



Le PLU, qu'est-ce-que c'est?

Une évolution urbaine maîtrisée

Lutter contre l'habitat indigne

Chronologie de la révision du PLU

Développer la ville tout en préservant notre environnement

Si chacun peut aujourd'hui se féliciter de l'image que véhicule notre ville tant auprès de ses habitants qu'à l'extérieur, c'est que cela résulte du fruit de plus de vingt années de travail. En effet, depuis 1983, nous avons eu à cœur de transformer et d'inscrire notre Commune dans les réalités économiques et sociales de notre temps.

Cette volonté s'est traduite par la recherche constante du meilleur équilibre entre développement urbain, mise en place de services publics de qualité, préservation de l'environnement et assurance des moyens de subsistance économique sans surendettement de la ville.

Cette politique globale se poursuit aujourd'hui avec l'élaboration du PLU. Ce document fixe les orientations urbaines de la ville et inscrit notre vision du territoire pour les prochaines années.

Cette vision nous conduit à prendre en compte un certain nombre de réalités en terme de gestion de territoire de par notre rattachement à la communauté d'agglomération et le Plan Local pour l'Habitat Intercommunal (PLHI).

Ce PLHI inscrit les priorités urbaines à conduire en matière d'habitat social notamment et nous a amenés à une réflexion plus vaste sur notre Commune.

Le Maire,
Conseiller régional d'Ile-de-France
Jacqueline EUSTACHE-BRINIO

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU)

Les nouvelles normes issues de la loi SRU, nous obligent à mettre en conformité notre ancien Plan d'Occupation des Sols. Désormais, celui-ci se dénomme Plan Local d'Urbanisme (PLU). Quelles réalités revêtent cette révision du POS ?

Voilà maintenant près d'un an que vous avez été informés des futures orientations urbaines de la ville au travers de l'exposition sur le Plan d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Cette exposition s'inscrivait dans le cadre de la révision du Plan d'Occupation des Sols (POS) que nous conduisons depuis plusieurs années maintenant. Cette révision était devenue nécessaire depuis la mise en application de la loi sur la Solidarité et le Renouvellement Urbain dite loi SRU afin de tenir compte des évolutions de la ville et de préparer son avenir.

Aujourd'hui, nous sommes en phase d'achèvement. Désormais, appelé Plan Local d'Urbanisme (PLU), ce règlement détermine de façon précise l'utilisation du sol et s'appliquera après son approbation par le Conseil municipal et validation préfectorale.

Afin de bien comprendre les enjeux de ce document, la Ville organise à partir du 20 décembre et pour une durée d'un mois, une exposition présentant et expliquant les orientations prises par la Municipalité à travers le PLU.

Cette exposition, bien que distincte de l'enquête publique, se déroule en même temps que cette dernière.

Ainsi, pendant un mois, chaque Gratiennois pourra consulter le futur projet de PLU et donner son avis au Commissaire enquêteur.

Vous pourrez alors constater que le PLU reprend les orientations que la Ville avait présentées lors de la précédente exposition sur le PADD.

Vincent PALLAIN, Maire-adjoint à l'Urbanisme, avec les urbanistes de la ville et le Cabinet d'études que nous avons missionné, a eu à cœur d'inscrire notre ville dans le 21^{ème} siècle tout en préservant l'équilibre urbain actuel, compte tenu de l'étroitesse de notre territoire.

**EXPOSITION
ET ENQUÊTE
Du 20 décembre
au 21 janvier 2006**

Une évolution urbaine maîtrisée

Saint Gratien, est une des villes les plus denses du département avec ses 274 hectares et ses 21 000 habitants.

Pour répondre à ses problématiques, nous avons tenu à limiter la croissance des quartiers d'habitation tout en laissant d'avantage de possibilités d'évolutions aux constructions existantes.

Par exemple, dans le quartier du Parc, nous avons passé la surface de constructibilité minimale, de terrains créés par division, de 400 m² à 600 m². Cette différence de 200 m² peut paraître anodine mais elle réduit efficacement les possibilités de divisions des parcelles constructibles.

Au niveau de l'habitat, notre ville doit poursuivre ses efforts vers une plus grande diversité de type d'habitation, notamment par l'accession à la propriété, le logement locatif ou encore le logement social.

Assurer une mixité économique et sociale

En ce qui concerne l'habitat social, la loi SRU impose aux communes un minimum de 20% de logements sociaux. Notre ville qui dispose aujourd'hui de plus de 30%, satisfait largement cette obligation.

Nous devons cependant poursuivre notre effort pour réaliser une mixité de ces types d'habitation dans les quartiers et nous assurer que tous, jeunes actifs, retraités aux revenus modestes et personnes en difficulté puissent y avoir accès.

Enfin, toujours dans notre souci de lier les quartiers entre eux, nous avons inscrit notre souhait de poursuivre la réalisation du Cœur de ville et de continuer d'améliorer son attractivité commerciale au service des habitants.

Une opération de construction de logements avec des commerces en rez-de-chaussée reste à réaliser avenue Berthie Albrecht

30%
C'est le taux
de logements sociaux
sur la ville

dans la partie en prolongement de celle récemment achevée et inaugurée en décembre 2003.

Au-delà de ces points particuliers, nous avons tenu à confirmer notre volonté de développer, au niveau de la RD 14, des activités économiques. Ainsi, des zones spéciales identifiées en UF et UI ont été édifiées sur les secteurs bordant cet axe routier.

Préserver notre environnement

Cette volonté tient compte bien évidemment du tissu pavillonnaire environnant et devra s'insérer dans le paysage sans causer de nuisances de voisinages en terme de bruit, de pollution ou de tout autre désagrément particulier. Il ne s'agit pas en effet, sous prétexte de créer de l'activité, de nuire à la tranquillité des riverains, c'est aussi notre responsabilité de permettre le développement économique tout en préservant l'environnement, c'est ce qu'on appelle le développement durable.

Par ailleurs, même si notre Commune est très urbanisée, vous savez combien la préservation des espaces verts et de la nature est une priorité. A cet égard, l'obtention de notre première fleur au concours des "Villes et villages fleuris" en est un bon exemple. C'est pourquoi, un certain nombre de zones ont été classées naturelles (N) ou de loisirs (UL).

Dans les zones N, toute construction est interdite et dans les zones UL seules sont autorisées les constructions d'infrastructures sportives ou nécessaires à l'entretien de ces espaces verts protégés.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), qu'est-ce c'est?

Le PLU fixe obligatoirement les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols. Il doit également exposer le diagnostic établi au regard des prévisions économiques et démographiques de la commune.

Les dispositions locales qu'il contient doivent être compatibles avec les prescriptions nationales (zones de montagnes, de littoral etc.).

Ces normes locales ont pour objectif de fixer les orientations fondamentales de l'aménagement des communes comprises dans un ensemble présentant une communauté d'intérêts économiques et sociaux.

Sa consultation est nécessaire lorsque vous souhaitez construire, démolir ou agrandir votre maison, installer une véranda, ou clore votre terrain etc.

La révision du PLU se déroule en 5 phases :

La prescription : c'est le fait de décider de l'élaboration du PLU. Cette décision est arrêtée par le Conseil municipal.

L'instruction : il s'agit de la conception et de l'élaboration du PLU sous l'autorité du Maire. Pendant cette période, les organismes et personnes associées sont consultés afin de veiller au respect des cohérences territoriales notamment.

L'adoption : à ce moment, le Conseil municipal arrête le projet qui est communiqué pour avis aux organismes et aux personnes associées.

L'enquête publique : le projet est soumis aux habitants entre autres, par le biais d'une enquête publique.

L'approbation : le PLU, éventuellement modifié, est approuvé par le Conseil municipal. Il devient dès lors exécutoire, c'est-à-dire qu'il est opposable à tous, administration comme habitants.

Lutter contre l'habitat indigne

La problématique du logement est devenue au fil des années, un enjeu majeur pour les familles franciliennes, que ce soit pour les jeunes étudiants ou travailleurs, pour les familles à revenus modestes ou pour les personnes retraitées.



En tant que Présidente de la Commission Logement à la CAVAM (Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency), Jacqueline Eustache-Brinio, Maire de Saint Gratien, a tenu à défendre la réalisation d'habitat en accession et de logements sociaux pour lutter notamment contre la pénurie de logements et contre l'habitat indigne.

L'élaboration du Plan Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI) s'est déroulée en plusieurs phases dont la première a été de délibérer, le 11 décembre 2002, en Conseil de communauté l'ouverture de la démarche.

Cette démarche rendue obligatoire pour les agglomérations constituées en intercommunalité, s'inscrit dans le

cadre général défini plus particulièrement par les Lois d'Orientation pour la Ville (L.O.V du 13 juillet 1991) et Solidarité et Renouvellement Urbain dite SRU (loi du 13 décembre 2000).

Ces lois font du PLHI l'instrument de définition, de programmation et de pilotage de la politique locale de l'habitat en lui conférant trois missions principales :

- > Fixer pour une durée minimale de 6 ans, les objectifs permettant à l'agglomération et aux communes qui la composent de répondre au mieux aux besoins et à la demande de logements de leurs populations,
- > Assurer la cohérence de la programmation en logements et la répartition équilibrée de l'offre sur le territoire,
- > Servir de référence sur la thématique habitat pour les politiques de l'aménagement.

Offrir un logement décent pour tous

Le programme d'actions s'articule autour de plusieurs volets, l'objectif étant de produire 380 logements neufs par an (127 logements sociaux et intermédiaires, 253 logements en accession et en locatif privé) sur l'ensemble des 8 communes de l'agglomération.

Par ailleurs, 68 logements sociaux et intermédiaires en "accession /amélioration" seront

produits chaque année sur le territoire de la CAVAM.

Pour satisfaire ces volontés, six objectifs ont été posés :

- > Une programmation contractualisée
- > Une intervention communautaire renforcée
- > Lutter contre l'habitat insalubre et indigne
- > Logement des personnes à revenus modestes
- > Équilibres urbains et environnementaux
- > Observation et évaluation de la politique de l'habitat

PROJET DU PLU

EXPOSITION ET ENQUÊTE PUBLIQUE

Du lundi au vendredi de 9 h à 12 h
et de 14 h à 17 h
Le samedi de 9 h à 12 h
(sauf le 24 et le 31/12/05)

Du 20 décembre au 2 janvier
Centre culturel Camille Claudel
Square Georgette Agutte

Du 3 au 21 janvier
Centre culturel du Forum
Place François Truffaut

PERMANENCES DU COMMISSAIRE ENQUÊTEUR

Mardi 20 décembre 2005
de 9 h à 12 h
Centre culturel Camille Claudel

Mercredi 4 janvier 2006
de 9 h à 12 h
Centre culturel du Forum

Samedi 7 janvier 2006
de 9 h à 12 h
Centre culturel du Forum

Samedi 14 janvier 2006
de 9 h à 12 h
Centre culturel du Forum

Samedi 21 janvier 2006
de 9 h à 12 h
Centre culturel du Forum

RENSEIGNEMENTS
AU 01 34 28 47 00

Chronologie du PLU à Saint Gratien

* 25 septembre 2003

Elaboration du diagnostic et des premières orientations du PADD

* 25 octobre-13 novembre 2004

Exposition projet de PADD

* 30 novembre 2004

Consultation des personnes associées

* 17 décembre 2004

Bilan des consultations, débat au Conseil municipal sur le PADD

* Mars 2005

Mise en place des secteurs d'activités

* Avril-mai 2005

Elaboration du projet de PLU

* 23 juin 2005

Arrêt du projet de PLU en Conseil municipal

* Juillet-octobre 2005

Consultation des personnes publiques

* 20 déc. 2005 - 21 janvier 2006

Exposition sur le PLU et enquête publique

* 1^{er} semestre 2006

Approbation du PLU