, dans une bande de 15 m comptée à partir de la limite avec la zone UG, la hauteur ne peut excéder R+2 soit 9 m maximum
<b>Article 13</b> espaces verts	5% de l'unité foncière Marges de recul et d'isolement plantés 1 arbre de haute tige / 50 m <sup>2</sup> Plantation des aires de stationnement	<b>Article 13</b> espaces verts	<ul style="list-style-type: none"> <li>• Pour les constructions à destination de logements, 35% minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.</li> <li>• Pour les autres destinations, 10% minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.</li> </ul> Plantations : - 1 arbre de 3 <sup>ème</sup> grandeur par tranche de 100 m <sup>2</sup> - 1 arbre de 2 <sup>ème</sup> grandeur par tranche de 250 m <sup>2</sup> - 1 arbre de 1 <sup>ère</sup> grandeur par tranche de 400 m <sup>2</sup>  Plantation des aires de stationnement Pas de règle pour équipements publics ou d'intérêt collectif
<b>Article 14</b> C.O.S.	COS maxi est de 2 Entrepôts : 6 m <sup>3</sup> /m <sup>2</sup> Sans objet pour les constructions et aménagements des bâtiments publics	<b>Article 14</b> C.O.S.	Le COS est fixé à 2

PLU	N
<p><b>Article 5</b> Superficie minimale des terrains constructibles</p>	Non réglementé.
<p><b>Article 6</b> implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures</p>	<p>Les façades principales des constructions doivent être implantées soit à l'alignement soit en retrait de 4 m minimum.</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>▪ Les constructions doivent être implantées en retrait des emprises ferroviaires dans le respect des servitudes grevant les propriétés riveraines du chemin de fer.</li> </ul> <p>Règle pour les saillies en surplomb du domaine public</p>
<p><b>Article 7</b> implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond</p>	<p>En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> <li>➢ En cas de vue directe, <math>L \geq H</math> min. 8 m.</li> <li>➢ En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, <math>L \geq (H/3)</math> min. 2.50 m.</li> </ul> <p>En cas d'implantation sur la limite séparative, la construction doit présenter des murs aveugles.</p> <p><i>par rapport aux limites séparatives</i> : les constructions peuvent être implantées soit sur limites séparatives soit en retrait.</p> <p><i>par rapport aux limites de fond</i> : à l'exception des annexes, les constructions doivent être implantées en retrait des limites de fond, avec le retrait défini précédemment.</p>
<p><b>Article 9</b> Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 15%.</p> <p>La règle de l'article 9.1 n'est pas applicable aux extensions de constructions existantes à la date d'approbation du P.L.U.</p>
<p><b>Article 10</b> Hauteur des constructions</p>	<p>Hauteur relative : <math>H \leq L</math></p> <p><u>Hauteur maximale</u> : A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée à R+4 soit 15 m maximum.</p>
<p><b>Article 13</b> espaces verts</p>	50% d'espaces verts minimum
<p><b>Article 14</b> C.O.S.</p>	Non réglementé.

## ***5. Les incidences des orientations des dispositions du P.L.U. sur l'environnement***

---

Le P.L.U. d'Epinay-sur-Seine ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par l'ordonnance du 3 juin 2004 ratifiée par la loi du 9 décembre 2004 (cf. articles L 121-10 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, en fonction de l'article R 123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U. doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur.

## **5.1 - Le maintien des composantes paysagères d'Epinay-sur-seine**

Les différents parcs, squares, espaces verts « publics » ou « privés », berges de Seine et autres zones naturelles forment un ensemble important qui confère un caractère assez vert à Epinay-sur-Seine. Cependant, ces espaces sont inégalement répartis dans la Commune puisque certains quartiers comme Les Econdeaux et Orgemont sont davantage pourvus que les autres.

Un travail de repérage exhaustif a été réalisé dans le rapport de présentation 1<sup>ère</sup> partie du présent dossier de P.L.U. Il concerne les espaces verts, plantations, alignements intéressants, et les anciens espaces boisés classés du P.O.S.

Bien que dispersés sur le territoire communal, les espaces verts sont très appréciés de la population Spinassienne.

Les berges de Seine constituent une des données importantes du paysage d'Epinay-sur-Seine. Exposées plein Sud, elles font face à un parc départemental qui en accroît leur valeur. Néanmoins ces espaces, bien

qu'emblématiques, souffrent de problèmes d'accessibilité en raison de la dénivellation.

Une des préoccupations premières de la commune d'Epinay-sur-Seine, rappelée dans le cadre des grandes orientations du P.A.D.D., est de préserver, développer la qualité de l'environnement et valoriser les espaces verts.

La prise de conscience est désormais largement partagée qu'il existe un patrimoine collectif naturel à gérer et valoriser sur le territoire d'Epinay. Ainsi, la politique communale en faveur de la préservation de l'environnement constitue un instrument majeur au service de l'objectif de conservation d'un cadre de vie urbain équilibré.

L'identification des zones naturelles et paysagères et l'affirmation de leur rôle dans le P.L.U. permet ainsi de préserver en particulier les espaces de récréation des Spinassiens.

Le P.L.U. prévoit le déclassement de l'ensemble des espaces boisés classés (E.B.C.) recensés au P.O.S. qui s'étendaient sur environ 11,1 ha. Il s'agit de parcs urbains ou d'espaces verts aménagés et équipés. De ce fait, le classement en E.B.C. n'est plus adapté à l'usage et l'utilisation de ces espaces.

Néanmoins, le P.L.U. entend conserver et mettre en valeur les espaces verts en classant la grande majorité des anciens E.B.C. en zone naturelle et paysagère (zone N) dont les possibilités de construction sont très restreintes.

Cette zone N a été introduite par le P.L.U. et s'étend sur d'anciens périmètres classés en zone urbaine au P.O.S. Ce nouveau zonage exprime la volonté de préserver les espaces paysagers et naturels de la Ville puisque 63,7 ha de la surface communale (soit 13,9 %) sont classés en zone N.

Le P.L.U. est compatible avec les orientations et dispositions du S.D.R.I.F. concernant le devenir des « espaces paysagers », c'est-à-dire les espaces naturels à protéger. Ce point a déjà fait l'objet d'une analyse approfondie dans la partie 1.2.2 de ce présent rapport.

Le P.L.U. garantit le caractère naturel et paysager de ces sites tout en permettant qu'un usage s'y exerce en harmonie avec la qualité du milieu.

Sur le territoire, les zones naturelles les plus significatives sont :

- le quartier des Econdeaux avec le Parc Municipal des Sports, les Parcs Berlioz, de la Chevrette et des Saules ;
- le Cimetière ;
- les Berges de Seine et les trois parcs situés à proximité immédiate des berges : les Parcs Jean Monnet, Gouraud et Béatus ;
- le Parc d'Orgemont ;
- le Jardin des Presles.

Par ailleurs, Epinay a un tissu urbain relativement aéré, avec de nombreux immeubles d'habitat collectif implantés de façon discontinue et de quelques zones pavillonnaires peu denses.

Cela permet l'intégration de squares (A. de Musset, Carrières, R. Rolland, Blumenthal, des Mobiles, ...), d'espaces publics appropriés par les habitants, ou de jardins privés parfois important qui contribuent à améliorer la qualité paysagère des quartiers.

Enfin, certains secteurs ont les caractéristiques des cités-jardins : les cités Blumenthal et Orgemont. Le P.L.U. confirme la vocation pavillonnaire de ces quartiers et entend limiter la densité. Ainsi, l'article 13 de la zone UG impose qu'un minimum de 35 % de la surface de chaque terrain soit aménagé en espaces verts.

## **5.2 - La protection des éléments naturels et urbains intéressants**

Certains éléments naturels ou urbains font l'objet d'une attention particulière qui se traduit par des dispositions spécifiques inscrites dans le cadre du P.L.U.

### ***5.2.1 - La protection et la mise en valeur des éléments des patrimoines bâti et naturel***

#### Le patrimoine bâti

Le patrimoine bâti dont le caractère remarquable a été recensé lors de l'élaboration du P.L.U.

Outre la protection de divers bâtiments au titre des Monuments Historiques (édifice inscrit), la Ville a souhaité protéger ce patrimoine dans le cadre de son P.L.U.

Les bâtiments pour lesquels une protection au titre de l'article L 123-1 (alinéa 7) du Code de l'Urbanisme a été jugée nécessaire sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle (« patrimoine remarquable »).

De plus ces 25 éléments ont été recensés à l'annexe 3 du règlement de P.L.U.

Les bâtiments font ainsi l'objet de dispositions particulières dans le règlement aux articles 2 et 11. Les travaux opérés sur ces bâtiments doivent permettre de mettre en exergue et/ou de restituer le caractère urbain particulier et architectural des lieux.

Par ailleurs, le rapport de présentation 1<sup>ère</sup> partie du présent dossier de P.L.U. rappelle dans la partie « *éléments répertoriés* » la nécessité de mettre en valeur les bâtiments remarquables en « *traitant l'espace public aux abords du bâtiment et par l'implantation d'un gabarit cohérent des bâtiments environnants* ».

Ainsi le patrimoine bâti a un fort impact sur la lecture de la ville et contribue à la perception d'Épinay-sur-Seine comme territoire résidentiel.

## Le patrimoine naturel

La protection de ce patrimoine se traduit dans le présent P.L.U. par la création de la zone naturelle et paysagère (N) couvrant environ 13,9 % du territoire communal. Ce classement marque la volonté de la Ville d'Épinay-sur-Seine de préserver ce patrimoine.

Le rapport de présentation 1<sup>ère</sup> partie établit une série de recommandations en matière d'environnement, et en particulier sur les essences d'arbres à privilégier ou au contraire à éviter.

L'accompagnement paysager, et notamment les alignements plantés, améliorent l'image de la ville, car ils adoucissent l'hétérogénéité volumétrique des alignements.

### **5.2.2 - La préservation de la flore et de la faune**

S'attachant à préserver les principaux espaces verts structurant la géomorphologie du territoire communal, le P.L.U. n'a aucune incidence négative sur la flore et la faune locales.

La ville affirme, dans le cadre du P.A.D.D., sa volonté d'améliorer le cadre de vie habitants en valorisant les espaces verts de proximité au sein des quartiers, en particulier dans les secteurs objets de projets de renouvellement urbain.

### **5.2.3 - La préservation et l'amélioration des formes urbaines des quartiers**

Dans le respect du principe de mixité sociale et urbaine, la commune, par le biais du P.A.D.D., entend renforcer l'unité et l'identité de la Ville. Pour atteindre cet objectif, le P.L.U. :

- préserve, d'une part, les formes urbaines de certains quartiers qu'elles soient caractéristiques des premières vagues d'urbanisation le long des grands axes (quartiers localisés en zone UA), ou qu'elles témoignent d'une occupation typique des lotissements pavillonnaires traditionnels telles que les constructions présentes dans le quartier Blumenthal ou celles situées dans la Cité Jardin d'Orgemont. Ces quartiers pavillonnaires sont respectivement dans les zones UG<sub>b</sub> et UG<sub>cj</sub>.
- renouvelle et restructure, d'autre part, le tissu urbain existant par le biais de projets d'aménagement dans de nouvelles zones (UCV, UB) spécifiquement conçues pour parvenir à cet objectif.

Ainsi les règles ont été rédigées dans le double but de s'intégrer dans le tissu existant, mais aussi de permettre l'amélioration de ce tissu.

La préservation des formes urbaines des quartiers les plus anciens et caractéristiques de la commune passent par une conservation ou amélioration, dans le P.L.U., des principales dispositions qui prévalaient dans le document d'urbanisme précédemment applicable à savoir le P.O.S.

Ainsi, en matière d'implantation par rapport aux voies publiques ou privées et emprises publique, le P.L.U. prévoit en zone UA l'obligation d'implanter les constructions à l'alignement ou en retrait maximum de 4 m dans le but d'assurer la continuité avec le bâti voisin existant.

En zone d'habitat individuel (UG), les constructions doivent, selon les secteurs, être implantées, soit dans une bande de 4 à 7 m, sauf implantations particulières figurant en annexe 2 du règlement (cf. pièce 4).

Afin de préserver le caractère pavillonnaire peu dense des Cités Jardins Blumenthal et d'Orgemont (situées en UG<sub>b</sub> et UG<sub>cj</sub>), le P.L.U. prévoit une surface minimum (200 m<sup>2</sup> pour UG<sub>b</sub> et 300 m<sup>2</sup> pour UG<sub>cj</sub>) pour que les terrains soient constructibles.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux limites séparatives, les constructions ont toujours obligation en zone UA d'être implantées soit en limites séparatives latérales, soit en retrait de 4 ou 6 m suivant les cas de figure.

Dans la zone UG, les constructions doivent être implantées soit sur une ou les deux limites séparatives (en fonction de la largeur de façade), soit en retrait de 2,50 m ou 8 m minimum suivant les cas. en retrait des limites séparatives. Les règles de la zone UG du P.O.S. ont été maintenues ou renforcées afin de préserver le caractère des zones pavillonnaires de la commune. Les secteurs UGb et UGcj bénéficient de règles particulières (cf. *Pièce 4 : Règlement du présent dossier de P.L.U.*).

L'emprise au sol des constructions n'est pas réglementée en UA et ne peut pas excéder 40 % de la superficie totale du terrain en UG, sauf exceptions et secteurs UGb ou UGcj.

Les hauteurs maximales autorisées sont de 15 m ou 9 m maximum en UA ou de 18 m ou 12 m maximum en zone UA1 en fonction de la bande des 20 m, 27 m ou 32 m en UCV en fonction de la destination de la construction et 11m (7 m à l'égout du toit) ou 9 m en UG en fonction du type de toiture.

Afin d'assurer une certaine transition urbaine entre les quartiers possédant des constructions d'une hauteur assez importante et les zones pavillonnaires, la hauteur des constructions est limitée à 9 m en limite de zone UG.

La hauteur maximale des constructions en zone UB a été revue à la baisse par rapport à l'ancien zonage UC ; le P.L.U. prévoit en effet une hauteur de 18 m contre 24 m maximum auparavant. Le P.L.U. entend encourager l'implantation de constructions à « taille humaine » dans les quartiers d'habitat collectif.

Par ailleurs, les équipements publics ou d'intérêt collectif bénéficient de règles souples dans la zone UG pour faciliter leur implantation dans le tissu urbain existant.

En résumé, le principe général retenu par le P.L.U. dans ces zones consiste à maintenir le caractère singulier de la composition urbaine dans les quartiers concernés en favorisant l'ordonnancement des constructions nouvelles en fonction de l'existant.

A l'inverse, l'amélioration des formes urbaines dans les quartiers faisant l'objet de projets de renouvellement passent par une refonte profonde de la réglementation d'urbanisme applicable.

Par exemple, le secteur UCVe de la zone UCV possède des règles particulières à l'article 10 afin d'introduire de manière réglementaire le projet d'aménagement validé par la commune. Ainsi, dans la bande constructible B, la hauteur est limitée à 13 m sur 50 % au moins de l'emprise de la bande constructible mais sur les 50 % au plus restants, la hauteur est limitée à 18 m. De plus, une règle spécifique a été instaurée dans le cas de la réalisation d'une composition d'ensemble, avec la possibilité de réaliser une émergence de 32 m maximum d'une emprise de 1000 m<sup>2</sup>. Seul le secteur UCVe possède des règles aussi précises concernant la hauteur des constructions.

## **5.2.4 - La prise en compte du patrimoine culturel**

Le patrimoine culturel est également pris en compte dans le P.L.U. Ainsi le P.A.D.D prévoit de renforcer l'identité des quartiers et de protéger le patrimoine architectural de la Ville.

De plus le P.A.D.D. entend conforter le quartier du Centre-ville dans sa vocation de « cœur de ville » nécessaire à la vie sociale de l'ensemble de la commune et d'accompagner la restructuration du Centre Commercial « EPICENTRE ».

Un cahier de recommandations architecturales, environnementales et paysagères a été annexé au règlement de P.L.U. afin de mettre en valeur les différents patrimoines d'Epinay-sur-Seine et d'inciter les pétitionnaires à « fabriquer la Ville » de manière cohérente et en harmonie avec les constructions existantes.

Enfin, une démarche d'inventaire des éléments remarquables au titre de l'article 123-1 (alinéa 7) du Code de l'Urbanisme a été engagée dans le cadre du P.L.U.

## **5.3 - La prise en compte des risques et des nuisances, de la pollution de l'air et de l'eau**

Les actions menées en faveur du développement durable (protéger les secteurs naturels et fragiles, économiser les ressources naturelles et la consommation d'énergie, réduire la production de déchets, etc ...) ne trouvent pas forcément de traduction dans les règles d'urbanisme. Néanmoins, le P.L.U. d'Epina-sur-Seine adopte certaines orientations dans le cadre du P.A.D.D. en faveur du développement durable et comporte un certain nombre de dispositions conformes à ce principe.

Parmi les orientations du P.A.D.D., le développement des projets de rénovation urbaine constitue un atout important. En particulier, la recomposition des espaces publics prévus dans le cadre de ces projets afin d'assurer un maillage cohérent avec les quartiers voisins, couplée à la réalisation des grands projets d'infrastructures de transport (notamment pour le tramway et la ligne Tangentielle Nord), devraient permettre à terme de diminuer la circulation sur les axes de transit important ( RN 14 par exemple) – et donc une diminution de la pollution et des nuisances acoustiques générées par ces trafics.

D'autre part, le P.L.U. intègre les dispositions prévues par la législation et la réglementation en vigueur en faveur de la lutte contre le bruit. Ces dispositions figurent notamment dans les annexes du dossier de P.L.U. (cf. pièce « n°6.e : Documents relatifs au classement sonore des infrastructures de transports terrestres de Seine-Saint-Denis ». Le Plan d'Exposition au Bruit (P.E.B. de l'aéroport Paris Roissy Charles de Gaulle) incluant la commune n'est pas encore approuvé. Un renvoi à la pièce 6.e et donc aux différentes dispositions qu'elle contient est inscrit à l'article 2 du règlement de chacune des zones du P.L.U.

Bien qu'Epina-sur-Seine soit desservie par la ligne RER C, une ligne Transilien et plusieurs lignes de bus, la Ville s'engage, à travers le P.A.D.D. du présent dossier de P.L.U., à favoriser les transports en commun et surtout l'intermodalité avec les futures lignes de tramway et Tangentielle, et les circulations douces. Le P.A.D.D. entend de surcroît « développer de véritables pôles gares ».

Dans les zones situées aux abords des gares et stations de tramway, le P.L.U. définit des normes de stationnement automobile spécifiques pour les constructions à destination de bureaux et d'industries, propres à limiter l'usage de l'automobile dans les déplacements domicile-travail et à favoriser l'usage des modes de déplacements alternatifs (bus, vélo, marche à pied). Ainsi le P.L.U. est compatible avec les orientations générales du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (P.D.U.I.F.) qui prévoit d'ajuster les normes de stationnement des nouvelles constructions destinées aux activités (bureaux et industries notamment) en fonction de l'offre de transport en commun (cf. article 12 de chaque zone du règlement).

Plus largement, le P.L.U. impose la réalisation de places de stationnement pour les deux-roues avec une norme selon la nature de la construction (0,5 m<sup>2</sup> par logement, 1 m<sup>2</sup> pour 100 m<sup>2</sup> de SHON de bureau, ...).

Le P.A.D.D. entend développer les circulations douces en développant un réseau des itinéraires cyclables, en harmonie avec les communes limitrophes et afin de créer une alternative à l'usage de l'automobile. De plus les liaisons piétonnes internes et entre les quartiers seront préservées, valorisées ou créées. Enfin le P.A.D.D. prévoit de favoriser les déplacements des Personnes handicapées et à mobilité réduite.

La préservation des espaces verts structurants de la commune et la valorisation des espaces verts de proximité énoncées dans le P.A.D.D. (cf. précédemment) constituent également des moyens non négligeables pour permettre la diminution des niveaux de pollution et donc une amélioration de la qualité de vie des habitants.

La préservation de l'environnement à Epina-sur-Seine concerne, également, la gestion des eaux pluviales et usées.

Le P.L.U. intègre à l'article 4 du règlement de chacune des zones une nouvelle disposition visant à limiter le débit de fuite des eaux pluviales et à favoriser la rétention à la parcelle lors de toute création d'une surface imperméabilisée, et donc in fine à limiter le volume de ces eaux rejeté dans le réseau public d'assainissement.

La limitation de ces apports, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, comme l'indique ce même article, devrait conduire les constructeurs à

privilégier le recours à des techniques alternatives (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

Par ailleurs, la commune applique le règlement sanitaire départemental et le règlement d'assainissement départemental.

Il convient de préciser que la limitation d'emprise au sol des constructions autorisées dans certaines zones (article 9 du règlement) et la détermination d'une superficie minimale d'espaces verts (article 13), comme dans le règlement des zones devant accueillir des projets de renouvellement urbain, contribuent à favoriser l'absorption naturelle des eaux pluviales au niveau de la parcelle et donc à diminuer les rejets dans le réseau public.

Aussi, le cahier de recommandations architecturales, environnementales et paysagères (pièce 1.3) incite aux économies d'eau et d'énergies.

Le P.L.U. adopte également des dispositions réglementaires visant à développer la collective sélective des déchets. Ainsi, l'article 4 du règlement de chacune des zones du P.L.U. impose la réalisation, lors de toute construction d'immeuble d'habitation collective, d'un local de stockage des conteneurs réservés à la collecte sélective des déchets.

A titre d'information, une notice relative aux systèmes d'élimination des déchets est également jointe dans les annexes sanitaires figurant dans le dossier du P.L.U. (pièce 6.f)

Enfin, le P.L.U. rappelle que le territoire de la commune d'Epinay-sur-Seine est exposé à différents risques naturels qu'il convient de prendre en compte lors de toute opération de construction. Dans les secteurs soumis à ces risques, il rappelle un certain nombre de mesures préventives :

- L'ensemble des zones est susceptible de présenter un risque d'inondabilité. Les constructions doivent respecter les premières orientations ou dispositions fixées par le Plan de Prévention des Risques d'Inondations (P.P.R.I) du bassin de la Seine prescrit par arrêté préfectoral le 20 août 1999 et actuellement en cours d'élaboration, et les prescriptions énoncées à l'article 2 de chaque zone.

La commune est aussi concernée par le risque d'inondation par débordement indirects (remontée des nappes phréatiques) et

inondations pluviales suite à de forts ruissellements ou à la stagnation d'eau pluviales.

- La commune d'Epinay-sur-Seine est située dans un secteur où ont été recensées des formations argileuses et marneuses. Afin de prévenir les risques liés au retrait-gonflement des argiles, le Plan de Prévention des Risques Naturels (P.P.R.N.) en cours d'élaboration obligera les constructeurs à prendre toutes les dispositions nécessaires leur permettant de s'assurer de la bonne stabilité des constructions et autres occupations du sol autorisées.
- Le P.L.U. prend en compte les effets induits par les risques technologiques : transport de matières dangereuses (réseau GDF) et risque de BOIL OVER concernant deux sociétés installées dans le port de Gennevilliers (cf. pièces n°6.h et 6.j) .