

Notice explicative & Rapport de présentation

**Modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme
Approuvé par délibération du Conseil de Territoire
Plaine Commune du 13 février 2018**

SOMMAIRE

1. LA NOTICE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU D'EPINAY-SUR-SEINE	5
1.1. Le PLU d'Epina y-Sur-Seine	5
1.2. La procédure de modification	5
1.3. Le contenu du dossier de modification	6
2. LE COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE 1: ETAT INITIAL & DIAGNOSTIC.....	7
2.1. Etat initial : espaces verts et espaces naturels	7
2.1.1. Les caractéristiques du contexte écologique	7
2.1.2. Les parcs et jardins	10
2.1.3. Les cités jardins	12
2.1.4. La faune et la flore	13
2.1.5. Les enjeux et fonctionnalités.....	14
2.1.6. Synthèse du contexte écologique	15
2.2. Diagnostic : bilan 2006-2016 des projets sur la commune	16
2.2.1. Les démolitions	16
2.2.2. Les logements.....	17
2.2.3. Equipements	18
2.2.4. Espaces Publics	18
2.3. Diagnostic : une nouvelle analyse socio démographique	19
2.3.1. Evolution de la population	19
2.3.2. Evolution du nombre de foyers.....	23
2.3.3. Evolution du nombre d'enfants par famille	23
2.3.4. Synthèse sur la population.....	24
2.4. Diagnostic : une nouvelle analyse de l'habitat	24
2.4.1. Le parc de logements.....	24
2.4.2. Le parc social	29
2.4.3. L'habitat spécifique	31

2.5. Diagnostic : la population active, les emplois et le tissu économique	33
2.5.1. La population active	33
2.5.2. Les catégories socioprofessionnelles de la population active des 15 – 64 ans	34
2.5.3. L’emploi à Epinay-Sur-Seine	34
2.5.4. Les commerces et services	35
2.5.5. Synthèse sur la population, les emplois et le tissu économique.....	36
2.6. Diagnostic : les équipements	36
2.6.1. Les équipements scolaires.....	36
2.6.2. Les équipements sportifs et culturels.....	39
2.6.3. Synthèse sur les équipements	40
2.7. Diagnostic : les déplacements	40
2.7.1. Les transports en commun	40
2.7.2. Les itinéraires cyclables	42
2.7.3. Le stationnement	43
2.7.4. Synthèse sur les déplacements	45
2.8. Diagnostic : les communications numériques	45
2.8.1. Les réseaux haut-débit : les infrastructures filaires.....	45
2.8.2. Les réseaux de téléphonie.....	46
2.9. Diagnostic : l’analyse de la consommation de l’espace	46
3. L’ACTUALISATION DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX, PARTIE 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION.....	47
3.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SRIDF).....	48
3.2. Le Plan des Déplacements Urbain d’Ile de France (PDUIF).....	51
3.3. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT).....	54
3.4. Le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Plaine Commune.....	55
3.5. Le Schéma Directeur d’Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE).....	56
3.6. Le Plan Climat Energie (PCE) de Plaine Commune 2010-2020	57
3.7. Le Plan Local de Déplacements (PLD) de Plaine Commune.....	58
3.8. Le Programme Local de l’Habitat de Plaine Commune	59
3.9. La trame Verte et Bleue de Plaine Commune	59
3.10. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	60

3.11. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)	62
3.12. Les autres documents pris en compte	63
4. LES INDICATEURS DE SUIVI, RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE 2	65
5. LES JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APORTEES DANS LA MODIFICATION N°3	66
5.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)	66
5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP).....	66
5.2.1. OAP Avenue d'Enghien.....	66
5.2.2. OAP Avenue Joffre.....	69
5.2.3. OAP Trame Verte et Bleue	72
5.3. Le règlement	74
5.3.1. Modification concernant toutes les zones (UA, UB, UCV, UG, UI, UIM, N).....	74
5.3.2. Modification de la zone UA	74
5.3.3. Modification de la zone UB	74
5.3.4. Modification de la zone UG et UGcj.....	75
5.3.5. Modification de la zone UI.....	76
5.3.6. Modification de la zone UIm.....	76
5.3.7. Modification de la zone N.....	77
5.3.8. Modification de l'annexe 1 – Définitions	77
5.3.9. Détail des modifications apportées zone par zone.....	77
5.4. Le plan de zonage	93
5.5. Les emplacements réservés	94
ANNEXE N°1 : LES FICHES DES TROIS QUARTIERS NPNRU	95

1. LA NOTICE DE LA MODIFICATION N°3 DU PLU D'EPINAY-SUR-SEINE

1.1. Le PLU d'Epina y-Sur-Seine

Le Plan Local d'Urbanisme a été introduit par la loi Solidarité et Renouveaulement Urbain du 13 décembre 2000 pour remplacer les Plans d'Occupation des Sols.

Le PLU est un document juridique et réglementaire qui expose, pour les dix à quinze années à venir, les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme de la Ville et fixe en conséquence des règles d'aménagement et d'utilisation des sols. Les grandes orientations d'aménagements sont prises sous forme d'un projet : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD), qui concilie les politiques nationales et territoriales d'aménagement avec les spécificités de la Ville étudiée. Le PLU est la rencontre entre un territoire communal que l'histoire a façonné et des projets urbains portés par les élus.

Le PLU doit, grâce à son analyse, organiser l'évolution du territoire par anticipation afin de mieux les maîtriser et de les combiner.

Il est opposable aux tiers et servira de base pour l'analyse de l'instruction des diverses demandes d'occupation du sol et d'autorisation d'urbanisme.

Le PLU d'Epina y-Sur-Seine a été approuvé par le Conseil Municipal le 28 juin 2007 qui vient remplacer le Plan d'Occupation des Sols. Le PLU a fait l'objet de deux modifications, l'une approuvée le 28 mai 2009 et l'autre le 26 janvier 2012.

Depuis le 1^{er} janvier 2016, Plaine Commune est devenu un Etablissement Public Territorial (EPT) de la Métropole du Grand Paris. Il regroupe les communes de l'île Saint-Denis, Saint-Denis, Aubervilliers, Stains, Pierrefitte-sur-Seine, Villetaneuse, Epina y-sur-Seine, la Courneuve et Saint-Ouen.

De nouvelles compétences lui sont transférées, notamment :

- le Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- le Droit de Prémption Urbain (DPU).

1.2. La procédure de modification

La commune d'Epina y-sur-Seine a décidé de procéder à la modification du PLU afin d'apporter un certain nombre d'évolutions au document. Les objectifs de la modification n°3 sont les suivants :

- 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.

La partie 4 du présent document expose et justifie chacune des évolutions apportées aux pièces du PLU concernées par la modification n°3.

1.3. Le contenu du dossier de modification

Le dossier de la modification n°3 du PLU d'Epina y Sur Seine contient les pièces suivantes :

- Un additif au rapport de présentation du PLU approuvé le 28 juin 2007, comprenant la notice explicative (partie 1, la modification du PLU d'Epina y sur Seine), le complément au diagnostic et à l'état initial de l'environnement (partie 2, le complément au rapport de présentation partie 1), l'actualisation des documents supra communaux (partie 3, l'actualisation des documents supra communaux) et les justifications de chacune des modifications (partie 4, les justifications des évolutions apportées dans la modification n°3),
- Les Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Le règlement,
- Le plan de zonage,
- Le plan des emplacements réservés.

Le PADD n'a pas été complété pour prendre en compte les dispositions de la loi Grenelle. En effet, cette modification du PADD ne peut se faire que dans le cadre d'une révision du PLU ou élaboration du PLUI.

La loi Égalité et Citoyenneté a supprimé tout délai pour cet ajustement du PADD à la loi Grenelle.

Toutefois, l'ensemble des modifications ci-dessus mentionnées est compatible avec le PADD non modifié du PLU.

Le présent rapport forme donc un additif au rapport de présentation parties 1 et 2 du PLU approuvé le 28 juin 2007, conformément à l'article R.151-5 du Code de l'Urbanisme.

2. LE COMPLEMENT AU RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE 1 : ETAT INITIAL & DIAGNOSTIC

2.1. Etat initial : espaces verts et espaces naturels

Cette partie vient compléter la partie « espaces verts et espaces naturels » du chapitre « analyse de l'état initial de l'environnement », de la partie 1 du rapport de présentation.

2.1.1. Les caractéristiques du contexte écologique

Située dans le département de la Seine-Saint-Denis, sur la rive droite de la Seine au nord de Paris, la commune d'Epina-sur-Seine appartient à l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune regroupant 9 villes.

C'est l'une des plus grandes communes du secteur avec une superficie de 458 ha. L'une des plus peuplées avec 54 518 habitants (recensement INSEE 2012) et des plus denses avec 11 903 hab/km² par rapport aux autres communes du département de Seine-Saint-Denis et du Val-d'Oise.

La part des espaces bâtis est inférieure à 80% et le taux d'espaces verts ou végétalisés d'environ 22%, elle reste dans la moyenne haute dans l'artificialisation des sols. Les espaces agricoles, forestiers et naturels représentent quant à eux que 4 % de la commune.

Epina-sur-Seine est une commune à l'urbanisation dense où les habitats individuels et collectifs prédominent, accroissant la pression sur les espaces et notamment les espaces naturels et semi-naturels.

Caractéristiques géographiques

Epina-sur-Seine est délimitée au sud par la Seine, une composante et un atout majeur en matière de paysage et d'environnement. Elle s'inscrit sur le coteau de la rive droite, avec un relief assez peu marqué. Ce coteau est marqué par deux talwegs, des ruisseaux provenant du trop-plein du lac d'Enguien. Ces ruisseaux sont totalement canalisés dans des réseaux d'eaux pluviales et largement recouverts dans les années 1970. Ils sont situés à plus de 2 m de profondeur.

Caractéristiques biogéographiques des sites d'intérêt écologique

Selon l'étude réalisée par l'agence URBAN-ECO en novembre 2014, sur la commune d'Epina-sur-Seine, il n'existe pas de sites d'intérêts écologiques. Cependant on retrouve ces sites aux alentours de la commune.

Les zones Natura 2000

Au sud de la commune, se trouve l'une des unités du site Natura 2000 FR1112013 – Sites de Seine-Saint-Denis : L'île-Saint-Denis. Ce parc s'inscrit dans un réseau de 15 entités (parcs et forêts) classé en Zone de Protection Spéciale (ZPS) par arrêté interministériel du 26 avril 2006 au titre de la Directive « Oiseaux » 79/409/CEE modifiée 2006/105/CEE. Ce classement est justifié par la présence de 12 espèces d'Oiseaux d'intérêt communautaire (Pour plus d'information se référer à l'étude « Diagnostic des inventaires de la biodiversité » réalisée par Urban-Eco) utilisant ces sites pour leur halte migratoire, leur hibernation, leur reproduction et/ou leur alimentation.

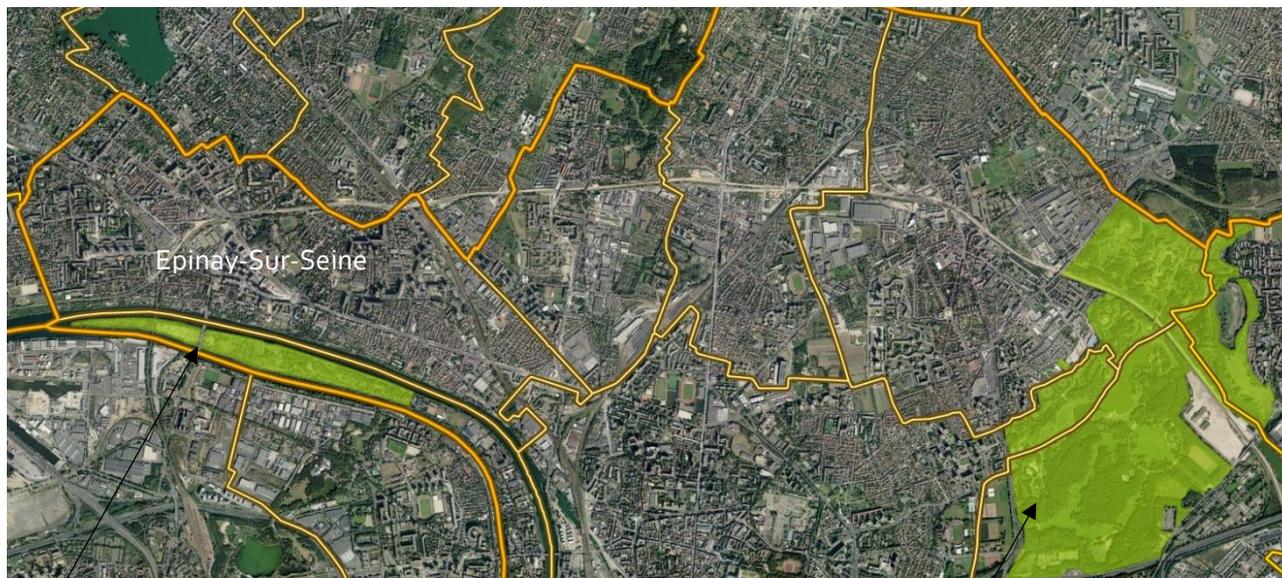
- Le parc de L'île-Saint-Denis

Ce parc créé dans les années 80 s'étend sur une surface de 23 hectares, il comprend en majorité des milieux forestiers, des milieux humides et des roselières ainsi qu'une part importante de prairie, de pelouses sèches, de fourrés arbustifs et des pelouses de parc.

La pointe nord de l'île est fermée au public. Elle constitue une zone « nature » qui protège les habitats naturels existants tout en permettant la restauration des espaces dégradés et l'ouverture partielle de la zone au public. Cette zone est propice à l'accueil de nombreuses espèces d'oiseaux : il s'agit du plus grand dortoir à Cormorans de la Seine-Saint-Denis.

- Le parc de la Courneuve

Plus loin se trouve une autre unité du site Natura 2000 FR1112013, il s'agit du parc de la Courneuve Georges Valbon, de près de 400 ha. Le parc est caractérisé par la diversité de ces milieux (boisements, pelouses, prairies, jardins, lacs, marais) et par son relief et la présence de quelques oiseaux inscrits à l'annexe I de la Directive « Oiseaux ».



Le parc de l'Île Saint Denis

Source : Géoportail, données cartographiques, INPN

Le parc Georges Valbon

Les ZNIEFF (Zones Naturelles d'Intérêt Ecologique Faunistique et Floristique)

Aux alentours de la commune d'Epinay-sur-Seine, 3 ZNIEFF sont présentes.

- La ZNIEFF de type 2 « Pointe aval de l'Île Saint-Denis »

Il s'agit du parc de l'Île Saint-Denis cité précédemment. Les milieux déterminants pour la constitution d'une ZNIEFF de type 2 sont : communautés amphibies, plantations de Peupliers et plantations de Peupliers avec une strate herbacée élevée (Mégaphorbiaies).

Les espèces déterminantes sont : le Torilis noueux et le Grand Cormoran.

- La ZNIEFF de type 2 « Parc départemental Georges Valbon de la Courneuve »

Il présente 8 milieux déterminants pour la constitution d'une ZNIEFF de type 2 : végétations aquatiques, végétations enracinées immergées, végétations enracinées flottantes, roselières, terrains en friche et terrains vagues, terrains en friche et lagunes industrielles et canaux d'eau douce.

De plus, environ 20 espèces déterminantes ZNIEFF ont été relevées dont notamment : le Demi-deuil, l'Aeshne isocèle, le Crapaud calamite, le Leste brun, le Blongios nain, le Scirpe à une écaille et la Grande utriculaire.

- La ZNIEFF de type 1 « Plan d'eau et friches du parc départemental de La Courneuve »

Au sein de la ZNIEFF de type 2 décrite ci-dessus est incluse une ZNIEFF de type 1 morcelée en plusieurs entités que sont les plans d'eau et les friches du parc départemental de la Courneuve.

Ainsi les milieux présents et déterminants pour la constitution d'une ZNIEFF de type 1 sont : végétations aquatiques, végétations enracinées immergées, végétations enracinées flottantes, roselières, terrains en friche et terrains vagues et lagunes industrielles et canaux d'eau douce.

9 espèces sont déterminantes pour la constitution de cette ZNIEFF de type 1 : le Crapaud calamite, l'Aeschne isocèle, la Libellule fauve, le Demi-deuil, le Leste brun, la Bécassine des marais, le Blongios nain, le Scirpe à une écaille et la Grande utriculaire.

Les ENS (Espaces Naturels Sensibles)

On dénombre deux ENS hors de la commune.

- La Butte Pinson

La butte Pinson fût classée Espace Naturel Sensible en 1995. Sa superficie est de 120 ha. Le site est géré par l'Agence des Espaces Verts. Certaines zones sont laissées en prairie pour permettre la floraison de nombreuses plantes et le maintien de la faune associée.

Dans les boisements, lorsque des arbres meurent, l'Agence des espaces verts conserve le bois mort, primordial pour nourrir les insectes xylophages (mangeurs de bois) et autres précieux décomposeurs.

- Le Parc départemental Georges Valbon de la Courneuve

Créée en 2003, l'ENS du parc départemental Georges Valbon de La Courneuve permet au département de gérer le parc et de l'ouvrir au public.

Les données sur les milieux naturels de la commune d'Épinay-sur-Seine

Sur la commune d'Épinay-sur-Seine, les espaces verts représentent 33 hectares. Ils englobent les jardins familiaux, les parcs et les jardins publics et les berges de la Seine.

Les berges de Seine

À l'extrémité Sud de la commune, une surface de 2 010 m² est identifiée comme berge. En plus, la commune possède un linéaire de berge non négligeable, environ 3,5 km, dont environ la moitié présente des boisements de taille réduite mais pouvant s'apparentés à une ripisylve, des roselières fragmentés, des perrés végétalisés et une végétation herbacée des milieux humides ainsi qu'une végétation immergée.

Les berges de Seine ont été aménagées écologiquement entre 2001 et 2007, période durant laquelle 1,3 km de berges sont consolidées et rendues accessibles au public. Elles offrent de nombreux aménagements pour le public et des vues sur la Seine et L'Île-Saint-Denis située en face. Afin d'animer les berges de la Seine et de créer des activités, des restaurants et hôtels sont en développement :

- « Avant Seine » Péniche Restaurant,
- « Lostréidae » Hôtel Restaurant, 1 rue du Port.

Le Chemin de Halage qui longe les berges de Seine, est un axe de promenade et de respiration qui se développe sur 3,2 km de cheminement aménagé à parcourir à pied ou à vélo. Une partie de ce chemin est accessible en voiture.

Les bois et forêts

Les bois et forêts concernent notamment une surface de 1 262 m² sur la commune d'Épinay-sur-Seine, le long de la voie ferrée à proximité de la rue de Nancy.

Autour du chemin de Halage, à l'Ouest de la commune, existent également des espaces pouvant être considérés comme forêt.

Sur la commune, les bords de la Seine présentent des boisements rivulaires diversifiés dominés par des Saules blancs et localement des Aulnes, ainsi que des roselières immergées. Les berges sont aussi localement bordées par des espaces verts variés (jardins privés, parcs publics...).

2.1.2. Les parcs et jardins

Forts présents dans la commune, de nombreux espaces sont identifiés comme parcs ou jardins avec une surface totale d'environ 41 hectares avec des espaces allant de 157 m² à presque 10 000 m².

Les parcs et jardins participent d'une part à la sous-trame boisée, en particulier les parcs des bords de la Seine et d'autre à la sous-trame des milieux ouverts en proposant une alternance de milieux ouverts (pelouses et friches), mais aussi à des milieux plus fermés (strate arbustive et arborée).

Les espaces les plus grands et les plus fonctionnels sont localisés au cœur de la commune (parc de la Chevrette et parc des Saules) et le long des berges (parc Pierre Lihou et de l'Hôtel de ville).

Ceux localisés en bord de Seine, constituent une véritable coulée verte de 8 hectares entre le Centre-ville et les berges, avec des continuités de principe, localement entravées par des grilles et du bâti.

Ceux localisés au cœur de la ville servent de continuité aux parcs des berges de Seine vers le lac d'Enghien.

Les parcs et jardins du Centre-ville

- Jean Monnet (3-7, rue Mulot – rue de l'Abreuvoir – chemin de Halage). En bord de Seine, ce parc de 2,5 ha du XIXe siècle est unique avec ses ruines.
- Parc de l'Hôtel de Ville (parc Gouraud) et Parc Alcobendas (jardin botanique) (rue Quétigny – rue de la Terrasse – rue Guynemer), 2 hectares. Le parc de l'Hôtel de Ville offre un large espace de détente. Il accueille de nombreux événements municipaux, comme la Fête de la musique en juin. Le parc Alcobendas est un jardin botanique en terrasse qui propose de découvrir la diversité des plantes classées par couleur (rouge, orange, jaune). Depuis 2003, il accueille aussi 448 plants de vigne de pinot gris, qui permettent la production d'environ 300 litres de vin de sauvignon chaque année.
- Parc des Béatus (Chemin de Halage – rue Guynemer – rue Pierre Lihou), 2 hectares. En bord de Seine, ce parc du XIXe siècle, vallonné, est un lieu idéal pour flâner. Il offre aussi une aire de jeux pour enfants.
- Square du 11 Novembre (Rue Monribot – rue de Paris – place René Clair), 3 764 m². A nouveau ouvert au public depuis le 28 juin 2013, ce square est un lieu de souvenir avec la présence du Monument aux morts, mais aussi de détente (aire de jeux, espaces de convivialité...).
- Square des Saisons (Rue Mulot). Réaménagé en 2011 avec les écoliers de Jean Renoir et Georges Martin, il propose une aire de jeux et une roseraie.

Les parcs et jardins des Econdeaux

- Parc des Saules (Rue de la Chevrette – chemin des Saules – avenue Léon Blum), 1,5 hectares. À deux pas du Centre-ville et du tramway T8, cette plaine humide et transversale offre une immense pelouse, une promenade ombragée et une aire de jeux.
- Parc de la Chevrette (Rue de la Chevrette – rue du Chemin vert – rue Saint-Gobain), 3 hectares. En continuité du parc des Saules, il offre des terrains de sports et des bosquets.
- Parc des Econdeaux / Joanny Berlioz (Avenue Léon Blum – rue des Saules), 2,4 hectares. Récemment rénové, ce parc offre un kiosque à musique, des terrains de sports et une aire de jeux.
- Parc Municipal des Sports (Avenue de Lattre-de-Tassigny – rue Jean Jaurès – rue de la Chevrette), 4,1 hectares. Au cœur d'un patrimoine arboré remarquable, il propose des terrains de sports, un skate-parc, un parcours de santé et un terrain de pétanque.

Parcs et jardins de la Sources – Les Presles

- Jardin des Presles (Rue Commandant Bouchet – rue Henri Wallon), 8 050 m². Situé à proximité du Canyon (piscine, escalade, bowling), c'est un des parcs les plus fréquentés de la ville, avec ses aires de jeux et sa grande pelouse.
- Square Ali Zebboudj (Rue Romain Rolland). Il se caractérise par ses buttes et vallons, ponctués d'îlots de conifères et aire de jeux pour enfants.
- Square du Petit Bois (Avenue de la Marne – rue de la Justice). Il est équipé d'une promenade, une aire de jeux et un city-stade public.

Le Cygne d'Enghien

Le Square Gabriel Déneux (Rue de Saint-Gratien – rue Gustave Caillebotte), aménagé en 2012, propose une aire de jeux et un terrain de pétanque, agrémentés de massifs.

La Briche – Les Mobiles

- Parc Pierre Lihou (Rue Chaptal – chemin de Halage), 1 hectare. En bord de Seine, ce parc est une friche jardinée, aménagée en plusieurs espaces : la prairie, le sous-bois, le roncier, le potager...
- Square des Mobiles (157, avenue de la République), 278 m². Situé au cœur de l'ancien village d'Épinay, ce square a été inauguré en 1908 à la mémoire des combattants de la guerre de 1870. Ce lieu de mémoire n'est ouvert que pour les commémorations.
- Square Charline Blandin (Rue Saint-Marc), 5 331 m², est un espace de jeux et de détente pour les enfants.

Les jardins familiaux

Dans le cadre de son agenda 21, la commune d'Épinay-sur-Seine a aménagé des jardins familiaux rue Henri Wallon face au jardin des Presles.

La commune a également mis à la disposition 800 m² de l'emplacement réservé C1 pour faire des jardins partagés gérés par l'association « Les gens du jardin ».

Deux autres terrains sont identifiés comme des jardins familiaux ou partagés sur la commune : les jardins situés entre la voie ferrée et la rue de Nancy et ceux situés entre le parc de la Chevrette et la voie de chemin de fer. Ces jardins sont gérés par la SNCF.

Les jardins de l'habitat individuel

Le mode d'occupation des sols identifie 16 polygones comme « jardins de l'habitat individuel » d'une surface allant de 164 m² à 1 ha, ces surfaces occupent sur la commune 4 ha et constituent pour l'essentiel des cœurs d'îlots et des jardins particuliers.

Les jardins de l'habitat individuel, les jardins familiaux et les parcs et jardins participent à la fois à la sous-trame boisée et à celle des milieux ouverts par la diversité de leur stratification végétale.

Les alignements d'arbres

Un certain nombre d'alignements d'arbres intéressants et continus sont présents sur la commune.

Ces alignements d'arbres participent à la trame boisée, ils présentent un intérêt paysager et ils accueillent des oiseaux et certains insectes ainsi que des chiroptères pour les sujets les plus vieux avec cavités.

L'intérêt de ces alignements est d'autant plus important s'ils sont constitués d'espèces indigènes (accueil d'une faune indigène). Dans les espèces d'arbres présentes dans la commune 8 espèces sont indigènes et 17 sont horticoles.

Sur Epinay-sur-Seine on comptabilise 146 arbres remarquables et 4 768 arbres intéressants à très intéressants.

Le cimetière

A Epinay-sur-Seine, il existe un seul cimetière communal. Situé Avenue Salvador Allende, sa surface est de 2,7 hectares. Ce cimetière participe à la sous-trame boisée par la présence d'alignements d'arbres indigènes (Tilleuls) qui abritent de nombreux oiseaux.

Le cimetière offre toutefois une rugosité importante pour la sous-trame des milieux ouverts par l'absence de milieu herbacé dans son enceinte.

Descriptif des espaces naturels

Trois grands ensembles d'espaces à caractère naturel existent sur la commune. Ils se démarquent par leur structure végétale et leur qualité d'accueil de la faune.

La Seine et ses boisements rivulaires

La Seine accueille une diversité d'habitats rivulaires :

- Forêt riveraine de saules, avec une diversité d'espèces.
- Des roselières hautes dominées sur un sol hydromorphe relativement vaseux (ou avec des accumulations de fines), dominée par le Roseau commun, la Massette à large feuille, la Salicaire, le Lycopode d'Europe.
- Des zones à nues, à végétation des grèves alluviales nitrophiles, avec notamment le Bident trifolié accompagné par la Persicaire ou le Rumex.

Les coteaux de la Seine

Les coteaux de la Seine sont dans la continuité des parcs urbains gérés de manière extensive, avec trois habitats dominants présentant des qualités écologiques différentes :

- Les friches prairiales mésophiles, dominées par l'Avoine élevée en mélange avec un cortège graminéen et floricole assez pauvre : brome stérile (*Bromus sterilis*), le dactyle (*Dactylis glomerata*), luzerne (*Medicago lupulina*), achillée millefeuille (*Achillea millefolium*), armoise (*Artemisia vulgaris*) ...
- Les friches arbustives médio-européennes dominées par la Ronce, le Prunellier, l'égphantier... dans des secteurs mis en défens.
- Les ourlets constitués d'une strate herbacée haute d'environ 80 cm à la fin du printemps, dominés par les espèces nitrophiles (Berce et Ortie). Une strate arbustive haute d'un à deux mètres peut venir s'y ajouter *Sambucus nigra* et *Ulmus minor*
- La strate arborée est dominée par des robiniers et des Sycomores relativement petits (environ 15 m), avec une strate arbustive peu développée, représentée par le Coudrier, le Prunellier et la Viorne lantane. Dans la strate herbacée, les espèces nitrophiles sont abondantes : Ortie, Alliaire, Gaillet gratteron...

Les abords des voies ferrées

Les voies ferrées constituent à la fois des barrières difficiles à franchir, et aussi des linéaires de dispersion, le long desquels les espèces animales et végétales circulent.

L'ensemble de ces espaces fait qu'Epina y sur Seine se compose d'une multitude d'espaces verts dont la superficie varie ainsi que les espèces. La succession et la superficie de ces parcs, ainsi que leur richesse végétale fait d'eux un véritable poumon vert pour la commune. Ils assurent le bien être des habitants et des différentes espèces qui y vivent. Les squares et jardins constituent des noyaux de biodiversité secondaires et des espaces relais pour la Trame Verte. Ils forment des continuités écologiques terrestres herbacées et boisées.

2.1.3. Les cités jardins

La cité jardin Blumenthal

La cité-jardin Blumenthal, est un projet initié par Willy Blumenthal, riche négociant en peaux. Le projet s'est réalisé en deux tranches de 1912 et 1927.

Le plan masse de la cité-jardin rappelle le projet emblématique de la cité ouvrière de la chocolaterie Meunier à Noisiel. Les logements sont destinés à des ouvriers et employés d'Epina y sur Seine et de Saint-Denis, en partie liés aux activités de Willy Blumenthal.

Aujourd'hui, on dénombre 181 pavillons datant de la première tranche, dont trois ont été démolis et remplacés. Sur la seconde tranche, 119 pavillons sont conservés.

Cet ensemble est un exemple historique remarquable y compris dans sa transformation formelle. Cependant, la qualité architecturale d'origine a été fortement dégradée.

Square Blumenthal (Rue Ambroise Rendu – rue d'Estrées – avenue de la République), 2 760 m². C'est un square qui satisfait les grands et les petits avec ces différents espaces. C'est le rendez-vous des boulistes et des enfants du quartier.

La cité jardin d'Orgemont

Construite par la Société Anonyme d'HBM des Cités-Jardins de la Région Parisienne, les travaux ont commencé en 1929 pour s'achever en 1983.

La cité-jardin d'Orgemont continue de s'agrandir après-guerre par des campagnes de constructions modestes, qui rompent avec les choix urbains et architecturaux d'avant-guerre. La volonté de concevoir une cité-jardin aérée et peu dense a été globalement maintenue dans le temps du fait de la continuité de gestion.

La cité jardin se développe sur deux communes : Argenteuil 2/3 et Epinay-sur-Seine 1/3, d'où l'intérêt d'une collaboration entre les deux communes pour protéger et préserver cette cité jardin.

Parc central d'Orgemont (Accès rue de Marseille – rue de Strasbourg – rue des Carrières – place d'Oberursel), 2,9 hectares. Situé au cœur du quartier d'Orgemont, ce parc a été réaménagé en 2008. Il est entièrement accessible aux personnes à mobilité réduite.

Les zones pavillonnaires

La commune d'Epinay-Sur-Seine se caractérise par la variété de son tissu urbain. Cette variété offre un paysage urbain contrasté et différent.

Les zones pavillonnaires constituent un tissu urbain de faible densité. Un alignement des constructions sur la façade principale de la rue permet de dégager des jardins à l'arrière des maisons. Ces jardins présentent des cœurs d'îlots verts, une véritable aubaine pour le quartier et les espèces qui s'y réfugient.

Ces espaces sont des espaces relais pour la Trame Verte qu'il est nécessaire de protéger et préserver.

Le mode d'occupation des sols identifie les jardins de l'habitat individuel d'une surface allant de 164 m² à 1 hectare, ces surfaces occupent sur la commune 4 hectares et constituent pour l'essentiel des cœurs d'îlots et des jardins particuliers.

Les jardins de l'habitat individuel, les jardins familiaux et les parcs et jardins participent à la fois à la sous-trame boisée et à celle des milieux ouverts par la diversité de leur stratification végétale.

2.1.4. La faune et la flore

La faune

Les Oiseaux

Sur la commune d'Epinay-sur-Seine, on dénombre 48 espèces d'oiseaux, parmi elles 4 peuvent être considérées comme patrimoniales, 1 comme invasive (la Perruche à collier).

Parmi les espèces les plus communes, 7 ont des effectifs supérieurs à 80 individus et sont des espèces très fréquentes en ville.

Les mammifères

L'un des mammifères le plus présent est le Renard roux. Il s'adapte à toutes sortes de milieux, on le trouve en ville à proximité des jardins, des parcs et des friches urbaines où il est essentiellement nocturne.

Les données de l'ODBU (Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine) permettent d'identifier un couloir de passage situé Avenue Jean Jaurès. En effet, le secteur est une zone pavillonnaire et riche en jardins d'habitat individuel ainsi qu'en parcs et friches en direction de la rue de la Chevrette.

Les reptiles et amphibiens

La Tortue de Floride colonise les plans d'eau, souvent en contexte urbain, elle est la cause d'une perte de biodiversité (dégradation des berges, perte de diversité piscicole).

Les insectes

L'étude bibliographique des données de l'ODBU, n'apporte pratiquement aucun élément sur les insectes, les données sont trop anciennes pour être pertinentes.

La flore

Selon les données de l'ODBU, 326 espèces végétales sont référencées sur la commune. Parmi ces espèces se trouvent beaucoup d'espèces liées aux friches urbaines et aux sols remaniés avec plusieurs espèces végétales invasives, mais aussi des espèces propres aux jardins et aux parcs et plusieurs espèces liées aux milieux humides en lien avec les 3,5 km de berges que compte Epinay-sur-Seine.

Pour plus d'information sur la faune et la flore, une étude qui s'intitule « Diagnostic des inventaires de la biodiversité » d'Epinay-sur-Seine a été réalisée par Urban-Eco, en novembre 2014.

2.1.5. Les enjeux et fonctionnalités

Les noyaux de biodiversité

Selon les données de l'IAUIDF (Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Ile de France) définissant les trames et les continuités écologiques, ainsi que les données naturalistes de l'ODBU (Observatoire Départemental de la Biodiversité Urbaine) et les prospections de terrains, il est possible de mettre en évidence à l'échelle de la commune d'Epinay-sur-Seine des noyaux de biodiversité primaires et secondaires.

Les noyaux de biodiversité primaires sont des espaces dans lequel la biodiversité est la plus riche ou la mieux représentée, où les espèces peuvent effectuer tout ou partie de leur cycle de vie et où les habitats naturels peuvent assurer leur fonctionnement en ayant une taille suffisante, qui abritent des noyaux de populations d'espèces à partir desquels les individus se dispersent ou qui sont susceptibles de permettre l'accueil de nouvelles populations d'espèces.

Les noyaux de biodiversité secondaires sont par leurs potentialités écologiques avérées des relais pour les espèces dans leur déplacement, voire des zones d'accueil pour une biodiversité ordinaire.

Les corridors biologiques

Ce sont les voies de passage préférentielles, utilisées par la faune terrestre et aérienne. Ces voies de passage jouent un rôle considérable dans le maintien des populations, car leur isolement conduit à plus ou moins brève échéance à leur disparition.

Ces corridors sont de nature variable selon les groupes concernés. Ils sont constitués par les boisements et les haies (mammifères, divers insectes...), les espaces prairiaux (orthoptères, lépidoptères...), les zones humides (amphibiens, odonates...).

L'identification et la préservation des corridors existants constituent donc des enjeux importants en matière de politique de préservation des écosystèmes et de la biodiversité du territoire.

Les oiseaux

Le cours de la Seine est le seul axe important qui concerne les oiseaux, tout spécialement les espèces aquatiques. Le site de L'île-Saint-Denis est d'ailleurs réputé pour son attrait des oiseaux.

La circulation d'espèces forestières à faible capacité de vol (grimpereau, sittelle...) est limitée par la quasi absence de continuités boisées et les distances importantes entre les boisements.

Les mammifères terrestres

Pour la grande faune (Renard), les principaux axes de déplacement sont constitués par :

- l'avenue Jean Jaurès, avec ses jardins individuels, identifiée comme axe de déplacements,
- les cœurs d'îlots constitués par les jardins de l'habitat individuel,
- les parcs et jardins de la commune,
- les voies de chemins de fer,
- les berges de Seine.

Les chiroptères (chauves-souris)

La plupart des chauves-souris répugnent à s'éloigner du couvert arboré mais un simple alignement d'arbres est bien souvent suffisant pour leur permettre de circuler d'un point à un autre. Les alignements d'arbres présents dans la commune favorisent leurs déplacements.

Les reptiles et amphibiens

L'urbanisation dense de la ville rend très difficile les déplacements à grande échelle de ces espèces terrestres. Des liens écologiques subsistent sur les marges de la commune, mais les espèces vivant dans le cœur de la commune sont isolées. La seule espèce citée est le Lézard des murailles qui peut utiliser les voies ferrées comme axe de déplacement.

Les odonates (libellules)

La Seine, ses berges et sa végétation constituent les seuls espaces favorables aux odonates. L'artificialisation des berges et la pollution des eaux est cependant un facteur limitant la faune aux espèces les plus tolérantes et les plus banales.

Il est possible d'identifier un axe entre la Seine au sud et le Lac d'Enghien au nord sur lequel les espèces peuvent transiter bien que les secteurs d'urbanisation denses freinent les déplacements.

Les lépidoptères rhopalocères (papillons diurnes)

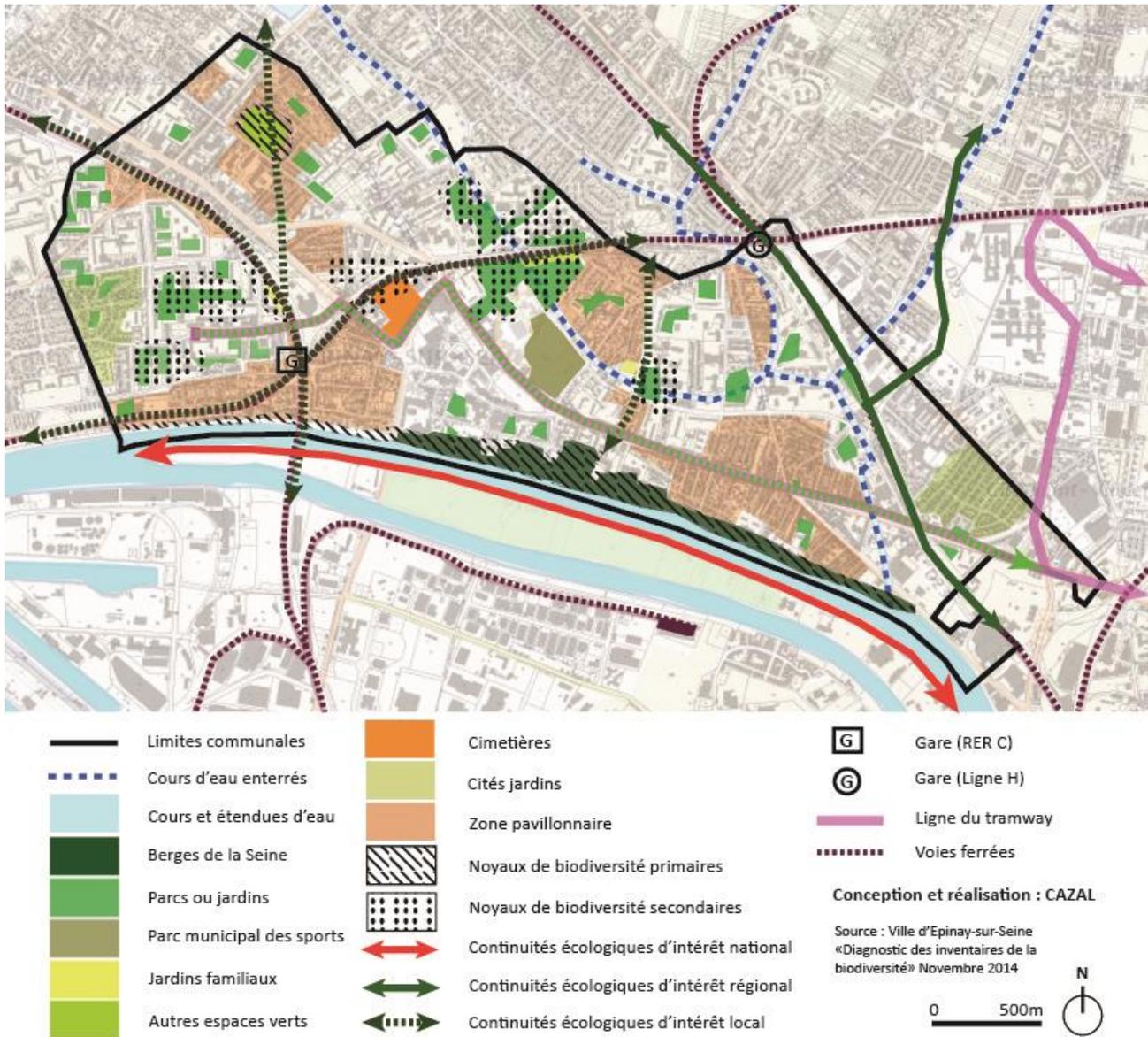
Le faible nombre de friches et de boisements sur la commune limite fortement la diversité en lépidoptère sur la commune.

2.1.6. Synthèse du contexte écologique

L'attrait que représente la vallée de la Seine est pris en compte depuis ces dernières années. Il sera renforcé suivant les dispositions de la Trame Verte et Bleue (TVB).

Les espaces verts comptent un nombre d'arbres relativement important ainsi qu'une biodiversité intéressante à préserver. Ces orientations sont détaillées dans le cadre de l'OAP TVB (Orientation d'Aménagement et de Programmation de la Trame Verte et Bleue).

En résumé, la TVB apportera les adaptations nécessaires pour redonner une unité aux quartiers d'Epinay-sur-Seine et une meilleure qualité de vie.



2.2. Diagnostic : bilan 2006-2016 des projets sur la commune

Cette partie vient compléter le chapitre sur les différents projets menés sur la commune (ANRU 1 et autres projets urbains) dans la partie « C. Structure urbaine » dans la partie diagnostic du rapport de présentation partie 1.

2.2.1. Les démolitions

Centre-ville :

- 186 logements France Habitation le Peigne rue Dumas
- Résidence pour personnes âgées France Habitation de 46 logements rue Dumas
- Parking silo rue Dumas
- Ecole maternelle La Venelle
- Centre commercial Epicentre
- Bureaux et parking Intégral
- 125 logements France Habitation de la tour 8L rue Dumas
- 125 logements France Habitation de la tour 4K rue Dumas

Cygne d'Enghien :

- 323 logements OGIF (36 au bâtiment B, 63 au bâtiment C, 84 au bâtiment D et 140 au bâtiment A)

Orgemont :

- 70 logements ICADE rues des Carrières et de Strasbourg
- Foyer de jeunes travailleurs (198 logements)
- 22 logements OPIEVOY rue de Dunkerque

La Source-Les Presles :

- 60 logements Plaine Commune Habitat de la tour F rue Couperin le Grand

2.2.2. Les logements

Centre-ville :

- Construction de 98 logements locatifs sociaux par France Habitation au 15-17 avenue de Lattre de Tassigny
- Construction de 62 logements en accession à la propriété, par BNP Paribas Immobilier, Le Jardin des Saules, 21-23 avenue de Lattre de Tassigny
- Construction 74 logements de la résidence Ciné Seine (47 en accession sociale, 27 en locatif social) au 5, avenue du 18 juin, par Terralia et France Habitation

Cygne d'Enghien :

- Construction de 33 logements locatifs sociaux par France Habitation, rue Claude Monet (lot J)
- Construction de 47 logements et 11 maisons en locatif social par France Habitation et OGIF, rues de Saint-Gratien et Utrillo (lots M, O, P)
- Construction de 35 logements locatifs sociaux rue Monet par France Habitation (lot D)
- Construction de 24 logements locatifs sociaux rue Monet par France Habitation (lot E)
- Construction de 69 logements locatifs sociaux rue Monet par OGIF (lot I)
- Construction de 36 logements locatifs sociaux rue Monet par OGIF (lot H)
- Construction de 33 logements locatifs sociaux rue Monet par OGIF (lot G)
- Construction de 54 logements en accession à la propriété rue Monet par Nexity (lot F)
- Construction de 149 logements (68 sociaux, 63 en accession à la propriété, 18 maisons de ville) avenue de Lattre de Tassigny – France Habitation-Alatréea-OCIL
- Construction de 166 logements (38 en locatif social, 50 en accession libre et 28 en accession sociale) au 193, avenue de Lattre de Tassigny, ICADE et OSICA

Orgemont :

- Construction de 135 logements en accession à la propriété au 7-55 rue de Lyon (ICADE CAPRI)
- Construction de 29 maisons de ville en accession à la propriété rue de Marseille (GAMBETTA PROMOTION)
- Construction de 56 logements sociaux rue des carrières, l'Entracte, Plaine Commune Habitat
- Construction de 220 studettes de la résidence Jeunes Travailleurs rue de Strasbourg (OSICA)
- Construction de 122 logements en accession à la propriété rue de Dunkerque/rue des Carrières, l'Avant-Première, Kaufman & Broad
- Construction de 42 logements en accession à la propriété rue de Bordeaux, Garden Park, Palladio

Blumenthal-La Briche-Les Mobiles :

- Construction de 28 maisons à vivre rue de l'Europe, TERRALIA
- Construction de 42 logements locatifs sociaux avenue de la République, La Pépinière, France Habitation

2.2.3. Equipements

Centre-ville :

- Construction de la nouvelle école maternelle La Venelle
- Construction de l'EHPA Camille Saint Saëns et de l'EHPAD Jacques Offenbach
- Construction de la Médiathèque Colette
- Reconstruction du centre-commercial L'Ilo
- Restructuration/extension de la salle des Fêtes (Espace Culturel)

Cygne d'Enghien

- Installation de la Protection Maternelle Infantile rue Caillebotte
- Construction de l'école maternelle Victor Schœlcher
- Construction du Pôle Social rue Abbé Pierre

Orgemont

- Extension-réhabilitation du Pôle Musical d'Orgemont

La Source-Les Presles

- Restructuration du Groupe Scolaire Romain Rolland
- Construction du centre socio-culturel Espace Nelson Mandela et du multi-accueil Arc en Ciel
- Extension-rénovation du Gymnase Romain Rolland

Econdeaux

- Construction de la crèche l'Arbre Enchanté rue d'Ormesson

Blumenthal-La Briche-Les Mobiles

- Construction de l'école maternelle Marlène Jobert et du multi-accueil les Petits Loups

2.2.4. Espaces Publics

Centre-ville

- Création du Chemin des Anciens Près
- Création de l'allée Berthier
- Création de la rue Gilbert Bonnemaïson
- Création de la rue du Parc
- Création du Passage des Arts
- Création de l'allée Aimé Césaire
- Réaménagement de la Place René Clair et du Square du 11 novembre
- Réaménagement des rues de Paris, Dumas, Général Julie, Lacépède

Cygne d'Enghien

- Création de la rue Gustave Caillebotte
- Création de la rue Claude Monet
- Création de la rue Maurice Utrillo
- Création de la rue Jules Michelet
- Création du Square Gabriel Déneux

Orgemont

- Aménagement du Parc Central d'Orgemont
- Création d'un débouché au Square de Cherbourg

Econdeaux

- Création des jardins familiaux rue Henri Wallon

La Source-Les Presles

- Création de la rue et du parvis Romain Rolland
- Création d'un passage piétonnier vers la gare
- Création de l'allée du Petit Bois
- Création du Square Ali Zebboudj

Le protocole de préfiguration du NPNRU (Nouveau Programme National de Renouvellement Urbain), suite de l'ANRU₁, a été signé le 13 novembre 2016. Il concerne 3 quartiers : Orgemont et La Source - les Presles, en NPNRU, et le Centre-Ville, en PRIR (programme d'intérêt Régional). Les objectifs par quartier sont détaillés dans les fiches spécifiques à chaque quartier (voir l'annexe n°1).

A l'issue d'une phase d'études qui se déroulera en 2017 et 2018, la nouvelle convention de Renouvellement Urbain sera signée pour une réalisation dans la décennie à venir.

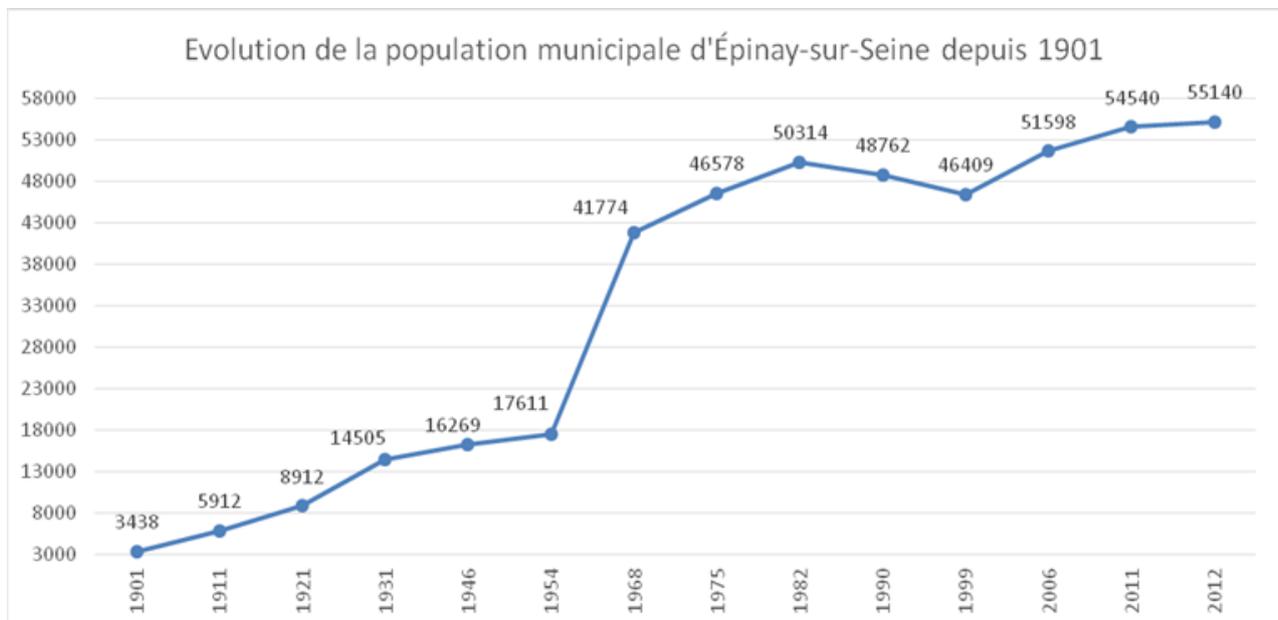
2.3. Diagnostic : une nouvelle analyse socio démographique

Cette analyse vient compléter et parfois remplacer le chapitre « A – La population » dans la partie « 2. Exposé du diagnostic » du rapport de présentation partie 1.

2.3.1. Evolution de la population

Année	1901	1911	1921	1931	1946	1954	1968	1975	1982	1990	1999	2006	2011
Nombre d'habitants	3 438	5 912	8 912	14 505	16 269	17 611	41 774	46 578	50 314	48 762	46 409	51 598	54 540

Source : INSEE



Source : INSEE, recensement

D'après l'INSEE, le dernier recensement de la population légale millésimée 2014 entré en vigueur le 1^{er} janvier 2017 est le suivant :

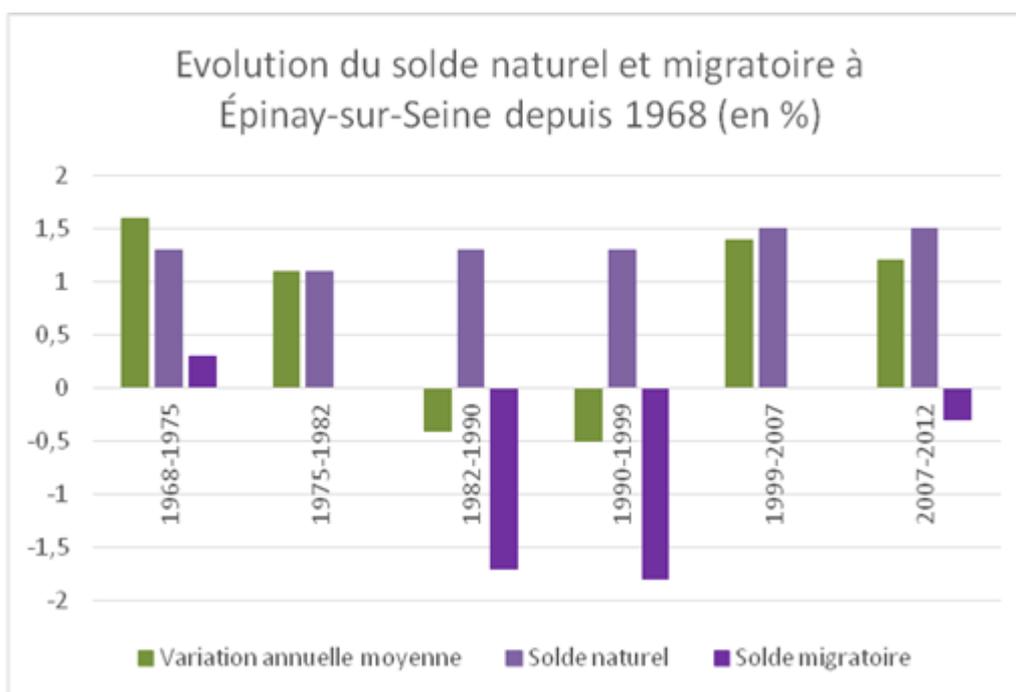
- Population municipale : 55 157,
- Population comptée à part : 192,
- Population totale : 55 349.

Le dernier recensement confirme la tendance à l'augmentation de la population d'Épinay-sur-Seine observée depuis 1999.

Solde migratoire

Période	1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Variation annuelle moyenne	1,6	1,1	-0,4	-0,5	1,4	1,2
Dû au solde naturel	1,3	1,1	1,3	1,3	1,5	1,5
Dû au solde migratoire	0,3	0	-1,7	-1,8	0	-0,3

Source : INSEE

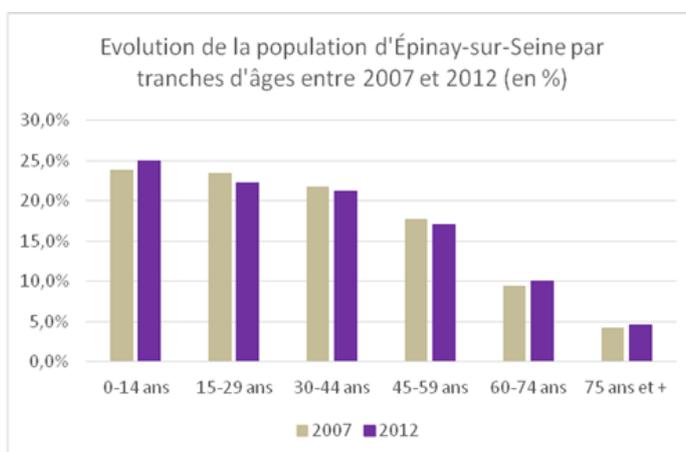


Entre les années 1980 et 2000, la baisse de la population municipale s'explique par un solde migratoire très nettement négatif venant contrebalancer complètement le solde naturel positif. Aujourd'hui encore ce solde migratoire est négatif ce qui peut expliquer la faible augmentation de la population municipale. En revanche, le solde naturel ne cesse d'être élevé et continue encore d'augmenter aujourd'hui.

Evolution de la population selon les tranches d'âges et le sexe

Tranches d'âge	2007	En %	2012	En %
0-14 ans	12 360	23,8	13 773	25,0
15-29 ans	11 74	23,4	12 269	22,3
30-44 ans	11 272	21,7	11 670	21,2
45-59 ans	9 172	17,6	9 387	17,0
60-74 ans	4 866	9,4	5 512	10,0
75 ans et +	2 175	4,2	2 529	4,6
Total	52 019	100,0	55 140	100,0

Source : recensement INSEE de 2007 et 2012



Tranches d'âge	1999		2007		2012	
	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes	Hommes	Femmes
0-14 ans	5 788	5 665	6 250	6 111	7 115	6 658
15-29 ans	4 720	5 186	5 924	6 251	5 832	6 437
30-44 ans	5 332	5 781	5 501	5 771	5 585	6 085
45-59 ans	3 848	4 052	4 306	4 867	4 410	4 977
60-74 ans	2 040	2 540	2 343	2 524	2 771	2 741
75 ans et +	660	1 076	773	1 403	987	1 543

Source : recensement INSEE de 1999, 2007 et 2012

La répartition de la population par tranches d'âges et par sexes illustre le solde naturel positif depuis plusieurs années. En effet, la structure de la population d'Épinay-sur-Seine est actuellement très jeune puisque la majorité de la population (presque 50%) à moins de 30 ans. La catégorie des 0-14 ans n'a cessé d'augmenter depuis 1999. Actuellement les personnes de plus de 60 ans sont très minoritaires parmi la population municipale d'Épinay-sur-Seine.

La population d'Épinay-sur-Seine est en majorité représentée par des femmes quelle que soit la catégorie d'âge sauf pour les 0 à 14 ans, où les hommes représentent plus de la majorité. En 2012 la tendance est aussi inversée pour la catégorie 60-74 ans où les hommes représentent plus de 50% de la tranche d'âge.

Evolution de la population à l'échelle des quartiers entre 1999 et 2011

Quartiers identifiés par l'INSEE	1999		2011		Superficie (ha)
	Nombre habitants	% par rapport à la population totale	Nombre habitants	% par rapport à la population totale	
Centre-ville	8 329	17,9%	10 810	19,8%	89
Orgemont	11 633	25,0%	12 448	22,8%	66
La source - Les Presles	10 128	21,8%	14 259	26,1%	73
La Briche - Blumenthal	6 161	13,2%	5 523	10,1%	51
Les Econdeaux	5 012	10,8%	4 046	7,4%	118
Le Cygne d'Enghien	5 295	11,4%	7 456	13,7%	61
Total	46 558	100,0%	54 542	100,0%	458

Source : recensement INSEE de 2011 (zones IRIS)

Evolution de la répartition de la population en fonction des quartiers



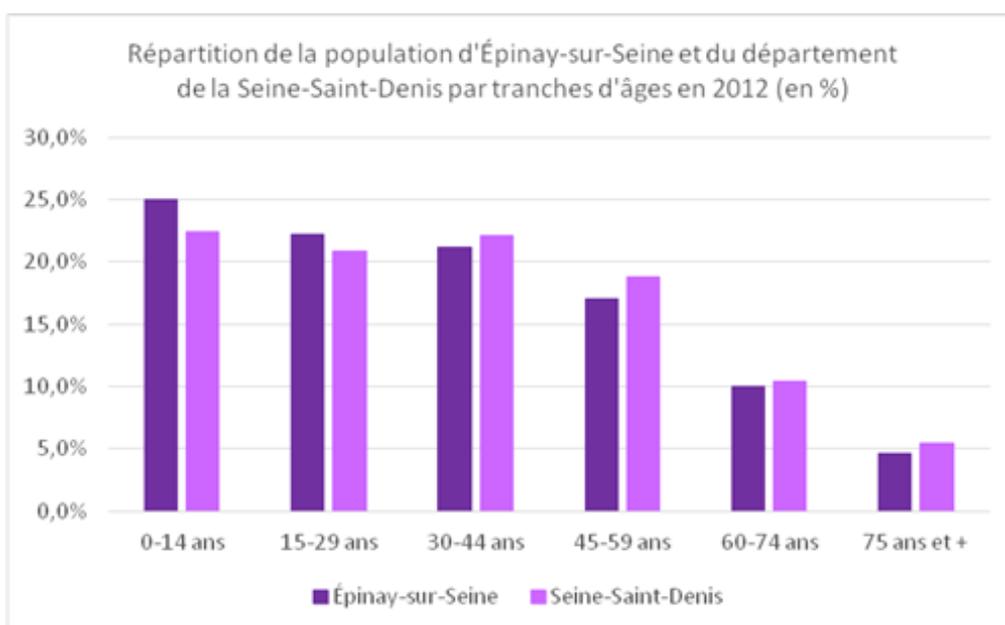
La répartition de la population par quartiers, entre 1999 et 2011, démontre qu'Orgemont n'est plus le quartier le plus peuplé en 2011. En effet, même si le nombre d'habitants a augmenté dans le quartier d'Orgemont, le quartier La Source – Les Presles a connu la plus forte augmentation avec un apport de 4 000 habitants en 10 ans, ce qui fait de ce quartier le plus peuplé en 2011. A l'inverse des quartiers comme La Briche – Blumenthal et Les Econdeaux qui sont majoritairement pavillonnaires ont vu leur population diminuer entre 1999 et 2011.

Comparaison de l'âge de la population avec le celui du département

Tranches d'âge	Épinay-sur-Seine	%	Seine-Saint-Denis	%
0-14 ans	13 773	25,0	34 4125	22,4
15-29 ans	12 269	22,3	32 1033	20,9
30-44 ans	11 670	21,2	34 0243	22,1
45-59 ans	9 387	17,0	28 9161	18,8
60-74 ans	5 512	10,0	16 0777	10,4
75 ans et +	2 529	4,6	83 387	5,4
Total	55 140	100,0	15 38726	100,0

En 2012, la population d'Épinay-sur-Seine est en moyenne plus jeune que celle du département de la Seine-Saint-Denis en 2012 notamment pour la catégorie des 0-14 ans et des 15-29 ans. 47,30 % de la population d'Épinay-sur-Seine ont moins de 30 ans contre 43,30 % dans le département

Source : recensement INSEE de 2012



2.3.2. Evolution du nombre de foyers

	Épinay-sur-Seine		Seine-Saint-Denis	
	2007	2012	2007	2012
Nombre de foyers	19 055	19 769	572 882	588 201
Population des foyers	51 515	54 799	1 471 275	1 507 610
Nombre moyen de personne par foyer	2,70	2,77	2,57	2,56

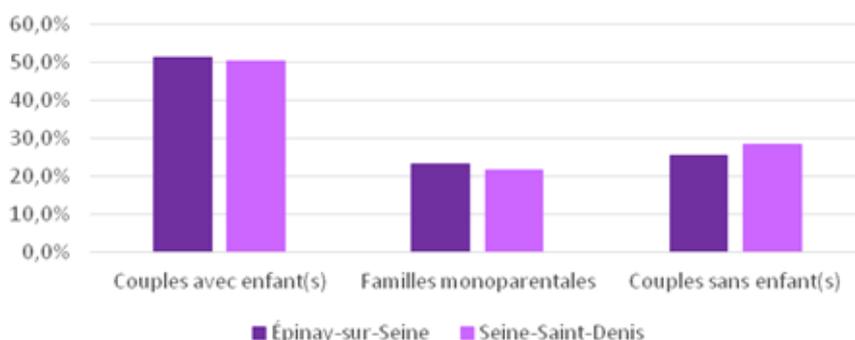
Le nombre de foyers a légèrement augmenté entre 2007 et 2012. Le nombre moyen de personne par foyer est de 2,77 en 2012 ce qui est plus élevé par rapport à la moyenne française (2,20) ou par rapport au département (2,56).

Composition des familles

	2007	%	2012	%
Ensemble des familles	12 903	100,0	13 882	100,0
Couples avec enfant(s)	6 654	51,6	7 120	51,3
Familles monoparentales	2 772	21,5	3 230	23,3
Couples sans enfant(s)	3 477	26,9	3 533	25,5

Source : recensement INSEE de 2007 et 2012

Comparaison sur la composition des familles entre Épinay-sur-Seine et le département de la Seine-Saint-Denis en 2012



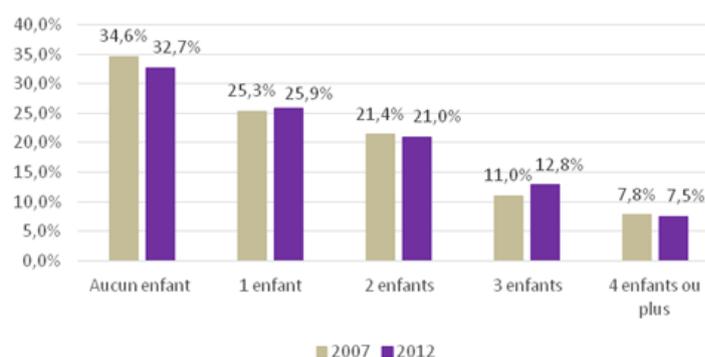
En ce qui concerne l'évolution de la composition des familles, la part des familles monoparentales a augmenté (+1,8) au détriment des couples sans enfant (-1,4), même si leur nombre a augmenté. Le schéma de répartition entre les différents types de famille est quasi le même entre Épinay-sur-Seine et le département de la Seine-Saint-Denis. En effet, on retrouve majoritairement (plus de 50%) des couples avec enfant(s).

2.3.3. Evolution du nombre d'enfants par famille

	2007	%	2012	%
Familles avec des enfants de moins de 25 ans	12 903	100,0	13 882	100,0
Aucun enfant	4 462	34,6	4 541	32,7
1 enfant	3 263	25,3	3 600	25,9
2 enfants	2 764	21,4	2 915	21,0
3 enfants	1 414	11,0	1 783	12,8
4 enfants ou +	1 000	7,8	1 044	7,5

Source : recensement INSEE de 2007 et 2012

Evolution du nombre d'enfants de moins de 25 ans par familles à Épinay-sur-Seine entre 2007 et 2012 (en %)



A Epinay-sur-Seine, les familles sans enfant sont les plus présentes avec 32,7% en 2012. Les familles de 3 enfants ou plus sont minoritaires (20,3%). Entre 2007 et 2012, la répartition semble identique, même si une baisse du nombre de famille sans enfant est observé (-1,9) alors que le nombre de famille de 3 enfants a augmenté de 1,8.

2.3.4. Synthèse sur la population

Population / Ménages

- Une croissance de la population élevée à l'image de Plaine Commune (+1,2% / an entre 2007 et 2012 comme Plaine Commune).
- Un solde naturel excédentaire sur la période 2007-2012 (+1,5% / an).
- Un solde migratoire négatif sur la période 2007-2012 (-0,3% / an).
- Une population jeune (47% de moins de 29 ans contre 46% pour Plaine Commune et 43% en Seine Saint Denis).
- Une taille moyenne des ménages élevée et stable depuis 1990 : 2,7 contre 2,6 pour Plaine Commune et 2,5 pour la Seine Saint Denis.

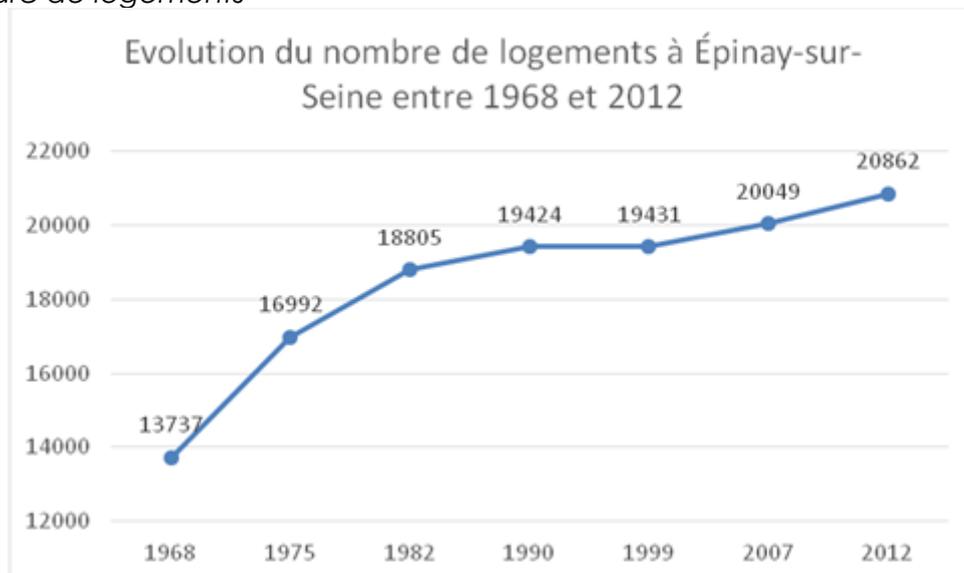
Revenus : le revenu médian par unité de consommation est de 13 228€, supérieur à celui de Plaine Commune (12 142€).

Le profil des familles : plus de 50% des familles avec enfants, et 47% ayant 1 ou 2 enfants.

2.4. Diagnostic : une nouvelle analyse de l'habitat

Cette analyse vient compléter et parfois remplacer le chapitre « B - Le parc de logement » dans la partie « 2. Exposé du diagnostic » du rapport de présentation partie 1.

2.4.1. Le parc de logements



Source : INSEE

L'offre de logements toutes catégories confondues n'a cessé de croître depuis 1968 pour accompagner et permettre l'accroissement de la population d'Epinay-sur-Seine.

En l'espace de 50 ans, on remarque que presque 8 000 logements ont été construits. Cet accroissement du nombre de logements est reparti à la hausse depuis 1999 après une légère période de stagnation.

	Epinay sur seine				Seine Saint Denis			
	2007	%	2012	%	2007	%	2012	%
Nombre de logements	20 049	100	20 862	100	607 374	100	627 186	100
Résidences principales	19 054	95,0	19 770	94,8	572 905	94,3	588 188	93,8
Résidences secondaires	75	0,4	6	0,0	4 227	0,7	4 900	0,8
Logements vacants	920	4,6	1 086	5,2	30 242	5,0	34 098	5,4
Maisons	3 025	15,1	3 355	16,1	159 780	26,3	160 020	25,5
Appartements	16 795	83,8	17 256	82,7	436 053	71,8	457 570	73,0

Source : recensement INSEE de 2007 et 2012

Le parc de logement à Épinay-sur-Seine est principalement caractérisé par des résidences principales à hauteur de 94,8% en 2012. Ce pourcentage est tout juste inférieur à celui de 2007 malgré une augmentation du nombre de résidences principales. La part des logements vacants est semblable à celle observée dans le département.

A l'instar du département, les logements sont plutôt des appartements à hauteur de 83%. Ce taux observé à Epinay-Sur-Seine est supérieur à celui observé dans le département (73%). Entre 2007 et 2012, la part des maisons a augmenté au détriment des appartements alors que la tendance inverse est observée dans la Seine Saint Denis.

	Épinay-sur-Seine		Seine-Saint-Denis	
	Nombre	%	Nombre	%
Résidences principales construites avant 2010	19 527	100,0	576 514	100,0

En 2012, les ¾ des résidences principales construites avant 2010 sont relativement anciennes : entre 1946 et 1990. La tendance en Seine Saint Denis est identique mais le taux est inférieur de plus de 12%. La part des logements récents, construits entre 1991 et 2009 est plus faible à Epinay-sur-Seine (8,8) qu'en Seine-Saint-Denis (15,1).

Avant 1946	2 647	13,6	111 908	19,4
De 1946 à 1990	15 170	77,7	377 307	65,4
De 1991 à 2009	1 709	8,8	87 299	15,1

Source : recensement INSEE de 2007 et 2012

Plus précisément et d'après le PLH de Plaine Commune, près de la moitié des logements de la ville d'Épinay-Sur-Seine a été construit entre 1948 et 1967, ce qui est plus élevé que les autres villes de l'intercommunalité.

Résidences principales selon le statut d'occupation			Ensembles des résidences principales	Propriétaire	Locataire	Logé gratuitement
Epinay-Sur-Seine	1990	Nombre	17 883	6 159	11 215	509
		%	100,0	34,4	62,7	2,9
	1999	Nombre	17 176	5 996	10 766	414
		%	100,0	34,9	62,7	2,4
	2007	Nombre	19 054	7 007	11 784	263
		%	100,0	36,8	61,8	1,4
	2012	Nombre	19 770	7 135	12 428	208

		%	100,0	36,1	62,9	1,1
Seine-Saint-Denis	1990	Nombre	508 631	200 191	287 659	20 781
		%	100,0	39,4	56,5	4,0
	1999	Nombre	524 387	207 397	299 054	17 936
		%	100,0	39,6	57,0	3,4
	2007	Nombre	572 905	234 534	323 630	14 741
		%	100,0	40,9	56,5	2,6
	2012	Nombre	588 188	235 523	336 393	13 272
		%	100,0	40,6	57,2	2,3

Source : recensement INSEE de 1990, 1999, 2007 et 2012

Concernant le statut d'occupation des résidences principales sur Épinay-sur-Seine, on remarque la très nette majorité de locataires qui se maintient autour de 62% depuis 1990. Le nombre de propriétaires est lui deux fois moins important et se maintient autour des 35%.

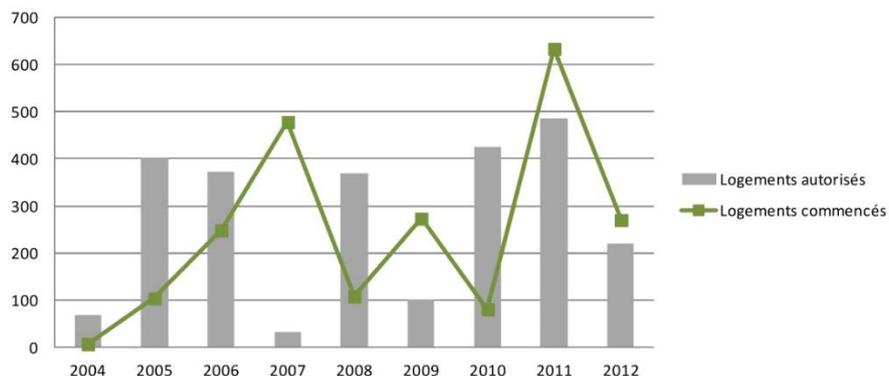
Le pourcentage des propriétaires avait très légèrement augmenté entre 1990 et 2007 pour finalement retomber quelque peu depuis 2012. Cette forte proportion de locataires peut éventuellement s'expliquer par la part importante de logements collectifs sur la ville. Au niveau de la région, la tendance est relativement la même mais l'écart est moins important entre propriétaires (40%) et locataires (57%).

L'activité de la construction neuve

	Logts commencés entre 2004 et 2012 Moyenne annuelle	Logts autorisés entre 2004 et 2012 Moyenne annuelle
Epinay-sur-Seine	275	309
CA Plaine Commune	2 673	3 184
Seine-Saint-Denis	9 742	9 402

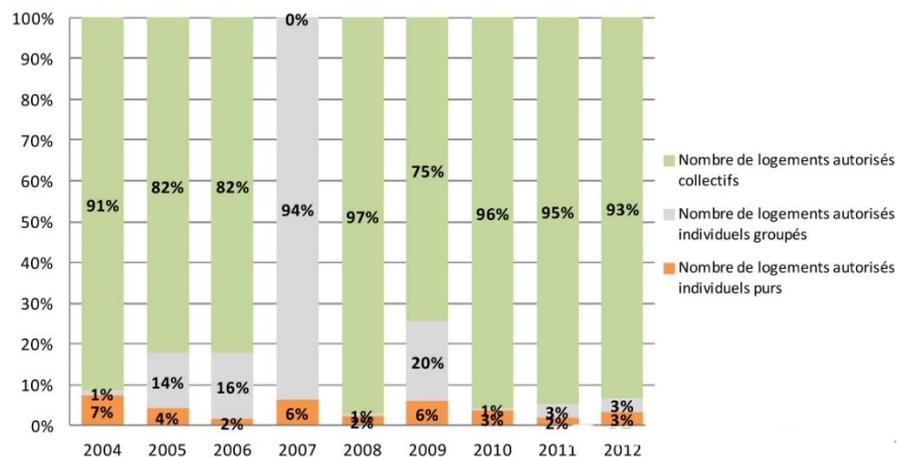
Source : Sitadel2 de 2004 à 2012, MEEDDM/CGDD/SOeS

Evolution de la construction neuve entre 2004 et 2012

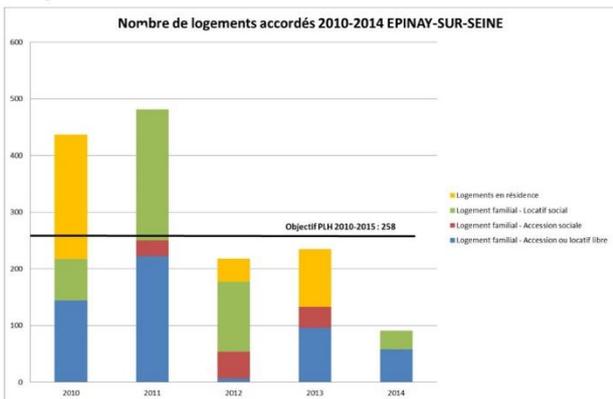


Source : Sitadel2 de 2004 à 2012, MEEDDM/CGDD/SOeS

Répartition des logements autorisés par type entre 2004 et 2012 (hors résidences)



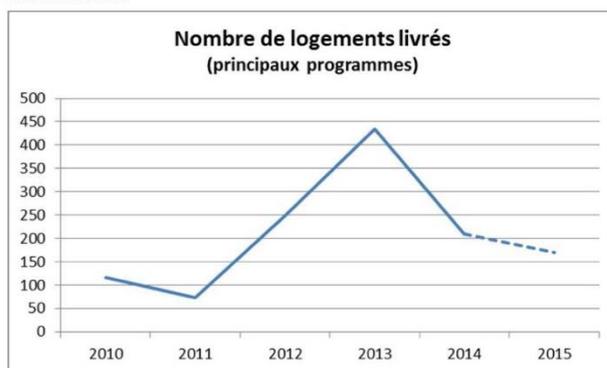
Les permis accordés



Source : Permis de construire - CA Plaine Commune – Octobre 2015

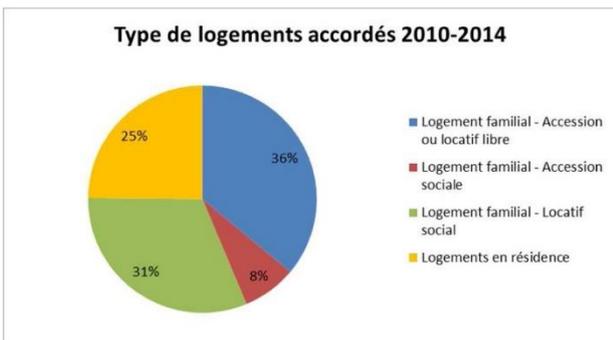
• 1 462 logements accordés en 5 ans soit une moyenne de 292 logements / an pour un objectif de 258

Les livraisons

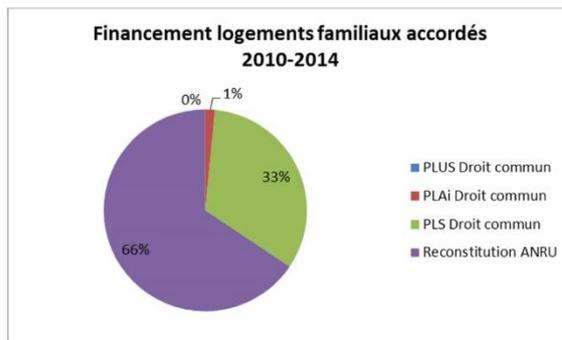


Source : Permis de construire - CA Plaine Commune – Octobre 2015

Un essoufflement des livraisons depuis le pic de 2013



La part de production en accession sociale est significative



Les 2/3 des logements sociaux familiaux sont liés à la reconstitution ANRU

L'amélioration de l'habitat privé :

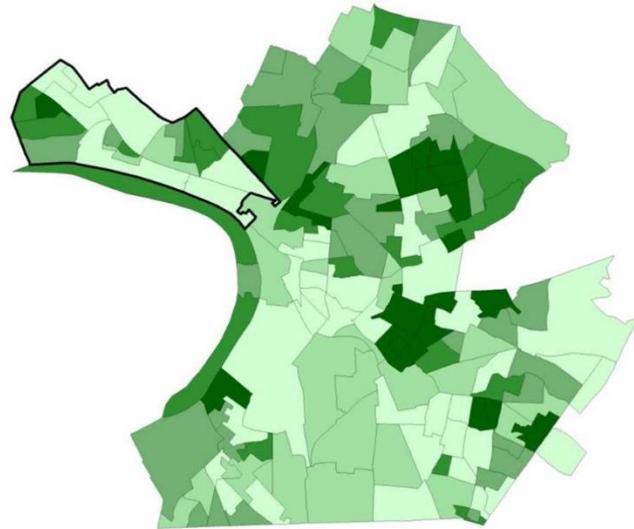
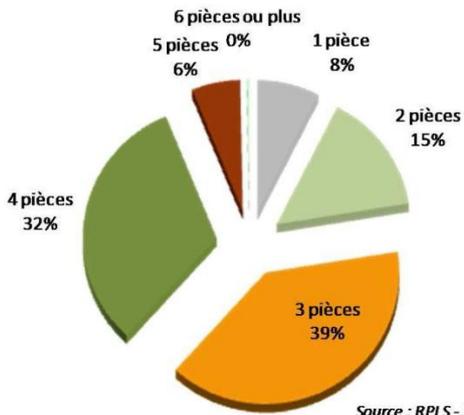
- Plan de sauvegarde de la copropriété du Clos des Sansonnets,
- Plans de sauvegarde des copropriétés de Quétigny 1, 2 et 3 et / parking et dalle (sécurité incendie, travaux des halls, ravalement avec isolation thermique, accompagnement des familles en difficultés...). Le 1^{er} plan de sauvegarde des copropriétés Quétigny 1, 2 et 3 a été mis en œuvre à partir de 2006. Le 2^{ème} plan de sauvegarde 2015/2020 est en cours.
- OPAH-CD Centre Ville (3 projets de résidentialisation, ravalement des Episcopes et du 2-4, rue Lacépède, suivi de 3 conventions de gestion). L'Opération Programmée d'Amélioration de l'Habitat (OPAH) est achevée.
- Diagnostic de l'habitat privé (hiérarchiser les enjeux et proposer des stratégies et la boîte à outil à mettre en œuvre),
- Suivi dans le diffus (accompagnement des copropriétés en difficulté, conseil technique, gestion).

2.4.2. Le parc social

Inventaire SRU des logements locatifs sociaux

	Epina y-sur-Seine	Plaine Commune
2010	33,1%	46,8%
2014	34,0%	47,1%

Typologie du parc locatif social



Part des logements locatifs sociaux parmi les résidences principales en 2011 en %

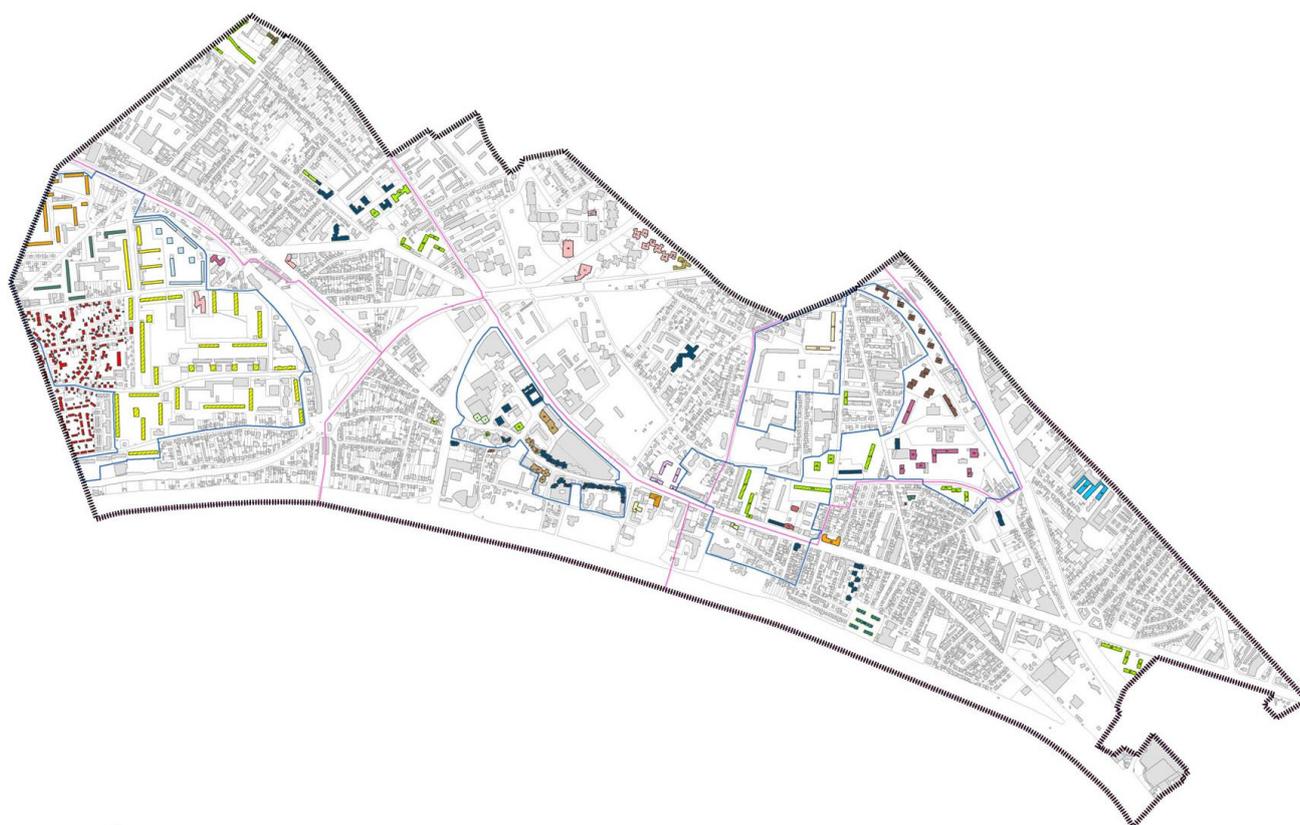


Source : INSEE - RP 2011

Les logements sociaux ou apparentés par quartier entre 1995 et 2016

	1995	2003	2017
Centre-Ville	1 635	1 704	1 454
Orgemont	4 041	3 903	4 005
La Source / Les Presles	2 939	2 576	2 485
La Briche Blumenthal	203	507	1 000
Econdeaux	303	371	582
Cygne d'Enghien	593	591	669
TOTAL	9 647	9 628	10 233

Source : Mairie d'Epina y-sur-Seine et Plaine Commune – 1^{er} janvier 2017

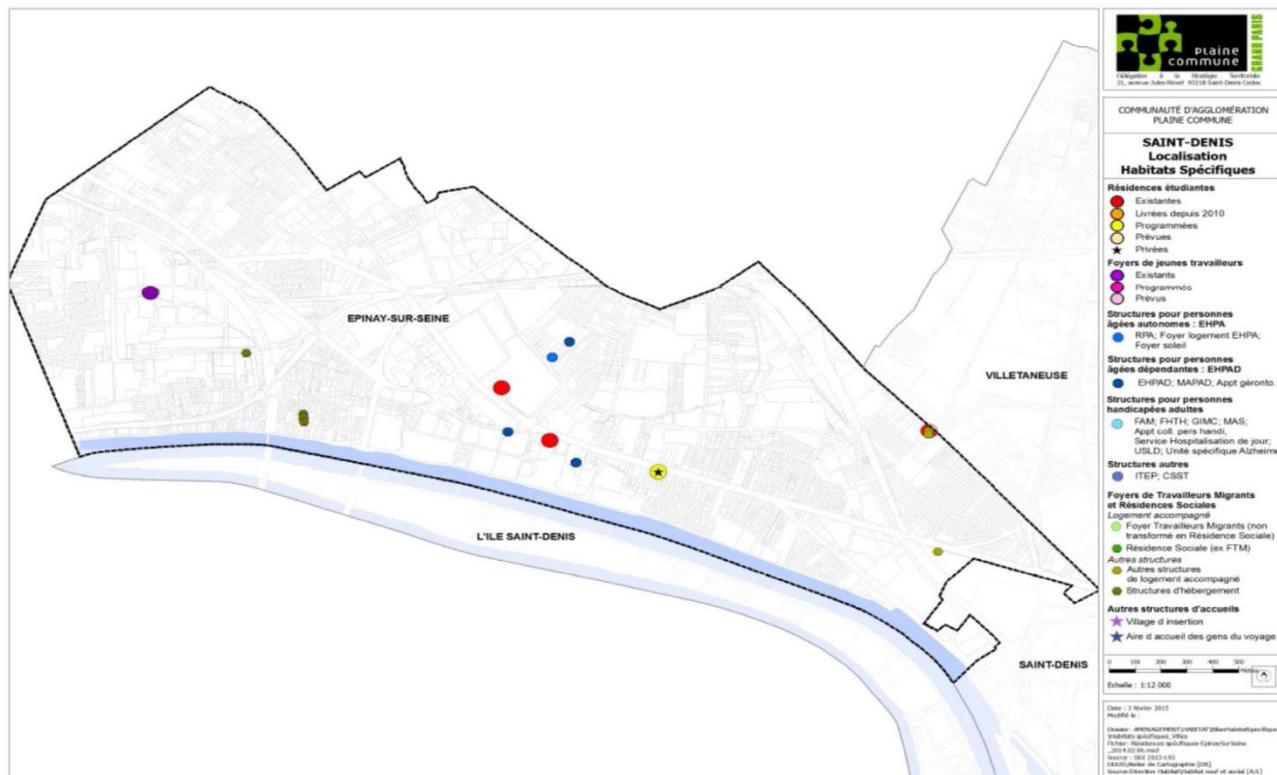


Saint-Denis, septembre 2016
 Référent :UT_RU Epinay
 ► Laurie A
 Cartographie : DST / Atelier de cartographie
 ► Hinda M
 Données : Cadastre 2015_Données RU
 Fichier : Habitat_Logement_social_inventaire_sru_mxd

Logements non conventionnés

La part de logements sociaux est en constante augmentation avec un taux satisfaisant : 34% en 2014.

2.4.3. L'habitat spécifique



Les populations spécifiques

Résidences étudiantes et jeunes actifs

Nom	Adresse	Nb logts	Dont logts étudiants	Dont logts jeunes actifs	Date de livraison	Logt social	Gestionnaire	Propriétaire / Bailleur
Résidence d'Epinay	6 avenue de la République	177	177			oui	CROUS	Maison du CIL
Résidence Pierre-Gilles de Gennes	123-127 route de Saint-Leu	192	192		2008	oui	Espaceil	Espaceil
Arthur Rimbaud	6 avenue de Lattre de Tassigny	122	122		1999	oui	Fac Habitat	SCI Les Studios d'Epinay
Résidence	22 rue de Strasbourg – rue des Carrières	221		221	2012	oui	ALJT	OSICA
Résidence	54-56 avenue de la République	40			Prévue 2015	non		SARL Mazal Elior

Foyers de travailleurs migrants, résidences sociales ex-FTM ou de compensation

Nom	Adresse	Statut	Capacité RS (logts)	Typologie des logts	Propriétaire	Gestionnaire	Informations
FTM République	250 rue de la République	FTM	218	Chb à lits multiples (3-4)	Etat	ADEF	
FTM La Bruyère	1 rue de la Bruyère	FTM	155	Chb individuelle	OSICA	COALLIA	Pb de foncier

Structures pour personnes âgées autonomes, dépendantes et médicaux-sociaux

Nom	Adresse	Structure / Type	Nb logts / places	Gestionnaire	Promoteur / bailleur
ARPAGE Laure Eteneau	3 rue de Paris	EHPAD privé	51 + AJ (10 places)	ARPAD-AREFO	France Habitation
Camille Saint-Saens	1 allée Berthier	Foyer logement EHPA	51 dont 39T1 et 6T2	CCAS	France Habitation
Les jardins d'Epinay	2 place du Docteur Jean Tarrius	EHPAD privé	82	Domusvi / Dolcéa	GDP Vendôme
Jacques Offenbach	77 avenue Jean Jaurès	EHPAD privé associatif	55	ARPAD	France Habitation

Structures d'hébergement et d'accueil – résidences sociales

Nom	Adresse	Type de structure	NB logts / places	Gestionnaire	Bailleur	Remarques
Résidence sociale Flora Tristan	125 route de Saint-Leu	RS	13	Amicale du nid	Espacil Habitat	Femme victime
Maison relais Flora Tristan	125 route de Saint-Leu	Maison relais	25	Amicale du nid	Espacil Habitat	
Korawai	50 rue des Alliés	CHU	26	Amicale du nid	Amicale du nid	Appartements éclatés
Villa Orion	50 rue des Alliés	CHRS	15	Amicale du nid	Amicale du nid	Accueil d'urgence, femmes concernées par la prostitution
Résidence la maison	50 rue des Alliés	CHRS	26	Amicale du nid	Sarvilep ?	Appt éclatés
	50 rue des Alliés	CHRS	11	Amicale du nid	Amicale du nid	
	11-13 rue Félix Merlin	Service de suite	31	Amicale du nid		Personnes victimes de violence

2.4.4. La synthèse du parc de logements

- L'accroissement du parc de logements depuis 1999 après une légère période de stagnation.
- En 2012, Epinay-sur-Seine compte 20 862 logements, avec 95% de résidences principales.
- Quasiment 80% d'appartements.
- Un parc de logement relativement ancien : $\frac{3}{4}$ entre 1946 et 1990 et plus précisément près de la moitié entre 1948 et 1967, 8.8% de logements construits entre 1991 et 2009 contre 15,1% dans le département.
- Majorité de locataires, similaire au département, avec un taux stable à Epinay-sur-Seine d'environ 62% depuis 1990.
- Epinay-sur-Seine accueille des habitats spécifiques variés : résidences étudiants et jeunes actifs, foyers de travailleurs migrants, structures pour personnes âgées, structures d'hébergements et d'accueil.
- Une part de logements sociaux en constante augmentation avec un taux satisfaisant : 34% en 2014.

2.5.2. Les catégories socioprofessionnelles de la population active des 15 – 64 ans

Catégories socioprofessionnelles	2008	%	2013	%
Agriculteurs	0	0,0	12	0,0
Artisans, commerçants, chefs d'entreprises	1 006	4,2	1 008	4,2
Cadres et professions intellectuelles supérieures	1 926	8,1	1 560	6,5
Professions intermédiaires	5 116	21,4	5 093	21,2
Employés	9 167	38,4	9 490	39,5
Ouvriers	6 133	25,7	6 295	26,2
Ensemble	23 881	100,0	24 027	100,0

Source : recensement INSEE de 2007 et 2012

La catégorie socio-professionnelle la plus représentée à Epinay-sur-Seine est celles des employés, avec quasiment 40% de la population active, comme dans le département même s'il présente un taux moins élevé (33,7% contre 39,5% à Epinay-sur-Seine).

Sur la période 2008-2013 la part des ouvriers et des employés a augmenté alors que les parts des cadres et professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires ont diminuées que ce soit en pourcentage ou en nombre : -23 actifs pour les professions intermédiaires et -366 actifs pour les cadres et professions intellectuelles supérieures.

2.5.3. L'emploi à Epinay-sur-Seine

L'emploi et l'activité

	Épinay-sur-Seine		Seine-Saint-Denis	
	2007	2012	2007	2012
Nombre d'emplois dans la zone	9 810	9 330	532 485	547 541
Actifs ayant un emploi et résident dans la zone	19 839	20 219	616 956	618 385
Indicateur de concentration d'emploi	49,4	46,1	86,3	88,5
Taux d'activité parmi les 15 ans ou plus en %	60,00%	58,80%	62,80%	63,20%

Source : recensement INSEE de 2007 et 2012

Le nombre d'emplois sur la commune d'Épinay-sur-Seine a diminué entre 2007 et 2012 (-480 emplois) contrairement au département de la Seine-Saint-Denis. Cette diminution du nombre d'emplois conjuguée à l'augmentation du nombre d'actifs résidant dans la zone engendre une diminution de l'indicateur de concentration d'emploi entre 2007 et 2012 pour Épinay-sur-Seine. L'indicateur de concentration d'emploi est égal au nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone. A Epinay-sur-Seine, il n'y a pas assez d'emploi dans la zone par rapport à l'augmentation du nombre d'actifs. A l'inverse, la Seine-Saint-Denis possède un indicateur de concentration d'emploi de plus en plus fort.

Les entreprises selon le secteur d'activité

	Épinay-sur-Seine		Seine-Saint-Denis	
	Nombre d'entreprises	%	Nombre d'entreprises	%
Ensemble	2 219	100,0	82 633	100,0
Industrie	94	4,2	4 052	4,9
Construction	449	20,2	16 089	19,5
Commerce, transports, services divers	1 469	66,2	55 304	66,9
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	207	9,3	7 188	8,7

Source : recensement INSEE de 2012

La répartition des entreprises d'Épinay-sur-Seine en fonction des grands secteurs d'activités démontre que ces entreprises sont pour la majorité dans le secteur tertiaire (près de 75%). Cette spécialisation des entreprises est principalement faite dans le secteur du commerce, des transports et services divers. Cependant, 2 entreprises sur 10 sont rattachées au secteur de la construction. En comparaison avec le Département, la répartition des entreprises selon les grands secteurs d'activités est similaire.

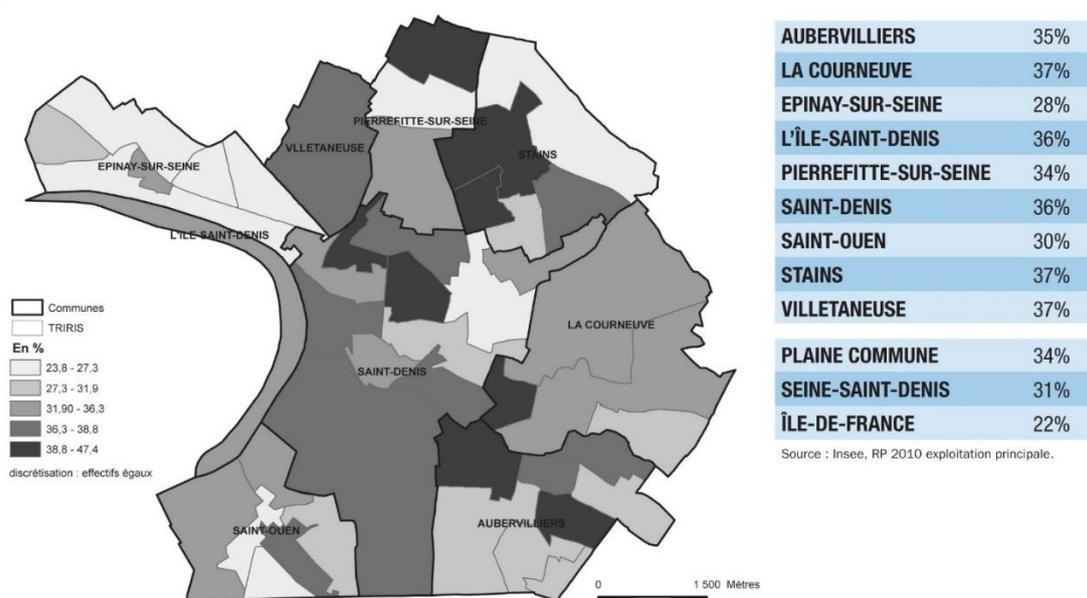
Le taux de chômage

Taux de chômage	Épinay-sur-Seine	Seine-Saint-Denis
2007	16,8%	16,3%
2012	17,0%	18,2%

Source : recensement INSEE de 2007 et 2012

En 2012, le taux de chômage est inférieur à Epinay-sur-Seine que dans le département. Ce taux de chômage n'a que très peu augmenté entre 2007 et 2012 sur Épinay-sur-Seine, +0,2% contre +1,9 dans le Département. Le chômage était plus élevé à Epinay-sur-Seine par rapport au département en 2007 contrairement à 2012.

TAUX DE CHÔMAGE DES JEUNES ÂGÉS DE 15 À 24 ANS DANS LES 9 VILLES DE PLAINE COMMUNE EN 2010 (par rapport à l'ensemble des jeunes de 15-24 ans)



Source : CHIFFRES-CLÉS 2013 Communauté d'agglomération Plaine Commune

Le taux de chômage des 15-24 ans est le plus faible à Epinay-sur-Seine en comparaison avec les 9 autres villes de la communauté d'agglomération : 28% à Epinay-sur-Seine contre 30% à Saint Ouen, ou encore 37% à La Courneuve.

2.5.4. Les commerces et services

Les informations contenues dans le paragraphe sont issues des données du FISAC de janvier 2016.

En 2014, la commune d'Épinay-sur-Seine compte 506 cellules commerciales, dont 417 en activité, soit environ 8 commerces pour 1 000 habitants, un ratio inférieur à la moyenne départementale qui est de 10 commerces pour 1 000 habitants.

En 2014, Epinay-sur-Seine compte 417 commerces en activité et 89 locaux vacants, soit un taux de vacance de 17,6%, ce qui est inférieur à la moyenne constatée sur le territoire de Plaine Commune (18,3%).

Sur la période 2011-2014, la tendance est à la hausse des commerces en activité (+12%). Cette augmentation est notamment liée à l'ouverture du centre commercial l'Ilo.

Les commerces d'Epina-sur-Seine sont impactés par l'offre commerciale proposée par les grands centres commerciaux voisins de la Seine-Saint-Denis.

Le commerce se structure en 5 pôles différenciés :

- Centre-ville,
- Gallieni,
- Briche / Blumenthal,
- Orgemont,
- Les Presles.

Il existe aussi un marché couvert, au 207 avenue de la République, ouvert tous les mercredis et samedis matin et accueille 8 commerçants.

2.5.5. Synthèse sur la population, les emplois et le tissu économique

- Diminution du nombre d'emploi entre 2007 et 2012 (-480 emplois) et augmentation du nombre d'actifs sur la commune : diminution de l'indicateur de concentration d'emploi.
- La catégorie socio professionnelle des actifs la plus représentée est celle des employés avec 40% des actifs suivie des ouvriers représentant 26% des actifs.
- Majorité d'entreprises dans le secteur du commerce, des transports et services divers (2012 : 66%).
- Un taux de chômage de 17% contre 18,2% en Seine Saint Denis, et qui augmente moins vite que dans le département.
- Un taux de chômage chez les jeunes (15-24 ans) de 28% en 2010, mais inférieur à ceux des autres communes de la Communauté d'Agglomération de Plaine Commune.
- Un nombre de commerces en hausse entre 2011 et 2014 grâce à l'ouverture du centre commercial l'Ilo, mais des cellules commerciales de proximité qui souffrent des centres commerciaux voisins.

2.6. Diagnostic : les équipements

Cette partie complète celle portant le même nom dans la partie « 2. Exposé du diagnostic » du rapport de présentation partie 1.

2.6.1. Les équipements scolaires

Epina-sur-Seine compte 15 écoles maternelles sur son territoire :

- Pasteur,
- Marlène Jobert,
- La Venelle,
- Victor Hugo,
- Jean-Jacques Rousseau,
- Alexandre Dumas,
- Anatole France,
- Gros Buisson,
- Jean Jaurès Nord,
- Jean Jaurès Sud,
- Lacepède,
- Romain Rolland,
- Les Econdeaux,
- Jean Renoir,
- Victor Schoelcher.

Epina-sur-Seine compte 15 écoles élémentaires et 1 privée :

- Alexandre Dumas,
- Anatole France,
- Romain Rolland,
- G. Martin,
- Pasteur 1,
- Pasteur 2,
- Victor Hugo 1,
- Victor Hugo 2,
- Lacepède 1,
- Lacepède 2,
- Jean-Jacques Rousseau 1,
- Jean-Jacques Rousseau 2,
- Jean Jaurès 1,
- Jean Jaurès 2,
- Les Econdeaux,

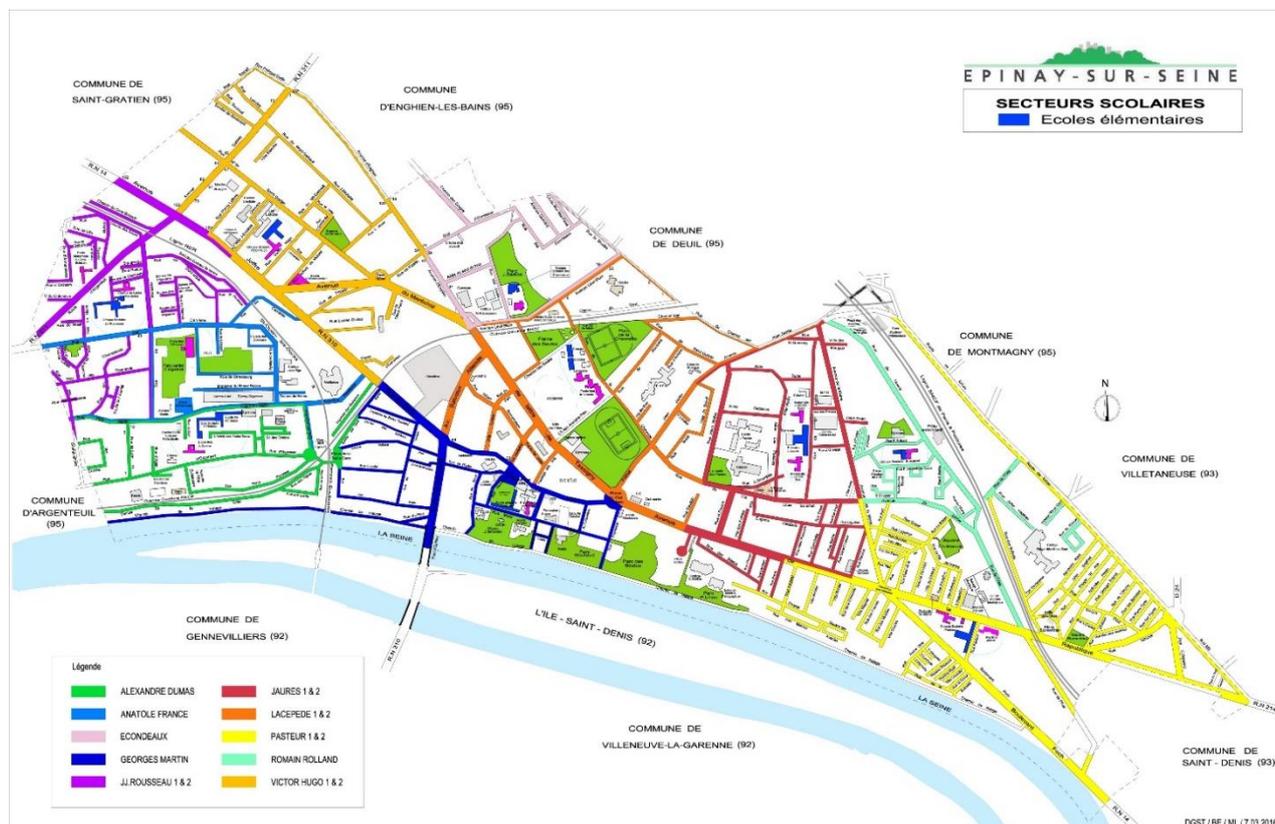
- Ecole privée Sainte Thérèse.

Evolution des effectifs des écoles primaires de 2006 à 2016 :

Années	2006 2007	2007 2008	2008 2009	2009 2010	2010 2011	2011 2012	2012 2013	2013 2014	2014 2015	2015 2016
Maternelles	2 652	2 463	2 517	2 617	2 667	2 679	2 643	2 713	2 759	2 758
Elémentaires	3 692	3 655	3 711	3 762	3 870	3 896	3 919	3 968	3 999	4 073
Total 1 ^{er} degré	6 344	6 118	6 228	6 379	6 537	6 575	6 562	6 681	6 758	6 831

Source : Ville d'Epina y-Sur-Seine





Source : Ville d'Epina-sur-Seine

Liste des établissements d'accueil de jeunes enfants à Epinay-Sur-Seine en 2016

Etablissements municipaux		
Crèche collective "L'Oiseau bleu"	28 avenue Léon Blum	60 places
Crèche collective "Les trois Amis"	73 rue de Paris	60 places
Crèche collective "L'Arbre Enchanté"	10 rue d'Ormesson	40 places
Crèche familiale "La Souris Verte"	7 rue Mulot	39 places
Multi accueil "Les Trois Souhaits"*	73 rue de Paris	20 places
Multi accueil "Le Petit Poucet"*	28 avenue Léon Blum	20 places
Multi accueil "Les Petits Loups"*	146 avenue de la République	25 places
Multi accueil "Arc en ciel"*	66 avenue de la Marne	30 places
Halte-jeux "Tom Pouce"*	4 avenue Léon Blum	15 places
Halte-jeux "Le Petit Prince"*	67 rue Félix Merlin	20 places
Etablissements départementaux		
Crèche collective des Presles	17 rue de la Justice	60 places
Crèche collective d'Orgemont	120 rue d'Orgemont	40 places
Etablissement privé		
Multi accueil Babilou	49 avenue De Lattre De Tassigny	30 places

*Accueil occasionnel des enfants

A l'image de l'augmentation de la population, Epinay-Sur-Seine accueille de plus en plus d'enfants. Les crèches ont une capacité d'accueil largement inférieure à la demande : en 2015, il y a eu 849 demandes (bébés, moyens et grands confondus) pour 160 places.

La capacité des écoles du 1^{er} degré d'Epina-sur-Seine permet de répondre à la demande actuelle.

2.6.2. Les équipements sportifs et culturels

Equipements sportifs

Le gymnase Romain Rolland a bénéficié de travaux d'entretien et de réhabilitation livrés en 2017.
Un Dojo est en cours de construction à Orgemont, sa livraison est prévue en 2018.

Equipements culturels

Epinay-sur-Seine dispose d'une offre d'équipements culturels variés :

- Trois bibliothèques, médiathèque : médiathèque Colette (Centre-ville), bibliothèque Albert Camus (Orgemont), bibliothèque Jules Vallès (La Source-Les Presles).
- Un centre cinématographique : multiplexe Méga CGR de 12 salles.
- Des centres d'éveil à la musique, à la danse et au théâtre : le conservatoire Municipal de Musique et de Danse, le pôle Musical d'Orgemont, la maison du Théâtre et de la Danse.
- Deux salles polyvalentes permettant l'organisation de manifestations importantes : l'espace Culturel et l'espace Lumière.
- Quatre centres socioculturels de quartiers et leurs annexes : maison du centre (Centre-ville), centre socioculturel Félix Merlin (Orgemont), centre socioculturel des Econdeaux (Econdeaux), centre socioculturel Nelson Mandela (La Source-Les-Presles).
- La salle des fêtes Blumenthal.

Un projet de maison de la Danse au Cygne d'Enghien est envisagé.

Equipements administratifs

On peut trouver à Epinay sur Seine :

- La Mairie avec ses annexes,
- Deux bureaux de postes, l'un dans le quartier d'Orgemont, un autre dans le centre ville,
- Un bureau de Police municipale et de Police Nationale,
- Une perception,
- Une antenne de l'éducation nationale,
- Un centre de sécurité sociale.

Equipements sanitaires et sociaux

La commune est équipée de deux centres de PMI, d'un centre de Santé Scolaire et d'un Institut Médico-éducatif.

De nombreux autres centres médicaux publics ou privés sont également implantés sur le territoire communal comme « La Maison de Santé », clinique privée qui accueille des patients atteints de maladies ou troubles psychologiques et psychiatriques et la clinique des Platanes spécialisée dans l'addictologie.

Il faut également noter l'implantation d'un nouvel établissement pour personnes âgées dans le quartier des Econdeaux.

2.6.3. Synthèse sur les équipements

- Nombre d'enfants en constante augmentation à l'image de la population.
- Des établissements scolaires du 1^{er} degré qui répondent à la demande actuelle,
- Une offre en crèche qui ne répond pas à la demande.
- Une offre d'équipements culturels répartie dans les différents quartiers de la ville.
- La commune est bien pourvue en équipements sportifs mais leur fréquentation est saturée au regard de l'âge de la population, plutôt jeune.

2.7. Diagnostic : les déplacements

2.7.1. Les transports en commun

Le réseau ferré

On recense deux gares sur le territoire d'Epinay-sur-Seine :

- La gare d'Epinay-sur-Seine desservie par le RER C qui se situe sur la branche en direction de Pontoise,
- La gare d'Epinay-Villetaneuse desservie par la ligne H du Transilien.

Le Tramway

La commune est traversée par le Tramway T8 qui offre des correspondances avec les RER C et D, la ligne H du Transilien et la ligne 13 du métro.

Le T8 dispose de 8 stations sur le territoire de la commune : Blumenthal, Les Mobiles, Les Béatus, Rose Bertin, Lacépède, Gilbert Bonnemaison, Epinay-sur-Seine (correspondance avec la gare RER C) et Epinay-Orgemont le terminus.

Le réseau de bus

Deux réseaux de bus viennent compléter l'offre de transports existante sur le territoire :

Le réseau RATP :

- La ligne 138 relie Ermont Eaubonne RER à la Porte de Clichy
- La ligne 156 relie la gare d'Epinay-Villetaneuse à l'Université Paris 13
- La ligne 237 relie la Mairie de Saint-Ouen à la gare d'Epinay-sur-Seine (RER C)
- La ligne 254 relie Enghien-les-Bains à Saint-Denis gare
- La ligne 261 relie la gare de Franconville à Villeneuve-la-garenne-la-Bongrade

- La ligne 356 relie Deuil-la-Barre-March des Mortefontaines à Saint-Denis ZAC du Landy
- La ligne 361 relie la gare d'Argenteuil à Pierrefite-Stains RER
- La ligne Noctilien N51 relie la gare d'Enghien à la gare Saint-Lazare

Le réseau TVO :

- La ligne 7 relie la gare routière d'Argenteuil à la gare routière d'Enghien
- La ligne 11 relie Soisy Docteur Schweitzer à la gare de Saint-Gratien
- La ligne 15 relie la gare d'Epinau-Villetaneuse à Montmorency la Chênée
- La ligne 37 relie la gare d'Epinau-sur-Seine à Sarcelles Les Flanades T5

Tangentielle Nord (ligne T11)

La mise en service de la première tranche reliant Epinau-sur-Seine au Bourget est prévue en juillet 2017.

Plan des différentes lignes de transports en commun traversant Epinau-sur-Seine



Source : RATP, plan de secteur

Projet de T11



Source : Tram11express

2.7.2. Les itinéraires cyclables

Depuis 2012, Plaine Commune développe des itinéraires cyclables sur son territoire. L'objectif est double :

- créer un réseau d'itinéraires favorisant les connexions entre les 9 villes du territoire, pour faire du vélo un choix privilégié par les habitants pour leurs déplacements quotidiens
- accompagner l'arrivée du tramway T8 et du Tram Express Nord.

Plan des itinéraires cyclables



Source : Ville d'Epinay-Sur-Seine, site internet

2.7.3. Le stationnement

Le stationnement automobile

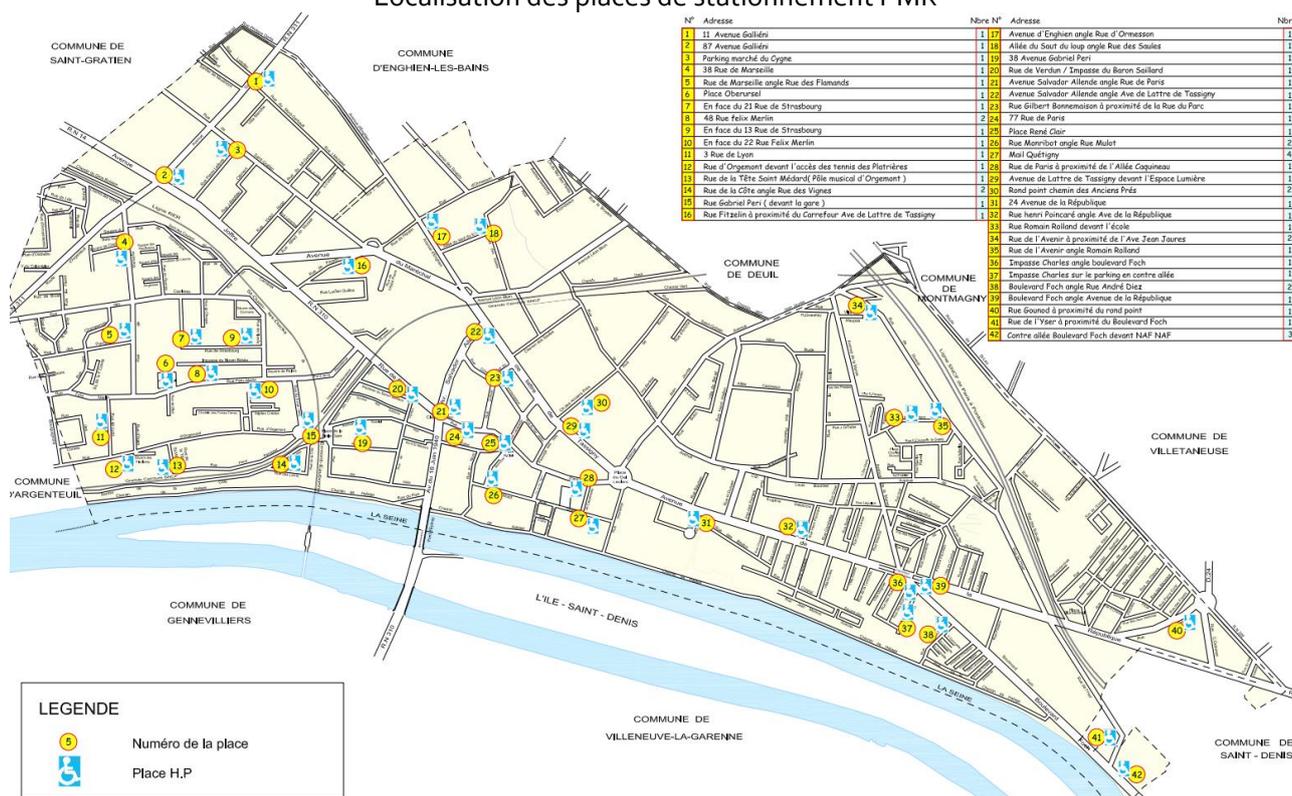
Epina-sur-Seine dispose de plusieurs parkings publics répartis dans les différents quartiers de la ville mettant à disposition 395 places de stationnement, dont les principaux sont les suivants :

- rue de Paris, environ 150 places (centre-ville) : parking aménagé provisoirement, le temps des travaux de réhabilitation des parkings des 3 copropriétés Quétigny (550 places environ).
- Mail Quétigny, 52 places (centre-ville, contigu à l'Hôtel de Ville).
- Rue de Dunkerque, environ 30 places (quartier d'Orgemont).
- Place Oberüsel, 60 places (quartier d'Orgemont).
- Villa Charles, 21 places (quartier la Briche-Blumenthal-Béatus-les Mobiles).
- Boulevard Foch / rue Pasteur, 42 places (quartier la Briche-Blumenthal-Béatus-les Mobiles).
- Gare d'Epina-Villetaneuse, 133 places mais le projet de restructuration prévu dans le cadre de la Tangentiel envisage l'aménagement d'un parking de 40 places.

A cette liste des principaux parkings de la ville d'Epina-sur-Seine s'ajoute l'ensemble du stationnement effectué dans les rues.

Dans les parkings publics de la ville et le stationnement dans la rue, la ville compte 53 places pour les personnes à mobilité réduite (PMR).

Localisation des places de stationnement PMR



Source : ville d'Epina-sur-Seine, mai 2013

Afin de mutualiser le stationnement dans certaines zones de la ville, le stationnement est payant en centre-ville la journée (10 premières minutes gratuites à condition de prendre un ticket) et en zone bleue (du lundi au samedi de 9h à 19h) pour les axes suivants :

- boulevard Foch (du square des Mobiles à la rue Pasteur),
- avenue Gallieni (entre le Cygne d'Enghien et la rue du Mont-Gerbault),
- rue d'Ormesson (de l'avenue d'Enghien au chemin des Soupirs).

Dans cet objectif de mutualisation, le stationnement sur les emplacements « livraison » est toléré de 20h à 7h, le dimanche et les jours fériés.

Le stationnement Autolib'

Les critères de choix des emplacements sont : les lieux favorisant l'intermodalité comme les gares, les zones densément peuplées, les équipements structurants, les zones d'activités urbaines.

Autour des deux gares d'Epina-sur-Seine, des Autolib' sont disponibles :

- Gare du RER C côté parvis (place de la Nouvelle gare) : 5 places Autolib' + 1 borne de location. Pas de borne véhicule tiers.
- Gare Epina-Villetaneuse (1, rue de l'Avenir) : 6 places Autolib' + 1 borne de location + 1 borne véhicule tiers.

Au sein des différents quartiers de la Ville, des Autolib' sont disponibles :

- Centre-ville, devant l'Ilo, station Rose Bertin (avenue de Lattre de Tassigny) : 6 places Autolib' + 1 borne de location + 1 abri abonnement. A proximité se trouvent de nombreux équipements publics (stade, gymnase, salle de spectacle, médiathèque) et de nombreux services publics (mairie, CCAS, tramway, bus).
- Cygne d'Enghien (64 rue Fitzelin - carrefour Fitzelin/Enghien) : 4 places Autolib' + 1 borne de location + 1 borne véhicule tiers. A proximité se trouvent de nombreux collectifs, des commerçants et des lignes de bus.
- Béatus-Briche (54 boulevard Foch - carrefour des Mobiles) : 4 places Autolib' + 1 borne de location. Ce carrefour est un lieu d'intermodalité (Tramway, bus), très commerçant et avec de nombreux collectifs.
- Orgemont (28, route d'Argenteuil) : 5 places Autolib' + 1 borne de location + 1 borne véhicule tiers. Lieu situé à l'intersection de deux importants îlots de logements collectifs et à proximité de services publics (école, centre socioculturel).

Au total, 30 places Autolib' sont réparties sur le territoire d'Epina-sur-Seine ainsi que 3 places véhicules tiers.

Equipement automobile des ménages

	2007		2012	
	Nombre	Pourcentage	Nombre	Pourcentage
Ensemble des foyers	19 054	100,0%	19 770	100,0%
Aucune voiture	7 148	37,5%	7 400	37,4%
Au moins une voiture dont :	11 906	62,5%	12 370	62,6%
1 voiture	9 812	51,5%	10 463	52,9%
2 voitures ou plus	2 094	11,0%	1 907	9,6%

Source : recensement INSEE de 2007 et 2012

En matière d'équipement automobile des foyers, environ 2/3 des ménages possèdent au moins une voiture (plus de 62,5%) en 2012.

Le taux de motorisation d'Epina-sur-Seine est de 0,73.

Le stationnement vélo

Epina-sur-Seine compte plus de 400 places de stationnement vélos répartis sur l'ensemble de la commune. Epina-sur-Seine souhaite augmenter sa capacité de stationnement vélo, notamment aux abords des écoles. La ville effectue ces demandes auprès du territoire Plaine Commune.

Epina-sur-Seine dispose également d'un site Véligo sur le parking de la gare d'Epina-Villetaneuse d'une capacité de 40 places. Véligo consiste en des espaces sécurisés pour les vélos qui sont accessibles avec une

carte Navigo chargée d'un titre de transport valide et d'une souscription auprès du gestionnaire de l'espace. Un projet de Véligo est à l'étude sur le parking de la gare d'Epina-sur-Seine.

2.7.4. Synthèse sur les déplacements

- La RN14, axe structurant et épine dorsale du réseau viaire communal, est à la fois une liaison Est – Ouest entre les quartiers mais aussi une coupure pour les liaisons Nord- Sud. Depuis décembre 2014, grâce à la mise en service du tramway et aux aménagements de voirie, l'effet de cette rupture a été atténué.
- Le tramway a permis une restructuration complète des lignes de bus sur la commune.
- Epina-sur-Seine dispose de plusieurs parkings publics pour une capacité de plus de 400 places auxquelles s'ajoutent l'ensemble du stationnement dans les rues de la ville.
- En dehors des Autolib' la commune ne dispose pas de branchement électrique ou hybride pour l'alimentation en énergie des véhicules.
- De nombreuses places de stationnement vélos sont réparties dans la ville avec pour objectif d'accroître constamment ce nombre.

2.8. Diagnostic : les communications numériques

2.8.1. Les réseaux haut-débit : les infrastructures filaires

Plusieurs technologies permettent un accès à internet, et au moyen de l'offre « triple play » à la téléphonie et à la télévision. Le réseau DSL transmis par le fil de cuivre du téléphone avec un débit limité, le coaxial offrant un débit plus important (jusqu'à 100 Mg/s) et la fibre optique (jusqu'à 2Gb/s, voire plus).

Avant même l'apparition de la technologie DSL, la commune d'Epina-sur-Seine s'est investie dans le développement d'un réseau numérique.

Parallèlement, la technologie ADSL s'était développée à l'initiative de différents opérateurs. Elle a permis une couverture de la commune, avec un débit allant de 2 à 50 Mb/s, selon les zones concernées.

Un bon technologique a été franchi par le déploiement ces dernières années des réseaux haut débit et très haut débit. Ces réseaux recouvrent des technologies différentes (technologies xDSL, FttH en fibre, en câble coaxial et les offres à très haut débit sur le réseau de cuivre fondées sur la technologie VDSL2, lorsque l'abonné est situé suffisamment près de l'équipement actif de l'opérateur pour bénéficier d'un débit égal ou supérieur à 30 Mbits/s).

La commune d'Epina-sur-Seine est éligible à plusieurs de ces technologies.

Sous la pression des pouvoirs publics, le réseau de type « FTTH » (de l'anglais : « Fiber to the Home » qui signifie : fibre optique jusqu'au domicile) a connu un déploiement important dans les zones denses.

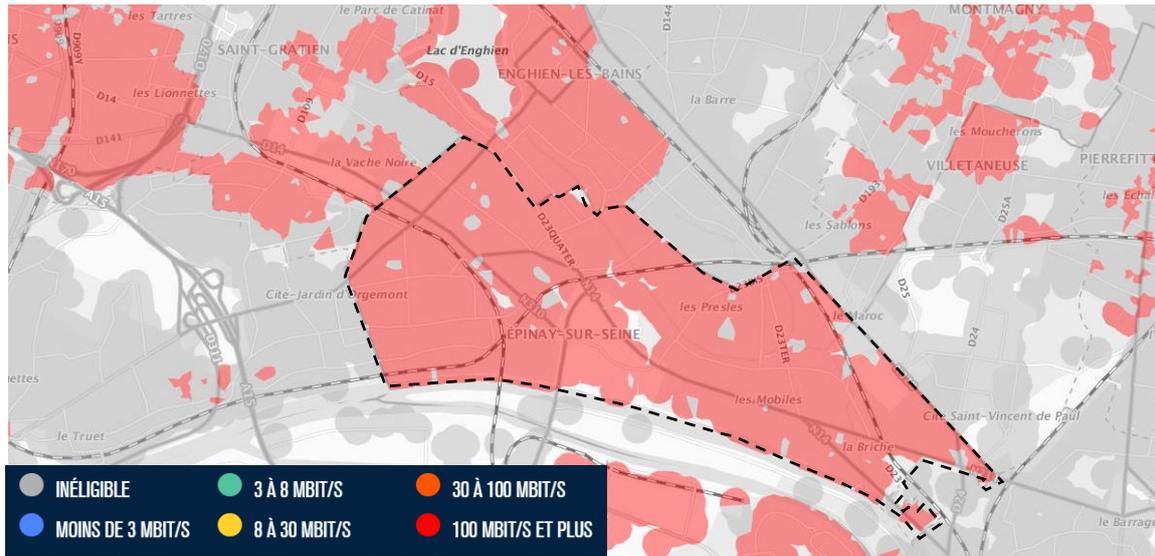
Un réseau FTTH est un moyen d'accès à internet à très haut débit dans lequel la fibre optique se termine au domicile de l'abonné.

Les débits en FTTH actuels peuvent atteindre 2 Gbit/s dans chaque sens, soit des débits 100 fois supérieurs, à ceux accessibles via la boucle locale en ADSL 2+.

Comme pour le câble, cette technologie nécessite la pose de fibres optiques jusque chez l'abonné. Le FTTH est aujourd'hui principalement utilisé dans les zones urbanisées en raison du coût élevé des travaux nécessaires à son déploiement.

La commune d'Epina, incluse dans des zones urbaines très denses, recensées comme prioritaires, a fait l'objet d'un déploiement du « FTTH » de la part de plusieurs opérateurs.

Débit chez l'abonné raccordé à la FTTH



Source : observatoire France Très Haut Débit, données cartographiques 2016

En conclusion, le déploiement des réseaux hauts débit et très hauts débits couvrent de manière satisfaisante la quasi-totalité de la commune. Une attention particulière devra être apportée à sa diffusion dans la zone d'emploi.

2.8.2. Les réseaux de téléphonie

En téléphonie filaire, la commune est particulièrement bien desservie, soit par le réseau cuivre par une offre d'abonnement traditionnelle, soit en dégroupage via le réseau DSL.

Le déploiement de la téléphonie mobile offre aux habitants une très bonne ouverture du territoire. Le service délivré aux utilisateurs n'a fait que croître, compte tenu des progrès considérables dans la technologie des téléphones mobiles et en parallèle des réseaux, permettant un accès de plus en plus rapide à internet.

2.9. Diagnostic : l'analyse de la consommation de l'espace

Occupation du sol en hectares	Surface 2008	Disparition	Apparition	Surface 2012	Bilan
1 Forêts	0,13	0,00	0,00	0,13	0,00
2 Milieux semi-naturels	0,20	0,00	0,50	0,70	0,50
3 Grandes cultures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
4 Autres cultures	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
5 Eau	18,87	0,00	0,00	18,87	0,00
Espaces agricoles, forestiers et naturels	19,20	0,00	0,50	19,70	0,50
6 Espaces verts urbains	46,31	-1,09	0,40	45,63	-0,68
7 Espaces ouverts à vocation de sport	6,35	0,00	0,00	6,35	0,00
8 Espaces ouverts à vocation de tourisme et loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
+ + 9 Cimetières	2,83	-0,05	0,00	2,78	-0,05
10 Autres espaces ouverts	5,74	-1,88	0,22	4,08	-1,66
Espaces ouverts artificialisés	61,23	-3,02	0,62	58,83	-2,40
11 Habitat individuel	135,20	-0,92	1,22	135,50	0,30
12 Habitat collectif	92,80	-3,02	0,95	90,73	-2,07
13 Habitat autre	0,62	0,00	0,00	0,62	0,00
14 Activités économiques et industrielles	37,39	-0,04	0,94	38,29	0,90
15 Entrepôts logistiques	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
16 Commerces	3,43	-1,81	0,00	1,62	-1,81
17 Bureaux	2,33	-0,73	0,00	1,60	-0,73
18 Sport (construit)	2,65	0,00	0,00	2,65	0,00
19 Equipements d'enseignement	26,29	-1,15	0,00	25,13	-1,15
20 Equipements de santé	1,42	0,00	0,00	1,42	0,00
21 Equipements culturels, touristiques et de loisirs	0,00	0,00	0,00	0,00	0,00
22 Autres équipements	9,11	-0,25	0,23	9,09	-0,02
23 Transports	65,08	-14,27	0,02	50,83	-14,25
24 Carrières, décharges et chantiers	1,30	-0,14	20,88	22,04	20,74
Espaces construits artificialisés	377,61	-1,12	3,02	379,51	1,90
Total	458,04	-4,13	4,13	458,04	0

Source : MOS Ile-de-France

Cette évolution est montrée par le MOS (Mode d'occupation du sol) qui est l'atlas cartographique numérique de l'occupation du sol de l'Ile-de-France. Actualisé régulièrement, sa dernière version date de 2012.

Le MOS est un outil unique de suivi et d'analyse de l'évolution de l'occupation des sols franciliens. Réalisé à partir de photos aériennes de toute la région Ile-de-France, le MOS distingue les espaces agricoles, naturels, forestiers mais aussi les espaces urbains (habitat, infrastructures, équipements, activités économiques, etc.) selon une classification en 81 postes.

Selon les données du MOS (tableau détaillé ci-dessus), l'occupation du sol d'Epina-sur-Seine a connu une très légère évolution.

Selon l'évolution du MOS entre 2008 et 2012, Epina-sur-Seine, n'a pas perdu d'espace naturel, au contraire, la commune a gagné 0,50 hectare de terrain en milieux semi-naturels.

La surface des espaces ouverts artificialisés a diminué de 2,40 hectares entre 2008 et 2012.

La surface des espaces construits artificialisés a augmenté de 1,90 hectare.

3. L'ACTUALISATION DES DOCUMENTS SUPRA-COMMUNAUX, PARTIE 2 DU RAPPORT DE PRESENTATION

Le PLU d'Epina sur Seine doit être compatible avec :

- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF),
- Le Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF),
- Le Schéma de Cohérence Territoriale (SCOT),
- Le Contrat de Développement Territorial de Plaine Commune (CDT),
- Le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE) du bassin Seine-Normandie,
- Le Plan Climat Energie (PCE) de Plaine Commune,
- Le Plan Local de Déplacements (PLD) de Plaine Commune,
- Le Programme Local de l'Habitat (PLH) de Plaine Commune,
- La Trame Verte et Bleue de Plaine Commune.

Le PLU de la commune doit prendre en compte :

- Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE),
- Le Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie (SRCAE).

3.1. Le Schéma Directeur de la Région Ile de France (SRIDF)

Le nouveau Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF Ile de France 2030) a été approuvé par décret en Conseil d’État du 27 décembre 2013 à la suite de la mise en révision de celui de 1994 par le décret du 24 août 2011 portant approbation du schéma d’ensemble du réseau de transport public du Grand Paris. Le SDRIF 2030 se donne pour ambition l’établissement d’un modèle urbain compact et intense, solidaire, maillé et multipolaire, tenant tout autant compte des identités et des initiatives locales, que du besoin de cohérence de l’intérêt général pour le long terme.

Les grands objectifs du SDRIF 2013 à l’horizon 2030 sont les suivants :

- L’enrichissement de l’offre de logements par la construction de 70 000 logements (1,5million d’ici 2030, dont 30% de logements sociaux), l’amélioration du parc existant, la création de quartier prenant en compte le besoin en service de proximité,
- Le développement économique par la création de 28 000 emplois par an, à mettre en adéquation avec l’offre de logement,
- Le développement des moyens de transport, grâce à la modernisation du réseau ferré, le prolongement de certaines lignes de métro, la réalisation du Grand Paris Express, le développement des transports collectifs locaux, les aménagements de partage de la voirie, le développement du réseau de liaisons vertes,
- La préservation de l’environnement par le maintien de 89% des espaces agricoles, boisés et naturels dans l’espace rural à l’horizon 2030 et la création de 80 espaces verts d’intérêt régional.

À ce titre, le cœur d’agglomération dont fait partie le département de la Seine-Saint-Denis doit affirmer ses centralités par une production de logements renforcée à proximité des gares (densité augmentée de 15%) et par une amélioration du fonctionnement des pôles d’activité.

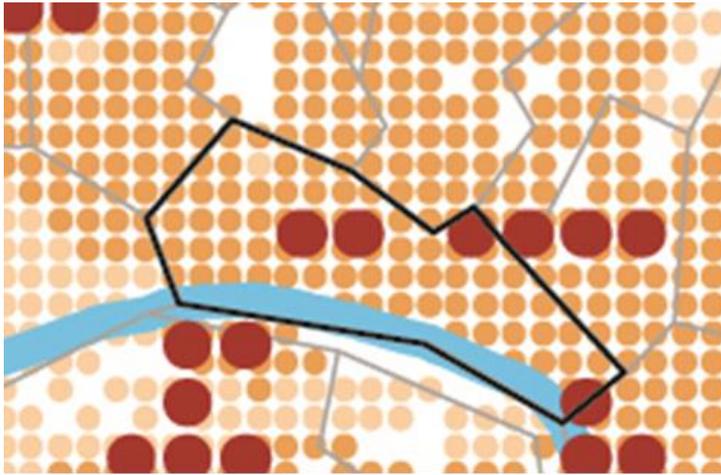
L’ensemble des orientations de portée réglementaire est rassemblé dans le fascicule « orientations réglementaires » du SDRIF.

Ces orientations sont réparties en trois piliers :

- relier-structurer : dispositions relatives aux réseaux de transport, aux équipements et au réseau logistique,
- polariser-équilibrer : dispositions relatives à la densification, la maîtrise de l’étalement urbain,
- préserver et valoriser : dispositions relatives à l’environnement, la trame verte et bleue, la préservation de la biodiversité, les ressources énergétiques et la mise en valeur des paysages.

Le lien entre urbanisme et transports est donc impératif, avec notamment la notion de densification le long des infrastructures de transport performantes, la notion de multifonctionnalité et la notion de la ville des courtes distances entre activités et habitats.

Polariser et équilibrer



Source : SDRIF approuvé le 27 décembre 2013

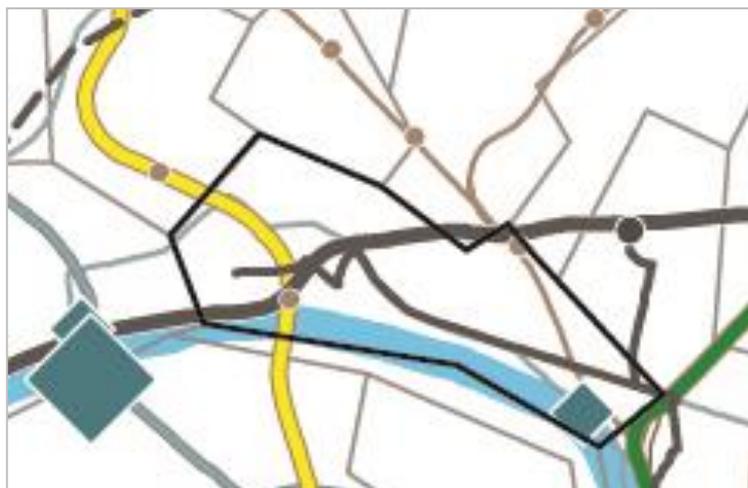


Dans les orientations « Polariser et équilibrer », le SDRIF prévoit pour Epinais-sur-Seine :

- des espaces à densifier à proximité des stations de gare de transport en commun. Ces espaces couvrent toutes les zones urbanisées de la commune. Dans les villes comprenant ce type de secteur, le SDRIF prévoit qu'à l'horizon 2030 les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- des secteurs à fort potentiel de densification :
 - o à l'extrémité Nord des quartiers La Source – Les Presles et Les Béatus – Les Mobiles – La Briche – Blumenthal,
 - o au Nord-Ouest du quartier Centre-ville,
 - o au Sud-est du quartier Cygne-d'Enghien,
 - o au Sud-ouest et centre du quartier Les Econdeaux.

Le PLU est compatible avec les préconisations du SDRIF, puisque des opérations de densification sont prévues grâce au deux OAP sectorielles. Les secteurs choisis pour les OAP sont également conformes au SDRIF.

Relier et structurer



L'armature logistique

- ◆ Site multimodal d'enjeux nationaux
- ◆ Site multimodal d'enjeux métropolitains
- ◆ Site multimodal d'enjeux territoriaux

Epinay sur Seine est desservie par le RER C – Gare d'Épinay sur Seine reliant Paris, Pontoise, Argenteuil, Versailles, Saint-Quentin en Yvelines, Dourdan la Forêt et Saint Martin d'Étampes.

La ville d'Épinay Sur Seine est aussi desservie par la ligne H du Transilien SNCF à la gare d'Épinay-Villetaneuse. Cette ligne relie Paris Gare du Nord à Pontoise.

La gare du Nord est à 17 min de la gare d'Épinay-Villetaneuse via le Transilien et Paris La porte Maillot est à environ 40 min de la gare d'Épinay sur Seine via le RER C.

Epinay sur Seine est aussi traversée par le Tramway 8 (8 arrêts sur le territoire de la ville), mis en service en décembre 2014, reliant la ville au Metro 13 à Saint Denis – Porte de Paris.

Le SDRIF ne prévoit pas de développement de transport en ce qui

Les infrastructures de transport

Les réseaux de transports collectifs	Existant	Projet (tracé)	Projet (Principe de liaison)
	Niveau de desserte national et international	←→	
Niveau de desserte métropolitain	Réseau RER RER A RER B RER C RER D RER E	Nouveau Grand Paris tracé de référence	←→
Niveau de desserte territorial	—	—	←→
Gare ferroviaire, station de métro (hors Paris)	•	•	•
Gare TGV	•	•	•
Les réseaux routiers et fluviaux	Existant	Itinéraire à requalifier	Projet (Principe de liaison)
	Autoroute et voie rapide	—	←→
	Réseau routier principal	—	←→
	Franchissement	—	←→
Aménagement fluvial	—	—	←→

Source : SDRIF approuvé le 27 décembre 2013

Préserver et équilibrer

Dans la thématique « préserver et équilibrer », le SDRIF repère une liaison verte et une continuité écologique. L'objectif est de maintenir ou de créer ces continuités, dont les flèches représentent les segments à enjeu pour pérenniser l'intégralité de la continuité.

Le PLU est en adéquation avec les orientations du SDRIF « Préserver et équilibrer ». En effet, dans le cadre de l'OAP thématique « Trame Verte et Bleue », les orientations du SDRIF ont été prises en compte.

- ▬ Les fronts urbains d'intérêt régional
- Les espaces agricoles
- Les espaces boisés et les espaces naturels
- Les espaces verts et les espaces de loisirs
- * Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer
- ➔ Les continuités
Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)
- Le fleuve et les espaces en eau



3.2. Le Plan des Déplacements Urbain d'Ile de France (PDUIF)

Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF), tel que défini par l'article 28-3 de la loi n°82-1153 du 30 décembre 1982 d'orientation des transports intérieurs (LOTI), est un document de planification et de programmation qui détermine « les principes régissant l'organisation des transports de personnes et de marchandises, la circulation et le stationnement, dans le périmètre de transports urbains ». Dans le cas spécifique de la région d'Ile-de-France, ce plan couvre l'ensemble du territoire régional.

Approuvé par vote du conseil régional d'Ile-de-France le 19 juin 2014, le plan de déplacement urbain d'Ile-de-France (PDUIF) s'est appuyé sur les perspectives tracées par le schéma directeur de la région Ile-de-France (SDRIF) approuvé en 2013.

Le plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) vise à coordonner à l'échelle régionale les politiques des acteurs de la mobilité pour tous les modes de transport (transports collectifs, voiture particulière, deux-roues motorisés, marche et vélo) ainsi que les politiques de stationnement ou encore d'exploitation routière. Il concerne le transport de personnes, le transport de marchandises et les livraisons. Enfin, il aborde aussi la dimension de l'aménagement dans son lien avec la mobilité.

Enjeux et objectifs du PDUIF

L'Ile-de-France est une métropole de 11,6 millions d'habitants au rayonnement mondial tant sur le plan économique que culturel. Chaque jour, ce sont plus de 41 millions de déplacements qui sont réalisés par les Franciliens au sein de la région auxquels s'ajoutent ceux des visiteurs. Concernant le transport de marchandises, chaque année, 360 millions de tonnes de marchandises sont transportées à destination ou en provenance d'Ile-de-France. Le système de mobilité (les réseaux de transport, les pratiques de déplacement) joue ainsi un rôle majeur dans le fonctionnement de la région et la qualité de vie de ses habitants.

Le PDUIF se fixe pour objectif « d'atteindre un équilibre durable entre les besoins de mobilité des personnes et des biens, d'une part, la protection de l'environnement et de la santé et la préservation de la qualité de vie, d'autre part, sous la contrainte des capacités de financement ».

Pour cela, et afin de respecter les réglementations en matière de qualité de l'air et l'engagement national de réduction de 20% de gaz à effet de serre d'ici 2020, le PDUIF vise à réduire de manière significative l'usage de la voiture, des deux-roues motorisés et des poids lourds et, par conséquent, à accroître fortement l'usage des transports en commun et des modes actifs que sont la marche et le vélo. Il vise également à favoriser l'usage, pour le transport de marchandises, de véhicules plus respectueux de l'environnement, de la voie d'eau et du fret ferroviaire.

A horizon 2020, le PDUIF fixe, dans un contexte de croissance globale des déplacements de 7 %, les objectifs quantitatifs suivants :

- une croissance de 20 % des déplacements en transports collectifs,
- une croissance de 10 % des déplacements en modes actifs,
- une diminution de 2 % des déplacements en voiture et deux-roues motorisés.

L'enquête globale transport (EGT) 2010 constitue la référence pour l'évaluation des impacts du PDUIF sur la mobilité.

Une stratégie d'action déclinée en 9 défis et 34 actions

L'atteinte des objectifs du PDUIF nécessite un changement et une amélioration des conditions de déplacements (accroissement, adaptation et optimisation de l'offre de transport), elle nécessite également que ces améliorations soient accompagnées d'évolutions des comportements. Pour cela, le PDUIF fixe 9 défis à relever déterminant 34 actions aux différentes zones géographiques de l'Ile-de-France. Les 9 défis du PDUIF :

- Défi 1 : construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs,
- Défi 2 : rendre les transports collectifs plus attractifs,
- Défi 3 et 4 : redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacement et donner un nouveau souffle à la pratique du vélo,
- Défi 5 : agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés,
- Défi 6 : rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements,
- Défi 7 : rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser le transport par fret ferroviaire et par voie d'eau,
- Défi 8 : construire un système de gouvernance responsabilisant les acteurs pour la mise en œuvre du PDUIF,
- Défi 9 : faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements.

L'application du plan de déplacements urbains dans l'élaboration des PLU

La mise en œuvre du PDUIF implique un grand nombre d'acteurs intervenant à divers niveaux sur la chaîne des déplacements. Les documents d'urbanisme, les plans de circulation, de mise en accessibilité de la voirie, les politiques de stationnement... constituent autant d'outils susceptibles de faire évoluer les mobilités en phase avec les préconisations du PDUIF. Concernant les plans locaux d'urbanisme, le PDUIF comprend à la fois des mesures incitatives et des mesures prescriptives.

Ces mesures portent principalement sur :

1- L'encadrement des normes de stationnement imposées dans les PLU

- réserver une partie des places de stationnement sur la voirie pour les vélos dans les zones urbaines ou à urbaniser des PLU et dans un rayon de 800 m autour des gares à raison de 1 place sur 40 pour le cœur d'agglomération et 1 sur 50 pour l'agglomération centrale (action 4.2).
- prévoir, lors de la rédaction des articles 12 des PLU, des normes minimales de réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles (habitat, bureaux, activités, commerces, industries, équipements publics et établissements scolaires) dans les zones U et AU (action 4.2).
- prévoir une norme plancher de stationnement pour les constructions à destination d'habitation n'excédant pas 1,5 fois le taux de motorisation des ménages sur la commune.
- prévoir des normes maximales de réalisation de places de stationnement pour les voitures dans les constructions nouvelles à destination de bureaux dans les PLU (action 5.3) : l'existence ou non de possibilités de stationnement sur le lieu de travail détermine le choix du mode de transport employé. Il convient donc, conformément aux lois Grenelle, de définir un nombre maximal de place de stationnement à réaliser pour les opérations à usage de bureaux, cette norme devant être inférieure à la norme plafond imposée par le PDUIF. Cette norme constitue un maximum, laissant aux collectivités la possibilité de définir des normes plus contraignantes. La valeur de cette norme « plafond » diffère selon les communes et à l'intérieur des communes par rapport à la proximité ou non d'une gare desservie par des lignes de transports collectifs structurants. Sont considérées comme structurantes les lignes de RER, trains de banlieue, métros, tramway et Tzen, cette disposition étant étendue aux futures lignes de transport dès lors que des mesures de sauvegarde ont été instaurées par les autorités compétentes.
- prévoir des normes de création d'aires de livraison au sein des espaces privés des constructions nouvelles (action 7.4) : pour les commerces : 1 aire de livraison pour 1000 m² de surface de vente et pour les bureaux et activités : une aire de livraison de 100 m² pour 6 000 m² de surface de plancher.

2- La réalisation d'aménagement encourageant une mobilité durable par une meilleure prise en compte de la thématique des déplacements dans les PLU

Si le PLU ne constitue pas un outil d'action directe sur les politiques de mobilités, a contrario des PLD (Plan Local de Déplacements), plans de circulation, réaménagements de voiries... il conditionne, à l'échelle du quartier, les formes prises par l'aménagement urbain. Ces aménagements encouragent ou rendent possible l'utilisation de modes de transports alternatifs à la voiture, la mise en œuvre d'une desserte efficace par les transports en commun, une meilleure cohabitation entre transports motorisés et modes actifs...

Le PDUIF comporte donc des enjeux qui, sans être directement de la compétence d'un PLU, pèsent dans les choix faits lors de l'élaboration de ce dernier :

- analyser les potentiels de développement urbain au regard de la desserte en transports collectifs lors des études préalables : à titre d'exemple, le PDUIF rappelle qu'une consultation du STIF pour les projets d'aménagement de plus de 100 000 m² de SdP (surface de plancher) serait souhaitable (action 1.1) ;
- favoriser un aménagement urbain plus favorable aux modes actifs : aménager des zones de circulation apaisée aux abords des établissements scolaires et dans les communes de plus de 10 000 habitants (action 3/4.1) ; aménager des itinéraires piétons les plus usuels en centre-ville (action 3.1) ; faciliter l'accès à pied et à vélo des pôles d'échanges multimodaux (action 2.5) ; rendre la voirie urbaine cyclable à l'échelle locale (action 4.1) en la reliant au réseau régional structurant et en la développant autour des centre-ville ; résorber les coupures urbaines (action 3/4.2).

3- Le projet de PDUIF rappelle que la prise en compte de ces enjeux doit être faite dans les différentes parties du PLU. Il s'agit donc :

- d'inclure, dans le rapport de présentation, une analyse des territoires en fonction de la desserte en transports collectifs, des itinéraires piétons, vélo et de la hiérarchisation du réseau de voiries ;
- d'intégrer, dans le projet d'aménagement et de développement durable (PADD), les recommandations sur la localisation des secteurs de développement urbain, sur les principes d'intensification urbaine et de conception des quartiers et sur les itinéraires des modes actifs ;
- de traduire concrètement les orientations du PADD dans le zonage du PLU notamment dans la rédaction des articles 6, 7, 9 et 10 en intégrant des dispositions concourant à la définition de formes urbaines plus favorables à l'utilisation des modes actifs.

Le PLU prend en compte les dispositions du PDUIF notamment dans l'article 12 du règlement concernant les prescriptions pour le stationnement des vélos, mais aussi dans le PADD avec un chapitre consacré aux déplacements.

3.3. Le Schéma de Cohérence Territorial (SCoT)

Le SCOT de Plaine Commune a été approuvé le 23 octobre 2007, modifié par délibération du conseil du 15 décembre 2009 et mis en compatibilité le 17 décembre 2013 (par déclaration de projet) par délibération du conseil.

Suite à la délibération du 21 janvier 2014, le SCoT est en révision avec les objectifs suivants :

- Intégrer les objectifs du SDRIF et du CDT de Plaine Commune
- Prendre en compte l'adhésion de la commune de Saint-Ouen
- Intégrer les dispositifs issus de la loi « Grenelle 2 »

Le Document d'Orientations Générales du SCOT actuel est organisé autour de 4 grands principes :

1. Organiser le territoire sur son identité de banlieue populaire

- Valoriser les grands sites patrimoniaux et paysagers,
- Porter un regard sensible sur l'identité du territoire, respecter ses singularités, leur porter attention.

2. L'éco-renouvellement urbain au cœur du développement

- Améliorer la qualité de l'air,
- Prévenir les risques et nuisances,
- Veiller à la diversité et à la qualité du territoire par sa trame verte et bleue, ses paysages et milieux naturels.

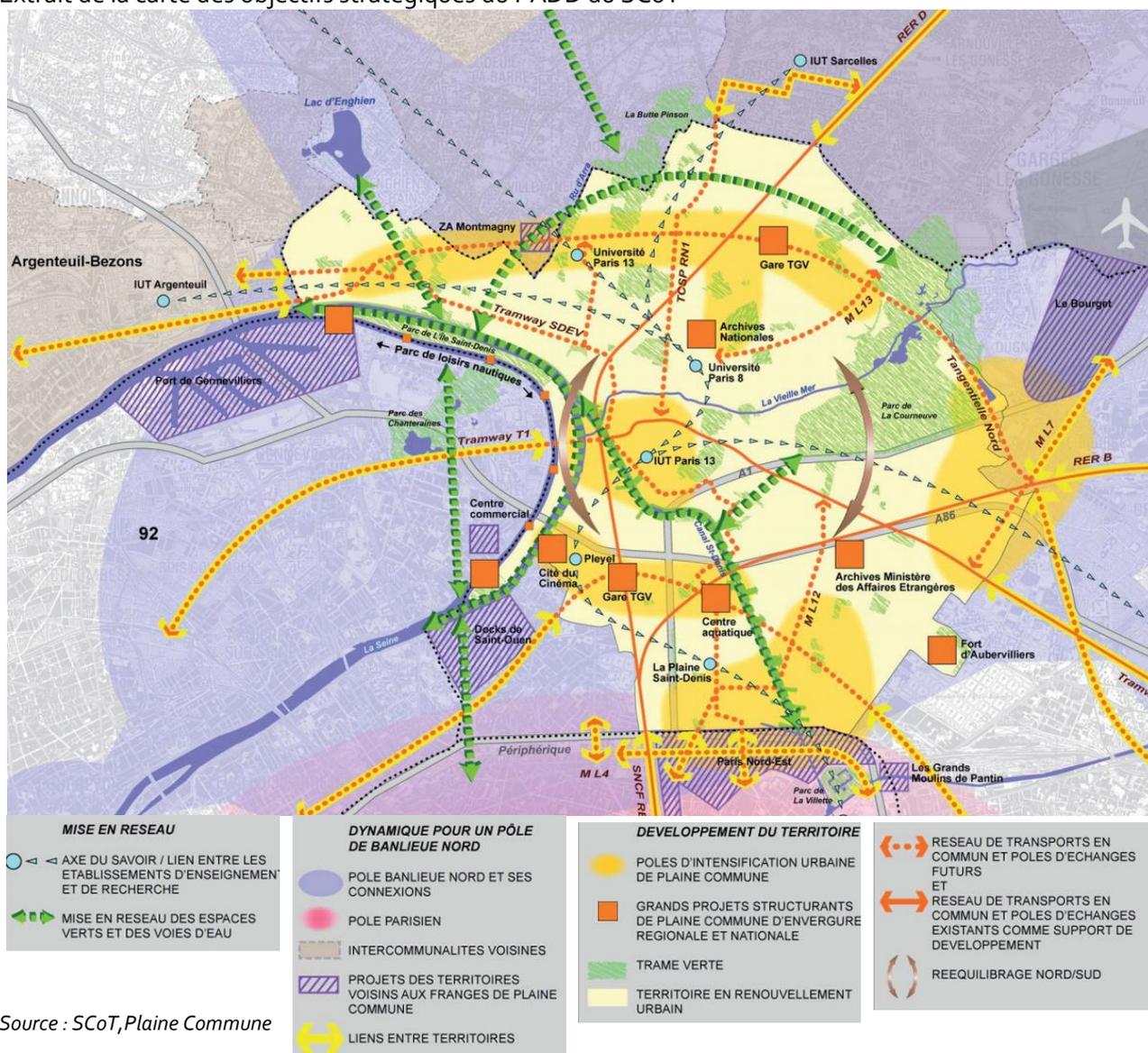
3. Accroître l'intensité urbaine

- Structurer le territoire, ses centralités et le réseau d'équipements et de services autour des pôles d'échange de Transports en Commun,
- Faire évoluer les quartiers vers plus de qualité et de « compacité »,
- Installer les lieux du nouveau développement économique pour favoriser la lisibilité et développer une image active du territoire,
- Autoriser la construction ciblée d'immeubles de grande hauteur.

4. Faire de l'espace public un grand vecteur de la qualité urbaine, de la qualité environnementale et du lien social sur le territoire

- Valoriser les grands axes pour développer de nouveaux usages,
- Construire et remodeler les espaces de proximité et les espaces de la mobilité pour les rendre accueillants pour tous les modes de déplacement et adaptés aux usages,
- Développer les parcours, les liaisons entre quartiers,
- Intégrer les grandes infrastructures dans le fonctionnement urbain,
- Aménager les « interfaces » avec les territoires voisins et valoriser la lisière de Plaine Commune.

Extrait de la carte des objectifs stratégiques du PADD du SCoT



La modification n°3 du PLU n'a pas modifié les orientations du PADD qui restent en accord avec les orientations du SCOT.

Les modifications apportées au règlement sont en adéquation avec le SCOT de Plaine Commune, notamment avec l'objectif de préservation et de restructuration de la trame verte et bleue (OAP thématique).

3.4. Le Contrat de Développement Territorial (CDT) de Plaine Commune

Le projet du Grand Paris

« Le Grand Paris » est un projet urbain, social et économique d'intérêt national qui unit les grands territoires stratégiques de la région d'Ile-de-France, au premier rang desquels Paris et le cœur de l'agglomération parisienne, et promeut le développement économique durable, solidaire et créateur d'emplois de la région capitale.

Il vise à réduire les déséquilibres sociaux, territoriaux et fiscaux au bénéfice de l'ensemble du territoire national. Les collectivités territoriales et les citoyens sont associés à l'élaboration et à la réalisation de ce projet.

Pour accompagner le développement économique et urbain de la région, la loi relative au Grand Paris prévoit la construction annuelle de 70 000 logements en Ile de France géographiquement et socialement adaptés et qui contribuent à la maîtrise de l'étalement urbain. Le projet du Grand Paris s'appuie sur la création d'un réseau de transport public de voyageurs dont le financement des infrastructures est assuré par l'Etat.

Ce réseau s'articule autour de contrats de développement territorial (CDT), définis et réalisés conjointement par l'Etat, les communes et leurs groupements.

Le Contrat de Développement Territorial CDT Plaine Commune

Les CDT sont des outils destinés à élaborer et à mettre en œuvre, dans une démarche contractuelle et partenariale, sur le long terme, des projets de développement sur les territoires stratégiques du Grand Paris. Le décret du 24 juin 2011 relatif aux CDT en précise le contenu.

Le Grand Paris est un projet qui vise à positionner l'agglomération parisienne en tant que grande métropole du 21^{ème} siècle, d'envergure européenne et mondiale.

Au travers de la démarche du Grand Paris qui ambitionne de développer des pôles économiques majeurs autour de Paris, les signataires du CDT de Plaine Commune 2014-2030 souhaitent promouvoir « Le territoire de la culture et de la création ». Le CDT définit des objectifs, des priorités et un plan d'action précis sur 5 grands domaines :

- La mobilité : projet de transports en commun, système routier et autoroutier, stationnement, mobilités actives (marche, vélo,...),
- L'habitat : construction et réhabilitation des logements,
- L'aménagement du territoire : organisation de la ville, construction de nouveaux quartiers, espaces publics, espaces verts, équipements et services de proximité,
- Le développement économique (entreprises et emplois) et le développement social (insertion, éducation, formation),
- La culture et la création en tant que dimension transversale constituant le fil rouge du projet. Celles-ci seront prégnantes dans l'ensemble des politiques publiques mises en œuvre, donnant à voir les atouts et les richesses du territoire.

La modification du PLU répond à l'objectif de création de logements sur la commune d'Epina y Sur Seine par la densification de deux secteurs de la ville (avenues Joffre et Enghien) qui font l'objet d'OAP sectorielles.

3.5. Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SDAGE)

Epina y sur Seine est située dans le bassin hydrographique de Seine Normandie dont le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion de l'Eau (SDAGE) a été approuvé le 20 novembre 2009. Le SDAGE a fait l'objet en 2013 d'une mise à jour de l'état des lieux du bassin. Ce dernier a servi de base à la préparation du SDAGE et du programme de mesure pour la période 2016-2021.

Le Comité de bassin Seine-Normandie a adopté le 5 novembre 2015 le SDAGE 2016-2021 et émis un avis favorable sur le programme de mesure, ce qui rend effective la mise en œuvre du SDAGE à compter du 1^{er} janvier 2016.

Avec ce nouveau plan de gestion, sont tracées, pour les six prochaines années, les priorités politiques de gestion durable de la ressource en eau sur le bassin, priorités ambitieuses mais qui restent réalistes.

Le SDAGE vise l'atteinte du bon état écologique pour 62% des rivières (contre 39% actuellement) et 28% de bon état chimique pour les eaux souterraines.

Le SDAGE 2016-2021 compte 44 orientations et 191 dispositions qui sont organisées autour de grands défis comme :

- la diminution des pollutions ponctuelles des milieux ;
- la diminution des pollutions diffuses ;
- la protection de la mer et du littoral ;
- la restauration des milieux aquatiques ;
- la protection des captages pour l'alimentation en eau potable ;
- la prévention du risque d'inondation.

Le PLU prend en compte, dans le règlement, la gestion optimale de la ressource en eau : récupération et/ou rétention des eaux pluviales ainsi que les risques liés à l'inondation par ruissellement.

3.6. Le Plan Climat Energie (PCE) de Plaine Commune 2010-2020

Le PCE de Plaine Commune a été adopté le 23 mars 2010 et sa cible prioritaire est la réduction des émissions de gaz à effet de serre de 20% d'ici à 2020. Le PCE contient un plan d'action comprenant 14 fiches :

- N°1 : Réduire les émissions de gaz à effet de serre dans le patrimoine privé existant et lutter contre la précarité énergétique.
- N°2 : Réduire les émissions de gaz à effet de serre du parc locatif social et lutter contre la précarité énergétique.
- N°3 : Réduire les émissions de gaz à effet de serre du tertiaire privé existant.
- N°4 : Anticiper les normes énergétiques pour toutes les constructions neuves.
- N°5 : Gestion exemplaire du patrimoine public, réduction des émissions de GES et des consommations énergétiques.
- N°6 : Amélioration de l'efficacité énergétique de l'éclairage public.
- N°7 : Aménager le territoire de manière à réduire les déplacements contraints ou consommateurs d'énergie fossile.
- N°8 : Soutien à la mise en place de plans de déplacements des entreprises, établissements publics et administrations.
- N°9 : Développer la marche à pied et à l'usage du vélo.
- N°10 : Création d'espaces logistiques urbains et réglementation de la circulation des poids lourds.
- N°11 : Sensibiliser à la gestion éco-citoyenne des déchets ménagers (tri et valorisation).
- N°12 : Soutien et animation du Réseau des entreprises éco-industrielles.
- N°13 : Développement des énergies renouvelables
- N°14 : Adaptation au changement climatique

Ce PCE a été réactualisé en 2015, par la signature de la « résolution d'engagements partagés pour la sauvegarde du climat et l'amélioration du cadre de vie à Plaine Commune ». Ce texte donne des objectifs à moyen-long terme de réduction des émissions de gaz à effet de serre, et énonce les orientations stratégiques du territoire pour y parvenir (lier les réponses aux urgences climatiques et sociales, réduire la pollution de l'air...).

Le PLU prend en compte les prescriptions du PCE de Plaine Commune, puisque des dispositions en faveur des performances énergétiques ont été ajoutées à l'article 15 du règlement, notamment le raccordement au réseau de chaleur et la mise en place d'une isolation performante. Ces dispositions permettront de diminuer la consommation et ainsi réduire l'émission de gaz à effet de serre.

3.7. Le Plan Local de Déplacements (PLD) de Plaine Commune

Adopté en 2008, le premier PLD de Plaine Commune avait mis en évidence le rôle essentiel de la marche, du vélo et des transports en commun. Le PLD a été révisé en 2016.

Le Plan local de déplacements 2016 - 2020 identifie les difficultés de déplacements existantes et les actions pour faciliter la mobilité des habitants, salariés et usagers du territoire, dans le respect de l'environnement et de la santé de chacun.

La marche et le vélo sont au cœur du PLD, à travers le Plan Marche et le Plan Vélo. L'objectif est de développer l'usage au quotidien de ces modes de déplacement. Pour y parvenir, des aménagements d'espace public, de nouveaux services et des actions de sensibilisation sont mis en place.

Aussi, entre 2019 et 2025, les sept gares du métro du Grand Paris Express renforceront encore l'offre du réseau de transport déjà importante sur le territoire. L'objectif est de travailler pour que ces gares soient ouvertes sur la ville et qu'elles permettent à tous les usagers de les rejoindre facilement dans des conditions de confort et de sécurité améliorées. Dans ce contexte, pour mieux préserver l'environnement, il est essentiel de se donner des objectifs ambitieux : diminuer le trafic automobile et augmenter l'utilisation des modes de déplacement alternatifs.

Le PLD s'organise autour de 4 axes déclinés en plusieurs orientations :

- Axe n°1, favoriser les déplacements à pied et à vélo : mettre en œuvre le plan marche, améliorer l'accessibilité aux personnes à mobilité réduite, accélérer la mise en œuvre du plan vélo,
- Axe n°2, rendre les transports collectifs plus attractifs : densifier et consolider le réseau de transport structurant, aménager des pôles d'échanges de qualité, faciliter la circulation des bus, renforcer l'offre sur les lignes de bus à enjeux,
- Axe n°3, maîtriser la circulation automobile et le stationnement : hiérarchiser et pacifier le réseau de voirie, décliner le plan communautaire de stationnement dans chaque ville, encourager un nouveau rapport à l'automobile,
- Axe n°4, rationaliser l'organisation du transport de marchandises : optimiser les conditions de livraison.

Le plan marche

Trois actions sont définies dans le plan marche :

- la résorption des points durs piétons : faciliter et développer la pratique de la marche, réduire les déplacements de courte distance en voiture, prioriser les aménagements en fonction des usages,
- la signalétique dédiée aux piétons afin de faciliter l'orientation des habitants, d'inciter à la pratique de la marche,
- le plan piéton grand public afin de faciliter l'orientation des habitants, d'inciter à la pratique de la marche.

Le plan vélo

Le plan vélo a pour but de réaliser un réseau d'itinéraires cyclables à l'échelle du territoire, en favorisant les connexions entre les différentes villes et les principales zones d'activités (professionnelles, éducatives, commerciales, culturelles ...). Le plan comprend en outre une politique globale de prise en compte des besoins des cyclistes en matière de stationnement, de services et d'informations.

Le PLU prend en compte ces orientations notamment dans les Orientations d'Aménagement et de Programmation avec la volonté de matérialiser un accès sur les berges de la Seine 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 plus 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 le long de l'allée du Saut Du Loup.

3.8. Le Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune

Le Programme Local de l'Habitat 2016-2021 est le troisième PLH de Plaine Commune après ceux de 2005-2009 et 2010-2015.

Le PLH 2016-2021 s'inscrit dans le prolongement des orientations du dernier document. Il s'adapte au nouveau contexte métropolitain et aux engagements inscrits dans le CDT de Plaine Commune, le SCOT et l'ensemble des documents de planification.

Les orientations du PLH 2016-2021 sont les suivantes :

- Produire une offre de logements diversifiée pour répondre aux besoins des habitants du territoire (favoriser les parcours résidentiels des familles, répondre aux besoins de décohabitation, satisfaire la demande locale importante), aux impératifs de transition énergétique et pour accueillir les actifs travaillant dans le territoire.
- Renforcer les outils de maîtrise pour produire des logements accessibles aux habitants du territoire.
- Favoriser la diversité sociale et les équilibres sociaux entre les villes et les quartiers.
- Poursuivre la requalification de l'habitat indigne, le redressement des copropriétés dégradées en maîtrisant mieux les consommations énergétiques et répondre aux problématiques émergentes dans le parc privé.
- Prendre en compte tous les besoins du territoire et de ses habitants dans leur diversité.
- Suivre et évaluer la mise en œuvre du PLH.

Le PLU est en cohérence avec les orientations prescrites par le Programme Local de l'Habitat de Plaine Commune.

3.9. La trame Verte et Bleue de Plaine Commune

La Trame Verte et Bleue (TVB) de Plaine Commune est actuellement en cours d'élaboration. Son objectif est de préserver, de développer et d'améliorer la biodiversité en luttant contre la fragmentation, la perte de surface et la dégradation des espaces à caractère naturel en restaurant un réseau de continuités écologiques favorables aux déplacements des espèces.

Les objectifs suivants ont été affichés lors des différentes phases d'élaboration du document :

- Préserver les noyaux primaires et les noyaux secondaires les plus vastes, et tout particulièrement les grands parcs comme le Parc G. Valbon, la Butte Pinson, le Parc de la Légion d'honneur, l'espace agricole des Tartres... mais aussi des parcs de surfaces plus limitées, comme le chapelet des parcs à Epinay-sur-Seine, le Parc de la République... ainsi que les bords de Seine et du Canal Saint-Denis. Cela passera par une politique de planification volontariste et par des choix d'aménagement préservant et mettant en valeur chacun des secteurs.
- Conserver et améliorer les corridors fonctionnels et peu fonctionnels, dans un travail fin d'analyse systématique des zones relais et des archipels concernés pour élaborer les projets d'aménagement et définir les modes de gestion en place.
- Faire vivre la trame bleue de la Seine, autour du canal et par la création de quelques zones humides par réouverture des anciens rus comme le ru d'Arras ou la Vieille mer et la constitution de noues humides. La cohérence d'ensemble ne devra pas résulter du seul opportunisme de projets, mais aussi d'un respect du fonctionnement écologique.
- Assurer une disponibilité et une proximité adaptées des espaces de nature aux habitants de Plaine Commune par la mise à disposition de lieux de nature et d'espaces verts de proximité comme plus

éloignés ayant des usages et des représentations sociales différents. La TVB est le support de circulation des animaux comme des hommes.

- Maintenir et diversifier les habitats favorables aux guildes écologiques locales et les relais ponctuels à travers une gestion adaptée des différents espaces publics et privés.

La TVB de Plaine Commune a été prise en compte lors de la modification du PLU. En effet, une OAP thématique est entièrement dédiée à la Trame Verte et Bleue qui vise à protéger les bords de Seine, intégrer une trame verte dans les deux OAP sectorielles, préserver les cœurs d'îlot dans la zone pavillonnaire.

3.10. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

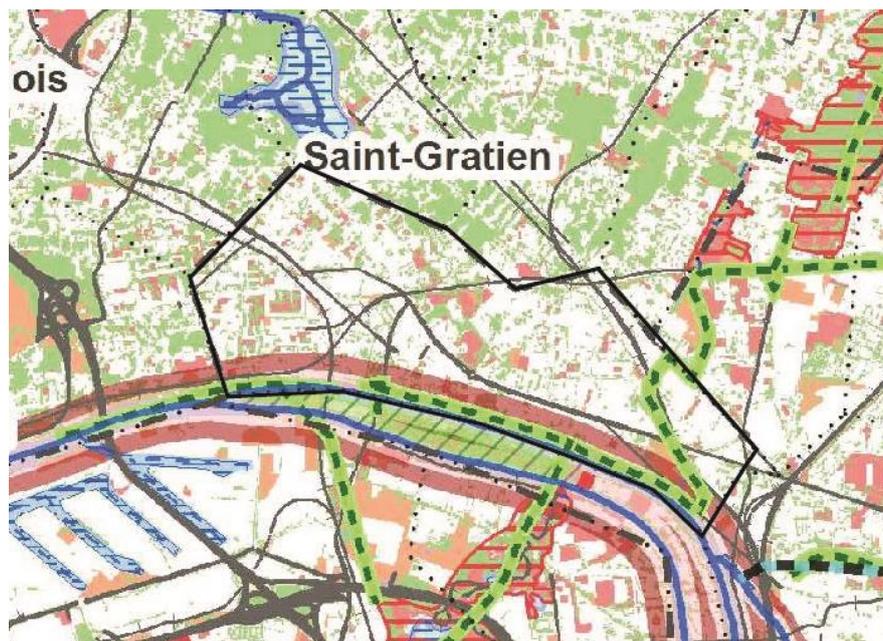
Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) d'Ile-de-France a été adopté par le préfet de région le 21 octobre 2013 et constitue le volet régional de la trame verte et bleue. A ce titre, il vise à :

- Identifier les composantes de la trame verte et bleue (réservoirs de biodiversité, corridors, cours d'eau et canaux, obstacles au fonctionnement des continuités écologiques) ;
- Identifier les enjeux régionaux de préservation et de restauration des continuités écologiques, et définir les priorités régionales à travers un plan d'action stratégique ;
- Proposer les outils adaptés pour la mise en œuvre de ce plan d'action pour la préservation et la restauration des continuités écologiques.

Il a pour objet principal :

- la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- la préservation des continuités écologiques vise le maintien de leur fonctionnalité ;
- la remise en bon état des continuités écologiques vise l'amélioration ou le rétablissement de leur fonctionnalité.

Extrait de la carte de la trame verte et bleue des départements de Paris et de la petite couronne



Les changements apportés lors de la modification du PLU sont en adéquation avec le Schéma Régional de Cohérence Ecologique d'Île-de-France.

L'OAP thématique Trame Verte et Bleue a aussi pris en compte les orientations de ce document.

En effet, elle prévoit la valorisation et la restauration des berges de Seine, la préservation des cœurs d'îlots, la création d'une continuité écologique sur le secteur de l'avenue Joffre... Le règlement est rédigé de façon à permettre la mise en place de ces objectifs notamment par la mise en place de bandes constructible et non constructible.

<p>CORRIDORS À PRÉSERVER OU RESTAURER</p> <p>Principaux corridors à préserver</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors de la sous-trame herbacée <p>Corridors alluviaux multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Principaux corridors à restaurer</p> <ul style="list-style-type: none"> Corridors de la sous-trame arborée Corridors des milieux calcaires <p>Corridors alluviaux multitrames en contexte urbain</p> <ul style="list-style-type: none"> Le long des fleuves et rivières Le long des canaux <p>Réseau hydrographique</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau à préserver et/ou à restaurer Autres cours d'eau intermittents à préserver et/ou à restaurer <p>Connexions multitrames</p> <ul style="list-style-type: none"> Connexions entre les forêts et les corridors alluviaux Autres connexions multitrames 	<p>ÉLÉMENTS FRAGMENTANTS À TRAITER PRIORITAIREMENT</p> <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame arborée</p> <ul style="list-style-type: none"> Coupures des réservoirs de biodiversité par les infrastructures majeures ou importantes Principaux obstacles Points de fragilité des corridors arborés <p>Obstacles et points de fragilité de la sous-trame bleue</p> <ul style="list-style-type: none"> Cours d'eau souterrains susceptibles de faire l'objet d'opérations de réouverture Obstacles à traiter d'ici 2017 (L. 214-17 du code de l'environnement) Obstacles sur les cours d'eau Secteurs riches en mares et mouillères recoupés par des infrastructures de transport Milieux humides alluviaux recoupés par des infrastructures de transport
<p>ÉLÉMENTS À PRÉSERVER</p> <ul style="list-style-type: none"> Réservoirs de biodiversité Milieux humides 	<p>AUTRES ÉLÉMENTS D'INTÉRÊT MAJEUR pour le fonctionnement des continuités écologiques</p> <ul style="list-style-type: none"> Secteurs de concentration de mares et mouillères Mosaïques agricoles Lisières agricoles des boisements de plus de 100 ha situés sur les principaux corridors arborés
<p>CONTINUITÉS EN CONTEXTE URBAIN</p> <ul style="list-style-type: none"> Autres secteurs reconnus pour leur intérêt écologique Liaisons reconnues pour leur intérêt écologique 	
<p>OCCUPATION DU SOL</p> <p>Boisements</p> <ul style="list-style-type: none"> Boisements Formations à caractère prairial Friches Jardins et espaces verts Cultures Plans d'eau Bassins Tissu urbain Limites départementales <p>Infrastructures de transport</p> <ul style="list-style-type: none"> Infrastructures routières majeures Infrastructures ferroviaires majeures Infrastructures routières importantes Infrastructures ferroviaires importantes 	

Source : SRCE

3.11. Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE)

Le Schéma Régional Climat Air Energie (SRCAE) d'Ile-de-France, de 2012, a été élaboré conjointement par les services de l'Etat (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie - DRIEE), du conseil régional et de l'ADEME, sous le pilotage du préfet de région et du président du conseil régional, en associant de multiples acteurs du territoire dans un riche processus de concertation.

Il fixe 17 objectifs et 58 orientations stratégiques pour le territoire régional en matière de réduction des consommations d'énergie et des émissions de gaz à effet de serre, d'amélioration de la qualité de l'air, de développement des énergies renouvelables et d'adaptation aux effets du changement climatique.

Le SRCAE fixe aux horizons 2020 et 2050 trois grandes priorités régionales en matière de climat, d'air et d'énergie :

- le renforcement de l'efficacité énergétique des bâtiments avec un objectif de doublement du rythme des réhabilitations dans le tertiaire et de triplement dans le résidentiel,
- le développement du chauffage urbain alimenté par des énergies renouvelables et de récupération, avec un objectif d'augmentation de 40 % du nombre d'équivalent logements raccordés d'ici 2020,
- la réduction de 20 % des émissions de gaz à effet de serre du trafic routier, combinée à une forte baisse des émissions de polluants atmosphériques (particules fines, dioxyde d'azote).

Par ailleurs, conformément à l'article L. 101-2 alinéa 7 du code de l'urbanisme, le PLU doit déterminer les conditions permettant d'assurer, dans le respect des objectifs du développement durable, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie, la production énergétique à partir de sources renouvelables ainsi que la préservation de la qualité de l'air.

La maîtrise de la consommation énergétique et le développement des énergies renouvelables constituent un enjeu économique et un enjeu écologique majeur pour la sauvegarde des ressources naturels et pour lutter contre le changement climatique.

Un levier : les réseaux de chaleur et la valorisation des énergies renouvelables

Les réseaux de chaleur constituent le meilleur moyen de réduire les émissions de gaz à effet de serre et de valoriser, à grande échelle, les énergies renouvelables (biomasse et géothermie) et de récupération (chaleur des usines d'incinération des ordures ménagères) disponibles sur le territoire.

Le développement des réseaux de chaleurs a vocation à être mis en œuvre au bénéfice du projet de territoire porté par la collectivité tant sur les quartiers existants que sur les territoires en développement.

Dans le contexte d'Epinay-sur-Seine, l'isolation thermique des bâtiments et le développement des réseaux de chaleur sont notamment les deux pistes principales pour répondre rapidement à ces enjeux.

Les normes en vigueur

Dans le cadre de la réhabilitation, la typologie du bâti influe fortement sur les consommations mais également sur le type de solutions techniques à mettre en œuvre.

Conformément au décret n°2010-1269 du 26 octobre 2010 relatif aux caractéristiques thermiques et à la performance énergétique des constructions, la RT 2012 s'applique à tous les permis de construire déposés à compter du 28 octobre 2011 pour certains bâtiments neufs du secteur tertiaire (bureaux, bâtiments d'enseignement primaire et secondaire, établissements d'accueil de la petite enfance) et les bâtiments à usage d'habitation construits en zone ANRU.

La RT 2012 s'applique également pour tous les autres bâtiments neufs à usage d'habitation faisant l'objet d'une demande de permis de construire déposée à partir du 1^{er} janvier 2013.

En vertu des articles R.111-20-1 et R.111-20-2 du code de la construction et de l'habitation, toute demande de permis de construire concernée par la RT 2012 doit comporter l'attestation de prise en compte de la réglementation thermique et de réalisation d'une étude de faisabilité relative aux approvisionnements en énergie des bâtiments.

Le PLU prend en compte les dispositions du SRCAE notamment avec l'intégration de l'article 15 relatif aux performances énergétiques et environnementales (raccordement au réseau de chaleur et la mise en place d'une isolation performante, permettant de réduire la consommation), à la préservation des cœurs d'îlots verts en zone pavillonnaire, par la mise en place de bandes constructibles.

3.12. Les autres documents pris en compte

Le Schéma de Cohérence Commerciale (SCOM) du territoire de Plaine Commune élaboré en 2002 et adapté en 2006 qui prévoit les orientations suivantes :

- Maitriser le développement de l'appareil commercial,
- Limiter le développement des cellules commerciales en dehors des pôles,
- Pérenniser et conforter les trois niveaux d'offre commerciale.

Le Plan Communautaire pour l'Activité et l'Emploi (PCAE) élaboré en 2006 et actualisé en 2014 qui prévoit les orientations suivantes :

- Orienter l'immobilier d'entreprises pour contribuer à l'implantation d'activités diversifiées (diversité des filières et tailles),
- Contribuer à la définition des orientations stratégiques des acteurs institutionnels : Etat, Région, Conseil Général,
- Renforcer la cohérence dans l'accueil des publics, améliorer la visibilité de son action via des espaces d'insertion/emploi territorialisé,
- Démultiplier l'impact de l'action publique notamment en termes de personnes accueillies,
- Mobiliser l'ensemble des ressources et acteurs du territoire pour une politique de l'emploi.

Ces orientations sont ensuite déclinées en plusieurs orientations stratégiques.

L'étude d'Urban Eco datant de Novembre 2014 intitulée « Diagnostic des inventaires de la biodiversité ». Cette étude a été prise en compte notamment pour l'élaboration de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation thématique Trame Verte et Bleue.

L'étude de vulnérabilité de Plaine Commune qui s'organise autour de trois axes et dont les orientations sont inscrites dans le tableau ci-dessous.

Axe d'adaptation	Leviers d'adaptation
Agir sur le bâti	Prendre en compte les conséquences du changement climatique dans les projets de construction/rénovation
	Maintenir, améliorer et réhabiliter les dispositifs existants limitant la chaleur des bâtiments
	Favoriser la végétalisation des bâtiments (façades et alentours) et toitures
	Aménager les bâtiments et leurs parcelles pour retenir et infiltrer l'eau de pluie
Agir sur l'espace public	Aménager des espaces de fraîcheur dans la rue, les places et les espaces verts
	Privilégier la végétalisation des rues et des places et prendre en compte la couleur des surfaces si la minéralisation est non négociable
	Prolonger la durée d'ouverture des espaces verts et des piscines en période de forte chaleur
	Remettre l'eau en surface dans la ville pour gérer les eaux de pluies
	Utiliser l'eau du canal pour l'arrosage et favoriser la densité et la variété des végétaux
Agir sur et auprès de la population	Sensibiliser tous les acteurs aux enjeux soulevés par le changement climatique pour inciter à l'adoption de comportements vertueux et solidaires
	Optimiser les plans de canicule à l'échelle de Plaine Commune
	Inventorier, faire connaître et rendre accessible les espaces de fraîcheur sur le territoire
	Recenser les personnes fragiles et mettre en place un dispositif préventif de sensibilisation et protection
	Donner un cadre de travail aux agents PCO intervenant à l'extérieur en cas de forte chaleur
	S'appuyer sur le savoir des populations originaires des pays chaud pour diffuser les comportements vertueux en situation de canicule et développer une culture de la chaleur

4. LES INDICATEURS DE SUIVI, RAPPORT DE PRESENTATION PARTIE 2

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du Plan Local d'Urbanisme ou la dernière délibération portant révision de ce plan, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale procède à une analyse des résultats de l'application de ce plan au regard de la satisfaction des besoins en logements et, le cas échéant, de l'échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant sur l'opportunité de réviser ce plan.

Les indicateurs de suivis retenus pour le PLU d'Epina-sur-Seine sont présentés dans le tableau ci-dessous.

Thèmes	Indicateurs possibles	Outils et périodicité
Logements	Localisation de la construction	Permis de construire, bilan annuel
	Consommation d'espace et densité	
	Nombre de logements produits	
	Financement des logements (accession, locatif, sociaux)	
	Typologie des formes de logements produites (individuel, individuel groupé, collectif,...)	
	Evolution de la part du logement social	
Population	Evolution de la démographie	INSEE, en fonction de la publication des chiffres
	Taille des ménages de la population communale	
Développement économique	Localisation de la construction	Permis de construire, bilan annuel
	Nature de l'économie créée (commerce, bureaux, artisanat,...)	
	Nombre d'emploi créés	
Equipements publics	Etat d'occupation des équipements	Ville, bilan annuel
	Evaluation des besoins	
Mobilités et déplacements	Part des ménages comptant au moins une voiture	INSEE, en fonction de la publication des chiffres
	Evolution de la desserte en transports collectifs	Ville, à l'échéance du PLU
	Nombre de zones 30, de zones de rencontre et d'aires piétonnes	
	Longueur des aménagements cyclables	
	Nombre d'emplacements vélos dans les gares, les espaces publics ou à proximité.	
Environnement	Consommation des espaces naturels et forestiers	IAUIDF et permis de construire, bilan annuel
	Consommation des espaces verts urbains	
	Densité des espaces d'habitat	
	Evolution du tonnage des déchets	Service compétent, ville, bilan annuel
	Evolution du pourcentage de déchets recyclés	
	Suivi des pratiques énergétiques	Ville, bilan à l'échéance du PLU

5. LES JUSTIFICATIONS DES EVOLUTIONS APPORTEES DANS LA MODIFICATION N°3

5.1. Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

Le PADD est inchangé comme indiqué à l'article 1.3 de la notice explicative. Le PLU avec l'ensemble des modifications apportées est compatible avec le PADD.

5.2. Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)

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

L'orientation spécifique d'aménagement « Centre-ville » est supprimée étant donné que les opérations liées à ces orientations ont été achevées.

Trois nouvelles OAP (deux sectorielles et une thématique) ont été créées : les deux OAP sectorielles concernent les secteurs Avenue d'Enghien et Avenue Joffre (zone Ulm) ; l'OAP thématique porte sur la Trame Verte et Bleue. Les deux secteurs correspondant aux deux OAP sectorielles ont été retenus par rapport au potentiel de développement urbain que présentent les zones Ulm de la commune. Les orientations élaborées dans le cadre de ces OAP sont exposés ci-après.

5.2.1. OAP Avenue d'Enghien

L'OAP vise la requalification et la densification de la zone tout en conservant une mixité fonctionnelle déjà présente. Ainsi, l'objectif est d'apporter une qualité urbaine grâce à des orientations et une programmation adaptées au site.

L'OAP Enghien se situe au Nord de la commune, aux limites communales avec Enghien-les-Bains et Deuil-la-Barre, dans le quartier des Econdeaux, il s'agit d'un site stratégique de la commune puisque :

- Il est situé sur une avenue structurante qui relie la commune d'Epina-sur-Seine et la commune d'Enghien-les-Bains,
- Il est en zone Ulm du PLU qui présente un potentiel de développement et de renouvellement urbain,
- une voie ferrée existe au Sud,
- la proximité du parc des Econdeaux au Nord-Est constitue un espace public de qualité,
- aux alentours de l'OAP existent des équipements d'éducation, des commerces et des activités le long de l'avenue d'Enghien et de la rue Ormesson.

Le site de l'OAP se caractérise par un paysage urbain varié. Il regroupe les fonctions suivantes :

- des équipements liés à l'éducation, le long de la rue des Saules au sud du site de l'OAP ;
- des commerces et des activités différentes sur plusieurs parcelles, entre l'avenue d'Enghien à l'ouest et la rue des Saules à l'est ;
- des logements collectifs à l'est du site à côté du Parc des Econdeaux, et au nord sur la rue d'Ormesson ;
- des maisons individuelles le long de la rue d'Ormesson et de l'avenue d'Enghien côté ouest.

Le site est marqué par la présence du Parc des Econdeaux, un espace vert ouvert au public qui offre une qualité paysagère et un cadre de vie agréable. Cet endroit procure une sensation d'apaisement et de calme qu'on ne retrouve pas sur l'avenue d'Enghien.

L'OAP sectorielle avenue d'Enghien propose des orientations d'aménagement qui s'appuient sur différents principes afin d'améliorer le fonctionnement du site et de préserver la zone d'activité présente.

Les orientations d'aménagement sont fondées sur les principes suivants en réponse aux orientations du PADD :

1. Un programme mixte mélangeant activités et logements en cohérence avec les orientations du PADD.

L'OAP prévoit l'implantation d'un programme mixte dans lequel logements et activités se mélangent afin de maintenir la mixité fonctionnelle déjà présente dans la zone.

Cela rentre en cohérence avec les orientations du PADD de la commune qui cherchent à « assurer le développement économique » tout en accompagnant le développement urbain.

2. Un projet rythmé et en mouvement dans lequel l'OAP propose de rompre la monotonie en créant des discontinuités à la fois dans les hauteurs des bâtiments et dans les façades. Ainsi, pour les programmes de logements, la hauteur des bâtiments est différente si la construction est implantée dans la première bande de constructibilité ou dans la seconde bande de constructibilité.

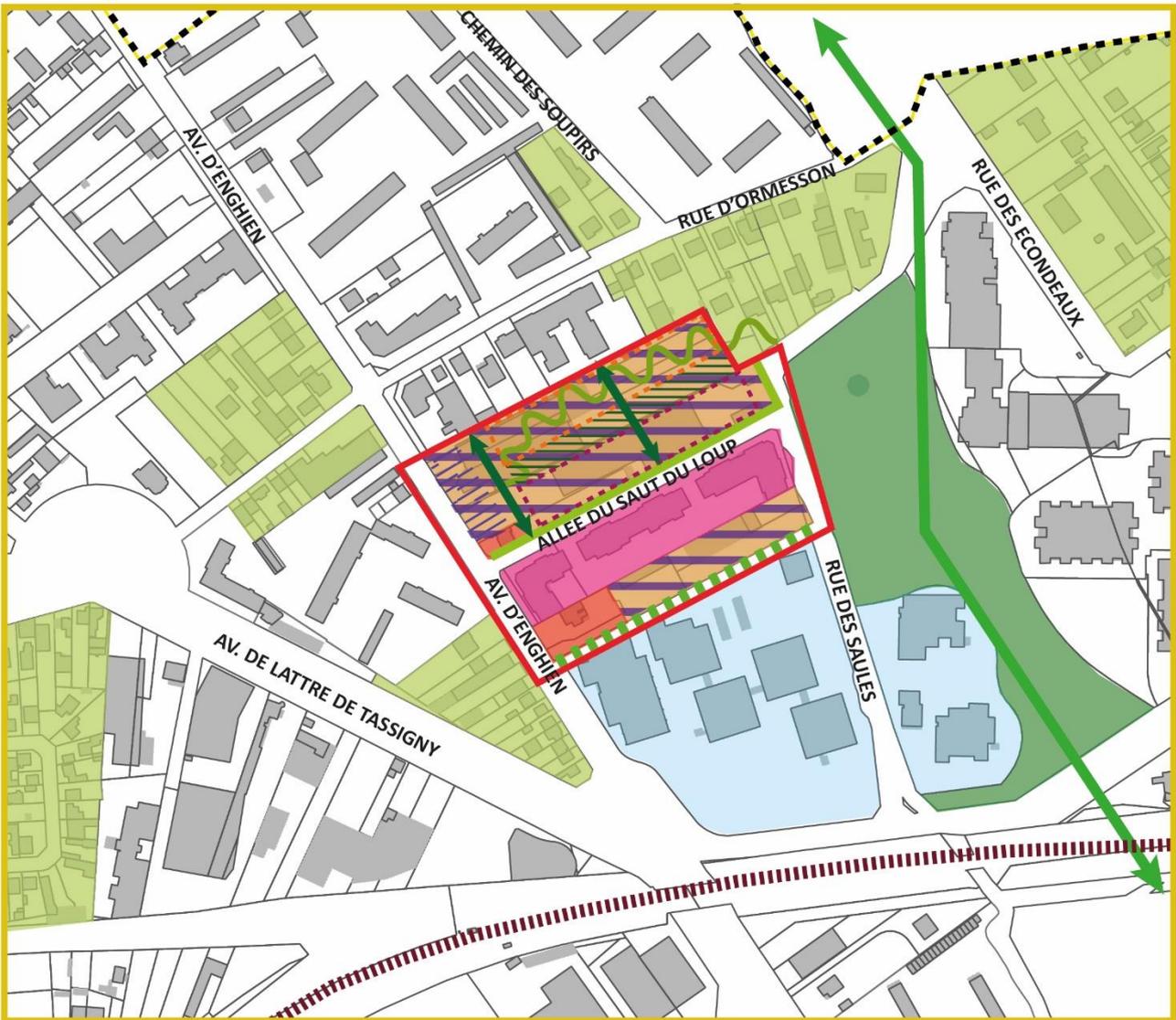
De plus, une discontinuité des façades est prévue par la création d'ouverture (de type porche) lorsqu'un bâtiment a une façade supérieure à 30 mètres.

Ces orientations permettent de rompre la monotonie provoquée par l'architecture et l'implantation de certains bâtiments et cela entre en cohérence avec le PADD qui veut « mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine ».

3. Une Trame Verte mise en valeur grâce à la création d'un mail végétalisé le long de l'allée du Saut du Loup. Cet aménagement permet la mise en valeur et l'élargissement du trottoir. Ce mail permet aussi la création d'une continuité verte et paysagère.

De plus, une liaison verte est envisagée dans les cœurs d'îlots pour assurer et restaurer les continuités écologiques.

Ces orientations entrent en cohérence avec l'orientation « préserver l'environnement » du PADD grâce à la création de continuités écologiques.



Les emplacements sur la carte sont indicatifs

- | | | | |
|---|---|---|---|
|  | Périmètre de réflexion de l'OAP |  | Créer des commerces et des services au RDC |
|  | Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP |  | Première bande de constructibilité (18 m maximum) |
|  | Limites communales |  | Seconde bande de constructibilité (18 m maximum) |
|  | Voie ferrée |  | Bande inconstructible végétalisée (8 m) |
|  | Parc des Écondeaux |  | Développer un programme mixte |
|  | Cheminement piéton |  | Bâtiments existants qui auront la possibilité d'être préservés ou d'être intégrés dans un programme mixte |
|  | Habitat individuel (Zone PLU UG) |  | Elargir le trottoir et aménager un mail paysager |
|  | Equipements d'éducation |  | Maintenir et restaurer les corridors continus |
|  | Logement collectif | | |
|  | Créer des continuités vertes | | |
|  | Connecter les coeurs d'îlots | | |

Conception et réalisation : CAZAL



5.2.2. OAP Avenue Joffre

L'OAP Joffre vise la requalification et la densification de la zone tout en conservant une mixité fonctionnelle déjà présente. Ainsi, l'objectif est d'apporter une qualité urbaine grâce à des orientations et une programmation adaptées au site.

L'OAP se situe dans le quartier du Cygne-d'Enghien. Il est traversé par l'avenue Joffre, un axe routier principal qui relie Epinay-sur-Seine et Saint-Gratien. Cet axe accueille un flux important de voitures et il est difficilement traversable par les piétons. Le site est ponctué par deux grands carrefours qui marquent l'intersection entre l'avenue Joffre et l'avenue Gallieni d'une part et d'autre part, l'avenue Joffre et l'avenue de Lattre de Tassigny.

Différentes fonctions s'implantent le long de cette avenue : des commerces, des activités, des résidences et des maisons individuelles. Cependant, la multiplicité des typologies des bâtiments, des retraits inégaux par rapport à la rue et les hauteurs irrégulières des constructions font que l'ensemble urbain n'est pas cohérent et manque d'unité d'ensemble.

L'enjeu sur ce périmètre d'OAP est de créer une certaine harmonie et une cohérence d'ensemble tout en préservant son caractère mixte et fonctionnel.

L'OAP sectorielle avenue Joffre propose des orientations d'aménagement qui s'appuient sur différents principes afin d'améliorer le fonctionnement du site et de préserver la zone d'activité présente.

Ainsi, les orientations prévues sont les suivantes :

1. Un programme mixte mélangeant activités et logements en cohérence avec les orientations du PADD

L'OAP souhaite maintenir la mixité fonctionnelle qui caractérise la zone avec :

- au sud-est de la zone Ulm, à partir des trois pavillons situés face à l'église Notre-Dame-Des-Missions, l'implantation d'un programme mixte où l'activité est prioritaire.
- au nord-ouest de la zone Ulm, à partir des trois pavillons l'implantation d'un programme mixte priorité pour le logement sur deux bandes constructibles :
 - o Bande principale de 18 m par rapport à l'implantation de la façade ;
 - o Bande secondaire de 18 m (si la profondeur de la parcelle le permet).

Ces deux bandes de constructibilité seront séparées par une bande inconstructible végétalisée de 8 m. Cette bande inconstructible a pour vocation de préserver les cœurs d'îlots verts.

2. Un projet rythmé et en mouvement en réponse aux orientations du PADD

L'OAP Joffre souhaite rompre la monotonie en créant des discontinuités à la fois dans les hauteurs des bâtiments et dans les façades. Ainsi, pour les programmes de logements, la hauteur des bâtiments est différente si la construction est implantée dans la première bande de constructibilité ou dans la seconde bande de constructibilité.

De plus, une discontinuité des façades est prévue par la création d'ouverture (de type porche) lorsqu'un bâtiment a une façade supérieure à 30 mètres.

Ces orientations permettent de rompre la monotonie provoquée par l'architecture et l'implantation de certains bâtiments et cela entre en cohérence avec le PADD qui veut « mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine ».

3. Une Trame Verte mise en valeur en réponse aux orientations du PADD

Pour mettre en valeur la Trame Verte du site de l'OAP Joffre, celle-ci prévoit :

- Un alignement d'arbres paysager sur l'avenue Joffre. Cet alignement permettra non seulement de donner à l'avenue un aspect plus qualitatif et agréable pour les habitants et les usagers, mais permettra aussi de créer un corridor pour les déplacements de la faune (notamment des oiseaux).
- Un mail végétalisé sur la rue Jean Baptiste Clément. Cet aménagement permettra de profiter de l'espace existant sur le trottoir pour créer une continuité verte dans le but de relier l'emplacement réservé C1, considéré comme un noyau de biodiversité secondaire, avec les terrains de la zone UIm.
- Une liaison entre les cœurs d'îlots pour assurer une continuité verte et écologique.

4. Une avenue plus humaine et accessible en cohérence avec les orientations du PADD

Pour améliorer le cadre de vie et accompagner le développement urbain, l'OAP Joffre préconise :

- Une requalification de l'espace public le long des deux côtés de l'avenue Joffre avec l'implantation d'un alignement d'arbre paysager. Cette requalification permettra de mettre en scène cette entrée de ville et de donner à l'avenue un paysage plus qualitatif.
- Un réaménagement des deux intersections entre l'avenue Joffre / l'avenue Gallieni (suppression de la trémie) et l'avenue Joffre / l'avenue de Lattre de Tassigny. Ce réaménagement permettra de donner un aspect moins routier et plus qualitatif aux intersections.
- Un passage piéton pour faciliter et sécuriser la traversée de l'avenue Joffre. En effet, sur l'avenue Joffre, dans le périmètre de réflexion de l'OAP, les deux passages piétons existants sont distancés d'environ 400 m.



Les emplacements sur la carte sont indicatifs

- | | | | |
|---|---|---|--|
|  | Périmètre de réflexion de l'OAP |  | Créer des continuités vertes |
|  | Périmètre d'étude opérationnelle de l'OAP |  | Connecter les coeurs d'îlots |
|  | Voie ferrée |  | Créer un nouveau passage piéton |
|  | Limites communales |  | Bande inconstructible végétalisée (8 m) |
|  | Espace vert (Emplacement réservé C1) |  | Préserver les talus végétalisés de la SNCF |
|  | Eglise |  | Maintenir les bâtiments de basse hauteur contenant des espaces verts |
|  | Passage piéton |  | Développer un programme mixte priorité pour l'activité |
|  | Croisement d'avenues |  | Développer un programme mixte priorité pour le logement |
|  | Habitat individuel (Zone PLU UG) |  | Créer un alignement d'arbres et requalifier l'espace public |
|  | Square Gabriel Déneux | | |
|  | Espace vert | | |
|  | Aménager un mail paysager | | |
|  | Requalifier les intersections | | |
|  | Première bande de constructibilité (18 m maximum) | | |
|  | Seconde bande de constructibilité (18 m maximum) | | |

Conception et réalisation : CAZAL

0 100 m

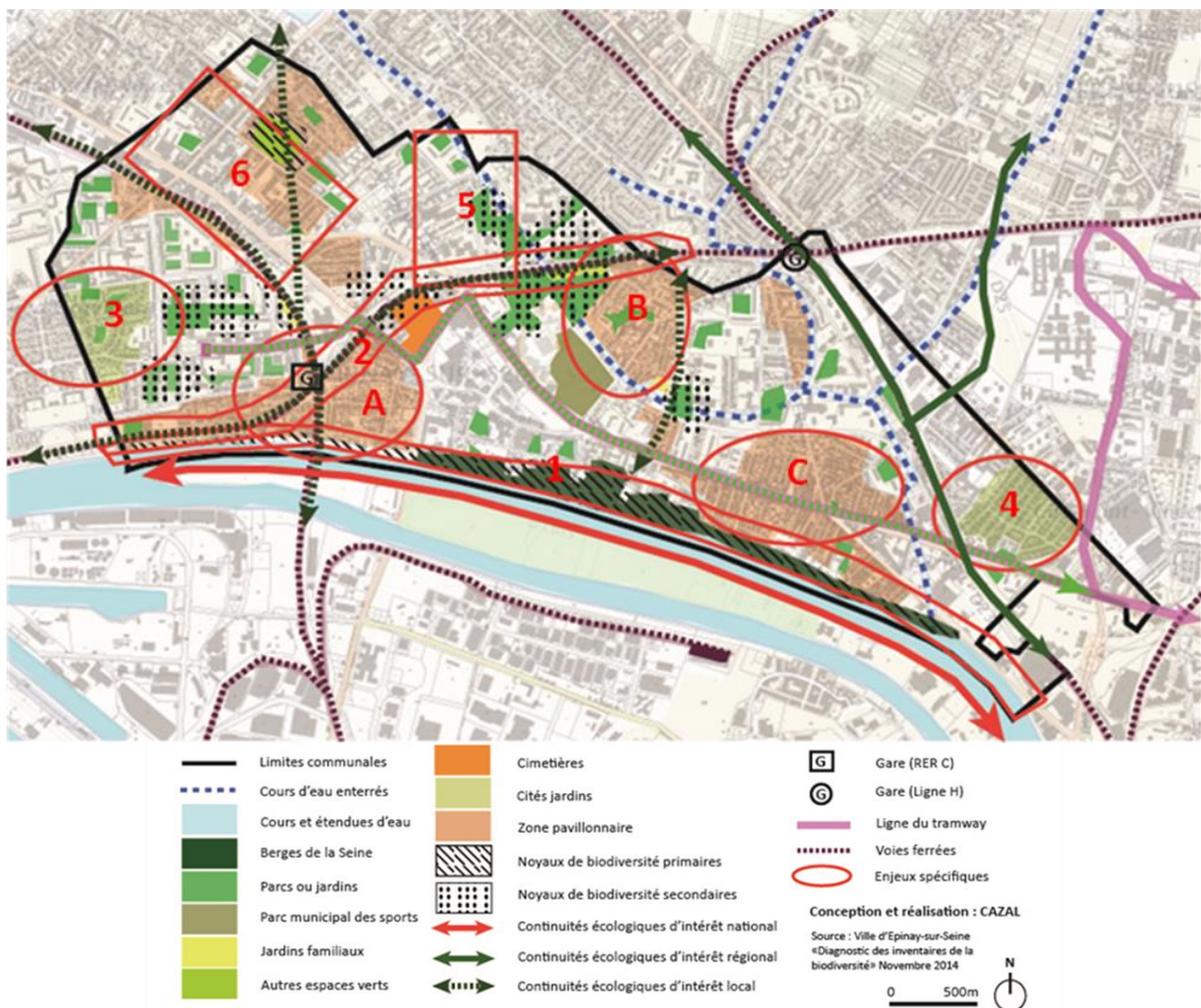


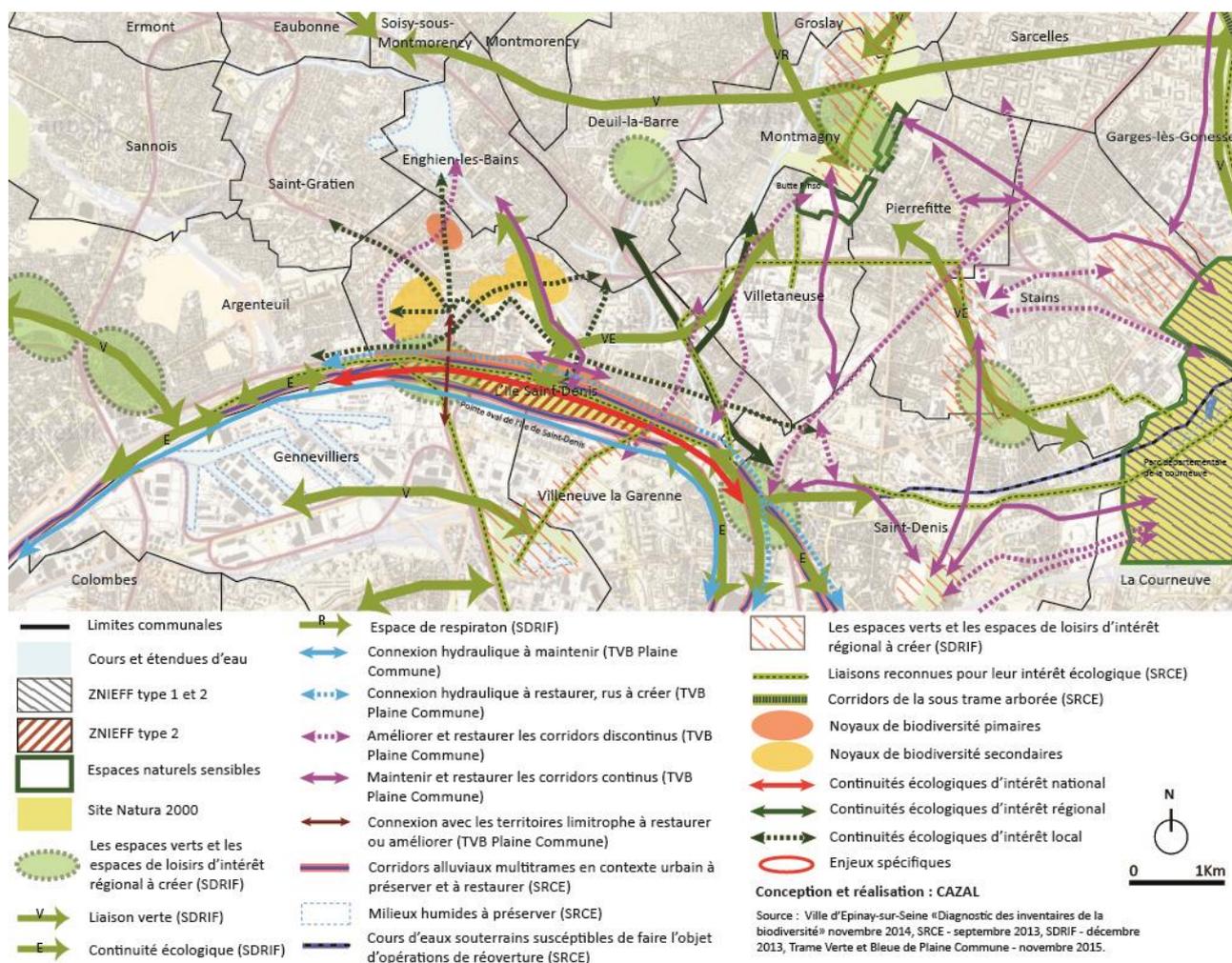
5.2.3. OAP Trame Verte et Bleue

L'OAP de la Trame Verte et Bleue d'Epina-sur-Seine englobe tout le périmètre de la commune qui se situe dans le département de la Seine-Saint-Denis, sur la rive droite de la Seine au Nord de Paris. Après avoir élaboré un diagnostic des composantes de la trame verte, de la trame bleue et des espèces présentes à Epina-sur-Seine, des enjeux et des secteurs à enjeux spécifiques ont été dégagés.

Les secteurs à enjeux spécifiques sont les suivants :

- les Berges de Seine ;
- la liaison ferroviaire Tangentielle Nord ;
- la cité-jardin d'Orgemont ;
- la cité-jardin Blumenthal ;
- le secteur avenue Joffre ;
- le secteur avenue d'Enghien ;
- les zones pavillonnaires.





Les orientations de la Trame Verte et Bleue de la commune d'Epina-sur-Seine, élaborées en cohérence avec les orientations du PADD, ont été dessinées en prenant en considération les objectifs du Schéma Directeur de la Région Ile de France (SDRIF), le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE) ainsi que la Trame Verte et Bleue de Plaine Commune et les données de l'étude « Diagnostic des inventaires de la biodiversité » d'Epina-sur-Seine (novembre 2014).

Ces orientations reprennent les éléments principaux de la trame verte et bleue à une échelle qui permet une réflexion plus large, au-delà des limites communales vers les territoires voisins. Elles prennent également en considération des grands espaces existants pour un meilleur ancrage dans le territoire. Les éléments superposés permettent une vision d'ensemble et une cohérence dans la démarche à entreprendre dans le respect des documents supra-communaux.

Les orientations de l'OAP thématique Trame Verte et Bleue, en adéquation avec les documents supra-communaux, sont les suivantes :

- L'importance des berges de la Seine, des parcs de la Seine et de la Seine dans la trame verte et bleue : une liaison est-ouest 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 biodiversité 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.

5.3. Le règlement

Dans le cadre de la modification n°3 du PLU, le règlement du PLU d'Épinay-sur-Seine a évolué.

5.3.1. Modification concernant toutes les zones (UA, UB, UCV, UG, UI, UIM, N)

Les articles 5 (superficie minimale des terrains constructibles) et 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 zones UCV, UI et N) concernant l'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété, est corrigé et simplifié pour être en adéquation avec la définition du terme « annexe » située 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 énergétiques et environnementales) et l'article 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques) sont ajoutés conformément à la loi Grenelle du 12 juillet 2010.

5.3.2. Modification de la zone UA

Création d'une sous-zone UA₃ correspondant aux immeubles situés place Jacques Blumenthal afin de définir des règles spécifiques de préservation des caractéristiques architecturales (article 11), de stationnement (article 12) et d'espaces verts (13) dans le cas de changement de destination en logement des constructions destinées aux commerces, bureaux et équipements d'intérêts collectifs.

L'article 11 (UA₃) est modifié pour chercher à préserver et mettre en valeur les pieds d'immeubles et les façades en cas de changement de destination. Cette modification est faite pour maintenir le caractère du secteur et pour faciliter la transformation d'anciens commerces en logement. C'est en adéquation avec les orientations prévues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) de la commune qui souhaite « mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine » de la ville.

L'article 12 (UA₃) est modifié dans l'objectif de faciliter le changement de destination en logement des constructions existantes (notamment des commerces fermés en pieds d'immeubles), la création de stationnement étant impossible sur les parcelles concernées.

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

L'article 13 est modifié afin d'exiger en zone UA, hors axes commerciaux, 10% minimum d'espaces verts de pleine terre. Cette modification est souhaitée afin de maintenir les cœurs d'îlots et de préserver l'environnement dans la zone UA (hors axes commerciaux). C'est en adéquation avec les orientations du PADD qui cherchent à préserver l'environnement.

5.3.3. Modification de la zone UB

Les modifications apportées en zone UB portent sur les articles 10 (hauteur des constructions), 11 (concernant les clôtures) et 13 (espaces libres et plantations).

L'article 10 lié à la hauteur des constructions est modifié afin d'apporter une variation de la hauteur des constructions et de la forme urbaine. Cette modification cherche à rompre avec la monotonie provoquée par la règle du précédent PLU qui contribue à avoir des bâtiments trop uniformes.

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

L'article 13 est modifié afin d'exiger 10% minimum de l'unité foncière à traiter en espaces verts de pleine terre. Cette modification est souhaitée afin de maintenir les cœurs d'îlots et de préserver l'environnement dans la zone UB. C'est en adéquation avec les orientations du PADD qui cherchent à préserver l'environnement.

5.3.4. Modification de la zone UG et UGcj

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

Dans la zone UG, les articles 2 (type d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à des conditions particulières), 6 (implantation des constructions par rapport aux emprises publiques) et 7 (implantations des constructions par rapport aux limites séparatives) sont modifiés.

L'article 2 est modifié afin d'instaurer une typologie de la surface minimale des logements en cas de division de logement ou d'augmentation du nombre de logements en application des dispositions prévues par l'article L.151-14 du Code de l'Urbanisme.

L'article 6 est modifié (création d'une bande de constructibilité) dans l'objectif de lutter contre la division parcellaire dans la zone UG. Cette lutte contre la division parcellaire est souhaitée dans l'objectif de préserver les cœurs d'îlots et la biodiversité présente dans ces espaces. Ces modifications rentrent en accord avec les orientations du PADD qui cherchent à préserver l'environnement et minimiser l'imperméabilisation des sols.

L'article 7 est modifié pour préciser les limites séparatives comme suit : Terrains dont la largeur de la façade est inférieure ou égale à 15m (au lieu de 20m), les constructions peuvent être implantées soit sur les limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment ; Terrains dont la largeur de façade est supérieure à 15m (au lieu de 20m), les constructions peuvent être implantées soit sur une des deux limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.

Dans la zone UGcj

La zone UGcj correspond à la cité-jardin d'Orgemont. Les articles 6 (implantation des constructions par rapport aux emprises publiques), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteur des constructions), 11 (aspects extérieurs) et 12 (stationnement) font l'objet de modifications.

Ces modifications ont pour objectif de donner du droit à construire aux propriétaires dans le cas d'agrandissement des pavillons tout en respectant le patrimoine du secteur grâce à l'autorisation de créer des extensions des constructions existantes suivant leur typologie et la configuration des parcelles (Etude de la Cité Jardin d'Orgemont – CAUE 93 – Décembre 2016).

Les modifications apportées à ce sous-secteur entrent en adéquation avec les orientations du PADD qui souhaitent « Protéger et mettre en valeur le patrimoine architectural de la ville : ambiances remarquables des zones pavillonnaires et architectures intéressantes, par exemple par un cahier des recommandations architecturales ».

5.3.5. Modification de la zone UI

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

Les modifications dans cette zone portent sur les articles 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 10 (hauteur des constructions) et 12 (stationnement).

L'article 7 précise les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives pour les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :

- En cas de vue directe, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 6 m.
- En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 4 m.

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

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.

5.3.6. Modification de la zone Ulm

La zone Ulm 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 dans cette zone portent sur les articles 6 (implantation par rapport à l'alignement), 7 (implantation des constructions par rapport aux limites séparatives), 9 (emprise au sol), 10 (hauteur des constructions), 11 (concernant les clôtures) et 13 (espaces libres et plantations). Les nouvelles règles ont été réfléchies pour être en adéquation avec les nouvelles OAP.

L'article 6 instaure des bandes de constructibilités. Une bande de constructibilité principale et une bande de constructibilité secondaire. Ces deux bandes de constructibilité sont séparées par une bande inconstructible et végétalisée afin de maintenir et préserver les cœurs d'îlots.

L'article 7 précise les distances d'implantation par rapport aux limites séparatives.

Pour les logements, dans la bande de constructibilité principale, les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives ; dans le cas où la façade de la construction nouvelle est supérieure à 30 m, une ouverture de 6 mètres de large minimum et sur 2 niveaux (R+1) minimum devra être créée. Pour les logements, dans la bande de constructibilité secondaire, les constructions peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives ou en retrait, avec le retrait défini précédemment.

Pour les activités, les constructions destinées à l'activité peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.

L'article 9 définit une emprise au sol qui ne doit pas excéder 40% pour les constructions à destination de logement ; 70% pour les autres destinations. Il est apporté la précision que dans le cadre d'un programme mixte, ce sont les règles du logement qui s'appliquent.

L'article 10 est modifié et instaure une hauteur maximale de 15m (R+4) dans la bande de constructibilité principale afin de créer un front bâti de même hauteur et une hauteur maximale de 9m (R+2) dans la seconde bande de constructibilité.

L'article 11 régleme la hauteur des clôtures sur rue qui ne peuvent excéder 2,30 m. Elles doivent être constituées par des grilles barreaudées en serrurerie. Il est précisé qu'en cas de logement en rez-de-chaussée, les grilles barreaudées devront intégrer un système occultant pérenne, en tout ou partie de la clôture. Les systèmes occultants d'aspect canisse, claustra bois, toile tendue... ne sont pas autorisés.

Dans le même objectif de préserver les cœurs d'îlots et de maintenir 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%), concernant les activités.

Ces modifications entrent en cohérence avec le PADD qui souhaite « mettre en valeur le cadre de vie ».

5.3.7. Modification de la zone N

La zone N couvre des espaces naturels ou forestiers.

Les modifications dans cette zone portent sur les articles 1 (Types d'occupation ou d'utilisation des sols interdits), et 2 (Types d'occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières).

L'article 1 interdit désormais les commerces dans la zone N.

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

5.3.8. Modification de l'annexe 1 – Définitions

Des clarifications sont apportées à la définition des termes annexe, emprise au sol et surface de plancher.

5.3.9. Détail des modifications apportées zone par zone

Les modifications apportées par la présente modification sont exposées dans les tableaux qui suivent.

Zone UA		
Articles	PLU 2007	PLU 2017
		La modification n°3 du PLU crée un sous-secteur UA ₃ correspondant à la Place Jacques Blumenthal et dont les règles diffèrent aux articles 11, 12 et 13.
UA - Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.	Article supprimé.
UA - Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Toutefois, ces distances minimales de 6 et 8 m ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.) d'une hauteur inférieure à 4 m sur 5 mètres de large maximum.	Correction et simplification de l'article en faisant référence à la définition d'une annexe définie en annexe 1 : Toutefois, ces distances minimales de 6 et 8 m ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une annexe. (voir définition en annexe

		1).
UA - Article 11 Aspect extérieur	Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2,30 m et doivent être constituées par des grilles barreaudées en serrurerie, doublées ou non de haies vives.	L'article 11.1.1 lié aux clôtures est modifié afin d'obliger l'occultation des clôtures par des matériaux pérennes qui ne dénaturent pas la clôture des nouvelles opérations d'immeubles de logements collectifs. En zone UA ₃ : préservation et mise en valeur des pieds d'immeubles et des façades en cas de changement de destination.
UA - Article 12 Stationnement		En zone UA ₃ : aucune place de stationnement supplémentaire n'est imposée en cas de changement de destination vers du logement. Les nouvelles normes de stationnement prescrites par le PDUIF et le code de l'urbanisme.
UA - Article 13 Espaces libres et plantations	20% minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts (logement). 10% minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts (commerces et artisanat).	Exigence d'espaces verts de pleine terre : En zone UA : 20 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. En zone UA uniquement, 10% de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre, hors axe commercial. En zone UA et UA ₁ , sur axe commercial, les règles de l'article 13.1.1.1 sont maintenues.
UA - Article 14 Possibilités maximales d'occupation des sols	Non réglementé.	Article supprimé.
UA - Article 15 Performances énergétiques et environnementales	Article inexistant.	Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud. La mise en place d'une isolation performante (par l'extérieur de préférence), de parpaing thermique, de vitrage performant (double vitrage minimum 4/16/4) est fortement recommandée. Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).
UA - Article 16 Infrastructures et réseaux de communications	Article inexistant.	Toute nouvelle construction devra être reliée au domaine public, par des canalisations ou des câbles, afin de prévoir un raccordement aux réseaux de communications

électroniques		électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.
---------------	--	---

Zone UB		
Articles	PLU 2007	PLU 2017
UB - Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.	Article supprimé.
UB - Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété	Toutefois, ces distances minimales de 6 et 8 m ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.) d'une hauteur inférieure à 4 m sur 5 mètres de large maximum.	Correction et simplification de l'article en faisant référence à la définition d'une annexe définie en annexe 1 : Toutefois, ces distances minimales de 6 et 8 m ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une annexe (voir définition en annexe 1).
UB - Article 10 Hauteur des constructions	A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée à : R+4+combles ou R+4+attique soit 18 m maximum.	A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée au choix à : R+4+combles ou R+4+attique soit 18 m maximum. Ou R+4 soit 15 m maximum et partiellement R+6 soit 21 m maximum à condition que la somme de l'emprise des niveaux R+5 et R+6 n'excède pas 90% maximum de l'emprise totale du bâtiment.
UB - Article 11 Aspect extérieur	Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2,30 m et doivent être constituées par des grilles barreaudées en serrurerie, doublées ou non de haies vives.	L'article 11.1.1 lié aux clôtures est modifié afin d'obliger l'occultation des clôtures par des matériaux pérennes qui ne dénaturent pas la clôture des nouvelles opérations d'immeubles de logements collectifs.
UB - Article 12 Stationnement		Nouvelles normes de stationnement prescrites par le PDUIF et le code de l'urbanisme.
UB - Article 13 Espaces libres et plantations	35% minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.	Exigence d'espaces verts de pleine terre : - 35 % minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts. - 10% minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts de pleine terre.
UB - Article 14 Possibilités maximales d'occupation des sols	Non réglementé.	Article supprimé.
UB - Article 15 Performances	Article inexistant.	Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum

<p>énergétiques et environnementales</p>		<p>de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.</p> <p>La mise en place d'une isolation performante (par l'extérieur de préférence), de parpaing thermique, de vitrage performant (double vitrage minimum 4/16/4) est fortement recommandée.</p> <p>Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifié par loi Grenelle).</p>
<p>UB - Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>Article inexistant.</p>	<p>Toute nouvelle construction devra être reliée au domaine public, par des canalisations ou des câbles, afin de prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).</p> <p>L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.</p>

Zone UCV		
Articles	PLU 2007	PLU 2017
<p>UCV - Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>Article supprimé.</p>
<p>UCV - Article 12 Stationnement</p>		<p>Nouvelles normes de stationnement prescrites par le PDUJF et le code de l'urbanisme.</p>
<p>UCV - Article 14 Possibilités maximales d'occupation des sols</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>Article supprimé.</p>
<p>UCV - Article 15 Performances énergétiques et environnementales</p>	<p>Article inexistant.</p>	<p>Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.</p> <p>La mise en place d'une isolation performante (par l'extérieur de préférence), de parpaing thermique, de vitrage performant (double vitrage minimum 4/16/4) est fortement recommandée.</p>

		Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifiés par loi Grenelle).
UCV - Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques	Article inexistant.	Toute nouvelle construction devra être reliée au domaine public, par des canalisations ou des câbles, afin de prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique). L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.

Zone UG		
Articles	PLU 2007	PLU 2017
UG - Article 2 occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	En application des dispositions prévues par l'article L 123-1-5 15° du Code de l'Urbanisme, lorsque les travaux sur un immeuble de logements existants conduisent à une division de logements et à une augmentation du nombre de logements dans cet immeuble, la nouvelle répartition de logements doit comporter une proportion minimale de 50 % de logements de 3 pièces ou plus.	Instauration d'une typologie minimale de logements en application des dispositions prévues à l'article L 151-14 du CU : En application des dispositions prévues par l'article L 151-14 du Code de l'Urbanisme, lorsque les travaux sur un immeuble de logements existants conduisent à une division de logements et à une augmentation du nombre de logements dans cet immeuble, la nouvelle répartition de logements doit comporter une proportion minimale de 50 % de logements de 3 pièces ou plus. La surface de plancher minimale sera de 28 m ² pour les T1, de 40 m ² pour les T2, de 60 m ² pour les T3, de 75 m ² pour les T4 et de 85 m ² pour les T5.
UG - Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé en UG. Superficie minimale des terrains fixée à 200 m ² en UGb. Superficie minimale des terrains fixée à 300 m ² en UGc.	Article supprimé.
UG - Article 6 implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	En UG : Pour les 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. L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date	Introduction d'une bande de constructibilité en zone UG : Les constructions devront s'implanter dans une bande de constructibilité fixée à 25 m mesurée perpendiculairement par rapport à la limite de la voie principale existante. Au-delà de cette bande, seule une annexe non destinée à l'habitation ou à l'activité (voir définition en annexe 1) est possible avec une surface maximale d'emprise au sol

	<p>d'approbation du PLU, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en respectant les règles des constructions nouvelles - soit en s'implantant de telle manière que les éléments de façade sur rue restent compris dans une bande définie par l'implantation de la façade de la construction existante et l'implantation obligatoire. <p>En UGcj :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des constructions d'habitations doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement. - L'implantation des constructions d'habitations collectives est circonscrite dans leur implantation existante à la date de mise en application du présent PLU. - Les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter dans une bande entre 0 et 20 m par rapport à l'alignement. - Rue des Corses, les extensions des constructions existantes devront s'implanter au minimum dans le prolongement de la façade de la construction principale existante. - Les annexes doivent s'implanter au-delà de la construction principale. 	<p>de 30 m². Ces règles ne s'appliquent pas aux zones UGb et UGcj.</p> <p>En cas d'extension, surélévation et/ou l'aménagement des constructions existantes, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, il est précisé que l'extension située en tout ou partie au-delà de la bande de 25 m ne devra pas excéder 30 m² de SDP.</p> <p>En UGcj :</p> <p>Modification des règles pour permettre les extensions à l'arrière des constructions existantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des constructions d'habitations doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement. - Les extensions des constructions d'habitation existantes sont autorisées au droit de la façade arrière, de la construction existante à la date d'approbation du PLU et respecter les prescriptions graphiques annexées au présent règlement. - L'implantation des constructions d'habitations collectives est circonscrite dans leur implantation existante à la date de mise en application du présent PLU. <p>Pour les constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - L'implantation des constructions nouvelles par rapport à l'alignement devra respecter l'implantation de la construction principale d'origine existante sur la parcelle à la date d'approbation du PLU. - Dans le cas d'un terrain nu, l'implantation de la nouvelle construction se fera au minimum avec la même implantation qu'une construction existante sur la parcelle voisine. - Les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif peuvent s'implanter dans une bande entre 0 et 20m par rapport à l'alignement. - L'annexe doit s'implanter au-delà de la façade de la construction principale.
<p>UG - Article 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de</p>	<p>Pour les terrains dont la largeur de la façade est inférieure ou égale à 20m, les constructions peuvent s'implanter sur les 2 limites séparatives Pour les terrains dont la largeur de façade</p>	<p>La largeur de façade autorisant l'implantation sur les 2 limites séparatives est réduite à 15m Constructions existantes</p>

<p>fond</p>	<p>est supérieure à 20 m, les constructions ne peuvent s'implanter que sur une des deux limites séparatives.</p> <p>Constructions existantes L'extension, la surélévation et/ou l'aménagement des constructions édifiées légalement et achevées à la date d'approbation du PLU, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés :</p> <ul style="list-style-type: none"> - soit en respectant les règles des constructions nouvelles - soit en respectant les règles suivantes : <ul style="list-style-type: none"> ° la distance par rapport à la limite séparative latérale et la limite de fond ne doit pas être diminuée ; ° l'extension ne devra pas présenter de nouvelles baies par rapport aux limites séparatives sauf : <ul style="list-style-type: none"> - des baies dont la hauteur d'allège se situe à 1.90 m au moins au-dessus du plancher fini ; - des portes d'accès pleines donnant sur un dégagement situé rez-de-chaussée ; - des baies situées à rez-de-chaussée qu'un mur écran dissimule totalement en tout point de la propriété voisine, situé à une distance au moins égale à 8 m mesurés horizontalement ; ° la hauteur de l'extension devra être inférieure ou égale à 9 m à l'égout du toit ou à l'acrotère. 	<p>En cas d'extension, surélévation et/ou aménagement des constructions existantes, qui ne respectent pas les règles des constructions nouvelles, peuvent être autorisés, il est précisé que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - les constructions existantes situées sur limite de fond ne peuvent pas être transformées en logement. - l'extension des constructions existantes situées sur limite de fond est autorisée à condition que l'extension soit au plus égale à 30 m² de SDP. En cas d'annexe, l'extension est permise à condition de respecter le gabarit défini en annexe 1. <p>En UGcj :</p> <p>Précision des distances par rapport aux limites séparatives :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de vue directe la distance (L) devra être supérieure ou égale à la hauteur du bâtiment avec une distance minimale de 4 mètres. <p>Soit $L \geq H$ avec 4m min.</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de vue indirecte, la distance (L) devra être supérieure ou égale au tiers de la hauteur du bâtiment avec une distance minimale de 2,5 mètres. <p>Soit $L \geq (H/3)$ avec 2,5m min.</p> <p>La largeur de façade autorisant l'implantation sur les 2 limites séparatives est réduite à 15m</p>
<p>UG - Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Vues directes :</p> <p>Les constructions comportant du logement doivent être implantées de manière que les vues directes ne soient masquées par aucune partie d'immeubles situés en vis à vis qui à l'appui de ces baies serait vue sous un angle de plus de 45° au-dessus du plan horizontal, avec un minimum de 8 m.</p> <p>Toutefois, cette distance minimale de 8 m ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.) d'une hauteur inférieure à 4 m sur 5 mètres de large maximum.</p>	<p>Suppression de la distance minimale de 8 m en cas d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une annexe et correction et simplification de l'article en faisant référence à la définition d'une annexe définie en annexe 1 :</p> <p>Toutefois, cette règle ne s'applique pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une annexe (voir définition en annexe 1).</p>
<p>UG - Article 10 Hauteur des constructions</p>	<p>En UGcj</p> <p>La hauteur maximale des constructions doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement.</p>	<p>En UGcj</p> <p>Nouvelles prescriptions graphiques</p> <p>Constructions nouvelles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - La hauteur maximale des constructions doit être strictement conforme aux prescriptions graphiques annexées au présent règlement. - En cas de démolition/reconstruction, la

		<p>hauteur de la construction ne devra pas dépasser la hauteur à l'égout du toit et au faîtage du bâtiment d'origine.</p> <p>Constructions existantes : Surélévation :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les pavillons Z1 et Z3 situés dans la partie Est de la rue des Flamands, à partir du croisement avec la rue des Champenois, la surélévation est possible (voir plan et cas Z1' et Z3' annexés au règlement). La hauteur maximum sera de 9 m pour le faîtage et de 5,5 m pour la gouttière. Toutefois, si le pavillon mitoyen est déjà surélevé, la surélévation devra respecter les hauteurs à l'égout du toit et au faîtage de la construction mitoyenne pour garder une harmonie architecturale de l'ensemble des 2 pavillons mitoyens. La surélévation peut s'additionner avec une extension en arrière de la maison, en RDC seulement. - Pour les pavillons Z6 A' et Z6 B situés au croisement des rues Felix Merlin et des Bourguignons la surélévation est possible en R+1 sur la partie RDC de la façade sur rue (parcelles n° Y2, Y4, Y5) et de la façade arrière (parcelles n° V15, V19, V20) (selon le plan et les prescriptions annexés au règlement). La hauteur maximum autorisée est celle de la construction existante de R+1. La surélévation peut s'additionner avec une extension en arrière de la maison, en RDC seulement. <p>Dans tous les cas, la surélévation ne devra pas dénaturer le pavillon existant.</p> <p>Extensions :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les pavillons de types Z1 – Z3 – Z5 – Z7 – Z9 A – Z9 B - Z10, une extension est autorisée à l'arrière du bâtiment existant (selon le plan et les prescriptions annexés au règlement) : <ul style="list-style-type: none"> ° en cas de toiture terrasse, la hauteur maximale sera de 6 m au sommet de l'acrotère ; ° en cas de toiture en pente, la pente maximum autorisée sera de 8% (4,5°). La hauteur du faîtage sera de 6 m. <p>Pour les pavillons de types Z1 et Z3 qui auront été surélevés, une extension est autorisée à l'arrière du bâtiment existant, en RDC seulement :</p> <ul style="list-style-type: none"> ° en cas de toiture terrasse, la hauteur maximale sera de 3,60m au sommet de
--	--	--

		<p>l'acrotère ;</p> <p>° en cas de toiture en pente, la pente maximum autorisée sera de 8% (4,5°). La hauteur du faîtage sera à 3,60 m</p> <ul style="list-style-type: none"> - Pour les pavillons de types Z4 : aucune extension n'est possible - Pour les pavillons de type Z6 A, Z6 A' et Z6 B seule une extension en rez-de-chaussée est autorisée à l'arrière du bâtiment existant (selon le plan et les prescriptions annexés au règlement). Les extensions des pavillons situés au croisement des rues Felix Merlin et des Bourguignons seront sur une profondeur maximum de 3,60 m. <p>° en cas de toiture terrasse, la hauteur maximale sera de 4m au sommet de l'acrotère,</p> <p>° en cas de toiture en pente, la pente maximum autorisée sera de 8% (4,5°). La hauteur du faîtage sera de 3,60 m.</p> <p>Dans tous les cas, l'extension des pavillons ne devra pas dénaturer le pavillon existant.</p>
<p>UG - Article 11 Aspect extérieur</p>	<p>En UGcj</p> <p>Les clôtures sur rue devront rester conformes au modèle existant, selon schéma.</p> <p>Elles se composeront d'une barrière normande, en béton ou bois peint, dont la hauteur est limitée à 1 mètre, doublée d'une haie vive taillée. Un grillage fin, noyé dans la haie, peut être ajouté à l'arrière des barrières.</p> <p>La hauteur des portails et des portillons est limitée à 1 mètre.</p>	<p>En UGcj</p> <p>Clôtures :</p> <p>Choix entre 2 types de clôture proposé :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit elles restent conformes au modèle existant avec hauteur des haies vives, des portails et des portillons autorisée jusqu'à 1,40 m. (Elles se composeront d'une barrière normande, en béton ou bois peint, dont la hauteur est limitée à 1 mètre, doublée d'une haie vive taillée ou libre, d'une hauteur maximum de 1,40 m. Un grillage fin, noyé dans la haie, peut être ajouté à l'arrière des barrières sans jamais apparaître. La hauteur des portails et des portillons est limitée à 1,40 m (schéma)). - Soit elles sont constituées par des grilles barreaudées en serrurerie. Une partie pleine (mur bahut), dont la hauteur ne pourra excéder 0,40 m, est autorisée. La hauteur totale de la clôture ne pourra pas excéder 1,50 m. <p>Pour conserver le caractère paysagé de la cité jardin, la clôture ne pourra pas être occultée par quelque matériaux que ce soit, toutefois elle pourra être doublée d'une haie vive taillée ou libre d'une hauteur maximum de 1,50 m. (schéma)</p> <p>Les façades sur rue :</p> <p>Dans l'esprit de garder le caractère de la zone UGcj, dès lors qu'une construction</p>

		<p>présente un intérêt architectural au regard notamment de son ancienneté, des matériaux constructifs employés, de sa composition, de son ordonnancement, tous travaux réalisés, y compris les ravalements avec ou sans la pose d'une isolation extérieure doivent mettre en valeur les caractéristiques de ladite construction. Cela ne fait pas obstacle à la réalisation de projets d'extension ou de surélévation, dès lors que sont mis en valeur les éléments d'intérêt de la construction initiale.</p> <p>Les toitures et couvertures :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Les toitures des surélévations devront être similaires à la construction existante (matériaux, couleurs...). - Les toitures des extensions seront en toiture terrasse ou en pente de 8% (4,5°) maximum. <p>La végétalisation de la toiture terrasse est recommandée.</p>
UG - Article 12 Stationnement		<p>Nouvelles normes de stationnement prescrites par le PDUIF et le code de l'urbanisme.</p> <p>En zone UGcj : aucune place supplémentaire n'est imposée en cas d'extension ou de surélévation dans la mesure où aucune place de stationnement existante n'est supprimée.</p>
UG - Article 13 Espaces libres et plantations	35% minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.	Espaces verts non diminués en cas de division de logement ou en zone UGcj.
UG - Article 14 Possibilités maximales d'occupation des sols	<p>En UG et UGb, le COS est fixé à 0,6.</p> <p>La règle ne s'applique pas dans la zone UGcj.</p>	Article supprimé.
UG - Article 15 Performances énergétiques et environnementales	Article inexistant.	<p>Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.</p> <p>La mise en place d'une isolation performante (par l'extérieur de préférence), de parpaing thermique, de vitrage performant (double vitrage minimum 4/16/4) est fortement recommandée.</p> <p>Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifiés par loi Grenelle).</p>

<p>UG - Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques</p>	<p>Article inexistant.</p>	<p>Toute nouvelle construction devra être reliée au domaine public, par des canalisations ou des câbles, afin de prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).</p> <p>L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.</p>
--	----------------------------	--

Zone UI		
Articles	PLU 2007	PLU 2017
<p>UI - Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles</p>	<p>Non réglementé.</p>	<p>Article supprimé.</p>
<p>UI - Article 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond</p>	<p>Constructions nouvelles</p> <p>En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :</p> <p>En cas de vue directe, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 8 m. $L \geq H$ min. 8 m.</p> <p>En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 6 m. $L \geq (H/2)$ min. 6 m.</p>	<p>Instaurations de prospects spécifiques pour les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif :</p> <p>En cas de retrait, l'implantation doit respecter les règles de prospect suivantes :</p> <ul style="list-style-type: none"> - En cas de vue directe, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale à la moitié de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 6 m. $L \geq H/2$ min. 6 m. - En cas de vue indirecte ou de mur aveugle, la distance par rapport à la limite séparative ou de fond (L) doit être au moins égale au tiers de la hauteur de la façade (H), avec un minimum de 4 m. $L \geq (H/3)$ min. 4 m.
<p>UI - Article 10 Hauteur des constructions</p>	<p>Hauteur maximale</p> <p>A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée à : 15 m maximum</p>	<p>Instauration d'un choix de hauteurs pour les constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif :</p> <p>A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée, pour une plus grande diversité architecturale, au choix à :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 18 m maximum ou - 15 m maximum et partiellement 21 m maximum sur 50% maximum de l'emprise au sol du bâtiment
<p>UI - Article 12 Stationnement</p>		<p>Nouvelles normes de stationnement prescrites par le PDUIF et le code de l'urbanisme.</p>
<p>UI - Article 14 Possibilités</p>	<p>Le COS est fixé à 2.</p>	<p>Article supprimé.</p>

maximales d'occupation des sols		
UI - Article 15 Performances énergétiques et environnementales	Article inexistant.	<p>Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.</p> <p>La mise en place d'une isolation performante (par l'extérieur de préférence), de parpaing thermique, de vitrage performant (double vitrage minimum 4/16/4) est fortement recommandée.</p> <p>Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifiés par loi Grenelle).</p>
UI - Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques	Article inexistant.	<p>Toute nouvelle construction devra être reliée au domaine public, par des canalisations ou des câbles, afin de prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).</p> <p>L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.</p>

Zone UIm		
Articles	PLU 2007	PLU 2017
UIm - Article 5 Superficie minimale des terrains constructibles	Non réglementé.	Article supprimé.
UIm - Article 6 implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures	<p>Les façades principales des constructions doivent être implantées :</p> <p>soit à l'alignement soit en retrait de 4 m maximum.</p> <p>En cas de retrait, la marge de recul sera traitée en espaces verts, et clôturée à l'alignement ; cette disposition ne s'applique pas aux constructions (et installations techniques) liées aux services publics ou d'intérêt collectif.</p>	<p>Introduction d'une bande de constructibilité en cas de construction de logements :</p> <p>Les unités foncières destinées aux logements se composent de la manière suivante :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Une bande de constructibilité principale de 18m maximum à compter de la façade sur rue ; - Une bande inconstructible de 8m minimum dans la continuité de la première bande ; - Une bande de constructibilité secondaire de 18m maximum dans la continuité de

		<p>la seconde bande.</p> <p>Les balcons et saillies devront être compris dans la bande de constructibilité.</p> <p>Dans le cadre d'un programme mixte, ce sont les règles du logement qui s'appliquent.</p>
<p>Ulm - Article 7 implantation des constructions par rapport aux limites séparatives et de fond</p>	<p>Implantation par rapport aux limites séparatives :</p> <p>Les constructions peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.</p>	<p>Introduction d'une implantation par rapport aux limites séparatives spécifique en cas de construction de logements :</p> <p>Logements : Dans la bande de constructibilité principale : Les constructions peuvent être implantées sur les deux limites séparatives. Dans le cas où la façade de la construction nouvelle est supérieure à 30 m, une ouverture de 6m de large minimum et sur 2 niveaux (R+1) minimum devra être créée.</p> <p>Dans la bande de constructibilité secondaire: Les constructions peuvent être implantées sur une des deux limites séparatives ou en retrait, avec le retrait défini précédemment.</p> <p>Activités : Les constructions destinées à l'activité peuvent être implantées soit en limites séparatives soit en retrait, avec le retrait défini précédemment.</p>
<p>Ulm - Article 8 Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété</p>	<p>Toutefois, ces distances minimales de 6 et 8 m ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.) d'une hauteur inférieure à 4m sur 5m de large maximum.</p>	<p>Correction et simplification de l'article en faisant référence à la définition d'une annexe définie en annexe 1 :</p> <p>Toutefois, ces distances minimales de 6 et 8m ne s'appliquent pas lorsqu'il s'agit d'un vis-à-vis avec un mur aveugle ou d'un vis-à-vis avec une annexe (voir définition en annexe 1).</p>
<p>Ulm - Article 9 Emprise au sol</p>	<p>L'emprise au sol ne doit pas excéder :</p> <ul style="list-style-type: none"> - 40% pour les constructions à destination de logement ; - 70% pour les autres destinations. 	<p>Il est précisé que dans le cadre d'un programme mixte, ce sont les règles du logement qui s'appliquent.</p>
<p>Ulm - Article 10 Hauteur des constructions</p>	<p>A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée à : R+4 soit 15 m maximum.</p>	<p>Introduction de hauteurs spécifiques pour le logement :</p> <p>Logements :</p> <p>Dans la bande de constructibilité principale (première bande de 18 m) : A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteurs maximum, la hauteur est limitée à : R+4 soit 15 m maximum</p> <p>Dans la bande de constructibilité secondaire (seconde bande de 18 m) : A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteurs maximum, la hauteur est limitée à : R+2 soit 9m maximum</p>

		<p>Activités :</p> <p>A l'exception des édicules ou installations techniques dans la limite de 1 m de hauteur maximum, la hauteur est limitée à : R+4 soit 15 m maximum.</p>
Ulm - Article 11 Aspect extérieur	<p>Les clôtures sur rue ne peuvent excéder 2,30 m.</p> <p>Elles doivent être constituées par des grilles barreaudées en serrurerie.</p>	<p>L'article 11.1.1 lié aux clôtures est modifié afin d'obliger l'occultation des clôtures par des matériaux pérennes qui ne dénaturent pas la clôture des nouvelles opérations d'immeubles de logements collectifs.</p>
Ulm - Article 12 Stationnement		<p>Nouvelles normes de stationnement prescrites par le PDUJF et le code de l'urbanisme.</p>
Article 13 Espaces libres et plantations	<p>Pour les constructions dont la destination est autre que le logement, 10% minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.</p>	<p>Pour les constructions dont la destination est autre que le logement, 15% minimum de l'unité foncière doit être traitée en espaces verts.</p>
Ulm - Article 14 Possibilités maximales d'occupation des sols	<p>Le COS est fixé à 2.</p>	<p>Article supprimé.</p>
Ulm - Article 15 Performances énergétiques et environnementales	<p>Article inexistant.</p>	<p>Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.</p> <p>La mise en place d'une isolation performante (par l'extérieur de préférence), de parpaing thermique, de vitrage performant (double vitrage minimum 4/16/4) est fortement recommandée.</p> <p>Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifiés par loi Grenelle).</p>
Ulm - Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques	<p>Article inexistant.</p>	<p>Toute nouvelle construction devra être reliée au domaine public, par des canalisations ou des câbles, afin de prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).</p> <p>L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.</p>

Zone N		
Articles	PLU 2007	PLU 2017
N - Article 1 occupation ou d'utilisation des sols interdits	Les commerces, à l'exception de ceux autorisés sous conditions à l'article 2.	Les commerces sont interdits sans exception.
N - Article 2 occupation ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières	<p>Les parkings ou aires de stationnement, à condition qu'ils n'entraînent pas de gêne pour le voisinage.</p> <p>Les constructions (et extensions) à destination d'habitation à condition qu'elles soient destinées aux personnes dont la présence permanente est nécessaire pour assurer la direction, la surveillance ou le gardiennage des établissements et exploitations des équipements publics et d'intérêt collectif.</p> <p>L'extension ou la transformation des installations classées et des constructions à usage d'activités existantes interdites à l'article 1, à condition que la gêne causée au voisinage ne soit pas aggravée.</p> <p>Les constructions à usage de commerce, à condition que ces commerces participent à l'animation des espaces publics et que leur superficie n'excède pas 400 m² SHON.</p> <p>Les constructions, ouvrages ou ICPE soumis à autorisation et les installations classées soumises à déclaration à condition qu'elles soient dévolues aux constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif ou aux centres commerciaux.</p> <p>Les installations techniques directement liées à un service public ou d'intérêt collectif à condition que ne soient pas compromises les conditions d'environnement des unités foncières voisines (vues, ensoleillement, etc.)</p> <p>La restauration, la transformation, l'extension ou la surélévation des bâtiments à protéger identifiés en application de l'article L 123-1-7 du CU, figurant au document graphique n° 5.1 et à l'annexe n°3 du règlement du P.L.U., à condition de conserver ou restituer le caractère patrimonial et architectural des constructions concernées.</p> <p>Dans les secteurs de risques d'inondation, les constructions sont autorisées à condition de respecter les dispositions du PPRI concernant les communes riveraines de la Seine dans la Seine-Saint-Denis, approuvé par AP07-2104 du 21/06/2007.</p>	Les constructions nouvelles sont interdites, à l'exception des CINASPIC dès lors qu'elles ne compromettent pas la qualité paysagère du site.
N - Article 5 Superficie minimale des	Non réglementé.	Article supprimé.

terrains constructibles		
N - Article 12 Stationnement		Nouvelles normes de stationnement prescrites par le PDUIF et le code de l'urbanisme.
N - Article 14 Possibilités maximales d'occupation des sols	Non réglementé.	Article supprimé.
N - Article 15 Performances énergétiques et environnementales	Article inexistant.	<p>Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.</p> <p>La mise en place d'une isolation performante (par l'extérieur de préférence), de parpaing thermique, de vitrage performant (double vitrage minimum 4/16/4) est fortement recommandée.</p> <p>Lorsqu'il existe un réseau de chaleur, le raccordement au réseau est obligatoire à l'intérieur des périmètres de développement prioritaire lorsque la puissance pour le chauffage, la climatisation ou la production d'eau chaude est supérieure à 30 kWatts. (Loi du 15/07/1980 art. 5 et 7 modifiés par loi Grenelle).</p>
N - Article 16 Infrastructures et réseaux de communications électroniques	Article inexistant.	<p>Toute nouvelle construction devra être reliée au domaine public, par des canalisations ou des câbles, afin de prévoir un raccordement aux réseaux de communications électroniques Très Haut Débit (fibre optique).</p> <p>L'ensemble des logements devront également être équipés pour un raccordement futur.</p>

5.4. Le plan de zonage

Le zonage d'Epina-sur-Seine a été modifié par la présente modification. Les changements apportés au zonage sont les suivants :

- La création d'un sous-secteur en zone UA correspondant à la Place Jacques Blumenthal est justifiée afin de mettre en valeur et préserver le patrimoine architectural du secteur (notamment les pieds d'immeubles et les façades) et aussi dans l'objectif d'adapter les normes de stationnement.
Les parcelles concernées sont BE₄ ; BE₅ ; BE₆ ; BE₁₈₃ ; BE₁₈₄.
- Le passage des parcelles V₅₉ ; V₆₁ ; V₆₂ ; V₆₃ ; V₆₄ et une partie de V₅₈ de la zone UG_{cj} à la zone UB afin de permettre la construction d'un immeuble de logement social par la Sté NOVIGERE.
- Le passage des parcelles E₉₃ ; E₉₆ ; E₆₂ ; E₆₃ ; E₈₄ ; E₁₅₁ ; E₇₉ et les parcelles F₁₂₃ ; F₉₈ ; F₁₃₁ de la zone UA à la zone UB – afin d'avoir une cohérence urbaine avec l'opération de rénovation urbaine dite « 77 avenue d'Enghien », dans ce secteur.
- Le passage des parcelles AP₁ ; AP₂ ; AP₉₇ ; AX₃ ; AX₄ ; AX₁₀ ; AX₁₁ ; AX₄₄ ; AX₆₆ ; AX₆₇ ; AX₆₉ ; AX₇₀ ; AX₇₁ ; AX₇₂ ; AX₇₃ ; AX₇₄ ; et AX₈₁ de la zone Ulm à la zone UB – pour permettre la réalisation d'un projet urbain dans le périmètre EPFIF (Etablissement Public Foncier d'Île de France), en cohérence avec le quartier la Source-les-Presles classé en zone UB et inscrit au Nouveau Projet National de Renouvellement Urbain (NPNRU)

Les surfaces modifiées par zone sont les suivantes :

- Surface de la zone UA transformée en zone UA₃ : 5 389,16 m²
- Surface de la zone UA transformée en zone UB : 15 525,41 m²
- Surface de la zone UG transformée en zone UB : 4 170,32 m²
- Surface de la zone UIM transformée en zone UB : 12 102,04 m²

Zonage du PLU et évolution de la présente modification :

Zones	1 ^{ère} modification du P.L.U. approuvée en 2009 (en ha)	2 ^{ème} modification du P.L.U. approuvée en 2012 (en ha)	3 ^{ème} modification du P.L.U. (en ha)	Evolution depuis la 2 ^{ème} modification	
				En ha	En %
UA	42,1	41,9*	40,3	- 1,6	- 0,35
UB	125,6	125,6	128,8	+3,2	+ 0,7
UCV	18,5	18,9*	18,9	-	-
UG	140,8	140,8	140,4	-0,4	-0,8
UI	59,0	58,8*	58,8	-	-
Ulm	9,0	9,0	7,8	-1,2	-0,26
N	64,1	64,1	64,1	-	-
Total	459,1	459,1	459,1	-	-

5.5. Les emplacements réservés

L'emplacement réservé CA6 d'une surface de 2 400 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 Plaine Commune du 4 mars 2014.

L'emplacement réservé D1 d'une surface de 11 000 m², correspondant à la création d'une piste cyclable le long de la Seine est supprimé sur le plan des emplacements réservés suite à la délibération n°06-01 du 7 juillet 2016 de la Commission Permanente du Département.

ANNEXE N°1 : LES FICHES DES TROIS QUARTIERS NPNRU

Quartier Centre-Ville

Quartier Orgemont

Quartier La Source Les Presles

FICHE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ÉPINAY-SUR-SEINE

LE CENTRE-VILLE / PRIR



Un centre-ville pour tous les habitants et relié à la Seine

Chiffres clés généraux

6 930	HABITANTS ¹
2 880	LOGEMENTS, DONT 56% DE LOGEMENTS SOCIAUX
3	COPROPRIÉTÉS (479 LOGEMENTS, QUÉTIGNY 1, 2 ET 3) CONCERNÉES PAR UN PLAN DE SAUVEGARDE RENOUVELÉ (QUÉTIGNY 3 SOUS ADMINISTRATION PROVISOIRE)
21 %	PART DES BAS REVENUS ²
30,5 %	TAUX DE PAUVRETÉ À L'ÉCHELLE D'ÉPINAY-SUR-SEINE EN 2012
25,9 %	PART DES MÉNAGES RECEVANT AU MOINS UNE ALLOCATION DE CHÔMAGE (HORS RSA) EN 2011
63 %	DES PLUS DE 15 ANS NON SCOLARISÉS SONT SANS DIPLOME (OU INFÉRIEUR AU BACCALAURÉAT)

Indicateurs spécifiques au quartier

- **45%** De la population a moins de 25 ans³
- **35%** Des 15-24 sont non scolarisés³
- **58,7%** Des ménages sont non imposables
- **71,6%** Des ménages sont locataires²
- **7** copropriétés ayant bénéficié d'une OPAH copropriétés dégradées pour 606 logements
- La majorité du parc social est propriété de France Habitation (891 logements), **3** bâtiments sont propriété de l'OPH93 (315 logements), et **1** bâtiment appartient à l'OGIF (82 logements).

Rappel du contexte

Le Centre-Ville d'Épinay-sur-Seine s'étend sur 55 Ha, le long de berges de Seine préservées de constructions. Situé en jonction du quartier d'Orgemont et de La Source Les Presles, cet ancien centre-ville de bourg démolit et réédifié en urbanisme de dalle a fait l'objet d'une restructuration lourde par le projet de rénovation urbaine initié en 2006. Les dernières opérations devraient s'achever d'ici 2018. Les copropriétés du Centre-Ville ont parallèlement bénéficié de dispositifs d'aide au redressement : OPAH-CD pour 7 des 10 copropriétés du Centre-Ville ; Plans de Sauvegarde pour les 3 autres copropriétés (Quétigny I, II et III), pour lesquelles un nouveau Plan de Sauvegarde a été approuvé le 4 novembre 2015 par arrêté préfectoral.

Ce quartier est celui qui a subi la plus forte transformation via le PRU1 avec la démolition de 482 logements, des reconstructions diversifiées, la démolition-reconstruction du centre commercial Epicentre (devenu l'Ilo), la démolition des 20 000 m² de bureaux Intégral, la création de voies nouvelles pour ouvrir le Centre-Ville vers les autres quartiers, le réaménagement des espaces publics - square, places, trottoirs... - l'abaissement des halls d'entrée des immeubles de la rue de Paris au niveau RDC articulé avec des résidentialisations...

Demeurent cependant des poches d'habitat à requalifier et des espaces publics à réaménager afin de consolider la transformation urbaine et les investissements du PRU1. C'est à ce titre que le Centre-Ville émerge dans le cadre du PRIR.

Ce quartier bénéficie de plusieurs atouts :

- Les berges de Seine au sud du quartier, préservées de constructions et agrémentées de parcs, ayant bénéficié de l'aménagement d'une promenade, sur la totalité de la rive d'Épinay-sur-Seine (permettant de relier Saint-Denis à Argenteuil),
- Le centre commercial L'Ilo livré en décembre 2013 (un hypermarché Auchan, 50 boutiques),
- La proximité directe de la ligne du Tramway T8 qui longe le Centre-Ville, y assure 3 arrêts, permettant de rejoindre le quartier d'Orgemont à l'ouest (futur Tramway Express Nord TEN - ex tangentielle, RER C) et Saint-Denis à l'Est (gare RER D, ligne H, tramway T1 et métro ligne 13),
- La proximité de la gare RER C Epinay-sur-Seine, à 10 min à pied, qui sera connectée au Tramway Express Nord mis en circulation à partir de 2017,
- La proximité de la gare d'Épinay-Villetaneuse, à 15 min à pied - 5 min en bus avec la ligne Valmy 37 (ligne H du transilien et Tramway Express Nord à partir de 2017),
- Un cadre de vie requalifié et redynamisé par le PRU1,
- La présence d'équipements structurels neufs et d'équipements de proximité dont la requalification a été faite ou est à venir (une école reconstruite, Maison du Centre), et de nouveaux équipements en cours de livraison : Espace culturel, Maison de la Santé.

¹ Population des ménages - Revenus fiscaux localisés 2011

² Revenus fiscaux localisés 2011

³ INSEE 2010

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

Au nord de la rue de Paris, il s'agira de finaliser l'intervention dans le cadre du PNRU par :

- La poursuite de la requalification des équipements, notamment la Bourse du travail
- La bonne finalisation de l'intervention sur les parkings et la dalle des Quétigny, projet majeur pour la requalification de ces copropriétés mais également pour la requalification plus large de l'îlot Quétigny en lien avec la ZAC Integral

L'enjeu majeur sur le Centre-Ville sera d'intervenir au sud de la rue de Paris afin d'achever la transformation urbaine engagée sur le secteur :

- La requalification de l'îlot Marché (angle de la rue de Paris et de la rue Maréchal Maison), composé de 98 logements propriété de l'OPH93. Ces bâtiments sont les seuls à ne pas avoir fait l'objet de travaux dans le premier programme de rénovation urbaine. Cependant, cette restructuration vient en continuité du PRU1 dans lequel une étude pré-opérationnelle de résidentialisation du patrimoine de l'OPH93 avait été financée. Il s'agira de permettre :
 - une résidentialisation du patrimoine,
 - la restructuration de la surface commerciale,
 - la création de logements en lieu et place des coursives.
- La requalification de l'Esplanade de l'Hôtel de Ville au sens large. L'opération, incluse dans un environnement complexe (structure de logements sociaux, de copropriétés et de commerces, imbriquée en dalle, coursives, et en superstructure d'un parking) comprendrait :
 - la démolition du porche situé à l'entrée de l'esplanade par la rue de Paris, permettant d'ouvrir le centre-ville vers les berges et les parcs,
 - la restructuration des commerces, dans la poursuite des opérations réalisées dans ce domaine dans le cadre du PRU1 et en complémentarité de la livraison de L'Ilo,
 - la résidentialisation des copropriétés et des bâtiments de France Habitation attenants à l'esplanade. En effet, l'absence de projet d'ensemble sur l'îlot a empêché les résidentialisations prévues par l'OPAH-Cd (une seule résidentialisation partielle) et la clarification du statut de l'allée Caqueneau,
 - la restructuration des anciens locaux désaffectés de La Poste (anciens bureaux et centre de tri).
- La relocalisation du commissariat (Police Nationale), dont les locaux sont aujourd'hui vétustes et inadaptés, en accompagnement de l'objectif « renforcer et adapter l'action des services de police dans les quartiers prioritaires » prévu dans le volet tranquillité publique, sécurité, et prévention de la délinquance du Contrat de ville,
- la restructuration d'équipements (Bourse du travail et école Georges Martin)
- Le PRIR pourra accompagner les aménagements visant l'ouverture vers la Seine depuis la rue de Paris, notamment par la restructuration de l'école Georges Martin, et le lien entre les différents parcs bordant les berges, dont les entrées sont pour l'instant encore très confidentielles.

OBJECTIFS
ET LEVIERSComment traduire opérationnellement les enjeux au regard
des incontournables de l'ANRU ?
Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

Le projet de renouvellement urbain vise à :

- continuer à générer une nouvelle attractivité, une nouvelle dynamique et offrir une nouvelle image au quartier,
- restructurer l'offre commerciale et permettre le développement d'activités,
- désenclaver les secteurs, clarifier les limites publiques et privées et particulièrement les volumes au niveau des coursives de l'esplanade de l'Hôtel de Ville,
- poursuivre la restructuration des logements sociaux du Centre-Ville (OPH93), offrir des accès qualitatifs aux logements (résidentialisation des copropriétés et de France Habitation),

- consolider la transformation engagée sur la rue de Paris par la restructuration de l'îlot Marché (clarification des accès, de la domanialité, et suppression des dysfonctionnements suscités par les coursives),
- poursuivre une requalification ambitieuse du parking et de la dalle des copropriétés Quétigny,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers,
- poursuivre la suppression des dalles et des coursives en améliorant ainsi la gestion et la sécurisation des sites, ainsi que leur mise en valeur,
- ouvrir le Centre-Ville vers les parcs et berges de Seine, et réinscrire l'Hôtel de Ville au cœur du Centre-Ville en le rendant notamment plus accessible.

LEVIERS

- la dynamique environnante des différents projets structurants : arrivée du Tramway Express Nord en 2017, accessible par le Tramway T8 désormais livré,
- les opérations en cours et à venir : dernières opérations du PRU1, notamment l'achèvement de l'aménagement de l'îlot Dumas (résidentialisation du 11-15 rue Dumas et de la Tour Soguim, aménagement d'un square en lieu et place de la Tour 8L, démolition de la Tour 4K, restructuration du parking des Quétigny, ...), nouveau Plan de Sauvegarde des Quétigny réhabilitations complètes visant les économies d'énergie des copropriétés,
- le PRU1, qui a engagé les bases d'un renouveau (démolitions de logements sociaux, constructions neuves mixtes – social, accession sociale et privée – aménagement des espaces publics, équipements, centre commercial),
- la dynamique du Contrat de ville, qui constitue un point d'appui pour mettre en place une démarche renouvelée, notamment de co-construction avec les habitants,
- la poursuite de la rénovation urbaine à l'échelle de la ville, qui offre une dynamique d'appui d'ensemble les études spécifiques d'Epinay-sur-Seine reposant par ailleurs sur le programme des études générales menées à l'échelle de Plaine Commune.

GOVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

Comment s'organise le pilotage du PRIR

Le pilotage du PRIR s'articulera avec les instances mises place pour la conduite du projet actuel. Dans le cadre du protocole de préfiguration, il est envisagé des comités de pilotage par quartier, ou à l'échelle de la ville, afin de mettre en cohérence l'ensemble des études. Des comités techniques par quartier accompagneront ces comités de pilotage. Des groupes de travail par thématique transversale (communication, insertion, relogement) seront également mis en place.

Le pilotage s'appuie sur la mobilisation des services communautaires (rénovation urbaine, aménagement, habitat, développement économique, espaces publics et cadre de vie...), et municipaux (DGST, Politique de la Ville, Police municipale, Education, ASV...), en cohérence et en articulation avec les partenaires du projet (bailleurs, copropriétés, département,...).

La poursuite de l'accompagnement par une AMO est nécessaire pour le Centre-ville.

Le pilotage du projet bénéficie d'une réflexion partagée à l'échelle de l'agglomération, d'une synthèse globale à l'échelle des 9 villes.

ÉTUDES MENÉES

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le PRIR ?

Le Cabinet d'architecte-urbanisme Germe&Jam missionné depuis 2000, a élaboré le Schéma Directeur de requalification urbaine du Centre-Ville, validé en 2006. Celui-ci est décliné en schémas sectoriels appuyés par les Cahiers de recommandations urbaines et architecturales.

Les secteurs de l'Esplanade et de l'îlot Marché, inclus dans le périmètre des opérations envisagées dans le cadre du PRU1, ont fait l'objet de schémas sectoriels. Le programme d'intervention sur le périmètre de l'Esplanade de l'Hôtel de Ville avait fait l'objet d'un dossier envoyé pour information à l'ANRU et la DRIHL en décembre 2011.

Ce schéma a été requestionné à l'aune des transformations récemment accomplies par le PRU1. Un « Plan Directeur 2 » dont le périmètre représente 60% de la superficie de la commune a été établi par Germe&Jam. Les présentes orientations s'inscrivent dans le cadre de ce « Plan Directeur 2 ».

Un premier chiffrage des opérations a été réalisé. Il doit être actualisé et détaillé en fonction des études techniques complémentaires qui seront menées.

PROGRAMME
DE TRAVAIL**Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?**

- La mission d'assistance à maîtrise d'ouvrage comprend la coordination et le pilotage des études urbaines et techniques nécessaires à la définition opérationnelle du PRIR et la mise œuvre de l'opération de l'esplanade de l'Hôtel de Ville. L'AMO assurera également l'interface avec les différentes maîtrises d'ouvrage concernées par les projets du PRIR. Les objets descriptifs de l'étude sont précisés dans l'annexe «Fiches-études».
- Une mission de suivi de Maitrise d'œuvre urbaine doit permettre la rédaction d'un cahier de prescriptions architecturales sur le secteur du PRIR.
- Sur l'esplanade de l'Hôtel de Ville : diagnostics techniques pré-opérationnels (diagnostic structure de la dalle spécifique au quartier, diagnostic amiante, étude des duretés foncières, montage juridique et opérationnel) et opérationnels (étude architecturale, mission d'économiste de la construction).
- Sur le patrimoine des bailleurs (OPH93 pour l'îlot marché et France Habitation pour les immeubles rue de Paris et rue Guynemer) : diagnostics techniques (amiante et plomb, relevé géomètre, repérage des réseaux, faisabilité juridique et étude foncière et de division en volume,...).
- Sur le patrimoine des copropriétés de l'esplanade, compléter les relevés de géomètres incomplets ou absents.
- Études prospectives sur l'activité et le commerce. Deux études seront menées de front :
 - la première sur le développement d'activités menée à l'échelle de la commune, visera à déterminer les secteurs à développer,
 - la seconde expertisera et consolidera les orientations de l'étude urbaine sur la structure des commerces (surfaces à livrer, niveaux de loyer...) notamment sur le Centre-Ville.
- Études équipements ville (école Georges Martin et Bourse du travail).
- Engagement d'une AMO pour définir les démarches à engager pour la co-construction du projet avec les habitants (menée à l'échelle des 3 quartiers en NPNRU-PRIR). Le Centre-Ville, ciblé pour accueillir la Maison des Projets, sera particulièrement concerné et au centre de la démarche.
- Prise en compte des conclusions de l'étude sur l'habitat privé engagée à l'échelle de la commune.

FICHE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ÉPINAY-SUR-SEINE

ORGEMONT



**Un quartier prometteur,
ouvert et diversifié**

Chiffres clés

11 150	HABITANTS ¹
4 500	LOGEMENTS ² DONT 47% DE LOGEMENT SOCIALX
1	BAILLEUR PRINCIPAL AVEC 2 214 LOGEMENTS À LA VENTE (SARVILEP)
164	LOGEMENTS POUR LA COPROPRIÉTÉ OBERÜRSEL SOUS ADMINISTRATION JUDICIAIRE
23 %	PART DES BAS REVENUS ²
30,5 %	TAUX DE PAUVRETÉ À L'ÉCHELLE D'ÉPINAY-SUR-SEINE EN 2012
24,8 %	PART DES MÉNAGES RECEVANT AU MOINS UNE ALLOCATION DE CHÔMAGE (HORS RSA) EN 2011 ²
67,4 %	DES PLUS DE 15ANS NON SCOLARISÉS SONT SANS DIPLOME (OU INFÉRIEUR AU BACCALAURÉAT) ³

Indicateurs spécifiques au quartier

- **90,8 %** de la population du quartier est locataire²
- **40,8 %** de la population a moins de 25 ans³ - indice de jeunesse de 3,3 contre 2,3 à l'échelle de la ville d'Épinay-sur-Seine
- **40 %** des 16-24 ans sont non scolarisés³
- **53,9 %** des ménages sont non imposables

Rappel du contexte

En limite de la Seine-Saint-Denis, du Val d'Oise et des Hauts-de-Seine, le quartier d'Orgemont s'étend sur plus de 80 Ha. Séparé des autres quartiers et notamment du Centre-Ville par la ligne de RER C et le futur Tramway Express Nord, et bien que désormais desservi par le Tramway T8, il reste très enclavé par les infrastructures. Il se caractérise par une certaine mixité fonctionnelle (habitat, équipements, offre commerciale), mais souvent obsolète et marquée par une offre homogène de logements (urbanisme de grand ensemble) dominée par le patrimoine de la SARVILEP (Icade) en grande partie déconventionné mais considéré comme parc social de fait.

Hormis des démolitions partielles de barres de logements (OPIEVOY, SARVILEP) et le programme de réhabilitation et résidentialisation de la SALEM, le PRU1 a principalement concerné les espaces publics (parc d'Orgemont, rues de Strasbourg, Marseille et Lyon) et n'a pas permis un réel désenclavement du quartier. Pour autant, ce site bénéficie de plusieurs atouts :

- la présence de parcs et espaces verts (Parc Central d'Orgemont) et des Berges de Seine malheureusement inaccessibles depuis le quartier,
- la présence de la Cité Jardin d'Orgemont (SAHLM Cité Jardin - NOVIGERE) dont le bâti est néanmoins vieillissant et nécessiterait une réhabilitation,
- la proximité immédiate de la gare RER C Epinay-sur-Seine, qui sera connectée au Tramway Express Nord (TEN - ex tangentielle) mis en circulation à partir de 2017,
- le terminus du Tramway T8, Place Oberürsel, reliant le quartier à la Porte de Paris (métro ligne 13) en 22min, passant également par la gare de Saint Denis (RER D, ligne H, Tramway T1),
- la proximité de la desserte routière de la A15 et A86.

1 Population des ménages - Revenus fiscaux localisés 2011

2 Revenus fiscaux localisés 2011

3 INSEE 2010

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

- Le quartier a fait l'objet d'une réflexion dans le cadre de l'élaboration d'un schéma directeur à long terme, mais ce dernier n'a cependant pas été traduit en programme d'intervention. Aujourd'hui, il convient de repartir sur un nouveau schéma, plus opérationnel et global (habitat, espaces publics, commerces, intervention sur les copropriétés et l'habitat privé...), compatible avec les stratégies des différents acteurs partenaires (bailleurs, copropriétés),
- Comme sur l'ensemble du territoire national, l'cade a engagé la vente de son patrimoine depuis plusieurs années à Orgemont (secteur Gros Buisson racheté par la Maison du CIL en 2012, commerces de la rue Félix Merlin vendus à une foncière). Le processus de vente a aujourd'hui été reporté, l'enjeu étant de définir des conditions de vente compatibles avec un projet urbain cohérent (pouvant comprendre des opérations de démolition/reconstruction) et avec l'objectif de développement de mixité sur le quartier. Ces conditions de vente de l'ensemble du patrimoine seront reprises dans un protocole d'intention incluant le repreneur pressenti. Il est prévu que la signature de ce protocole d'intention intervienne avant le lancement des études. De plus, 1'858 logements sur les 2'214 d'lcade sont actuellement déconventionnés mais considérés comme du logement social de fait. Susceptibles d'être vendus à un bailleur social et donc d'être re-conventionnés, ces logements devront alors faire l'objet d'une pleine participation de l'ANRU, dans le cadre de la mise en place du projet urbain,
- Les copropriétés n'ont pas été intégrées à la rénovation urbaine du quartier lors du PRU1. Notamment, la copropriété Oberürsel, sous administration judiciaire depuis 2010, reste en grande difficulté. Située en cœur de quartier, elle est concernée par la réalisation d'espaces publics (aménagement d'un mail à minima piéton sur son parking afin de créer une liaison allant du parc Central d'Orgemont et de la rue de Strasbourg au terminus du Tramway, ainsi que sur les limites nord de son foncier),
- Les commerces sont en situation tendue (vacance de cellules, trafics... principalement rue de Marseille et rue de Lille), et peu adaptés aux normes actuelles (confinés, peu accessibles, en retrait par rapport à la rue et surélevés, sur l'axe principal de la rue Félix Merlin notamment),
- Des secteurs en friche (terrains SNCF/RFF, Parking d'Intérêt Régional, pôle gare) constituent autant d'opportunités foncières pour de l'activité comme pour de l'habitat. Le pôle multimodal (RER, T8, Bus et à terme TEN,) reste en outre confiné et fragmenté, n'offrant donc pas au quartier et à la ville une accessibilité de qualité aux transports en commun,
- Les différents secteurs du quartier (OPIEVOY, Maison du CIL, SARVILEP) restent enclavés ; Le quartier d'Orgemont est caractérisé par le grand nombre de voiries privées, et par des îlots d'habitation accessibles par les seuls accès privés aux parkings,
- La majorité des secteurs d'habitat n'a fait l'objet que d'interventions partielles (démolitions partielles d'lcade et de l'OPIEVOY, 1ère phase de réhabilitation de la Maison du CIL suite à l'acquisition du patrimoine du Gros Buisson) et mérite un traitement qualitatif,
- Malgré les interventions sur les équipements en amont ou en parallèle du PRU1 (démolition – reconstruction de l'école maternelle A.France, construction future du Dojo, aménagement de la Mairie annexe, Pôle Musical d'Orgemont), des équipements restent obsolètes et peu accessibles. Le centre social notamment est très confiné et ne répond pas à sa fonction d'équipement central pour le quartier.

OBJECTIFS
ET LEVIERS

Comment traduire opérationnellement les enjeux au regard des incontournables de l'ANRU ?

Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

Le projet de renouvellement urbain vise à :

- améliorer l'accessibilité de ce quartier appelé à être l'extension du Centre-Ville en termes de développement,
- désenclaver les secteurs, clarifier les limites publiques et privées,
- générer une nouvelle attractivité, une nouvelle dynamique et offrir une nouvelle image au quartier,
- diversifier l'habitat, ce qui doit passer par des actions fortes sur le logement (démolitions – reconstructions), et requalifier le patrimoine maintenu tant public que privé,
- restructurer l'offre commerciale et permettre le développement d'activités,
- répondre aux besoins en équipements, proposer un programme attractif d'espaces et d'équipements,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers.

LEVIERS

- L'arrivée du Tramway Express Nord en 2017 consolidera l'offre de transports en commun (RER C, T8 mis en service fin 2014), et sera à même de permettre la constitution d'un pôle de développement autour d'un pôle gare disposant de fonciers libres et d'une structure commerciale existante,
- La rénovation urbaine a engagé en 2006 les bases d'un renouveau (voiries nouvelles ou/ou requalifiées, aménagement du Parc Central, programmes en accession sur les franges du quartier) qui doit se poursuivre jusqu'en 2016 (construction du dojo notamment),

GOVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

- La dynamique du Contrat de ville constitue un point d'appui pour mettre en place une démarche renouvelée (co-construction avec les habitants d'un projet social et urbain),
- La poursuite de la rénovation urbaine à l'échelle de la ville offre une dynamique d'appui d'ensemble. Les études spécifiques d'Épinay-sur-Seine reposant par ailleurs sur le programme d'études générales mené à l'échelle de Plaine Commune.

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

Le pilotage du NPNRU s'articulera avec les instances mises place pour la conduite du projet actuel. Dans le cadre du protocole de préfiguration, il est envisagé des comités de pilotage par quartier, ou à l'échelle de la ville, afin de mettre en cohérence l'ensemble des études. Des comités techniques par quartier accompagneront ces comités de pilotage. Des groupes de travail par thématique transversale (communication, insertion, relogement) seront également mis en place.

Le pilotage s'appuie sur la mobilisation des services communautaires (rénovation urbaine, aménagement, habitat, développement économique, espaces publics et cadre de vie), et municipaux (DGST, Politique de la Ville, Police municipale, Education, ASV...), en cohérence et en articulation avec les partenaires du projet (bailleurs, copropriétés, département,...).

Le pilotage du projet bénéficie d'une réflexion partagée à l'échelle de l'agglomération, d'une synthèse globale à l'échelle des 9 villes.

ÉTUDES MENÉES

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPNRU ?

Un schéma d'orientation a été produit par Loïc Josse - groupe d'architecture Ellipse - en 2005, constituant le point d'appui du PRU1, essentiellement fondé sur le remaillage viaire.

L'atelier d'architecture, d'urbanisme et de paysage Treuttel-Garcias-Treuttel (TGT) et associés, missionné en 2010, a produit un schéma directeur à long terme présenté aux partenaires fin 2011. Ce scénario n'a été ni approfondi ni chiffré, ne disposant notamment pas des diagnostics techniques et sociaux nécessaires.

PROGRAMME DE TRAVAIL

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

- Engagement d'une étude urbaine pour définir le programme opérationnel à réaliser sur les échéances du NPNRU : démolitions – constructions (logements, équipements), programme de logements à construire, à réhabiliter (locatif social et libre, accession / accession sociale), résidentialisations, intervention sur la structure commerciale et d'activité, aménagement / requalification des espaces publics, chiffrage, schéma opérationnel par secteur, recollements. L'étude urbaine comprendra une phase conditionnelle de suivi de maîtrise d'œuvre urbaine.
- Réalisation des diagnostics techniques et sociaux nécessaires à la définition opérationnelle :
 - diagnostics techniques (réseaux, amiante, thermique, plomb, acoustique...) des bâtiments (OPIEVOY, Maison du CIL, SARVILEP, SAHLM Cité Jardin) et de leurs espaces extérieurs (réseaux, amiante, pollution),
 - diagnostics d'occupation sociale des bailleurs (cf. plus bas pour l'habitat privé et les copropriétés),
 - relevés topographique de l'ensemble du périmètre,
 - relevé géomètre des commerces,
 - diagnostic des espaces publics (géotechnique, amiante, ITV, réseaux),
 - diagnostic et orientation en matière de stationnement et de circulation, orientations spécifiques sur le pôle gare,
 - études techniques des friches RFF – SNCF et du PIR,
 - diagnostic pré-opérationnel des équipements de la Ville. L'objectif précis de cette étude est détaillé dans le document fiche-études.
- Prise en compte des conclusions de l'étude sur l'habitat privé engagée à l'échelle de la commune
- Étude pré-opérationnelle sur la copropriété Oberürsel, comprenant les modalités de mise en œuvre du programme sur le parking et la dalle
- Étude prospective sur l'activité et le commerce : deux études seront menées de front ; la première sur l'activité, menée à l'échelle de la commune, visera à déterminer les secteurs à développer, notamment sur le quartier d'Orgemont ; la seconde expertisera et consolidera les orientations de l'étude urbaine sur la structure des commerces (surfaces à livrer, niveaux de loyer...).
- Engagement d'une AMO pour définir les démarches à engager pour la co-construction du projet avec les habitants (menée à l'échelle des 3 quartiers en NPNRU-PRIR).

FICHE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ÉPINAY-SUR-SEINE

ORGEMONT

PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

- Légende**
- Bâti à faire muter selon les conclusions des études urbaines et de faisabilité
Réhabilitation, démolition, résidentialisation
 - Axe à requalifier
RD
 - Axe de désenclavement et de liaison inter-quartier
 - Polarité économique
Commerces de proximité, développement économique, pôle ESS
 - Secteurs en mutation
Futures polarités urbaines
Leviers de développement
 - Futurs aménagement de transports en commun rapide
GPE ou extension des lignes
 - Terrains constructibles/ aménageables à court terme
 - Tramway T8
 - Périmètre QPV
- Réalisation août 2015 – Fond de plan : Geoportal93, Photo aérienne 2013 (Aerodoto)*



Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

- Légende**
- QPV : Orgemont
 - Équipements vécus
 - Ligne RER C
 - Tramway T8
 - Tramway Express Nord (en travaux)
 - Arrêt RER
 - Arrêt TEN (en travaux)
 - Arrêt Tramway
 - Limites de Communes



FICHE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ÉPINAY-SUR-SEINE

LA SOURCE-LES PRESLES



Un quartier d'avenir au cœur
des déplacements franciliens

Chiffres clés

10 450	HABITANTS ¹
3 000	LOGEMENTS DONT PLUS D'UN TIERS DE LOGEMENT SOCIAUX ²
1	GRANDE COPROPRIÉTÉ EN PLAN DE SAUVEGARDE (CLOS DES SANSONNETS-536 LOGEMENTS)
18,4 %	PART DE BAS REVENUS ³
30,5 %	TAUX DE PAUVRETÉ À L'ÉCHELLE D'ÉPINAY-SUR-SEINE EN 2012
22,8 %	PART DES MÉNAGES RECEVANT AU MOINS UNE ALLOCATION DE CHÔMAGE (HORS RSA) EN 2011 ³
66 %	DES PLUS DE 15 ANS NON SCOLARISÉS SONT SANS DIPLOME (OU INFÉRIEUR AU BACCALAURÉAT) ⁴

Indicateurs spécifiques au quartier

- **48,7 %** des ménages sont non imposables
- **77,8 %** de la population du quartier est locataire³
- **42 %** de la population a moins de 25 ans⁴

Rappel du contexte

Le quartier La Source-Les Presles s'étend sur 52 Ha au nord-est de la ville, au sud de la gare SCNF de la ligne H Epinay-Villetaneuse. Il est limitrophe au Val d'Oise, par la commune de Deuil-la-Barre, et touche la commune de Villetaneuse par la Route de Saint Leu. Le quartier est concerné par le projet de rénovation urbaine initié en 2006, ainsi que par un Plan de Sauvegarde sur la copropriété du Clos des Sansonnets. Les interventions via ces dispositifs s'achèveront d'ici 2018.

Les chiffres ci-contre illustrent le contexte socio-économique difficile du quartier malgré l'amélioration du cadre de vie amorcé par le PRU1. Le prolongement des rues Romain Rolland et François Couperin Le Grand ont d'ores-et-déjà contribué à désenclaver le secteur La Source et ses équipements, mais le maillage viarie demeure incomplet (voies privées et publiques en impasse) et des domanialités restent à clarifier, malgré plusieurs résidentialisations (France Habitation, ICF-La Sablière, OGIF). De plus, la plupart des logements n'a pas été concernée par des réhabilitations (hormis celle du patrimoine de Plaine Commune Habitat en cours de définition et qui concerne 482 logements).

Enfin, au cœur du quartier, le centre commercial Les Presles, non traité dans le PRU1, est l'objet de dysfonctionnements urbains (traversées publiques engendrant des problèmes de gestion récurrents) et est aujourd'hui en perte de vitesse, illustrée par la fermeture récente de sa « locomotive » (Lidl, 951 m²).

Le quartier bénéficie cependant de plusieurs atouts :

- la proximité immédiate de la gare d'Epinay-Villetaneuse, accueillant la ligne H du transilien et, à partir de 2017, le Tramway Express Nord (TEN - ex tangentielle),
- la proximité de la ligne du Tramway T8 irriguant la ville d'Epinay et permettant de rejoindre Saint-Denis (gare RER, Porte de Paris et métro ligne 13), Orgemont, et l'université Paris XIII,
- la présence d'équipements de qualité (Maison du théâtre et de la Danse, Conservatoire, Clinique, Espace nautique/forme/escalade/bowling et bar/restaurant Le Canyon, jardins familiaux) dont une partie a été rénovée dans le cadre de l'ANRU 1 (Groupe scolaire Romain Rolland, Centre socioculturel). La réhabilitation prévue du lycée Jacques Feyder est à ce titre une opportunité pour le quartier.

1 Population des ménages - Revenus fiscaux localisés 2011
2 Données MAJIC + Terrains
3 Revenus fiscaux localisés 2011
4 INSEE 2010

ENJEUX

Quels sont les enjeux face aux dysfonctionnements constatés ?

L'enjeu sera de poursuivre les opérations de désenclavement du quartier engagées par PRU1, d'appréhender le volet commercial en s'appuyant sur le projet de réhabilitation du centre commercial Les Presles, et de permettre la réalisation d'opérations significatives pour le renouveau du quartier, notamment par une action ambitieuse sur l'habitat. Le renouveau du quartier doit également pouvoir s'appuyer sur le développement de l'activité aux abords du pôle gare d'Epinay/Villetaneuse et de la route de Saint-Leu. Ces interventions s'inscriront au sein d'un projet urbain partagé à définir à l'échelle de l'ensemble du quartier.

D'ores et déjà, de nouveaux secteurs de réflexion sont ciblés, au vu du périmètre de la nouvelle géographie prioritaire, auxquels pourront s'ajouter d'autres secteurs suite à l'étude urbaine qui doit être menée :

- l'îlot Avenir-Saint Marc, afin de restructurer un îlot vétuste et de diversifier l'offre de logements dans un partenariat avec l'Etablissement Public Foncier d'Ile-de-France. Une même démarche de restructuration d'habitat privé vétuste pourrait être engagée sur l'îlot sis avenue de la Marne,
- l'îlot du bâtiment Jean-Philippe Rameau de Plaine Commune Habitat (96 logements), dont la démolition permettrait une recomposition globale du site. L'opération permettrait de développer les liens vers le nord du quartier et notamment vers la gare, de développer une offre renouvelée de logements et offrirait une meilleure accessibilité et visibilité des équipements (Gymnase Romain Rolland requalifié, Centre socioculturel) et du centre commercial. La rue Jean-Philippe Rameau est aujourd'hui en impasse pour les véhicules,
- une intervention sur le patrimoine d'ICF La Sablière, déjà concerné par une résidentialisation qualitative,
- le parking silo propriété d'ICF La Sablière. La réflexion porte sur la démolition ou réhabilitation de ce parking qui présente des dysfonctionnements. Une restructuration des friches adjacentes compléterait l'intervention autour de l'îlot Rameau avec une ouverture sur l'avenue de la Marne,
- la résidence Les Presles Maupas (logement Francilien) située au nord du quartier, dont le devenir des logements vétustes est interrogé,
- plusieurs sites, propriétés de l'OGIF, n'ont pas été concernés par le PRU1 :
 - au sud-ouest du quartier, le 1-3 Justice devrait faire l'objet d'un programme de résidentialisation et de réhabilitation, accompagné par un confortement du maillage d'espace public,
 - une intervention sur le 38-50 rue du Commandant Louis Bouchet. L'objectif du bailleur aujourd'hui affiché est une réhabilitation lourde du bâtiment, avec toutefois une autre hypothèse à l'étude, celle de la démolition partielle du site (démolition d'une ou de deux cages d'escaliers), accompagné de mesures de clarification foncière d'un secteur partiellement public de fait. Cette seconde hypothèse dépendra de sa faisabilité ainsi que de son coût.
- l'opportunité d'une restructuration du centre commercial des Presles plus conforme aux besoins et s'intégrant mieux dans son environnement.

De plus, des opérations initiées et/ou prévues dans le cadre du PRU1 doivent être de nouveau appréhendées au vu des nouveaux programmes à développer :

- la rue de la Justice, aujourd'hui en impasse, était déjà ciblée par le PRU1,
- le Plan de Sauvegarde du Clos des Sansonnets prévoit la résidentialisation de ce grand ensemble immobilier en copropriété et l'insertion de celui-ci dans le quartier. Des diagnostics ont été réalisés par l'opérateur du PDS et ont précisé les atouts et les contraintes urbains de la résidentialisation. Des échanges ont d'ores et déjà eu lieu sur ce secteur pour permettre à la fois un bon fonctionnement du quartier en articulation et en cohérence avec les caractéristiques de la copropriété et les objectifs du PDS.

Enfin, le projet visera à accompagner les aménagements permettant l'ouverture du quartier vers la Seine et le Centre-Ville.

OBJECTIFS
ET LEVIERSComment traduire opérationnellement les enjeux au regard
des incontournables de l'ANRU ?
Sur quelles dynamiques peut s'appuyer ce nouveau projet ?

OBJECTIFS

Le projet de renouvellement urbain vise à :

- améliorer l'accessibilité des secteurs et accroître la mobilité des habitants par un renforcement de l'ouverture du quartier, en particulier vers la gare d'Epinay-Villetaneuse et vers l'avenue de la République au travers de l'ouverture d'îlots de très grandes tailles,
- répondre à une nouvelle dynamique de quartier, via la restructuration du centre commercial, et si possible le développement d'activité en pied d'immeuble,
- offrir une nouvelle image au quartier par les aménagements et des constructions neuves,
- diversifier l'habitat et proposer une mixité de logements (typologie, mode d'occupation, architecture) pour accompagner les parcours résidentiels,
- viser l'efficacité énergétique et contribuer à la transition écologique des quartiers.

GOVERNANCE ASSOCIATION DES HABITANTS

ÉTUDES MENÉES

PROGRAMME DE TRAVAIL

LEVIERS

- La dynamique environnante des projets structurants : mise en service du tramway T8, arrivée du Tramway Express Nord et mise en accessibilité de la gare
- La réflexion sur la mutation du secteur d'activités de la Route de Saint-Leu, qui sépare les villes d'Épinay-sur-Seine et de Villetaneuse. Cette dernière fait l'objet d'un NPNRU englobant également la Route de Saint-Leu,
- Les opérations en cours ou à venir : Plan de Sauvegarde du Clos des Sansonnets, mise en œuvre des dernières opérations du PRU1, notamment la réhabilitation et résidentialisation du patrimoine de Plaine Commune Habitat,
- La dynamique du Contrat de ville et l'installation dans de nouveaux locaux du centre socio-culturel constitue un point d'appui pour mettre en place une démarche renouvelée (co-construction avec les habitants d'un projet social et urbain),
- La poursuite de la rénovation urbaine à l'échelle de la ville offre une dynamique d'appui d'ensemble. Les études spécifiques d'Épinay-sur-Seine reposant par ailleurs sur le programme d'études générales mené à l'échelle de Plaine Commune.

Comment s'organise le pilotage du NPNRU

Le pilotage du NPNRU s'articulera avec les instances mises place pour la conduite du projet actuel. Dans le cadre du protocole de préfiguration, il est envisagé des comités de pilotage par quartier, ou à l'échelle de la ville, afin de mettre en cohérence l'ensemble des études. Des comités techniques par quartier accompagneront ces comités de pilotage. Des groupes de travail par thématique transversale (communication, insertion, relogement) seront également mis en place.

Le pilotage s'appuie sur la mobilisation des services communautaires (rénovation urbaine, aménagement, habitat, développement économique, espaces publics et cadre de vie), et municipaux (DGST, Politique de la Ville, Police municipale, Education, ASV...), en cohérence et en articulation avec les partenaires du projet (bailleurs, copropriétés en lien avec les instances de pilotage du plan de sauvegarde, département,...).

Le pilotage du projet bénéficie d'une réflexion partagée à l'échelle de l'agglomération, d'une synthèse globale à l'échelle des 9 villes.

Quelles réflexions ont déjà été menées pour élaborer le NPNRU ?

La société Bécard et Palay Associés a réalisé en 2005 le schéma urbain support du programme de rénovation urbaine.

Une étude urbaine a été menée par le cabinet RDE en 2007, proposant en 2008 une restructuration lourde du quartier La Source en réponse aux demandes de l'ANRU de faire un schéma ambitieux pour le secteur.

Suite à l'acquisition du patrimoine de La Source par Plaine Commune Habitat en 2010, l'architecte-urbaniste Panerai&Associés a été missionné pour reprendre le schéma d'intervention sur le secteur La Source. Il est aujourd'hui missionné au titre de maître d'œuvre urbain, et accompagne la réflexion (faisabilité, prescriptions urbaines) sur les secteurs d'interventions déjà identifiés pour le NPNRU et qui n'étaient pas intégrés dans le PRU1.

Comment approfondir la mise en œuvre de cette nouvelle phase de projet ?

- Dans la poursuite des études menées par le cabinet Panerai et associés, engagement d'une étude urbaine sur l'ensemble du quartier La Source - Les Presles, s'appuyant sur les études techniques menées dans le cadre du protocole,
- Diagnostics techniques (réseaux, amiante, thermique, plomb, acoustique...) des bailleurs (OGIF, ICF La Sablière, PCH, Logement Francilien) et de leurs espaces extérieurs (réseaux, amiante, pollution),
- Diagnostics d'occupation sociale des bailleurs (OGIF, PCH, La Sablière, Logement Francilien),
- Diagnostic des espaces publics (géotechnique, amiante, ITV, réseaux), et diagnostic et orientation en matière de stationnement et de circulation,
- Prise en compte des conclusions de l'étude sur l'habitat privé engagée à l'échelle de la commune,
- Expertise commerciale visant à orienter et consolider les propositions de l'étude urbaine (surfaces à livrer, niveaux de loyer...) notamment en ce qui concerne le centre commercial des Presles,
- Engagement d'une AMO pour définir la démarche à engager pour la co-construction du projet avec les habitants (menée à l'échelle des 3 quartiers en NPNRU-PRIR).

FICHE PROJET DE RENOUVELLEMENT URBAIN

ÉPINAY-SUR-SEINE

LA SOURCE-LES PRESLES

PLANS

Quelle territorialisation des objectifs ?

Légende

-  Bâti à faire muter selon les conclusions des études urbaines et de faisabilité
Réhabilitation, démolition, résidentialisation
-  Axe à requalifier
RD
-  Axe de désenclavement
et de liaison inter-quartier
-  Polarité économique
Commerces de proximité, développement
économique, pôle ESS
-  Secteurs en mutation
Futures polarités urbaines
Leviers de développement
-  Futurs aménagement de transports
en commun rapide
GPE ou extension des lignes
-  Terrains constructibles/
aménageables à court terme
-  Tramway T8
-  Périmètre QPV

Réalisation août 2015 – Fond de plan :
Geoportal93, Photo aérienne 2013 (Aerodoto)



Équipements fréquentés par les habitants du Quartier Politique de la Ville et situés à l'extérieur du périmètre

Légende

-  QPV : La Source/Les Presles
-  Équipements vécus
-  Ligne H
-  Tramway T8
-  Tramway Express Nord
(en travaux)
-  Arrêt TEN (en travaux)
-  Arrêt Train
-  Arrêt Tramway
-  Espaces verts
-  Limites de Communes

