



EPINAY-SUR-SEINE

1



# **Notice explicative & Rapport de présentation**

Approuvé par délibération du Conseil Municipal du 26 janvier 2012

**Modification n°2  
du Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sur-Seine**

## Sommaire

### Notice explicative

<b>1 - Rappels .....</b>	<b>4</b>
<b>2 - Les différents objets de la présente modification du P.L.U. ....</b>	<b>5</b>
<b>3 - La procédure de modification de P.L.U. ....</b>	<b>5</b>
<b>4 - Le contenu du présent dossier de modification du P.L.U. ....</b>	<b>6</b>

### Rapport de présentation

<b>Préambule.....</b>	<b>8</b>
<b>1 - Exposé du diagnostic .....</b>	<b>9</b>
<b>2 - Etat initial de l'environnement .....</b>	<b>11</b>
<b>3 - Exposé des choix retenus pour le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) et des orientations d'aménagement .....</b>	<b>11</b>
<b>4 - Exposé des choix retenus pour la délimitation des zones, des règles.....</b>	<b>12</b>
<b>qui y sont applicables et des motifs des changements qui leur sont apportés</b>	
4.1 Exposé des choix retenus pour la délimitation des zones et des motifs.....	12
des changements qui leur sont apportés	
4.2 Exposé des règles applicables et des motifs des changements qui leur sont apportés .....	16
4.2.1 <i>Les modifications apportées dans les dispositions générales du règlement.....</i>	<i>16</i>
4.2.2 <i>Les modifications apportées dans les dispositions particulières.....</i>	<i>18</i>
<i>aux différentes zones du P.L.U. dans le règlement</i>	
4.2.3 <i>Les modifications apportées dans les annexes du règlement du P.L.U.....</i>	<i>30</i>
4.2.4 <i>Les modifications apportées dans les annexes du dossier de P.L.U. ....</i>	<i>33</i>
<b>5 - Incidences de la modification du P.L.U. sur l'environnement .....</b>	<b>34</b>

**Notice explicative**

## 1. RAPPELS

Par délibération en date du 30 octobre 2003, le Conseil Municipal de la commune d'EPINAY-SUR-SEINE prescrivait la révision du Plan d'Occupation du Sols (P.O.S.) et l'élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.).

Cette même délibération approuvait par ailleurs les grands axes de réflexion qui devait guider la démarche de révision du document d'urbanisme local, à savoir :

- Favoriser la réorganisation du centre-ville, en créant les conditions pour améliorer son attractivité laquelle s'appuiera notamment sur la redynamisation du commerce et de l'activité économique, la revalorisation de l'habitat et l'ouverture du centre sur l'ensemble de la ville ;
- Favoriser la mixité des fonctions et la diversité de l'habitat ;
- Valoriser l'environnement urbain, à travers la requalification de l'espace public, la réalisation d'espaces verts et l'aménagement des berges de Seine ;
- Développer les liaisons inter-quartiers et les relations avec les parcs des berges de Seine ;
- Permettre le maillage serré du réseau de transports collectifs et anticiper l'arrivée de grandes infrastructures de transports en commun ;
- Elaborer le P.L.U. dans le cadre de la cohérence intercommunale.

Après avoir fait l'objet d'une enquête publique, le P.L.U. a été approuvé le 28 juin 2007 par délibération du Conseil Municipal.

Le P.L.U. a ensuite fait l'objet d'une procédure de modification dont les objectifs étaient les suivants :

1. Modifier certaines dispositions règlementaires de la zone UCV et du secteur UCVe afin de garantir la qualité du projet de la Zone d'Aménagement Concerté (Z.A.C.) EPICENTRE et de clarifier et simplifier les règles applicables à cet îlot dont les objectifs sont :
  - la redynamisation du centre ville par la reconstruction d'un nouveau centre commercial et la création de commerces donnant sur la rue de Paris pour renforcer le tissu commercial de la rue et développer un continuum jusqu'à la Place René Clair ;
  - la mise au niveau rue des accès aux immeubles d'habitation et l'aménagement de nouveaux halls d'entrée ;
  - l'aménagement des espaces publics ;
2. Procéder à une modification du document graphique n°5.3 du secteur UCVe.

Comme dans le cadre de son élaboration initiale, le P.L.U. ainsi modifié a été soumis à enquête publique avant d'être finalement adopté par le Conseil Municipal dans le cadre de l'une de ses délibérations prise le 28 mai 2009.

## **2. LES DIFFERENTS OBJETS DE LA PRESENTE MODIFICATION DU P.L.U.**

La présente modification du P.L.U. d'EPINAY-SUR-SEINE a pour objets :

- une évolution très limitée du document graphique de manière à permettre la réalisation d'une opération mixte de construction de logements dans le cadre de l'A.N.R.U. ;
- un toilettage portant sur quelques dispositions contenues dans la pièce écrite du règlement et qui, avec le retour d'expérience lors de l'instruction de certaines demandes d'autorisation d'urbanisme, ont montré leurs limites par rapport aux objectifs recherchés dans le cadre du P.L.U. initialement adopté ;
- la rectification de quelques erreurs matérielles également contenues dans le règlement ;
- la mise à jour de certains documents figurant dans les annexes du P.L.U. adopté initialement le 28 juin 2007.

## **3. LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE P.L.U.**

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

Conformément à ce même article du Code de l'Urbanisme, dans sa rédaction modifiée en dernier lieu par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement, pour que la procédure de modification du P.L.U. puisse être mise en œuvre, celle-ci ne doit pas :

- a) Porter atteinte à l'économie générale du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (P.A.D.D.) ;
- b) Avoir pour effet de réduire un Espace Boisé Classé (E.B.C.), une zone agricole, une zone naturelle et forestière ou une protection édictée en raison des risques de nuisances, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels ;
- c) Comporter de graves risques de nuisances.

Ces différentes conditions sont respectées par la présente modification. En effet :

- a) Elle ne remet pas en cause les orientations du P.A.D.D. (cf. pièce n°2 du P.L.U. initialement approuvé en 2007) lesquelles sont organisées, pour mémoire, autour de six thèmes principaux, à savoir :
  - Accompagner le développement urbain ;
  - Assurer le développement économique ;
  - Mieux se déplacer ;
  - Préserver l'environnement ;
  - Mettre en valeur le cadre de vie et le patrimoine ;
  - Adapter les équipements et les services.

- b) Les différentes parties du territoire de la commune concernées par cette procédure ne comportent pas d'Espace Boisé Classé et ne portent ni sur une zone agricole (type de zone définie à l'article R 123-7 du Code de l'Urbanisme), celle-ci n'existant d'ailleurs pas dans le P.L.U. d'EPINAY-SUR-SEINE, ni sur une zone naturelle et forestière (dénommée zone N dans le P.L.U. applicable jusqu'alors).
- c) Ses différents objets n'ont pas pour effet d'exposer le territoire communal et ses différents occupants à des nuisances supplémentaires par rapport à celles rencontrées généralement en milieu urbanisé (bruit, pollutions diverses, etc).

#### **4. LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION DU P.L.U.**

Le dossier de modification contient les pièces suivantes (repreant la numérotation des pièces contenues dans le P.L.U. initialement approuvé en 2007 et auxquelles elles s'ajoutent ou se substituent) :

1. une notice explicative et un rapport de présentation (pièce n°1) constituant un additif au rapport de présentation du P.L.U. approuvé le 28 juin 2007, et à la notice de présentation et au rapport de présentation issu de la première modification du P.L.U. adoptée le 28 mai 2009 ;
2. un règlement (pièce n°4) se substituant au règlement du P.L.U. approuvé le 28 juin 2007 et modifié le 28 mai 2009 ;
3. un plan de zonage (pièce n°5.1) se substituant à celui approuvé le 28 juin 2007 ;
4. un nouveau document graphique (pièce n°5.3) se substituant à celui modifié en dernier lieu dans le cadre de la première modification du P.L.U. approuvée le 28 mai 2009 ;
5. un dossier permettant de mettre à jour les annexes du P.L.U. adopté le 28 juin 2007, contenant :
  - un plan sur lequel a été reportée la nouvelle délimitation des différents périmètres d'étude à l'intérieur desquels s'appliquent le Droit de Préemption Urbain Renforcé (D.P.U.R.) ; ce plan met à jour celui qui figurait jusqu'alors dans la pièce n°6d des annexes du P.L.U. initialement approuvé en intégrant deux périmètres d'études supplémentaires créés en 2009 et 2010 (les délibérations du Conseil Municipal délimitant ces deux nouveaux périmètres d'étude et instituant deux nouveaux D.P.U.R. sont également ajoutées dans cette annexe) ;
  - une copie de l'arrêté préfectoral n°07-2104 du 21 juin 2007 approuvant le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) concernant les communes riveraines de la Seine dans le département de la Seine-Saint-Denis ainsi qu'une copie de la carte de zonage réglementaire figurant dans ce P.P.R.I. ; ces documents sont insérés dans la pièce n°6 des annexes du P.L.U. approuvé en 2007 avec la référence 6o.

Les autres pièces du P.L.U. demeurent inchangées.

# **Rapport de présentation**

## **PREAMBULE**

Compte tenu de la portée et du caractère ponctuel de cette modification, le présent rapport constitue un simple additif au rapport de présentation du P.L.U.

Cet additif est présenté dans l'ordre des chapitres prévus par l'article R 123-2<sup>1</sup> du Code de l'Urbanisme, article sur la base duquel a été réalisé le rapport de présentation du P.L.U. approuvé en 2007. Ainsi, selon cet article, le rapport de présentation du P.L.U. :

1. Expose le diagnostic établi prévu au premier alinéa de l'article L 123-1 ;
2. Analyse l'état initial de l'environnement ;
3. Explique les choix retenus pour établir le P.A.D.D., expose les motifs de la délimitation des zones, des règles qui y sont applicables et des orientations d'aménagement. Il justifie l'institution des secteurs des zones urbaines où les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement sont interdites, en application du a) de l'article L 123-2 ;
4. Evalue les incidences des orientations du P.L.U. sur l'environnement et expose la manière dont le P.L.U. prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur.

Comme le signale ce même article R 123-2 du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du P.L.U., dans le cas d'une modification, est complété par l'exposé des motifs des changements apportés.

---

<sup>1</sup> *Dans sa rédaction antérieure à la prise en compte du décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.*



## 1. EXPOSE DU DIAGNOSTIC

Dans sa première partie, le rapport de présentation du P.L.U. approuvé par délibération du Conseil Municipal le 28 juin 2007 (cf. pièce n°1 du dossier du P.L.U.) expose de manière exhaustive ce diagnostic prévu par l'article L 123-1 du Code de l'Urbanisme (dans sa version applicable à l'époque de l'adoption du document d'urbanisme local, et donc avant l'adoption de la loi du 25 mars 2009 dite loi MLE et de son décret d'application en date du 22 mars 2010<sup>1</sup> modifiant légèrement le contenu d'un rapport de présentation de P.L.U.).

La modification du P.L.U., objet du présent dossier, n'a en elle-même aucun effet sur le diagnostic. Cependant, la mise à jour de certaines données figurant dans le dossier du P.L.U. adopté en 2007, notamment quelques grandes variables statistiques remontant pour certaines au recensement de 1999, permet d'apprécier plus aisément la justification de certaines évolutions du P.L.U. réalisées dans le cadre de la présente procédure de modification.

Il convient de rappeler que les premiers résultats statistiques issus de la nouvelle méthode de recensement mise en place par l'INSEE à compter de 2004 n'ont été publiés qu'au mois de Juillet 2009. Ces résultats faisaient apparaître les populations légales « millésimées » 2006. Actualisées désormais chaque année, les « populations légales » des communes les plus récemment publiées sont entrées en vigueur le 1<sup>er</sup> janvier 2011 et sont dites « millésimées » 2008. Les valeurs de ces populations légales pour la commune d'EPINAY-SUR-SEINE sont les suivantes :

- une « population municipale » de 52 689 habitants,
- une « population comptée à part » de 272 habitants,
- et une « population totale » de 52 961 habitants.

Ces données font ainsi apparaître une augmentation de la population d'environ + 13,5 % (+ 6 280 personnes<sup>2</sup>) entre 1999 et 2008 et confirment l'inflexion de la tendance à la diminution démographique observée de 1982 à 1999, inflexion déjà perceptible à partir des données provisoires du nouveau recensement pour les années 2004 et 2005 figurant dans le diagnostic du P.L.U. adopté en 2007.

De même, des données statistiques plus détaillées sont établies chaque année par l'INSEE sur les caractéristiques de la population (répartition par âge, taille des ménages, etc ...), des actifs (population active ayant un emploi, décomposition selon les catégories socio-professionnelles, etc ...) ou bien encore des logements (parc total de logements, nombre de logements vacants, ancienneté du parc des résidences principales, etc ...). Les dernières données disponibles (sur le site Internet de l'INSEE) sont datées à ce jour de l'année 2007.

---

<sup>1</sup> Décret n°2010-304 du 22 mars 2010 pour l'application des dispositions d'urbanisme de la loi du 25 mars 2009 de mobilisation pour le logement et la lutte contre l'exclusion.

<sup>2</sup> Différence entre les deux catégories de population comparables entre les deux méthodologies de recensement à savoir la « population municipale » après 2004 (52 689 habitants), avec la méthode dite « rénovée » et la « population sans doubles comptes » avant 2004 (à savoir 46 409 habitants), sur la base de l'ancienne méthode utilisée par l'INSEE.

Celles-ci montrent notamment que :

- la croissance démographique enregistrée depuis 1999 (énoncée précédemment) est presque exclusivement due à l'excédent naturel de la population ; il ne faut néanmoins pas minimiser le rôle de la variable migratoire dans cette évolution en raison de la très nette diminution du déficit migratoire enregistré jusqu'alors (celui-ci étant quasiment nul au cours de la période 1999-2007) ;
- cette croissance démographique s'est accompagnée par un léger rajeunissement de la population perceptible grâce à la progression enregistrée pour la catégorie des personnes de moins de 20 ans qui représentent en 2007 30,9 % de la population contre 30,1 % en 1999 (+ 2 035 personnes soit + 14,5 %) et plus globalement celle des personnes de moins de 40 ans (61,8 % contre 60,5 % en 1999 soit une croissance en nombre de + 14,0 %) ; on notera par ailleurs, comme le montre le tableau ci-dessous, la progression de toutes les tranches d'âges composant la population des moins de 20 ans, plus particulièrement celle des 0-4 ans (+ 43,5 %) qui représente à elle seule un peu plus des deux tiers (+ 68,8 %) du nombre des personnes supplémentaires de moins de 20 ans ;

	1999	2007	Evolution 1999-2007	
			Nb	%
<b>0-4 ans</b>	3 215	4 615	+ 1 400	+ 43,5
<b>5-9 ans</b>	3 849	4 038	+ 189	+ 4,9
<b>10-14 ans</b>	3 543	3 707	+ 164	+ 4,6
<b>15-19 ans</b>	3 419	3 701	+ 282	+ 8,2
<b>Total</b>	14 026	16 061	+ 2 035	+ 14,5

Source : INSEE, RGP 1999 et Recensement 2007

- avec environ 2,70 personnes par ménage en 2007, la taille moyenne des ménages spinassiens est relativement stable par rapport à 1999 (rappel : environ 2,69) et demeure plus élevée que celle du département de Seine-Saint-Denis (environ 2,57 en 2007) ;
- le parc total de logements s'est accru de 618 unités (soit + 3,2 % depuis 1999) ; l'analyse de l'évolution des différentes composantes de ce parc total depuis le dernier recensement (cf. tableau suivant) montre comment s'est organisée l'accueil de 6 280 personnes supplémentaires (rappel : + 14,5 %) au regard de cette progression relativement plus limitée du parc de logements :

	1999	2007	Evolution 1999-2007	
			Nb	%
<b>Résidences principales</b>	17 176	19 054	+ 1 878	+ 10,9
<b>Résidences secondaires et logements occasionnels</b>	138	75	- 63	- 45,7
<b>Logements vacants</b>	2 117	920	- 1 197	- 56,5
<b>Total</b>	19 431	20 049	+ 618	+ 3,2

## **2. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT**

Les divers éléments permettant de percevoir l'état de l'environnement pour la commune d'EPINAY-SUR-SEINE figurent dans le chapitre 1 de la première partie du rapport de présentation du P.L.U. intitulée « *Analyse de l'état initial de l'environnement* ».

Comme pour le diagnostic (cf. précédemment), la présente modification du P.L.U. n'a pas pour effet de remettre en cause la description de l'ensemble de ces éléments telle que celle-ci figure dans ce document.

On remarquera cependant qu'à l'époque de la mise au point du rapport de présentation du P.L.U., le Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) de la Seine était toujours en cours d'élaboration (cf. notamment page 18 du rapport de présentation du P.L.U. 1<sup>ère</sup> partie. Depuis, ce plan, dont le règlement du P.L.U. anticipait alors l'adoption prochaine du projet de P.P.R.I. rendu publique, a été approuvé, plus précisément le 21 juin 2007 par l'arrêté préfectoral n°07-2104, soit quelques jours avant l'approbation du P.L.U. initial intervenue le 28 juin 2007.

Comme cela est indiqué ci-après, la présente modification constitue notamment une opportunité d'intégrer dans les annexes du P.L.U. (dans une nouvelle pièce référencée « n°6o » les informations nécessaires destinées en particulier aux pétitionnaires sur les risques d'inondation et leur prise en compte dans ce P.P.R.I. sur le territoire de la commune d'EPINAY-SUR-SEINE.

## **3. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR LE PLAN D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (P.A.D.D.) ET DES ORIENTATIONS D'AMENAGEMENT**

Consistant principalement à quelques retouches de dispositions contenues dans le règlement, en partie liée à la résolution d'erreurs matérielles, et à la mise à jour de certaines annexes du dossier du P.L.U., les différents objets de la présente modification du P.L.U. d'EPINAY-SUR-SEINE ne remettent pas en cause ni les orientations générales du document d'urbanisme contenues dans le P.A.D.D., ni les orientations spécifiques prévues pour la restructuration du Centre Ville et pour l'aménagement du quartier « Villa Charles » présentées respectivement dans les pièces n°2 et n°3 du dossier du P.L.U. approuvé en 2007.

Intervenant dans le cadre de la présente modification du P.L.U., il convient de souligner que la mise à jour du plan n°6d, sur lequel apparaît la délimitation des différents périmètres d'études dans lesquels s'applique le Droit de Préemption Urbain Renforcé (D.P.U.R.) au bénéfice de la collectivité, permet d'apprécier la mise en œuvre de la plupart des orientations d'aménagement figurant dans ces documents du P.L.U., en particulier celles visant à « accompagner le développement urbain » et à « assurer le développement économique » sur le territoire de la commune contenues dans le P.A.D.D.

#### 4. EXPOSE DES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES, DES REGLES QUI Y SONT APPLICABLES ET DES MOTIFS DES CHANGEMENTS QUI LEUR SONT APPORTES

##### 4.1 Exposé des choix retenus pour la délimitation des zones et des motifs des changements qui leur sont apportés














La présente modification du P.L.U. induit une évolution relativement limitée du zonage établi jusqu'alors dans le document d'urbanisme modifié en dernier lieu le 28 mai 2009. Cette évolution, illustrée ci-après par un extrait du document graphique, concerne le passage en zone UCV d'une partie des zones UA et UI située à l'angle de la rue de l'Eglise et de l'avenue du 18 Juin 1940.

Extrait du document graphique du P.L.U.  
approuvé initialement en 2007 et modifié en 2009

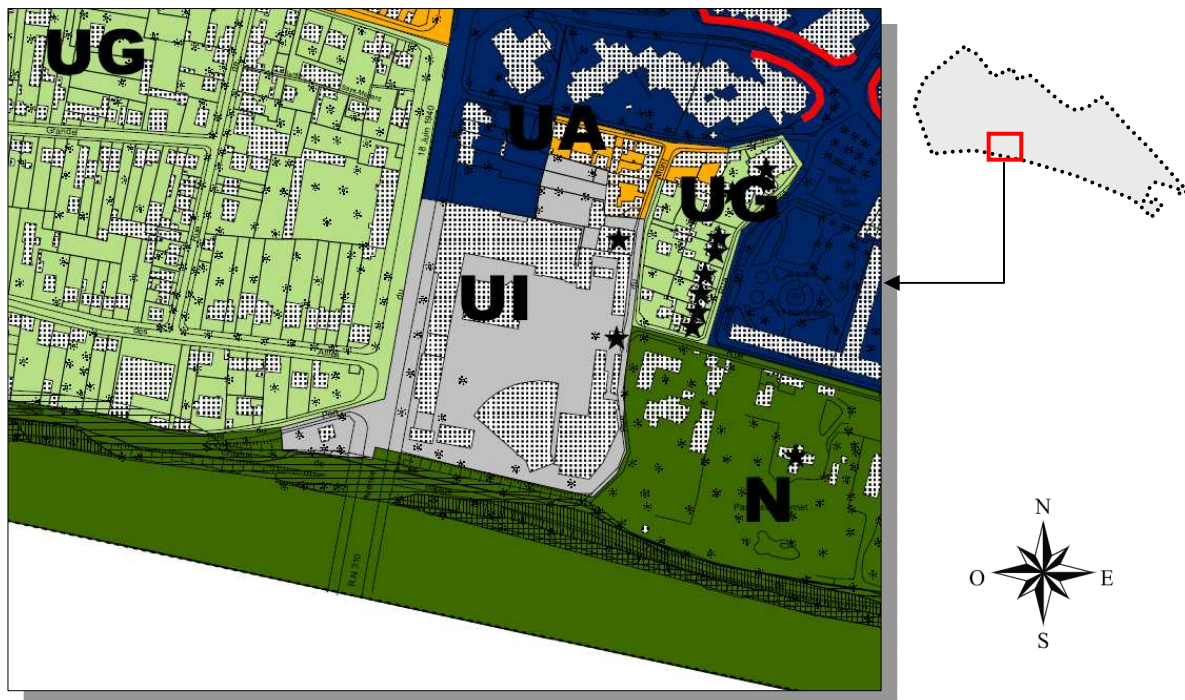


#### Légende

##### Zonage PLU














	N		UG		Patrimoine remarquable
	UA		UGb		Axes commerciaux
	UA1		UGej		
	UB		UI		
	UCV		UIm		
	UCVe				

**Extrait du document graphique du P.L.U. modifié objet du présent dossier**



**Légende**

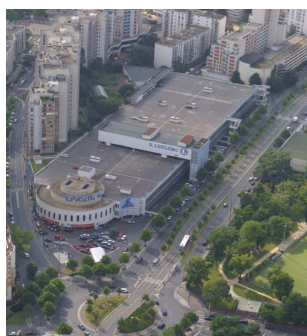
*Zonage PLU*

	N		UG		Patrimoine remarquable
	UA		UGb		Axes commerciaux
	UA1		UGcj		
	UB		UI		
	UCV		UIm		
	UCVe				

Entré dans sa phase opérationnelle suite à la signature, le 9 janvier 2006, de la convention partenariale pour la rénovation urbaine d'EPINAY-SUR-SEINE, le projet de rénovation urbaine de la ville est aujourd'hui très largement engagé. Les chantiers concernant des opérations de démolition-reconstruction, de construction d'équipements publics, d'amélioration de l'espace public se sont ainsi succédés depuis la signature de cette convention par les différents partenaires engagés. Opérations de reconstructions/démolitions, construction d'équipements publics, amélioration de l'espace public, progressivement ce projet de rénovation transforme la Ville d'EPINAY-SUR-SEINE. Parmi ces différentes opérations figurent notamment :

- l'aménagement du parc central d'Orgemont (dont une première phase a été réalisée dès 2008) ;
- l'ouverture au public, le 18 décembre 2010, de la nouvelle médiathèque Colette, Place René Clair dans le centre-ville ;

- l'opération de démolition-reconstruction du 90, avenue de la République par le bailleur France Habitation qui a permis la réalisation de 42 logements locatifs sociaux ;
- l'opération de construction avenue de Lattre-de-Tassigny qui a permis la réalisation de 68 logements sociaux construits par le bailleur France Habitation (ayant servi au relogement des habitants concernés par les démolitions du centre-ville et du 77, avenue d'Enghien), de 63 logements et de 18 maisons de ville en accession à la propriété.
- la construction du programme de logements du Groupe Gambetta (29 maisons en accession sociale) dont la livraison est prévue à l'été 2011 ;
- l'opération de démolition-reconstruction de l'avenue d'Enghien qui permettra à terme la réalisation de 454 logements diversifiés (collectifs / individuels, locatifs sociaux / accession) en lieu et place de 323 logements au sein d'un ensemble d'immeubles collectifs vétustes et enclavés au sein d'un tissu pavillonnaire (au stade actuel, la déconstruction du bâtiment C a débuté, tout comme les travaux du futur immeuble de 36 logements, les travaux de gros œuvre des 11 maisons de ville sont terminés) ;
- la construction (en cours) du Pôle Social au 155 avenue de Lattre de Tassigny et du nouveau Foyer de jeunes travailleurs rue de Strasbourg dont les livraisons respectives sont prévues fin 2011 et au cours du 1<sup>er</sup> semestre 2012 ;
- la construction d'un Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées (E.H.P.A.) de 45 logements et un Établissement d'Hébergement pour Personnes Agées Dépendantes (E.H.P.A.D.) de 55 chambres médicalisées ;
- la construction l'école maternelle La Venelle le long de la rue de la Chevrette et du chemin des Anciens Prés, au cœur du quartier des Écondeaux (équipement inauguré le 10 janvier 2009) ;
- l'achèvement des travaux de rénovation dans les 217 logements de l'OPH 93 situés aux 26-30 rue de Paris et aux 14-24 rue du Général Julien (îlot Gendarmerie) ;
- la reconstruction d'ici 2013 du Centre Commercial Epicentre (aujourd'hui démolé après désamiantage et curage) ;



*Vue aérienne de l'ancien  
Centre Commercial Epicentre  
aujourd'hui démolé*



*Perspective sur le futur Centre Commercial*

- les démolitions de l'îlot Venelle Dumas et du site Intégral (toujours en cours) ;
- l'achèvement de la première phase du réaménagement des rues du centre ville ayant permis la rénovation de la voirie et des réseaux ;

- le lancement de la seconde phase de ce réaménagement qui permettra à terme de créer le débouché de deux des nouvelles rues sur les avenues Allende et de Lattre de Tassigny et de réaménager la place René Clair ainsi que la rue de Paris devant les résidences de l'OPH 93 ;
- la résidentialisation du patrimoine d'ICF La Sablière dans le quartier La Source-Les Presles dont les travaux ont débuté en octobre 2009.

La modification du zonage du P.L.U. sur ce secteur s'inscrit en préalable à une nouvelle opération de construction mixte de logements (logements sociaux et logements en accession) dans le cadre du projet de rénovation urbaine de la Ville d'EPINAY-SUR-SEINE actuellement en cours.

Ne concernant que des zones urbaines du P.L.U., cette évolution de zonage (qui ne porte que sur une emprise foncière globale de 4 217 m<sup>2</sup> soit environ 0,09 % du territoire de la commune) ne remet donc pas en cause la répartition entre ce type de zones et la zone naturelle et forestière (N) du document d'urbanisme telle qu'elle résulte de son approbation initiale en 2007 et de sa première modification en 2009 :

#### Zonage du P.L.U. et évolution issue de la présente modification

Zones	1 <sup>ère</sup> modification du P.L.U. approuvée en 2009 (en ha)	2 <sup>ème</sup> modification du P.L.U. (en ha)	Evolution	
			En ha	En %
<b>UA</b>	42,1	41,9*	- 0,2*	- 0,5
<b>UB</b>	125,6	125,6	-	-
<b>UCV</b>	18,5	18,9*	+ 0,4*	+ 2,2
<b>UG</b>	140,8	140,8	-	-
<b>UI</b>	59,0	58,8*	- 0,2*	- 0,3
<b>UIm</b>	9,0	9,0	-	-
<b>N</b>	64,1	64,1	-	-
<b>Total</b>	<b>459,1</b>	<b>459,1</b>	-	-

\* Afin de pouvoir les comparer avec celles issues du tableau de répartition des zones du PLU de 2007 modifié en 2009 (cf. seconde colonne du tableau ci-avant), les valeurs énoncées pour le zonage de la seconde modification du document d'urbanisme (cf. troisième colonne du tableau ci-avant) sont également indiquées à un chiffre derrière la virgule, impliquant un arrondi des surfaces réelles suivantes :

- diminution de la zone UA de 2 246 m<sup>2</sup> environ,
- diminution de la zone UI de 1 971 m<sup>2</sup> environ,
- augmentation de la zone UCV de 4 217 m<sup>2</sup> environ.

Enfin, en impactant la délimitation de la zone UCV, cette modification limitée du plan de zonage induit également une modification du « *Document graphique spécifique aux secteurs UCV et UCVe* » figurant dans la pièce 5.3. du P.L.U. jusqu'alors en vigueur. Toutefois, il convient de souligner que cette nouvelle délimitation n'impacte pas l'objet de ce document graphique spécifique portant sur le tracé, au sein de ces deux secteurs, des servitudes de localisation de voies nouvelles au titre de l'article L 123-2 (alinéa c) du Code de l'Urbanisme et l'indication des parcelles cadastrales concernées.

## **4.2 Exposé des règles applicables et des motifs des changements qui leur sont apportés**

Les modifications apportées à la règle écrite du P.L.U. n'ont qu'une portée limitée au sens où, comme cela a été indiqué précédemment, elle consiste essentiellement à un toilettage portant sur quelques dispositions réglementaires et à la rectification de quelques erreurs matérielles également contenues dans le règlement ;

Ces modifications sont abordées ci-après dans l'ordre des articles communs à chacune des zones du document d'urbanisme.

Auparavant, sont abordées les modifications apportées aux dispositions générales figurant dans ce règlement afin de corriger un certain nombre d'erreurs matérielles.

Chacune de ces modifications, lorsque cela est possible, est indiquée en gras et en italique.

### ***4.2.1 Les modifications apportées dans les dispositions générales du règlement***

Comme indiqué précédemment, l'ensemble de ces modifications est justifié par la correction d'erreurs matérielles.

#### **➤ Article 2 : Portée du règlement à l'égard des autres législations relatives à l'occupation des sols**

Cette modification concerne l'erreur de dénomination de deux des articles du Code de l'Urbanisme indiquant les dispositions restant applicables en sus des dispositions figurant dans le règlement du P.L.U.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

« [...]

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

« [...]

- Article R 111-1-5 : relatif aux directives d'aménagement national.
- Article R 111-2-1 : relatif à la protection des sites naturels ou urbains. »



- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

« [...] »

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

« [...] »

- **Article R 111-15** : relatif aux directives d'aménagement national.
- **Article R 111-21** : relatif à la protection des sites naturels ou urbains »

#### ➤ **Article 4 : Adaptations mineures - Dérogations**

La rédaction de cet article a été revue pour éviter la confusion entre les adaptations mineures et les dérogations qui, pour ces dernières, et contrairement à la précédente rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009, demeurent possibles dans les cas mentionnés à l'article L 123-5 du Code de l'Urbanisme.

Cette modification entraîne, pour appuyer cette distinction, une évolution même du titre de cet article permettant d'énoncer la différenciation entre ces termes.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

« ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES »

Les règles et servitudes définies par ce Plan Local d'Urbanisme ne peuvent faire l'objet d'aucune dérogation, à l'exception des adaptations mineures rendues nécessaires par la nature du sol, la configuration des parcelles ou le caractère des constructions avoisinantes. Elles ne peuvent être accordées que par rapport aux articles 3 à 13 du présent règlement et conformément aux articles L 123-1, R 421-18 et R 421-29 du Code de l'Urbanisme. »

3

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

« ARTICLE 4 : ADAPTATIONS MINEURES - **DEROGATIONS** »

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

#### ➤ **Article 5 : Droit de préemption urbain**

La mention de la date de la délibération mettant à jour la portée géographique de l'application du Droit de Préemption Urbain (D.P.U.) à l'issue de l'approbation initiale du P.L.U. en 2007 n'avait pas été reportée dans cet article du règlement. La mention de la délibération ayant institué le D.P.U. sous le régime du P.O.S. (28 septembre 1987) avait été conservée par erreur.

La référence du plan sur lequel sont répertoriés les périmètres d'études d'opérations d'urbanisme était également erronée puisqu'elle renvoyait à la pièce n°6.3 contenant les éléments d'information relatifs à l'assainissement prévus par l'article R 123-14 du Code de l'Urbanisme (aliéna 3°) et non à la pièce n°6d.

Enfin, comme pour l'article 2 des dispositions générales (cf. précédemment), la mention de l'article du Code de l'Urbanisme dans lequel figure le champ d'application du D.P.U. renforcé avait fait l'objet d'une erreur de retranscription lors de la rédaction du règlement : il s'agissait de l'article L 211-4 et non L 2111-4 (article par ailleurs inexistant).

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

« Acte institutif du Droit de Prémption Urbain : délibération du Conseil Municipal en date du 28 septembre 1987 sur toutes les zones urbaines de la Commune (article L 211-1 et suivants du Code de l'Urbanisme).

Un Droit de Prémption Urbain renforcé a été institué sur les périmètres d'études d'opérations d'urbanisme, délimités sur le plan n°6.3.

Ce droit de prémption urbain renforcé s'applique aux aliénations et cessions mentionnées à l'article L 2111- 4 du Code de l'Urbanisme (dernier alinéa). »

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

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

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

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

#### **4.2.2 Les modifications apportées dans les dispositions particulières aux différentes zones du P.L.U. dans le règlement**

➤ **Article 2 (« Types d'occupations ou d'utilisation des sols soumis à conditions particulières »)**

Cet article fait tout d'abord l'objet d'une première modification concernant le règlement applicable pour les zones UB (cf. alinéa 2.8), UG (cf. alinéa 2.10), UI (cf. alinéa 2.10) et N (cf. alinéa 2.8).

Celle-ci permet d'apporter des précisions relatives au P.P.R.I. applicable sur une partie du territoire de la commune et dont une partie des documents (l'arrêté préfectoral approuvant ce plan - ayant valeur de servitude d'utilité publique - et la carte de zonage réglementaire) est ajoutée dans une nouvelle annexe du P.L.U. référencée n°6o.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

« Dans les secteurs de risques d'inondation, repérés sur le document graphique, les constructions sont autorisées à condition de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation de la Seine, approuvé par arrêté préfectoral du 21 juin 2007. »

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

« Dans les secteurs de risques d'inondation, repérés sur le document graphique, les constructions sont autorisées à condition de respecter les dispositions du Plan de Prévention du Risque Inondation **concernant les communes riveraines de la Seine dans le département de Seine-Saint-Denis**, approuvé par arrêté préfectoral **n°07-2104** du 21 juin 2007 (**arrêté joint, avec la carte du zonage réglementaire du P.P.R.I., en annexe n°60**). »

Une seconde modification ne concerne que le règlement de la zone UG. Celle-ci se concrétise par l'ajout de la disposition suivante :

**« 2.11 - 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. »**

Faisant référence à l'alinéa 15° de l'article L 123-1-5 du Code de l'Urbanisme créé par la loi n°2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement (dite loi Grenelle 2 »), elle vise à maintenir une répartition équilibrée entre les différentes tailles des logements constituant le parc résidentiel de la commune. Cette disposition ne vise pas à interdire la production de petits logements (de 1 ou 2 pièces) dont le diagnostic du P.L.U. adopté en 2007 faisait apparaître qu'ils sont en nombre insuffisant sur le territoire communal mais à encadrer leur accroissement en évitant un brusque bouleversement de la composition du parc de logements.

➤ **Article 3 (« Accès et voirie »)**

Cette modification concerne le règlement applicable pour toutes les zones du P.L.U. (cf. alinéa 3.1.3).

Basée sur un pourcentage de la S.H.O.N. existante, la disposition applicable jusqu'alors, modifiée lors du passage du P.O.S. au P.L.U. en 2007, a pour effet de pénaliser plus particulièrement l'agrandissement des petites constructions édifiées avant l'adoption du P.L.U.. Le choix d'un retour à une disposition semblable à celle qui s'appliquait dans le P.O.S., jugée plus équitable car basée sur un forfait de S.H.O.N. limité à 30 m<sup>2</sup>, quelque soit la taille de la construction, a donc été retenu.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

« Les dispositions du paragraphe 3.1.1 sont applicables aux constructions existantes. Toutefois, pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. dont les accès ne respectent pas ces dispositions, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la S.H.O.N. de plus de 20 % peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire les conditions d'accès existantes. »

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

« Les dispositions du paragraphe 3.1.1 sont applicables aux constructions existantes. Toutefois, pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du P.L.U. dont les accès ne respectent pas ces dispositions, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la S.H.O.N. de plus **30 m<sup>2</sup>** peuvent être autorisés à condition de ne pas réduire les conditions d'accès existantes. »

➤ **Article 5 (« Caractéristiques des terrains »)**

Les modifications apportées à cet article concernent le règlement de la zone UG.

Cette disposition a tout d'abord été assouplie pour les pavillons construits avant l'approbation du P.L.U. et dont la superficie du terrain sur lequel ils sont érigés est inférieure aux seuils fixés par ce même article afin de leur permettre de réaliser des travaux d'aménagement ou d'extension limités, concrètement n'ayant pas pour effet d'accroître leur S.H.O.N. de plus de 30 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, il a été décidé d'ajouter des précisions (dans un nouveau §. 5.2.2, notamment grâce à des illustrations) afin de clarifier la règle applicable dans le cas d'une division foncière. L'objectif étant de démontrer que chaque terrain issu d'une telle division, même l'emprise foncière sur laquelle demeure après cette opération la construction édifiée sur le terrain d'origine, doit respecter la taille minimale indiquée à cet article (200 m<sup>2</sup> en UGb et 300 m<sup>2</sup> en UGcj) pour qu'il soit ou reste constructible (dans le respect des autres règles du P.L.U. par ailleurs).

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

« **Pour le secteur UG**

Il n'est pas fixé de règle.

**Pour les secteurs UGcj et UGb :**

Afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone et notamment son caractère pavillonnaire peu dense des Cités Jardins, les terrains devront avoir, pour être constructibles, une surface minimum de :

- 200 m<sup>2</sup> pour le secteur UGb.
- 300 m<sup>2</sup> pour le secteur UGcj.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

### **5.1 - Pour le secteur UG**

Il n'est pas fixé de règle.

### **5.2 - Pour les secteurs UGcj et UGb :**

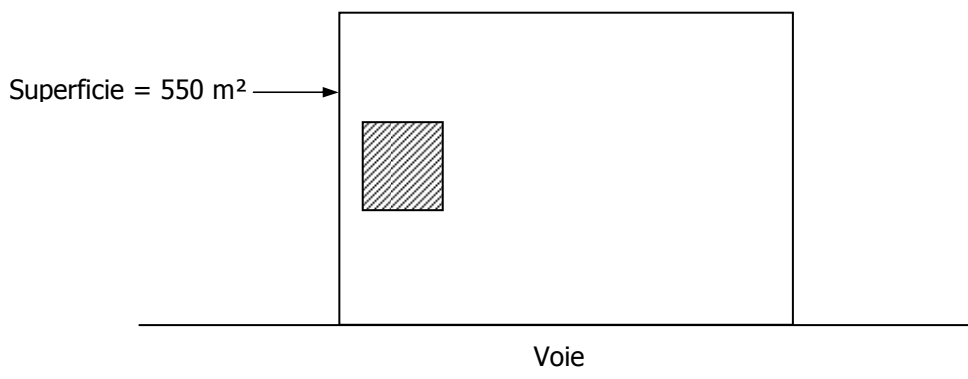
**5.2.1** - Afin de préserver l'urbanisation traditionnelle et l'intérêt paysager de la zone et notamment son caractère pavillonnaire peu dense des Cités Jardins, les terrains devront avoir, pour être constructibles, une surface **minimale** de :

- 200 m<sup>2</sup> pour le secteur UGb.
- 300 m<sup>2</sup> pour le secteur UGcj.

***Toutefois, pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU sur un terrain d'une surface inférieure aux surfaces minimales indiquées ci-avant, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la SHON de plus de 30 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés.***

**5.2.2** - Pour que les terrains issus d'une division soient constructibles, chacun d'entre eux doit respecter la surface minimale requise à l'alinéa 5.2.1 ci-avant.

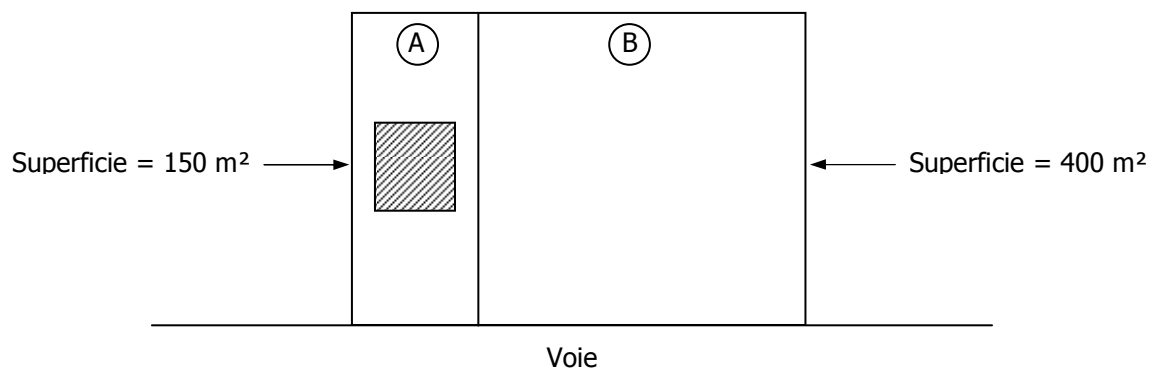
- **Exemple d'un terrain initial d'une superficie de 550 m<sup>2</sup> en secteur UGb (rappel : surface minimale pour être constructible = 200 m<sup>2</sup>, cf. §. 5.2.1. ci-avant)**



**Cas n°1 : Terrains inconstructibles**

**Division en 2 terrains, A et B, avec :**

- **Superficie du terrain A = 150 m<sup>2</sup>**
- **Superficie du terrain B = 400 m<sup>2</sup>**

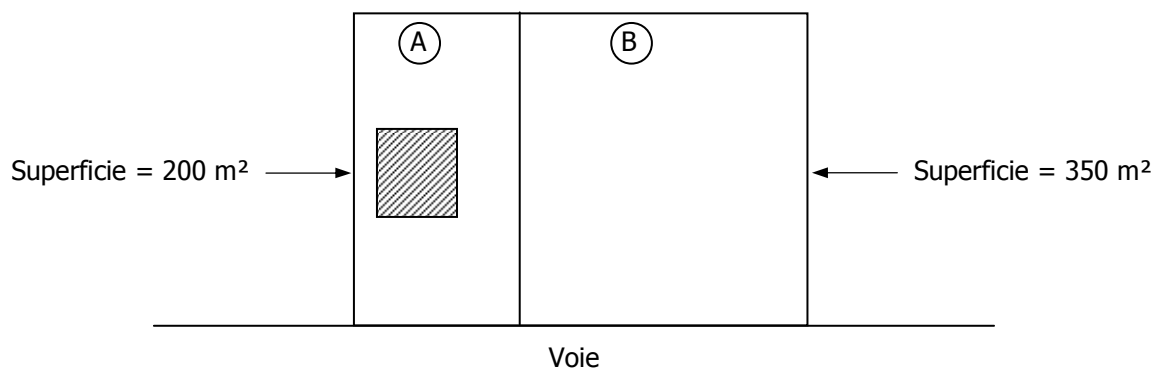


**Dans le cas n°1 illustré ci-avant, les terrains A et B sont inconstructibles.**

**Cas n°2 : Terrains constructibles**

**Division en 2 terrains, A et B, avec :**

- **Superficie du terrain A = 200 m<sup>2</sup>**
- **Superficie du terrain B = 350 m<sup>2</sup>**



**Dans le cas n°2 illustré ci-avant, les terrains A et B sont constructibles. »**

➤ **Article 6 (« Implantation des constructions par rapport aux emprises publiques et aux voies publiques ou privées actuelles ou futures »)**

Cette modification concerne le règlement applicable pour la zone UCV du P.L.U.

Il s'agit seulement de la correction d'une erreur matérielle concernant la référence à l'alinéa 13.2 (disposition pour les plantations) pour lequel il était mentionné, à tort, la référence à un alinéa 13.3.1., lequel est par ailleurs inexistant dans le règlement de cette zone.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

« **6.1- Constructions nouvelles**

**6.1.1 - Règle applicable à la zone UCV**

Les constructions doivent être implantées :

**soit à l'alignement soit en retrait de 20 m maximum.**

Quand les façades sont en retrait, la limite entre l'espace public et l'espace privé sera clairement marquée, et la marge de recul comportera des plantations réglementées à l'article 13.3.1.

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. »

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

« **6.1- Constructions nouvelles**

« **6.1.1 - Règle applicable à la zone UCV**

Les constructions doivent être implantées :

**soit à l'alignement soit en retrait de 20 m maximum.**

Quand les façades sont en retrait, la limite entre l'espace public et l'espace privé sera clairement marquée, et la marge de recul comportera des plantations réglementées à ***l'article 13.2.***

Cette dernière disposition ne s'applique pas aux constructions (et installations techniques) liées aux équipements ou services publics ou d'intérêt collectif. »

➤ **Article 8 (« Implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété »)**

Cette modification concerne le règlement applicable pour la zone UG du P.L.U.

Le maintien de cette règle concernant les vues indirectes et les murs aveugles dans la zone pavillonnaire contraint parfois fortement les projets d'extension de la construction principale, même lorsqu'ils sont d'importance relativement limitée. Il a donc été fait le choix de la supprimer.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

« **8.1.2 – Vues indirectes et murs aveugles**

Les constructions non contiguës édifiées sur une même unité foncière et comportant des vues indirectes ou des murs aveugles doivent observer un recul minimum de 3 m mesuré dans un plan perpendiculaire à la façade.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

### **8.1.2 – Vues indirectes et murs aveugles**

***Il n'est pas fixé de règles. »***

#### ➤ **Article UG 9 (« Emprise au sol »)**

Cette modification concerne le règlement applicable pour la zone UG du P.L.U.

A l'image de l'évolution de l'article 5 pour cette même zone UG, la modification apportée à cet article assouplit la portée de la règle d'emprise au sol pour les constructions existantes afin de leur permettre de réaliser des travaux d'aménagement ou d'extension de portée limitée (dans le sens où ceux-ci ne doivent pas conduire à créer plus de 30 m<sup>2</sup> S.H.O.N. supplémentaires).

Cette disposition nouvelle, introduite à l'alinéa 9.2, se substitue en outre à celle qui exonérait les parcelles d'une superficie inférieure ou égale à 200 m<sup>2</sup> de règle d'emprise au sol.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

#### **« 9.1 - Règle générale du secteur UG**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 %.

#### **9.2 - Exceptions**

- Il n'est pas fixé de règle pour les parcelles inférieures ou égales à 200 m<sup>2</sup>.

[...] »

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

#### **« 9.1 - Règle générale du secteur UG**

L'emprise au sol des constructions ne doit pas excéder 40 %.

#### **9.2 - Exceptions**

- ***Pour les constructions édifiées antérieurement à la date d'approbation du PLU dont l'emprise au sol excède la limite fixée à l'alinéa 9.1 ci-avant, les travaux d'aménagement ou d'extension ne conduisant pas à une augmentation de la SHON de plus de 30 m<sup>2</sup> peuvent être autorisés.***

[...] »



➤ **Article 10 (« Hauteur des constructions »)**

Cette modification concerne le règlement applicable pour la zone UA du P.L.U.

Il s'agit seulement de la correction d'une erreur matérielle concernant la référence de l'alinéa 10.1.2 (disposition pour l'application de la hauteur relative) pour lequel il était mentionné, à tort, la référence 10.2.2. Le maintien de cette erreur de dénomination pouvait donc entraîner un risque de confusion avec la disposition portant également, à juste titre, cette référence mais pour l'application de la hauteur maximale définie à cet article.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

10.2.2 - A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

**10.1.2-** A l'angle des îlots limités par des voies d'inégales largeurs, la hauteur maximale des constructions édifiées en bordure de la voie la moins large pourra être identique à celle autorisée en bordure de la voie la plus large dans une bande de 15 m mesurée à partir de l'alignement actuel ou futur de la voie la plus large ; une tolérance de 2 m supplémentaires au maximum est acceptée pour rejoindre une limite parcellaire voisine.

➤ **Article 11 (« Aspect extérieur »)**

La première modification apportée à l'article 11 concerne le règlement applicable pour la zone UG du P.L.U.

Elle conduit à élargir, à l'ensemble de la zone UG, la portée de la disposition prévue à l'alinéa 11.2.6. visant à définir les possibilités de destruction ou de dissimulation des ornements et modénatures des façades de bâtiments existants exposés sur rue.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

11.2.6 - En UGcj et UGb, les ornements et modénatures des façades sur rue de bâtiments existants ne pourront être détruits ou masqués par un parement rapporté (enduit, placage, capot métallique, etc...) à moins que la solidité des ouvrages ou l'étanchéité des murs extérieurs ne l'exigent.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

11.2.6 - **Les** ornements et modénatures des façades sur rue de bâtiments existants ne pourront être détruits ou masqués par un parement rapporté (enduit, placage, capot métallique, etc...) à moins que la solidité des ouvrages ou l'étanchéité des murs extérieurs ne l'exigent.

La seconde modification de l'article 11 concerne le règlement applicable à l'ensemble des zones du P.L.U. à l'exception de celui de la zone UCV.

Celle-ci répond à un choix de la Ville en matière architectural. Elle a pour objectif de permettre dans les différentes zones du P.L.U. (à l'exception de la zone UCV), dans le respect de la hauteur maximale des constructions autorisée à l'article 10, la réalisation de garde-corps en maçonnerie au niveau des toitures-terrasses au-dessus des attiques des constructions dans les mêmes conditions règlementaires et de sécurité que les constructions disposant de garde-corps de types différents (garde-corps en métal fixé à la construction, etc).

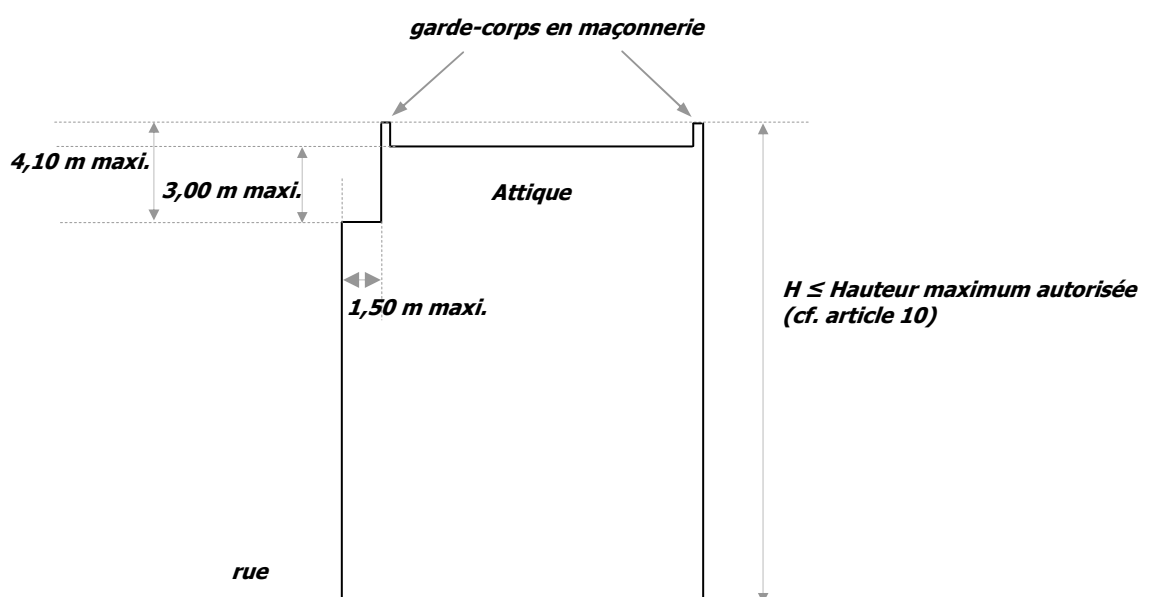
- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

11.3.4 Les attiques doivent avoir un retrait de 1.50 m minimum par rapport à la façade sur rue et ne pas dépasser une hauteur de 3 m maximum.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

11.3.4 Les attiques doivent avoir un retrait de 1.50 m minimum par rapport à la façade sur rue et ne pas dépasser une hauteur de 3 m maximum.

**Lorsque le garde-corps de la toiture terrasse est réalisé en maçonnerie, en continuité de la façade de l'attique, la hauteur totale est limitée à 4.10 m.**



➤ **Article 12 (« Stationnement »)**

Les modifications apportées à cet article concernent le règlement applicable pour toutes les zones du P.L.U. et traduisent généralement un durcissement des règles jusqu'alors applicables.

Une première évolution des règles imposées par cet article concerne les conditions de réalisation des emplacements de stationnement rendus obligatoires par les normes du P.L.U. Lorsque ces emplacements n'étaient pas réalisables sur le terrain de la construction projetée pour des raisons techniques, le P.L.U. adopté en 2007 permettait de disposer des dispositions alternatives offertes par l'ancien article L.421-3 du Code de l'Urbanisme (à savoir l'obtention d'une concession à long terme dans un parc public de stationnement existant ou en cours de réalisation et l'acquisition de places dans un parc privé de stationnement existant ou en cours de réalisation). A défaut de pouvoir satisfaire à cette obligation par ces différents moyens, le pétitionnaire était alors tenu de verser à la commune une participation en vue de la réalisation de parcs publics de stationnement.

Devant les difficultés d'application de ces dispositions et les conséquences en termes de stationnement sur le domaine public, la Ville d'EPINAY-SUR-SEINE a souhaité revoir ce dispositif alternatif et n'étendre la possibilité de réaliser ces emplacements que dans leur environnement immédiat (au sens de l'article L.123-1-12 du Code de l'Urbanisme), en l'occurrence sur un autre terrain situé à 300 m au plus de celui sur lequel est projetée la construction objet de la demande d'autorisation d'urbanisme ;

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

« 12.1 - Généralités

[...]

**Rappel :**

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur peut mettre en œuvre les dispositions prévues à l'article L.421-3 alinéa 4 et 7 du Code de l'Urbanisme.

[...] ».

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

« 12.1 - Généralités

[...]

En cas d'impossibilité technique de pouvoir réaliser le nombre d'emplacements nécessaires sur le terrain des constructions projetées, le constructeur ***doit réaliser les emplacements manquants au regard de la norme applicable (cf. alinéa 12.2 ci-après) sur un autre terrain à condition que celui-ci ne soit pas distant de plus de 300 m du terrain des constructions projetées.***

[...] ».

Les autres modifications de cet article concernent les normes de stationnement imposées pour certaines destinations à savoir :

- les résidences pour étudiants

Identique à celle figurant dans le P.L.U. de 2007 pour les foyers pour jeunes travailleurs ou pour jeunes migrants, la règle applicable pour les résidences étudiantes est adaptée en distinguant selon la taille de la résidence :

- A partir d'une capacité de 50 chambres, chaque projet de construction de résidence pour étudiants sera tenue d'appliquer la norme prévue dans le P.L.U. de 2007 à savoir 1 place de stationnement pour 5 chambres ;  
En dessous de ce seuil, la norme de stationnement applicable est modifiée ; créant des chambres se rapprochant de véritables petits logements, chaque projet de résidences pour étudiants aura pour obligation de réaliser un nombre d'emplacements de stationnement respectant la norme de 1 place par 30 m<sup>2</sup> S.H.O.N. créée, c'est-à-dire une norme plus contraignante que celle applicable par le biais du P.L.U. de 2007.

- les établissements scolaires

La modification apportée constitue en réalité une précision à la règle adoptée dans le P.L.U. approuvé en 2007 et qui demeure inchangée. Cette précision est apportée dans la colonne « Observations et exceptions » et se traduit par la définition du terme « classe » utilisée dans la norme de stationnement. Cette définition est par ailleurs ajoutée dans l'annexe n°1 du règlement (relative aux définitions de termes utilisés dans le règlement).

- les équipements culturels et associatifs

La norme de stationnement pour ce type d'équipements qui peut générer parfois une demande de stationnement particulièrement importante fait l'objet d'un net renforcement, la norme adoptée dans le P.L.U. de 2007 s'étant avérée insuffisante pour éviter les problèmes d'envahissement du domaine public par les véhicules automobiles en stationnement.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

<i>Type d'occupation</i>	<i>Norme</i>	<i>Observations et exceptions</i>
[...]	[...]	[...]
<b>Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants et résidences pour étudiants</b>	1 place de stationnement pour 5 chambres	
[...]	[...]	[...]
<b>Etablissements scolaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ du premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe</li> <li>➤ du second degré : 1 place de stationnement par salle de classe</li> <li>➤ enseignement supérieur :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- IUT : 1 place pour 5 étudiants</li> <li>- Université : 1 place pour 15 étudiants</li> </ul> </li> </ul>	Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs.
<b>Equipements culturels et associatifs</b>	1 place de stationnement pour 40 m <sup>2</sup> de SHON	

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

<i>Type d'occupation</i>	<i>Norme</i>	<i>Observations et exceptions</i>
[...]	[...]	[...]
<b>Foyers pour jeunes travailleurs ou pour travailleurs migrants</b>	1 place de stationnement pour 5 chambres	
<b>Résidences pour étudiants</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ <b>Résidence de moins de 50 chambres = 1 place de stationnement par 30 m<sup>2</sup> de SHON</b></li> <li>➤ <b>Résidence de 50 chambres ou plus = 1 place de stationnement pour 5 chambres</b></li> </ul>	
[...]	[...]	[...]
<b>Etablissements scolaires</b>	<ul style="list-style-type: none"> <li>➤ du premier degré : 1 place de stationnement par salle de classe</li> <li>➤ du second degré : 1 place de stationnement par salle de classe</li> <li>➤ enseignement supérieur :                             <ul style="list-style-type: none"> <li>- IUT : 1 place pour 5 étudiants</li> <li>- Université : 1 place pour 15 étudiants</li> </ul> </li> </ul>	Une partie de ces places devra être accessible aux visiteurs. <b>Une classe correspond à un groupe d'élèves.</b>
<b>Equipements culturels et associatifs</b>	<b>1 place de stationnement pour 10 m<sup>2</sup> de SHON</b>	

➤ **Article UG 13 (« Espaces libres et plantations »)**

Cette modification concerne le règlement applicable pour la zone UG du P.L.U. et vise à corriger une erreur matérielle qui rendait la disposition difficilement compréhensible et par conséquent difficilement applicable.

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

**« 13.1.2 - Constructions existantes »**

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante, édifiée légalement et achevée à la date d'approbation du PLU, mais qui ne respecterait pas l'article 13.1.1, est autorisée à condition que l'extension soit au plus égale à 30 m<sup>2</sup> SHON existante et que les espaces verts existant situés hors emprise de l'extension soient conservés. »

- Rédaction dans le règlement du P.L.U. modifié

**« 13.1.2 - Constructions existantes »**

L'extension ou l'aménagement d'une construction existante, édifiée légalement et achevée à la date d'approbation du P.L.U., mais qui ne respecterait pas l'article 13.1.1, est autorisée à condition que l'extension soit au plus égale à 30 m<sup>2</sup> **de SHON** et que les espaces verts existant situés hors emprise de l'extension soient conservés. »

**4.2.3 Les modifications apportées dans les annexes du règlement du P.L.U.**

Ces modifications concernent uniquement l'annexe n°1 relative aux définitions (des termes utilisés dans le règlement).

La première modification concerne la définition d'une « annexe ». Elle redéfinit les caractéristiques de ce type de construction en l'astreignant désormais au respect d'une superficie maximale de 30 m<sup>2</sup>.

Par ailleurs, elle a substitué à l'obligation de respecter une largeur de 5 m celle de respecter une implantation maximale de 6 m sur limite séparative ou de fond considérant que la disposition jusqu'alors applicable n'était pas adaptée pour assurer le stationnement de certains véhicules vendus sur le marché automobile dans un garage clos.

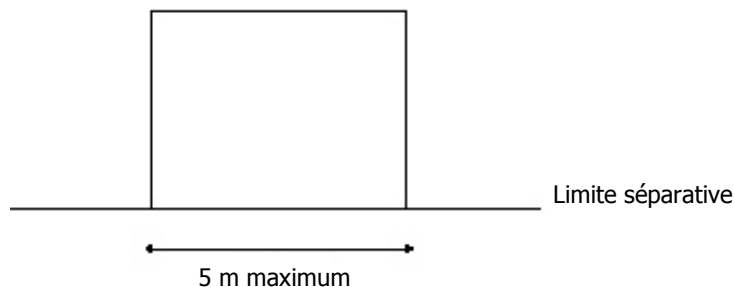
- Rédaction utilisée dans les annexes du règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

**« Annexe »**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que celui de la construction principale. Il n'est affecté ni à l'habitation ni à l'activité (bureau, artisanat, commerce, industrie, ...) et ne peut être occupé à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.) doit avoir une hauteur inférieure à 4 m sur 5 m de large maximum et doit être parfaitement identifiable par rapport au volume principal. »

Cas d'une implantation d'une annexe en limite séparative :



- Rédaction utilisée dans les annexes du règlement du P.L.U. modifié

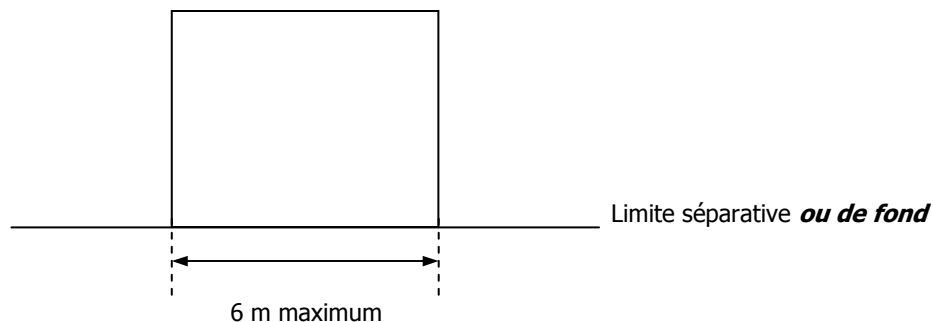
**« Annexe**

Il s'agit d'un bâtiment situé sur le même terrain que celui de la construction principale. Il n'est affecté ni à l'habitation ni à l'activité (bureau, artisanat, commerce, industrie, ...) et ne peut être occupé à titre d'habitation ou d'occupation permanente.

Une construction annexe (garage, atelier, buanderie, etc.) doit :

- ***avoir une hauteur inférieure à 4 m ;***
- ***avoir une implantation sur limite séparative ou de fond maximale de 6 m ;***
- ***avoir une surface maximale de 30 m<sup>2</sup> ;***
- ***être parfaitement identifiable par rapport au volume principal. »***

Cas d'une implantation d'une annexe en limite séparative :

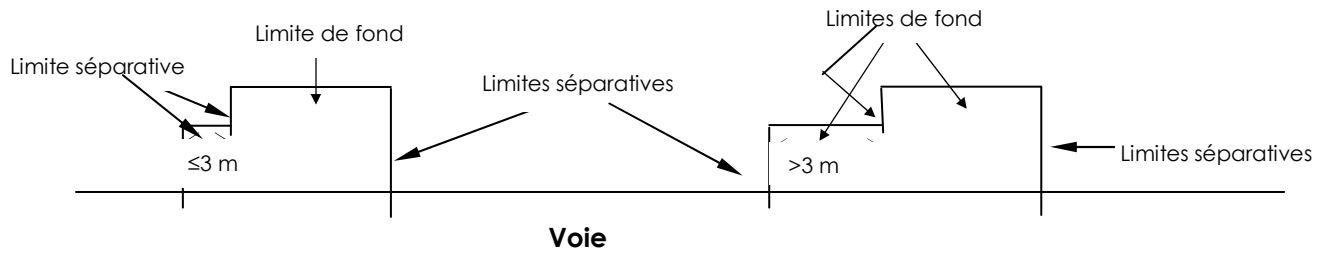


La seconde modification se traduit par l'ajout d'une définition pour le terme « classe » utilisé dans le cadre de l'application des normes de stationnement ayant fait l'objet de diverses modifications énoncées dans le §. 4.2.2 précédent. Selon la définition ajoutée pour éclairer l'application de la norme de stationnement retenue pour les établissements scolaires, « une classe correspond à un groupe d'élèves ».

La troisième modification apportée dans ces annexes est en fait un ajustement du schéma réalisé dans le cadre du P.L.U. initial pour illustrer les définitions fournies pour les « limites séparatives » et les « limites de fond ».

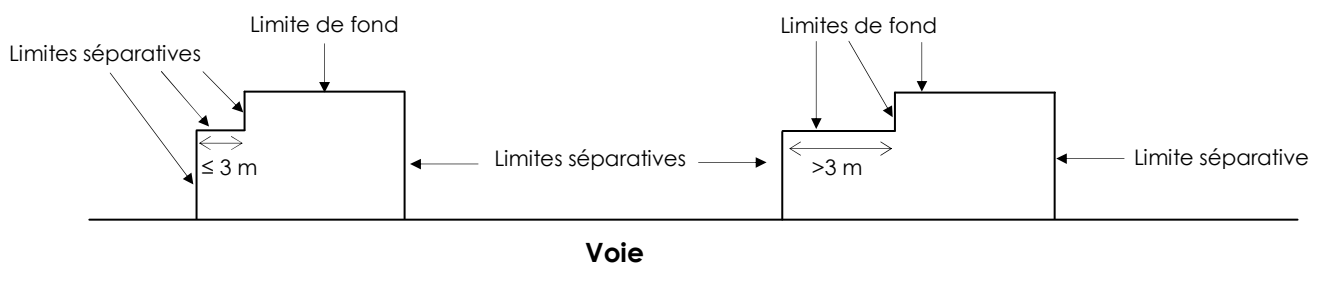
- Schéma utilisé dans les annexes du règlement du P.L.U. de 2007 modifié en 2009

**Illustration des limites séparatives et des limites de fond**



- Schéma utilisé dans les annexes du règlement du P.L.U. modifié

**Illustration des limites séparatives et des limites de fond**





#### **4.2.4 Les modifications apportées dans les annexes du dossier de P.L.U.**

Outre les évolutions d'ordre réglementaire (apportées à la règle écrite et au plan de zonage, correspondant respectivement aux pièces n°4 et n°5.1 du dossier du P.L.U. approuvé en 2007) décrites précédemment, la modification du P.L.U. objet du présent dossier se traduit également par une mise à jour de la pièce n°6 du document d'urbanisme de la Ville d'EPINAY-SUR-SEINE intégrant l'ensemble des « annexes » établies au regard des articles R123-13 et R123-14 du Code de l'Urbanisme.

Celle-ci se traduit par :

1. la mise à jour du plan n°6d sur lequel sont reportés les périmètres d'étude des opérations d'urbanisme à l'intérieur desquels s'applique le Droit de Préemption Urbain Renforcé (D.P.U.R.).

Ce plan intègre la délimitation de deux nouveaux périmètres adoptés postérieurement à l'approbation du P.L.U. initial en 2007 et qui n'ont pas fait, à ce jour, l'objet des mises à jour de ce document d'urbanisme adoptées par arrêtés de M. le Maire en date des 14 Avril 2008 et 9 septembre 2009 instaurant de nouveaux périmètres d'études ou la modification de périmètres existants. Ces deux nouveaux périmètres ont été préalablement définis sur les secteurs « avenue d'Enghien » et « avenue de Lattre de Tassigny / Avenue d'Enghien » par des délibérations du Conseil Municipal respectivement en date des 22 Octobre 2009 et 25 Mars 2010.

Outre l'insertion de la copie de chacune de ces deux délibérations, l'actualisation de cette annexe comprend également l'insertion d'une copie des délibérations instituant le Droit de Préemption Urbain Renforcé (D.P.U.R.) à l'intérieur de ces différents périmètres.

2. l'insertion d'une nouvelle pièce référencée « 6o » comprenant, d'une part, une copie de l'arrêté préfectoral n°07-2104 du 21 juin 2007 approuvant le Plan de Prévention du Risque Inondation (P.P.R.I.) concernant les communes riveraines de la Seine dans le département de la Seine-Saint-Denis, et d'autre part, une copie de la carte de zonage réglementaire figurant dans ce P.P.R.I.

## 5. INCIDENCES DE LA MODIFICATION DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

La présente modification du P.L.U. ne remet pas en cause l'appréciation de ces effets telle qu'elle apparaît dans le rapport de présentation du dossier approuvé en 2007 (cf. chapitre 5 du rapport de présentation 2<sup>ème</sup> partie du P.L.U. adopté le 28 juin 2007).

Comme le montre les données chiffrées figurant dans le §. « 4.1 : Exposé des choix retenus pour la délimitation des zones et des motifs des changements qui leur sont apportés », elle n'a pas pour effet de diminuer l'étendue de la zone N, zone naturelle et forestière (au sens de l'article R123-8 du Code de l'Urbanisme, du P.L.U. dans lequel figure en particulier le patrimoine naturel d'EPINAY-SUR-SEINE.

Elle porte à la connaissance des habitants de la Ville, dans une nouvelle pièce référencée « n°60 » jointe dans les annexes du P.L.U., l'acte d'approbation du dossier de Plan de Prévention des Risques d'Inondation (P.P.R.I.) concernant les communes riveraines de la Seine dans le département de Seine-Saint-Denis à savoir l'arrêté préfectoral n°07-2104 du 21 juin 2007,

Il s'agit en réalité d'un complément d'information sachant notamment que les dispositions renvoyant à la réglementation propre à ce P.P.R.I. (alors en cours d'élaboration<sup>1</sup>) avaient déjà été prises en considération dans le P.L.U. par l'intermédiaire d'une mise à jour définie par arrêté de M. le Maire en date du 24 Octobre 2007.

Par ailleurs, les modifications apportées à l'article 12 des différentes zones de règlement du P.L.U. s'inscrivent dans un cadre global de durcissement des normes de stationnement (cf. §. « 4.2 : Exposé des règles applicables et des motifs des changements qui leur sont apportés ») afin d'éviter certaines situations qui peuvent parfois s'avérer sources de nuisances pour l'environnement (bruit, pollution) et être en capacité de porter préjudice à la tranquillité et la qualité de vie des habitants.

---

<sup>1</sup> Après la phase d'enquête publique de ce P.P.R.I.