

Commune d'Epinay-sur-Seine 93800

Enquête publique portant sur la 3^{ème} modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la Commune d'Epinay-sur-Seine concernant :

- Des orientations d'aménagement et de programmation**
- Des modifications du règlement du PLU et du plan de zonage.**
- Une mise à jour des emplacements réservés.**
- L'Intégration de dispositions relatives aux lois Grenelle et Alur.**

Enquête publique du 2 octobre 2017 au 31 octobre 2017.

Rapport d'enquête

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

Michel Gauthier

Commissaire enquêteur

Sommaire du rapport d'enquête.

1-Généralités et objet de l'enquêtepage 2

1.1 Le cadre juridique page 2

1.2 Le contexte et les principaux textes supra-communaux.....page 3

2-Présentation des modifications apportées au PLUpage 5

2.1 Les OAPpage 5

2.2 Le règlementpage 8

2.3 Modification du plan de zonage.....page 11

2.4 Les emplacements réservéspage 12

3-Modalités d'organisation et de déroulement de l'enquête..... page 12

3.1 Modalités d'organisation de l'enquêtepage 12

3.2 Déroulement de l'enquêtepage 14

4-Analyse des observations.....page 18

4.1 Observations portées sur le registrepage 18

4.2 Courriers adressés au Commissaire enquêteurpage 21

4.3 Observations des Personnes Publiques associées page 22

5-Conclusions et avis du Commissaire enquêteurpage 26

RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

1-Généralités

Objet de l'enquête.

La 3^{ème} modification du Plan local d'urbanisme (PLU) a été décidée par la commune d'Epinay-sur-Seine dans le cadre de la compétence reprise par l'Etablissement public territorial (EPT) Plaine commune en 2016.

L'enquête publique préalable à la 3^{ème} modification du Plan local d'urbanisme d'Epinay-sur-Seine porte sur :

- L'adaptation et la création d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) ;
- Des modifications du règlement et du plan de zonage ;
- Une mise à jour des emplacements réservés.
- L'intégration de dispositions relatives à la loi Grenelle et le loi Alur.

1.1 Le cadre juridique :

Cette modification est conforme au code de l'Urbanisme au code de l'Environnement, notamment ses articles L.123-1 et suivants.

Elle est également conforme aux articles L.151-1 et R.151-1 et suivants du Code de l'urbanisme et notamment l'article R.153-36 et suivants qui régissent plus particulièrement la procédure.

Concernant les études d'impact prévues par le Code de l'environnement à l'article L122-1 il est indiqué que le PLU ne fait pas partie des éléments listés dans le tableau annexé à l'article R122-2 et suivants du code de l'environnement.

Concernant les incidences environnementales mentionnées dans le même alinéa de l'article R.123-8 du Code de l'environnement, la modification du PLU n'y est pas soumise.

Ces dispositions s'appliquent à ce dossier soumis à enquête publique dans la mesure où il s'agit, tout en respectant les orientations du Plan d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU d'Epinay-sur-Seine, de mettre en place des objectifs d'aménagement souhaités par la collectivité.

La Plan local d'urbanisme d'Epinay-sur-Seine a été approuvé par le Conseil municipal le 28 juin 2007. Depuis, il a fait l'objet de deux modifications : la 1^{ère} a été approuvée le 28 mai 2009 et la 2^{ème} le 26 janvier 2012.

Pour mener à bien cette enquête publique, le Tribunal administratif de Montreuil, par décision n°16000016/93 en date du 13 juin 2016, a désigné monsieur Michel Gauthier en qualité de Commissaire enquêteur titulaire et monsieur Pierre Vigeolas en qualité de Commissaire enquêteur suppléant.

Par ailleurs, depuis le 1^{er} janvier 2016, date de la création de la Métropole du Grand Paris, la compétence relative à l'élaboration et à la gestion des Plans locaux d'urbanisme (PLU) a été transférée aux 12 établissements publics territoriaux (EPT) couvrant le territoire de la Métropole.

Plaine Commune est l'un de ces EPT dont Epina-sur-Seine fait partie au même titre que 7 autres communes de la Seine-Saint-Denis : Aubervilliers, L'Île-Saint-Denis, La Courneuve, Pierrefitte-sur-Seine, Saint-Denis, Saint-Ouen et Villetaneuse.

En conséquence, c'est par délibération n°CC-16-1377 du 19/01/2016 que le Conseil communautaire de Plaine commune a décidé, en sa qualité d'EPT et au titre de sa compétence en matière de PLU, d'achever les procédures engagées par la Commune d'Epina-sur-Seine dont la modification du PLU.

Un arrêté d'ouverture d'enquête publique relative à la modification n°3 d'Epina-sur-Seine n°17/582 en date du 6 septembre 2017 a permis d'ouvrir la procédure.

1.2 Le contexte et les principaux textes supra-communaux de référence

1.2.1 Le contexte

La commune d'Epina-sur-Seine est située sur la rive droite de la Seine au Nord de Paris. Cette présence de la Seine au Sud de son territoire est un atout majeur en matière d'environnement et de paysages.

La ville a une superficie de 458 hectares. La population a connu une augmentation constante entre 1999 et 2012 (source INSEE) passant de 46409 habitants à 55140 habitants. Cette progression est à rapprocher de l'accroissement du nombre de logements à partir de la même année 1999.

Les logements sont des appartements à hauteur de 82,7% ce qui est supérieur à celui observé dans le Département (73%). Cependant, entre 2007 et 2012 la part des maisons a augmenté passant de 15,1% à 16,1%. Le nombre des locataires se maintient à 62%. La part des logements sociaux est en constante augmentation avec un taux de 34%.

La structure de la population est actuellement très jeune puisque presque 47,30% de la population a moins de 30 ans contre 43,30% pour le Département.

La catégorie socio-professionnelle des actifs la plus représentée est celle des employés avec 40%, suivie des ouvriers 26%. La part des cadres et des professions libérales a baissé de 8,1% à 6,5%.

Le nombre d'emplois à légèrement baissé (-480) entre 2007 et 2012 et il n'y en a pas assez par rapport à l'augmentation des actifs. Le taux de chômage est de 17% contre 18,2% en Seine-Saint-Denis.

En matière de déplacements la ville compte deux gares SNCF celle du RER C et celle du RER D ; le tramway T8 entre Saint-Denis et Epinay-sur-Seine qui a été mis en service récemment tout comme le T11 jusqu'à la gare du Bourget.

En matière de stationnement, Epinay-sur-Seine compte 395 places dans des parkings publics et 53 emplacements pour les personnes à mobilité réduite ainsi que de nombreuses places de stationnements vélos que la ville entend développer dans l'avenir. 30 places d'Autolib' existent également.

Sur la commune, les espaces verts représentent 33 hectares qui englobent les jardins familiaux, les parcs, les jardins et les berges de la Seine.

1.2.2 Principaux textes supra-communaux de référence.

Dans le rapport de présentation il est fait références à un ensemble de documents supra-communaux dont il a été tenu le plus grand compte de cette 3^{ème} modification du Plan local d'urbanisme (PLU) de la commune d'Epinay-sur Seine notamment :

-Le Schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) qui prévoit pour Epinay-sur-Seine des secteurs à densifier. Le PLU d'Epinay-sur-Seine est conforme à cette prescription puisque des opérations de densification sont prévues dans la cadre de deux Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dont les secteurs sont également inscrits au SDRIF.

De plus le SDRIF prévoit dans la thématique "préserver et équilibrer" ; une liaison verte et une continuité écologique. Le PLU est en adéquation avec cet objectif inscrit dans la mise en œuvre de l'OAP "Trame verte et bleue".

-Concernant le Plan de déplacements urbains d'Ile-de-France le PLU prend en compte dans son article 12 les prescriptions pour le stationnement des vélos tout comme le Projet d'aménagement et de développement durable (PADD) du PLU qui consacre un chapitre au stationnement.

-La modification n°3 du PLU est en accord avec les orientations du **Schéma de cohérence territoriale (SCOT)**, notamment avec l'objectif de préservation et de restructuration de la trame verte et bleue (OAP thématique).

-Le Contrat de développement territorial (CDT) comporte un grand thème concernant l'habitat qui est repris dans cette modification par la création de logements sur deux secteurs : avenue Joffre et avenue d'Enghien qui font l'objet d'OAP sectorielles.

-La prise en compte en compte dans le règlement du PLU du Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux (SDAGE), pour prendre en compte une gestion optimale de la ressource eau : récupération et/ou rétention des eaux pluviales ainsi que des risques liés aux inondations par ruissellement.

-Le Plan local de déplacements (PLD) de Plaine commune est pointé notamment dans les OAP avec la volonté de matérialiser un accès sur les berges au moyen d'un passage piéton aménagé

dans un futur ensemble immobilier (OAP Villa Charles). L'OAP sur le secteur de l'avenue Joffre a pour objectif d'en faire une avenue humaine et accessible (requalification de l'espace public, réaménagement sur deux intersections, ajout de passage piéton...) L'OAP du secteur de l'avenue d'Enghien prévoit la réalisation d'un mail piétonnier.

-La modification du PLU est en cohérence avec les orientations du **Plan local de l'habitat de plaine commune**.

-**La trame verte et bleue de Plaine commune** est prise en compte à l'occasion de cette modification du PLU. Une OAP thématique est entièrement dédiée à cet objectif. Elle vise à protéger les abords de la Seine, intégrer une trame verte sur les deux OAP sectorielles et à préserver les cœurs d'îlots dans la zone pavillonnaire.

-**Le Schéma régional climat air énergie (SRACE)** prévoit comme priorités : le développement du chauffage urbain par des énergies renouvelables et de récupération avec un objectif d'augmentation de 40% du nombre de logements raccordés d'ici 2020 et la réduction de 20% des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier combinée à une baisse des polluants atmosphériques. Le PLU prend en compte ces dispositions avec l'intégration de l'article 15 relatif aux performances énergétiques et environnementales : raccordement au réseau de chaleur et mise en place d'une isolation performante permettant de réduire la consommation ; préservation des cœurs d'îlots en zone verte par l'organisation de bandes constructibles.

2. Présentation des modifications apportées au PLU.

2.1 Les OAP

A noter que l'orientation spécifique d'aménagement "Centre-ville" est supprimée dans la mesure où elle est achevée.

a) L'orientation spécifique d'aménagement « Villa Charles » est transformée en OAP.

Les propositions d'aménagement pour ce secteur visent à créer un accès vers la Seine par le prolongement de l'impasse Charles et à assurer un prolongement visuel (impasse Charles et rue des Acacias). Les emprises bâties valoriseront et mettront en scène les berges de la Seine. A proximité du bâti pavillonnaire de l'impasse Charles les constructions auront une hauteur limitée afin d'opérer une transition entre une architecture "maison de ville" et une architecture "façade de Seine".

b) Trois nouvelles OAP sont créées : deux OAP sectorielles (une avenue d'Enghien et l'autre avenue Joffre) et une thématique portant sur la trame verte et bleue.

Les deux OAP sectorielles ont été retenues au regard du potentiel urbain que présentent les sites et la zone Ulm inscrite au règlement du PLU. Elles visent à la requalification et à la densification de la zone concernée tout en conservant une mixité fonctionnelle déjà présente.

L'OAP thématique a pour objet de préserver et développer certains axes identifiés comme trame verte et bleue et de mettre en évidence l'importance des berges de la Seine, des parcs du centre-ville et des différents noyaux de la biodiversité présents dans la ville.

Les OAP dans leur ensemble sont présentées comme conforme au PADD du PLU d'Épinay-sur-Seine.

2.1.1 L'OAP sectorielle avenue d'Enghien.

L'objectif vise à la requalification et à la densification de la zone tout en maintenant une mixité fonctionnelle déjà présente.

Cette OAP se situe aux limites avec Enghien et Deuil la Barre dans le quartier des Econdeaux.

L'OAP comporte :

- Un programme mixte d'activités et de logements pour maintenir la mixité fonctionnelle.
- Un projet de construction rythmé et en mouvement créant des discontinuités entre la hauteur et dans les façades.

Ces orientations permettent de rompre avec la monotonie et de "mettre en valeur la cadre de vie et le patrimoine" comme indiqué dans le PADD.

Une trame verte est constituée par la création d'un mail végétalisé le long de l'allée du "Saut du loup" ce qui permet de mettre en œuvre une continuité paysagère. Une liaison verte est envisagée dans les cœurs d'îlot pour restaurer les continuités écologiques. L'ensemble de ces mesures contribuent à la trame verte et bleue.

Ce secteur de l'avenue d'Enghien est stratégique. Il est situé sur une avenue structurante ; dans une zone UIm du PLU au service du développement et du renouvellement urbain ; à proximité de la voie ferrée au Sud et du parc des Econdeaux ainsi que de toute une série d'équipements.

2.1.2 L'OAP avenue Joffre

Il s'agit là aussi d'une requalification et d'une densification de la zone avec l'objectif d'apporter une qualité urbaine. L'OAP se situe dans le quartier du Cygne d'Enghien qui est traversé par l'avenue Joffre qui relie saint Gratien et Epinay-sur-Seine. L'enjeu est de créer une certaine harmonie et une cohérence d'ensemble du site tout en préservant son caractère mixte et fonctionnel dont la zone d'activité. Dans le périmètre se dresse l'église "Notre dame des missions" classée monument historique en 1994.

Les dysfonctionnements constatés portent sur la circulation intense sur l'avenue Joffre avec un manque de passage pour piéton ce qui entraîne une situation dangereuse. S'ajoute à cela une présence envahissante des voitures ce qui dégrade le paysage (stationnement, concessionnaires...). Deux grands carrefours présentent un aménagement obsolète avec de grandes surfaces minérales non qualifiées, l'absence de végétation, des trottoirs et des bâtiments dégradés.

Cet endroit offre l'aspect d'un front urbain inexistant, d'une façade non structurée sur un grand axe qui marque l'entrée de la ville.

Le programme proposé vise globalement à la mise en place d'une mixité logements/activités avec des priorités différentes selon l'emplacement pris en compte (Sud-Est et Nord-Ouest).

Les préconisations pour les constructions visent à ce que les bandes de constructibilité soient séparées par une bande spécifique préservant les espaces verts en cœur d'îlot ; à créer des discontinuités dans les hauteurs et les façades ; en ouvrir des porches pour une façade supérieure à trente mètres. Autant de préconisation que l'on retrouve dans le règlement du PLU dans le secteur.

De plus vont être mis en place une trame verte avec un alignement d'arbres sur l'avenue Joffre, un mail végétalisé rue Jean Baptiste Clément pour relier un emplacement réservé destiné à créer un espace vert avec les terrains de la zone UIm.

L'OAP avenue Joffre préconise une requalification de l'espace public : alignement d'arbres pour la mise en scène de l'entrée de ville ; réaménagement des intersections pour les rendre moins routiers ; passage piéton dans le périmètre de réflexion de l'OAP afin de renforcer les traversées concernant cet axe.

L'ensemble de ces orientations sont conformes au PADD qui veut "mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine" de la commune.

2.1.3 L'OAP Trame verte et bleue.

Cette OAP englobe toute la ville avec des secteurs à enjeux spécifiques qui ont été dégagés.

Ces secteurs à enjeux spécifiques sont : les berges de la Seine ; la liaison ferroviaire Tangentielle Nord (renommée T.11) ; la cité jardin d'Orgemont ; la cité jardin Blumenthal ; le secteur Joffre ; le secteur avenue d'Enghien ; les zones pavillonnaires.

Comme indiqué plus haut les orientations de la Trame verte et bleue sont en cohérence avec la PADD, Le SDRIF, le SRCE ainsi qu'avec la trame verte et bleue de Plaine commune et le "diagnostic des inventaires de la biodiversité d'Épinay-sur-Seine". Elles s'inscrivent, en ce qui concerne la Trame verte, dans une échelle qui dépasse les limites communales car tournées aussi vers les territoires voisins.

Les grandes orientations de la Trame verte et bleue sont les suivantes :

-L'importance des berges de la Seine, des parcs de la Seine et du fleuve dans la trame verte et bleue : une liaison est à préserver et à confirmer ;

-L'axe Nord-Sud qui relie les parcs du centre-ville et qui continue au Nord vers le lac d'Enghien-les-Bains ;

-Tous les noyaux de la biodiversité qui se situent vers l'Ouest de la commune, à l'emplacement des grands parcs ;

-Des liaisons entre les noyaux de biodiversité à restaurer et à améliorer, pour une meilleure mise en réseau.

De ces orientations découlent des propositions visant à :

-Appuyer la proposition issue de la Trame verte et bleue de Plaine commune proposant de classer les berges de la Seine en Réserve naturelle régionale urbaine (RNRU) ;

-Etablir en relation avec les gestionnaires (RFF, SNCF) un partenariat de gestion des espaces végétalisés le long des infrastructures ;

-Protéger les cœurs d'îlots dans les zones pavillonnaires et les cités jardins de la commune d'Epinay-sur-Seine contre toute densification portant atteinte à la qualité urbaine et à la stabilité de l'écosystème.

2.2 Le règlement.

Dans le cadre de la 3^{ème} modification du PLU le règlement est appelé à connaître certaines modifications.

2.2.1 Modifications concernant toutes les zones (UA, UB, UCV, UG, UI, UIM, N).

Les **articles 5** de ces zones (superficie minimale des terrains constructibles) et **l'article 14** (possibilité maximale d'occupation des sols) sont supprimés conformément à la loi pour l'accès au logement et un urbanisme rénové (ALUR) du 24 mars 2014.

L'article 8 (hors zone UCV, UI et N) est corrigé pour être en adéquation avec la définition du terme "annexe" telle qu'elle figure en annexe 1 du règlement.

L'article 12 concernant les règles de stationnement est modifié afin de respecter les normes du PDUIF et du code de l'urbanisme.

L'article 15 (performance énergétique et environnementale) et **l'article 16** (infrastructure et réseaux de communications électroniques) sont ajoutés conformément à la loi Grenelle du 12 juillet 2010.

-Il s'agit pour **l'article 15** de recommander une exposition au sud d'une majorité des pièces ; de mettre en place une isolation thermique performante et, lorsqu'il existe un réseau de chaleur, de s'y raccorder.

-**L'article 16** prévoit que toute nouvelle construction devra prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).

2.2.2 Modification de la zone UA.

Une sous-zone **UA3** est créée correspondant aux immeubles de la place Blumenthal afin de préserver des règles spécifiques architecturales (**article 11**), de stationnement (**article 12**) et d'espaces verts (**article 13**) dans le cadre de transformation en logements de constructions destinées aux commerces, bureaux et équipements.

L'article 11 (UA3) vise à préserver les pieds d'immeubles et les façades en cas de changement de destination. Cette modification de maintien des caractéristiques du secteur a pour intention de faciliter la transformation d'anciens commerces en logements.

L'article 12 (UA3) propose de n'imposer aucune place de stationnement supplémentaire en cas de changement de destination vers le logement.

L'article 11 (UA) lié aux clôtures est modifié afin d'obliger leur occultation par des matériaux qui ne dénaturent pas la clôture de nouvelles opérations d'immeubles collectifs.

L'article 13 (UA) est modifié de telle manière d'exiger en zone UA, hors axes commerciaux, 10% minimum d'espaces verts afin de maintenir les cœurs d'îlots et de préserver l'espace public.

2.2.3 Modification de la zone UB.

Les modifications concernant la zone UB portent sur **l'article 10** (hauteur des constructions), **l'article 11** (concernant les clôtures) et **l'article 13** (espaces libres et plantations).

L'article 10 modifié permet d'apporter une variation de la hauteur des constructions et de la forme urbaine afin de rompre avec l'uniformité des bâtiments.

L'article 11 et l'article 13 reprennent les modalités concernant la zone UA présentées précédemment.

2.2.4 Modification de la zone UG.

La zone UG correspond à la zone pavillonnaire de la commune. Elle a fait l'objet d'importantes modifications, notamment dans le secteur UGcj afin de mieux préciser les règles de construction.

Dans la zone UG :

Les modifications concernant la zone UG portent **sur l'article 2** (type d'occupation ou d'utilisation du sol soumis à des conditions particulières), **l'article 6** (implantation des constructions par rapport aux emprises publiques), **l'article 7** (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives sont modifiés).

L'article 2 vise à instaurer une typologie minimale de logements en application des dispositions prévues à l'article L.151-14 du CU. Cette typologie doit comporter une proportion minimale de 50% de logements de 3 pièces et plus en précisant les surfaces de plancher minimale par type de logement.

L'article 6 est modifié avec l'objectif d'agir contre la division parcellaire et pour préserver les cœurs d'îlots et la biodiversité présente dans ces espaces.

L'article 7 contribue à préciser les limites séparatives comme suit : sur les terrains dont la largeur de façade est inférieure à 15m (au lieu de 20 m. précédemment), les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives, soit en retrait (comme précédemment établi) ; sur les terrains dont la façade est supérieure à 15 m (au lieu de 20m) les constructions peuvent être implantées soit sur un des deux limites séparatives soit en retrait (comme défini précédemment).

Dans la zone UGcj :

La zone UGcj correspond à la cité-jardin d'Orgemont. **L'article 6** (implantation des constructions par rapport aux emprises publiques), **l'article 10** (hauteur des constructions), **l'article 11** (aspect extérieur) et **l'article 12** (stationnement) font l'objet de modification.

Ces modifications ont pour objectif de donner des droits de construire aux propriétaires de la cité-jardin dans le cas d'agrandissement de leurs pavillons tout en respectant le patrimoine du secteur. Ainsi, la possibilité de créer l'extension de chaque construction existante, suivant sa typologie et la configuration de la parcelle concernée est consignée dans la règlement. Ces possibilités sont le fruit de l'étude menée par le CAUE 93-décembre 2013.

2.2.5 Modification de la zone UI.

Cette zone correspond aux secteurs à dominante industrielle, artisanale et commerciale.

Les modifications de cette zone portent sur **l'article 7** (implantation des constructions), **l'article 10** (hauteur des constructions) et **article 12** (stationnement).

En ce qui concerne **l'article 7** il est précisé les règles d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions liées aux équipements, services publics ou d'intérêt collectif.

L'article 10 précise qu'à l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 mètre, la hauteur est limitée à 15 mètres maximum. Pour les équipements, services publics ou d'intérêt général, à l'exception des édicules de 1 mètre de hauteur maximum, la hauteur est limitée, pour une plus grande diversité architecturale, au choix : à 15 ou 18 mètres de hauteur et partiellement 21 mètres sur 50% maximum d'emprise au sol.

A l'article 12, la norme de stationnement pour les foyers de travailleurs migrants est supprimée. C'est la règle générale concernant les équipements publics ou d'intérêt collectif qui s'applique.

2.2.6 Modification de la zone UIm.

La zone UIm correspond notamment aux secteurs Enghien et Joffre qui font tous deux l'objet d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) dans le PLU.

Les modifications de cette zone portent sur **l'article 6** (implantations par rapport aux alignements), ; **l'article 7** (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives) ; l'article 9 (emprise au sol) ; **l'article 10** (hauteur des constructions) ; **l'article 11** (concernant les clôtures) ; **l'article 13** (espaces libres et plantations). Ces nouvelles règles ont été réfléchies pour être en adéquation avec les nouvelles OAP.

L'article 6 instaure des bandes de constructibilité : une bande de constructibilité principale de 18 m et une bande secondaire de 18 m qui sont séparées par une bande inconstructible de 8m minimum et végétalisée pour préserver les cœurs d'îlots.

L'article 7 précise les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives. Pour les logements de la bande principale les constructions peuvent être implantées sur les deux

limites séparatives. Si la façade nouvelle est supérieure à 30 m une ouverture de 6 m minimum sur deux niveaux (R+1) devra être créée. Pour la bande secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une ou l'autre des limites. Pour les activités elles peuvent être implantées soit en retrait soit en limite séparative.

L'article 9 définit l'emprise au sol qui ne doit pas dépasser 40% pour les constructions à destination de logements ; 70% pour les autres. En cas de programme mixte les règles du logement s'appliquent.

L'article 10 instaure une hauteur maximale de 15 m (R+4) de constructibilité dans la bande principale et une hauteur de 9 m (R+2) dans la bande secondaire.

L'article 11 régleme la hauteur des clôtures sur rue qui ne peuvent excéder 2,30 m et elles doivent être constituées de grilles barreaudées en serrurerie occultées en partie ou en totalité en cas de logements en rez-de-chaussée.

Dans la perspective de préserver des cœurs d'îlots et des espaces verts dans la zone UIm **l'article 13** augmente la part minimale d'espaces verts par unité foncière dans la zone de 10% à 15% pour les constructions autres que le logement.

2.2.7 Modification de la zone N.

La zone N couvre les espaces naturels ou forestiers. Les modifications portent sur **l'article 1** (Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits) et **l'article 2** (Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières).

L'article 1 interdit désormais les commerces en zone N.

L'article 2 précise que les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception des CIASPIC dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.

2.2.8 Modification des annexes.

Pour clore ce chapitre il convient de noter que dans le cadre de cette modification du PLU des clarifications sont apportées, dans les annexes du règlement, à la définition des termes : "annexe", "emprise au sol" et "surface du plancher".

2.3 Modifications du plan de zonage.

2.3.1 Création d'un sous-secteur en zone UA correspondant à la place Blumenthal pour préserver le patrimoine architectural du secteur notamment les pieds d'immeubles et les façades et adapter les normes de stationnement. Les parcelles BE4, BE5, BE6, BE183, BE184 sont concernées.

2.3.2 Le passage de la zone UGcj à la zone UB des parcelles V59, V61, V62, V63, V64 pour permettre la construction d'un immeuble de logement social.

2.3.3 Le passage de la zone UA à la zone UB des parcelles E93, E96, E62, E63, E84, E151, E79, F123, F98, F131 pour créer de la cohérence urbaine en relation avec l'opération urbaine dite "77 avenue d'Enghien" concernant ce secteur.

2.3.4 Le passage de la zone UIm à la zone UB les parcelles AP1, AP2, AP97, AX3, AX4, AX10, AX11, AX44, AX66, AX67, AX69, AX70, AX73, AX74, AX81 pour permettre la création d'un projet urbain dans le périmètre EPFIF (Etablissement foncier public d'Ile-de-France) en cohérence avec le quartier de la Source-les-Presles classé en zone UB et inscrit au Nouveau projet national de renouvellement urbain (NPRU).

L'enjeu est de poursuivre les opérations de désenclavement du quartier, d'appréhender le volet commercial "Les Presles", de mener une action ambitieuse sur l'habitat et de s'appuyer sur le développement de l'activité aux abords de la gare d'Épinay/Villetaneuse et de la route de Saint Leu.

2.4 Les emplacements réservés

L'emplacement réservé CA6 d'une surface de 2400 m², correspondant à la création d'un passage Nord/Sud et d'un espace vert au bord du chemin de halage est supprimé sur le plan conformément à la délibération du Conseil communautaire du 4 mars 2014.

3-Modalités d'organisation et déroulement de l'enquête.

3.1 Modalités d'organisation de l'enquête

3.1.1 Désignation du Commissaire enquêteur.

Par décision du 13 juin 2016 n°16000016/93, Le Président du Tribunal Administratif de Montreuil-sous-Bois a désigné monsieur Michel Gauthier en qualité de Commissaire enquêteur titulaire et monsieur Pierre Vigeolas en qualité de Commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique ayant pour objet la 3^{ème} modification du Plan local d'urbanisme de la commune d'Épinay-sur-Seine.

3.1.2 Délibération du Conseil communautaire de l'Établissement public territorial Plaine Commune.

Dans l'article 2 de la délibération en date du 19 janvier 2016, le Conseil communautaire de Plaine commune a décidé à l'unanimité d'achever les procédures engagées par la Commune d'Épinay-sur-Seine dont la modification du PLU.

3.1.3 Arrêté du Président de l'Établissement public territorial de Plaine commune.

Par arrêté n°17/582 pris le 6 septembre 2017, le Président de l'Établissement public territorial Plaine commune a prescrit l'ouverture de l'enquête publique concernant la 3^{ème} modification du PLU de la ville d'Épinay-sur-Seine.

Cette modification a pour objet l'adaptation et la création d'OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation), des modifications du règlement et du plan de zonage, une mise à jour des emplacements réservés, l'intégration de dispositions relatives à la loi Grenelle et la loi Alur.

L'arrêté indique les modalités de l'enquête, dont les principales, en conformité avec la loi stipulent que :

- L'enquête publique concernant la 3^{ème} modification du PLU d'Épinay-sur-Seine sera de 30 jours consécutifs du 2 octobre 2017 au 31 octobre 2017 inclus
- Un avis au public faisant état de l'ouverture de l'enquête 15 jours au moins avant le début de celle-ci et rappelé dans les 8 premiers jours de l'enquête sera publié dans deux journaux locaux diffusés dans le Département. Cet avis sera également publié par voie d'affiche au siège de Plaine commune et dans la commune d'Épinay-sur-Seine ainsi que sur les sites internet de Plaine commune et de la Ville.
- Le dossier (support papier et poste informatique) ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, côté et paraphé par le Commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Épinay-sur-Seine au Service de l'urbanisme, 7 bis rue de Paris, pendant 30 jours du 2 octobre 2017 au 31 octobre 2017 inclus aux jours et heures d'ouverture. Le dossier sera également consultable sur le site internet de la ville d'Épinay-sur-Seine : www.epinay-sur-seine.fr et sur le site de Plaine commune : www.plainecommune.fr
- Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses remarques et propositions sur le registre d'enquête ou les adresser par écrit au Commissaire enquêteur qui les visera et les annexera au registre, au siège de l'enquête publique soit par courrier, soit par télécopie soit par courrier électronique à l'adresse : plu@epinay-sur-seine.fr
- Les permanences se tiendront au Service de l'urbanisme situé 7, Rue de Paris les :
 - Le lundi 2 octobre 2017 de 9 heures à 12 heures,
 - Le samedi 14 octobre 2017 de 9 heures à 12 heures,
 - Le mardi 31 octobre 2017 de 14 heures à 17 heures.
- A l'expiration du délai d'enquête publique, le registre sera clos et signé par le Commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de l'Établissement public territorial son rapport et ses conclusions motivées.

3.2 Déroulement de l'enquête publique.

3.2.1 Composition du dossier d'enquête concernant la 3^{ème} modification du PLU d'Épinay-sur-Seine :

- Un registre d'enquête publique ;
- Une notice explicative et un rapport de présentation ;
- Un projet de règlement modifié ;
- Un projet de plan de zonage modifié ;
- Un projet de document graphique spécifique sur les emplacements réservés (ER) modifiés ;
- Notice concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation-Secteur Villa Charles ;
- Notice concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation-Secteur avenue Joffre ;
- Notice concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation-Secteur avenue d'Enghien ;
- Notice concernant l'Orientation d'Aménagement et de Programmation -Trame Verte et Bleue.

3.2.2 Publicité de l'enquête.

L'avis de l'enquête publique a été publié dans deux journaux paraissant dans le Département de la Seine-Saint-Denis un première fois quinze jours avant le début de l'enquête et une seconde fois dans les 8 jours après son début :

- Le 13 septembre 2017 dans le journal l'Humanité.
- Le 13 septembre 2017 dans le journal Le Parisien 93.
- Le 4 octobre 2017 dans le journal l'Humanité.
- Le 4 octobre 2017 dans le journal Le Parisien 93.

Des affiches annonçant l'enquête publique ont été mises en place quinze jours avant le début de celle-ci en Mairie, à l'entrée du Service de l'urbanisme 7 bis rue de paris 93800 Epinay-sur-Seine, sur les panneaux administratifs.

J'ai pu constater la présence de cet affichage.

Par ailleurs l'enquête publique a été annoncée et consultable sur le site de la Ville à l'adresse suivante : www.Epinay-sur-seine.fr et sur le site de l'Etablissement public territorial Plaine Commune à l'adresse suivante : www.plainecommune.fr

En outre le public a eu la possibilité de transmettre ses observations, propositions par courrier électronique directement à l'adresse suivante : www.plu@epinay-sur-seine.fr

3.2.3 Entretiens avec les représentants de l'Établissement public territorial.

Un ensemble d'échanges et de rencontres ont ponctué la mise en place et le déroulement de l'enquête publique.

-Le 22 août 2017 J'ai été reçu pour une prise de contact par madame Livran-Lebert directrice de l'urbanisme d'Épinay-sur-Seine.

A cette occasion j'ai pu m'entretenir avec elle du contenu de la modification du PLU, de la composition du dossier d'enquête ainsi que de la mise en place de l'enquête présentée au public, de la gestion du registre et des remarques.

Nous avons abordé la question de l'application du décret n°2017-626 du 25 avril 2017 et plus précisément l'article R.123.9 concernant l'organisation de l'enquête dont l'arrêté d'ouverture doit comme l'indique l'alinéa 3 comporté : "un registre dématérialisé sécurisé auquel le public peut transmettre ses observations et propositions pendant la durée de l'enquête. **En l'absence de registre dématérialisé, l'arrêté indique l'adresse électronique à laquelle le public peut transmettre ses observations et propositions**".

Compte-tenu de la nécessité pour l'Établissement public territorial Plaine Commune d'avoir une approche administrative et comptable globale, approche qui est en cours pour mettre en place ces nouvelles mesures, il a été décidé, dans cette attente, comme le permet l'arrêté d'ouvrir l'adresse électronique suivante : plu@epinay-sur-seine.fr afin de recevoir les éventuels avis et propositions du public. A cette occasion nous avons eu également un échange autour de la nécessité de respecter le P.A.D.D du PLU dans le cadre de cette modification.

-Le 20 septembre 2017 une nouvelle réunion de présentation du projet a eu à la Direction de l'urbanisme à laquelle participait : madame Livran-Lebert Directrice de l'urbanisme de la ville d'Épinay-sur-Seine, madame Nourdeh, architecte auprès du Conseil d'architecture, d'urbanisme et de l'environnement de la Seine-Saint-Denis (CAUE), monsieur Martin urbaniste travaillant auprès de la ville d'Épinay-sur-Seine.

Cette rencontre a permis d'approfondir le contenu du dossier et de finaliser la mise en place de l'enquête publique. La création de l'adresse électronique et la mise à disposition du public d'un ordinateur ont été confirmées.

A cette occasion Madame Nourdeh a fait une présentation de l'étude menée, à l'échelle de la parcelle, pour permettre aux propriétaires de la cité-jardin d'Orgemont d'agrandir leur espace de vie construit. Ces capacités sont proposées dans la modification du PLU sous forme de plan présentant les évolutions possibles qui doivent cependant respecter le caractère verdoyant du site de la cité jardin ainsi que les droits du voisinage.

-Le 28 septembre 2017, j'ai pris connaissance du dossier à la Direction l'urbanisme et j'ai procédé à l'émargement de l'ensemble des pièces le constituant.

3.2.4 Visite sur le terrain.

-le 30 septembre 2017 j'ai effectué une visite sur le terrain pour appréhender les principaux sites de la ville d'Épinay-sur-Seine concernés par la 3^{ème} modification du PLU.

J'ai souhaité à cette occasion examiner leur réalité urbaine actuelle et la rapprocher des projets proposés C'est ainsi que j'ai pu voir :

- **La Place Blumenthal** dont le bâti mérite une véritable attention pour sa revitalisation.

-**Le site de l'OAP Villa Charles** qui doit offrir une percée vers les berges de la Seine. Cet espace est adossé à un quartier pavillonnaire. Il accueille également des entreprises (fret, traitement des métaux) qui semblent être en activité.

-**Le site de l'OAP avenue d'Enghien révèle** un bâti mixte (habitat et activités) de qualité inégale ainsi que des passages à valoriser.

-**Le site de l'OAP avenue Joffre** est marqué par la présence de l'avenue véritable coupure urbaine. Le bâti concerné par l'OAP est de qualité inégale sur un espace contraint (voie ferrée à l'arrière et avenue Joffre en façade).

-**La cité-jardin Orgemont** offre un espace d'habitat social avec un environnement verdoyant. Le bâti mérite attention (réhabilitation, extension) dans le respect de la spécificité que représente une cité-jardin

3.2.5 Notification aux personnes publiques associées.

Conformément au Code de l'urbanisme, l'Etablissement public territorial Plaine Commune a envoyé, en courrier recommandé, le projet de modification n°3 du PLU aux Personnes publiques suivantes :

-Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis ;

-Madame la Présidente de la Chambre de commerce et l'industrie de Paris Seine-Saint-Denis ;

-Monsieur le Président de la Chambre des métiers et de l'artisanat ;

-Monsieur le Président de la Chambre interdépartementale d'agriculture d'Ile-de-France ;

-Monsieur le Président du Conseil départemental de Seine-Saint-Denis ;

-Madame la Présidente du Conseil régional d'Ile-de-France ;

-Syndicat des transports d'Ile-de-France ;

-Monsieur le Président de la Métropole du Grand Paris ;

-Messieurs les Maires de Saint-Denis, Villetaneuse, Saint-Gratien, Montmagny, Gennevilliers, Deuil-la-Barre, L'Ile-Saint-Denis, Enghien-les-Bains, Argenteuil, Epina-sur-Seine.

3.2.6 Déroulement des permanences.

Les trois permanences telles qu'elles ont été prévues par l'arrêté de monsieur le Président de l'Établissement public Plaine commune aux dates présentées plus haut se sont déroulées sans incident.

3.2.7 Incidents relevés au cours de l'enquête publique.

L'enquête publique s'est déroulée sans incident particulier. Elle a pu bénéficier de l'implication de toutes les parties concernées et en premier lieu des services de l'Établissement public territorial Plaine commune, du service de l'urbanisme de la ville d'Épinay-sur-Seine et de sa directrice madame Livran-Lebert.

3.2.8 Examen de la procédure d'enquête.

A la lumière de ce qui a été exposé précédemment, il semble que la procédure ait été bien respectée ainsi qu'en attestent les différents documents cités et produits dans ce rapport.

Il n'est pas de ma responsabilité de Commissaire enquêteur de me prononcer sur la légalité de l'environnement administratif. Cela est et reste du ressort de la juridiction administrative compétente. Cependant, sans dire le Droit, il me semble que la procédure décrite concernant l'enquête publique est légale.

3.2.9 Clôture et modalités de remise du dossier et du registre d'enquête.

L'enquête a été close par mes soins le Mardi 31 octobre 2017 à 17 heures.

Le registre papier comportait 4 observations dont une de pure forme et une comme annexe à la lettre déposée par monsieur Jean-François Biechler demeurant 25 impasse du Baron Saillard et annonçant sa venue à la permanence du 31 octobre 2017.

Ces trois contributions font l'objet d'un traitement. (Voir chapitre 4 "Analyses des observations").

Il convient de souligner que pas moins de 11 personnes sont passées lors des trois permanences pour exposer des questionnements liés au PLU d'Épinay-sur-Seine sans inscrire de remarques sur le registre d'enquête. Ces visites ont concerné les possibilités qu'offrait le PLU en matière : d'investissement économique ; de nouvelles capacités de réhabilitation dans le secteur de cité-jardin d'Orgemont ; de droits de construire dans la zone UG et dans d'autres parties de la ville. Un couple d'habitants résidant dans le quartier concerné a marqué son intérêt pour le projet d'OAP de l'avenue Joffre.

Aucune observation n'a été déposée en utilisant l'adresse électronique : plu@epinay-sur-seine.fr

Les documents ont été remis au Commissaire enquêteur le jour même de la clôture de l'enquête publique.

4-Analyses des observations

4-1 Observations portées sur le registre d'enquête.

4.1.1 Observations déposées à la permanence du 2 octobre 2017 par monsieur Ouendadji Hafid à propos des mesures proposées en matière de réhabilitation en faveur des occupants propriétaires de la cité-jardin d'Orgemont.

Monsieur Ouendadji Hafid, demeurant 5, rue des Flamands a formulé plusieurs remarques "en soulignant que ce nouveau PLU est bien plus proche des besoins des citoyens Spinassiens" même si "étant propriétaire," il "regrette que cette étude ait été aussi tardive."

Il formule plusieurs remarques :

"-Les plans fournis relèvent des incohérences en matière d'existant : en effet ma parcelle (138) représente la maison à son origine et l'extension n'y figure pas. En revanche sur d'autres parcelles les extensions existent exemple : lot n°142, lot n°139 etc..."

"Ceci induit de comprendre les nouvelles dimensions des extensions. Faut-il prendre en compte les extensions existantes ou faut-il les ajouter ?

"Il est dommage de ne pas pouvoir faire une extension latérale".

Réponse de la collectivité :

Cadastre :

Le cadastre qui est un document géré par la Direction Générale des Finances Publique (DGFIP), a depuis été mis à jour ; l'extension de M. OUENDADJI y figure désormais.

Extension :

Extension à l'arrière du pavillon : dans le projet de règlement proposé, l'extension totale autorisée pour le pavillon de M. OUENDADJI est de 8 m maximum à partir du nu de la façade arrière du pavillon d'origine. Si une extension a déjà été réalisée elle devra être prise en compte : l'extension existante et la nouvelle extension ne devront pas dépasser 8 m en totalité (sous réserve du respect des autres règles notamment de prospect).

Extension latérale : aucune extension latérale n'est autorisée dans la cité jardin d'Orgemont afin de préserver l'organisation urbaine de la cité jardin où toutes les maisons sont en retrait important par rapport aux limites séparatives, laissant la perception depuis la voie, des jardins en cœur d'îlot.

Avis du Commissaire enquêteur :

Ces précisions apportées par la Ville donne à monsieur OUENDADJI des informations utiles sur les possibilités éventuelles d'extension de sa propriété.

4.1.2 Observations déposées à la permanence du 2 octobre 2017 par monsieur Mounir Lamine-Zaïre à propos des mesures proposées en matière de réhabilitation en faveur des occupants de la cité-jardin d'Orgemont.

Cette personne demeurant 41 rue des Champenois "trouve des incohérences sur le plan qui a été présenté, en effet, le garage n'existe plus dans ma parcelle ce qui pose problème car je n'ai plus la possibilité de faire une extension. Dès lors la mise à jour réalisée, j'aurai la possibilité de réaliser l'extension. Merci de corriger au niveau du plan du cadastre."

"Mon souhait était et est toujours de réaliser une extension latérale de 3 m sur le côté ce qui ne modifie en aucun cas l'apparence et la végétation est préservée."

"je possède déjà une extension officielle de 3m derrière. La prochaine possibilité d'extension (8 m derrière) prend-elle en compte l'ancienne extension de 3 m."

"Aussi, au niveau de la toiture (liaison entre l'ancienne maison et l'extension future) posera des problèmes d'étanchéité à la jonction des 2 bâtiments. Il est conseillé et judicieux qu'on puisse prolonger et faire une seule toiture."

"j'insiste vraiment sur le fait que je souhaite réaliser une véranda côté latérale de 3 m, ce qui ne va pas gêner les voisins."

"Le plan n'est pas à jour. J'avais demandé la démolition il y a 3 ans. Le garage n'est plus et je souhaite que cette mise à jour soit prise en compte afin que je puisse demander l'extension."

Réponse de la collectivité :

Monsieur Lamine-Zaïre a été reçu par les services de la Ville le 10 novembre 2017. Les points suivants ont été évoqués :

Cadastre : le cadastre est un document géré par la Direction Générale des Finances Publiques (DGFIP). Même s'il n'est pas à jour, tout projet d'extension s'analyse d'une part, au regard du dossier de demande d'autorisation d'urbanisme déposé par le pétitionnaire qui doit présenter la situation avant (état existant) et après projet, et d'autre part, au regard des règles d'urbanisme en vigueur.

Extension latérale : aucune extension latérale n'est autorisée dans la cité jardin d'Orgemont afin de préserver l'organisation urbaine de la cité jardin où toutes les maisons sont en retrait important par rapport aux limites séparatives, laissant la perception depuis la voie, des jardins en cœur d'îlot. Monsieur Lamine-Zaïre l'a bien compris.

Extension à l'arrière du pavillon : Monsieur Lamine-Zaïre souhaite pouvoir faire une extension supplémentaire à l'arrière de son pavillon or suite à une difficulté d'appréciation du parcellaire de M. Lamine-Zaïre, aucune autorisation d'extension n'a été inscrite pour sa parcelle sur le plan de masse de la cité jardin figurant dans le règlement de la zone UG. Aussi il convient de modifier le plan de masse pour y faire figurer une extension possible à l'arrière du pavillon de type Z9B de M. Lamine-Zaïre.

Avis du Commissaire enquêteur :

Monsieur Lamine -Zaire a été reçu pour examiner notamment une possibilité d'extension de sa propriété.

Tout en indiquant qu'aucune extension latérale n'est autorisée afin de préserver l'organisation urbaine de la Cité-jardin, il a été acté que la parcelle de M. Lamine-Zaire, qui n'a pas été inscrite sur le plan de masse de la cité jardin figurant dans le règlement de la zone UGcj, devra y figurer après modification de ce document. Cette inscription permettra d'y faire figurer une extension possible à l'arrière du pavillon.

4-2 Courriers adressés au Commissaire enquêteur en mairie

4.2.1 Lettre de monsieur le Maire d'Epinay-sur-Seine en date du 30 octobre 2017 adressée au Commissaire enquêteur.

Dans cette lettre monsieur le Maire d'Epinay-sur-Seine fait savoir qu'il a : *"constaté dans le règlement modifié soumis à enquête publique que l'article du code de l'urbanisme mentionné dans les articles 11.4 relatifs au patrimoine remarquable n'était plus à jour. En effet l'article L.123-1 a été remplacé par l'article L.151-19 dans le cadre de la réforme du code de l'urbanisme en 2016."*

Compte-tenu de ce qui précède, monsieur la Maire d'Epinay-sur-Seine demande au Commissaire enquêteur, "de bien vouloir permettre cette correction."

Avis du Commissaire enquêteur : Cette demande de monsieur le Maire d'Epinay-sous-Bois est de pure forme car elle vise à remplacer, dans le règlement du PLU, l'article 123-1 par l'article en vigueur L.151-19 mis en place dans le cadre de la loi n°2016-1087 du 8 août 2016.

L'article 151-19 stipule que ; *"Le règlement peut identifier et localiser les éléments de paysage et identifier, localiser et délimiter les quartiers, îlots, immeubles bâtis ou non bâtis, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à conserver, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou architectural et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à préserver, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur préservation leur conservation ou leur restauration. Lorsqu'il s'agit d'espaces boisés, il est fait application du régime d'exception prévu à l'article L.421-4 pour les coupes et les abattages d'arbres."*

Le courrier de monsieur le Maire a été annexé au registre d'enquête.

Je donne un avis favorable à cette mise à jour nécessaire.

4.2.2 Lettre de monsieur Jean-François Biechler demeurant 25 impasse du Baron Saillard, en date du 29 octobre 2017, adressée au Commissaire enquêteur.

Après avoir rappelé les règles du PLU concernant les clôtures (article 11.1 et alinéas 11.1.1 et 11.1.2 du règlement, monsieur Biechler informe que "dans le règlement rien ne précise comment doivent être traitées les clôtures situées sur le sentier des Sablons reliant la rue de Verdun au sentier des Deux gares qui est considéré comme une voie communale par le service de la voirie. Celui-ci est fermé par une porte dont la clé n'est qu'à la disposition des riverains dont le fond de parcelle touche le sentier" Ce chantier qui bénéficie d'un éclairage public est d'une largeur d'environ 1 mètre."

"Après rapprochement avec le service de l'urbanisme, il est apparu que les clôtures donnant sur le sentier devaient être traitées conformément à l'article 11.1.1 comme donnant sur une rue. Pourtant" selon lui "ce choix ne semble pas judicieux. En effet, la majorité des clôtures sont celles prévues dans les critères de fond de parcelles tant pour les terrains de l'impasse du Baron Saillard que ceux donnant sur le rue Gabriel Perry". Et il ajoute que "la situation est globalement identique pour les riverains du sentier Saint Médard"

En conclusion Monsieur Biechler propose "que le PLU soit modifié pour que le fond de parcelle donnant sur ce type de voie (sentiers fermés) soit traité comme fond de parcelle dans le règlement et non comme des parcelles donnant sur une rue, hormis bien sûr les sentiers des deux gares qui est largement ouvert au public."

Enfin monsieur Biechler a "noté que ces sentiers (Sablons, Saint Médard et des deux gares) mais également l'impasse du Baron Saillard n'apparaissent pas dans l'annexe 2 : Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies privées actuelles ou futures en zone UG (un oubli sans doute).

Réponse de la collectivité :

L'article UG11.1 sur les clôtures ne mentionne pas de règles spécifiques pour les clôtures situées le long des sentiers des Sablons et Saint-Médard qui doivent se soumettre à la règle générale sur les clôtures. Cependant, l'article UG11.1.4 stipule que « La rénovation des clôtures existantes est exonérée des règles précédentes sous réserve de ne pas augmenter la hauteur du mur bahut et de la clôture. L'ensemble de la clôture devra présenter un aspect homogène. ». Une clôture existante peut être rénovée à l'identique.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publique ou privées actuelles ou futures, si les voies mentionnées (sentiers des Sablons, Saint Médard, des deux gares et impasse du Baron Saillard) ne figurent pas dans l'annexe 2 c'est que la règle générale s'applique à savoir : « 6.1 - Constructions nouvelles : Les façades principales des constructions doivent être implantées en retrait dans une bande de 4 à 7 m par rapport à l'alignement, sauf implantations particulières figurant en annexe 2 du présent règlement... ». Il ne s'agit pas d'un oubli.

Cependant, dans le cadre du Plan Local de L'Urbanisme Intercommunal (PLUI) qui a été prescrit le 17 octobre dernier, une réflexion pourra être engagée sur la spécificité des parcelles concernées par ces deux sentiers, tant au niveau des clôtures que de l'implantation des constructions par rapport aux voies.

Avis du Commissaire enquêteur :

La requête formulée par monsieur Biechler reçoit une suite favorable puisqu'il peut s'appuyer sur l'article UG 11.1.4 pour rénover sa clôture à l'identique de l'existant.

Concernant l'implantation des constructions par rapport aux voies citées par M. Biechler, le service de l'urbanisme indique que c'est la règle générale qui s'applique. Il ne s'agit donc pas d'un oubli. Dont acte.

La collectivité indique enfin, que dans le cadre du Plan local de l'urbanisme intercommunal (PLUI) qui a été prescrit le 17 octobre dernier, une réflexion pourra être engagée sur le spécificité des parcelles concernées par les sentiers tant au niveau des clôtures que de l'implantation des constructions. Cette annonce devrait inciter les riverains et propriétaires, dont monsieur Biechler, à faire part de leurs avis et suggestions.

4-3 Observations des Personnes publiques associées au Commissaire enquêteur

4.3.1 Avis de Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis.

Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis prend acte du contenu de la 3^{ème} modification du PLU. Il pointe : "l'intégration de dispositions relatives à la loi Grenelle et à la loi APUR, adaptation des OAP et la création de nouvelles OAP, la modification du zonage, la modification du zonage, la modification du règlement, la mise à jour des emplacements réservés."

Il souligne que "ces évolutions n'entraînent pas de réduction de droits à construire et la modification est conforme aux conditions prévues par les articles L.153-45 et suivants."

Il prend acte que la modification : "intègre les dispositions découlant du PDUIF dans le règlement par modification des articles 12 dans lesquels les normes du PDUIF sont respectées excepté pour la zone UG. La norme plancher à inscrire au PLU doit être inférieure à 1,07 (taux de motorisation X 1,5) place de stationnement par logement. Or le règlement pour la zone UG indique à l'article 12 les normes suivantes dédiées aux habitations :

"Hors rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de tramway :

- **2 places de stationnement par logement**
- *Logement locatif aidé : 1 place de stationnement par logement"*

Il indique que : "Cette préconisation devra être corrigée". Et que : "le projet de modification n'appelle pas d'autres remarques de sa part".

Réponse de collectivité :

Une réflexion globale sur le stationnement sera engagée dans le cadre du Plan Local de L'Urbanisme Intercommunal (PLUI) qui a été prescrit le 17 octobre dernier.

La norme plancher n'étant qu'une préconisation du PDUIF (confirmation par la DRIEA par mail en date du 9/11/2017), la norme actuelle de 2 places de stationnement par logement en zone

UG, hors rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de tramway ne sera donc pas modifiée dans l'immédiat.

Avis du Commissaire enquêteur :

Dans son avis, monsieur le Préfet prend acte que la proposition de modification intègre les dispositions du PDUIF par modification de l'article 12 de la zone UG.

Dans ces conditions, il convient effectivement de mener une réflexion globale sur la question du stationnement comme va le permettre l'élaboration du PLUI prescrit récemment. Dans cette attente, la norme partielle de stationnement zone UG hors rayon de 500 mètres d'une gare ou d'une station de tramway ne sera donc pas modifiée.

4.3.2 Avis du Département de la Seine-Saint-Denis.

I- L'OAP Joffre.

"Un certain nombre d'enjeux exposées par cette OAP sont partagés, l'ex RN 14 ayant actuellement un profil très routier avec un carrefour dit "du Cygne d'Enghien" de type passage souterrain à gabarit réduit (PSGR)".

"Les orientations présentées dans le projet de modification sont à mettre en lien avec le projet porté par le Département sur cette voirie. Les études de diagnostic sont en cours. Elles intègrent des éléments de sécurité routière, de circulations douces, de transports en commun et de stationnement".

S'ajoutent à ces orientations celle "de traiter l'aspect paysager".

II-L'OAP Trame verte et bleue.

Cette Orientation d'aménagement et de programmation "est à mettre en lien avec le projet de restructuration et d'extension du collège Evariste Galois mené par le Département.

Par ailleurs en mars 2017, "la commune a fait part de son projet d'élargissement d'une venelle en limite du terrain affecté à l'opération. L'objectif serait d'aménager un mail de 10,45 m de largeur contre 5 actuellement."

Le Département informe que "ce projet a bien été pris en compte".

Concernant le projet de restructuration du collège Evariste Galois, il est rappelé que "le programme défini avec la direction du collège et la Ville comprend une restructuration partielle de l'établissement de 500 élèves. Une extension à 600 élèves fera l'objet d'une phase ultérieure".

Le Département souligne que même si cette question n'est pas concernée par la modification du PLU il apparaît "qu'en raison de la nature du programme, l'opération de restructuration du collège ne peut satisfaire à l'article 13 du règlement de la zone N".

Aussi, "le Département sollicite que cette disposition soit assouplie ou ne soit pas applicable à cet équipement d'intérêt collectif, d'autant que l'article 2 de la zone N qui n'autorise les

CINASPIC qu'à condition qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site-. Le projet portera une attention particulière à la végétalisation".

III- Les emplacements réservés.

"Le plan modifié des emplacements réservés (ER) fait figurer l'ER départemental D1 qui avait pour objet l'aménagement d'une piste cyclable le long de la Seine qui a été supprimé par délibération n°06-01 du 7 juillet 2016 de la Commission permanente, jointe au présent avis".

"Nous vous demandons donc d'en tenir compte et de supprimer cet ER du projet de modification de PLU modifié.

Réponse de la collectivité :

Une réunion a eu lieu entre la Ville et le Département le 15 novembre 2017. Les sujets suivants ont été évoqués :

Projet de restructuration du collège situé en zone N du PLU : au regard du projet et de l'unité foncière prise en considération, il a été convenu que le projet (phase 1) pourra être mené dans le cadre du règlement actuel. Cependant, dans le cadre du Plan Local de L'Urbanisme Intercommunal (PLUI) qui a été prescrit le 17 octobre dernier, une réflexion sera engagée sur la zone N pour prendre en compte la phase 2 du projet d'extension du collège.

Emplacement Réservé D1 : il sera tenu compte de la demande du Département de supprimer l'Emplacement Réservé D1, suite à délibération n°06-01 du 7 juillet 2016 de sa Commission permanente. Le plan des Emplacements Réservés sera modifié en conséquence dans le cadre de la présente modification.

Avis du Commissaire enquêteur :

La réunion entre la ville d'Epina-sur-Seine a permis de convenir que la 1^{ère} phase de restructuration du collège Evariste Galois pouvait être menée à bien dans le cadre du règlement actuel du PLU.

Pour la deuxième phase, celle qui vise une extension de l'équipement pour porter le nombre d'élèves de 500 à 600 places, la réflexion sur la zone N se poursuivra dans le cadre de la mise en place du futur PLUI afin de prendre en compte ce projet.

Ces deux informations sont positives pour la réalisation de ce projet de collège.

La demande du Département de supprimer l'ER D1 a été pris en compte.

4.3.3 Avis de la CCI de la Seine-Saint-Denis.

La CCI de la Seine-Saint-Denis apporte "un avis favorable à la modification du PLU de la commune d'Epina-sur-Seine".

Elle appuie son avis en qualifiant les OAP sectorielles "d'ambitieuses" et en soulignant que la compagnie "partage la préoccupation de la commune qui ne se limite pas à transformer son patrimoine immobilier mais qui vise surtout à rendre le quartier plus agréable donc plus attractif. Cette attractivité des espaces publics est un facteur supplémentaire de réussite pour les commerces et les différentes activités implantées sur le secteur".

Concernant le commerce dont la CCI note "une progression de plus de 12% sur la commune entre 2011 et 2014" il est suggéré, pour compléter l'analyse, la production d'une cartographie du commerce".

Réponse :

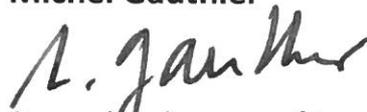
Un diagnostic de la situation du commerce plus précis sera produit dans le cadre du Plan Local de L'Urbanisme Intercommunal (PLUI) qui a été prescrit le 17 octobre dernier.

Avis du Commissaire enquêteur :

La réflexion sur le futur PLUI me semble être un moment privilégié pour faire le point sur la situation du commerce et pour élaborer des perspectives dans ce domaine.

Saint-Denis, le 27 Novembre 2017

Michel Gauthier


Commissaire enquêteur

**5-CONCLUSIONS ET AVIS MOTIVE DU COMMISSAIRE
ENQUETEUR PORTANT SUR LA 3^{ème} MODIFICATION DU
PLAN LOCAL D'URBANISME DE LA COMMUNE
D'EPINAY-SUR- SEINE.**

Conclusions et avis du Commissaire enquêteur

A) Sur la forme de l'enquête.

L'enquête publique de 30 jours consécutifs concernant la 3^{ème} modification du PLU d'Epina-sur-Seine s'est déroulée du 2 octobre 2017 au 31 octobre 2017 inclus, et qui est arrivée à son terme, a été décidée par arrêté n° 17/582 du 6 septembre 2017 pris par le Président de l'Etablissement public territorial Plaine Commune.

Cette décision portait sur :

- **L'adaptation et la création d'Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP),**
- Des modifications du règlement du PLU et du plan de zonage,**
- Une mise à jour des emplacements réservés,**
- L'intégration de dispositions relatives à la loi Grenelle et la loi Alur.**

Cette modification du PLU est conforme au code de l'Environnement, notamment aux articles L.123-1 et R.123-1 et suivants.

Elle est également conforme aux articles L.151-1 et R.151-1 et suivants du code de l'Urbanisme, notamment les articles R.153-36 et suivants qui régissent la procédure.

Cette 3^{ème} modification du PLU de la commune d'Epina-sur-Seine est tout à fait cohérente avec le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) du PLU en vigueur.

L'avis que je suis amené à formuler concernant cette modification s'appuie sur l'étude du dossier soumis à enquête.

Je me suis fait préciser son contenu par la directrice du service de l'urbanisme d'Epina-sur-Seine, représentant l'Etablissement public territorial Plaine commune, lors de réunions préparatoires et je me suis rendu sur le terrain pour mieux apprécier les impacts environnementaux et urbains des projets présentés dans la modification du PLU.

Après l'étude du dossier, il m'a semblé qu'il était complet dans des conditions satisfaisantes de consultation. Je n'ai pas demandé de pièces complémentaires.

J'ai pris bonne note des avis et remarques formulés par les Personnes Publiques Associées (PPA) ainsi que leur bonne prise en compte par l'Etablissement public territorial Plaine commune.

Je considère que les conditions de mise en place et de déroulement de l'enquête ont respecté la législation et la réglementation en vigueur pour ce qui concerne :

- L'affichage réglementaire sur les panneaux administratifs de la commune qui a été maintenu pendant toute la durée de l'enquête ;
- Les deux mentions faites dans les journaux "l'Humanité" et "Le Parisien 93".

-La mise en ligne sur les sites internet de la ville d'Épinay-sur-Seine et de Plaine Commune de l'annonce de l'enquête et de son contenu.

Il convient de préciser qu'il a été tenu compte, pour organiser l'enquête, du décret n°2017-626 du 25 avril 2017 relatif à l'information et la participation du public. La population concernée a pu ainsi transmettre ses observations, propositions et contre-propositions directement à une adresse électronique dédiée et bénéficier de la possibilité d'utiliser un poste informatique mis à disposition au service de l'urbanisme de la ville d'Épinay-sur-Seine.

Au terme de l'enquête le registre papier ouvert à cet effet comportait 4 observations dont 1 de pure forme et 1 comme annexe à un courrier déposé dont l'auteur annonçait sa venue à la permanence du 31 octobre 2017. Ces contributions ont toutes fait l'objet d'un traitement particulier tout comme un courrier émanant de M. Le Maire d'Épinay-sur-Seine demandant une correction de pure forme dans le règlement du PLU.

Il convient également de signaler que 11 personnes, au total, sont passées lors de permanences pour exposer des questionnements liés au PLU, à l'urbanisme local en général ou aux modifications proposées sans pour autant inscrire de remarques dans le registre. Ces passages sont à mettre au crédit de l'information.

Cette enquête s'est déroulée dans de bonnes conditions et sans incident.

B) Sur le fond de l'enquête ;

Cette 3^{ème} modification du PLU d'Épinay-sur-Seine est tout à fait cohérente avec le Plan d'Aménagement et de développement durable (PADD) du PLU, approuvé le 28 juin 2007, et qui propose : "de mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine".

Elle est également conforme avec un ensemble de documents supra-communaux qui ont été pris en compte :

-Le Schéma Directeur d'Île de France (SDRIF) qui prévoit sur Épinay-sur-Seine des secteurs à densifier. C'est cet objectif qui est mis en place dans le cadre de la modification avec la proposition de création de deux projets d'Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) dans les secteurs d'Enghien et de Joffre.

-Le schéma de cohérence territoriale (SCOT) avec notamment l'objectif de préservation et de restructuration de la Trame verte et bleue qui fait aussi l'objet d'un projet d'OAP.

Il convient aussi de citer la prise en compte du **Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE)** avec, par exemple, l'ambition de faire progresser de 40% de logements raccordés au chauffage urbain.

Cette relation avec les textes supra-communaux cités montre la prise en charge des questions de l'environnement dans cette modification du PLU tout comme le souci de penser l'aménagement en termes de projets (Les OAP) comme le prévoit la loi Grenelle 2.

Les Orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Cette 3^{ème} modification du PLU d'Epinay-sous-Bois propose trois nouvelles OAP auxquelles s'ajoute la **transformation de l'Orientation d'aménagement "Villa Charles" en OAP** avec, pour cette dernière, l'objectif de créer un accès à la Seine tout en respectant l'environnement existant (activités, zone pavillonnaire).

L'OAP sectorielle avenue d'Enghien.

Cette OAP se situe aux limites de la ville proche d'Enghien sur l'avenue d'Enghien. Elle offre la perspective d'un programme mixte (logements-activités) et la possibilité de créer une trame verte le long de l'"Allée du loup". Cette OAP procède du renouvellement urbain.

L'OAP sectorielle avenue Joffre.

L'OAP porte également sur un programme mixte. Elle est traversée par l'avenue Joffre qui représente un obstacle majeur et obsolète au milieu d'une façade urbaine non structurée. L'OAP vise à requalifier l'espace public qui marque l'entrée de la ville et de donner une meilleure place aux piétons.

Ces 3 OAP vont bénéficier dans le règlement d'un zonage spécifique (UIm) avec notamment un article 6 qui instaure 2 bandes de constructibilités séparées par une bande inconstructible propice à créer des espaces verts; l'article 9 qui définit l'emprise au sol (40% le logement, 70% pour les autres). Dans la perspective de préserver les cœurs d'îlots et des espaces verts l'article 13 augmente la part minimale d'espaces verts par unité foncière est de 10% ; 15% pour les constructions autres que le logement.

Les OAP montrent que l'approche par projet urbain permet de travailler sur l'ensemble des problématiques des sites et de dresser une perspective de requalification urbaine favorable à la qualité environnementale. Il faut souligner que le Département de la Seine-Saint-Denis est engagé dans la requalification de l'avenue Joffre qui mérite de devenir un espace largement piétonnier et urbain réconciliant les deux rives de l'avenue.

L'OAP Trame verte et bleue.

Cette OAP englobe la ville avec des enjeux spécifiques qui ont été dégagés. Les orientations reprises sont les suivantes : l'importance des berges de la Seine, des parcs et du fleuve ; l'axe qui relie les parcs du centre-ville et qui continue vers le lac d'Enghien ; tous les noyaux de la biodiversité et les liaisons entre eux pour une mise en réseau.

Cette OAP permet à la ville de mettre en place tout un ensemble de proposition d'actions dont celle souhaitée de classer les berges de la Seine ; d'établir avec RFF et la SNCF un partenariat de gestion des espaces végétalisés ; de protéger les cœurs d'îlots dans les zones pavillonnaires contre toute densification pour préserver la qualité urbaine et l'écosystème.

Les intentions de L'OAP Trame verte et bleue me semble être complètes et dépassent largement les limites de la commune en se tournant vers les collectivités environnantes.

Dans le cadre de la 3^{ème} modification du PLU le règlement est appelé à connaître des modifications.

- Modification de la zone UA.

Une zone UA3 est créée correspondant aux immeubles de la place Blumenthal afin de préserver les règles spécifiques architecturales (article 11) de stationnement (article 12) et d'espaces verts (article 13) dans le cadre de la transformation en logements de constructions destinées aux commerces, bureaux et équipements.

Ces modifications permettent de préserver l'architecture de la place de cité-jardin Blumenthal et d'apporter des modifications pour créer des logements. Cette espace de vie historique et à vocation sociale qu'est la cité-jardin Blumenthal mérite cette attention.

En zone UA l'article 11 définit la qualité des clôtures et l'article 13 est modifié pour exiger un minimum de 10% d'espaces verts pour maintenir les cœurs d'îlots et préserver l'espace public.

-Modification de la zone UB.

Les modifications de la zone UB portent à **l'article 10** sur la hauteur des constructions en permettant d'apporter une variation de hauteur des constructions et de la forme urbaine afin de rompre avec l'uniformité des bâtiments. **L'article 11** (clôtures) **et 13** (espaces libres) reprennent des modalités communes à d'autres zones.

C'est une bonne chose d'essayer de rompre avec la monotonie des fronts urbains uniformes tels que l'on que l'on peut les voir trop souvent.

-Modification de la zone UG.

La zone UG correspond à la zone pavillonnaire. Elle fait l'objet d'importantes modifications notamment en ce qui concerne **l'article 2** visant à instaurer une typologie minimale des constructions qui doit comporter une proportion de 50% de logements de 3 pièces et plus ; **l'article 6** est modifié pour agir contre la division parcellaire. L'article 7 précise les règles concernant limites séparatives.

A noter que la ville, concernant **l'article 12** portant sur le stationnement, voulait inscrire dans cette zone la possibilité (hors rayon de 500 m. autour d'une gare de stationnement) de créer 2 places de stationnement. Dans son avis M. le Préfet de la Seine Saint-Denis a indiqué que pour la zone UG : "La norme plancher à inscrire au PLU doit être inférieure à 1,07 (taux de motorisation X 1,5) place de stationnement" ; En conséquence il demandait que la préconisation voulue par la ville soit corrigée.

La ville a pris acte de cette préconisation du Préfet en indiquant que la norme ne serait pas modifiée dans l'immédiat. Elle a également pointé qu'une réflexion sur le stationnement sera

engagée dans le cadre du Plan local d'urbanisme intercommunal (PLUI) qui a été prescrit le 17 octobre dernier.

Les modifications apportées à la zone UG vise à maintenir sa vocation pavillonnaire. Concernant le stationnement la collectivité a souhaité ne pas modifier dans l'immédiat les règles de stationnement de la zone dans la mesure où une réflexion va être engagée sur cette question dans le cadre de l'élaboration du PLUI décidée le 17 octobre 2017. Il est certain que la question de la place de l'automobile dans la ville, dont son stationnement, sera l'un des points majeurs abordé lors de cette révision.

-Une zone UGcj est créée. Elle correspond à la cité-jardin d'Orgemont.

Les modifications proposées ont pour objectif de donner des droits de construire supplémentaires aux propriétaires de la cité-jardin afin de permettre l'agrandissement de leur pavillon tout en respectant le patrimoine du secteur. La possibilité de créer l'extension existante, suivant la typologie et la configuration du bâti concerné est consignée dans le règlement. Ces possibilités sont le fruit de l'étude menée par le Conseil d'Architecture d'Urbanisme et d'Environnement 93 (CAUE).

Cette création de zone UGcj est innovante car elle va permettre de moderniser un parc de pavillons pour donner plus d'espaces de vie aux habitants tout en respectant la vocation social de ces logements et leur cadre verdoyant. Il convient de signaler qu'un propriétaire qui connaissait quelques difficultés pour faire valoir a pu être entendu. C'est l'un des acquis de cette enquête publique.

-Modification de la zone N ;

La zone N couvre les espaces naturels ou forestiers. Les modifications portent sur l'**article 1** qui interdit désormais les commerces en zone N. **L'article 2** précise que les constructions nouvelles sont interdites.

Ces mesures renforcent la protection des espaces naturels et forestiers.

Le règlement connaît également des modifications concernant toutes les zones comme l'article 12 (autre que la zone UG) concernant le stationnement, l'article 15 portant sur des recommandations en matière de performance énergétique et environnementale et l'article 16 concernant les réseaux de communications électroniques (très haut débit).

Ces préconisations sont conformes à la loi Grenelle du 12 juillet 2010.

Certaines modifications du plan de zonage sont proposées ; création d'un sous-secteur en zone UA intégrant des parcelles pour préserver le patrimoine architectural de la place Blumenthal ; **le passage de la zone UGcj à la zone UB de parcelles** pour permettre la réalisation d'un immeuble de logements sociaux ; **le passage de parcelles la zone UA à la zone UB** pour créer des cohérence urbaines en relation avec l'opération urbaine dite "77 avenue

UB pour créer des cohérence urbaines en relation avec l'opération urbaine dite "77 avenue d'Enghien" ; le passage de la zone UIm à la zone UB de parcelles pour permettre la création d'un projet urbain en cohérence avec le quartier de la Source-les-Presles.

L'emplacement réservé CA6 est supprimé conformément à la délibération du Conseil communautaire du 4 mars 2014.

A la suppression de cet emplacement réservé s'ajoute, dans le cadre de cette modification du PLU, celle de l'ER D1 figurant sur le plan des emplacements réservés de l'ER D1. Cette suppression fait suite à la demande du Département conformément à la délibération n°06-01 de la Commission permanente de cette collectivité.

5-1 Conclusions du Commissaire enquêteur.

Au terme de cette enquête de 30 jours et après avoir analysé l'ensemble des facteurs concernant la 3^{ème} modification du PLU d'Epinay-sur Seine, je considère qu'elle apporte des modifications urbaines fortes comme la création de 3 Orientations Aménagement et de Programmation (AOP) ce qui permet de gérer l'avenir de la ville en terme d'objectifs et de projets urbains.

Le projet soumis à enquête comporte également une forte dimension environnementale avec la mise en place d'une OAP Trame verte et bleue spécifique renforçant les espaces naturels ; des préconisations urbaines augmentant la place donnée aux espaces verts ; des recommandations en faveur de l'isolation des bâtiments, de leurs performances énergétiques ainsi qu'une incitation au raccordement au chauffage urbain.

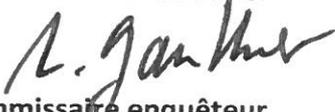
Je souhaite aussi souligner la réussite de l'étude urbaine menée par le CAUE 93 afin de permettre l'extension, à la parcelle, du bâti de la cité-jardin d'Orgemont. Cette réhabilitation va permettre de moderniser les pavillons tout en respectant la vocation sociale et le cadre de vie verdoyant de la cité. Il s'agit bien d'une innovation majeure qu'il faut souligner.

D'un point de vue administratif, la 3^{ème} modification du PLU d'Epinay-sur-Seine s'inscrit dans le cadre du respect de textes supra-communaux notamment : le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF), le Schéma de cohérence territorial (SCOT), Schéma Régional Climat Air et Energie (SRCAE). Il est par ailleurs conforme au PADD du PLU.

8888

Compte-tenu de ce qui précède, **je donne un avis favorable sans réserve**, au contenu de la 3^{ème} modification du PLU d'Epinay-sur-Seine, présentée par l'Etablissement public territorial Plaine commune.

Saint-Denis, le 27 novembre 2017

Michel Gauthier

Commissaire enquêteur

PIECES ANNEXES ET PIECES JOINTES

- 1) Désignation du 13 juin 2016 du Commissaire enquêteur par le Tribunal de Montreuil.
- 2) Délibération du Conseil communautaire de Plaine commune du 19 janvier 2016.
- 3) Arrêté communautaire d'ouverture d'enquête publique.
- 4) Certificat d'affichage.
- 5) Certificat d'affichage et de publicité.
- 6) Journal électronique de la commune d'Epina-sur-Seine.
- 7) Journal électronique de l'EPT Plaine commune.
- 8) Courrier de monsieur le maire d'Epina-sur-Seine.
- 9) Courrier de monsieur Biechler.
- 10) Lettre de remise du PV de synthèse des remarques
- 11) Avis de monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis.
- 12) Avis du Département de la Seine-Saint-Denis.
- 13) Avis de la CCI de la Seine-Saint-Denis.

DECISION DU

REPUBLIQUE FRANCAISE

13 juin 2016

COPIE TRIBUNAL ADMINISTRATIF DE MONTREUIL

N° E16000016/93

LE PRESIDENT PAR INTERIM
DU TRIBUNAL ADMINISTRATIF

Décision désignation et provision

Vu, enregistrée le 6 juin 2016, la lettre par laquelle la communauté d'agglomération de la Plaine Commune demande la désignation d'un commissaire enquêteur en vue de procéder à une enquête publique ayant pour objet la modification du plan local d'urbanisme de la commune d'Épinay sur Seine ;

Vu le code de l'environnement ;

Vu le Code de l'Urbanisme ;

DECIDE

Article 1^{er} : M. Michel Gauthier est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 2 : M. Pierre Vigeolas est désigné en qualité de commissaire enquêteur suppléant pour l'enquête publique mentionnée ci-dessus.

Article 3 : La communauté d'agglomération de la Plaine Commune versera dans le délai de 15 jours, à la Caisse des dépôts et consignations - Direction du bancaire réglementé, gestion du fonds d'indemnisation des commissaires enquêteurs, 15, quai Anatole France 75700 Paris 07 SP - compte n° 40031 00001 0000279168 T 64, une provision d'un montant de 500 euros.

Article 4 : Pour les besoins de l'enquête publique, le commissaire enquêteur est autorisé à utiliser son véhicule, sous réserve de satisfaire aux conditions prévues en matière d'assurance, par la législation en vigueur.

Michel GAUTHIER
Commissaire Enquêteur



Article 5 : La présente décision sera notifiée à la communauté d'agglomération de la Plaine Commune, à M. Michel GAUTHIER, à M. Pierre VIGEOLAS et à la Caisse des dépôts et consignations.

Fait à Montreuil, le 13 juin 2016

Le Président,



François LAMONTAGNE

Conformément à l'article R. 123-25 du code de l'environnement, cette décision est exécutoire dès son prononcé, et peut être recouverte contre les personnes privées ou publiques par les voies du droit commun.

DÉLIBÉRATION N° CC-16/1377

CONSEIL COMMUNAUTAIRE
Séance du 19 janvier 2016

Affaire n° 12

Le 19 janvier 2016 à le conseil communautaire légalement convoqué le selon les dispositions de l'article L.2121-17 alinéa 2 du code général des collectivités territoriales, s'est réuni Salle du Conseil, sous la présidence de Patrick BRAOUEZEC.

Présents : Patrick BRAOUEZEC, Azzédine TAIBI, Madame Fabienne SOULAS, Kader CHIBANE, Jacqueline ROUILLON, Karina KELLNER, Julien MUGERIN, Khaled KHALDI, Jacqueline PAVILLA, Khalida MOSTEFA SBAA, Angèle DIONE, Hervé CHEVREAU, Brigitte ESPINASSE, Michel FOURCADE, Carinne JUSTE, Patrice KONIECZNY, Jean-Pierre LEROY, Francis MORIN, Didier PAILLARD, Pascal BEAUDET, Stéphane PEU, Stéphane PRIVE, Denis REDON, Laurent RUSSIER, Muriel TENDRON-FAYT, Yannick TRIGANCE, Stéphane TROUSSEL, François VIGNERON, Elisabeth BELIN, Michel BOURGAIN, Dominique CARRE, Kola ABELA, sylvia CAPANEMA SCHMIDT, Chérifa ZIDANE, Maud LELIEVRE, Viviane ROMANA, Mériem DERKAOU, Jean-Jacques KARMAN, Akoua-Marie KOUAME, Sophie VALLY, Sylvie DUCATTEAU, Evelyne YONNET SALVATOR, Eugénie PONTHER, Farid BENYAHIA, Fatiha KERNISSI, Mohamed HAFSI, Adrien DELACROIX, Patrick VASSALLO, Damien BIDAL, Sandrine LE MOINE, Roland CECCOTTI-RICCI, Guillaume SANON, Marie-Line CLARIN, Essaid ZEMOURI, Adeline ASSOGBA, Béatrice GEYRES, Hakim REBIHA, Marion ODERDA, Isabelle TAN, Hakim RACHEDI, Amina MOUIGNI, Benoit MENARD, Corentin DUPREY, Anthony DAGUET, Antoine WOLHGROTH, Silvère ROZENBERG, Mauna TRAIKIA, André JOACHIM, Ambreen MAHAMMAD, Séverine ELOTO, Fanny YOUNSI.

Ont donné pouvoir : Gilles POUX donne pouvoir à Muriel TENDRON-FAYT, Frédéric DURAND donne pouvoir à Jacqueline ROUILLON.

Absents : William DELANNOY, Marina VENTURINI, Ilias KEMACHE, Wahiba ZEDOUTI, Francis VARY, Giussepina ZUMBO VITAL, Jean-Pierre ILEMOINE.

ACHÈVEMENT DES PROCÉDURES D'ÉLABORATION OU D'ÉVOLUTION D'UN PLAN LOCAL D'URBANISME À LA DEMANDE DES COMMUNES CONCERNÉES

Achèvement des procédures d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme à la demande des communes concernées

CONSEIL COMMUNAUTAIRE

VU la loi n°2014-58 du 27 janvier 2014 de modernisation de l'action publique territoriale et d'affirmation des métropoles ;

VU la loi n°2015-991 du 7 août 2015 portant nouvelle organisation territoriale de la République ;

Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :
Pour : 73

Délibération n° CC-16/1377
ID Télétransmission : 093-200057867-20160119-
Imc1381148-DE-1-1
Date AR : 21/01/16
Date publication : 21/01/16

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.

Michel GAUTHIER
Commissaire Enquêteur

VU le code général des collectivités territoriales ;

VU le code de l'urbanisme et notamment l'article L.141-17 ;

VU le code de l'environnement et notamment l'article L.581-14 ;

VU la délibération n°330 en date du 17 décembre 2015 du Conseil Municipal d'Aubervilliers ;

VU la délibération n°DELIB.CM-26.11.15/13 en date du 26 novembre 2015 du Conseil Municipal d'Epinay-sur-Seine ;

VU la délibération n° 4b) en date du 17 décembre 2015 du Conseil Municipal de La Courneuve ;

VU la délibération n°DEL2015_202 en date du 17 décembre 2015 du Conseil Municipal de Pierrefitte-sur-Seine ;

VU les délibérations n° A-1.2 et A-2.2 en date du 10 décembre 2015 du Conseil Municipal de Saint-Denis ;

VU la délibération n°DL/14/192 en date du 14 décembre 2015 du Conseil Municipal de Saint-Ouen ;

VU la délibération n°18 en date du 17 décembre 2015 du Conseil Municipal de Stains ;

VU la délibération n°171 en date du 17 décembre 2015 du Conseil Municipal de Villetaneuse;

Considérant que les dispositions légales susvisées prévoient le transfert de la compétence relative au plan local d'urbanisme aux établissements publics territoriaux le 1^{er} janvier 2016 ;

Considérant que l'établissement public territorial compétent en matière de plan local d'urbanisme est également compétent en matière de règlement local de publicité et des Aires de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine ;

Considérant dès lors que les communes ont été dessaisies de cette compétence à cette date ;

Considérant toutefois que l'article L 141-17 du Code de l'Urbanisme prévoit que « le conseil de territoire peut décider, le cas échéant après accord de la commune concernée, d'achever toute procédure d'élaboration ou d'évolution d'un plan local d'urbanisme ou d'un document en tenant lieu engagée avant la date de sa création et encore en cours à cette même date»;

Après en avoir délibéré,

ARTICLE UN : DECIDE d'achever les procédures suivantes engagées par la commune d'Aubervilliers : révision générale du PLU ; modification n°11 du PLU ; révision du Règlement Local de Publicité ;

ARTICLE DEUX : DECIDE d'achever les procédures suivantes engagées par la commune d'Epinay : mise en compatibilité du PLU dans le cadre du projet de Déclaration Publique lié au projet de restructuration urbaine du secteur Paris-Joffre ; modification du PLU ; révision du Règlement Local de Publicité ;

Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :
Pour : 73

Délibération n° CC-16/1377
ID Télétransmission : 093-200057867-20160119-
lmc1381148-DE-1-1
Date AR : 21/01/16
Date publication : 21/01/16

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.

ARTICLE TROIS : DECIDE d'achever les procédures suivantes engagées par la commune La Courneuve : révision générale du PLU ; élaboration du Règlement Local de Publicité ;

ARTICLE QUATRE : DECIDE d'achever les procédures suivantes engagées par la commune de Pierrefitte-sur-Seine : révision générale du PLU ; modification du PLU ;

ARTICLE CINQ : DECIDE d'achever les procédures suivantes engagées par la commune de Saint-Denis: révision générale du PLU ; révision du Règlement Local de Publicité ;

ARTICLE SIX : DECIDE d'achever les procédures suivantes engagées par la commune de Saint-Ouen : révision générale du PLU ; modification du PLU ; transformation de la ZPPAUP des « Puces » en Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine et élaboration d'une Aire de Valorisation de l'Architecture et du Patrimoine à l'échelle du territoire de la commune de Saint-Ouen; révision du Règlement Local de Publicité ;

ARTICLE SEPT : DECIDE d'achever les procédures suivantes engagées par la commune de Stains: révision générale du PLU ; modification du PLU ;

ARTICLE HUIT : DECIDE d'achever la procédure suivante engagée par la commune de Villetaneuse: révision générale du PLU.

La signature des membres présents est au registre.

Nombre de votants : 73, A voté à l'unanimité :
Pour : 73

Délibération n° CC-16/1377
ID Télétransmission : 093-200057867-20160119-
lmc1381148-DE-1-1
Date AR : 21/01/16
Date publication : 21/01/16

Le délai de recours contre le présent acte, auprès du Tribunal Administratif de Montreuil, est de deux mois à compter de la date de sa publication.



Département du développement urbain et social
Direction de l'aménagement

Le Président certifie que le présent acte
Publié le : - 6 SEP. 2017

Reçu en Préfecture le : - 6 SEP. 2017

Est exécutoire - 6 SEP. 2017

ARRETE

La Directrice des Affaires Juridiques et
Assemblées,

Amélie JULLIEN

N°: 17/582

Objet : Arrêté d'ouverture d'enquête publique relative à la modification n°3 du PLU d'Epina-sur-Seine.

Le Président de l'Etablissement Public Territorial,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu l'élection du Président de l'Etablissement Public Territorial en date du 19 janvier 2016

VU le Code de l'Environnement et notamment ses articles L 123-1 et suivants, et R 123-1 et suivants,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L. 153-19, L.153-40, L.153-41 et R.153-8, R.123 à R.123-14 dans sa rédaction antérieure,

VU le Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Epina-sur-Seine approuvé le 28 juin 2007, modifié le 28 mai 2009 et le 26 janvier 2012,

VU la délibération n° CC-16-1377 du 19/01/2016 du conseil communautaire par laquelle Plaine Commune a décidé, en sa qualité d'EPT et au titre de sa compétence en matière de PLU, d'achever les procédures engagées par la commune d'Epina-sur-Seine dont la modification du Plan Local d'Urbanisme,

VU la décision n° E16000016/93 du Président du Tribunal Administratif de Montreuil en date du 13 juin 2016 désignant Monsieur Michel GAUTHIER, retraité – ancien cadre de la fonction publique territoriale, en qualité de commissaire enquêteur titulaire et Monsieur Pierre VIGEOLAS, retraité – ancien commandant de police, en qualité de commissaire enquêteur suppléant, pour procéder à l'enquête publique ayant pour objet la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, sur le territoire de la Commune d'Epina-sur-Seine,

VU le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme,

VU le dossier d'enquête publique,

Après consultation du commissaire enquêteur,

ARRETE :

Article UN : Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la Commune d'Epina-sur-Seine. Cette enquête, d'une durée de 30 jours, aura lieu du 2 octobre 2017 au 31 octobre 2017 inclus.

Article DEUX : Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces suivantes :

- Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme, composé :
 - d'un additif comprenant la notice explicative et le complément aux rapports de présentation partie 1 et 2,
 - du projet de règlement modifié,
 - du projet de plan de zonage modifié,
 - du projet de document graphique spécifique sur les emplacements réservés modifié,

NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publicité de la présente décision.

- de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – Villa Charles,
 - de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur avenue Joffre,
 - de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation - Secteur avenue d'Enghien,
 - de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation – Trame Verte et Bleue,
- Notice d'enquête publique mentionnant les textes qui régissent l'enquête publique et indiquant de quelle façon cette enquête publique s'insère dans la procédure de modification du PLU d'Epina-sur-Seine.

Le PADD du PLU reste inchangé.

Article TROIS : Monsieur Michel GAUTHIER est désigné en qualité de commissaire enquêteur titulaire par le Président du Tribunal Administratif de Montreuil.

Article QUATRE : Les pièces du dossier (support papier et sur poste informatique), ainsi qu'un registre d'enquête publique à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur, seront tenus à la disposition du public en Mairie d'Epina-sur-Seine au Service Urbanisme, 7bis rue de Paris, pendant 30 jours du 2 octobre 2017 au 31 octobre 2017 inclus, aux jours et heures habituels d'ouverture du service, soit le lundi, mardi et jeudi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 15 à 16 heures 45 et le vendredi de 9 heures à 12 heures et de 13 heures 15 à 16 heures (fermeture du service le mercredi).

Chacun pourra prendre connaissance du dossier et consigner éventuellement ses observations et propositions sur le registre d'enquête publique ou les adresser par écrit au commissaire enquêteur qui les visera et les annexera au registre d'enquête, au siège de l'enquête publique :

- Soit par courrier adressé à Monsieur Michel GAUTHIER - Mairie d'Epina-sur-Seine – Service Urbanisme - 1-3 rue Quétigny – 93806 Epina-sur-Seine cedex
- Soit par télécopie au 01.49.71.89.69
- Soit par courrier électronique à l'adresse : plu@epina-sur-seine.fr

Le dossier d'enquête publique sera consultable sur le site internet de la Ville d'Epina-sur-Seine : www.epina-sur-seine.fr et sur le site de Plaine Commune : www.plainecommune.fr

Article CINQ : Le commissaire enquêteur recevra le public en Mairie d'Epina-sur-Seine, au Service Urbanisme situé 7bis rue de Paris, les :

- Lundi 2 octobre 2017 de 9 heures à 12 heures,
- Samedi 14 octobre 2017 de 9 heures à 12 heures,
- Mardi 31 octobre 2017 de 14 heures à 17 heures.

Article SIX : Toute information complémentaire relative au projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme peut être demandé auprès de la Mairie d'Epina-sur-Seine - Service Urbanisme - 7bis rue de Paris - 93800 d'Epina-sur-Seine.

Contact : Corinne LIVRAN-LEBERT – tél : 01.49.71.79.15

Mail : plu@epina-sur-seine.fr

Article SEPT : A l'expiration du délai de l'enquête publique prévu à l'article 4, le registre d'enquête sera clos et signé par le commissaire enquêteur qui disposera d'un délai d'un mois pour transmettre au Président de l'Etablissement Public Territorial son rapport et ses conclusions motivées.

Article HUIT : Une copie du rapport du commissaire enquêteur et ses conclusions seront adressées à Monsieur le Maire d'Epina-sur-Seine, à Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis ainsi qu'au Tribunal Administratif de Montreuil. Le public pourra consulter ce rapport au siège de Plaine Commune et à la Mairie d'Epina-sur-Seine – Service Urbanisme, aux jours et heures habituels d'ouverture, pendant un an à compter de la clôture de l'enquête publique, ainsi que sur le site internet de Plaine Commune et de la Ville.

Article NEUF : Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête publique 15 jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de l'enquête, sera publié dans deux journaux locaux diffusés dans le département. Cet avis sera également publié par voie d'affiche au siège de Plaine Commune et dans la Commune d'Epina-sur-Seine ainsi que sur le site internet de Plaine Commune et de la Ville.

NB : le délai de recours auprès du Tribunal Administratif de Montreuil est de deux mois à compter de la date de la publication de la présente décision.

Article DIX : L'approbation de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme relève de la compétence du conseil territorial.

Article ONZE : Ampliation du présent arrêté sera transmise à

- Monsieur Michel GAUTHIER, commissaire enquêteur titulaire,
- Monsieur Pierre VIGEOLAS, commissaire enquêteur suppléant,
- Monsieur le Maire d'Epinay-sur-Seine,
- Monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis,
- Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Montreuil.

Fait à Saint-Denis, le **- 6 SEP. 2017**



Le Président,

Patrick Braouezec
Patrick BRAOUEZEC

Certificat d'affichage

Le Maire d'Epinay-sur-Seine, Hervé CHEVREAU, certifie qu'un avis au public l'informant de l'enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme de la commune d'Epinay-sur-Seine a été affiché en Mairie d'Epinay-sur-Seine ainsi que sur l'ensemble des panneaux administratifs communaux réservés à cet effet, et mis en ligne sur le site internet de la Commune du 15 septembre 2017 au 31 octobre 2017 inclus.

Fait à Epinay-sur-Seine,

Le 14 NOV. 2017





CERTIFICAT D’AFFICHAGE ET DE PUBLICITE

Objet : Enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme de la commune d’Epinay-sur-Seine.

Je soussigné Patrick BRAOUEZEC, Président de l’Etablissement Public Territorial Plaine Commune, certifie :

- qu’un avis au public l’informant de l’enquête publique relative à la modification n°3 du Plan Local d’Urbanisme de la commune d’Epinay-sur-Seine a été affiché au siège de Plaine Commune et mis en ligne sur son site internet du 15 septembre 2017 au 31 octobre 2017 inclus,

- la réalisation des formalités de publicité relatives à l’enquête publique susvisée à savoir la publication de l’avis au public dans les journaux suivants :

Première publication :

- Le Parisien : le 13 septembre 2017
- L’Humanité : le 13 septembre 2017

Deuxième publication :

- Le Parisien : le 4 octobre 2017
- L’Humanité : le 4 octobre 2017

Fait pour servir ce que de droit.

Fait à Saint-Denis, le **16 NOV. 2017**

Pour le Président et par délégation,
Le Vice-Président délégué
à l’Aménagement et à l’Urbanisme



Gilles POUX

LES PROJETS

- Projets urbains
- Rénovation urbaine, ANRU
- Plan local d'urbanisme, PLU**

PLU Saint-Ouen

PLU Epinay-sur-Seine

PLU La Courmeuve

PLU Saint-Denis

Déplacements

QUE FAIT PLAINE COMMUNE ?

Tout savoir sur la politique de Plaine Commune concernant la **renovation urbaine**

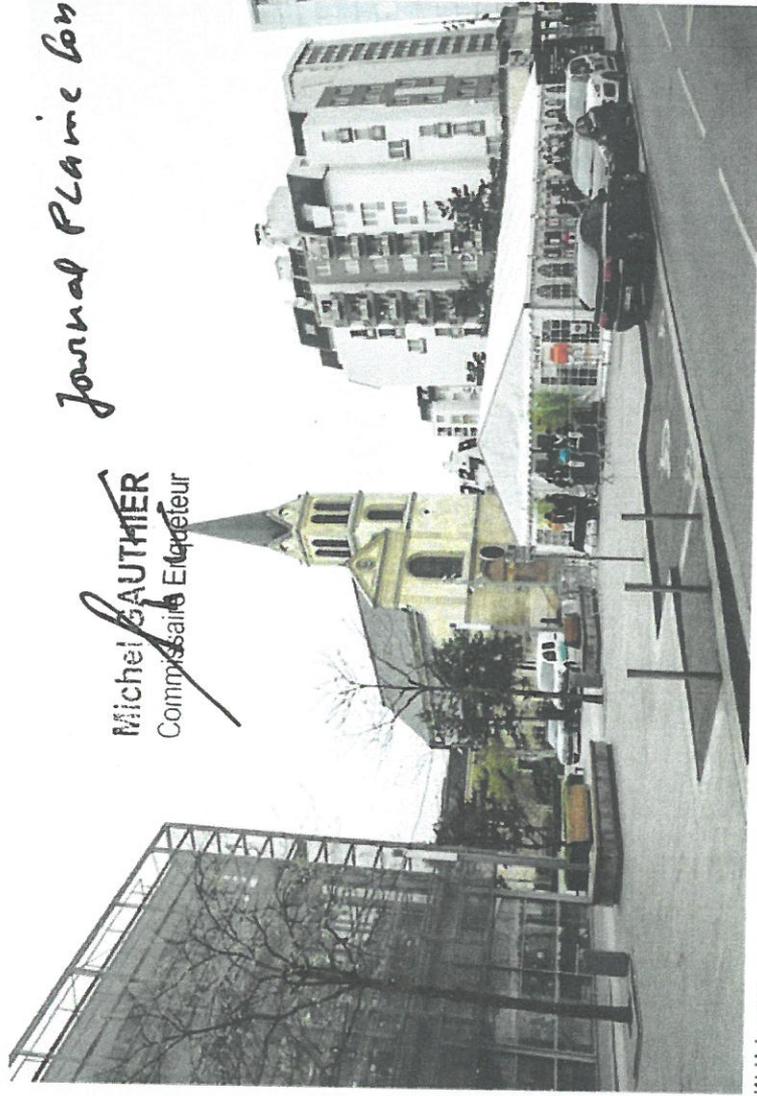
PLU Epinay-sur-Seine

*Journal électronique
Plaine Commune*

Du 2 au 31 octobre 2017, une enquête publique est menée sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la Ville d'Epinay-sur-Seine. Celui-ci vise à apporter un certain nombre d'évolutions au document qui régit l'ensemble des opérations de construction et d'aménagement sur le territoire de la ville

Michel SAUTHIER
Commissaire Enquêteur

Journal Plaine Commune



W. Vainqueur

Les objectifs de la modification



EN SAVOIR +

- Visiter le site de Saint-Ouen

ACTUALITÉS SUR LE MÊME THÈME

Pas d'article dans la liste.

VOS DÉMARCHES

- Faire une demande de carte d'identité
- Faire une demande de passeport
- S'inscrire sur les listes électorales

Toutes les démarches

VOUS ÊTES

- FAMILLE / PARENT
- JEUNE
- NOUVEL ARRIVANT
- SENIOR
- HANDICAPÉ
- ASSOCIATION

Alo Monsieur le Maire

18 Numéros Utiles

PLAN DE LA VILLE



Sélectionner votre quartier

SITES PARTENAIRES



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME : ENQUÊTE PUBLIQUE EN OCTOBRE



Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville d'Epinay-sur-Seine vise à apporter un certain nombre d'évolutions au document. Une enquête publique aura lieu du 2 au 31 octobre 2017.

En quoi consistent les modifications ?

Les objectifs de cette 3^e modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la Ville vise à :

- intégrer des dispositions relatives à la loi Grenelle et à la loi Alur,
- adapter des OAP (Orientation d'Aménagement et de Programmation) et en créer de nouvelles,
- modifier le zonage,
- modifier le règlement,
- mettre à jour des emplacements réservés.

Donnez votre avis lors de l'enquête publique

Une enquête publique sur le projet de modification n°3 est organisée du 2 au 31 octobre 2017 en mairie d'Epinay-sur-Seine au service Urbanisme au 7 bis, rue de Paris (voir [l'avis d'enquête](#)).

Le dossier soumis à enquête sera consultable aux jours et heures habituels d'ouverture du service : le lundi, mardi et jeudi de 9h à 12h et de 13h15 à 16h45 et le vendredi de 9h à 12h et de 13h15 à 16h (fermeture du service le mercredi). Il sera également consultable en ligne sur le site de Plaine Commune et ci-dessous.

Les permanences du commissaire enquêteur se tiendront le :

- Lundi 2 octobre, de 9h à 12h
- Samedi 14 octobre, de 9h à 12h
- Mardi 31 octobre, de 14h à 17h

Les éléments du dossier de l'enquête publique :

- [Notice d'Enquête publique](#)
- [Notice explicative et rapport de présentation](#)
- [OAP secteur avenue d'Enghien](#)
- [OAP secteur avenue Joffre](#)
- [OAP Trame verte et bleue](#)
- [OAP Villa Charles](#)
- [Plan de zonage modifié](#)
- [Plan des emplacements réservés modifiés](#)
- [Règlement modifié](#)

- Imprimer
- Envoyer à un ami
- Ajouter aux favoris
- Partager

CONTACT

Urbanisme et affaires domaniales
7 bis rue de Paris
93800 Epinay-sur-Seine
01 49 71 99 62



LOCALISER

EN SAVOIR PLUS

ARRÊTÉ D'OUVERTURE DE L'ENQUÊTE PUBLIQUE



AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE



Journal de la Ville d'Epinay-sur-Seine

Michel GAUTHIER
Commissaire Enquêteur

DIRECTION GÉNÉRALE DES SERVICES TECHNIQUES
N/Réf : CLL/17/3315

Service Urbanisme-Affaires Domaniales

Dossier suivi par : Corinne LIVRAN-LEBERT

TEL : 01 49 71 79 15 – FAX : 01 49 71 89 69.

Monsieur Michel GAUTHIER
Commissaire Enquêteur
Mairie d'Epina-sur-Seine
Service Urbanisme
1-3 rue Quétigny
93806 Epina-sur-Seine cedex

Objet : Modification n°3 du PLU

Le **30 OCT. 2017**

Monsieur,

Il a été constaté dans le règlement modifié soumis à enquête publique, que l'article du code de l'urbanisme mentionné dans les articles 11.4 relatifs au patrimoine remarquable, n'était plus à jour. En effet, l'article L.123-1 (alinéa 7) a été remplacé par l'article L.151-19 dans le cadre de la réforme du code de l'urbanisme en 2016.

Aussi je vous serais reconnaissant de bien vouloir permettre cette correction.

Je vous prie d'agréer, Monsieur, l'expression de mes sentiments distingués.



Le Maire,
Conseiller départemental,


Hervé CHEVREAU

Michel GAUTHIER
Commissaire Enquêteur


Jean-françois BIECHLER
25 Impasse du Baron Saillard
93800 EPINAY SUR SEINE
Port : 06 18 74 85 03
E-mail : jfbiechler@yahoo.fr


Michel GAUTHIER
Commissaire Enquêteur

Monsieur le commissaire Enquêteur
Mairie d'Epina y sur Seine
Service de l'urbanisme
Rue de Paris
93800 Epina y sur Seine

Epina y, le 29 octobre 2017

Objet : Enquête publique sur la modification n°3 du PLU d'Epina y sur Seine

Annexe : Photos

Monsieur,

La modification N°3 du PLU d'Epina y sur Seine ne modifie pas l'ARTICLE UG 11 : ASPECT EXTERIEUR du PLU actuel qui dispose pour les clôtures :

« 11.1 – Clôtures

11.1.1 - Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2.10 m et doivent être constituées par des grilles barreaudées en serrurerie, doublées ou non de haies vives. Une partie pleine (mur bahut), dont la hauteur sera comprise entre 0.40 et 0.90 m, est obligatoire.

Toutefois, cette partie pleine pourra excéder 0.90 m de hauteur sur une longueur maximum de 1.50 m pour les boîtiers d'électricité et de gaz, les boîtiers de téléphonie et pour les piliers de portail.

11.1.2 – Les clôtures sur limites séparatives ou de fond ne peuvent excéder 2.10 m ».

Dans le règlement rien ne précise comment doivent être traitées les clôtures situées sur le sentier des Sablons reliant la rue de Verdun au sentier des Deux gares est considéré comme une voie communale piétonne par le service de la voirie. Celui-ci est fermé aux deux extrémités par une porte (voir reportage photo) dont la clé n'est qu'à la disposition des riverains dont le fond de parcelle touche le sentier. Ce sentier bénéficie d'un éclairage public et d'une largeur d'environ 1 mètre.

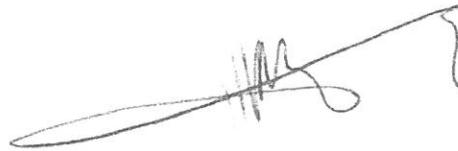
Après rapprochement avec le service de l'urbanisme, il est apparu que les clôtures donnant sur le sentier devaient être traitées conformément à l'article 11.1.1 comme donnant sur une rue. Pourtant ce choix ne semble pas judicieux. En effet, comme le montre les photos actuelles, la majorité des clôtures sont celles prévues dans les critères de fond de parcelles tant pour les terrains donnant sur l'impasse du Baron Saillard que ceux donnant sur la rue Gabriel Perry.

La situation est globalement identique pour les riverains du sentier Saint-Bernard. *Redwood*

Je me permets donc de proposer que le PLU soit modifié pour que le fond de parcelles donnant sur ce type de voie (sentiers fermés) soit traité comme des fonds de parcelles dans le règlement et non comme des parcelles donnant sur une rue, hormis bien entendu le sentier des deux gares qui est largement ouvert au public.

D'autre part, j'ai noté que ces sentiers (sablons, Saint Médard et des deux gares) mais également l'impasse du Baron Saillard n'apparaissent pas dans l'annexe 2 : Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies privées actuelles ou futures en zone UG (Un oubli sans doute).

Merci d'avance, je vous prie de croire, Monsieur, en mes salutations cordiales.

A handwritten signature in black ink, consisting of a series of loops and a long horizontal stroke, positioned in the center of the page.

Saint-Denis, le 3 novembre 2017

• • •

Michel Gauthier 8, place du Caquet appart. 66.

93200 Saint-Denis.

Monsieur le Président de l'Etablissement public territorial Plaine Commune.

A l'attention de madame Livran-Lebert Directrice de l'urbanisme de la ville d'Epina-sur-Seine.

Monsieur le Président,

L'enquête publique relative à la 3^{ème} modification du PLU d'Epina-sur-Seine s'est achevée le mardi 31 octobre 2017

Cette enquête publique s'est déroulée dans de bonnes conditions et a suscité un certain intérêt de la part du public.

Deux personnes ont formulé sur le registre papier des demandes concernant le projet proposé dans la modification du PLU pour la cité-jardin d'Orgemont en vue de permettre l'extension du bâti. Onze personnes ont souhaité avoir des informations sur les projets d'aménagement de la commune d'Epina-sur-Seine, dont certaines concernaient la 3^{ème} modification du PLU.

Une personne a adressé un courrier qui a été annexé au registre.

Concernant les Personnes Publiques Associées sollicitées par courrier ont donné leur avis assorti de remarques : monsieur le Préfet de la Seine-Saint-Denis, la CCI de la Seine-Saint-Denis, le Département de la Seine-Saint-Denis,

Monsieur le Maire d'Epina-sur-Seine a adressé un courrier qui a été annexé au registre d'enquête.

Dans ces conditions, ce Procès-verbal de synthèse d'enquête, établi conformément à l'article R123-18 du code de l'Environnement et joint à la présente, contient des remarques et suggestions auxquelles il vous revient d'envisager de répondre.

Je vous prie d'agréer monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Remis et commenté le 3 novembre 2017,

Pour Plaine Commune



Le Commissaire enquêteur

Direction Régionale et Interdépartementale de
l'Équipement et de l'Aménagement
d'Île-de-France

17/244

Bobigny, le 12 OCT. 2017

Unité départementale de la Seine-Saint-Denis

Service de l'aménagement durable des territoires

Pôle planification urbaine et aménagement

Monsieur le commissaire enquêteur,

Monsieur le Président de l'établissement public territorial « Plaine Commune » a prescrit, par arrêté du 06 septembre 2017, la modification n°3 du PLU d'Epinay-sur-Seine. Ce même arrêté fixe les modalités de l'enquête publique qui se déroule du 02 octobre au 31 octobre 2017.

Cette modification concerne l'intégration des dispositions relatives à la loi Grenelle et à la loi Alur, l'adaptation des OAP et la création de nouvelles OAP, la modification du zonage, la modification du règlement, la mise à jour des emplacements réservés.

Ces évolutions n'entraînent pas de réduction de droits à construire et la modification est conforme aux conditions prévues par les articles L.153-45 et suivants.

Elle intègre les dispositions découlant du PDUIF dans le règlement par modification des articles 12 dans lesquels les normes du PDUIF sont respectées excepté pour la zone UG. La norme plancher à inscrire au PLU doit être inférieure à 1,07 (taux de motorisation x 1,5) place de stationnement par logement. Or le règlement pour la zone UG indique à l'article 12 les normes suivantes pour le stationnement dédié aux habitations :

"Hors rayon de 500 m autour d'une gare ou d'une station de tramway :

➤ **2 places de stationnement par logement**

➤ Logement locatif aidé : 1 place de stationnement par logement"

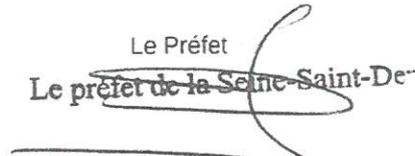
Cette préconisation devra être corrigée.

Le projet de modification n'appelle pas d'autre remarque de ma part.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le commissaire enquêteur, l'expression de ma considération très distinguée.


Michel GAUTHIER
Commissaire Enquêteur

Le Préfet
~~Le préfet de la Seine-Saint-Denis~~


Pierre-André DURAND

Monsieur Michel Gauthier
Commissaire enquêteur
Mairie d'Epinay-sur-Seine
Service urbanisme
1-3 rue Quetigny
93806 EPINAY-SUR-SEINE cedex
www.driea.ile-de-france.developpement-durable.gouv.fr

Tél : 01 41 60 67 22 – fax : 01 41 60 67 99
7 esplanade Jean Moulin – BP 189 – 93003 Bobigny Cedex

**Sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU)
d'Épinay-sur-Seine**

I- L'OAP JOFFRE

Le Département a pris connaissance de la création d'une Orientation d'Aménagement et de Programmation (OAP) sur l'avenue Joffre. Elle porte sur le quartier du Cygne-d'Enghien et intègre l'avenue Joffre, une route départementale, ex-RN14.

Un certain nombre d'enjeux exposés dans cette OAP sont partagés, l'ex RN 14 ayant actuellement un profil très routier à 2x2 voies avec un carrefour dénivelé au niveau du carrefour dit "du Cygne d'Enghien" (ex-RN 311/ ex-RN 14) de type Passage Souterrain à Gabarit Réduit (PSGR).

Les orientations présentées dans le projet de modification du PLU sont ainsi à mettre en lien avec le projet porté par le Département sur cette voirie. En effet, l'étude du comblement de ce PSGR est intégrée au Plan de Mobilités Durables (PMD) adopté par le Conseil départemental le 30 juin 2016. Les études de diagnostics sont en cours. Elles intègrent des éléments de sécurité routière, de circulations douces, de transports en commun et de stationnement et portent sur un périmètre allant de la limite départementale avec le Val d'Oise à la section requalifiée dans le cadre du T8.

L'objectif, à terme, est de requalifier et d'apaiser cet axe pour y insérer des aménagements cyclables, sécuriser les cheminements, notamment par une réorganisation des carrefours dont celui du « Cygne d'Enghien », de réorganiser le stationnement et de traiter l'aspect paysager.

Les études préalables doivent être finalisées au 2ème trimestre 2018 pour faire l'objet d'une présentation à la commune afin de valider les éléments de programme et déterminer les suites à donner à ces études.

II- L'OAP TRAME VERTE ET BLEUE

D'un point de vue global, le Département partage les enjeux écologiques, environnementaux et de biodiversité inscrits au sein de cette nouvelle orientation d'aménagement et de programmation.

Celle-ci est par ailleurs à mettre en lien avec le projet de restructuration et d'extension du collège Évariste Galois mené par le Département, le périmètre du collège étant situé au sein de cette OAP, dans le secteur du Parc des Béatus, à proximité des berges de Seine et du chemin de halage.

Les orientations sont dans l'OAP définies à l'échelle de la Ville et à ce stade, le Département ne dispose pas d'éléments suffisants pour remettre un avis quant à la compatibilité des ambitions portées dans le PLU avec le projet en cours sur le collège.

Par ailleurs, en mars 2017, la commune a fait part de son projet d'élargissement d'une venelle en limite Ouest du terrain affecté à l'opération. La Ville a transmis aux services du Département, l'étude de programmation réalisée en janvier 2015, en collaboration avec Plaine Commune. L'objectif serait d'aménager un mail de 10,45 mètres de largeur, contre 5 actuellement, qui assurera la liaison avec les futurs aménagements des berges de Seine.

Le Département informe que ce projet a bien été pris en compte dans le programme de l'opération d'extension du collège. Une bande de 5,45 mètres de largeur sur l'emprise actuelle du collège est prévue pour permettre cet aménagement, conformément à la coupe de principe d'aménagement figurant dans l'étude de programmation communiquée.

AVIS DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

III- LE REGLEMENT DE LA ZONE N ET SA MODIFICATION AU REGARD DU PROJET DE RESTRUCTURATION ET D'EXTENSION DU COLLEGE EVARISTE GALOIS

- Projet de restructuration du collège Évariste Galois à Épinay-sur-Seine

Le collège Évariste Galois est situé en zone naturelle N. Son terrain d'assiette est implanté sur une unité foncière appartenant à la Ville, bien plus large que les seules parcelles du collège, puisqu'elle regroupe 10 parcelles pour un total de 53.283 m².

Dans le cadre du Plan Ambition Collèges (PAC) 2015-2020, le projet de restructuration et de rénovation des espaces d'enseignement du collège a été décidé dans l'objectif d'améliorer les conditions d'accueil et de confort des collégiens et de compléter les fonctionnalités qui font actuellement défaut, conformément au programme-type des collèges de la Seine-Saint-Denis.

Pour rappel, le programme de l'opération, défini en concertation avec l'équipe de direction du collège et les services de la Ville d'Épinay-sur-Seine, comprend une restructuration partielle de l'établissement en maintenant sa capacité de 500 élèves :

- la restructuration et la rénovation de l'ensemble du rez-de-chaussée du bâtiment principal (B), qui concentre l'essentiel des dysfonctionnements,
- la création des espaces partagés culturels et la reconstitution du logement de l'agent d'accueil dans une extension indépendante qui sera située au Nord de la parcelle,
- la création de locaux sportifs, de blocs sanitaires élèves et de locaux agents et de maintenance dans une extension qui sera en contact direct avec le bâtiment principal, au Sud de la parcelle.

Une extension à 600 élèves fera l'objet d'une phase ultérieure de travaux, dans le cadre d'un prochain plan pluriannuel d'investissement.

- Impact de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Épinay-sur-Seine

Le Département a pris note du règlement modifié par le projet de modification du PLU. Les articles amendés ou supprimés ne compromettent pas l'opération de restructuration et d'extension du collège portée par le Département.

Cependant, le projet de modification de PLU ne porte pas sur l'article 13 « Espaces libres et plantation » qui en l'état actuel pose des difficultés pour l'opération.

- En effet si l'on considère que l'opération d'extension entre dans le cadre de constructions nouvelles, « 50% minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre ».

De par la nature du programme d'un collège, cette prescription ne peut être respectée qu'en considérant l'unité foncière complète appartenant à la Ville (53.283 m²) et non le seul terrain du collège. La prise en compte de cette assiette pour l'instruction du permis avait été confirmée par votre service urbanisme. Toutefois, **en cas de division du terrain et rétrocession au Département du périmètre affecté au collège et dans le cas d'un dépôt de permis valant division (ce qui devrait être la règle) cet article ne pourrait être respecté et toute nouvelle extension deviendrait impossible.**

- Si l'on considère que le projet d'extension entre dans le cadre d'une construction existante, l'article 13 implique « que les espaces verts existant situés hors emprise de l'extension soient conservés. »

Le programme qui crée 1.029 m², soit une augmentation de 27,8 % de la SdP existante, apparaît pouvoir être considéré comme une extension, mais là aussi la

AVIS DU DÉPARTEMENT DE LA SEINE-SAINT-DENIS

réalisation du projet ne permettrait pas de maintenir tous les espaces verts existants. Par ailleurs, le projet d'augmentation de l'effectif à 600 élèves envisagé dans une phase ultérieure serait également compromis.

En raison de la nature du programme, l'opération de restructuration du collège Evariste Gallois ne peut satisfaire à l'article 13 du règlement de la zone N. Aussi, le Département sollicite que cette disposition soit assouplie ou ne soit pas applicable à cet équipement d'intérêt collectif, d'autant qu'au titre de l'article 2 de la zone N qui n'autorise les CINASPICs qu'à condition qu'elles « ne compromettent pas la qualité paysagère du site », le projet portera une attention toute particulière à la végétalisation.

IV- LES EMPLACEMENTS RÉSERVÉS

Le plan modifié des emplacements réservés (ER) et sa légende font figurer l'ER départemental D1. Cet ER qui avait pour objet l'aménagement d'une piste cyclable le long de la Seine a été supprimé par la délibération n°06-01 du 7 juillet 2016 de la Commission Permanente du Conseil départemental, jointe au présent avis.

Nous vous demandons donc d'en tenir compte et de supprimer cet ER du projet de PLU modifié.

Le Président

CABINET DU MAIRE
REÇU LE

17 OCT. 2017

PLAINE COMMUNE GRAND PARIS
Monsieur Patrick BRAOUEZEC
Président
21, avenue Jules Rimet
93218 Saint-Denis Cedex

CCD/CD/17-0097

Bobigny, le 9 octobre 2017

Pôle Territoire Economie Aménagement Mobilité
Affaire suivie par : Céline CRON-DARRACQ
☎ 01 48 95 11 61 - ✉ ccrondarracq@cci-paris-idf.fr

Michel GAUTHIER
Commissaire Enquêteur

Objet : Avis sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme de la ville d'Epina-sur-Seine

Monsieur le Président,

Cheer Patrick,

Par lettre du 11 septembre 2017, vous m'avez adressé, pour avis, la modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de la commune d'Epina-sur-Seine et je vous en remercie.

Ce PLU a été approuvé par le conseil municipal le 28 juin 2007. Depuis cette date il a fait l'objet de deux modifications, l'une approuvée le 28 mai 2009 et l'autre le 26 janvier 2012.

Compte tenu des évolutions réglementaires survenues depuis cette date, la commune a décidé de procéder à la modification de son document de planification afin d'apporter un certain nombre d'évolution. Les objectifs sont les suivants :

- intégrer des dispositions relatives à la loi Grenelle et à la loi Alur ;
- adapter les OAP existantes et en créer de nouvelles ;
- modifier le zonage et le règlement ;
- mettre à jour les emplacements réservés.

Dans la notice explicative, la commune indique que le PADD n'a pas été complété pour prendre en compte les dispositions de la loi Grenelle. Cette possibilité a été offerte par la loi Egalité et Citoyenneté du 27 janvier 2017 qui a supprimé tout délai pour l'ajustement du PADD. Cela explique qu'il s'agisse d'une modification, l'équilibre général du PLU n'étant pas modifié.

De fait, dans un premier temps, la commune procède à un travail de consolidation du diagnostic afin de répondre aux dernières contraintes réglementaires. Elle propose aussi une analyse de l'état initial de l'environnement portant sur les espaces naturels, la faune, la flore, les parcs et jardins de la ville ainsi que leurs rôles dans la continuité écologique.

Le diagnostic propose un bilan des projets menés sur la commune entre 2006 et 2016, notamment ANRU. La municipalité recense avec précision l'ensemble des démolitions et des constructions menées sur cette période. Il complète cela avec une cartographie des projets immobiliers attendus entre 2016 et 2021 ainsi qu'une estimation du nombre de logements par quartier.

Cette double approche permet à la CCI de constater la **volonté de renouvellement d'un parc de logements vieillissants et de répondre aux contraintes de création de logements attendus à l'échelle de la région**. En effet, notre compagnie observe que la commune attend la construction de 1 116 logements supplémentaires sur 5 ans.

Sur le volet des déplacements, les enrichissements du diagnostic portent sur la mise à jour des données sur les transports en commun avec l'intégration de la tangentielle nord (rebaptisée T11), un référencement des itinéraires cyclables et un recensement des espaces de stationnements automobiles. **Tous ces éléments sont indiqués pour répondre aux attentes réglementaires.**

Sur la thématique du commerce, la commune propose une actualisation fondée sur les données datant de 2014, issues du recensement des commerces réalisé par la CCI. Ces informations, initialement contenues dans un dossier Fisac, sont réutilisées au sein du PLU modifié. De plus, le panorama commercial fait état de :

- une progression de + 12 % du nombre de commerce sur la commune, entre 2011 et 2014, qui s'explique par l'ouverture du centre commercial l'Ilo
- la présence de 5 pôles commerciaux sur le territoire et d'une abondante concurrence formée par les grands centres commerciaux présents en Seine-Saint-Denis.

La CCI Seine-Saint-Denis suggère, pour compléter l'analyse, la production d'une cartographie du commerce.

La municipalité marque aussi sa volonté de se mettre en conformité avec les documents supra-communaux. En effet, le document fait référence au SDRIF qui identifie la commune d'Epinais-sur-Seine dans le cœur d'agglomération où il est demandé :

- d'affirmer les centralités par la production de logements renforcés autour des gares
- de permettre, via les règles du PLU, la densification de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.

La CCI Seine-Saint-Denis constate que les projets de la municipalité devraient permettre d'atteindre ces objectifs. En effet, la commune propose trois orientations d'aménagement et de programmation (OAP). Le projet « Villa Charles » était initialement une orientation spécifique d'aménagement, elle est transformée en OAP. Il s'agit là de poursuivre une action déjà engagée dans le PLU.

Ensuite, deux autres OAP sectorielles sont créées sur « l'avenue d'Enghien » et sur « l'avenue Joffre » où un fort potentiel de développement urbain est identifié. Sur ces deux secteurs, la municipalité a la volonté de requalifier le patrimoine bâti et de densifier tout en préservant la mixité fonctionnelle présente. **Le souhait est d'améliorer le fonctionnement de ces sites, la perception visuelle et de préserver les activités économiques. Ces préoccupations sont partagées par notre compagnie.**

La CCI Seine-Saint-Denis remarque le travail précis d'analyse réalisé pour justifier de la création de ces deux OAP sectorielles, avec un diagnostic détaillé permettant d'identifier des enjeux. Ces derniers sont ensuite déclinés en orientations d'aménagement puis elles sont traduites en programmation. **Les actions envisagées sont ambitieuses**, notamment sur l'avenue Joffre, puisqu'elles proposent, au-delà du projet, une requalification de l'espace public avec l'implantation d'arbres, un réaménagement des intersections routières et une sécurisation supplémentaire du site par l'ajout d'un passage piétons. **Notre compagnie partage la préoccupation de la commune qui ne se limite pas à transformer son patrimoine immobilier mais qui vise surtout à rendre le quartier plus agréable donc plus attractif.** Cette attractivité des espaces publics est un facteur supplémentaire de réussite pour les commerces et les différentes activités implantées sur le secteur.

Pour permettre la réalisation de ces OAP dans les meilleures conditions, elles sont couvertes par la zone Ulm du règlement, une zone mixte à dominante industrielle, artisanale, commerciale et d'habitat.

Concernant les modifications générales apportées au règlement du PLU, la CCI observe :

- la suppression des articles relatifs à la superficie minimale des terrains et le coefficient d'occupation des sols conformément à la loi ALUR ;
- la mise à jour des règles de stationnement avec une remarque particulière pour les commerces, de moins de 250 m² SDP, dispensés de cette contrainte supplémentaire ;
- l'intégration des articles relatifs à la performance énergétique et environnementale conformément à la loi Grenelle ;
- diverses modifications ou précisions dont l'ambition est de clarifier l'application des règles et d'adapter le règlement aux spécificités des secteurs.

Compte tenu de l'ensemble des éléments développés précédemment, la CCI Seine-Saint-Denis émet un avis favorable à la modification du PLU de la commune d'Epinais-sur-Seine.

Je vous prie d'agréer, Monsieur le Président, l'expression de mes sentiments distingués.

Bien à toi

Danielle DUBRAC



