



# Notice d'enquête publique

**Projet de modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme**

**Le Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sur-Seine**

## 1. TEXTES APPLICABLES ET ETAT DE LA PROCEDURE

### 1.1. La procédure de modification du PLU

La modification n°3 du PLU a été décidée par la commune d'Epinay-sur-Seine. Cependant la compétence PLU a été reprise par le territoire de Plaine Commune depuis 2016.

Les textes applicables relatifs à l'élaboration et au contenu d'un PLU sont issus, notamment, du code de l'Urbanisme et, en particulier, des articles L.151-1 et suivants et R.151-1 et suivants. Les articles L.153-36 et suivants régissent plus particulièrement la procédure de modification.

Selon les dispositions prévues par les articles L.153-31 et L.153-36 du Code de l'Urbanisme, un PLU peut faire l'objet d'une modification à condition que les évolutions de cette procédure :

- a. Ne change pas les orientations définies par le PADD,
- b. Ne réduise pas un espace boisé classé, une zone agricole ou une zone naturelle et forestière,
- c. Ne réduise pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- d. N'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

Ces différentes conditions sont respectées par la modification n°3 du PLU d'Epinay-sur-Seine, puisque :

- a. Elle ne change pas les orientations définies par le PADD, puisque ce dernier n'est pas modifié,
- b. Elle ne réduit ni un espace boisé classé, ni une zone agricole, ni une zone naturelle et forestière,
- c. Elle ne réduit pas une protection édictée en raison des risques de nuisance, de la qualité des sites, des paysages ou des milieux naturels, ou d'une évolution de nature à induire de graves risques de nuisance,
- c. Elle n'ouvre pas à l'urbanisation une zone à urbaniser qui, dans les neuf ans suivant sa création, n'a pas été ouverte à l'urbanisation ou n'a pas fait l'objet d'acquisitions foncières significatives de la part de la commune ou de l'établissement public de coopération intercommunale compétent, directement ou par l'intermédiaire d'un opérateur foncier.

### 1.2. L'enquête publique

L'enquête publique portant sur ce document d'urbanisme communal est régie par le Code de l'Environnement et, notamment, par les articles L.123-1 et suivants et R.123-1 et suivants.

À l'issue de l'enquête publique, le territoire de Plaine Commune est en mesure d'approuver par délibération de son conseil territorial le PLU qui est susceptible d'être modifié après la présente enquête pour tenir compte, soit des avis des Personnes Publiques Associées, soit des réserves et des recommandations du Commissaire Enquêteur et, soit des observations du public.

La seule limite étant que la prise en compte de ces modifications ne se traduise pas par une atteinte à l'économie générale du projet.



### 1.3. Le dossier d'enquête publique

Le dossier soumis à enquête publique comprend les pièces prévues à l'article R.123-8 du Code de l'Environnement. Toutefois, seule une partie de ces pièces sont à joindre au dossier, les autres pièces mentionnées n'étant pas concernées pour une modification de PLU.

Pièces nécessaires :

- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 2° En l'absence d'évaluation environnementale le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale ne soumettant pas le projet, plan ou programme à évaluation environnementale et, lorsqu'elle est requise, l'étude d'incidence environnementale mentionnée à l'article L. 181-8 et son résumé non technique, une note de présentation précisant les coordonnées du maître d'ouvrage ou de la personne publique responsable du projet, plan ou programme, l'objet de l'enquête, les caractéristiques les plus importantes du projet, plan ou programme et présentant un résumé des principales raisons pour lesquelles, notamment du point de vue de l'environnement, le projet, plan ou programme soumis à enquête a été retenu »
- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 3° La mention des textes qui régissent l'enquête publique en cause et l'indication de la façon dont cette enquête s'insère dans la procédure administrative relative au projet, plan ou programme considéré, ainsi que la ou les décisions pouvant être adoptées au terme de l'enquête et les autorités compétentes pour prendre la décision d'autorisation ou d'approbation »

Pièces non concernées :

- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 1° Lorsqu'ils sont requis, l'étude d'impact et son résumé non technique, le rapport sur les incidences environnementales et son résumé non technique, et, le cas échéant, la décision prise après un examen au cas par cas par l'autorité environnementale mentionnée au IV de l'article L. 122-1 ou à l'article L. 122-4, ainsi que l'avis de l'autorité environnementale mentionné au III de l'article L. 122-1 et à l'article L. 122-7 du présent code ou à l'article L. 104-6 du code de l'urbanisme »

Les études d'impacts prévues par le Code de l'Environnement à l'article L.122-1 constituent des documents préalables à élaborer pour des « projets de travaux, d'installations ou d'ouvrages, ou d'autres interventions dans le milieu naturel ou le paysage qui, par leur nature, leur dimension ou leur localisation, sont susceptibles d'avoir des incidences notables sur l'environnement ou la santé humaine ».

Comme le précise ce même article : « les projets sont soumis à l'étude d'impact en fonction de critères et de seuils définis par voie réglementaire [ces éléments apparaissant désormais dans un tableau annexé à l'article R. 122-2 du Code de l'Environnement] et, pour certains d'entre eux, après un examen au cas par cas effectué par l'autorité environnementale. »

Par nature, le PLU ne fait donc pas partie des éléments listés dans ce tableau.

Concernant le rapport sur les incidences environnementales mentionné dans le même alinéa de l'article R. 123-8 du Code de l'Environnement, la modification du PLU d'Epinay-sur-Seine n'y est pas soumise.

- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 4° Lorsqu'ils sont rendus obligatoires par un texte législatif ou réglementaire préalablement à l'ouverture de l'enquête, les avis émis sur le projet plan, ou programme. »

La procédure de modification des PLU ne prévoit pas de consultation ou avis des services.

- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 5° *Le bilan de la procédure de débat public organisée dans les conditions définies aux articles L. 121-8 à L. 121-15, de la concertation préalable définie à l'article L. 121-16 ou de toute autre procédure prévue par les textes en vigueur permettant au public de participer effectivement au processus de décision. Il comprend également l'acte prévu à l'article L. 121-13. Lorsque aucun débat public ou lorsque aucune concertation préalable n'a eu lieu, le dossier le mentionne.* »

La procédure de modification de PLU n'impose pas de procédure de concertation ni de débat public.

- Art. R.123-8 du Code de l'Environnement : « 6° *La mention des autres autorisations nécessaires pour réaliser le projet dont le ou les maîtres d'ouvrage ont connaissance.* »

La modification du PLU ne nécessite pas d'autorisation dans le cadre de ces articles.

## 2. MAITRE D'OUVRAGE

Le territoire de Plaine Commune, 21, avenue Jules-Rimet 93218 Saint-Denis Cedex.

Le responsable du projet de modification est Monsieur Patrick BRAOUEZEC, président de l'Etablissement Public Territorial de Plaine Commune.

## 3. NOTE DE PRESENTATION NON TECHNIQUE

Le dossier de la modification n°3 du Plan Local d'Urbanisme d'Epinay-sur-Seine contiendra, conformément aux dispositions de l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, les pièces modifiées suivantes :

- Un additif comprenant la notice explicative, le complément aux rapports de présentation partie 1 et 2,
- Les modifications et les nouvelles Orientations d'Aménagement et de Programmation,
- Le règlement modifié,
- Le plan de zonage modifié,
- Le plan des emplacements réservés modifié.

## 4. CONTENU DE LA MODIFICATION

Le contenu et la justification des adaptations prévues dans la procédure de modification sont exposés de manière détaillée dans l'additif aux rapports de présentation. Une synthèse des modifications apportées est précisée ci-dessous.

**L'additif aux rapports de présentation partie 1 et 2** complète l'état initial, le diagnostic (partie 1 du rapport de présentation) ainsi que la justification de la modification n°3 et les documents supra communaux (partie 2 du rapport de présentation).

L'état initial est complété avec des parties portant sur les espaces naturels, la faune, la flore, les parcs et jardins de la ville, ainsi que leur rôle dans les continuités écologiques.

Le diagnostic est complété par un bilan des projets menés sur la commune entre 2006 et 2016. Les parties relatives à l'analyse socio démographique, de l'habitat, de la population active, des emplois

et du tissu économique de la ville, des équipements, des déplacements (transports en commun, pistes cyclables, stationnement) sont actualisées avec les nouvelles données disponibles. Un chapitre sur les communications numériques à Epinay-sur-Seine est ajouté, ainsi que sur l'analyse de la consommation de l'espace entre 2008 et 2012.

La liste des documents supra-communaux est mise à jour afin de tenir compte des dernières versions de ces documents et de préciser la compatibilité du PLU au regard de ces documents et parfois la simple prise en compte du document.

Un chapitre sur les indicateurs de suivis est intégré afin d'analyser l'application du PLU.

La dernière partie de l'additif présente l'ensemble des modifications apportées au PLU d'Epinay-sur-Seine dans le cadre de la présente modification.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP)** sont modifiées et de nouvelles sont ajoutées.

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

L'orientation spécifique d'aménagement « centre-ville » est supprimée puisque les opérations liées à ces orientations sont achevées.

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

Les deux OAP sectorielles, retenues au regard du potentiel de développement urbain que présentent les sites et la zone Ulm (dans laquelle ces sites sont classés), visent la requalification et la densification de la zone tout en conservant une mixité fonctionnelle déjà présente.

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

**Le règlement** fait l'objet de diverses modifications dont les principales sont :

- la suppression des articles relatifs à la superficie minimale des terrains (article 5) et la possibilité maximale d'occupation des sols (Coefficient d'Occupation des Sols, article 14) conformément à la loi ALUR du 24 mars 2014,
- la création de bandes de constructibilité (article 6),
- la mise à jour des règles de stationnement (article 12) conformément au Plan des Déplacements Urbain d'Ile de France (PDUIF) et au Code de l'Urbanisme,
- l'intégration des articles concernant la performance énergétique et environnementale (article 15) et les infrastructures et réseaux de communications électroniques (article 16) conformément à la loi Grenelle,
- Diverses précisions afin de clarifier l'application des règles et d'adapter le règlement aux spécificités des secteurs.

**Le plan de zonage** est modifié, par la création d'un sous-secteur en zone UA correspondant à la Place Jacques Blumenthal, afin de mettre en valeur et préserver le patrimoine architectural du secteur, et par le passage de parcelles des zones UGcj, UA et Ulm en zone UB.

**Le plan des emplacements réservés** est mis à jour pour tenir compte de la suppression de l'emplacement réservé CA6 (création d'un passage Nord/Sud et d'un espace vert au bord du chemin de halage) conformément à la délibération du conseil communautaire de Plaine Commune du 4 mars 2014.