



DEPARTEMENT DU VAL D'OISE

VILLE DE SAINT GRATIEN

REALISATION DE L'ORIENTATION D'AMENAGEMENT

PROGRAMMEE

(OAP) BOULEVARD PASTEUR

**DOSSIER D'ENQUETE PREALABLE A LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE**

SOMMAIRE

1. dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique

- A. Plan de situation
- B. Objet de l'enquête
- C. Notice explicative
- D. Caractéristiques principales des ouvrages les plus importants
- E. Plan général des travaux
- F. L'appréciation sommaire des dépenses

G. Annexes :

- délibération du Conseil municipal du 24 /09/ 2020 de lancement de la demande d'utilité publique pour la réalisation de l'Orientation d'Aménagement boulevard Pasteur

- délibération du Conseil municipal du 19/11/2020 de lancement de la modification n°6 du PLU

- extrait du plan d'action du PLHI du 16/12/2015 de la CAVAM

- Le courrier de la Préfecture du Val d'Oise concernant les obligations du SDRIF de la ville de Saint Gratien en date du 18 octobre 2018

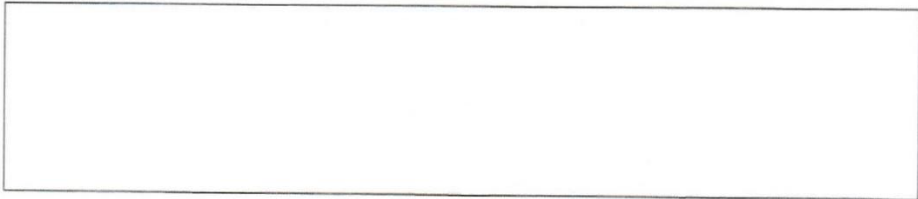
- La réponse de la Mairie au courrier de la Préfecture jointe au rapport d'enquête publique

- L'OAP boulevard Pasteur et son règlement au PLU (Zone UGb)



© IGN 2019 - www.geoportail.gouv.fr/mentions-legales

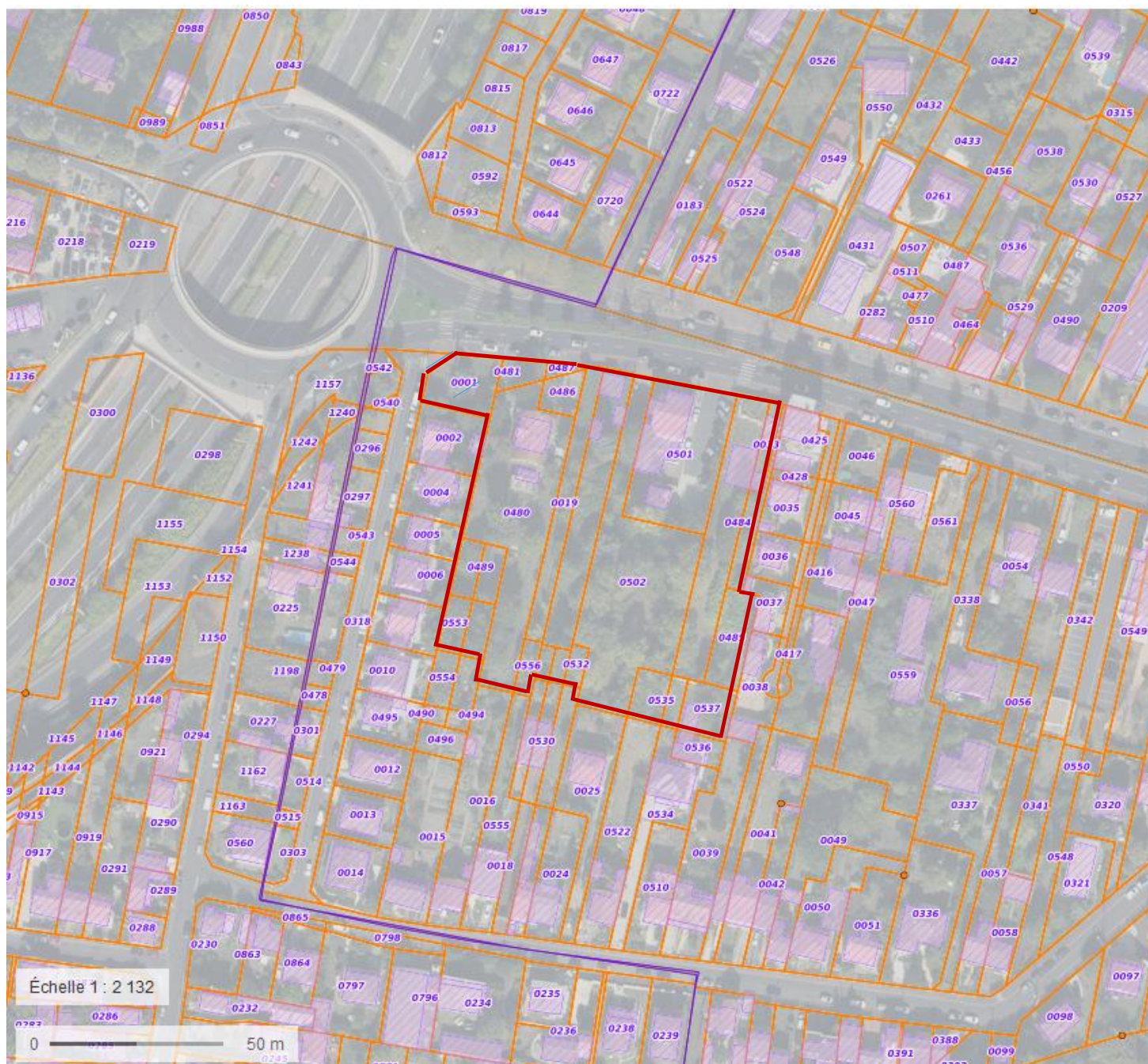
Longitude : 2° 16' 52" E
Latitude : 48° 57' 58" N



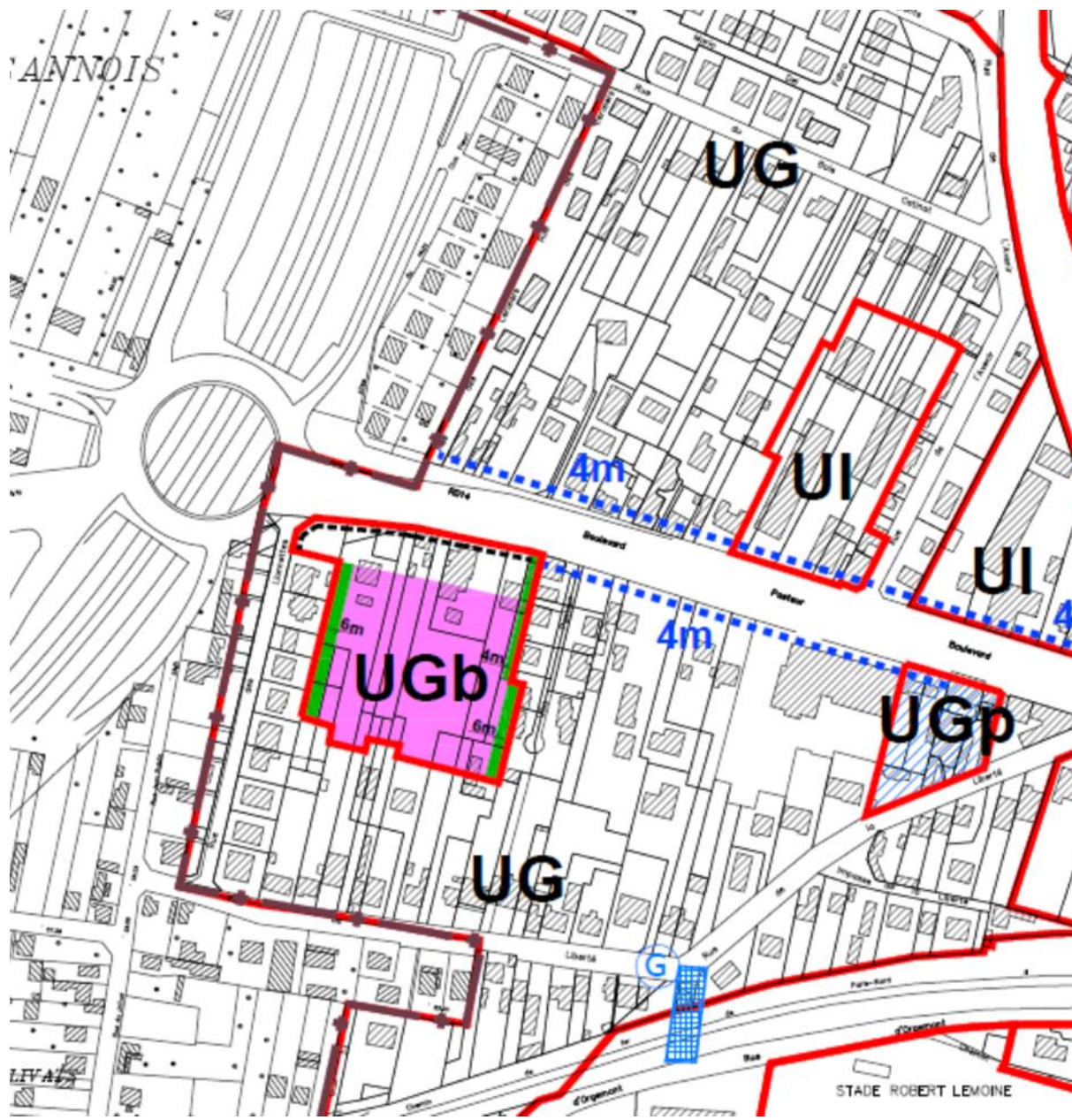
VUE AERIENNE DE L'ENTREE DE VILLE



BASE GEOPORTAIL - ENTREE DE VILLE AVEC PERIMETRE DE L'OPERATION



EXTRAIT DU PLAN DE ZONAGE PLU



PIECE B : **OBJET DE L'ENQUETE**

Depuis plus de vingt années, la ville de Saint Gratien a constitué des réserves foncières au gré de discussions avec les propriétaires ou d'opportunités résultant de déclarations d'intention d'aliéner. En effet, cet ilot avait été identifié pour permettre à terme la réalisation d'une opération immobilière en entrée de ville.

Différentes initiatives publiques avaient également été engagées depuis les années 2000. Ainsi le Conseil Départemental du Val d'Oise avait décidé la requalification du boulevard Pasteur (RD14) avec la réfection du domaine routier et la création d'un terre-plein central.

Sur le plan urbain, la ville en partenariat avec la Chambre de Commerce et de l'Industrie du Val d'Oise a favorisé l'implantation d'ateliers locatifs et plus récemment l'implantation d'un EHPAD le long de cet axe structurant.

C'est bien l'attractivité de notre territoire et de son entrée de ville qui ont conduit à mener une politique d'aménagement volontariste. La proximité du réseau autoroutier A 15, la gare RER à 15 minutes à pied ainsi qu'un centre-ville à proximité en font un véritable atout pour son développement.

Ainsi, une Opération d'Aménagement Programmée dite boulevard Pasteur a été inscrite à son PLU en 2013 dont le périmètre a été élargi lors de la modification du PLU en 2016.

Au-delà des objectifs fixés par la collectivité, il y a lieu de tenir compte des prescriptions imposées par le SDRIF en matière de densification de l'habitat et de population (+15% à l'horizon 2030) ainsi que des objectifs définis par sa structure intercommunale, la Communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) au titre du PLHI (anciennement dénommée CAVAM).

S'agissant de la nature du programme, la ville souhaite diversifier son offre de logements. Avec un taux de logements sociaux de l'ordre de 33 %, le choix est aujourd'hui de permettre à des Gratiennois ou une population attirée par notre territoire d'accéder à la propriété.

Si la ville, aujourd'hui, a inscrit 3 OAP à son PLU: les constructions de logements des OAP des Bouleaux (UGa) et OAP du Picolo (UAb) ont été réalisés. Leur foncier a été entièrement acquis par la voie amiable dans ces deux cas.

Seule reste aujourd'hui l'OAP boulevard Pasteur (UGb) à aménager. Elle implique l'acquisition en totalité par la ville de l'assiette foncière afin de réaliser ce programme inscrit au PLU sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

La commune détient la plus grande partie du foncier (66%). Il reste une parcelle et une unité foncière à acquérir.

Des négociations ont été entreprises de longues dates avec les deux propriétaires pour lesquels des accords amiables n'ont pu aboutir aujourd'hui.

En l'absence d'accord pour mener à bien le projet conformément à ce qu'il vient d'être expliqué, la Ville a délibéré en Conseil Municipal le 24 septembre 2020 pour que soit diligentée la procédure de déclaration d'utilité publique, relevant du code de l'expropriation pour cause d'utilité publique, qui permettra d'acquérir le cas échéant, en l'absence d'accord amiable, les parcelles nécessaires à la réalisation du projet.

Le présent dossier est établi en vue d'obtenir de Monsieur le Préfet du Val d'Oise la reconnaissance de l'utilité publique de ce projet.

PIECE C :

NOTICE EXPLICATIVE

PREAMBULE EXPLICATIF

Une procédure de Modification du PLU dont les objectifs ont été présentés au cours du Conseil Municipal du 19/11/20

Le présent dossier d'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique demandée par la ville ainsi que l'enquête conjointe parcellaire sont déposés sur la base de l'OAP telle que décrite dans le règlement du PLU en vigueur.

Pour autant, La ville a engagé une Modification N° 6 dont les objectifs ont été présentés lors du Conseil Municipal du 19 Novembre 2020. **Cette modification porte notamment sur l'OAP Pasteur mais ces modifications si elles sont approuvées sont mineures sur l'OAP tel que cela est expliqué ci-dessous.**

En effet, il n'a été proposé que de travailler sur quelques ajustements portant sur l'OAP boulevard Pasteur, tel que décrit comme suit :

- Imposer une marge de recul de 4 mètres sur toute la façade du Bd Pasteur et une partie de la rue des Lionnettes pour la réalisation de jardinets ;
- Supprimer une partie du tampon paysager afin d'assurer une continuité bâtie avec l'immeuble mitoyen sur le boulevard ;
- Inscrire une adaptation des hauteurs en R+2 +C/A à l'exception du secteur nord-ouest en tête d'ilot qui devra disposer d'un gabarit pavillonnaire R+1+C de 7 mètres à l'égout du toit pour une insertion environnementale et urbaine de qualité ;
- Renforcer le tampon paysager en limites latérales de l'ilot.

EN CONSEQUENCE :

IL NE S'AGIT PAS D'UNE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE AVEC MISE EN COMPATIBILITE DU PLAN LOCAL D'URBANISME.

LES MODIFICATIONS QUI SERONT APPROUVEES, LE CAS ECHEANT, SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE QUI SERA ORGANISEE ET RETENUE DANS LA DELIBERATION D'APPROBATION, NE PORTERONT DONC QUE SUR DES ASPECTS MINEURS QUI NE CHANGENT NI LE PROGRAMME DE L'OPERATION PROPREMENT DITE EN TERME DE CONSTRUCTIBILITE, NI LES OUVRAGES A REALISER.

LES AJUSTEMENTS EN COURS VISENT A UNE MEILLEURE INTEGRATION URBAINE ET QUALITATIVE DU PROGRAMME DE LOGEMENTS DANS SON ENVIRONNEMENT.

POUR UNE MEILLEURE COMPREHENSION DU PRESENT DOSSIER D'ENQUETE, UNE PRESENTATION DE L'OAP PASTEUR TELLE QU'ELLE EST ACTUELLEMENT INSCRITE AU PLU EST PRESENTEE ET SERA SUIVIE DANS UN DEUXIEME TEMPS, DE CELLE DE LA MODIFICATION EN COURS.

CONTEXTE GENERAL ET LOCALISATION

CONTEXTE GENERAL DE LA COMMUNE DE SAINT GRATIEN

Saint Gratien se situe dans le département du Val d'Oise et appartient à la Communauté d'Agglomération de la Plaine Vallée (CAPV).

Saint Gratien est la ville la plus dense du val d'Oise avec 20 859 habitants. (Recensement 2017, chiffre en vigueur au 01 janvier 2020).

La ville est traversée d'est en ouest par la RD 14 menant à Epinay sur Seine/ Paris et se raccordant à l'autoroute A15 en direction de Cergy Pontoise/ Rouen.

Située à 20 minutes de Paris Porte Maillot, la ville est soumise à une forte pression foncière.

LE SITE DU PERIMETRE DE L'OAP BOULEVARD PASTEUR : UNE LOCALISATION STRATEGIQUE EN ENTREE DE VILLE

La ville ne dispose pas de zones à urbaniser, et c'est dans ce contexte où le foncier est rare qu'elle poursuit une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même, la création d'îlots résidentiels, équilibrés en termes notamment de desserte et d'espaces paysagers.

L'OAP boulevard Pasteur est situé en bordure de la RD 14 : axe structurant et occupe une situation d'entrée de ville à l'Ouest du territoire communal. Il présente en cœur d'îlot, un important gisement foncier disponible, de l'ordre de 8 364 m². Cette zone, située au sein d'un environnement résidentiel, bénéficie par ailleurs d'une excellente accessibilité, à proximité immédiate du Boulevard Intercommunal du Parisis. Le zonage et le règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans une logique de valorisation résidentielle sans créer de bouleversements dans les équilibres urbains limitrophes. La limitation en hauteur des constructions en cœur d'îlot ainsi que l'insertion notamment de « tampons paysagers » offrent des garanties pour préserver les vues et le cadre de vie des riverains. Seule la construction d'un immeuble collectif d'un gabarit maîtrisé vient structurer le bâti en limite du boulevard.

Le périmètre répond à la création d'un programme résidentiel mixte, composé de maisons individuelles, maisons de ville et de petits collectifs bas. De l'ordre de 100 logements, il se décompose en 92 logements en collectifs bas et 18 maisons individuelles. La modification du PLU en cours ne bouleverse pas cette partition.

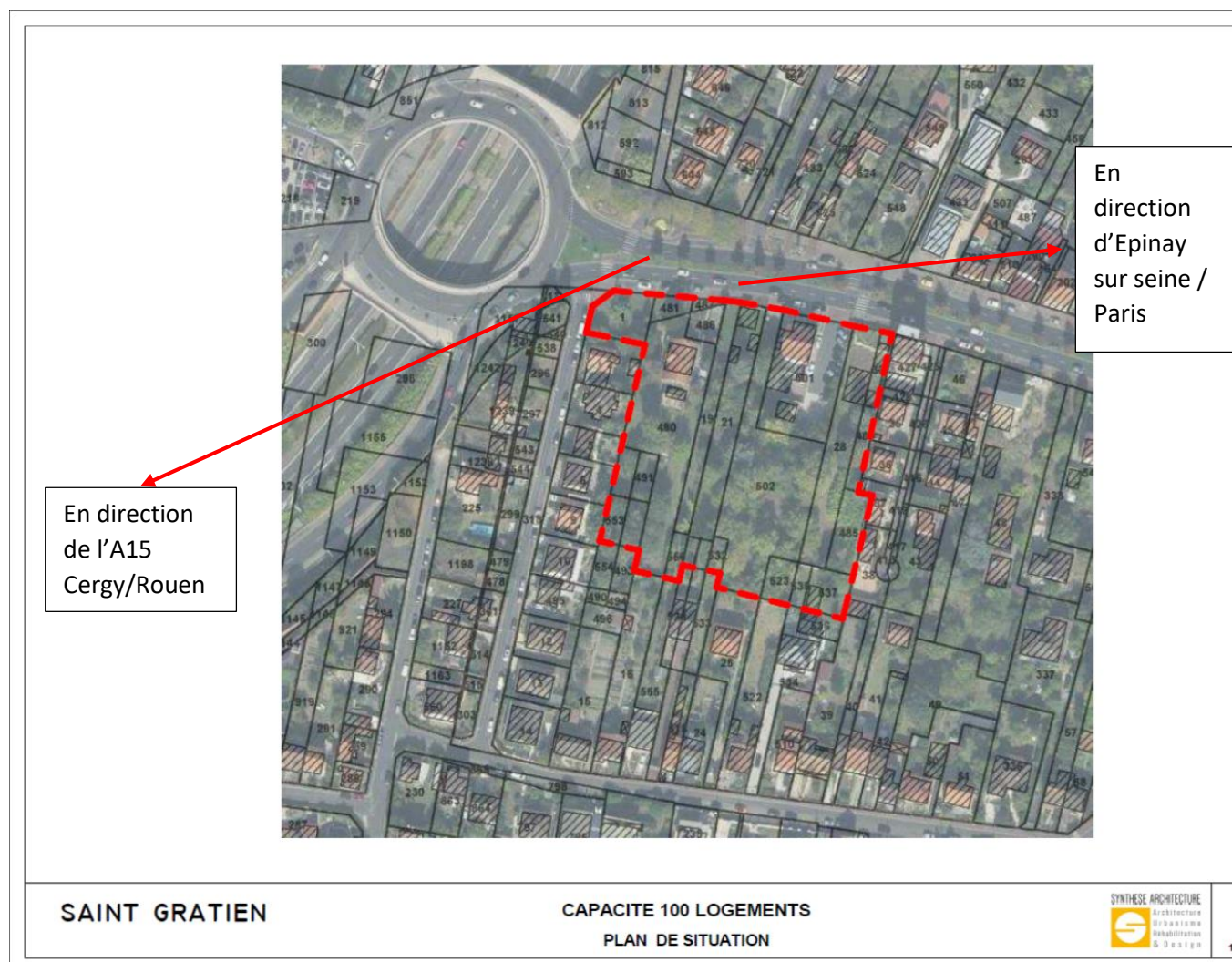
Le site offre l'accès en moins de 15 minutes aux équipements publics collectifs : Etablissements scolaires du 1^{er} et 2nd degré, équipements sportifs, équipements culturels en centre-ville.

Il dispose en outre d'une proximité avec le centre commercial Les Halles qui dispose d'une grande variété de commerces de bouche, un supermarché et plus globalement d'une liaison rapide aux commerces de centre-ville.

Pour toutes ces raisons, le site est particulièrement attractif pour développer ce programme de logements.

Le site dans l'environnement

Périmètre permettant de visualiser son emplacement : entrée de ville, limitrophe de Sannois, et du rond-point d'accès à l'autoroute A15



Deux Angles de vue :

1. Sortie du BIP en direction du centre-ville via la RD 14
boulevard Pasteur en direction d'Epina y sur seine



2. Depuis le rond-point de l'insurrection vers le BIP et l'autoroute A15 direction Cergy Pontoise



Angle de vue en direction d'Epinay sur Seine/Paris



SITUATION REGLEMENTAIRE

La politique urbaine de Saint Gratien s’articule, par ailleurs, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communaux applicables au territoire de la commune. En application de l’article L.131-4 du Code de l’Urbanisme, la mise en œuvre du PLU doit s’opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

- le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France (SDRIF) approuvé par l’État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 ;
- le Programme Local de l’Habitat Intercommunautaire (PLHI) de la CAVAM approuvé du 16/12/2015.

LE PLAN LOCAL DE L’URBANISME (PLU)

La commune de Saint Gratien dispose d’un PLU approuvé le 28 mars 2013, qui a été suivi des modifications suivantes :

Modification simplifiée N°1 le 12 février 2015,

Modification simplifiée N°2 le 17 décembre 2015,

Modification simplifiée N°3 le 30 juin 2016,

Modification N°4 du 29 septembre 2016,

Modification N°5 du 21 février 2019.

Le Conseil municipal a lancé le 19 Novembre 2020 une procédure de modification de son PLU (N°6). Cette modification comme il est exposé dans le préambule n’entraîne que des modifications mineures sur le programme et son périmètre reste identique.

La zone UG est une zone principalement destinée aux habitations. Elle comprend quatre secteurs dont le secteur UGb correspondant à des secteurs opérationnels couverts par des Orientations d’Aménagement et de Programmation (pièce N°3 du PLU)

Dans le PAAD, il est inscrit que la ville a pour objectif la poursuite de la rénovation des îlots vieillissants ou obsolètes car Saint Gratien a atteint aujourd’hui ses limites en termes d’expansion urbaine puisque la totalité de son territoire est urbanisé. L’urbanisation du territoire passe donc, désormais par le renouvellement de la ville sur elle-même. Dans la continuité des opérations de rénovation engagées ces dernières années, notamment en centre-ville, la ville souhaite poursuivre son action. Des secteurs désignés comme « mutables », dont la majeure partie se trouve en bordure de la RD 14, ont ainsi été identifiés et serviront de support à l’accueil de nouveaux logements. Ces actions maîtrisées de renouvellement urbain veilleront à la bonne intégration des constructions dans leur environnement recréant ainsi une continuité urbaine valorisante pour l’ensemble de la ville.

Dans le rapport de présentation du PLU, trois secteurs d’Orientations d’Aménagement et de Programmation sont retenus sur le territoire de Saint Gratien et font l’objet d’un document graphique spécifique dans le dossier du PLU (Pièce n°3). Ils ont pour finalité un aménagement global des secteurs. L’objectif est d’aboutir à

un véritable renouvellement urbain par la création d'îlots résidentiels, équilibrés en termes notamment de desserte et d'espaces paysagers.

Les principaux motifs qui conduisent à la définition de ces Orientations d'Aménagement sont les suivants :

- Organiser la trame urbaine et paysagère, en prévoyant de nouvelles capacités de construction et cela dans le respect de la morphologie du tissu urbain existant ;
- Veiller à la bonne gestion des déplacements, en indiquant la localisation et les caractéristiques vers une desserte globale du secteur ;

Enfin, la ville conformément au Code de l'urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, a inscrit l'OAP boulevard Pasteur, dans son PLU avec pour finalité : un aménagement global de ce secteur.

A cette réglementation urbaine locale vient donc s'ajouter les prescriptions liées au SDRIF et PLHI qui constituent une justification à l'opération.

LE SCHEMA DIRECTEUR REGIONAL D'ILE DE FRANCE (SDRIF)

LE PLAN LOCAL DE L'HABITAT INTERCOMMUNAL (PLHI)

La ville fait partie de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée (CPAV) anciennement nommée Communauté d'agglomération de la Vallée de Montmorency (CAVAM). Elle répond de son obligation à l'effort de construction du PLHI (Programme Local de l'Habitat Intercommunautaire) de la CAVAM (2015-2020), approuvé du 16 décembre 2015.

Dans l'Arrêt du document suite à l'avis des communes du 5 février 2020, au Tome 3 –programme d'actions, on note que Saint Gratien a les objectifs retenus d'une moyenne annuelle de 35 logements neufs et sur la période du PLHI de 210 logements.

JUSTIFICATIONS DE L'OPERATION

UNE REPONSE AUX OBLIGATIONS DU SDRIF.

Saint Gratien est assujéti aux obligations édictée par ce document supra communal.

Le SDRIF (le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé par l'État par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013 pose les objectifs fixés en fonction du type de commune. Le SDRIF localise les objectifs de densification des espaces urbanisés avec 3 types de pastilles :

- Les espaces urbanisés à optimiser. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 10% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat.
- Les quartiers à densifier à proximité des gares. A l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat. **(Ce qui correspond à ce secteur).**

- Les secteurs à fort potentiel de densification. Ils doivent être le lieu d'efforts accrus en matière de densification, tant dans les secteurs réservés aux activités que dans les secteurs d'habitat.

Par courrier en date du 18 octobre 2018, La préfecture du val d'Oise a saisi la ville afin de lui rapporter la preuve que la commune avait mis en place des actions d'aménagement visant à satisfaire les exigences du SDRIF en matière de production de logements (courrier en annexe) depuis 2013, à peine d'irrégularité de son PLU.

On peut lire :

« Compatibilité avec le SDRIF

Le SDRIF explique que pour cette orientation « à l'horizon 2030 à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15% de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat » lors de l'avis de l'Etat sur le projet de modification n°3 de votre PLU, une observation sur l'obligation de démontrer l'atteinte de l'objectif de densification du tissu urbain d'environ + 15% n'a pas été prise en compte dans le PLU.

Je vous demande d'apporter cette démonstration.... »

La ville a répondu que les prescriptions du SDRIF en matière de construction de logements dans le périmètre défini est de 1 163 logements à l'horizon 2030, les apports de notre PLU permettent d'envisager la construction de 860 logements depuis 2013.

Cette OAP boulevard Pasteur telle que définit aujourd'hui participe à l'atteinte de cet objectif.

Le SDRIF exige également une augmentation de la densité humaine de 2617 personnes à l'horizon 2030 depuis 2013. Aussi cette opération permettra bien entendu de participer à la fourniture de leur futur habitat.

UNE REPONSE AUX OBLIGATIONS DU PLHI

La ville s'inscrit dans les objectifs de son agglomération concernant le Programme Local de l'Habitat Intercommunautaire de la Communauté d'agglomération Plaine Vallée (CAPV) anciennement appelée CAVAM.

Ainsi elle se doit de répondre également à l'effort de construction du PLHI de la CAVAM (2015-2020) devenue CAPV, approuvé du 16 décembre 2015, dont l'objectif de production est de 440 logements par an.

Le prochain PLHI, en cours de définition prévoit dans son programme d'actions, que Saint Gratien a les objectifs retenus d'une moyenne annuelle de 35 logements neufs et sur la période du PLHI de 210 logements.

UNE REPONSE A LA FORTE DEMANDE DE LOGEMENTS SUR NOTRE TERRITOIRE

La ville de Saint Gratien bénéficie d'un emplacement stratégique (20 minutes en RER du métro parisien de la Porte Maillot) doublé d'un cadre de vie de qualité avec de nombreux commerces et des équipements publics suffisants pour offrir aux Franciliens un cadre de vie attractif et complet.

Par ailleurs, ce nouveau programme permettra à des Gratiennois d'accéder à la propriété et de libérer des logements dans le parc de logements sociaux.

UNE REPONSE AUX ENJEUX URBAINS

Les règles d'urbanisme applicable sur le secteur de l'Orientation d'Aménagement et de Programmation boulevard Pasteur correspondent à la zone UG, secteur UGb. Le zonage et le règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans une logique de valorisation résidentielle sans créer de bouleversements dans les équilibres urbains limitrophes, avec l'insertion notamment de « tampons paysagers » pour préserver les vues et le cadre de vie des riverains.

L'objectif du programme en cours de modification du PLU se veut encore plus qualitatif pour les futurs arrivants. En effet la modification permettra d'imposer une marge de recul de 4 m sur toute la façade du boulevard Pasteur et la rue des Lionnettes afin de permettre l'aménagement de jardinets en bordure de l'espace public. De plus, la suppression d'une partie du tampon paysager permettra d'assurer une continuité bâtie avec l'immeuble mitoyen sur le boulevard, et plus encore le renforcement du tampon paysager en limites latérales de l'ilot accentuera la préservation des vues pour un cadre de vie plus harmonieux et serein.

UN PROJET NECESSITANT DE MAITRISER L'INTEGRALITE DU FONCIER

Afin de mener à terme ce projet, le PLU prévoit un aménagement portant sur l'ensemble de la zone nécessaire à une cohérence d'ensemble.

Compte tenu de la localisation des deux unités foncières à acquérir, l'opération ne peut être ni découpée ni phasée.

C'est pourquoi la commune à de longues dates engagée des négociations foncières avec les deux propriétaires en place.

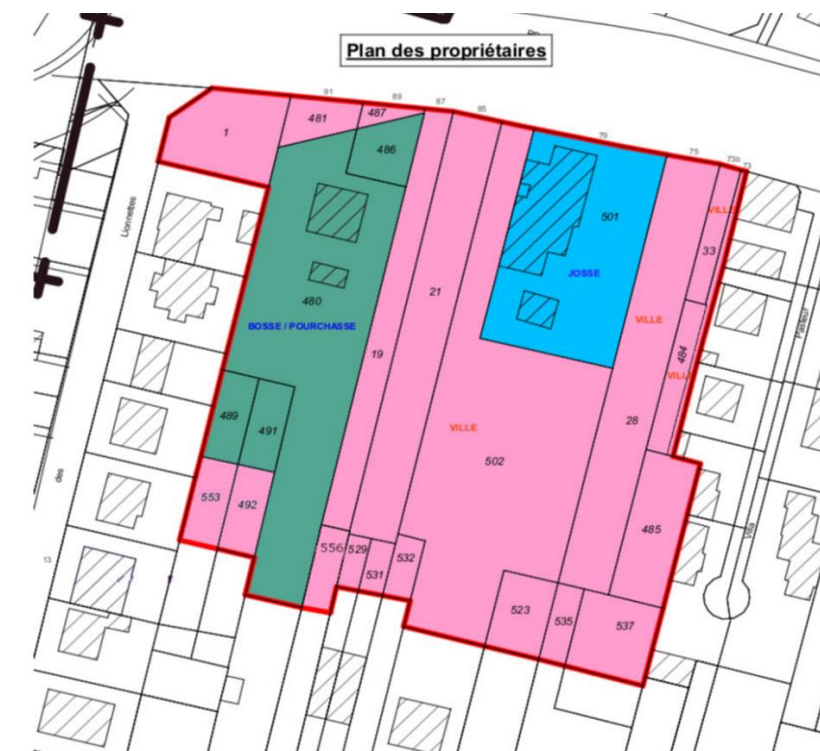
Aussi, la ville aujourd'hui détient 5330 m² sur un foncier total de 8364 m² environ soit 66% de la parcelle.

Pour le surplus lui restant à acquérir, il s'agit des 5 parcelles suivantes appartenant à deux propriétaires, cadastrées section AK 501, 486, 480, 489 et 491 pour un total de 2 834 m².

Mais toutes les tentatives d'acquisitions amiables entreprises ont échoué aujourd'hui.

Pour des raisons opérationnelles, la ville souhaite disposer de l'entière initiative du choix du promoteur. En effet, afin de garantir du meilleur projet urbain, l'intention de la collectivité est de lancer un concours de promoteurs dont le lauréat choisi devra répondre à des exigences qualitatives, architecturales, urbanistiques et financières.

Ci-après figurent en rose les parcelles acquises par la ville et en bleu celles restant à acquérir par la ville.



-Pour les maisons individuelles :

18 maisons individuelles ou maisons de ville totalisant une surface de plancher de 1 470 m² soit environ 82 m² par pavillon et 36 places de stationnement.

Soit une capacité de 100 logements.

- **la modification du PLU en cours de l'OAP aura pour effet sur le programme et l'étude de faisabilité :**

Pour les 2 collectifs :

Bâtiment 1

RDC	11 logements
R+1	12 logements
R+2	12 logements
Attique	9 logements

Bâtiment 2

RDC	8 logements
R+1	9 logements
R+2	9 logements
Attique	7 logements

Soit un total de 77 logements collectifs et une surface de plancher de l'ordre de 4 597 m² soit une moyenne de 60 m² environ par logement.

91 places de stationnement seront réalisées en sous-sol.

Maisons de villes ou individuelles :

19 maisons individuelles ou maisons de ville totalisant une surface de plancher de 1 572 m² soit environ 82 m² par pavillon et 38 places de stationnement.

Soit une capacité de 96 logements.

LA COMPOSITION URBAINE, LE PARTI ARCHITECTURAL ET PAYSAGER

Le parti pris urbain est de marquer l'angle de l'unité foncière (rue des lionnettes/bld pasteur) et de disposer d'un immeuble en retrait de 4 m vis-à-vis du domaine public. Ce retrait est conforme à la règle régissant le recul sur le boulevard et permettra l'aménagement de jardinets au rez-de -chaussée.

A l'est de la parcelle, il a été souhaité une mitoyenneté avec l'immeuble existant évitant ainsi un effet de faille. Il sera attendu des promoteurs des façades animées par des balcons et loggias.

En raison du caractère pavillonnaire environnant, la densité de construction en cœur d'îlot a été volontairement limitée permettant ainsi de disposer de maisons de ville au même gabarit que les constructions environnantes. Plus encore, des tampons paysagers sont ménagés de manière à éviter toute construction en limites latérales de l'opération.

Il sera recherché une composition intérieure paysagère où le végétal sera prépondérant.

LA DESSERTE ET LE STATIONNEMENT

L'accès à l'opération se fera uniquement depuis le boulevard Pasteur. Différentes entrées piétonnes desserviront les immeubles collectifs. Les véhicules automobiles accéderont à un parc de stationnement en sous-sol. Une voie de desserte intérieure assurera l'accès en sens unique afin de réduire les surfaces imperméabilisées. Seule la voie d'accès principale sera à double sens.

La largeur sera calibrée en fonction des prescriptions en matière de défense incendie.

LES RESEAUX :

L'eau potable

Les immeubles et les maisons individuelles seront raccordés au réseau communal.

Concernant l'alimentation des nouveaux besoins, le réseau existant semble suffisant.

Une consultation est prévue afin d'évaluer les ajustements éventuels.

Une canalisation sera mise en place dans la voie à créer de différent diamètre afin d'assurer l'alimentation des différents pavillons et leur défense incendie. La nature des tuyaux pourront être en PVC ou PEHD suivant les prescriptions du concessionnaire. Chaque lot bénéficiera d'un branchement individuel.

Les deux bâtiments collectifs seront également raccordés sur le réseau. Chaque appartement disposera d'un compteur individuel.

Les eaux usées

Les eaux usées seront rejetées dans les réseaux existants suivant la configuration du projet. Les canalisations devront respecter les préconisations du gestionnaire du réseau d'assainissement.

Les eaux pluviales

Il sera privilégié la gestion des eaux pluviales « à la parcelle » mais un dispositif de rétention sera mis en œuvre pour assurer un débit de fuite contrôlé avant rejet dans le collecteur sur voie publique.

L'éclairage intérieur

La desserte de l'éclairage sera réalisée en mode souterrain. Le réseau et la pose des candélabres seront réalisés par le promoteur. Les candélabres seront équipés d'une lanterne LED. Une armoire de commande équipée d'une horloge astronomique. Un dispositif de gestion permettra de diminuer les coûts de consommation d'énergie.

Le réseau fibre optique

Au même titre que les habitations le long du Bld Pasteur, l'opération sera raccordable sur le réseau fibre optique présent sur la ville.

LA QUALITE DES SOLS :

Le site de l'opération ne figure pas dans les bases de données BASIAS/BASOL.

Dès que la ville aura toute la maîtrise foncière une étude géotechnique complémentaire de reconnaissance des sols sera menée sur l'ensemble du périmètre.

Toutefois il conviendra si l'existence de terres polluées était constatée lors de la phase chantier de mettre en œuvre des mesures de gestions adaptées (conformément à la note du 19/04/2017 relative aux sites et sols pollués, du ministère en charge de l'environnement) afin de garantir la gestion des terres polluées excavées, ainsi que l'absence d'impact sur les futurs usagés.

LES NUISANCES SONORES :

Le projet est situé en totalité ou en partie dans le secteur d'influence de plusieurs infrastructures terrestres bruyantes (empreinte sonore de la RD 14 au niveau 3, de la D 170 de niveau 2 et de la voie ferrée de niveau 2), ainsi qu'en zone D du plan d'exposition au bruit (PEB) de l'aérodrome de Roissy-Charles-de-Gaulle.

Le PLU de la ville fait mention des obligations en matières d'isolations acoustiques des futurs bâtiments.

PIECE D :

CARACTERISTIQUES PRINCIPALES DES OUVRAGES LES PLUS IMPORTANTS

D.1 NATURE DES TRAVAUX -DESCRIPTIONS TECHNIQUES :

Démolition :

Des travaux de démolition seront réalisés sur l'ensemble de la parcelle et en particulier les deux propriétés bâties qui restent à acquérir.

En amont de la phase chantier :

Un diagnostic avant démolition pour rechercher la présence de plomb et amiante sera mené par un professionnel certifié répondant aux conditions de l'article L 271-6 du Code de la construction et de l'habitation.

La recherche d'amiante sera menée également sur les enrobés du parking existant.

Les diagnostics seront transmises aux entreprises intervenantes.

Les déchets dangereux issus des démolitions seront éliminés vers des centres de traitements spécialisés.

En phase chantier:

Au regard des habitations proches existantes et des nuisances temporaires en période de chantier, des mesures de réduction des nuisances temporaires seront mises en œuvre, notamment pour les émissions de poussières, la pollution des sols (aires étanches avec bacs de rétention, ...) et le bruit suivant le Code de la santé publique, article R.1334-36 ; arrêté préfectoral n° 2009-297 du 28 avril 2009 concernant la lutte contre les bruits de voisinage du Val d'Oise, article 4).

Terrassements généraux :

Un décapage de la terre végétale sera effectué avec une mise en stockage pour réutilisation ultérieure.

Réalisation des parkings en sous-sol :

Excavation en pleine terre pour réaliser deux niveaux de sous-sol pour le stationnement des logements collectifs.

L'accès sera traité en bateau.

Le portail fermant l'accès au sous-sol sera en retrait de la clôture d'au minimum 5 mètres, le système de fermeture sera électrifié.

Construction des deux collectifs R+2+Attique :

Construction traditionnelle en béton armée à voile banchée avec huisseries isolantes.

Couverture en zinc compte tenu de la faible pente de l'Attique.

Constructions des maisons individuelles ou maison de ville :

Construction standard.

Voie de desserte interne pour les pavillons qui conservera le statut de voie privée.

L'accès au stationnement sera traité en bateau.

Viabilisation de l'ensemble de l'opération depuis le boulevard Pasteur.

Réalisation sur le boulevard Pasteur d'une plateforme de Bornes d'Apport Volontaire pour la gestion des déchets.

Aménagement des espaces verts conforme au règlement de la zone UGb.

L'ensemble de l'opération devra répondre aux exigences réglementaires en termes d'objectif de réduction de la consommation énergétique.

D.2 DESCRIPTION DES ESPACES EXTERIEURS

Le projet s'accompagne d'un aménagement paysager avec tampons paysagés sur les limites séparatives et jardinets.

Dans la marge de retrait de 4m, des jardinets seront aménagés au rez de chaussée des deux bâtiments collectifs.

D.3 CARACTERISTIQUES DIMENSIONNELLES

Surface du terrain : 8364 m²

Emprises au sol du Projet (étude de faisabilité) : 2585 m² pour un maximum de 3 345.60 m² autorisée (article UG9 du PLU).

Hauteur des bâtiments collectifs R+2+A : 4 niveaux (Article UG 10 du PLU).

Longueur de Façade sur boulevard Pasteur: 110 m environ.

Epaisseur des bâtiments : entre 17 et 29 m environ.

Hauteur des pavillons en cœur d'îlot : 7m à l'égout du toit.

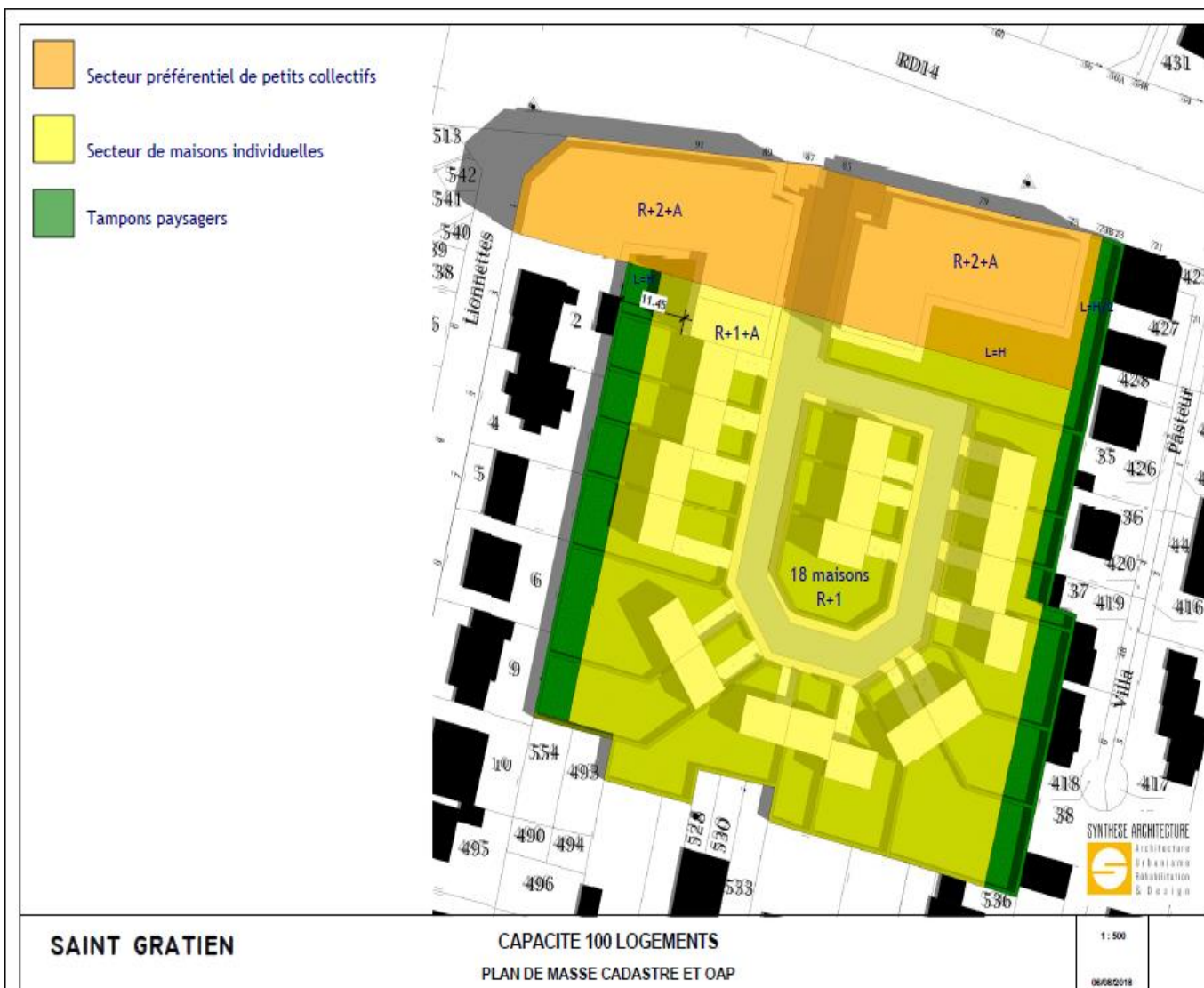
Surface d'espaces verts : 25% de la surface du secteur soit 2 091 m² (Article UG 13 du PLU).

PIECE E :
PLAN GENERAL DES TRAVAUX

E.1. OAP DU BOULEVARD PASTEUR AU PLU EN VIGUEUR

ETUDE DE CAPACITE





TERRAIN : 8364 m²

EMPRISE MAXIMUM (0.40) : 3344 m²

EMPRISE PROJET : 2566 m²



MAISONS

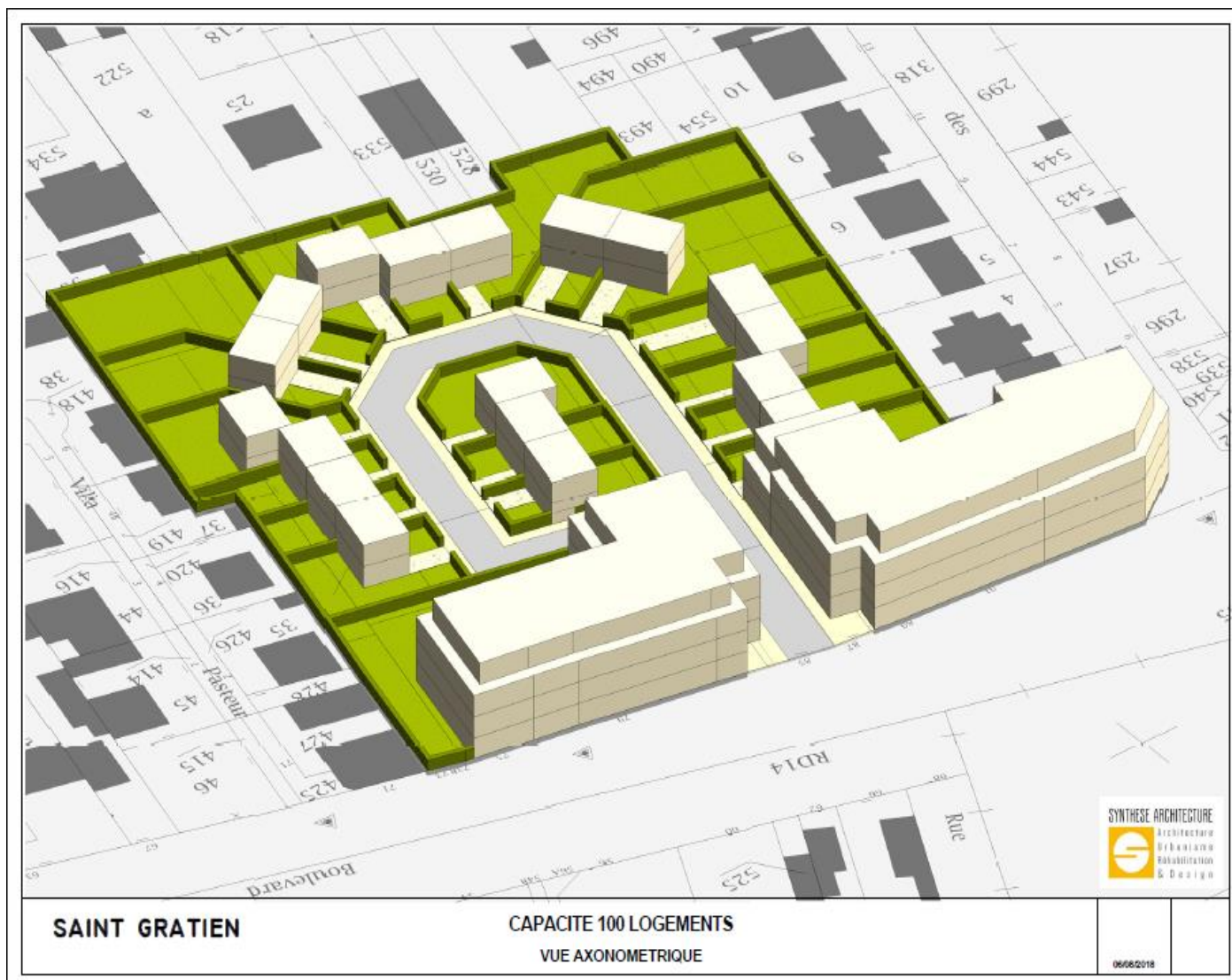
18 Maisons individuelles :
 Emprise au sol maisons : 864 m²
 SDP : 1470 m²
 Stationnement : 36 places

Nota : 1 Place pour 50 m² de SDP

SAINT GRATIEN








CAPACITE 100 LOGEMENTS

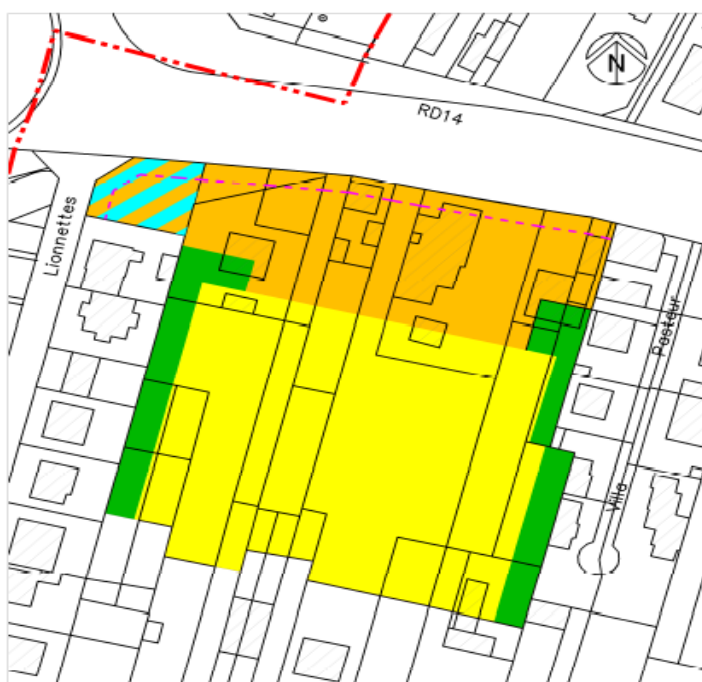
TABEAU DE SURFACE



E.2. PROJET DE MODIFICATION DU PLU EN COURS SUR L'OAP BOULEVARD PASTEUR

Orientation d'Aménagement et de Programmation Boulevard Pasteur

-  Limite ville
-  Bâtiments existants
-  Tampons paysagers
-  Secteur préférentiel de petits collectifs R+2+C/A
-  Hauteur limitée à R+1+C
-  Secteur de maisons individuelles et/ou de maisons de ville R+1+C/A
-  Marge de recul obligatoire



Echelle : 1/1000^{ème}

ETUDE DE CAPACITE

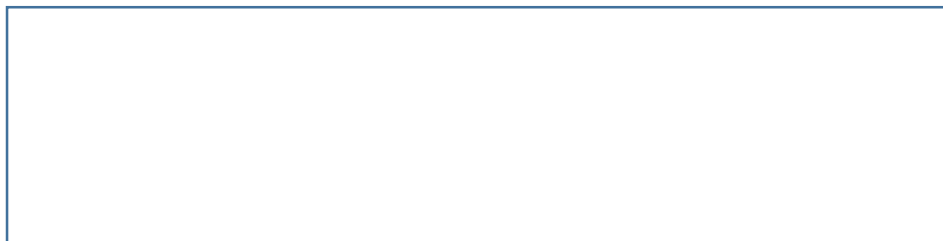


SAINT GRATIEN

CAPACITE 96 LOGEMENTS - VERSION 2
PLAN DE MASSE AERIEN

SYNTHESE ARCHITECTURE
Architecture
Urbanisme
Rehabilitation
& Design

1 : 500
2
25/03/2021



OAP PASTEUR ZONE UGb

TERRAIN : **8364 m²**

EMPRISE MAXIMUM (0.40) : 3344 m²

EMPRISE PROJET : 2560 m²

MAISONS

19 Maisons individuelles : Emprise au sol maisons : 933 m²
SDP : 1572 m² (Garage intégré au RDC)
Stationnement : 38 places (2 Places par maison)

77 LOGEMENTS COLLECTIFS

SDP : 4597 m²

91 places (Deux niveaux de sous-sol)

Nota : 1 PLACE pour 50 m² de SDP

Nota : Local déchets et encombrants de 21 m²



SAINT GRATIEN

CAPACITE 96 LOGEMENTS - VERSION 2
TABLEAU DE SURFACE

SYNTHESE ARCHITECTURE
ARCHITECTURE
URBAIN
REHABILITATION
D'URBANISME

3
25/03/2021



SAINT GRATIEN

CAPACITE 96 LOGEMENTS - VERSION 2
VUE AXONOMETRIQUE



4
25/03/2021

PIECE F :**APPRECIATION SOMMAIRE DES DEPENSES**
HORS TAXES

COUT DU FONCIER							
	Foncier appartenant à la Ville			2 615 432,00 €	HT		
	Foncier restant à acquérir			1 491 000,00 €	HT		
			TOTAL	4 106 432,00 €	HT		
Provision pour frais divers et taxes sur le foncier				1 166 568,00 €	HT		
COUT DE CONSTRUCTION (100 logements + parking en sous sol)				9 041 000,00 €	HT		
Honoraires divers :							
	Provision pour révision de prix			271 000,00 €	HT		
	Démolition prix cout de travaux			80 000,00 €	HT		
	VRD			460 000,00 €	HT		
	Honoraires divers (architecte, BC, CSPS)			907 000,00 €	HT		
	Assurances Dommages ouvrages			323 000,00 €	HT		
			TOTAL	2 041 000,00 €	HT		
			TOTAL GENERAL	16 355 000,00 €	HT		

PIECE G :

ANNEXES

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 24/09/2020 DE LANCEMENT DE LA
DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE POUR LA REALISATION DE L'ORIENTATION
D'AMENAGEMENT PROGRAMMEE 'BOULEVARD PASTEUR'**



Saint Gratien

Extrait du registre des
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

Séance du 24 septembre 2020

N°DEL-2020-081

L'an deux mille vingt, le vingt-quatre septembre à 20 h 30, le Conseil municipal de la Ville de Saint Gratien s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de M. Julien BACHARD, Maire, suite à la convocation faite cinq jours à l'avance et affichée conformément à la Loi.

PRÉSENTS :

M. Julien BACHARD	Mme Catherine MIETTE
Mme Jacqueline EUSTACHE-BRINIO	M. Maxime POSTEC
M. Didier LOGEROT	M. Patrick PEDRON
M. Jean-Claude LEVILAIN	Mme Angela ESPINOSA
Mme Dorothée MULLER	M. Bruno ROIFF
M. Farid BENGUEZZOU	Mme Imène KACI
Mme Stéphanie BOIDIN	M. Dejan SESTOVIC
Mme Hérodina DE PAULA	Mme Danielle SO
Mme Natacha VIVIEN	M. Abdoulaye DIOP
M. Francis DOCQUINCOURT	M. Emmanuel MIKAEL
Mme Patricia LOUISE	Mme Hassina HAMAOUI
M. Gilles REYNES	M. Gilles PALLIER
Mme Géralde FERDEL	Mme Isabelle VOLAT
M. Dominique FIETTI	M. Stéphane BAUER
Mme Muriel BERENWANGER	Mme Christine VALERY

PROCURATIONS :

Mme Karine BERTHIER à Mme Catherine MIETTE
M. Claude BRIQUET à M. Julien BACHARD
M. Patrick ZAMOLO à Mme Patricia LOUISE
M. Julien TOUZMANIAN à M. Jean-Claude LEVILAIN
Mme Laura LASRY à M. Gilles REYNES

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Madame Dorothée MULLER

OBJET : Lancement d'une procédure de déclaration d'utilité publique (DUP) pour l'orientation d'aménagement et de programmation (OAP) boulevard Pasteur

VU le Code général des collectivités territoriales,

CONSIDÉRANT que pour la mise en œuvre de l'Opération d'Aménagement et de Programmation «Boulevard Pasteur» telle que définie à notre PLU dernièrement approuvé le 21/02/2019 (Modification n°5), la ville doit maîtriser le foncier de ce secteur,

CONSIDÉRANT que cet aménagement se trouve en entrée de ville à l'ouest, en bordure de la RD 14,

CONSIDÉRANT que ce secteur est à vocation résidentielle dominante, il doit permettre de répondre aux objectifs de construction et de diversification du logement sur Saint Gratien et assurer également une cohérence d'aménagement résidentiel dans cette partie du territoire,

CONSIDERANT qu'en effet, il constitue une opportunité foncière en entrée de ville qui offrira en cœur d'îlot une organisation résidentielle mixte (maisons individuelles et /ou maisons de ville), ainsi que des constructions aux gabarits de petits collectifs bas en bordure de voie d'environ 100 logements,

CONSIDERANT que la ville détient par ses acquisitions amiables précédentes en tant que réserve foncière, la majorité de ce secteur opérationnel,

CONSIDERANT toutefois que d'autres propriétés restent privées car les demandes amiables sont encore non actuellement abouties malgré des négociations entreprises depuis plusieurs années,

CONSIDERANT que la ville a pu acquérir ainsi 5 530m² environ sur ce secteur opérationnel de 8 364 m² environ,

CONSIDERANT cependant, qu'il reste que les parcelles cadastrées AK n° 501 et AK 480, 486 ; 489 et 491 d'environ 2 834 m² sont indispensables pour la réalisation de cette opération d'aménagement,

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé du Rapporteur,

La Commission espace public – urbanisme ayant été consultée,

Le Bureau municipal ayant émis un avis favorable,

DÉLIBÈRE

par 29 voix pour et 5 voix contre (M. Emmanuel MIKAEL, Mme Hassina HAMAOU, M. Gilles PALLIER, Mme Isabelle VOLAT, M. Stéphane BAUER) et 1 abstention (Mme Christine VALERY),

APPROUVE le recours à une procédure de déclaration d'utilité publique pour la réalisation de l'opération d'aménagement « Boulevard Pasteur ».

AUTORISE le Maire à saisir le Préfet pour qu'il prescrive conjointement l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et l'enquête parcellaire conformément au code de l'expropriation pour cause d'utilité publique.

AUTORISE le Maire à saisir, au besoin, le Juge de l'expropriation, pour que soit engagée à l'encontre des propriétaires des emprises concernées, la procédure d'expropriation pour cause d'utilité publique.

AUTORISE la continuité des acquisitions par voie amiable et donc de pouvoir renoncer à la procédure contentieuse des parcelles nécessaires à la réalisation du projet d'aménagement en cas d'acquisition amiable.

AUTORISE le Maire à engager toutes les démarches, formalités ou recours à ces procédures et à signer tous les documents relatifs à la procédure d'utilité publique et d'expropriation si nécessaire engagées.

DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE LE VINGT-QUATRE SEPTEMBRE DEUX MILLE VINGT.

POUR EXTRAIT CONFORME
Le Maire

Julien BACHARD



- Acte affiché le - 6 OCT. 2020
- Acte exécutoire le 14 OCT. 2020
- En application de la loi du 2 mars 1982 modifiée

**DELIBERATION DU CONSEIL MUNICIPAL DU 19/11/2020 DE LANCEMENT DE
LA MODIFICATION N°6 DU PLU**



Extrait du registre des
DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
Séance du 19 novembre 2020

N°DEL-2020-092

L'an deux mille vingt, le dix-neuf novembre à 20 h 30, le Conseil municipal de la Ville de Saint Gratien s'est réuni en séance ordinaire sous la présidence de M. Julien BACHARD, Maire, suite à la convocation faite cinq jours à l'avance et affichée conformément à la Loi.

PRÉSENTS :

M. Julien BACHARD
Mme Jacqueline EUSTACHE-BRINIO
M. Didier LOGEROT
Mme Karine BERTHIER
M. Jean-Claude LEVILAIN
Mme Dorothee MULLER
M. Farid BENGUEZZOU
Mme Stéphanie BOIDIN
M. Claude BRIQUET
Mme Héroncina DE PAULA
M. Patrick ZAMOLO
Mme Natacha VIVIEN
M. Francis DOCQUINCOURT
Mme Patricia LOUISE
M. Gilles REYNES
Mme Géralde FERDEL

M. Dominique FIETTI
Mme Muriel BERENWANGER
M. Julien TOUZMANIAN
Mme Catherine MIETTE
M. Maxime POSTEC
M. Patrick PEDRON
M. Bruno ROIFF
M. Dejan SESTOVIC
Mme Danielle SO
M. Abdoulaye DIOP
M. Emmanuel MIKAEL
Mme Hassina HAMAQUI
M. Gilles PALLIER
Mme Isabelle VOLAT
M. Stéphane BAUER
Mme Christine VALERY

PROCURATIONS :

Mme Laura LASRY à M. Didier LOGEROT
Mme Angela ESPINOSA à M. Claude BRIQUET
Mme Imène KACI à Mme Karine BERTHIER

SECRÉTAIRE DE SÉANCE :

Monsieur Patrick ZAMOLO

OBJET : Modification n°6 du Plan Local d'Urbanisme - Définition des objectifs et lancement de la procédure

VU le Code général des collectivités territoriales,

VU le Code de l'Urbanisme et notamment ses articles L.153-36 et suivants,

VU la loi n°82-213 du 2 mars 1982 modifiée, relative au droit et libertés des communes, départements et régions,

VU la délibération n°2013-018 du 28 mars 2013 approuvant le Plan Local d'Urbanisme,

VU les ajustements intervenus dans le cadre de modification simplifiée du PLU en date du 25 septembre 2014, approuvée le 12 février 2015, 25 juin 2015, approuvée le 17 décembre 2015, 14 avril 2016, approuvée le 30 juin 2016 suivies de deux procédures de modifications : le 18 février 2016, approuvée le 29 septembre 2016 et le 28 septembre 2017, approuvée le 21 février 2019,

CONSIDERANT que les modifications à apporter ne rentrent pas dans le champ réglementaire d'une procédure de modification simplifiée,

CONSIDERANT qu'il convient donc de lancer une procédure de modification n° 6 dont les objectifs visent notamment à :

- modifier l'Orientation d'Aménagement et Programmation (OAP) boulevard Pasteur afin d'imposer une marge de recul de 4 mètres sur toute la façade du boulevard et une partie de la rue des Lionnettes pour la réalisation de jardinets ; supprimer une partie du tampon paysager afin d'assurer une continuité bâtie avec l'immeuble mitoyen sur le boulevard ; renforcer le tampon paysager en limites latérales de l'îlot ;
- modifier la zone UPM 5 pour tenir compte de l'obligation imposée à ICF la Sablière de créer un ouvrage de désenfumage lié au Parking d'Intérêt Régional ;
- réaliser certains ajustements du corps du règlement, d'instaurer des règles spécifiques pour le traitement esthétique des antennes relais, de renforcer les prescriptions visant à améliorer l'intégration des panneaux photovoltaïques sur les toitures.

CONSIDERANT que la modification du PLU porte en conséquence sur :

- le rapport de présentation,
- l'OAP boulevard Pasteur,
- le règlement,
- le document graphique,
- les annexes.

LE CONSEIL MUNICIPAL,

Après avoir entendu l'exposé du Rapporteur,

La Commission espaces publics – urbanisme ayant été consultée,

Le Bureau municipal ayant émis un avis favorable,

DÉLIBÈRE

par 31 voix pour et 4 abstentions (M. Emmanuel MIKAEL, Mme Hassina HAMAOU, M. Gilles PALLIER, Mme Christine VALERY),

PREND ACTE du lancement de la procédure de modification du PLU, des mesures légales de publicité et de l'organisation d'une enquête publique sur le projet.

DÉLIBÉRÉ EN SÉANCE LE DIX-NEUF NOVEMBRE DEUX MILLE VINGT.

POUR EXTRAIT CONFORME

Le Maire



Julien BACHARD

➤ Acte affiché le **9 DEC. 2020**

➤ Acte exécutoire le **9 DEC. 2020**

➤ En application de la loi du 2 mars 1982 modifiée

EXTRAIT DU PLAN D'ACTION DU PLHI DU 16/12/2015 DE LA
CAVAM

Orientation 1

*Maintenir l'attractivité de
l'agglomération tout en veillant aux
équilibres territoriaux*

Orientation

Maintenir l'attractivité de l'agglomération tout en veillant aux
équilibres territoriaux

Action**1. Construire chaque année 440 logements**

Subvention

Etude, aide à la décision

Outil programmation

Ingénierie

Animation partenariat

Observation

**Constat /
problématique**

Conformément aux objectifs fixés par l'Etat dans le cadre de la Territorialisation des Objectifs de Logements (TOL), la CAVAM s'engage à construire 440 logements neufs sur son territoire chaque année.

Cet objectif de construction neuve, relativement ambitieux au regard des contraintes auxquelles est soumis le territoire (PEB, terrain mobilisés dans le cadre de projets d'infrastructures [avenue du Parisis], tissu urbain relativement dense, emprises foncières libres de constructions peu nombreuses) doit permettre de continuer d'alimenter le marché local en offre nouvelle et éviter une augmentation de la tension de celui-ci. L'un des objectifs du PLH est ainsi d'essayer de répondre à la demande d'actifs, contraints aujourd'hui de quitter la CAVAM faute d'offre compatible avec leurs ressources.

Cet enjeu en matière de construction neuve est fortement corrélé à un deuxième enjeu, celui de la maîtrise du foncier et de l'encadrement par les documents d'urbanisme des possibilités offertes par le territoire. Les communes de la CAVAM ont engagé individuellement des actions en vue de maîtriser leur développement. Une seule convention pour de l'habitat a été signée entre l'EPFVO, la CAVAM, Groslay et Montmagny sur le projet des gens du voyage de la Butte Pinson. Pour renforcer les capacités d'interventions des collectivités, ce deuxième PLH devra mettre en place des outils de maîtrise foncière dépassant les interventions ponctuelles et garantissant un développement cohérent, maîtrisé et respectueux de l'identité du territoire.

**Résultats
attendus**

- Construire 440 logements neufs chaque année sur la CAVAM.
- Réunir l'ensemble des conditions nécessaires à l'atteinte de cet objectif. Il s'agira en particulier :
 - De traduire ces objectifs dans les documents d'urbanisme afin de garantir (réglementairement) la faisabilité du PLH.
 - Réaliser les études préalables nécessaires et validant la faisabilité technique et financière des opérations les plus importantes.
- Mettre en place une politique d'acquisition foncière qui permette aux collectivités de mieux anticiper et maîtriser leur développement.
- Assurer une montée en charge des compétences de la CAVAM en matière de portage de projets à vocation d'habitat.

**Contenu de
l'action**

Cette action se décline de la manière suivante :

1. Territorialiser la production de logements et suivre la mise en œuvre
2. Mettre en œuvre un Plan d'Actions Foncières (PAF) permettant d'anticiper et de contractualiser les interventions de l'EPF
3. Participer aux études de faisabilité sur les secteurs stratégiques issus du PAF
4. Mettre en place d'un fonds d'intervention foncière
5. Mettre en compatibilité les PLU avec les objectifs du PLH

**COURRIER DE LA PREFECTURE DU VAL D'OISE CONCERNANT LES
OBLIGATIONS AU SDRIF DE LA VILLE DE SAINT GRATIEN**



PRÉFET DU VAL-D'OISE

DSTUA

22.OCT.2018

SD/FS/Plu

DIRECTION DÉPARTEMENTALE
DES TERRITOIRES

Cergy-Pontoise, le **18 OCT. 2018**

Service de l'urbanisme,
et de l'aménagement durable

Pôle urbanisme

Affaire suivie par Rémy BROSSÉAU
Tél. : 01 34 25 26 79
remy.brosseau@val-doise.gouv.fr
réf:SUAD/PU/RB/2018-396

MAIRIE DE SAINT GRATIEN	
Service instructeur :	D.S.T.U. Le directeur départemental
Courrier arrivé le :	à
19 OCT. 2018	
Pour information : <i>Plu</i>	Monsieur le Maire de SAINT-GRATIEN
	Hôtel de ville – Place Gambetta
	95 210 SAINT-GRATIEN

Objet : Notification du projet de modification n°5 du PLU.
PJ : Fiche SUP corrigée

Par courrier en date du 31 juillet 2018 reçu le 2 août 2018, vous m'avez notifié un dossier relatif à la modification n°5 du PLU de votre commune, en application des dispositions de l'article L.153-40 du code de l'urbanisme.

Ce dossier fait l'objet d'une enquête publique en deuxième quinzaine d'octobre 2018.

Le projet de modification du PLU, que vous m'avez transmis, vise la modification de certaines règles du règlement, notamment pour mieux encadrer les divisions foncières, adapter des secteurs du plan de zonage, regrouper les fiches liées au patrimoine bâti et paysager remarquable et insérer la mise à jour de la fiche des servitudes d'utilité publique.

Après examen, le contenu de la modification du PLU appelle quelques observations sur les documents graphiques : il doit être inscrit les emplacements réservés et légender les différents secteurs urbains (UA, UB...) sur le plan de zonage.

Ce dossier doit être complété afin de rendre compatible votre document d'urbanisme avec le Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France (SDRIF) approuvé le 27 décembre 2013 ainsi que certaines prescriptions du plan de déplacements urbains d'Ile-de-France (PDUIF) approuvé le 19 juin 2014.

I. La compatibilité avec le SDRIF

La commune de Saint-Gratien est concernée par l'orientation « quartier à densifier à proximité d'une gare ».

Le SDRIF explique que pour cette orientation, « à l'horizon 2030, à l'échelle communale, les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de 15 % de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat ».

Lors de l'avis de l'État sur le projet de modification n°3 de votre PLU, une observation sur l'obligation de démontrer l'atteinte de l'objectif de densification du tissu urbain existant d'environ +15 % n'a pas été prise en compte dans le PLU.

Je vous demande d'apporter cette démonstration, avec un calcul clair et explicite, afin d'assurer la sécurité juridique du PLU.

Par ailleurs, cette modification vise en partie les divisions parcellaires.

L'ajout d'un chapitre à l'article 7 sur les limites séparatives des zones UA et UG, sans qu'un réel diagnostic ne soit posé ni les conséquences sur la réceptivité évaluées, aurait pour effet d'entraver la densification spontanée des zones pavillonnaires. Afin d'être compatible avec le SDRIF concernant les 15 % de densification de la densité humaine et de la densité moyenne des espaces d'habitat, il conviendrait de justifier et motiver davantage votre règle dans le projet de modification.

Il s'agit d'éclaircir ce nouveau point du règlement.

II. La compatibilité avec le PDUIF

Les normes définies sont la traduction de la stratégie du PDUIF qui a pour but de diminuer les déplacements en véhicules motorisés afin d'initier les autres pratiques de mobilité, tels que les transports collectifs et les modes actifs (la marche et le vélo).

Saint-Gratien est identifiée en tant que commune du « cœur de métropole » au titre du PDUIF. Ce territoire a vocation à développer une structure de mobilité proche de celle observée à Paris par un développement urbain orienté autour des lignes de transports collectifs et par des aménagements favorables aux modes actifs.

a) Les normes fixées pour le stationnement vélo dans l'espace public :

– **Prescription 4.2.2 du PDUIF:** Cette prescription s'applique dans les zones U et AU du PLU et dans toute zone située dans un rayon de 800 mètres autour des gares (tout zonage PLU confondu).

Elle implique de réserver des places pour le stationnement vélo sur l'espace public. Pour cela, il est nécessaire de prendre des arrêtés municipaux permettant la mise en œuvre de la prescription suivante :

- 1 place de parking sur 40 pouvant accueillir 8 à 10 vélos. Norme plancher.

Ces places seront implantées de préférence à proximité des réseaux de transport en commun et des équipements en privilégiant les abords des carrefours.

Ainsi, la commune de Saint-Gratien doit prévoir des places dédiées au stationnement vélo dans l'espace public.

b) Les normes fixées pour le stationnement privé :

L'article 12 du règlement du PLU ne reprend pas correctement les deux prescriptions du PDUIF concernant le stationnement des véhicules motorisés pour les constructions à usage de bureaux, et le stationnement vélo dans l'espace privé.

– **Prescription 5.3.2 du PDUIF : Limiter l'espace de stationnement réservé aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux.**

Ces normes concernent l'ensemble des véhicules motorisés individuels. Elles incluent notamment le stationnement des deux-roues motorisés. Cette prescription s'étend aux futures lignes de transports collectifs structurants dès lors que les mesures de sauvegarde pour la réalisation de ces lignes ou de ces gares ont été instaurées par une décision de l'autorité compétente visant à engager la réalisation de l'opération. Il ne pourra être construit plus :

- d'une place pour 60m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante¹ (norme plafond) ;
- d'une place pour 50m² de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante (norme plafond).

– **Prescription 4.2.3 du PDUIF : Prévoir un espace dédié pour les vélos dans les constructions nouvelles.**

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélo est exigé dans les constructions nouvelles. Pour cela, il est nécessaire d'intégrer dans l'article 12 des PLU les normes minimales suivantes :

HABITAT COLLECTIF	0,75m ² par logement < ou égal T2 1,5m ² par logement >T2 Au moins 3m ² au total
BUREAUX	1,5m ² pour 100m ² de surface de plancher
ACTIVITÉS COMMERCIALES DE +500M ² , INDUSTRIE ET ÉQUIPEMENTS PUBLICS	1 place pour 10 employés Conversion en m ² : Commerces : 1 emploi = 65m ² Artisanat, industrie : 1 emploi pour 30 à 50m ² Entrepôts : 1 emploi pour 100m ² Prévoir pour les visiteurs
ÉTABLISSEMENT SCOLAIRE	1 place pour 8 à 12 élèves Recommandations pour collèges, lycées et universités : 1 place pour 3 à 5 élèves

Mes services se tiennent à votre disposition pour toute information complémentaire.

Le directeur départemental des territoires

L'Adjointe au Directeur
Départemental des Territoires
Dominique FETIGAS-HUET

Copie : DCL/BCAU

minute : SUAD/PU

¹ Sont considérées comme points de desserte par les lignes de transports collectifs structurants, les gares desservies par les lignes de RER ou trains de banlieue, et les stations de métro, de tramway et de T Zen.

REPONSE DE LA MAIRIE AU COURRIER DE LA PREFECTURE JOINTE AU RAPPORT D'ENQUETE PUBLIQUE

2. Les observations de l'ARS :

Elle émet des préconisations sanitaires à inscrire dans les différents documents du PLU pour tout projet d'aménagement concernant notamment la qualité des sols, mais aussi la protection de l'eau souterraine ou superficielle, la qualité de l'air, les nuisances sonores, la qualité de la végétalisation des espaces verts...

Elle recommande également d'évaluer dans le PLU les besoins en équipements de santé, ou médico-sociaux.

Réponse de la Municipalité :

La ville émet un avis favorable aux recommandations de l'ARS qui seront prises en compte lors des projets d'aménagement à venir.

La ville indique qu'elle est sensible à la nécessité d'évaluer les équipements de santé ou médicaux sociaux et rappelle qu'elle a autorisé une extension de 11 lits en faveur de l'EPHAD les jardins d'Iroise en l'accompagnant d'une cession appartenant à la ville.

3. Les observations de la DDT :

- Le PLU actuel n'est pas conforme au SDRIF : la démonstration doit être faite que le PLU a bien pris en compte l'obligation de l'augmentation de la densité humaine et de la densité des espaces d'habitat de + 15 %.

Réponse de la Municipalité :

La ville indique que les observations de la Préfecture relève d'un rapport de compatibilité entre notre PLU et le SDRIF de 2013.

Il n'est pas indiqué que Le PLU actuel n'est pas conforme au SDRIF.

Celui-ci impose à l'horizon 2030 que les documents d'urbanisme locaux doivent permettre une augmentation minimale de la densité humaine et moyenne des espaces d'habitat de 15%.

S'agissant de la densité moyenne des espaces d'habitat :

Les prescriptions du SDRIF en matière de construction de logement dans le périmètre défini est de 1 163 logements à l'horizon 2030.

Les apports du PLU depuis 2013 et à travers cette modification actuelle permettent d'envisager la construction de 860 logements.

Par ailleurs, les évolutions réglementaires du Code de l'Urbanisme ont facilité les divisions foncières. A ce jour, 40 divisions ont pu être autorisées depuis 2013. Ce qui porte le nombre de logement réalisé ou permis par notre PLU à 900 unités.

En termes d'objectif, cela représente un taux de progression de 77 % et un solde de logement à créer de 263 unités d'ici 2030.

S'agissant de la densité humaine :

Les prescriptions du SDRIF en matière de densité humaine dans le périmètre défini est de 2 617 personnes à l'horizon 2030.

Les apports du PLU depuis 2013 et à travers cette modification actuelle permette un apport de population (habitants + emplois) de :

OP SANCELLES

Population lié aux opérations immobilières et divisions foncières $900 \times 2,25 = 2\,025$	2 025
Population nouvelle liée à l'emploi	640
TOTAL	2 665

On peut donc noter ici que la cible de densification humaine prescrite par le SDRIF est atteinte aujourd'hui.

- La règle sur les implantations de construction sur des terrains divisés ajoutée à l'article 7 du règlement de zones UA et UG doit être évaluée afin de démontrer que celle-ci n'entrave pas la densification des zones pavillonnaires et l'objectif d'augmentation de 15% de la densification.

Réponse de la Municipalité :

Cet article permet d'atteindre un équilibre entre une densification prescrite par le SDRIF et un tissu pavillonnaire existant que l'on souhaite conserver de qualité.

En outre, il s'agit également de contrôler la multiplication des sols imperméables qui ont pour effet d'augmenter les eaux de ruissellement superficielles et leur rejet dans les réseaux.

L'intention de la Ville est donc de préserver les espaces plantés et perméables conformément au dossier communal des risques majeurs qui visent notre territoire (page 11)

Par ailleurs, il est rappelé que cette règle respecte la typologie urbaine inscrite dans le PLU.

- Saint Gratien, ville « cœur de métropole », doit être conforme aux prescriptions du PDUIF et notamment pour le stationnement des vélos (les prescriptions 4.2.2 & 4.2.3 doivent être reprises à l'article 12), ainsi que pour limiter le stationnement des voitures particulières dans les bâtiments de bureaux (prescription 5.3.2).

Réponses de la Municipalité :

La ville décide favorablement de reprendre les normes prescrites par le Plan de déplacement urbain d'île de France (courrier du 18 octobre 2018) dans son article 12 du PLU.

1/- Prescription 5.3.2. du PDUIF visant à limiter l'espace de stationnement réservé aux voitures particulières dans les bâtiments de bureaux :

Pour rappel ces normes concernent l'ensemble des véhicules motorisés individuels.

Incluant le stationnement notamment des deux roues motorisées.

Cette prescription s'étend aux futures lignes de transports collectifs structurants dès lors que les mesures de sauvegarde pour la réalisation de ces lignes ou de ces gares ont été instaurées par une décision de l'autorité compétente visant à engager la réalisation de l'opération.

Il ne pourra être construits plus de

- une place pour 60 m² de surface de plancher à moins de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante (norme plafond)
- une place pour 50 m² de surface de plancher à plus de 500 mètres d'un point de desserte TC structurante (norme plafond)

**L'OAP BOULEVARD PASTEUR ET SON REGLEMENT AU PLU
(Zone UGb)**

Ville de
GRATIEN GRATIEN



MODIFICATION

PLAN LOCAL D'URBANISME

3. ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION

Pasteur

Plan Local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2013
Modification simplifiée N°1 le 22 novembre 2012
Modification simplifiée N°2 le 17 décembre 2015
Modification simplifiée N°3 le 30 juin 2016

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal
en date du 29 septembre 2016 approuvant
la modification du Plan Local d'Urbanisme

ORIENTATION D'AMENAGEMENT ET DE PROGRAMMATION BOULEVARD PASTEUR

LE SITE

Ce secteur en bordure de la RD 14 occupe **une situation d'entrée de ville à l'Ouest** du territoire communal. Il présente en cœur d'îlot, un important gisement foncier sous-exploité, de l'ordre de 7 700 m².

Cette zone bénéficie par ailleurs d'une excellente accessibilité, à **proximité immédiate du Boulevard Intercommunal du Parisis**.

LES OBJECTIFS

Ce secteur, à vocation résidentielle dominante, doit permettre de répondre aux objectifs de construction et de diversification du logement. L'objectif municipal est de tirer parti de cette opportunité foncière pour créer une cohérence d'aménagement résidentiel sur ce secteur.

Par ailleurs, dans la volonté de mettre en vitrine ce secteur d'entrée de ville, il est proposé en bordure de voie des constructions aux gabarits de petits collectifs bas. En cœur d'îlot, il sera privilégié une organisation résidentielle mixte composée de maisons individuelles et/ou de maisons de ville.







De manière à préserver le cadre de vie des riverains, des tampons paysagers sont imposés en limite du secteur de l'orientation.

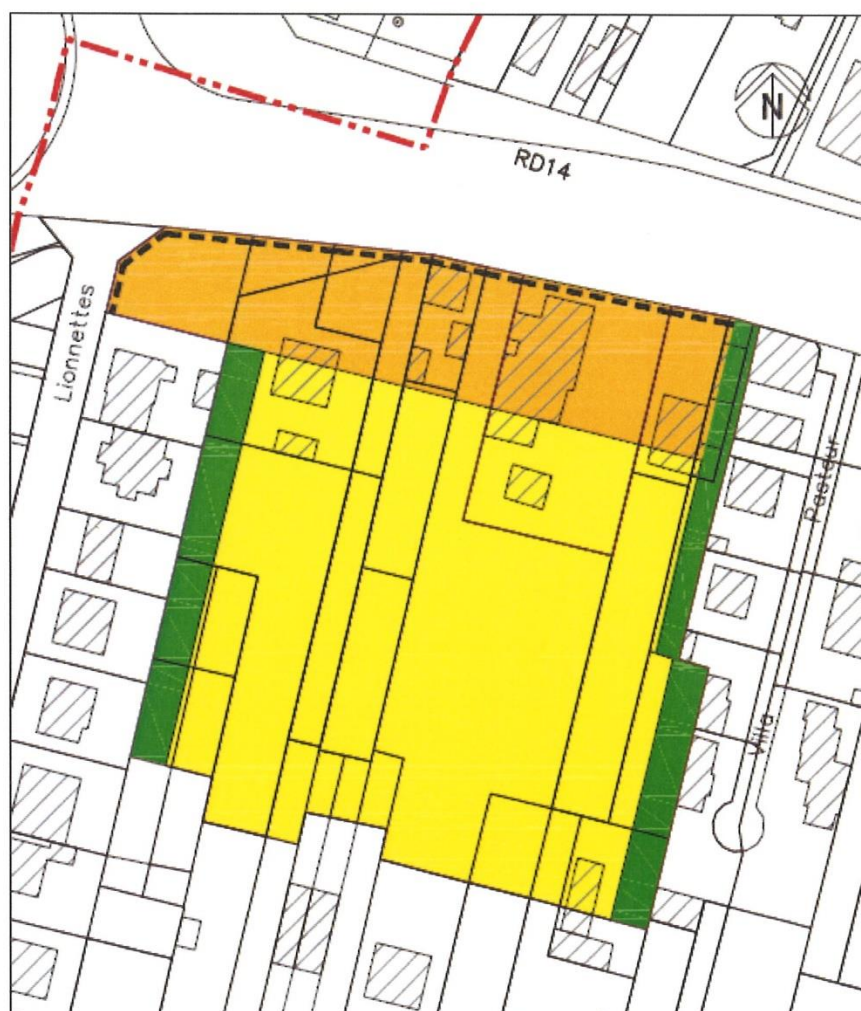
Les règles d'urbanisme applicable sur ce secteur correspondent à la zone UG, secteur UGb.

Ce zonage et ce règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans cette logique de valorisation urbaine sans bouleversement des équilibres existants.

L'objectif est d'accueillir un programme résidentiel mixte composé de maisons individuelles, de maisons de ville et de petits collectifs bas de l'ordre de 100 logements.

Orientation d'Aménagement et de Programmation Boulevard Pasteur

-  Limite ville
-  Front bâti
-  Bâtiments existants
-  Tampons paysagers
-  Secteur préférentiel de petits collectifs
-  Secteur de maisons individuelles et/ou de maisons de ville



Echelle : 1/1000^{ème}

ZONE UG

Zone principalement destinée aux habitations. Elle comprend quatre secteurs :

- un secteur UGa et un secteur UGb correspondant à des secteurs opérationnels couverts par des Orientations d'Aménagement et de Programmation (pièces N°3 du PLU)
- un secteur UGc correspondant au secteur ICF rue de Verdun.
- un secteur UGp correspondant au périmètre d'étude boulevard Pasteur/rue de la Liberté.

Nota : L'application du règlement de la zone est assujettie à la lecture des annexes du présent règlement.

Section 1 – NATURE DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 1... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS

Les constructions et les groupements de constructions à usage d'activités Industrielles et artisanales.

Les constructions à usage de bureaux autres que celles autorisées à l'article UG2, à l'exception des secteurs UGa et UGb.

Les constructions à usage d'habitation dont la longueur de façade est supérieure à 20 m, à l'exception des secteurs UGa, UGb et UGc. Dans le cas d'une extension d'une maison d'habitation existante, cette longueur est portée à 25m en zone UG.

Dans la zone UG à l'exception des secteurs UGa et UGb, au-delà de la bande de 25m toute construction à l'exception de celles autorisées à l'article UG2.

En UGp, toute construction nouvelle sauf celles autorisées à UG2.

Les entrepôts

Les dépôts de ferrailles, de matériaux et de déchets, les entreprises de cassage de voitures, ainsi que la transformation des matériaux de récupération.

Les activités génératrices de nuisances (bruit, pollution, olfaction) qui sont de nature à porter atteinte à l'environnement.

Les affouillements et exhaussements des sols qui ne sont pas nécessaires à des travaux de construction ou d'aménagement (Cf. les dispositions particulières figurant en annexe).

L'ouverture et l'exploitation des carrières.

Le stationnement des caravanes non couvert et les installations de camping.

ARTICLE UG 2... TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

Zone UG à l'exception des secteurs UGa, UGb

Au-delà de la bande de 25 m, mesurée à partir de la voie de desserte du terrain (alignement de la voie publique), ou de la marge de recul indiquée au plan, les seules constructions autorisées sont :

- les annexes dans la limite d'une surface totale de 20 m² de surface de plancher maximum ou de 25 m² d'emprise au sol maximum
- les piscines
- la démolition-reconstruction dans la limite de l'emprise au sol existante à la date d'approbation du présent PLU. Une majoration de 20% maximum de l'emprise au sol existante avant démolition pourra être consentie aux bâtiments à usage d'habitation et ce en respect de l'emprise au sol définie à l'article UG 9.
- l'extension des constructions existantes à usage d'habitation ; cette dernière ne devant pas conduire à une augmentation de plus de 20% de l'emprise au sol qui existait à la date d'approbation du présent PLU, dans la limite autorisée à l'article UG 9.

Pour les terrains situés à l'angle de rues, cette disposition ne s'impose que par rapport à une seule des voies bordant le terrain.

En secteur UGp :

L'extension des constructions existantes à usage d'habitation dans la limite de 20 m² de surface de plancher maximum ou de 25 m² d'emprise au sol maximum.

Zone UG :

Les bureaux dans la limite de 40m² surface de plancher, aucun signe ne matérialisant l'existence d'une activité ne devra être visible depuis l'extérieur pour les activités créées, hormis les plaques sur rue de petites dimensions.

Secteurs UGa et UGb :

Les nouvelles constructions dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre du secteur.

L'extension et l'aménagement d'établissements ou installations existants, si les conditions suivantes sont respectées :

- L'établissement ou l'installation existant n'apporte aucune nuisance au voisinage. Si l'établissement ou l'installation existant apporte des nuisances au voisinage, le nouveau projet doit comporter des dispositions susceptibles de les faire disparaître pour se mettre en conformité aux règles applicables.
- Le projet assure une amélioration de l'aspect des constructions existantes et des espaces non construits, afin de mieux les intégrer à l'environnement.

Les installations, les constructions de toute nature et les dépôts nécessaires au fonctionnement du service ferroviaire

Les équipements publics compatibles avec le fonctionnement du service ferroviaire.



PROTECTIONS, RISQUES ET NUISANCES

1- Isolement acoustique des bâtiments contre les bruits autour des aérodromes

La zone UG est située en zone de bruit D du PEB approuvé le 3 avril 2007. Les constructions autorisées dans la zone devront présenter une isolation acoustique à l'égard du bruit des avions conforme à la réglementation en vigueur.

2 - Isolement acoustique des bâtiments d'habitation contre les bruits aux abords des voies de transports terrestres. (Arrêté préfectoral du 10 mai 2001)

La construction de bâtiments situés dans le voisinage des infrastructures de transports doit répondre aux normes d'isolation acoustique déterminées par la loi n°92-1444 du 31 décembre 1992 et ses textes d'application.

L'arrêté préfectoral du 10 mai 2001 portant sur le classement des infrastructures de transports terrestres dans la commune de Saint Gratien au titre de la loi sur le bruit, détermine la largeur des secteurs affectés par le bruit des infrastructures et à l'intérieur desquels les bâtiments doivent respecter les normes d'isolation acoustique. Ce plan est présenté en annexe du PLU (pièce 6.4).

3 - Protection des sites archéologiques

Les sites archéologiques sont répertoriés en annexe du présent règlement. Ils sont susceptibles de contenir des vestiges archéologiques.

En vertu des dispositions de la loi n°2001-44 du 17 janvier 2001 modifiée par la loi n°2003-707 du 1^{er} août 2003 et la loi du 9 août 2004, lorsqu'une opération, des travaux ou des installations peuvent, en raison de leur localisation et de leur nature, compromettre la conservation ou la mise en valeur de vestiges ou d'un site archéologique, cette autorisation ou ce permis est délivré après avis du Préfet.

4 - Terrains alluvionnaires compressibles

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs :

- d'effectuer une reconnaissance du taux de travail admissible du sol et du risque de tassement,
- de prendre toute disposition pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol autorisées.

5 - Sols argileux

Dans ces secteurs, il importe aux constructeurs de prendre des précautions particulières pour assurer la stabilité des constructions, installations ou autres formes d'utilisation du sol. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette « retrait-gonflement des sols argileux » jointe en annexe 10 du présent règlement.



6 - Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains

La commune d'Enghien-les-Bains, limitrophe de Saint Gratien, se distingue par ses ressources thermales qui sont peu profondes et à ce titre vulnérables aux activités anthropiques et notamment aux remaniements urbains. Ainsi, à l'intérieur des zones légendées "1", "2" et "3" (cf : plan joint en annexe 6,5,1; du PLU) la réalisation de tous travaux susceptibles de dépasser 10 mètres de profondeur et/ou soumis a permis de construire, ainsi que tous travaux en fouille ou forage de 2 mètres de profondeur doivent faire l'objet d'un avis préalable des services de la DRIEE (Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie) pour les aspects géotechniques et de l'ARS (Agence Régionale de Santé).

Pour rappel :

- tous sondages, ouvrages souterrains ou travaux de fouille de profondeur supérieure à 10 mètres doivent faire l'objet d'une déclaration auprès de la DRIEE, Ile de France au titre de l'article L411-1 du code minier ;

- en cas de sondage, de forage y compris les essais de pompage, la création de puits ou d'installation d'ouvrage souterrain, non destiné à un usage domestique, exécutés en vue de recherche ou de la surveillance d'eaux souterraines, ou en vue d'effectuer un prélèvement temporaire ou permanent dans les eaux souterraines, y compris dans les nappes d'accompagnement de cours d'eau, un dossier de déclaration (rubrique 1,1,1,0 de la nomenclature annexée à l'article R.214-1 du code de l'environnement) doit être rempli et transmis au guichet unique de l'eau (DDT95).

Le suivi des principales recommandations suivantes participe à une meilleure protection de la ressource thermale :

- De façon générale, le risque augmente avec la profondeur atteinte. A ce sujet, l'attention est attirée sur le surdimensionnement des investigations de sol par rapport au projet final, ce qui peut par ailleurs, entraîner d'importants surcoûts inutiles ;

Il est impératif d'empêcher toute contamination par le biais d'eaux de surface polluées (eaux de ruissellement, pollution accidentelle durant les travaux) ;

- Bannir la réalisation d'ouvrages de suivi d'eau souterraine mettant durablement en relation les différentes nappes. Ces ouvrages doivent en effet être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) pour obtenir les données exploitables. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface ;

- Il faut systématiquement combler immédiatement tous les sondages et tous les ouvrages abandonnés / non utilisés.

7 - Zone humide

Une partie de la zone UG est concernée par une zone humide de classe 3 (Cf. annexe n° 6.5.3 du PLU « Carte des Zones Humides »). Les terrains classés en classe 3 doivent faire l'objet de vérification de leur caractère humide.



Section 2 – CONDITIONS DE L'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 3... ACCES ET VOIRIE

Pour être constructible, un terrain doit être accessible par une voie carrossable publique ou privée en bon état de viabilité et présentant des caractéristiques permettant de satisfaire aux exigences de la sécurité, de la défense contre l'incendie et la protection civile, en particulier dans les conditions de l'article R 111-5 du Code de l'Urbanisme.

1 – ACCES

Tout terrain enclavé est inconstructible à moins que son propriétaire n'obtienne un passage aménagé sur les fonds de ses voisins dans les conditions fixées par l'article 682 du Code Civil.

Pour chaque propriété, les possibilités d'accès carrossable à la voie publique doivent permettre de satisfaire aux règles minimales de desserte et de sécurité, défense contre l'incendie, enlèvement des ordures ménagères.

Un seul accès véhicule et un seul accès piéton est autorisé par terrain sauf en secteur UGc.

2 – VOIRIE

Les voies publiques ou les voies et impasses privées nouvelles doivent avoir une largeur minimale d'emprise de 3,50 m. Toutefois, si elles desservent plus de 10 logements, leur largeur minimale sera de 5 mètres.

Les parties de voies en impasse créées pour la desserte des constructions doivent présenter à leur extrémité un aménagement permettant aux véhicules de faire demi-tour.

La longueur cumulée des voies en impasse, plateaux de retournement et des accès particuliers ne peut excéder 25 m à l'exception des secteurs UGa, UGb, UGc et pour les constructions autorisées à l'article UG2.

ARTICLE UG 4... DESSERTE PAR LES RESEAUX

1 - EAU POTABLE

Toute construction doit obligatoirement être raccordée au réseau public.

2 - ASSAINISSEMENT

a. – Eaux usées

Le branchement sur le réseau d'assainissement est obligatoire pour toute construction nouvelle. L'évacuation des eaux résiduaires industrielles, dans le réseau public d'assainissement, peut être subordonnée notamment à un pré-traitement approprié.

b. – Eaux pluviales

Les aménagements réalisés sur tout terrain doivent être tels qu'ils garantissent l'écoulement des eaux pluviales dans le réseau collectant ces eaux dans le respect des prescriptions des règlements d'assainissement en vigueur, notamment en matière de gestion des eaux pluviales (en particulier respect du débit de fuite maximal).

De manière à limiter les apports d'eaux pluviales dans le réseau public, tant au point de vue qualitatif que quantitatif, des techniques alternatives aux réseaux devront être privilégiées (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutilisation des eaux pour l'arrosage, ...).

3 – ELECTRICITE - TELEPHONE

L'alimentation électrique depuis le coffret ERDF situé en limite du domaine privé devra être enfouie jusqu'à la construction.

Les mêmes dispositions sont à prendre pour le réseau de téléphonie.

4 – RESEAU FUTUR DE COMMUNICATION

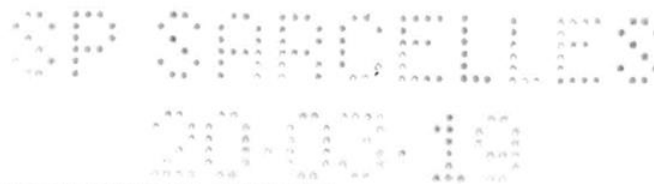
La ville pouvant, à terme, être équipée de réseaux de communication liés aux nouvelles technologies, un fourreau supplémentaire lié aux TIC devra être réalisé, conformément aux normes en vigueur.

5 – TELEVISION

Pour toute opération d'habitations groupées de plus de 10 logements, il sera fait l'obligation de l'installation d'une antenne collective. Cette implantation devra être conforme aux prescriptions présentées en annexe du présent règlement.

6 – DECHETS URBAINS ET ENCOMBRANTS

Des locaux ou emplacements destinés à recevoir les déchets (équipés de dispositifs occultant totalement le stockage) ainsi que des locaux « encombrants » doivent être créés pour toute opération de constructions à usage d'habitat collectif. Les prescriptions sont définies en annexe du présent règlement.



ARTICLE UG 5... CARACTERISTIQUES DES TERRAINS

Il n'est pas fixé de règles.

ARTICLE UG 6... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES

En zone UG

Sauf dans le cas d'un alignement, d'un front bâti ou d'une marge de recul portés au plan, les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 4 mètres minimum par rapport à l'alignement.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Exceptions

Ces prescriptions ne s'appliquent pas :

- lorsqu'il s'agit de modifications, transformations, d'extensions ou de surélévations de bâtiments existants, s'ils ne sont pas susceptibles de compromettre l'élargissement à long terme de la voie, de réduire la marge de recul de fait des bâtiments existants et sous réserve du respect des deux conditions suivantes :
 - . la longueur des bâtiments nouveaux doit être inférieure ou égale à 6 m,
 - . la surface au sol de la construction existante doit être supérieure à 45 m².
- aux équipements publics ou d'intérêt collectif, liés à la voirie et aux réseaux divers.

Les principes d'implantation des constructions par rapport aux voies ferrées et aux autoroutes et voies rapides sont présentés en annexe du présent règlement.

Secteurs UGa et UGb : Il n'est pas fixé de règles, sauf si des dispositions sont prévues au document graphique.

Secteur UGc : les constructions nouvelles doivent respecter une marge de recul de 2 mètres minimum de l'alignement.

ARTICLE UG 7... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

La distance de la marge d'isolement se calcule en tous points de la construction.

REGLES GENERALES APPLICABLES AUX MARGES D'ISOLEMENT

Façade avec baies supérieures à 0.25m²

La largeur (L) des marges d'isolement est au moins égale à la hauteur (H) de la construction par rapport au niveau du terrain naturel au droit des limites séparatives avec un minimum de 4 m.

Façade sans baies ou baies inférieures ou égales à 0.25m²

Cette largeur (L) peut être réduite à la moitié de la hauteur (H/2) avec un minimum de 2,50 mètres si le mur qui fait face à la limite séparative ne comporte pas de baies supérieures à 0.25 m², à l'exclusion des baies dont l'appui est situé à plus de 1,90 mètre au-dessus du plancher.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, la construction sise sur le terrain Mère, conforme aux prescriptions de l'article devra le rester suite à la division et dans un cas de non-conformité originelle, celle-ci ne devra pas être aggravée. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UGc.

Secteurs UG et UGc :

- **Terrains dont la largeur de façade est supérieure à 20 m**

Les constructions doivent respecter les marges d'isolement.

- **Terrains dont la largeur de façade est comprise entre 8 m et 20 m**

. Dans une bande de 25 m de profondeur, mesurée à partir de l'alignement ou de la marge de recul indiquée au plan :

Les constructions peuvent être édifiées sur l'une ou sur les deux limites latérales, à défaut les marges d'isolement s'imposent.

. Au-delà de la bande de 25 m, les marges d'isolement s'imposent.

- **Terrains dont la largeur de façade est inférieure ou égale à 8 m**

Les constructions doivent être édifiées sur les deux limites latérales. En fond de terrain, les marges d'isolement doivent être respectées.

Les règles du présent article ne s'appliquent pas pour l'isolation thermique et phonique par l'extérieur des constructions existantes à la date d'approbation du présent PLU dans la limite d'une épaisseur de 0,30m.

Exceptions à la marge d'isolement obligatoire :

Les constructions peuvent être édifiées en limite séparative, si l'une des conditions suivantes est respectée :

- la hauteur totale du mur construit au droit de cette limite séparative ne doit pas être supérieure à 2,60 m,
- lorsqu'une construction existe, en limite séparative sur le terrain voisin, le bâtiment à édifier peut s'y adosser à condition qu'il respecte la hauteur et la longueur du mur formant limite.

Secteurs UGa et UGb :

Les constructions pourront s'implanter en limite séparative. En cas de recul, il est fait application de la règle générale aux marges d'isolement.



Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables dans l'ensemble de la zone :

Aux modifications, transformations, extensions, ou de surélévations de bâtiments d'habitation existants dont la surface de plancher est au moins égale à 45 m² et dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition :

- que l'extension du bâtiment existant n'aggrave pas la marge d'isolement,
- qu'il ne soit pas créé de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail faisant face à une limite séparative.

Cas particuliers :

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

Terrasses et balcons :

La règle générale s'applique aux terrasses et balcons d'une hauteur de plus de 0,60 m. par rapport au terrain naturel.

- Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon situés à moins de 4 mètres d'une limite séparative, un dispositif écran fixe de 1,90 mètre de haut sera prévu.
- Dans le cas d'une terrasse ou d'un balcon situé en limite séparative, un dispositif écran fixe de 1,90 mètre de haut complété par un retour de même hauteur et de 0,60 mètre de large sera prévu.

ARTICLE UG 8... IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS LES UNES PAR RAPPORT AUX AUTRES SUR UNE MEME PROPRIETE

Deux constructions non contiguës à usage d'habitation implantées sur une même propriété, doivent être à une distance en tout point l'une de l'autre d'au moins 15 mètres. Pour les autres constructions (garages, annexes, abris de jardin et bureaux dans la limite de 40m²), cette distance est ramenée à 4 mètres.

Secteurs UGa, UGb et UGc :

Aucune prescription.

ARTICLE UG 9... EMPRISE AU SOL

L'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie totale de la propriété.

Dans le cas des propriétés bâties, dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, le terrain Mère doit être conforme à la règle de l'emprise au sol et dans tous les cas, sa division ne doit pas aggraver un cas de non-conformité originelle. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UGc.

Exceptions

Les règles du présent article ne sont pas applicables :

- aux constructions d'équipements d'intérêt général liés à la voirie et aux réseaux divers
- aux constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

ARTICLE UG 10... HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)

Secteurs UG et UGc :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 3 niveaux soit 7 mètres.

Secteurs UGa et UGb :

La hauteur des constructions, mesurée à partir du sol naturel, ne peut excéder 4 niveaux soit R+2+C ou R+2+attique.

Sur les terrains en pente, la hauteur doit être respectée en tous points du bâtiment.

La hauteur est soumise aux restrictions résultant des articles 6, 7 et 8.

Un seul niveau de combles est autorisé.

Exceptions

Ne sont pas soumis à ces règles :

- les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient
- les constructions et installations nécessaires à l'activité ferroviaire.

En cas d'extension d'une construction existante, lorsque sa hauteur dépasse le plafond de la hauteur autorisée dans la zone, il peut être autorisé une hauteur plafond de 8m pour l'extension de la construction.

ARTICLE UG 11... ASPECT EXTERIEUR

Dispositions générales

Le permis de construire ou les travaux soumis à déclaration peuvent être refusés, si les constructions par leur situation, leur architecture, leurs dimensions et notamment l'aspect extérieur des bâtiments à édifier ou à modifier sont de nature à porter atteinte au caractère et à l'intérêt des lieux avoisinants, aux sites, aux paysages naturels ou urbains ainsi qu'à la conservation des perspectives monumentales (article R 111-27 du Code de l'Urbanisme).

a) Nature des matériaux

En règle générale, l'unité d'aspect de la construction sera recherchée par un traitement de même qualité pour l'ensemble des façades (matériaux et colorations).

Sont interdits:

L'emploi à nu en parement extérieur de matériaux destinés à être recouverts d'un enduit ou autre élément de revêtement, tels que les carreaux de plâtre, les briques creuses, les agglomérés de béton....

Les pastiches de construction sans rapport avec les styles régionaux.

b) Volumes et façades

Les volumes seront simples et devront respecter la forme urbaine et se rapprocher dans leurs proportions des types dominants du quartier.

Règlement 2007-19

Les façades latérales et arrières des constructions doivent être traitées avec le même soin que les façades principales, en harmonie avec elles et celles des bâtiments existants sur les terrains contigus ; il en est ainsi notamment des pignons apparents en limite de propriété qui doivent être traités avec le même soin que les autres façades.

Le traitement des constructions annexes, garages, clôtures, extensions, surélévations, doit être en harmonie avec la construction principale tant par le choix des matériaux que par la qualité de finition.

Les superstructures et ouvrages techniques des constructions sur terrasse affectées aux machineries d'ascenseurs, sorties d'escaliers, chaufferie, conditionnement d'air, ainsi que les gaines de ventilation, souches de cheminées et capteur d'énergie seront intégrés à la construction et feront partie de la composition volumétrique d'ensemble. Ils seront traités avec les mêmes matériaux et dans la même qualité de finition que les façades.

Les extractions de gaz brûlés en façade sont interdites. Elles devront être évacuées en toiture.

c) Toitures

Les toitures doivent être en harmonie avec celles des constructions voisines.

Les toitures à 2 pentes des constructions nouvelles devront être comprises entre 30 et 45°.

La couverture sera de préférence de la tuile plate (ou mécanique) à petit moule de ton brun, rouge.

Sont autorisées les couvertures de zinc, plomb, cuivre, ardoise.

Les toits monopentes ainsi que les terrasses sont autorisés.

Sont interdits

Les couvertures en matériaux ondulés, les bardages métalliques et fibrociment, les bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité brute.

d) Clôtures

- En bordure de rue :

Elles peuvent atteindre 2 mètres de haut maximum.

Elles doivent être d'un modèle simple et sans décoration inutile.

Elles peuvent être constituées d'un muret haut de 70 cm maximum surmonté d'un dispositif à claire-voie ou de panneaux pleins.

Dans le cas de dispositifs à claire-voie, un agencement occultant de type festonnage de même nature que la clôture peut être admis à l'arrière des ferronneries à condition qu'une unité de couleur soit respectée et que la hauteur du feston soit inférieure ou égale à la hauteur de la clôture.

Ces dispositions s'appliquent également aux portails et aux portillons.

Les murs pleins, les cannisses et le PVC sont proscrits.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc.) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie.

Le portail de l'accès véhicule au terrain ne peut dépasser 3 mètres de largeur.



Exceptions :

- Cette réglementation ne s'applique pas aux clôtures existantes pour lesquelles la reconstruction à l'identique (hauteur et matériaux) est autorisée.
- En secteur UGa, les clôtures pourront comporter des parties pleines à hauteur de 1,50 mètre maximum.

- En limite séparative :

Les clôtures sont limitées à 2 mètres. Elles pourront être constituées de murs pleins.

Les clôtures constituées de panneaux de béton brut sont interdites.

Les coffrets de raccordements des concessionnaires (EDF/GDF, eau, etc) qui seraient éventuellement implantés en limite de propriété, devront être intégrés à la partie maçonnée des clôtures sur voie. Les parties maçonnées des murets pourront dépasser le tiers de la hauteur autorisée pour masquer éventuellement ces coffrets.

e) Antennes paraboliques

Les antennes paraboliques en façade sont interdites. Elles seront de préférence situées en toiture. Elles seront masquées et non visibles de la rue.

f) Élément du patrimoine repéré au document graphique au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme

La démolition de la façade de la construction est interdite. Sa restructuration, restauration, ou modification, doit conserver les dispositions architecturales existant à la date d'approbation du P.L.U., ou restituer les dispositions architecturales existant à leur origine.

La liste de ces éléments de patrimoine bâti remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».

g) Panneaux solaires

Pour rappel :

« Les panneaux solaires participent à l'aspect architectural de l'habitation suivant les articles L421-4 et R421-9 du Code de l'Urbanisme.

Lorsque l'implantation des panneaux se situe dans un périmètre de protection d'un monument historique en site inscrit ou classé, le projet doit être soumis et validé par l'Architecte des Bâtiments de France, même s'il se situe au sol. »

Pour le bâti existant et la construction neuve à caractère traditionnel :

L'installation des panneaux solaires ne doit pas être visible du domaine public. Côté jardin, la localisation des panneaux solaires sera privilégiée en partie basse des toitures sous réserve d'une bonne intégration, voire au sol. Il sera privilégié l'installation sur un petit volume proche ou adossé au corps du bâtiment principal (auvent, véranda, annexes).

Pour la construction neuve contemporaine :

L'installation des panneaux solaires sera prise en compte dès la conception du projet. Les panneaux seront considérés comme des éléments d'architecture à part entière.



ARTICLE UG 12... STATIONNEMENT

Le stationnement des véhicules correspondant aux besoins des constructions, installations, et à l'aménagement des locaux existants, doit être assuré en dehors des voies publiques.

L'accès aux places des parcs de stationnement, en bordure d'une voie publique, doit se faire par l'intérieur de la propriété et non directement à partir de la voie publique.

Dans le cas de constructions nouvelles, il y a obligation de réaliser au moins une place de stationnement par logement en garage. Pour les opérations de collectifs, 80% des places devront être réalisées en sous-sol ou en garage.

Un espace clos et couvert dédié au stationnement vélos doit être réalisé dans les constructions nouvelles conformément aux normes minimales définies à l'annexe 2 du règlement.

Dans le cas d'extension créant un ou des logements supplémentaires ou dans le cadre de la modification d'une habitation en plusieurs logements, des aires de stationnements doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes définies en annexe.

Dans le cas de division foncière visant à créer un ou des lots à bâtir, le nombre de place(s) de stationnement existant couverte(s) ou non couverte(s) avant division doit être maintenu sur le lot supportant la ou les construction(s) d'origine.

Les nouvelles constructions sont soumises aux dispositions du présent article.

Ces prescriptions ne s'appliquent pas aux secteurs UGa et UGb.

Normes de stationnement

Lors de toute opération de construction neuve, des aires de stationnement doivent être réalisées conformément aux caractéristiques et normes minimales définies en annexe.

ARTICLE UG 13... ESPACES LIBRES

Dispositions générales

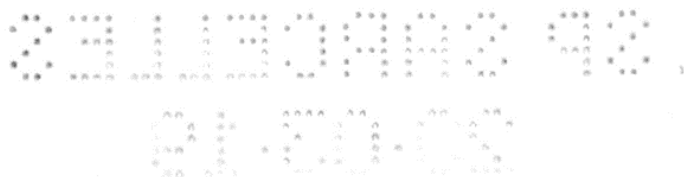
Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes.

Les parties du terrain, non construites et non occupées par les parcs de stationnement et voies privées, doivent être plantées à raison d'au moins un arbre de haute tige par 100 m² d'espace non construit.

Zone UG :

50 % minimum de la superficie totale du terrain devra être plantée.

Dans le cas des propriétés bâties dont le terrain d'assiette est divisé pour créer un ou des lots à bâtir, le terrain Mère doit être conforme à la règle sur les espaces libres et dans tous les cas, sa division ne doit pas aggraver un cas de non-conformité originelle. Cette disposition ne s'applique pas au secteur UGc.



Secteurs UGa et UGb :

25% minimum de la superficie totale du secteur devra être traité en espace vert.

Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.

La perméabilité du sol aux précipitations doit être privilégiée dans la propriété. Les éléments minéraux (allées piétonnes, trémies d'accès aux sous-sols, voie d'accès, stationnement...) doivent représenter une proportion mesurée de l'espace et participer par leur traitement à l'aménagement paysager et écologique par l'utilisation si possible de surface drainante.

Secteur UGc :

20 % minimum de la superficie totale du terrain devra être plantée.

13.2 Espaces Boisés Classés

Les terrains indiqués au plan par des cercles fins sont classés Espaces Boisés à conserver, à protéger ou à créer en application des dispositions des articles L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation du sol de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements. Nonobstant toutes dispositions contraires, il entraîne le rejet de plein droit de la demande d'autorisation de défrichement prévue par les articles L.113-1 et 2 du code de l'urbanisme.

13-3 Aménagement particulier des marges de recul figurant au plan

Dans le cas de constructions implantées en retrait de l'alignement conformément aux dispositions de l'article 6, les marges de recul doivent recevoir un aménagement paysager (arbres de haute tige, plantes d'agrément, passages dallés, etc).

13-4 Parcs de stationnement et leurs accès

Des écrans boisés doivent être aménagés autour des parcs de stationnement. Ils doivent également être divisés par des rangées d'arbres ou de haies vives, à partir d'une surface de plus de 500 m².

Les voies d'accès et parcs de stationnement, situés à proximité des limites parcellaires, doivent en être séparés par des haies vives à feuillage persistant, suffisamment dense pour former écran.

13-5 Les éléments du patrimoine protégés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme

Les espaces verts protégés

Sur les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la protection des espaces verts, toute construction est interdite à l'exception des locaux annexes, abris de jardins, accès piéton.

13-6 Espaces verts – Plantations à réaliser

Les terrains mentionnés au document graphique comme faisant l'objet de la création d'espaces verts et de plantations devront recevoir un aménagement paysager (arbres, arbustes, haies,...).

13.7 Eléments du patrimoine paysager remarquable repéré au document graphique au titre de l'article L.151-23 du code de l'urbanisme

L'abattage de l'arbre est interdit.

La liste de ces éléments de patrimoine paysager remarquable et leurs prescriptions figurent en annexe 11 du présent règlement et ils sont identifiés sur le document graphique de manière individuelle « Patrimoine bâti et paysage remarquable ».



Section 3 – POSSIBILITE MAXIMALE D'OCCUPATION DU SOL

ARTICLE UG 14... COEFFICIENT D'OCCUPATION DU SOL (C.O.S.)

Il n'est pas fixé de règles.

Section 4 – AUTRES REGLES

ARTICLE UG 15... PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES

Des dérogations aux règles des articles 6 sauf en cas d'alignement, 7 et 8 du présent règlement sont autorisées pour les travaux d'isolations thermiques ou phoniques des constructions par l'extérieur, dans la limite d'une épaisseur de 0.30m.

Pour les constructions neuves, il est recommandé la réalisation d'un maximum de logements doublement exposés et présentant une majorité de pièces de vie exposées au sud.

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables seront implantés conformément aux gabarits autorisés par le règlement et devront s'intégrer de façon harmonieuse.

ARTICLE UG 16... INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES

Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD)