

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté Egalité Fraternité

Séance du 27 mars 2025

DEL.VILLE.25/0045

**AVIS SUR LE PROJET DE REVISION ARRETE DU PLAN LOCAL D'URBANISME
INTERCOMMUNAL (PLUi) DE L'EPT PLAINE COMMUNE**

Rapporteur : Monsieur Hervé CHEVREAU, Maire

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Vu le Code général des collectivités territoriales, et notamment son article L.2121-29 ;

Vu le Code de l'urbanisme et notamment ses articles L. 153-14, L. 153-15, L. 153-33, R. 153-5 et R. 153-11,

Vu la délibération n°CT-20/1406 du 25 février 2020 du Conseil de Territoire de l'Etablissement Public Territorial (EPT) Plaine Commune approuvant le Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi), et ses évolutions,

Vu la délibération n°CT-22/2726 du 28 juin 2022 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune approuvant le manifeste pour un territoire à vivre (projet de territoire),

Vu la délibération n°CT-23/3168 du 14 février 2023 du Conseil de Territoire de l'EPT Plaine Commune prescrivant la révision du PLUi, définissant les objectifs poursuivis par la révision et fixant les modalités de la concertation préalable,

Vu le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) ayant eu lieu au sein du Conseil de Territoire le 27 juin 2023 ;

Vu le débat sur les orientations générales du PADD ayant eu lieu au sein du Conseil Municipal de la Ville d'Epinay-sur-Seine le 28 septembre 2023,

Vu la délibération n°CT-24/3998 du 19 novembre 2024 du Conseil de Territoire tirant le bilan de la concertation et arrêtant le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal de l'EPT Plaine Commune,

Vu le courrier du Président de l'EPT Plaine Commune en date du 3 décembre 2024, reçu le 5 décembre 2024, portant notification du projet de révision arrêté du PLUi,

Considérant les objectifs de la révision du PLUi, fixés dans la délibération du 14 février 2023 prescrivant la révision, à savoir :

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU JEUDI 27 MARS 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept mars, à vingt heures, les membres composant le Conseil Municipal de la Commune d'Epinay-sur-Seine, se sont réunis au nombre de trente-quatre sous la Présidence de Monsieur Hervé CHEVREAU, Maire d'Epinay-sur-Seine, en leur lieu ordinaire, salle du Conseil Municipal, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement et par écrit le vingt et un mars précédent.

Étaient Présents :

M. Hervé CHEVREAU ; M. Patrice KONIECZNY ; Mme Samia AZZOUZ ; M. Farid SAIDANI ; Mme Eugénie PONTHER ; M. Ramej KASSAMALY ; Mme Bernadette GAUTIER ; M. Daniel LE DANOIS ; Mme Patricia BASTIDE ; M. Norbert LISON ; Mme Hinda MHEBIK ; M. Mohammed CHERFAOUI ; M. Farid BENYAHIA, Adjoint ; M. Jean-Pierre LEROY ; M. Armand GRAUER ; M. Armand ELMALEH ; M. Denis REDON ; M. Hervé LEROY ; Mme Geneviève TRUONG NGOC ; M. Marius TCHENDJOU ; Mme Maryse SAID-ABDALLAH ; Mme Mauna TRAIKIA ; Mme Samira YAZIDI ; Mme Vanessa AIT MOUFFOK ; M. Guillaume LE FLOCH ; M. Karim AHMED ; M. Mamadou SIDIBE ; M. Oben AYYILDIZ ; Mme Isabelle TAN ; Mme Prescillia MICHON-VENET ; Mme Sarah GASRI ; M. BONNIN ; Mme Catherine CHEVAUCHÉ ; Mme Emmanuelle ALLAIRE, Conseillers Municipaux.

Absents excusés et/ou représentés :

Mme Fatiha KERNISSI représentée par M. Ramej KASSAMALY ; M. Thierry BOURCIER représenté par M. Armand GRAUER ; Mme Catherine TUFFERY-TOULLEC représentée par M. Patrice KONIECZNY ; Mme Hanane AZIZ représentée par M. Hervé LEROY ; M. Alain MATRAT représenté par M. Denis REDON ; Mme Christelle ANYA MBANG représentée par M. Norbert LISON ; Mme Nadia KAIS représentée par M. Daniel LE DANOIS ; Mme Sonia BADENE représentée par Mme Bernadette GAUTIER ; M. Madjid CHALLAL représenté par Mme CHEVAUCHÉ

Absents :

M. Salah BOURDI,
M. Rabah SERRAI.

Lesquels peuvent valablement délibérer aux termes de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire ayant ouvert la séance et fait appel nominal, ces formalités remplies, les affaires dans l'ordre du jour ont été successivement exposées et examinées ; elles ont donné lieu aux débats et aux votes ci-après relatés.

- Diversifier l'offre de locaux pour l'activité économique en mettant fin à la production massive de bureaux, en promouvant la qualité urbaine des zones économiques, en développant les activités répondant à la demande d'emploi local et répondant aux besoins locaux (par exemple : offre de loisirs, tourisme, culture, diversification de l'offre commerciale, de l'offre de santé, de l'offre alimentaire, etc.).
- Développer un urbanisme favorable à la santé dans toutes ses composantes : promotion d'un urbanisme tenant compte de la qualité de l'air, des sols et des ambiances sonores ; développement de la qualité des espaces publics (pacifiés, déminéralisés et végétalisés, refuges en cas de crise climatique), apaisement des déplacements,...
- Développer des centralités accessibles aux piétons réunissant l'ensemble des aménités fondamentales (services publics, équipements scolaires et culturels, offre de santé, offre commerciale diversifiée, alimentation en circuit court, espaces verts et lieux de respiration).
- Constituer des quartiers sobres énergétiquement et en consommation des ressources.
- Inscrire le développement du territoire dans l'objectif de neutralité carbone à horizon 2050, avec des objectifs précis en termes de qualité de l'air, de santé environnementale, de transition énergétique, d'économie circulaire qu'il faudra réaffirmer.
- Développer / conforter la trame verte et bleue (création de nouveaux noyaux de biodiversité, de renaturation).
- Garantir un espace public de qualité, sans discontinuités, éclairé, plus inclusif.
- Intensifier les efforts de la fabrique de la ville sur les espaces de rencontre et de croisements : centres-villes, quartiers de gare, coutures intercommunales.
- Mettre en valeur les atouts parfois méconnus du territoire : grands paysages (Seine, canal, grands parcs), pépites patrimoniales.
- Mettre en œuvre les grands objectifs du Plan Local de l'Habitat de Plaine Commune approuvé par le Conseil de territoire les 20 septembre 2016 et 28 juin 2022 et notamment ses volets habitat indigne et accession sociale.
- Mettre en œuvre des grandes opérations d'aménagement publiques en cours ou à venir, notamment les quartiers NPNRU, les quartiers Pleyel et Confluence, le secteur de la Briche, le secteur Jules Vallès, l'ensemble de la plaine de Saint Denis en lien avec Paris et le Nord du territoire de Plaine Commune, les projets dans le parc départemental Georges Valbon.

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU JEUDI 27 MARS 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept mars, à vingt heures, les membres composant le Conseil Municipal de la Commune d'Épinay-sur-Seine, se sont réunis au nombre de trente-quatre sous la Présidence de Monsieur Hervé CHEVREAU, Maire d'Épinay-sur-Seine, en leur lieu ordinaire, salle du Conseil Municipal, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement et par écrit le vingt et un mars précédent.

Étaient Présents :

M. Hervé CHEVREAU ; M. Patrice KONIECZNY ; Mme Samia AZZOUZ ; M. Farid SAIDANI ; Mme Eugénie PONTHER ; M. Ramej KASSAMALY ; Mme Bernadette GAUTIER ; M. Daniel LE DANOIS ; Mme Patricia BASTIDE ; M. Norbert LISON ; Mme Hinda MHEBIK ; M. Mohammed CHERFAOUI ; M. Farid BENYAHIA, Adjoint ; M. Jean-Pierre LEROY ; M. Armand GRAUER ; M. Armand ELMALEH ; M. Denis REDON ; M. Hervé LEROY ; Mme Geneviève TRUONG NGOC ; M. Marius TCHENDJOU ; Mme Maryse SAID-ABDALLAH ; Mme Mauna TRAIKIA ; Mme Samira YAZIDI ; Mme Vanessa AIT MOUFFOK ; M. Guillaume LE FLOCH ; M. Karim AHMED ; M. Mamadou SIDIBE ; M. Oben AYYILDIZ ; Mme Isabelle TAN ; Mme Prescillia MICHON-VENET ; Mme Sarah GASRI ; M. BONNIN ; Mme Catherine CHEVAUCHÉ ; Mme Emmanuelle ALLAIRE, Conseillers Municipaux.

Absents excusés et/ou représentés :

Mme Fatiha KERNISSI représentée par M. Ramej KASSAMALY ; M. Thierry BOURCIER représenté par M. Armand GRAUER ; Mme Catherine TUFFERY-TOULLEC représentée par M. Patrice KONIECZNY ; Mme Hanane AZIZ représentée par M. Hervé LEROY ; M. Alain MATRAT représenté par M. Denis REDON ; Mme Christelle ANYA MBANG représentée par M. Norbert LISON ; Mme Nadia KAIS représentée par M. Daniel LE DANOIS ; Mme Sonia BADENE représentée par Mme Bernadette GAUTIER ; M. Madjid CHALLAL représenté par Mme CHEVAUCHÉ

Absents :

M. Salah BOURDI,
M. Rabah SERRAI.

Lesquels peuvent valablement délibérer aux termes de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire ayant ouvert la séance et fait appel nominal, ces formalités remplies, les affaires dans l'ordre du jour ont été successivement exposées et examinées ; elles ont donné lieu aux débats et aux votes ci-après relatés.

Considérant les modalités de la collaboration entre l'EPT Plaine Commune et les communes membres, fixées dans la délibération du 14 février 2023 prescrivant la révision et qui se sont traduites par :

- De nombreuses réunions techniques avec les services des villes.
- Des rendez-vous politiques entre l'EPT et les maires de chacune des neuf villes.
- Une présentation et un échange sur le projet de révision du PLUi le 1^{er} octobre 2024 auxquels étaient conviées les personnes publiques associées, dont les villes membres de l'EPT.
- La mise en débat des évolutions de la révision du PLUi lors de plusieurs sessions de la Conférence intercommunale des maires (portant notamment sur les grandes orientations du PADD, les orientations d'aménagement et de programmation, et le règlement du PLUi), lors de la conférence territoriale unique du 21 avril 2023 et en conférence de l'exécutif territorial les 24 janvier, 28 février, 19 juin et 6 novembre 2024.

Considérant l'ensemble des éléments issu de la concertation préalable, développé dans le bilan de la concertation, dont les principales thématiques soulevées sont notamment les suivantes :

- Le besoin en espaces verts et la nature en ville ;
- La lutte contre l'exposition aux pollutions atmosphériques ;
- La nécessité d'encadrer la densification et de préserver les quartiers pavillonnaires ;
- L'adaptation au changement climatique ;
- Le renforcement et le développement des mobilités actives ;

Considérant que la commune dispose, aux termes de l'article R. 153-5 du Code de l'urbanisme, d'un délai de trois mois à compter de l'arrêt du projet de révision du PLUi pour formuler un avis sur ce projet,

Considérant les observations de la Ville sur le projet de révision du PLUi arrêté, annexées à la présente délibération ;

Considérant qu'à l'issue de l'enquête publique, ce projet, éventuellement modifié pour tenir compte des avis qui ont été joints au dossier, des observations du public et du rapport du commissaire enquêteur ou de la commission d'enquête, sera soumis à l'approbation du Conseil de Territoire de Plaine Commune,

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS

CONSEIL MUNICIPAL

SÉANCE DU JEUDI 27 MARS 2025

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept mars, à vingt heures, les membres composant le Conseil Municipal de la Commune d'Epinay-sur-Seine, se sont réunis au nombre de trente-quatre sous la Présidence de Monsieur Hervé CHEVREAU, Maire d'Epinay-sur-Seine, en leur lieu ordinaire, salle du Conseil Municipal, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement et par écrit le vingt et un mars précédent.

Étaient Présents :

M. Hervé CHEVREAU ; M. Patrice KONIECZNY ; Mme Samia AZZOUZ ; M. Farid SAIDANI ; Mme Eugénie PONTHER ; M. Ramej KASSAMALY ; Mme Bernadette GAUTIER ; M. Daniel LE DANOIS ; Mme Patricia BASTIDE ; M. Norbert LISON ; Mme Hinda MHEBIK ; M. Mohammed CHERFAOUI ; M. Farid BENYAHIA, Adjoint ; M. Jean-Pierre LEROY ; M. Armand GRAUER ; M. Armand ELMALEH ; M. Denis REDON ; M. Hervé LEROY ; Mme Geneviève TRUONG NGOC ; M. Marius TCHENDJOU ; Mme Maryse SAID-ABDALLAH ; Mme Mauna TRAIKIA ; Mme Samira YAZIDI ; Mme Vanessa AIT MOUFFOK ; M. Guillaume LE FLOCH ; M. Karim AHMED ; M. Mamadou SIDIBE ; M. Oben AYYILDIZ ; Mme Isabelle TAN ; Mme Prescillia MICHON-VENET ; Mme Sarah GASRI ; M. BONNIN ; Mme Catherine CHEVAUCHÉ ; Mme Emmanuelle ALLAIRE, Conseillers Municipaux.

Absents excusés et/ou représentés :

Mme Fatiha KERNISSI représentée par M. Ramej KASSAMALY ; M. Thierry BOURCIER représenté par M. Armand GRAUER ; Mme Catherine TUFFERY-TOULLEC représentée par M. Patrice KONIECZNY ; Mme Hanane AZIZ représentée par M. Hervé LEROY ; M. Alain MATRAT représenté par M. Denis REDON ; Mme Christelle ANYA MBANG représentée par M. Norbert LISON ; Mme Nadia KAIS représentée par M. Daniel LE DANOIS ; Mme Sonia BADENE représentée par Mme Bernadette GAUTIER ; M. Madjid CHALLAL représenté par Mme CHEVAUCHÉ

Absents :

M. Salah BOURDI,
M. Rabah SERRAI.

Lesquels peuvent valablement délibérer aux termes de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire ayant ouvert la séance et fait appel nominal, ces formalités remplies, les affaires dans l'ordre du jour ont été successivement exposées et examinées ; elles ont donné lieu aux débats et aux votes ci-après relatés.

La Commission Municipale entendue,

Après en avoir délibéré,

ARTICLE 1 : EMET un avis favorable sur le projet de révision du Plan Local d'Urbanisme intercommunal (PLUi) arrêté de l'Etablissement Public Territorial Plaine Commune.

ARTICLE 2 : DEMANDE la prise en compte des observations sur le projet de révision du PLUi arrêté de l'EPT Plaine Commune, annexées à la présente délibération.

ARTICLE 3 : La présente délibération sera notifiée au Président de Plaine Commune et transmise à Monsieur le Préfet de Seine-Saint-Denis.

Pour extrait certifié conforme,
Le 28 mars 2025

Pour le Maire et par délégation
Le Directeur Général des Services
Bernard TUGÈNE



La secrétaire,
Prescillia MICHON-VENET



Membres en exercice : 45
Vote pour : 43

Favorable à l'unanimité

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

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS**CONSEIL MUNICIPAL****SÉANCE DU JEUDI 27 MARS 2025**

L'an deux mille vingt-cinq, le vingt-sept mars, à vingt heures, les membres composant le Conseil Municipal de la Commune d'Épinay-sur-Seine, se sont réunis au nombre de trente-quatre sous la Présidence de Monsieur Hervé CHEVREAU, Maire d'Épinay-sur-Seine, en leur lieu ordinaire, salle du Conseil Municipal, pour la tenue de la séance pour laquelle ils ont été convoqués individuellement et par écrit le vingt et un mars précédent.

Étaient Présents :

M. Hervé CHEVREAU ; M. Patrice KONIECZNY ; Mme Samia AZZOUZ ; M. Farid SAIDANI ; Mme Eugénie PONTHER ; M. Ramej KASSAMALY ; Mme Bernadette GAUTIER ; M. Daniel LE DANOIS ; Mme Patricia BASTIDE ; M. Norbert LISON ; Mme Hinda MHEBIK ; M. Mohammed CHERFAOUI ; M. Farid BENYAHIA, Adjoint ; M. Jean-Pierre LEROY ; M. Armand GRAUER ; M. Armand ELMALEH ; M. Denis REDON ; M. Hervé LEROY ; Mme Geneviève TRUONG NGOC ; M. Marius TCHENDJOU ; Mme Maryse SAID-ABDALLAH ; Mme Mauna TRAIKIA ; Mme Samira YAZIDI ; Mme Vanessa AIT MOUFFOK ; M. Guillaume LE FLOCH ; M. Karim AHMED ; M. Mamadou SIDIBE ; M. Oben AYYILDIZ ; Mme Isabelle TAN ; Mme Prescillia MICHON-VENET ; Mme Sarah GASRI ; M. BONNIN ; Mme Catherine CHEVAUCHÉ ; Mme Emmanuelle ALLAIRE, Conseillers Municipaux.

Absents excusés et/ou représentés :

Mme Fatiha KERNISSI représentée par M. Ramej KASSAMALY ; M. Thierry BOURCIER représenté par M. Armand GRAUER ; Mme Catherine TUFFERY-TOULLEC représentée par M. Patrice KONIECZNY ; Mme Hanane AZIZ représentée par M. Hervé LEROY ; M. Alain MATRAT représenté par M. Denis REDON ; Mme Christelle ANYA MBANG représentée par M. Norbert LISON ; Mme Nadia KAIS représentée par M. Daniel LE DANOIS ; Mme Sonia BADENE représentée par Mme Bernadette GAUTIER ; M. Madjid CHALLAL représenté par Mme CHEVAUCHÉ

Absents :

M. Salah BOURDI,
M. Rabah SERRAI.

Lesquels peuvent valablement délibérer aux termes de l'article L.2121-17 du Code Général des Collectivités Territoriales.

Le Maire ayant ouvert la séance et fait appel nominal, ces formalités remplies, les affaires dans l'ordre du jour ont été successivement exposées et examinées ; elles ont donné lieu aux débats et aux votes ci-après relatés.

AVIS SUR LE PROJET DE REVISION ARRÊTE DU PLUi
OBSERVATIONS DE LA COMMUNE D'EPINAY-SUR-SEINE
SUR LE PROJET DE REVISION DU PLUi ARRÊTE A ANNEXER A
LA DELIBERATION DU 27 MARS 2025

Les observations portent sur les documents du projet de révision du PLUi suivants :

- l'OAP n°7 - Secteur d'Orgemont à Epinay-sur-Seine,
- le règlement écrit :
 - Partie 1 – définitions et dispositions générales applicables à toutes les zones,
 - Partie 2 – Règlements des zones UMD, UMT, UM, UC, UH, UA, UE, UG, UVP, N, A,
 - Partie 4 – Fiche arbres remarquables Epinay-sur-Seine,
 - Partie 5 - Listes des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global,
- Le plan de zonage

3-3 OAP SECTORIELLE N°7 SECTEUR ORGEMONT A EPINAY-SUR-SEINE

Au regard de l'évolution du projet urbain du quartier d'Orgemont, il convient de modifier l'OAP sectorielle n°7 (textes et plans) concernant :

1. L'aménagement de la partie sud.

En effet :

- Le Groupe scolaire hébergeant les élémentaires Alexandre Dumas et Anatole France tient une place stratégique dans le réaménagement du sud du quartier. Le projet initial visant la démolition complète de ce groupe scolaire et sa reconstruction sur un foncier appartenant aujourd'hui à la Sarvilep plus resserré afin de permettre la reconstruction de logements neufs suites à d'importantes démolitions est revu.

Ainsi cet équipement fera bien l'objet d'un projet de démolition partielle, reconstruction et réhabilitation, au sein duquel une rationalisation du foncier persiste au service de la constructibilité et des équilibres de réaménagement du quartier, mais le déplacement complet est abandonné et les échanges fonciers liés le sont également par extension.

Cette restructuration n'implique pas de changements majeurs en matière de surfaces développées en parcs, logements et équipement mais modifie les contours de ces implantations.

- le site (foncier sarvilep) qui devait accueillir la future école Anatole France, sera destinée à accueillir du logement,
- le centre socioculturel Félix Merlin pourra soit faire l'objet d'une réhabilitation / extension, soit faire l'objet d'une démolition et reconstruit rue Félix Merlin dans l'un des projets du secteur (Tour Obélisque),
- Les voies publiques créées ainsi que l'emprise du parc seront donc adaptées au nouveau plan d'aménagement du secteur.

La servitude de localisation pour voirie SLP CO 32 est à décaler dans le prolongement de la rue de Marseille.

Les servitudes de localisation pour voirie SLP CO 29 et SLP CO 31 restent inchangées.

La servitude de localisation pour voirie SLP CO 30 est à reconsidérer, le tronçon sud sous SLP CO 29 est maintenu et le tronçon nord au-dessus de SLP CO 29 est à reconsidérer.

2. L'aménagement de la partie Nord.

Supprimer le rez-de chaussée commercial sur le plot de logement situé au sud de la future place de l'école Jean-Jacques Rousseau (Lot NM3c).

Les différents textes et schéma de l'OAP seront à adapter.

4-1 REGLEMENT ECRIT – PARTIE 1

0.4.1 Articulation des parties 1 et 2 du règlement :

Page 13 :

« Toutefois, les dispositions figurant dans la Partie 2, si elles sont en contradiction avec celles de la Partie 1, se substituent à ces dernières, excepté pour les dispositions de l'article 1.5 de la Partie 1 relatives à la protection des populations façade à la pollution atmosphérique qui se substituent à celles figurant dans la Partie 2. »

Le mot « façade » est à remplacer par le mot « face ».

0.9.1 Lexique

Page 24 et 25 :

ESPECE ADAPTEE AU CONTEXTE LOCAL

« Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2. »

La liste est positionnée en partie 6

ESPECE INVASIVE

« Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2. »

La liste est positionnée en partie 6

ESPECE ADAPTEE AU CHANGEMENT CLIMATIQUE

« Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2. »

La liste est positionnée en partie 6

ESPECE ALLERGENE

« Une liste de ces dernières est positionnée en annexe n°5-3 du PLUi, partie 2. »

La liste est positionnée en partie 6

Page 27 :

INSTALLATION

« Construction qui crée de l'emprise au sol sans créer de de surface de plancher. »

Répétition du « de » à supprimer

Page 31-32 :

TOITURE

Omission de la définition de la toiture à pente

« Toiture mixte : » *est à souligner*

2.1.1 Bande de constructibilité principale

Page 51

Il y a une incohérence entre la règle suivante : « La bande de constructibilité principale* s'applique uniquement sur les terrains* ou **parties de terrain* présentant une limite commune avec la voie ou l'emprise*** » et le schéma « Application de la bande de constructibilité principale.

Le schéma est à modifier : les parties qui ne présentent pas de limite avec la voie ou l'emprise publique ne doivent pas être hachurées.

2.1.2 Alignement

Page 53 :

« Toutes les autres saillies* sont autorisées à partir du niveau* du rez-de-chaussée sur une profondeur de 0,40 mètres, à partir du R+2 sur 0,80 mètres, et à partir du niveau* R+3 sur une profondeur de 1,50 mètre, sous condition de l'accord du gestionnaire de la voirie. »

Il est indiqué 0.80m de profondeur à partie du R+2. Il y a une incohérence sur les schémas « dépassements autorisés à l'alignement » et « éléments non concernés par le recul » qui indiquent en R+2 : 0.40m

2.2.3 Modalités de calcul du retrait

Page 57 :

« Pour le calcul du retrait*, ne sont pas pris en compte :

- pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dont l'épaisseur n'excède pas 0,20 mètre ; »

L'épaisseur est-elle à 0,20 mètre ou à 0,25 mètre, comme pour le domaine public ?

2.4.1 Modalité de calcul

Page 63 :

« • Sont exclus :

- pour les constructions existantes*, l'épaisseur des matériaux isolants en cas d'isolation par l'extérieur, dans la limite de 0,20 mètre. »

L'épaisseur est-elle à 0,20 mètre ou à 0,25 mètre comme pour le domaine public ?

2.5.7 Règles graphiques

Page 71

Hauteur à l'alignement

« Les hauteurs à l'alignement définissent la hauteur de façade* (Hf) de la construction*, exprimée en mètres et / ou en niveaux.

La hauteur totale* (Ht) de la construction* est au plus égale à la hauteur à l'alignement inscrite sur le plan de zonage, augmentée de 4 mètres ou d'un niveau en attique*.

Ces dispositions s'appliquent soit à la totalité du terrain*, soit uniquement dans la bande de constructibilité principale* lorsqu'elle existe.

Pour les terrains* situés à l'angle de deux voies longées par des hauteurs à l'alignement exprimant des hauteurs différentes, la hauteur la plus élevée peut s'appliquer sur une profondeur maximale de 15 mètres le long de la voie bénéficiant de la hauteur la plus faible. »

Il y a une incohérence entre la définition et les hauteurs à l'alignement mises en place sur le plan de zonage d'Epinay-sur-Seine.

En effet, il est souhaité dans certains secteurs de la zone UM (limitée réglementairement à R+4) :

- soit de permettre une hauteur à l'alignement à R+5 avec une hauteur de façade limitée à 19 m pour remplacer l'actuelle hauteur plafond à R+5 avec une hauteur totale à 23 m (avenue Gallieni ; angle avenue Salvador Allende et rue de Paris ; carrefour Leclerc ; carrefour de la briche),

- soit de limiter la hauteur à l'alignement à R+2 avec une hauteur de façade limitée à 10 m pour remplacer l'actuelle hauteur plafond à R+2 avec une hauteur totale à 12 m (rue Gabriel Péri ; rue des Béatus),

Il est souhaité dans la nouvelle zone UMD rue de Paris (ex-zone UP10), limitée réglementairement à R+7, de limiter une hauteur à l'alignement à R+5+attique avec une hauteur de façade limitée à 19 m (hors attique),

Il est souhaité dans la nouvelle zone UM rue de l'Yser (ex-zone UCa), limitée réglementairement à R+4, que la hauteur à l'alignement soit limitée à R+3+attique, avec une hauteur façade limitée à 13 m (hors attique) et un recul de 3 m.

Il s'agit d'appliquer ces nouvelles hauteurs dans la bande de constructibilité principale de 20 m et non sur la totalité des parcelles.

C'est ces valeurs qui devraient être affichées sur le plan de zonage sans permettre d'augmenter le nombre de niveau par un attique comme le laisse suggérer la définition de la « hauteur à l'alignement. »

Il pourrait être envisager de mettre une hauteur plafond plutôt qu'une hauteur à l'alignement dans la bande de constructibilité principale de 20 m.

La cohérence entre la définition et le règlement de zonage est à revoir.

2.5.8 Majoration de gabarit et bonus de constructibilité

Majoration de gabarit

Page 72/73 :

« • Pour les constructions neuves, ce niveau supplémentaire :

- doit être réalisé en attique et implanté en retrait de 3 mètres minimum par rapport au nu général* de la façade principale*, **n'excède pas 75% de la surface de la toiture de la construction ;**

- ne peut avoir pour effet une majoration de la surface de plancher* totale de la construction* supérieure à 10%. »

Problème de mise en page : « n'excède pas 75% de la surface de la toiture de la construction ; » doit être mis à la ligne avec un tiret.

3.1.2 Principes d'aménagement des espaces végétalisés

Page 78 :

« En dessous de 500 m² d'espaces végétalisés, deux strates végétation* à minima sont réalisées. Pour toutes surfaces d'espaces végétalisés de plus de 500 m², trois strates de végétation* à minima sont réalisées. »

*Il manque le **de** entre « Deux strates » et « végétation* »*

« Les espèces végétales indigènes*, en privilégiant celles adaptées au changement climatique, sont favorisées dans le choix des plantations. Les espèces invasives* sont interdites (voir annexes informatives Tome 5.3 Vol.1 Chapitres 2.4 et 2.5). »

Ne renvoie pas aux bons chapitres : voir chapitre 6

3.2.3 Coefficient de compensation de la pleine terre

Page 82 :

Tableau : *mettre la 2e ligne en noir*

3.2.4.2 Arbres : préservation, conditions d'abattage et de compensation

Périmètres de compensation

Page 85 :

« Si la compensation ne peut être réalisée dans aucun des cas précédemment cités, un protocole de compensation peut être signé entre ~~est~~ le pétitionnaire et l'établissement public territorial Plaine Commune, agissant en tant qu'opérateur de compensation. »

Le « est » est à supprimer

Transplantation des arbres situés sur l'espace public

Page 86

(Cette transplantation doit se faire de préférence sur un secteur proposant des sols similaires afin de favoriser la reprise de l'arbre (voir carte en annexe informative du PLUi, **document n°5-2**).

De quel document s'agit-il ?

4.3.1 Volumétrie et rythme du bâti

Rupture architecturale

Page 94 :

Le schéma : « éléments pouvant composer une rupture architecturale » n'est pas cohérent avec la règle, en ce qui concerne l'ajout d'un étage supplémentaire notamment

Page 95 :

Le schéma : « exemple de mise en œuvre de la rupture architecturale sur une construction dont le linéaire de façade est supérieur à 50 mètres et inférieur à 75 mètres (soit 2 ruptures) » n'est pas adapté à la nouvelle règle.

4.3.2 Matériaux et couleurs

Page 95 :

« La conception du projet privilégie le recours à des matériaux ou dispositifs liés à la mise en œuvre d'une démarche de performance environnementale et d'éco-conception. Le choix des matériaux participe à réduire la pression sur les ressources ainsi que l'impact carbone de l'opération de construction (recours à des matériaux biosourcés, géosourcés et issus de l'économie circulaire - réemployés, réutilisés et/ou recyclés), en prenant en compte leur acheminement. »

Manque un s à « réutilisés et/ou recyclés »

4.6 Éléments et ensembles bâtis patrimoniaux

4.6.1 Champ d'application et 4.6.2 Élément bâti patrimonial

Page 104 :

Les références aux documents ou aux paragraphes sont à revoir

4-1 REGLEMENT ECRIT – PARTIE 2

Couverture de la partie 2 du règlement :

La zone UMGP n'est pas mentionnée dans le titre

ZONE UH

Page 117 :

2.2.1.3 - Dans le secteur UHj2

« Pour les constructions* nouvelles :

Les constructions* sont implantées en retrait* des limites séparatives* :

- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier comporte une ou plusieurs baies*, le retrait* est au moins égal à la hauteur* de la façade* ($L \geq H_f$), avec un minimum de 8 mètres.
- Dans le cas où la façade* ou partie de façade* de la construction* à édifier ne comporte aucune baie*, le retrait* est au moins égal au tiers de la hauteur* de la façade* ($L \geq H_f / 3$), avec un minimum de 2,5 mètres.

Dans le cas où une construction existante* sur un terrain* voisin est implantée sur la limite séparative*, la construction* nouvelle est également implantée sur la limite séparative* et s'accrole à la construction existante* sur le terrain* voisin.

L'implantation des constructions*, y compris les annexes*, sur la limite séparative* de fond* est autorisée dès lors que leur hauteur* n'excède pas 3,50 mètres **et que celle-ci se limite à un niveau* (rez-de-chaussée).**

Dans une bande de 4 mètres calculée à partir de la limite **séparative** de fond*, aucune partie de construction* ou de toiture* ne doit être visible depuis le terrain* voisin, sous un angle de plus de **45° 10°** au-dessus d'un plan horizontal situé à 3,50 mètres de hauteur au droit de la limite. »

Les modifications demandées n'ont pas été retranscrites pour les constructions nouvelles. Les modifications concernent aussi bien les constructions nouvelles que les constructions existantes.

Page 118 :

*Erreur dans la numérotation de l'article « 2.2.1.1 - Dans le secteur UHc ». Il s'agit de l'article **2.2.1.5.***

Page 124 :

*Erreur dans la numérotation de l'article « 2.5.1.1 - Dans le secteur UHc ». Il s'agit de l'article **2.5.1.6.***

CHAPITRE 3 - NATURE EN VILLE

3.1 - Traitement environnemental et paysager des espaces libres : aspects qualitatifs

Page 126 :

« Dans la zone UHc :

Dans le cas de constructions* sur les terrains en pentes, des affouillements* et exhaussements du sol* seront autorisés afin d'aménager des espaces permettant l'infiltration des eaux pluviales*, dans le respect des règles applicables du paragraphe 6.2.3 de la Partie 1 du règlement. Ces espaces seront majoritairement de pleine terre et les espaces de circulations seront obligatoirement traités avec des matériaux permettant l'infiltration* de l'eau (sable, gravier, dalles alvéolées, pavés non joints, **pavés poreux...**). »

« Pavés poreux » à remplacer par pavés poreux.

CHAPITRE 4 - QUALITE URBAINE ET ARCHITECTURALE

4.3 - Qualité et aspect des constructions

Page 129 :

*Erreur dans la numérotation de l'article « 4.3.1.1 - Dans le secteur UHc ». Il s'agit de l'article **4.3.1.3.***

4-1 REGLEMENT ECRIT – PARTIE 4

Fiches arbres remarquables Epinay-sur-Seine

EPI_7 : *Il ne s'agit pas d'un cèdre de l'Atlas mais d'un cèdre du Liban – Cedrus libanii*

4-1 REGLEMENT ECRIT – PARTIE 5

Listes des emplacements réservés, servitudes de localisation et périmètres d'attente de projet d'aménagement global

Référence (figurant sur le Plan de zonage)	Objet	Commune	Description	Bénéficiaire	Parcelles	Corrections à apporter
SLPC028	Voirie	Épinay-sur-Seine	Prolongement de la rue de Lilles vers la route d'Argenteuil	Plaine Commune	U0196 – T : 197 – 199 – 191 – 195 – 188 – 89 - 90	Rajouter le bénéficiaire – Lille sans s
SLPC031	Voirie	Épinay-sur-Seine	Création d'une voie Nord-Sud reliant la rue Felix Merlin à la rue d'Orgemont	Plaine Commune	Z : 365 – 364 – 349	Il s'agit de la parcelle Z359 et non Z349
SLPC034	Voirie	Epinay-sur-Seine	Création d'une voie Est-Ouest reliant la Route d'Argenteuil à la rue de Marseille	Plaine Commune	T : 205 – 173 – 161 – 208 – 142 U : 139 – 138 - 168	Omission des parcelles T140, T181 et T183
SLPC035	Voirie	Epinay-sur-Seine	Création d'une voie nouvelle entre Boulevard Foch et la rue de l'Yser	Plaine Commune	AO0267 AO0001	Omission des parcelles AO0007 et AO0270

PLAN DE ZONAGE

4-2-2 Plan de zonage détaillé d'Épinay-sur-Seine

- La zone de protection des sources du site hydrothermal d'Enghien-les-Bains n'apparaît pas sur le plan.
- L'ERPC052 apparaît 2 fois
- le recul obligatoire de 3 m sur la nouvelle zone UM située rue de l'Yser, n'apparaît pas sur le plan.
- La zone UAM qui remplace l'ancienne zone UAb, route de Saint-leu devra être transformée en zone UAM1 afin d'autoriser aussi l'artisanat.

- Hauteurs à l'alignement :

Les hauteurs à l'alignement sont à revoir pour les secteurs suivants :

Avenue Gallieni ; angle avenue Salvador Allende et rue de Paris ; carrefour Leclerc ; carrefour de la briche ; rue Gabriel Péri ; rue des Béatus ; rue de Paris ; rue de l'Yser (Voir observation sur l'article 2.5.7 Règles graphiques - Hauteur à l'alignement, ci-dessus).

Proposition de modification du zonage

Elargir la zone N du bois des anciens laboratoires Eclair, 8 avenue de Latte de Tassigny vers l'ancien réfectoire des laboratoires Eclair.



