

Département de SEINE-SAINT-DENIS

Commune
D'EPINAY-SUR-SEINE

Plan Local d'Urbanisme

**NOTICE
ET
RAPPORT DE PRESENTATION**

DOSSIER DE MODIFICATION

Approuvé par délibération du
Conseil Municipal du 28 mai 2009

SOMMAIRE

NOTICE DE PRESENTATION

1. Rappel	3
2. Objet de la modification	3
3. Procédure	4
4. Contenu du dossier de modification du PLU	5

RAPPORT DE PRESENTATION

Préambule	7
1. Exposé du diagnostic	9
2. Etat initial de l'environnement	9
3. Exposé des choix retenus pour le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) et les orientations d'aménagement, exposé des règles applicables, des documents graphiques et évolution des parties urbanisées	10
3.1. Exposé des choix retenus pour le PADD et les orientations d'aménagement	10
3.2. Exposé des règles applicables.....	12
3.3. Documents graphiques et évolution des parties urbanisées	16
4. Incidences de la modification du PLU sur l'environnement	17
5. Compatibilité de la modification de PLU avec le Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF), le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-De-France (PDUIF), les servitudes d'utilité publique	18
5.1. Le Schéma Directeur de la région Ile-de-France (SDRIF).....	18
5.2. Le Plan de Déplacements Urbains de la région Ile-De-France (PDUIF).....	22
5.3. Les servitudes d'utilité publique	22

NOTICE DE PRESENTATION

1. RAPPEL

La commune d'Épinay-sur-Seine dispose aujourd'hui d'un Plan Local d'Urbanisme (PLU) approuvé le 28 juin 2007 par délibération du Conseil Municipal.

2. OBJET DE LA MODIFICATION

La présente modification du PLU d'Épinay-sur-Seine a pour objet :

1. de modifier certaines dispositions réglementaires de la zone UCV et du secteur UCVe afin de garantir la qualité du projet de la ZAC EPICENTRE et de clarifier et simplifier les règles applicables à cet îlot dont les objectifs sont :
 - la redynamisation du centre ville par la reconstruction d'un nouveau centre commercial et la création de commerces donnant sur la rue de Paris pour renforcer le tissu commercial de la rue et développer un continuum jusqu'à la Place Renée Clair,
 - la mise au niveau rue des accès aux immeubles d'habitation et l'aménagement de nouveaux halls d'entrée
 - l'aménagement des espaces publics

2. de procéder à une modification du document graphique n°5.3 du secteur UCVe.

3. PROCEDURE

L'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme dispose qu'un PLU peut être modifié par délibération du Conseil Municipal après enquête publique.

Pour que la procédure de modification du PLU puisse être mise en œuvre, il faut que, conformément à l'article L.123-13 du Code de l'Urbanisme :

- a) il ne soit pas porté atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable ;
- b) la modification n'ait pas pour effet de réduire un espace boisé classé ou une protection édictée en raison de la valeur agricole des terres, des risques de nuisance, de qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) la modification ne comporte pas de graves risques de nuisances.

Ces différentes conditions sont respectées par la modification.

4. CONTENU DU DOSSIER DE MODIFICATION DU PLU

Le dossier de modification contient les pièces suivantes :

1. Notice et rapport de présentation constituant un additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 28 juin 2007.
2. Règlement modifié se substituant au règlement du PLU approuvé le 28 juin 2007.
3. Document graphique n°5.3 modifié se substituant à celui approuvé le 28 juin 2007.

Les autres pièces du PLU demeurent inchangées.

RAPPORT DE PRESENTATION

PREAMBULE

La commune d'Épinay-sur-Seine a souhaité modifier son Plan Local d'Urbanisme (PLU). La modification porte sur le règlement de la zone UCV et du secteur UCVe.

Les modifications du règlement n'apportent que des changements mineurs aux règles de l'article 2 de la zone UCV et des articles 10 et 13 du secteur UCVe, dont le but est de :

- clarifier et simplifier ces règles
- garantir la qualité du projet
- tenir compte des contraintes géographiques du site.

En conséquence, et pour les mêmes raisons, le document graphique n°5.3 est également modifié par la suppression de la distinction entre la partie A et la partie B du secteur UCVe.

Compte tenu du caractère ponctuel de cette modification, le présent rapport constitue un simple additif au rapport de présentation du PLU. Cet additif est présenté dans l'ordre des chapitres prévus dans l'article R.123-2 modifié par le décret de la loi Urbanisme et Habitat du Code de l'Urbanisme, dont le contenu est rappelé ci-après.

Le rapport de présentation du PLU :

1. Expose le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques, et précise les besoins répertoriés en matière de développement économique, d'aménagement de l'espace, d'environnement, d'équilibre social de l'habitat, de transports, d'équipements et de services.
2. Analyse l'état initial de l'environnement, au regard de l'environnement et des paysages ainsi que de la situation urbaine. A l'issue de cette phase, il peut répertorier les besoins en matière d'aménagement de l'espace, de développement économique, d'environnement et paysages, d'équilibre social de l'habitat, de déplacements, d'équipements et de services.
3. Explique les choix retenus pour établir le projet d'aménagement et de développement durable, expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites en application de l'article L 123-2-a).
4. Evalue les incidences des orientations du PLU sur l'environnement et expose la manière dont le PLU prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

1. EXPOSE DU DIAGNOSTIC

Le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme (PLU), approuvé par délibération du Conseil municipal le 28 juin 2007 expose les perspectives démographiques, économiques, sociales ainsi que celles relatives à l'habitat et à l'emploi pour la commune d'Epina-sur-Seine.

Le diagnostic figure dans le rapport de présentation du Plan Local d'Urbanisme, première partie, chapitre 2 intitulé « Exposé du diagnostic ». Il établit un bilan de la situation démographique de la commune, évalue la population active, l'état de l'emploi, l'état du tissu économique et commercial et du parc de logements. Le diagnostic établit également une « photographie » des équipements présents sur la ville, et des systèmes de circulation.

La modification en elle-même n'a aucun effet sur le diagnostic et ne le modifie pas.

La population de la commune d'Epina-sur-Seine était estimée, au 1^{er} juillet 2005 (page 105 du rapport de présentation approuvé), à 49 800 personnes. Le recensement rénové de l'INSEE confirme l'augmentation de la population puisque la population spinassienne est passée à **51 922 personnes** (population totale) en 2006 (entrée en vigueur le 1^{er} janvier 2009). La population municipale est de 51 598 personnes.

2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

On trouvera les éléments de description de la ville au chapitre 1 du rapport de présentation intitulé « Analyse de l'état initial de l'environnement », première partie, du PLU.

La modification en elle-même n'a aucun effet sur l'état initial de l'environnement et ne le modifie pas.

3. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD) ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT, EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR LE ZONAGE, EXPOSE DES REGLES APPLICABLES, DES DOCUMENTS GRAPHIQUES ET EVOLUTION DES PARTIES URBANISEES

3.1 Exposé des choix retenus pour le PADD et les orientations d'aménagement

3.1.1 Exposé des choix retenus pour le PADD

Les dispositions figurant dans le PADD, relatives au développement économique de la commune, sont les suivantes :

« 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.
 - Le Centre-Ville avec « Intégral »
 - La Route de Saint-Leu
 - Le pôle Gare d'Epinay-Villetaneuse
 - Le pôle Gare d'Epinay-sur-Seine (situé en Zone Franche Urbaine)
- 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.
 - Orgemont
 - Les Mobiles
 - La Source - Les Presles
 - Gallieni

Afin de permettre la réalisation du projet de démolition – reconstruction du centre commercial du Centre-Ville, le règlement et le document graphique du secteur UCVe doivent faire l'objet de légères modifications. Cette modification ne remet pas en cause les objectifs du PADD, notamment en matière de développement économique.

Par ailleurs, les quelques modifications réglementaires de la zone UCV ne remettent pas non plus en cause les objectifs du PADD, et en particulier ceux des thèmes suivants : « préservation de l'environnement » et « mise en valeur du cadre de vie et du patrimoine ».

3.1.2 Exposé des choix retenus pour les orientations d'aménagement

Les orientations spécifiques d'aménagement sont au nombre de deux et concernent le Centre-Ville et la Villa Charles.

L'orientation d'aménagement spécifique au Centre-Ville indique d'une part les principes de restructuration du quartier puis les aménagements par îlots.

Les grands principes d'aménagement sont les suivants :

1 – le désenclavement

- Rendre le centre-ville traversant et maillé, ouvert aux grandes voies et étendu vers la gare, c'est permettre de relier les quartiers, lui donner une visibilité territoriale, lui donner une nouvelle dimension intégrant les infrastructures de transport.

2 – son embellissement au moyen de l'espace public

- Procurer au centre un espace public de qualité, continu et ouvert à tous, un espace public qui puisse fonder une nouvelle identité du centre-ville appuyée sur son site et son territoire, parcs, grandes voies et bords de Seine.
- Créer une ville jardin et relier les parcs au moyen du centre-ville, installer une continuité paysagère et végétale entre promenades, voies plantées, parcs, espaces publics et espaces privés.

3 – la revitalisation de ses équipements

- Développer les fonctions d'un centre-ville véritable susceptible de dynamiser le centre et de lui donner une attractivité régionale, tout en préservant la vie de quartier.

4 – la rénovation de l'habitat

- Recomposer un espace privé en délimitant clairement les espaces privés, développer les usages et simplifier la gestion.
- Développer les restructurations et les constructions neuves d'unités résidentielles indépendantes et diversifiées, de dimensions raisonnables et clairement adressées sur l'espace public.

On remarque donc que la présente modification du PLU n'aura aucune incidence sur les principes d'aménagement de cette orientation d'aménagement spécifique.

Le paragraphe suivant relatif aux commerces de la rue de Paris n'est pas non plus remis en cause par la modification du PLU qui n'intègre que des modifications réglementaires mineures en zone UCV et secteur UCVe :

« Ces commerces doivent être intégrés à la constitution du pôle de la rue de Paris, soit comme un pôle de quartier complémentaire d'Épicentre, soit comme une partie du pôle majeur le prolongeant sur la rue. Un plan d'ordonnancement architectural et paysager permettra de renforcer l'unité de la rue et d'éviter le développement séparé d'Épicentre. »

Enfin, la présente modification du PLU ne modifie pas le plan de synthèse de l'orientation d'aménagement spécifique du Centre-Ville, et notamment « l'ordonnancement architectural du socle » le long de la rue de Paris en UCVe.

3.2 Exposé des règles applicables

La modification du PLU porte sur la zone UCV et, plus particulièrement sur le secteur UCVe du règlement.

Article UCV 2 – Types d’occupation ou d’utilisation des sols soumis à conditions particulières

Le règlement de l’article 2 de la zone UCV a été modifié pour permettre la réalisation de réserves commerciales adaptées, ces réserves étant indispensables, en secteur UCVe notamment, au bon fonctionnement d’activités commerciales telles qu’un hypermarché. Dans le cadre de la réalisation du nouveau centre commercial, l’ancienne rédaction de l’article 2.8 de la zone UCV aurait empêché l’aboutissement de ce projet car les réserves commerciales prévues auront probablement une superficie plus importante.

Ancienne rédaction :

2.8 - Les entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale, à condition que leur superficie soit inférieure à 250 m².

Nouvelle rédaction :

2.8 - Les entrepôts liés à une activité commerciale ou artisanale.

Article UCV 10 – Hauteur des constructions

Le règlement actuel de l'article 10.1.2 relatif au secteur UCVe fixe des hauteurs mesurées à partir du terrain naturel. Or, le site est caractérisé par une forte déclivité ; cette règle est donc difficile à appliquer et à interpréter. C'est pourquoi la règle est maintenant fixée en hauteur NGF afin d'éviter toute ambiguïté.

Par ailleurs, afin de permettre la réalisation des objectifs de redynamisation du Centre-Ville, il est nécessaire de procéder à un léger assouplissement de la règle compte tenu des contraintes techniques du projet d'aménagement au sein de la ZAC EPICENTRE (notamment, pour le centre commercial, rendre possible la réalisation d'une verrière éclairant le mail, la création de réserves commerciales...).

Enfin, cette modification a comme objectifs de réduire la hauteur maximale auparavant autorisée pour limiter les risques de nuisances visuelles des habitations de logements surplombant la dalle, et ne conserver que deux plafonds de hauteur au lieu de trois (ces deux derniers plafonds étant légèrement augmentés pour les raisons indiquées ci-dessus).

Ancienne rédaction :

10.1.2 – En UCVe

Les hauteurs maximales des constructions sont différentes en fonction de bandes constructibles figurant au plan n°5.3.

- Bande constructible A :

La hauteur des constructions est limitée à 13 m maximum.

- Bande constructible B :

La hauteur des constructions est limitée à 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 limitée à 18 m maximum.

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 m², peut être autorisée dans le cas de la réalisation d'une composition d'ensemble.

Nouvelle rédaction :

10.1.2 – En UCVe

Les constructions ou partie de construction doivent être établies au dessous de la côte 50 NGF.

Cependant, sur au plus 30% des unités foncières, sont autorisées les constructions ou parties de construction établies au dessous de la côte 56 NGF.

Article UCV 13 – Espaces libres et plantations

➤ **PREMIERE MODIFICATION : ARTICLE 13.1 (ESPACES LIBRES ET ESPACES VERTS)**

La notion de bandes constructibles a été supprimée en secteur UCVe pour clarifier la règle des espaces verts et étendre son application sur l'ensemble de l'unité foncière.

Pour simplifier l'application de la règle, la nouvelle règle impose un pourcentage minimum d'espaces verts sur l'ensemble de l'unité foncière plutôt qu'une déclinaison de surfaces en espaces paysagers et en espaces verts applicable sur une bande seulement de l'unité foncière.

Pour tenir compte de la spécificité de l'îlot qui impose de réaliser des espaces verts sur toiture ou sur dalle, l'épaisseur minimale de terre végétale a été réduite à 40 cm au lieu de 70 cm. La qualité de traitement ne sera pas compromise pour autant.

Une précision est apportée dans les sous-titres pour bien distinguer les règles applicables en UCV et pour le sous-secteur UCVe.

Ancienne rédaction du sous-titre de l'article 13.1.1 :

13.1.1 – En UCV

Ancienne rédaction de l'article 13.1.2 :

13.1.2 – En UCVe

13.1.2.1 – Espaces paysagers

Les espaces paysagers doivent faire l'objet d'un traitement végétal de qualité.

Des espaces paysagers à dominante végétale doivent être aménagés. Ils peuvent être situés en toiture et comprendre des aires de jeux, de détente et de repos, mais ne peuvent comprendre des aires de stationnement, d'aménagement de voirie, ou de revêtements à base de produits bitumeux.

13.1.2.1.1 – Bande constructible A :

Il n'est pas fixé de règle.

13.1.2.1.2 – Bande constructible B :

25% de l'emprise de la bande constructible doivent être des espaces paysagers.

13.1.2.1.3 – Constructions de logements existantes:

Il n'est pas fixé de règle en cas d'extension ou d'aménagement de construction existante à la date d'approbation du PLU.

13.1.2.2 – Espaces verts

Les espaces verts doivent couvrir 70% de la surface des espaces paysagers.
Les espaces verts doivent être constitués avec 70 cm de terre végétale minimum.

Nouveau sous-titre de l'article 13.1.1 :

13.1.1 – En UCV (hors UCVe)

Nouvelle rédaction de l'article 13.1.2 :

13.1.2 – En UCVe

Les unités foncières doivent comporter au moins 10% d'espaces verts.

Les espaces verts doivent être constitués avec 40 cm de terre végétale minimum et peuvent être situés en toiture ou sur dalle.

➤ **DEUXIEME MODIFICATION : ARTICLE 13.2 (PLANTATIONS)**

La règle est modifiée pour distinguer les règles applicables en UCV et au sous-secteur UCVe.

Le sous-secteur UCVe n'étant pas concerné par la règle des espaces libres, il est précisé que la règle des plantations des espaces libres ne s'applique pas au sous-secteur UCVe.

Ancienne rédaction de l'article 13.2.1 :

13.2.1 – Plantations des espaces libres

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non construits (y compris les espaces verts), doivent comporter un minimum d'un arbre par tranche de 400 m² d'espace libre.

Nouvelle rédaction de l'article 13.2.1 :

13.2.1 – Plantations des espaces libres

13.2.1.1 – En UCV

Les espaces libres, c'est-à-dire les espaces non construits (y compris les espaces verts), doivent comporter un minimum d'un arbre par tranche de 400 m² d'espace libre.

13.2.1.2 – En UCVe

Il n'est pas fixé de règle.

➤ **Troisième modification : article 13.2.2 :**

Le titre de l'article 13.2.2 « plantation des aires de stationnement » a été complété afin de lever toute ambiguïté d'application de la règle, celle-ci ne s'appliquant qu'aux aires de stationnement de surface. Cette règle ne s'applique pas non plus aux éventuelles aires de stationnement de surface localisées en superstructure ou sur dalle.

Ancienne rédaction du titre de l'article 13.2.2 :

13.2.2 – Plantations des aires de stationnement

Nouvelle rédaction du titre de l'article 13.2.2 :

13.2.2 – Plantations des aires de stationnement de surface (hors parkings en superstructure et sur dalle)

3.3 Documents graphiques et évolution des parties urbanisées

Le document graphique, pièce n°5.3 du dossier de PLU approuvé le 28 juin 2007, comporte la modification suivante : la division du secteur UCVe en deux zones « A et B » a été supprimée, d'une part, pour simplifier la règle de l'article 10 (hauteurs maximales), et d'autre part, pour s'adapter aux évolutions du règlement mentionnées ci-avant.

Ce changement de zonage ne modifie pas la distribution des surfaces des zones suivantes :

ZONES	PLU approuvé le 28 juin 2007 Surface en ha
Zones urbaines	
UA	42.1
UB	125.6
UCV	18.5
UG	140.8
UI	59.0
UIm	9.0
Zones naturelles	
N	64.1
TOTAL	459.1

4. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Cette présente modification du PLU a pour but de mettre en œuvre les objectifs suivants du Projet d'Aménagement et de Développement Durable : « préserver l'environnement » et « mettre en valeur le cadre de vie ».

Concernant les hauteurs (article 10) qui ont été adaptées comme indiqué précédemment, l'impact sur l'environnement est lié à une diminution de la hauteur maximale, mais aussi à une légère augmentation des autres plafonds de hauteur due aux contraintes topographiques du site et aux contraintes techniques du projet.

Concernant les espaces libres et plantations (article 13), l'objectif est d'augmenter la norme d'espaces verts pour améliorer l'environnement tout en diminuant la contrainte de l'épaisseur de terre végétale, épaisseur qui peut être assouplie sans dommage sur la qualité des espaces verts (l'épaisseur initiale étant maintenue pour les arbres plantés).

Les photos suivantes montrent l'état actuel du centre commercial et l'environnement urbain du site.

Centre commercial Epicentre : état actuel



Source : N. Chicot, (photographies du 26/01/09)

Les règles du PLU permettront d'améliorer le projet du nouveau centre commercial tout en garantissant la qualité urbaine et environnementale du Centre-Ville.

COMPATIBILITE DE LA MODIFICATION DU P.L.U. AVEC LE SCHEMA DIRECTEUR DE LA REGION ILE-DE-FRANCE, LE PLAN DE DEPLACEMENTS URBAINS DE LA REGION ILE-DE-FRANCE (PDUIF), LES SERVITUDES D'UTILITE PUBLIQUE

5.1 Le schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF)

5.1.1 – Orientations générales de destination des sols

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé le 26 avril 1994, poursuit trois objectifs principaux :

- la sauvegarde de l'environnement, et notamment la préservation et la valorisation des espaces boisés et paysagers,
- le renforcement des solidarités, notamment par la recherche d'un meilleur équilibre entre l'habitat et l'emploi,
- l'adaptation de l'offre de transports à l'évolution de la région.

La commune d'Épinay-sur-Seine est classée soit en zone urbanisée au SDRIF soit en espace paysager ou espace vert. Les zones UCV et UCVe sont situées en espaces urbanisés. Le rapport de présentation, du PLU approuvé le 28 juin 2007 localise approximativement la commune d'Épinay-sur-Seine sur ce document. Pour mémoire, un extrait de la carte de destination des sols est inséré en page suivante.

L'objet de la présente modification du PLU d'Épinay-sur-Seine ne remet pas en cause les objectifs du SDRIF.

5.1.2 – Révision du SDRIF en cours

Après consultation de la carte de destination générale des territoires du SDRIF approuvé par le Conseil régional d'Ile-de-France le 25 septembre 2008 mais non encore opposable, sur la zone concernée par la modification du PLU d'Épinay-sur-Seine, il s'agit d'un « espace urbanisé à optimiser » (voir extrait de carte).

Les orientations des espaces urbanisés à optimiser sont les suivantes :

« Le renforcement et la hiérarchisation des centralités doivent favoriser la diversité des fonctions et la densification des secteurs avoisinants. Il convient de renforcer les centres de villes existants et leur armature (transports collectifs, commerces, espaces publics, etc.) et d'organiser un système cohérent des centralités aux différentes échelles, des centres de villes aux centres de quartiers.

Les prévisions et décisions d'urbanisme doivent permettre, notamment dans les centres urbains et secteurs bien desservis, d'accroître les capacités d'accueil de l'espace urbanisé communal (et, le cas échéant, de celui du groupement de communes) en matière d'habitat et d'emploi entre 2005 et 2030 :

- en augmentant et diversifiant l'offre de logements (cf. chapitre 2.1, « Viser logements par an pour offrir un logement à tous les Franciliennes et Franciliens ») afin de répondre aux besoins du territoire concerné et contribuer à l'effort de construction régional ;

- en renforçant la mixité des fonctions, notamment le maintien et l'accueil d'une économie de proximité (services, PME-PMI, artisanat). Ceci peut être appréhendé par la densité humaine de l'espace urbanisé, étant entendue comme la somme de la population et de l'emploi divisée par la superficie de l'espace urbanisé. Les quartiers de gare doivent être des lieux privilégiés de la densification, tant en termes d'offre d'habitat que d'emploi, afin de favoriser la mobilité par les transports collectifs et de mieux rentabiliser les investissements publics réalisés ou à venir. Les prévisions et décisions d'urbanisme doivent favoriser des densités plus importantes que celles existantes dans les quartiers définis par un rayon de l'ordre de 1 000 m autour d'une gare ferroviaire ou une station de métro ou de l'ordre de 500 m d'une station de transport collectif en site propre.

Le développement et le maillage des espaces ouverts doivent contribuer à structurer l'espace, à mettre en valeur l'environnement naturel et urbain, et à améliorer la qualité urbaine. Dans cet esprit, un effort particulier doit être fait dans l'agglomération pour renforcer la trame verte et l'intégrer dans la ville, en lien également avec l'objectif de compacité et de densification.

Les limites de l'urbanisation existante doivent être aménagées afin de constituer un front cohérent, espace de transition et de valorisation réciproque entre ville et nature. »

La présente modification du PLU semble donc en adéquation avec les objectifs provisoires du SDRIF révisé et approuvé en septembre 2008.

Extrait de la carte générale de destination des sols du SDRIF approuvé le 26 avril 1994

Localisation approximative de la commune d'Epinais-sur-Seine



URBANISATION

-  Paris / Pôle important de proche couronne
-  Pôle d'intérêt régional
-  Ville trait d'union
-  Espace urbanisé
-  Espace urbanisable
-  Espace partiellement urbanisable

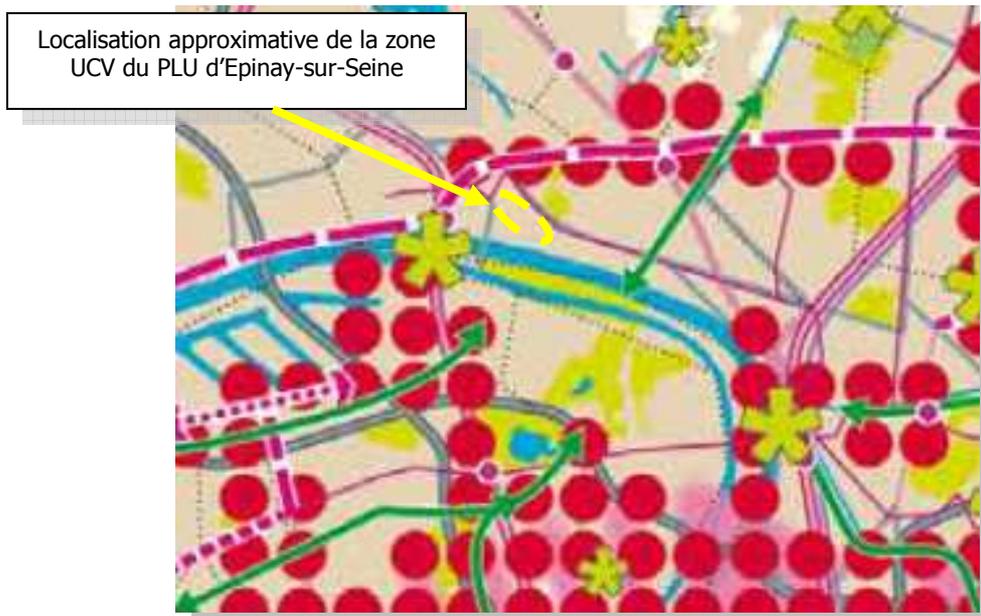
ENVIRONNEMENT

-  Bois ou forêt
-  Espace paysager ou espace vert
-  Espace vert à créer
-  Espace agricole
-  Réseau hydrographique
-  Centre de production d'eau potable existant
-  Centre de traitement des eaux usées existant
-  Centre de traitement des déchets existant
-  Périmètre d'exposition au bruit des aéroports

INFRASTRUCTURES DE TRANSPORT

	Existante	A aménager	Projetée		Tracé à préciser (1)	
			Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain	Gabarit normal	Gabarit réduit souterrain
Voirie						
Voirie rapide principale						
Voirie rapide						
Voirie de désenclavement						
<i>(1) voie nouvelle devant faire l'objet d'études complémentaires de variantes de tracé</i>						
Transports en commun						
Réseau ferré d'intérêt régional						
Réseau métropolitain						
Site propre structurant						
Réseau TGV						
Réseau ferré de fret						
Réseau EDF 400 KV						
Plateforme aéroportuaire						
Plateforme portuaire						
					Emprise technique	

Extrait de la carte de destination générale des différentes parties de territoire (2008)



Vocation urbaine

espace urbanisé à optimiser	
secteur de densification préférentielle	
secteur d'urbanisation préférentielle	
secteur d'urbanisation conditionnelle	
pôles de centralités à conforter hors agglomération centrale	
front urbain d'intérêt régional	

Vocation naturelle

espace agricole	
espace boisé ou naturel	
espace de loisirs	
espace vert à créer ou espace naturel à ouvrir au public	
continuité écologique ou coupure d'urbanisation à maintenir	
continuité agricole ou liaison verte à créer ou à renforcer	

Infrastructures de transport

Réseau routier :	
existant	
tracé	
principe de liaison	
principe de liaison long terme (préservation de faisabilité)	
nouveau franchissement	

Fleuve et espaces en eau	
Aéroport - aérodrome	

Transport collectif :

	Existant	Tracé	Principe de liaison
LGV			
liaison vers aéroport			
RER			
réseau ferroviaire voyageur			
Arc Express (fuseau d'étude)			
métro			
tram - train et train léger			
transport collectif en site propre sur voirie			



5.2 Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF)

Le Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France, approuvé par un arrêté inter-préfectoral n° 2000-2880 du 15 décembre 2000, fixe comme objectifs :

1. la diminution du trafic automobile,
2. le développement des transports collectifs et des moyens de transport économes et moins polluants (circulations douces : vélos, marche à pied),
3. l'aménagement et l'exploitation hiérarchisée du réseau principal de voirie d'agglomération permettant une affectation multimodale,
4. l'organisation du stationnement sur les domaines public et privé,
5. la réduction des impacts sur la circulation et l'environnement du transport et de la livraison de marchandises,
6. l'encouragement pour l'utilisation des transports en commun et la pratique du co-voiturage.

La présente modification ne remet pas en question ces objectifs.

5.3 Les servitudes d'utilité publique

La zone UCV et le secteur UCVe se situent dans le périmètre de protection des Monuments Historiques (MH) suivants :

- un pavillon du XVIIIème siècle (dans le jardin du 6 avenue de la République) inscrit à l'inventaire des MH le 1^{er} mai 1933
- l'hôtel de ville – salons, salle du conseil et décor escalier, cage et rampe (rue de Quétigny), inscrit à l'inventaire des MH le 21 janvier 1987.

Le projet de démolition – reconstruction du centre commercial Epicentre devra faire l'objet d'un accord de l'Architecte des Bâtiments de France. Néanmoins, la présente modification du PLU ne modifie pas les servitudes d'utilité publique.