



Règlement

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 28 juin 2007
Modifié par délibérations du Conseil Municipal du 28 mai 2009
et du 26 janvier 2012

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

Sommaire

SOMMAIRE	2
DISPOSITIONS GENERALES	4
Article 1 : Champ d'application territoriale du plan local d'urbanisme	5
Article 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols	5
Article 3 : Division du territoire en zones	5
Article 4 : Adaptations mineures - Dérogations	6
Article 5 : Droit de préemption urbain	6
Article 6 : Le règlement	6
ZONE UA	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
Article UA 1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 3 : Accès et voirie	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 4 : Desserte par les réseaux	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 5 : Caractéristiques des terrains	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	
Erreur ! Signet non défini.	
Article UA 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 9 : Emprise au sol	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 10 : Hauteur des constructions	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 11 : Aspect extérieur	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 12 : Stationnement	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 13 : Espaces libres et plantations	Erreur ! Signet non défini.
Article UA 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols	Erreur ! Signet non défini.
ZONE UB	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
Article UB 1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 3 : Accès et voirie	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 4 : Desserte par les réseaux	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 5 : Caractéristiques des terrains	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	
Erreur ! Signet non défini.	
Article UB 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 9 : Emprise au sol	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 10 : Hauteur des constructions	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 11 : Aspect extérieur	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 12 : Stationnement	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 13 : Espaces libres et plantations	Erreur ! Signet non défini.
Article UB 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols	Erreur ! Signet non défini.
ZONE UCV	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
Article UCV 1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 3 : Accès et voirie	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 4 : Desserte par les réseaux	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 5 : Caractéristiques des terrains	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	
Erreur ! Signet non défini.	
Article UCV 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 9 : Emprise au sol	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 10 : Hauteur des constructions	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 11 : Aspect extérieur	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 12 : Stationnement	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 13 : Espaces libres et plantations	Erreur ! Signet non défini.
Article UCV 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols	Erreur ! Signet non défini.
ZONE UG	ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
Article UG1 : Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	Erreur ! Signet non défini.
Article UG 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	Erreur ! Signet non défini.
Article UG 3 : Accès et voirie	Erreur ! Signet non défini.
Article UG 4 : Desserte par les réseaux	Erreur ! Signet non défini.
Article UG 5 : Caractéristiques des terrains	Erreur ! Signet non défini.
Article UG 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	
Erreur ! Signet non défini.	
Article UG 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond	Erreur ! Signet non défini.
Article UG 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Erreur ! Signet non défini.
Article UG 9 : Emprise au sol	Erreur ! Signet non défini.
Article UG 10 : Hauteur des constructions	Erreur ! Signet non défini.
Article UG 11 : Aspect extérieur	Erreur ! Signet non défini.
Article UG 12 : Stationnement	Erreur ! Signet non défini.

Article UG 13 :	Espaces libres et plantations.....	Erreur ! Signet non défini.
Article UG 14 :	Possibilités maximales d'occupation des sols	Erreur ! Signet non défini.
Annexe de la zone UG :	Prescriptions particulières au secteur UGcj (Cités Jardins d'Orgemont)	Erreur ! Signet non défini.
ZONE UI		ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
Article UI 1 :	Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 2 :	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.....	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 3 :	Accès et voirie	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 4 :	Desserte par les réseaux	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 5 :	Caractéristiques des terrains	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 6 :	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	
	Erreur ! Signet non défini.	
Article UI 7 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 8 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 9 :	Emprise au sol.....	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 10 :	Hauteur des constructions	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 11 :	Aspect extérieur	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 12 :	Stationnement	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 13 :	Espaces libres et plantations.....	Erreur ! Signet non défini.
Article UI 14 :	Possibilités maximales d'occupation des sols	Erreur ! Signet non défini.
ZONE UIm		ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
Article UIm 1 :	Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 2 :	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.....	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 3 :	Accès et voirie	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 4 :	Desserte par les réseaux	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 5 :	Caractéristiques des terrains	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 6 :	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	
	Erreur ! Signet non défini.	
Article UIm 7 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 8 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 9 :	Emprise au sol.....	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 10 :	Hauteur des constructions	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 11 :	Aspect extérieur	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 12 :	Stationnement	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 13 :	Espaces libres et plantations	Erreur ! Signet non défini.
Article UIm 14 :	Possibilités maximales d'occupation des sols	Erreur ! Signet non défini.
ZONE N		ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
Article N 1 :	Type d'occupation ou d'utilisation des sols interdits	Erreur ! Signet non défini.
Article N 2 :	Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières.....	Erreur ! Signet non défini.
Article N 3 :	Accès et voirie	Erreur ! Signet non défini.
Article N 4 :	Desserte par les réseaux	Erreur ! Signet non défini.
Article N 5 :	Caractéristiques des terrains	Erreur ! Signet non défini.
Article N 6 :	Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	
	Erreur ! Signet non défini.	
Article N 7 :	Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond	Erreur ! Signet non défini.
Article N 8 :	Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété.....	Erreur ! Signet non défini.
Article N 9 :	Emprise au sol.....	Erreur ! Signet non défini.
Article N 10 :	Hauteur des constructions	Erreur ! Signet non défini.
Article N 11 :	Aspect extérieur	Erreur ! Signet non défini.
Article N 12 :	Stationnement	Erreur ! Signet non défini.
Article N 13 :	Espaces libres et plantations.....	Erreur ! Signet non défini.
Article N 14 :	Possibilités maximales d'occupation des sols	Erreur ! Signet non défini.
ANNEXES DU REGLEMENT		ERREUR ! SIGNET NON DEFINI.
Annexe 1 :	Définitions	Erreur ! Signet non défini.
Annexe 2 :	Implantations par rapport aux emprises publiques et aux voies privées actuelles ou futures en zone UG	Erreur !
	Signet non défini.	
Annexe 3 :	Liste du patrimoine remarquable	Erreur ! Signet non défini.

Dispositions générales

Ce règlement est établi conformément aux articles L 123-1 et R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 1 : CHAMP D'APPLICATION TERRITORIALE DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le présent règlement et ses annexes s'appliquent à l'ensemble du territoire communal

ARTICLE 2 : PORTEE DU REGLEMENT A L'EGARD DES AUTRES LEGISLATIONS RELATIVES A L'OCCUPATION DES SOLS

1 - Les dispositions du présent règlement se substituent à celles des articles R 111-1 à R 111-26 du Code de l'Urbanisme, à l'exception des articles énoncés au 2° ci-dessous qui restent applicables.

2 - Restent applicables les dispositions suivantes du Code de l'Urbanisme :

- Article R 111-2 : relatif à la salubrité et à la sécurité publique.
- Article R 111-3-2 : relatif à la conservation ou à la mise en valeur d'un site ou d'un vestige archéologique.
- Article R 111-4 : relatif à la voirie, aux accès des terrains, au stationnement des véhicules.
- Article R 111-14-2 : relatif au respect des préoccupations d'environnement.
- Article R 111-15 : relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R 111-21 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains.

3 - S'ajoutent ou se substituent aux règles du Plan Local d'Urbanisme, les prescriptions découlant de législations instituant une limitation administrative au droit de propriété. Elles sont reportées à titre indicatif sur le document graphique dit « plan des servitudes ».

ARTICLE 3 : DIVISION DU TERRITOIRE EN ZONES

Le territoire couvert par le Plan Local d'Urbanisme est divisé en zones urbaines (U), et en zones naturelles ou forestières (N).

Ce règlement fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R 123-9 du Code de l'Urbanisme.

1 – LES ZONES URBAINES

- **UA** – Zone mixte à caractère d'habitat, de commerces, de bureaux et de services où les bâtiments sont en général construits en ordre continu. Cette zone comporte un secteur UA1.
- **UB** – Zone mixte dominée par l'habitat collectif à caractère discontinu.
- **UCV** – Zone de mixité fonctionnelle correspondant au centre-ville. Cette zone comporte un secteur UCVe.
- **UG** – Zone réservée principalement aux habitations individuelles où les commerces et l'artisanat sont autorisés sous conditions, comprenant deux sous-secteurs pour les Cités-Jardins : UGcj (Orgemont) et UGb (Blumenthal).
- **UI** – Zone à dominante industrielle, artisanale et commerciale.
- **UIm** – Zone mixte à dominante industrielle, artisanale, commerciale et d'habitat.

2 – LES ZONES NATURELLES

- **N** – Zone naturelle et paysagère qu'il convient de protéger.

ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - DEROGATIONS

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme peuvent faire l'objet d'adaptions mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent cependant être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement. Des dérogations peuvent également être accordées dans les cas mentionnés à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme.

ARTICLE 5 : DROIT DE PREEMPTION URBAIN

Droit de Préemption Urbain : délibération du Conseil Municipal en date du 28 juin 2007 sur toutes les zones urbaines de la Commune (article L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Un Droit de Préemption Urbain renforcé a été institué sur les périmètres d'études d'opérations d'urbanisme, délimités sur le plan n°6d.

Ce droit de préemption urbain renforcé s'applique aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L 211-4 du Code de l'Urbanisme (dernier alinéa).

ARTICLE 6 : LE REGLEMENT

Il décrit, pour chaque zone définie dans le document graphique, les dispositions réglementaires applicables. Il comprend trois sections et 14 articles :

Section 1 : Nature de l'occupation des sols

- Article 1 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits
- Article 2 : Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières

Section 2 : Conditions de l'occupation des sols

- Article 3 : Accès et voirie
- Article 4 : Desserte par les réseaux
- Article 5 : Caractéristiques des terrains
- Article 6 : Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées, actuelles ou futures
- Article 7 : Implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et limites de fond
- Article 8 : Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété
- Article 9 : Emprise au sol
- Article 10 : Hauteur des constructions
- Article 11 : Aspect extérieur
- Article 12 : Stationnement
- Article 13 : Espaces libres et plantations

Section 3 : Possibilité maximale d'Occupation des sols

- Article 14 : Possibilités maximales d'occupation des sols (C.O.S)