



Département du Val d'Oise

Enquête Publique

ENQUETE PUBLIQUE

du vendredi 18 juin au lundi 19 juillet 2021



Plan Local d'Urbanisme - **MODIFICATION n° 6**

RAPPORT d'ENQUETE & CONCLUSIONS MOTIVEES

Glossaire

AEP : Alimentation en Eau Potable

ARS : Agence Régionale de la Santé

BASIAS : Base de données comportant l'inventaire des sites industriels et activités de services

BASOL : Base de données sur la pollution des sols

CGEDD : Conseil Général de l'Environnement et du Développement Durable

DDT : Direction Départementale des Territoires

DIRIF : Direction des Routes d'Ile-de-France

DRIEE : Direction Régionale et Interdépartementale de l'Environnement et de l'Energie

DUP : Déclaration d'Utilité Publique

DPU : Droit de Prémption Urbain

EBC : Espace Boisé Classé

EP : eau pluviale

EU : eaux usées

PLU : Plan Local d'Urbanisme

RGP : Recensement Général de la Population

SAGE : Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDAGE : Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux

SDIC : Schéma Directeur des Itinéraires Cyclables

SDRIF : Schéma Directeur Régional d'Ile-de-France

ZNIEFF : Zone Naturelle d'Intérêt Faunistique et Floristique

ZPPAUP : Zone de Protection du Patrimoine Architectural Urbain et Paysager

Document 1

RAPPORT D'ENQUÊTE

Table des Matières

Avant propos et prérequis : l'enquête publique, le PLU, le commissaire enquêteur	6
1°- L'Enquête publique : objet et cadre juridique	6
2°- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : cadre réglementaire	6
2.1 - Le Plan Local d'Urbanisme : la procédure de modification	7
3°- Le rôle du commissaire enquêteur dans l'enquête publique	8
I - GENERALITES.....	10
I.1 - OBJET DE L'ENQUETE : <i>modification N°6 du PLU approuvé</i>	10
I.2 – Le Contexte local : géographie, population, réseaux et morphologie urbaine	10
I.2.1 - Situation de Saint Gratien par rapport à la Région	10
I.2.2 - Saint Gratien dans l'intercommunalité	11
I.2.3 - Population, communes limitrophes, réseaux, morphologie urbaine	12
I.3 - Le cadre réglementaire : les normes supra-communales	21
1. Le SDRIF (schéma directeur de la Région Ile de France), adopté le 27/12/2013 :	21
2 .Le PDUIF : Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France, adopté le 19/06/2014	21
3. Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux)	22
4. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) :.....	22
5.Le PEB (Plan d'Exposition au Bruit),	23
6.Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) adopté le 21/10/2013 :.....	23
7.Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie de l'Ile de France),	24
8.Le SRHH (Schéma Régional de l'Habitat et de l'Hébergement), approuvé le 20/12/2017	24
9.Loi ALUR du 24 mars 2014 :	24
I.4– Les OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°6	24
I.6 – Composition du Dossier mis à l'Enquête Publique : Liste des pièces du dossier	46
II – ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE	47
2.1- Désignation du commissaire enquêteur	47
2.2- Modalités d'organisation de l'enquête, réunions et visites	47
2.2.1- Les réunions et visites	48
1er réunion : 03 juin 14h 00 à la Direction des Services techniques et de l'Urbanisme:.....	48
2° réunion : 03 juin 15h 00 en Mairie:.....	48
1° visite : 03 juin 16h 00 :	48

2.3	Publicité et information du public	48
2.3.1-	Publicité légale	48
_Toc795744012.4-	Modalités de consultation, Permanences	49
2.5-	Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers	51
III –	DEPOUILLEMENT des observations du public et ANALYSE CROISEE /réponses de la Commune / remarques du Commissaire enquêteur	52
III.1-	Synthèse des contributions	52
III.2 -	Résumé de l'Analyse croisée	64
I.-	Généralités	66
1.1.	Le Contexte de l'élaboration	66
1.2-	Les documents impactés par la Modification N° 6	67
II -	Déroulement de l'enquête	70
II.1-	Désignation du commissaire enquêteur	70
II. 2-	Modalités d'organisation de l'enquête, réunions et visites	70
II.2-1-	Les réunions et visites	71
II.3-	Publicité et information du public	71
II.3-1-	La Publicité légale	71
II.4-	Modalités de consultation et Permanences	72
II.5-	Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers	73
III -	Bilan des observations recueillies	73
IV-	Analyse croisée et arguments motivant l' avis final	74
ANNEXES	84
Annexe 1 –	Arrête Municipal N°ARR-2021- 0575, Prescrivant l'Enquête Publique	84
Annexe 2 –	Procès verbal d'affichage du 01 juin 2021 et	84
	Procès verbal d'affichage du 09 juin 2021	84
Annexe 3 –	Avis d'Enquête Publique	84
Annexe 4 –	Publicité dans 2 journaux (2X2)	84
Annexe 5 -	PV de Synthèse	84
Annexe 4	Avis d'Enquête Publique.....	95
Annexe 5	Publicités dans 2 journaux.....	99
Annexe 6	PV de Synthèse	105

Avant propos et prérequis : l'enquête publique, le PLU, le commissaire enquêteur

1°- L'Enquête publique : objet et cadre juridique

Conformément à la loi n°83-630 du 12 Juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement (articles L.123-1 à L.123-16 du Code de l'Environnement) ainsi qu'au décret n° 2011-2018 du 29 décembre 2011 portant réforme de l'enquête publique relative aux opérations susceptibles d'affecter l'environnement, **la procédure d'enquête publique a pour but d'informer le public et recueillir ses appréciations, suggestions et contre-propositions** afin de permettre à l'autorité compétente de disposer de tous les éléments nécessaires à son information.

En effet, l'un des objectifs d'une enquête publique est de permettre au public, au citoyen, de disposer de tous les éléments nécessaires à sa bonne information et à la parfaite compréhension de la nature et des enjeux du projet soumis à son avis par l'autorité qui en a pris l'initiative.

Elle doit permettre l'expression publique de toutes les opinions. Les analyses effectuées et les avis exprimés contribuent à mettre en évidence les éventuels inconvénients générés par le projet, dans le but de les supprimer, de les réduire ou de les compenser dans toute la mesure du possible.

L'enquête publique s'attache tout particulièrement à analyser les décisions susceptibles d'avoir un impact non négligeable sur l'environnement, cette notion d'environnement devant être entendue au sens le plus large.

Les observations et propositions recueillies au cours de l'enquête sont portées à la connaissance de l'autorité compétente, qui en délibère et rend ses conclusions en adoptant le projet, en le rejetant ou en le modifiant.

Conformément aux dispositions législatives et réglementaires, l'enquête publique constitue une source d'information réciproque entre le Maître d'Ouvrage et le public qui, à cette occasion, a la possibilité de formuler librement ses observations.

2°- Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) : cadre règlementaire

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est le principal document de planification d'urbanisme prévu par le droit français.

Depuis la loi relative à la solidarité et au renouvellement urbain, dite "loi SRU" du 13 décembre 2000, il remplace le Plan d'Occupation des Sols (POS). Certaines dispositions relevant de l'Ordonnance n° 2012-11 du 5 janvier 2012 sont entrées en vigueur à compter du 1er janvier 2013.

Le PLU fixe les règles générales d'urbanisme et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs définis à l'article L.121-1 du Code de l'urbanisme. Dans le respect des objectifs du développement durable, il détermine ainsi :

➔ **L'équilibre entre :**

- Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- L'utilisation économe des espaces naturels, la préservation des espaces affectés aux activités agricoles et forestières, et la protection des sites, des milieux et paysages naturels ;
- La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- Les besoins en matière de mobilité.

➔ **La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

➔ La diversité des fonctions urbaines et rurales et la mixité sociale dans l'habitat, en prévoyant des capacités de construction et de réhabilitation suffisantes pour la satisfaction, sans discrimination, des besoins présents et futurs de l'ensemble des modes d'habitat, d'activités économiques, touristiques, sportives, culturelles et d'intérêt général ainsi que d'équipements publics et d'équipement commercial, en tenant compte en particulier des objectifs de répartition géographiquement équilibrée entre emploi, habitat, commerces et services, d'amélioration des performances énergétiques, de développement des communications électroniques, de diminution des obligations de déplacements motorisés et de développement des transports alternatifs à l'usage individuel de l'automobile ;

➔ **La réduction des émissions de gaz à effet de serre, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique** à partir de sources renouvelables, la préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques, et la prévention des risques naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature.

2.1 - Le Plan Local d'Urbanisme : la procédure de modification

La Modification N° 6, objet de la présente enquête, n'est pas susceptible de relever de la procédure de révision car elle ne porte sur aucun des points visés par l'article L 153-31 du Code de l'Urbanisme, à savoir :

- *Changement des orientations du PADD*
- *Réduction d'un espace Boisé Classé*
- *Réduire une protection édictée ... qui pourrait induire des risques graves de nuisance*
- *Ouvrir à l'urbanisation une zone qui ne l'a pas été dans les neuf années de sa création*

La procédure de modification du P.L.U. est définie aux articles L153 -36 à L 153-41 du Code de l'urbanisme. L'article L.153-36 stipule que :

Sous réserve des cas où une révision s'impose en application de l'article L. 153-31, le PLU est modifié lorsque l'établissement public de coopération intercommunale ou la commune décide de modifier le règlement, les orientations d'aménagement et de programmation ou le programme d'orientations et d'actions.

L'article L.153-41 quant à lui énonce :

Le projet de modification est soumis à enquête publique réalisée conformément au chapitre III du titre II du livre Ier du code de l'environnement par le président de l'établissement public de coopération intercommunale ou le maire lorsqu'il a pour effet :

- 1° Soit de majorer de plus de 20 % les possibilités de construction résultant, dans une zone, de l'application de l'ensemble des règles du plan ;
- 2° Soit de diminuer ces possibilités de construire ;
- 3° Soit de réduire la surface d'une zone urbaine ou à urbaniser ;
- 4° Soit d'appliquer l'article L. 131-9 du présent code.

En l'espèce, Le PLU avec l'ensemble des modifications proposé est compatible avec le PADD et à l'analyse de ces conditions, l'évolution du PLU envisagée par la ville de Saint Gratien conduit à utiliser la procédure de modification avec enquête publique.

La concertation préalable réglementairement n'est pas obligatoire pour ce type de modifications de droit commun, régi par l'art L.153-41 du code de l'urbanisme.

Le projet de modification de PLU a été notifié aux personnes Publiques associées (32 PPA), par courrier de notification du 28 avril 2021. Dans les délais impartis par les textes **huit PPA ont répondu** et leurs observations et/ou demandes ont été reportées sur le tableau « *Analyse croisée....* », Ci-après au Chapitre IV de ce document. Trois ont exprimé explicitement un avis favorable, aucune n'a exprimé d'avis défavorable.

3°- Le rôle du commissaire enquêteur dans l'enquête publique

Les dispositions législatives et la procédure de désignation par une autorité juridictionnelle, le Tribunal administratif de Cergy-Pontoise pour cette enquête publique, garantissent l'indépendance et la neutralité du commissaire enquêteur, d'une part à l'égard de l'autorité organisatrice, et d'autre part de l'administration et du public.

Le commissaire enquêteur, se doit d'apprécier l'acceptabilité sociale du projet soumis à l'enquête, mais de manière constructive et objective, peser le pour et le contre, puis donner son avis motivé personnel, donc subjectif.

Il n'a pas à se comporter en juriste, ni à se prononcer sur la légalité de l'environnement administratif qui reste du ressort de la juridiction administrative compétente. De même, il n'a pas à dire le droit, mais il a l'obligation de fournir les éléments d'information recueillis, lesquels permettront à l'autorité juridic-

tionnelle saisie d'un éventuel recours contentieux, d'apprécier si la procédure prévue par les textes en vigueur a été respectée.

La pratique et la jurisprudence ont précisé ces conditions en considérant que le commissaire enquêteur doit :

- Conduire l'enquête de manière à permettre au public de prendre une connaissance complète du projet et de présenter ses appréciations, suggestions et contre-propositions ;
- Se tenir à la disposition des personnes ou des représentants d'associations qui demandent à être entendus ;
- Faire état dans son rapport des contre-propositions produites au cours de l'enquête, ainsi que des réponses éventuelles du maître d'ouvrage, notamment aux demandes de communication de documents qui lui ont été adressées ;
- Examiner l'ensemble des observations consignées ou annexées au registre ;
- Exprimer dans les conclusions de son rapport, son avis personnel sachant qu'il n'est tenu, à cette occasion, ni à répondre à chacune des observations qui lui ont été soumises, ni à se conformer nécessairement à l'opinion manifestée, même unanimement, par les personnes ayant participé à l'enquête.

I - GENERALITES

I.1 - OBJET DE L'ENQUETE : *modification N°6 du PLU approuvé*

La commune de Saint GRATIEN est dotée d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) dont la révision générale a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2013.

Ce PLU a fait l'objet de 5 modifications liées à des ajustements ou des évolutions de projets sur des secteurs définis :

- Modification simplifiée N°1 en date du 12 février 2015 ;
- Modification simplifiée N°2 en date du 17 décembre 2015 ;
- Modification simplifiée N°3 en date du 30 juin 2016 ;
- Modification N°4 en date du 29 septembre 2016 ;
- Modification N°5 en date du 21 février 2019

La commune souhaite aujourd'hui faire évoluer son PLU et procéder à la Modification N°6. Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

Lors de la consultation des personnes publiques associées (PPA), la DDT95 a rappelé que légalité des documents d'urbanisme, notamment PLU, requiert qu'ils soient compatibles avec les normes hiérarchiques supérieures ; le SDRIF, le PDU Ile-de-France... etc. Cette incitation de la DDT95 à voir réviser le PLU de la commune de Saint Gratien, ne grève pas la procédure en cours.

I.2 – Le Contexte local : géographie, population, réseaux et morphologie urbaine

I.2.1 - Situation de Saint Gratien par rapport à la Région

La commune de Saint Gratien est située au Nord-Ouest de Paris, à environ 15 km de la Paris, dans le département du Val-d'Oise.

Positionnée en cœur d'agglomération parisienne, elle occupe de ce fait une position d'interface avec les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis.

Par sa proximité de l'axe structurant constitué par l'A15, elle est proche de Paris soit :

- 18 Km par la Défense jusqu'à la Porte Maillot.
- 12 Km par Saint-Denis jusqu'à la Porte de la Chapelle.

Outre l'attraction de Paris, la commune de Saint Gratien du fait de son réseau viaire, notamment de la

présence de l'A15 est insérée dans le périmètre d'influence du pôle économique (emplois et de services administratifs) de Cergy Pontoise à environ 16 kilomètres, centre administratif du Val d'Oise et préfecture du département.

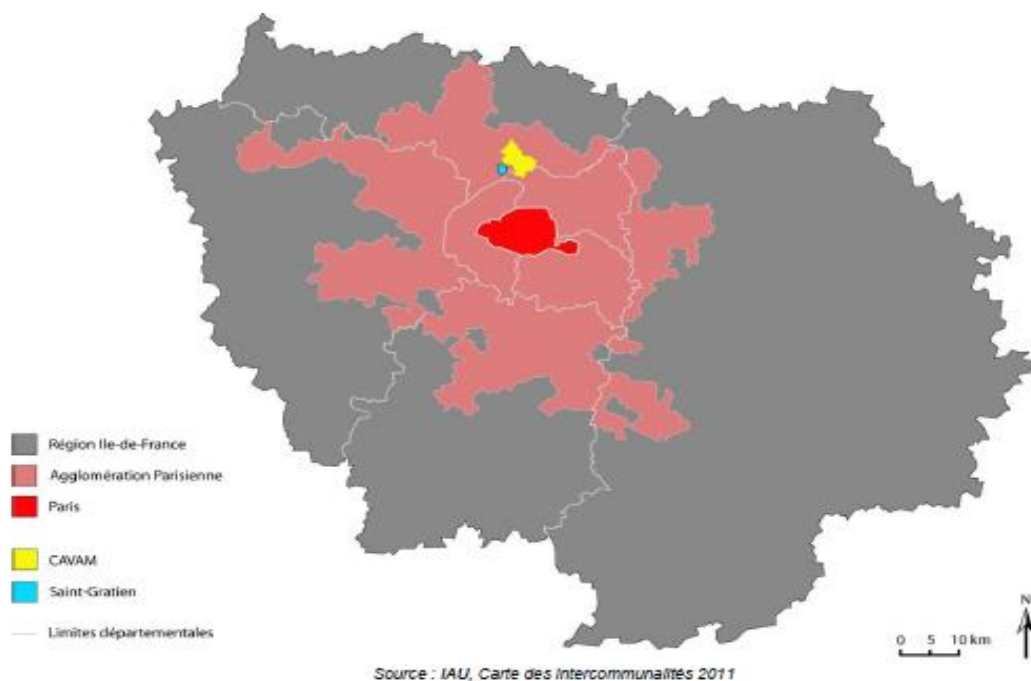


Figure 1- Situation régionale de la ville de Saint Gratien

La ville est bien reliée à Paris par la route (A15, via A86, le Boulevard Inter Parisis dit BIP, ...) et par les transports en commun puisqu'elle est desservie par une gare (ligne RER C) qui met la ville aux portes de Paris en 18 minutes. Elle profite également de la proximité des gares SNCF d'Enghien-les-Bains, d'Argenteuil et d'Ermont Eaubonne.

Elle fait partie de l'arrondissement de Sarcelles et appartient au Canton d'Argenteuil.

Au regard du SDRIF, la commune de Saint Gratien, fait partie de l'agglomération centrale qui comprend 414 communes de l'Ile-de-France et de ce fait partie des grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural.

1.2.2 - Saint Gratien dans l'intercommunalité

Aux portes de la vallée de Montmorency, Saint Gratien occupe une position privilégiée à proximité du Nord de Paris, vaste zone en développement, à l'image de la plaine Saint-Denis.

De plus, sa situation géographique lui permet aussi un accès rapide aux pôles d'activité de Cergy-Pontoise, de la Défense, de Roissy-Charles de Gaulle et au port de Gennevilliers.

La commune est membre de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV – pastille jaune) qui fut constituée le 1er janvier 2016.

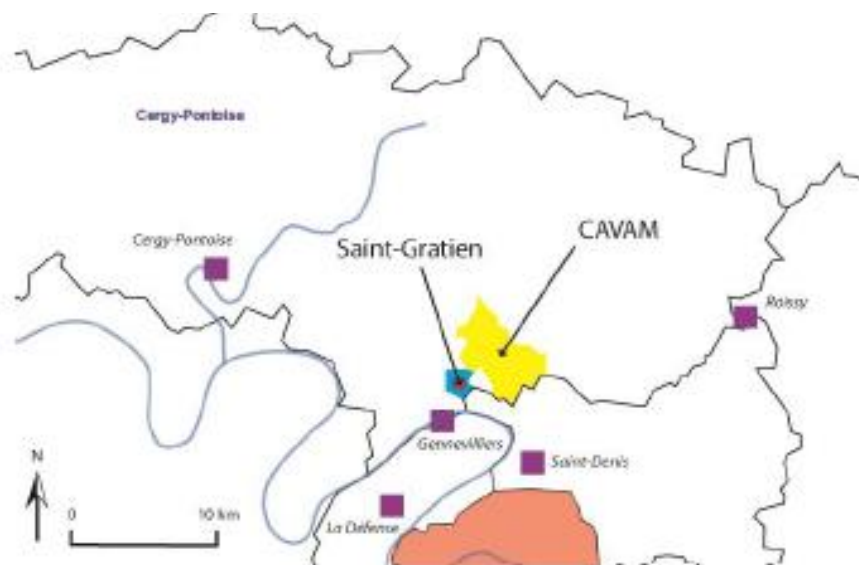


Figure 2 - Situation intercommunale de la ville de Saint Gratien

Celle-ci regroupe 18 communes ; Attainville, Bouffémont, Domont, Ezanville, Moisselles, Piscop, Saint-Brice-sous-Forêt, Andilly, Deuil-La Barre, Enghien-les-Bains, Groslay, Margency, Montmagny, Montmorency, Saint Gratien, Soisy-sous-Montmorency, Montlignon et Saint-Prix) et totalise 182.000 habitants.

1.2.3 - Population, communes limitrophes, réseaux, morphologie urbaine

❖ La Population

La ville de Saint Gratien s'étend sur 274 hectares et au 1er janvier 2016 et sa population s'élève à 21 132 habitants, soit une progression modeste de 195 habitants depuis le recensement de 2012.

La densité de population est forte, 8651,7 habitants au km², soit neuf fois supérieure à celle du département (952,8 hab. /km²).

Les autres chiffres clés (source INSEE au 31/12/2015) :

- La population communale comprend une population à 60% environ dans la tranche d'âge 20/60 ans et compte environ 20% de moins de 15 ans et 23% de plus de 60 ans.
- En termes de catégories socio professionnelles, la population de plus de 15 ans se répartit de la manière suivante :
 - artisans commerçants, chef d'entreprise : 3%,
 - professions supérieures et intermédiaires : 30%,
 - employés et ouvriers : 27%,
 - retraités : 24%,
 - sans activité : 16%.

- Le taux de chômage (au sens du recensement) est de 14,4% en 2015 pour la tranche d'âge 15-64 ans touchant en priorité la tranche 15-24 ans (soit environ 1/3). Les actifs sont à 90 % des salariés.
- L'activité économique dans la commune, qui comprend 1.475 établissements, est essentiellement concentrée sur les services, le commerce et les transports (73%) et l'administration (14%).

❖ Les Communes limitrophes

La commune de Saint Gratien est limitrophe des communes suivantes :

- **Nord** - Ermont, d'Eaubonne, de Soisy-sous-Montmorency
- **Ouest** - Sannois
- **Est** - d'Enghien-les-Bains
- **Sud** - Argenteuil, Epinay-sur-Seine,

D'une superficie de 274 hectares, le territoire communal s'étend sur :

- 2 km (environ) du Nord →Sud,
- 1,5 km d'Est →Ouest.



Figure 3 – Communes limitrophes de Saint Gratien

Ce territoire est circonscrit à :

- **Ouest**, la limite communale est constituée par le passage du Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP), permettant de rallier Paris (via l'autoroute A15) ainsi que l'autoroute A1. A terme, cette nouvelle « frontière » constituera pour la commune un aménagement important faisant l'objet d'un effort significatif d'intégration et de traitement paysager.
- **Nord**, le BIP au poursuit la limite communale avec le petit lac Nord (prolongement du lac d'Enghien) qui constitue une frontière naturelle. La forêt de Montmorency offre à quelques

kilomètres seulement, tout l'attrait de son espace verdoyant et protégé tout comme l'ensemble de la vallée.

- **Sud comme à l'Est**, un prolongement avec les tissus urbains des communes voisines.

❖ Les Réseaux

1. Le réseau routier

Le territoire de Saint Gratien bénéficie d'une bonne desserte routière, permettant son insertion à l'échelle locale, intercommunale et régionale. Le réseau routier de Saint Gratien est constitué par :

- **L'A15**

Sud de la ville, l'A15 permet de relier la ville au pôle de Cergy-Pontoise au Nord-Ouest, et également à l'A115 opérant ainsi la connexion à La Francilienne.

Sud-Est, l'A15 rejoint l'A86, véritable rocade routière régionale, ce qui permet notamment un accès rapide à l'A1 et au pôle de Roissy.

- **Le Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP)**

Sud ; le BIP assure actuellement la liaison directe avec l'A15. A terme, le BIP rejoindra l'A1.

Nord (niveau de Gonesse), il pourra s'affranchir de la liaison avec l'A86, et de ses problèmes de congestion.

Par ailleurs, ce projet facilitera aussi la liaison aux pôles économiques et l'opportunité de la mise en œuvre d'un transport multimodal, par le développement de transports alternatifs à la voiture (transports collectifs, liaisons douces).

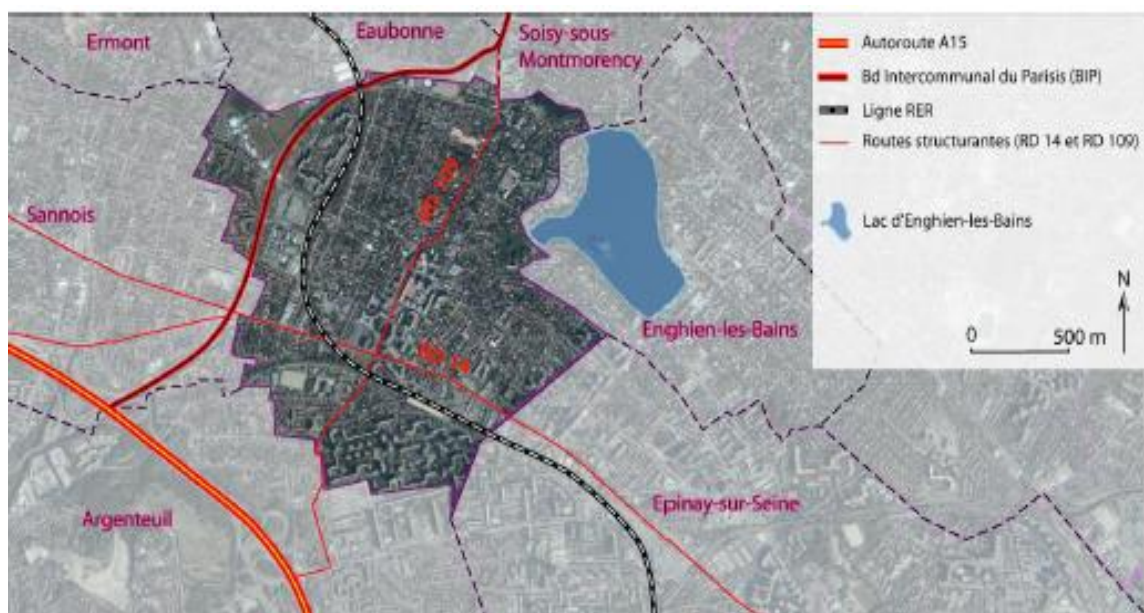


Figure 4- Le réseau routier

- **La RD 14**, traverse la commune d'Est→Ouest

La RD 14 constitue l'axe majeur de la ville de Saint Gratien. Il permet de relier la commune à un ensemble de villes du Nord de Paris, selon un axe Cergy-Pontoise / Saint-Denis, favorisant de fait l'intégration de Saint Gratien au sein de cet espace stratégique.

La RD14 se connecte également au BIP ce qui permet des liaisons très rapides aux autoroutes. Enfin, cet axe recoupe la RD 109 et permet ainsi l'accès au cœur de ville.

- **La RD 109**, voie d'orientation Nord → Sud,

La RD 109 assure la connexion de Saint Gratien avec la ville d'Argenteuil au Sud et la ville de Soisy-sous-Montmorency au Nord. En tant qu'axe historique, elle représente la colonne vertébrale du territoire communal et dessert notamment le centre-ville.

- **Le Boulevard de l'Entente**, situé au Nord-Ouest de la commune,

Cet axe, permet de relier Saint Gratien aux villes d'Ermont et d'Eaubonne. Cet axe profite par ailleurs à ces dernières puisqu'il offre une connexion rapide au BIP.

2. Le réseau transports en commun : une desserte intercommunale et inter-quartiers

La ville de Saint Gratien bénéficie également d'une bonne desserte en TC puisqu'elle dispose de:

- **une Gare RER C**, qui relie la commune d'une part à Pontoise et d'autre part, aux portes et au centre de Paris (20 minutes de Porte de Clichy, 45 minutes de Saint-Michel Notre Dame) et enfin aux polarités de l'Ouest et du Sud de la région (Versailles, Massy-Palaiseau, Orly).

De plus, desservant aussi le Sud et le centre du territoire communal, la gare permet une réelle mobilité, notamment pour les habitants situés dans un rayon de 500 mètres (Cœur de ville, Raguets, Cygnes...).

- **d'une proximité relative aux gares d'Ermont-Eaubonne et de Sannois**, offrant une liaison avec la gare Saint-Lazare et avec la Gare du Nord.
- **d'un réseau de bus RATP comprenant plusieurs dessertes :**
 - ligne 138 (Paris Porte de Clichy / Gare Ermont-Eaubonne),
 - ligne 238 (St Gratien RER / Gabriel Péri-Asnières Gennevilliers),
 - ligne 261 (Franconville / St Denis Université)
 - ligne 256 *dans une moindre mesure* (Gare d'Enghien / La Courneuve-Aubervilliers RER).
 - ligne 154, *en limite des territoires communaux de Saint Gratien et d'Epinay-sur-Seine* permet également d'atteindre la capitale vers la Porte de Clignancourt.
- **d'un réseau de bus Valmy** comprenant la ligne 15 A (Gare d'Argenteuil / Gare d'Enghien), qui d'une part, dessert le cœur de la ville et d'autre part, permet une correspondance avec la ligne 15 M jusqu'à Montmorency.

De plus, cette ligne s'inscrit dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) en tant que ligne principale du Mobilien.

- **dans une moindre mesure, la ligne 10** (Gare d'Ermont-Eaubonne / Soisy-Parc des Sources) et **la ligne 14** (Gare d'Ermont-Eaubonne / Gare d'Enghien), desservent le Nord de la ville.

On constate que

- près de 90% des actifs gratiennois travaillent à l'extérieur du territoire communal, et engendrent de fait beaucoup de mobilité.

Malgré un bon maillage du territoire et une desserte TC performante;

- seul 25% des actifs de la CAVAM utilisent les transports en commun pour se rendre à leur travail, et...
- plus de 50% empruntent leur véhicule personnel (source : Projet de Territoire de la CAVAM).

La situation de Saint Gratien concernant cette thématique, est fort semblable aux communes régionales, puisque

- **les liaisons banlieue > banlieue restent très insatisfaisantes et**
- **les temps de transports trop longs vers certains pôles d'emplois**, notamment vers La Défense, Roissy, et Cergy.

D'une part, il existe encore trop de ruptures de charge dans les transports collectifs pour bien desservir les bassins d'emploi régionaux et départementaux et d'autre part, le rabattement interne à la communauté d'agglomération vers les gares n'est pas satisfaisant.

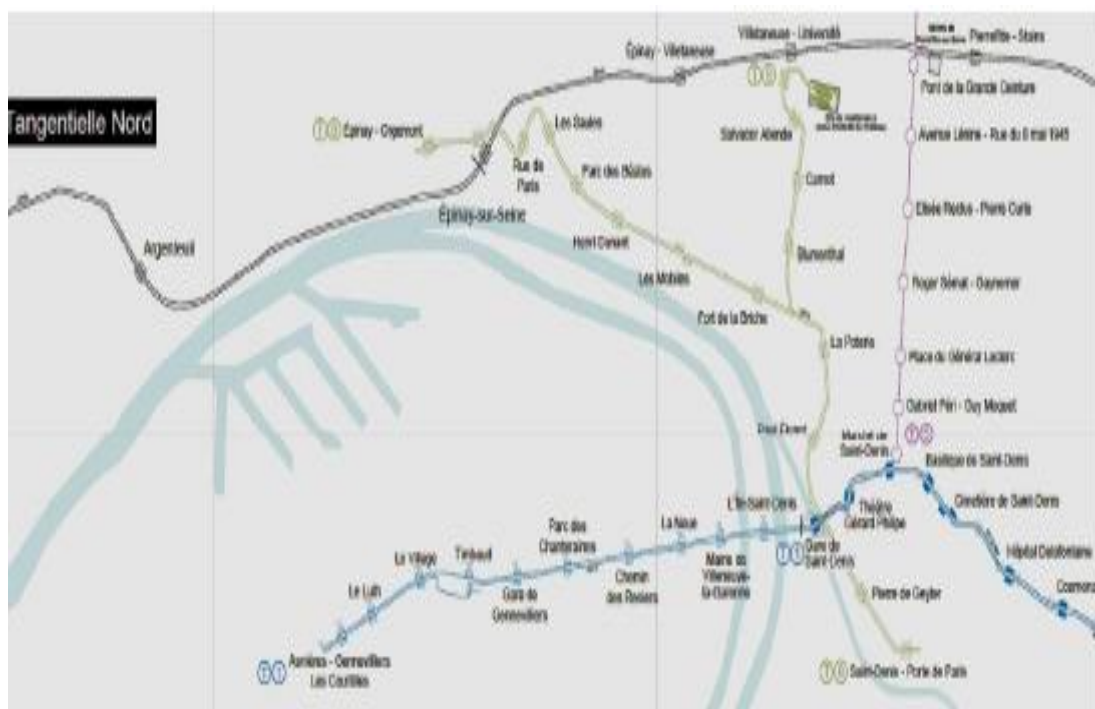


Figure 5- La Tangentielle Nord (voie ferrée)

Aussi, des améliorations sont à prévoir dans la perspective des **futurs aménagements ferrés**. Ils permettront de développer les connexions entre les différents modes de transports en commun et renforceront l'intégration de Saint Gratien au sein de la région parisienne. Ces futurs aménagements sont :

- La **tangentielle Nord**, c'est projet de tram-train qui reliera Sartrouville à Noisy-le-Sec en marquant deux arrêts ; un à Argenteuil et un arrêt à la gare d'Epiney-sur-Seine à l'horizon 2018. Dès 2014 le tronçon Epiney/Le Bourget sera mis en exploitation.
- Le **Tram' Y (T8)**, tramway reliant Epiney-sur-Seine à Saint-Denis et Villetaneuse (2014)
- Le **Tramway T2** reliant Garges/Sarcelles à Saint-Denis (2012)
- Le **Métro du Grand Paris**, un projet structurant pour l'ensemble de l'Île-de-France qui marquera l'arrêt à la gare des Grésillons sur la ligne du RER C (à l'horizon 2025).

3. Les circulations douces

La commune de Saint Gratien, a mis en œuvre une politique de « **liaisons douces** » sur son territoire permettant l'accès aux équipements et espaces récréatifs, empruntant cheminements sécurisés et de qualité.

Saint Gratien a pour objectif d'accroître son réseau de circulations douces piétonnes et pour certaines cyclables.

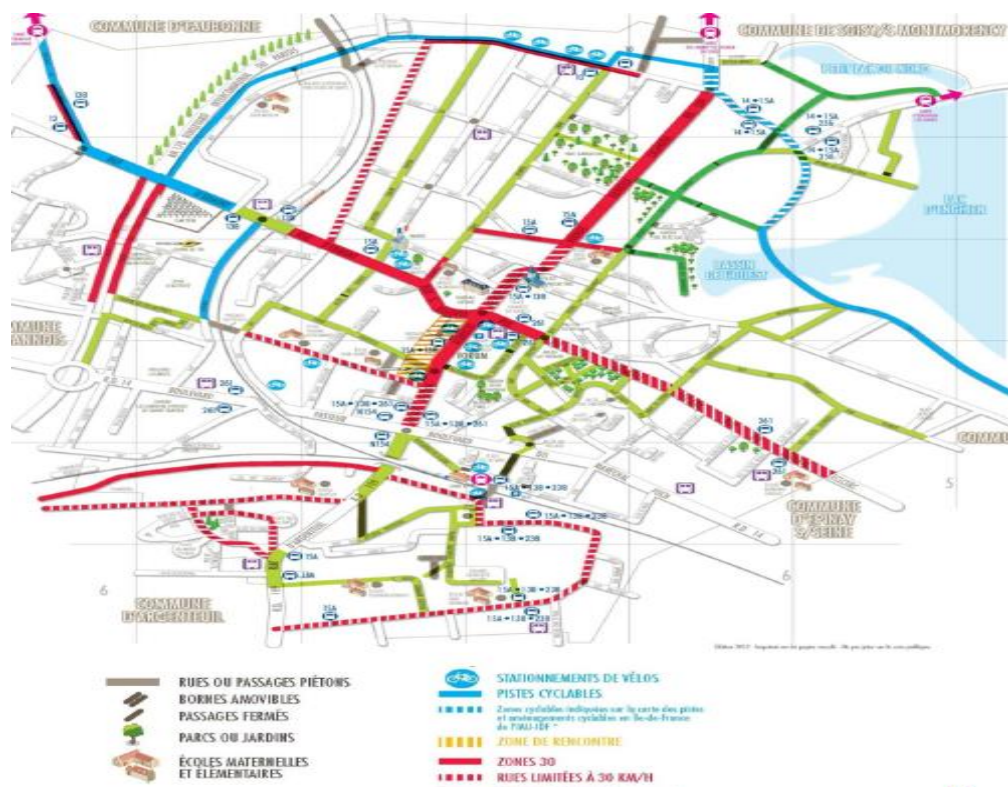


Figure 6 - Les circulations douces

La mise en place d'un véritable maillage traduit également une volonté de pérenniser le caractère résidentiel de la commune et de rapprocher les quartiers.

Afin de conforter sa politique en la matière, la commune de Saint Gratien s'est **inscrite dès 2002 dans le plan régional et départemental des liaisons douces.**

La mise en œuvre de ce plan, se fera progressivement eu égard aux complexités du maillage viaire. En effet, Saint Gratien, occupant une position excentrée au sein de la CAVAM, la mise en œuvre d'un maillage de liaisons douces avec les autres communes-membres est d'autant plus difficile et complexe.

Plusieurs voies sont repérées comme des chemins inscrits au titre du Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR). Elles sont aujourd'hui au nombre de six :

- La voie proche du Bassin des Cressonnières
- La rue des Cressonnières
- La balade suspendue
- L'avenue de Catinat
- Le boulevard de l'Entente
- La rue Paul Doumer

4. Les équipements de la Commune sont:

Les Equipements scolaires :

- 7 écoles maternelles,
- 7 écoles primaires,
- 2 collèges d'enseignement général publics,
- 1 lycée général,
- 1 lycée d'enseignement professionnel
- L'Ecole des Métiers de l'Hôtellerie et de la Restauration,

Une vingtaine d'infrastructures sportives peuvent être recensées à Saint Gratien.

Une douzaine d'équipements culturels dont

- 3 salles de cinéma,
- une médiathèque...

Des équipements de détente et de promenade avec de 34 hectares d'espaces verts auxquels il faut ajouter deux lacs naturels (Petit Lac du Nord, Bassin de l'Ouest) et un bassin artificiel (Parc urbain).

Equipements sociaux dont :

- pour la petite enfance (crèches, halte-garderie, centres de loisirs...),
- 3 établissements pour personnes âgées (près de 250 places)

❖ La Morphologie urbaine et le Patrimoine

L'histoire de la commune de Saint Gratien remonte à la période gallo-romaine et certains vestiges datant du 3^{ème} siècle avant JC, mais l'urbanisation telle qu'on la connaît, ne débuta qu'à partir des années 60, notamment avec la construction des immeubles collectifs *barres, tours*, bâti emblématique de cette époque et illustré par *le quartier du Forum*.

L'urbanisation s'est construite par séquences successives jusqu'à aujourd'hui. L'histoire de l'urbanisation et ses séquences est parfaitement décrite et explicitée dans le rapport de présentation du PLU approuvé.



Figure 7 - Les quartiers de Saint Gratien

Aujourd'hui la commune de Saint Gratien, est entièrement urbanisée. Aussi, son évolution, son renouvellement, sa densification ne peuvent se faire que sur elle-même, notamment par l'urbanisation des « dents creuses ».

Depuis plusieurs années, la ville de Saint Gratien s'est engagée dans une démarche de renouvellement du tissu urbain de son territoire, qui dans un premier temps fut axé sur la réno-vation du cœur de ville.

L'histoire complexe de cette « *urbanisation par séquences* », a produit une juxtaposition de quartiers présentant un « *patchwork* » de 6 entités principales, ayant chacune des caractéristiques propres, bien identifiables par leur architecture ou leur organisation urbaine.

On trouve la cartographie de cette morphologie urbaine dans le PLU approuvé (actuel).

Il y a lieu de constater et rappeler aussi que, Saint Gratien présente un cadre de vie agréable et attrayant, d'une part dû à la présence du lac d'Enghien-les-Bains et d'autre part grâce aux équipements attractifs, aux espaces verts (privés et/ou publics) nombreux et de bonne facture.

❖ ...Le Patrimoine de la commune : historique et naturel

▪ ***Le château du Maréchal de Catinat***

Cette bâtisse été construit en 1610 dans un style Louis XIII. Il a été racheté par la Commune en 1955. Le 19 mars 1965, sa façade et ses cheminées ont fait l'objet d'une inscription à l'Inventaire des Monuments Historiques.

▪ ***Le cèdre du Liban,***

Ce sujet majestueux a été planté place Gambetta, face à la Mairie. La petite histoire dit, qu'il aurait été offert au Maréchal Nicolas de Catinat par Louis XIV en 1710. Malgré quelques incertitudes sur cette date, cet arbre remarquable par son âge, ses dimensions et son intérêt botanique, a justifié une mesure de classement parmi les *Monuments Naturels* et les *Sites de caractère artistique, historique, scientifique, légendaire ou pittoresque* le 22 mai 1935.

▪ ***Le Lac d'Enghien***

Le Lac et ses rives ont fait l'objet le 6 Novembre 1942 d'une protection au titre des sites inscrits. Le jardin du lac sur l'ancien embarcadère de la Princesse Mathilde est donc à ce titre également protégé.

La commune a répertorié **115 éléments bâtis dont 16 avec arbres remarquables**, au titre de l'**Article L 151-19** du code de l'Urbanisme,

▪ ***L'environnement***

Les zones humides :

Celles répertoriées sur la commune sont de classe 3, (zones dont le caractère humide est fortement probable mais qui reste à confirmer et dont l'extension reste à préciser). Elles concernent le secteur du parc des sports /M. Hidalgo, et un ilot en rive Sud du lac d'Enghien.

Les Espaces Boisés Classés : Trois espaces bénéficient de ce classement ;

- le parc Barrachin,
- les bordures boisées du Bassin de l'Ouest,
- les bois bordant la rive sud du Lac du Nord, représentant une superficie totale d'environ 2,5 ha.

La commune n'est concernée par aucun périmètre de protection environnemental, Natura 2000, ZNIEF, APB, ENS,....

Les espaces verts : Trois espaces verts protégés au titre de l'article L151-23 du code de l'urbanisme ;

- Le parc urbain,
- le Jardin Léon Fontaine,

- le Bois Ruault

Les nappes souterraines : La ville de Saint Gratien est située sur deux nappes souterraines superposées l'une dans les formations superficielles, la deuxième dans les calcaires de Saint Ouen, se situant entre 0 et 10 m de profondeur.

Leur interaction avec des formations tourbeuses d'une part et leur rencontre avec les eaux du fond du lac d'Enghien d'autre part, génèrent les eaux sulfureuses qui font la qualité du gisement hydrothermal d'Enghien.

Etant situées à faible profondeur, avec parfois des remontées de nappe en période pluvieuse, ces nappes sont très vulnérables et susceptibles de subir des pollutions, compromettant ainsi la qualité de l'hydrothermalisme d'Enghien. Sur le plan environnemental, c'est certainement le point le plus sensible sur la commune de Saint Gratien.

Le bruit :

Le territoire de Saint Gratien est concerné par la zone D du PEB de Roissy-Charles de Gaulle.

I.3 - Le cadre réglementaire : les normes supra-communales

Comme dit précédemment, la légalité des documents d'urbanisme requiert leur compatibilité avec les normes supra-communales. Celles-ci sont :

1. Le SDRIF (schéma directeur de la Région Ile de France), adopté le 27/12/2013 :

Un des principaux objectifs du SDRIF est de limiter la consommation d'espaces non artificialisés (espaces naturels, agricoles ou forestiers). En Ile de France, la consommation de ces espaces est d'environ 2.000ha/an et elle a des conséquences néfastes, à savoir :

- l'éloignement de la population par rapport au cœur de métropole,
- l'augmentation des besoins en infrastructures, et transports
- l'accroissement de la consommation énergétique, facteurs préjudiciables à l'environnement et tout particulièrement à l'évolution climatique.

Le SDRIF s'impose donc à la modification, objet de cette enquête, notamment sur les aspects densification des zones urbaines, des communes proches du Grand Paris, ou « cœur de métropole ».

2. Le PDUIF : Plan de Déplacement Urbain d'Ile de France, adopté le 19/06/2014

Si la Modification N°6 du PLU ne porte pas directement sur les aspects mobilité, certaines observations émises, notamment concernant le stationnement et les modes doux le concerne directement.

3. Le SDAGE (Schéma Directeur d'Aménagement et de gestion des eaux) Seine Normandie, adopté le 20/12/2015 :

Il gère à l'échelle du bassin hydrographique, la qualité des eaux superficielles ou souterraines, la qualité des milieux aquatiques et humides, les rejets, la continuité écologique des cours d'eau...

Les zones potentiellement humides de Saint Gratien et la qualité de la nappe sont régies par ce document.

4. Le SAGE (Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux) :

Saint Gratien est tout particulièrement **concerné par le SAGE « Croult – Enghien – Vielle Mer »**, approuvé le 28.01.2020. Ses dispositions, notamment celles du PAGD (Plan d'Aménagement et de Gestion Durable) sont opposables aux documents d'urbanisme.

La protection du Lac d'Enghien et la vulnérabilité de la nappe du gisement hydrothermal d'Enghien sont des enjeux suivis par ce SAGE (Disposition du Sage n° 5.2.7 : renforcer la protection du gisement hydrothermal).

Les documents d'urbanisme compris dans le périmètre de son application doivent se mettre en compatibilité dans un délai de 3 ans, avec les objectifs et orientations définis par celui-ci.

Les objectifs du SAGE devront donc être déclinés dans les pièces suivantes du PLU :

- **état des lieux,**
- **PADD,**
- **OAP,**
- **Zonage,**
- **Règlement.**

Le PLU actuel, faisant l'objet de la Modification N° 6 nécessite des ajustements pour assurer une déclinaison correcte des objectifs du SAGE et être compatible avec celui-ci, notamment en ce qui concerne les :

- **Eaux pluviales :**

Et plus particulièrement en ce qui concerne les *objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion des EP à la source, zéro rejet ...etc.*

Afin d'intégrer les prescriptions du SAGE, il était donc impératif de compléter la rédaction du paragraphe relatif aux EP, en reprenant l'art. 4 du règlement de chaque zone, et l'art.4.2.b du règlement de toutes les zones... ainsi que les prescriptions contenues dans les 5 paragraphes permettant d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE.

- ***Cette réécriture du règlement a fait l'objet d'un travail sérieux et très fouillé, (ci-après reporté /voir ci-après la nouvelle rédaction, texte en bleu...).***

- **Les Cours d'eau et plan d'eau :**

Le d'Enghien, présent au N de la commune, est absent du zonage. **Il convient de rectifier cette erreur matérielle et matérialiser le linéaire à ciel ouvert et busé, sur le plan de zonage ;**

Comme dit précédemment ; il fallait réécrire et compléter les articles des zones concernées (notamment l'art.2 du règlement de la zone ULb) avec TOUTES les prescriptions et TOUS les compléments fournis par le SAGE.

- *Cette réécriture du règlement a fait l'objet d'un travail sérieux et très fouillé, (ci-après reporté /voir ci-après la nouvelle rédaction, texte en bleu...).*

- **Les Zones humides :**

Le SAGE préconise la protection des zones humides et il a identifié des zones humides au niveau du bassin des Cressonnières et au bord du lac (zonages ULb et UG du présent PLU...

En l'état, le règlement ne vise pas à protéger ces milieux fragiles, ce qui constitue un motif d'incompatibilité... comme dit précédemment, il était donc nécessaire de réécrire et compléter les articles des zones concernées (notamment l'art.1.2 du règlement des zones concernées) avec TOUTES les prescriptions et TOUS les compléments fournis par le SAGE.

- *Cette réécriture du règlement a fait l'objet d'un travail sérieux et très fouillé, (ci-après reporté /voir ci-après la nouvelle rédaction, texte en bleu...).*

- **La Nappe thermale :**

La commune est située dans un bassin d'alimentation de la nappe thermale d'Enghien-les-Bains. Le SAGE demande au PLU de contribuer à sa préservation.

Comme dit précédemment il était nécessaire de réécrire et compléter les articles concernés. Mais aussi, de joindre le plan fourni par le SAGE. Il conviendra aussi d'inscrire des prescriptions favorisant la désimperméabilisation, absentes actuellement du PLU.

- *Cette réécriture du règlement a fait l'objet d'un travail sérieux et très fouillé, (ci-après reporté /voir ci-après la nouvelle rédaction, texte en bleu...).*

5. Le PEB (Plan d'Exposition au Bruit),

Saint Gratien est concerné par le Plan Bruit de Roissy, adopté le 3/04/2007, puisque la commune est située en zone D (qui prévoit une obligation d'information et des normes d'isolation acoustique pour les constructions neuves). La Modification N°6 n'est pas impactée.

6. Le SRCE (Schéma Régional de Cohérence Ecologique) adopté le 21/10/2013 :

Il identifie « les trames vertes et bleues », éléments de lutte contre l'érosion de la biodiversité. Les PLU doivent « prendre en compte » les orientations de ce schéma.

7. Le SRCAE (Schéma Régional du Climat, de l’Air et de l’Energie de l’Île de France), adopté le 13/12/2012 :

Une des priorités est d’assurer le renforcement de l’efficacité énergétique des bâtiments. L’article 15 « Performances énergétiques et environnementales » de la présente modification entre dans ce cadre.

8. Le SRHH (Schéma Régional de l’Habitat et de l’Hébergement), approuvé le 20/12/2017

La loi stipule que le SRHH doit respecter les orientations du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), décliner les objectifs de construction de 70 000 logements par an à l’échelle des EPCI et préciser la typologie des logements à construire (part du logement social, répartition par catégories des financements, logements des jeunes, des étudiants...).

Le PLHi de Plaine Vallée est cadré par ce document, qui lui assigne un objectif de construction de 850 logements/an. Toutefois le PLHi se doit de répartir cet objectif par commune.

9. Loi ALUR du 24 mars 2014 :

La loi ALUR (déjà citée) a introduit de nouvelles dispositions permettant de stimuler la densification, telles que :

- L’analyse obligatoire des capacités de densification des centres villes dans le rapport de présentation du PLU,
- Un meilleur encadrement de l’ouverture à l’urbanisation des zones AU par une réelle justification des besoins,
- La suppression de toute forme de COS et des tailles minimales des terrains constructibles,
- Des mesures en faveur de la densification des lotissements existants,
- La diminution du seuil des surfaces de stationnement imposées pour les commerces,.....

La Modification N° 6 du PLU actuel, devra d’une part être compatible avec les normes supra-communales ci-avant rappelées et d’autre part intégrer les remarques et/ou demandes des PPA dès lors que celles-ci conditionnent la légalité du PLU modifié. (voir ci-après le dépouillement des remarques des PPA, sous forme de tableau annoté avec les réponses en bleu de la commune).

I.4– Les OBJECTIFS DE LA MODIFICATION N°6

L’objectif de la commune est d’une part d’asseoir un développement urbain conformément à la loi du 13 décembre 2000 (SRU) par l’urbanisation de « dents creuses » en tissu urbain et d’autre part conforter qualitativement l’entrée de ville, afin de mettre en valeur le territoire communal, tout en respectant son identité et celles de ses quartiers.

Densifier les espaces « vides » en milieu urbain, constitue de fait une action favorable au développement durable, puisque on évite ainsi l’étalement urbain et l’artificialisation de nouveaux espaces.

Il y a lieu de rappeler que plusieurs textes législatifs et/ou planificateurs encadrent dorénavant l'urbanisation des « *dents creuses* », dont :

- Loi Solidarité Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000,
- Loi portant Engagement National pour l'Environnement (ENE) du 3 août 2009 et du 12 juillet 2010,
- Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR) du 24 mars 2014,
- Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France, approuvé par décret le 27 décembre 2013. Code de l'urbanisme articles L 151-4, L 111-3 et L 111-4.

Comme dit précédemment, la loi ALUR a introduit de nouvelles dispositions permettant de densifier en urbanisant les « espaces libres ». Ces espaces dits *dents creuses*, sont constitués par des espaces non construits entourés de parcelles bâties. Il s'agit de parcelle(s) pouvant résulter d'une ancienne zone agricole, ou bien d'une unique parcelle restée vierge de constructions, de la démolition d'un édifice, ou encore d'un terrain vague.

La typologie du bâtiment susceptible d'y être construit, son implantation, ainsi que le taille du terrain, respectent ils les trames et formes urbaines existantes dans le quartier ou le secteur.

Il y a lieu de rappeler que la loi ALUR a renforcé le principe de densification, afin de :

- ***contenir l'étalement urbain,***
- ***de favoriser le développement urbain maîtrisé,***
- ***la restructuration des espaces urbanisés,***
- ***la revitalisation des centres urbains et ruraux et de lutter contre la régression des espaces agricoles, naturels et forestiers.***

Au regard du SDRIF, la commune de Saint Gratien, fait partie de ***l'agglomération centrale qui comprend 414 communes de l'Ile-de-France***) et de ce fait partie des grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural.

Les documents d'urbanisme des communes de la région Ile-de-France doivent être compatibles avec le SDRIF et au regard de ses orientations réglementaires (fascicule 3) il y a lieu de :

- ***favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants en exploitant des friches et des enclaves urbaines ;***
- ***gérer la densification et l'extension urbaine en coordination avec la gestion des déchets et des rejets, les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie).***

Le contenu et la justification des modifications et/ou adaptations prévues dans la procédure de modification sont exposés de manière détaillée dans le rapport de présentation du dossier mis à l'enquête publique et portent notamment sur les points suivants:

1. *modifier l'OAP (Orientation d'Aménagement et Programmation) boulevard Pasteur afin d'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 ;*
 - *renforcer le tampon paysager en limites latérales de l'ilot.*
2. *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.*
3. *réaliser certains ajustements du corps du règlement, instaurer des règles spécifiques pour le traitement esthétique des antennes relais, renforcer les prescriptions visant à améliorer l'intégration des panneaux photovoltaïques sur les toitures.*
4. *La prise en compte du PAC du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer*

La Modification N° 6 comportant les points ci-dessus cités, **impactera le PLU actuel notamment dans les documents suivants :**

- **Rapport de présentation,**
- **l'OAP Boulevard Pasteur,**
- **le Règlement,**
- **le Document graphique et**
- **les Annexes.**

Les modifications et/ou rajouts dans ces 5 documents seront décrites ci-après avec une *écriture bleue*. Le texte laissé en rouge est destiné à être supprimé, est laissé pour une meilleure compréhension de la modification opérée.

1° - Le Rapport de Présentation /2è Partie du PLU, (le texte en bleu dans le corpus même du document représente les modifications et/ou les rajouts). La commune de Saint Gratien souhaite par cette modification enrichit

Afin d'intégrer le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer (SAGE) ayant été approuvé par arrêté du 28 janvier 2020. Cet outil de planification est destiné à instaurer une gestion équilibrée et durable de l'eau à l'échelle d'un territoire. Il vise à satisfaire les besoins en eau de tous, sans porter atteinte à la ressource en eau, ni aux milieux aquatiques.

1. Il y a lieu de mettre à jour le rapport de présentation n°2 au Chapitre 1er : **LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR le PADD pour :**
 - *Pour prendre en compte le SAGE* approuvé en sa qualité de document supra communal.
 - *Renforcer la protection des zones humides.*
2. Il y a lieu de mettre à jour le point 3.1.3. *Présentation réglementaire du PLU /*paragraphe 3.1.3.1. *Les dispositions écrites du PLU /* enrichissement de l'article 13 (*Introduction d'une surface drainante*), afin de;
 - *Enrichir les articles 13* afin de favoriser la perméabilité des sols.

- *Recommander pour les nouvelles constructions / extensions la perméabilisation des espaces libres* (accès véhicules, cheminement piéton terrasse et aménagement extérieures (...)).
- *Obliger la plantation d'arbres et arbustes endogènes et interdire la plantation d'espèces exotiques envahissantes* (annexes 12 et 13 du règlement du PLU).
- *Annexer* au titre Annexes de son PLU *3 nouvelles cartes*
 - *La carte du SAGE* « carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides » au 6.5.4.
 - *La carte des cours d'eau du val d'Oise* millésime 2017 au 6.5.5.
 - *La carte des cours d'eau historiques* au 6.5.5.

Chapitre 1- *Les choix retenus pour établir le PADD* : les modifications et/ou rajouts figurent en *texte bleu* dans le corpus même du PADD du PLU approuvé en 2013... aux chapitres 6° et 7°.

- Chapitre 6° : ***La protection des milieux naturels et des paysages***, (les modifications et/ou les rajouts sont insérés en *texte en bleu*)...
 - La préservation de la qualité de l'air, de l'eau, du sol et du sous-sol, *des zones humides, la gestion des eaux de pluie à la parcelle*, des ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts *en interdisant la plantation des plantes exotiques envahissantes et en autorisant celles endogènes dans la Région Ile de France* ainsi que la création, la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques ;
- Chapitre 7° : ***La lutte contre le changement climatique*** et l'adaptation à ce changement, la réduction des émissions de gaz à effet de serre, l'économie des ressources fossiles, la maîtrise de l'énergie et la production énergétique à partir de sources renouvelables.

Afin d'opérer la mise en compatibilité du PLU, dont l'approbation date du 28 mars 2013, la ville de Saint Gratien via la modification n°6, s'engage à mettre en compatibilité son PLU au travers d'un plan d'action de compatibilité.

La présente modification inscrit d'ores et déjà de nouvelles prescriptions au règlement et enrichit ses annexes du règlement et du PLU.

Pour rappel, en application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme), le PLU être compatible avec les normes supra-communales, à savoir :







- 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 Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency approuvé du 16 décembre 2015 ;
- la révision du Plan de Déplacements Urbains de la Région Ile-de-France (PDUIF) approuvée le 19 juin 2014 par le Conseil régional d'Ile-de-France.
- *le Schéma d'Aménagement et de Gestion des Eaux (SAGE) Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé par arrêté préfectoral le 28 janvier 2020.*

- MODIFICATION du point 3.1.3. / *Présentation réglementaire du PLU 3.1.3.1. / Les Dispositions écrites du PLU – Enrichissement de l’art. 13 (introduction d’une surface) Page 40 (les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l’article...)*
 - 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.
 - *Il est recommandé pour les nouvelles constructions et extensions la perméabilisation des espaces libres (accès véhicules, cheminement piéton terrasse et aménagement extérieures ...). Ainsi que pour les espace libres, la plantation d’arbres et arbustes endogènes (annexe 13 du règlement du PLU), en interdisant la plantation d’espèces exotiques envahissantes (annexe 12 du règlement du PLU).*

2° - L’OAP Boulevard Pasteur : PIECE n° 3 au PLU EN VIGUEUR

Les ajustements (*en bleu dans le corpus même de l’article...*), proposés par la modification, objet de la présente enquête, viseront à une meilleure intégration urbaine et qualitative du programme de logements à venir dans son environnement proche.








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 vill



Projet Actuel

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



Proposition de Modification

- **Objectif :**
 - Améliorer l'insertion urbaine et paysagère du programme de travaux à venir pour une qualité d'habitat dans son environnement mieux adaptée.
- **Principes :**
 - 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'îlot 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 ;
 - de manière à préserver le cadre de vie des riverains, des tampons paysagers sont imposés en limite du secteur de l'orientation et *à l'angle du Boulevard Pasteur et de la rue des Lionnettes, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C ;*
 - Renforcer le tampon paysager en limites latérales de l'îlot.
 - Renforcer la légende des hauteurs au document graphique (pièce n°5) à la modification proposée.
 - Corriger l'erreur de superficie du périmètre *8 364 m² au lieu* 7 700 m²

3° - le Règlement

Le texte bleu dans le corpus même des articles, correspond aux modifications et/ou rajouts.

Le règlement sera modifié et complété (*texte en bleu dans le corpus même de l'article...*), afin d'améliorer la compréhension de certains articles :

- *article 1 de la zone UG : en complétant l'article afin d'y interdire la construction ou l'extension d'équipements d'intérêts collectifs car ils ne sont autorisés qu'en secteur ULa. ...*

TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL INTERDITS :

- Les constructions et les groupements de constructions à usage d'activités industrielles et artisanales ;
 - *La construction ou l'extension d'équipements d'intérêts collectifs.*
- *article 2: en zone UG, en améliorant la compréhension de la règle des extensions situées au-delà de la bande des 25 mètres.*

TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES

- L'Extension des constructions existantes à usage d'habitation *déjà situées entièrement ou partiellement au-delà de la bande des 25m ; 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.
- *L'emprise au sol des annexes (remises, garages...) et des piscines ne sera pas prise en compte pour le calcul de l'emprise au sol existante.*

▪ **Zonage UA, UB, UG, UI, UL, UPM1, UPM5, et N :**

Conformément au SAGE, en renforçant la règle de protection de la nappe thermique au titre du « Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains » (UPM2, 3 et 4 étant réalisées).

MODIFICATION DE L'ARTICLE 2 ... « TYPES D'OCCUPATION ET D'UTILISATION DU SOL SOUMIS A CONTRAINTES PARTICULIERES » ... (les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...)

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. *(Les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...)* :

▪ ***Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits :***

- *Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;*
- *Tout projet de géothermie ;*
- *Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 mètres de profondeur*
- *Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;*
- *Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;*
- *Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.*

▪ ***Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions :***

- *Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;*
- *Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT95 ;*
- *Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les*

différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des 33 matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

- **Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :**
 - *Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 m de profondeur ;*
 - *Tout projet de géothermie ;*
 - *Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ; -Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;*
 - *Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.*

- **Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :**
 - *Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;*
 - *Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydro-thermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;*
 - *Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.*

- **Au sein de la zone 3 doivent être interdits :**
 - *Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 m de profondeur ;*
 - *Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;*
 - *Tout projet de géothermie ;*
 - *Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, 34 les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.*

- **Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :**
 - *Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;*
 - *Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.*
- **Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermique, doivent être auto-risés sous conditions :**
 - *Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;*
 - *Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.*
- **Zonage UG, UL et N :** *en renforçant la protection des zones humides déjà existante, confortée par la carte de zones humides inscrite au PLU en annexe n°6.5.3. (les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corps même de l'article...) :*
- **Protection des zones humides**
 - *Préalablement à tout projet se situant au sein d'une enveloppe de probabilité de présence fortes et moyennes de zone humide identifiée sur la carte en annexe du PLU, le pétitionnaire devra vérifier le caractère humide des parcelles ou partie de parcelles concernées en menant un inventaire terrain (botanique et pédologique).*
 - *En cas d'identification d'une zone humide, toute construction et toutes activités qui nuiraient à la préservation du caractère humide de la zone humide et notamment les affouillements, remblais, exhaussements des sols, dépôts de matériaux, assèchements ou mises en eau, temporaires ou permanents, à l'exception des travaux visant à restaurer ou entretenir la zone humide sont interdits. La carte de probabilité de présence des zones humides figure à l'annexe n °6.5.4 du PLU.*

- article 4 en zone UA, UB, UBZ, UG, UI, UL, UMP1 et N : conformément au SAGE, la Ville de Saint Gratien inscrit le renforcement de ses règles sur la gestion des eaux de pluie à la parcelle en recommandant le traitement des eaux pluviales à la parcelle. (les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...) :
 - ✓ **Eaux pluviales**
 - Les aménagements réalisés ... *Ainsi, toute construction ou extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.*
 - 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 *mises en œuvre sur la parcelle.*
 - *Des dispositifs tels que des puits, des noues, bassins, récupérateurs d'eau, fossés drainants, réutilisation des eaux pour l'arrosage ... devront être prévus lors de toute opération neuve.*

- article. 4 en zone N ... (les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...) :
 - ✓ **Eaux pluviales**
 - Les aménagements réalisés ... (en particulier respect du débit de fuite maximal).
 - *Tout aménagement et extension ne devront pas aggraver la situation existante relative au ruissellement des eaux pluviales à la source au minimum pour les pluies courantes.*
 - 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 *mises en œuvre* (noues, chaussées réservoirs, fossés drainants, bassins, réutili-sation des eaux pour l'arrosage, ...).

- article 7 des zones UA et UG : en réglementant la réalisation de bassins de piscine en son absence et au vue du nombre croissant des demandes d'instructions. (les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...)

IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX LIMITES SEPARATIVES DU TERRAIN

- ✓ **Terrasses et balcons ...**
- ✓ **Piscines :**
 - *Les piscines enterrées (c'est-à-dire dont la plage ne dépasse pas le niveau du terrain naturel) ainsi que les piscines dites « hors sols » ou partiellement « hors sol » doivent respecter une marge de recul d'au moins 2.50 mètres au minimum au droit des limites séparatives. Toute demande d'installation doit être dotée d'une notice des-criptive des eaux de sortie de bassin conformément à la réglementation de la CAPV (Communauté d'Agglomération Plaine Vallée).*

- article 11 des zones UA et UG : Clôtures (les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...)
 - ✓ **Clôtures** - en bordure de rue :

- zone UA (les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...) :
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. *Les parties maçonnées pourront alors dépasser 70 cm de hauteur pour intégrer et éventuellement masquer ces coffrets.*
 - Le portail de l'accès véhicule au terrain ne peut dépasser 3 mètres de largeur, *excepté dans les voies où le stationnement longitudinal sur voirie est interdit, dans ce cas la largeur pourra être portée à 4 mètres maximum.*

- zone. UG
 - 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
 - *Les parties maçonnées pourront alors dépasser 70 cm de hauteur pour intégrer et éventuellement masquer ces coffrets.*
 - Le portail de l'accès véhicule au terrain ne peut dépasser 3 mètres de largeur, *excepté dans les voies où le stationnement est interdit, dans ce cas la largeur pourra être portée à 4 mètres maximum.*

- article 11 de la zone UI: en supprimant l'interdiction des toitures métalliques en UI s'agissant d'activités industrielles (les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...)
 - ✓ **Toitures** :

Sont interdits :

 - Les couvertures en matériaux ondulés, les bardages métalliques et fibrociment, les bardeaux asphaltés ainsi que les matériaux d'étanchéité brut.
 - *Les toitures terrasses végétalisées seront à privilégier*
 - *Sont interdites* les couvertures en matériaux ondulés non teintés et en fibrociment non teintés. sont interdits.

- article 11 de la zone UA ET UG et par extension en toutes zones règlementées. (les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...)

- ✓ **Panneaux solaires :**
 - *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.
 - **Et dans tous les cas :**
 - *Les capteurs solaires seront de la même teinte que celle de la toiture, y compris les supports et cadres visibles. Sur les toitures à pente, ils seront implantés sans saillie par rapport à la couverture et le plus près possible de la ligne d'égout. Sur les toitures terrasses, ils seront intégrés de façon à ne pas être visibles du domaine public, ou seront conçus comme des éléments d'architecture à part entière.*
- article 13 « Espaces libres » - zone UA, UB, UG, UBZ, UI et UPM1 : en réorganisation (réécriture) du texte afin de bien expliciter la règle de 1 arbre de haute tige par 100m² + En confortant les objectifs du SAGE de perméabilisation des sols en zone UA et UG. *(les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...)*
 - ✓ **Dispositions générales**
 - Les projets de construction devront être étudiés dans le sens de la conservation des plantations existantes. *Pour préserver la perméabilisation des sols, l'utilisation de matériaux drainants sera privilégiée lors de nouvelles constructions et/ou extensions pour l'aménagement des espaces libres tels que les accès véhicules, cheminement piéton terrasse (...) et aménagement extérieures, places de stationnement à l'intérieur de la propriété.*
 - *Au moins 1 arbre de haute tige sera planté par 100 m² d'espace non construit et non occupé par les parcs de stationnement et voies privées.*
 - *Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.*
 - *Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement. Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.*
- Zonage UA, UG, UL, UMP1, UPM5 et N : en interdisant les plantes exotiques envahissantes et en autorisant les espèces endogènes à planter dont les listes figureront à 2 annexes
- article 15 pour toutes les zones règlementées : en instaurant une réglementation pour les organes techniques de type « pompe à chaleur » pour le chauffage des habitations en limites séparatives. *(les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...)*
 - *En limites séparatives, les organes techniques de type pompe à chaleur (...) pour le chauffage des habitations devront respecter un retrait de 2.50 m minimum*

- article 16 pour toutes les zones réglementées: en encadrant l'installation des antennes relais sur le territoire communal afin d'éviter leur démultiplication et leur étalement en visant une meilleure intégration dans le paysage. (les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...)
 - Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).
 - Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier. Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques.

- zonage de plan masse UPM5 : en adaptant le corps de règlement et son plan masse en vue de la création de l'emprise nécessaire -liée à la technicité du programme- pour la réalisation de l'ouvrage de désenfumage du Parking d'Intérêt Régional (P. I .R.) mitoyen, notamment.

- article UPM5- 2... Utilisation du sol soumis à contraintes particulières(les modifications et/ou rajouts figurent en bleu dans le corpus même de l'article...)
 - ✓ **5- Gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains** : (les prescriptions en rouge disparaissent pour être remplacées par celles en bleu)
 - A l'intérieur des zones légendées « 1 », « 2 » et « 3 » (cf. plan joint en annexe 6.5.1. du PLU) : tous travaux susceptibles de dépasser 10 m de profondeur et/ou soumis à permis de construire ainsi que tous travaux en fouille ou forage de 2 m 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) : aspect géo-technique et de l'ARS (Agence Régionale de Santé) : aspect pollution.

Les prescriptions en rouge dans le corpus même des articles, seront remplacées par les modifications et/ou rajouts en bleu, insérées dans l'article même...

- **Au sein de la zone 1 qui présente une très forte vulnérabilité, doivent être interdits** :
 - Toute modification des écoulements et de la qualité de l'eau (pompages, rejets des eaux pluviales par puisard) ;
 - Tout projet de géothermie ;
 - Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 m de profondeur ;
 - Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;
 - Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;

- *Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.*
- **Au sein de la zone 1, doivent être autorisés sous conditions : -**
 - *Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ; -*
 - *Tous travaux de fouille ou forage de plus de 2 m de profondeur soumis au non à autorisation d'urbanisme sous condition d'un accord préalable des services de la ville d'Enghien, de la DRIEE, de l'ARS et de la DDT ;*
 - *Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.*
- **Au sein de la zone 2 qui correspond à l'amont hydrographique de la nappe doivent être interdits :**
 - *Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 m de profondeur -Tout projet de géothermie ;*
 - *Toute opération de dépollution non accompagnée par un hydrogéologue ;*
 - *Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;*
 - *Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen, sont autorisés.*
- **Au sein de la zone 2, doivent être autorisés sous conditions :**
 - *Toute action de dépollution des sols sous réserve de mesures de suivi de l'opération par un hydrogéologue ;*
 - *Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;*
 - *Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les*

règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.

▪ **Au sein de la zone 3 doivent être interdits :**

- *Tous travaux dont la profondeur est susceptible de dépasser 10 m de profondeur ;*
- *Toute infiltration artificielle des eaux de pluie par un système de puisard. Seule l'infiltration naturelle lente, au travers des sols en place est à favoriser ;*
- *Tout projet de géothermie ;*
- *Tout sondage destructif traversant potentiellement la formation du sable de Monceau. Seuls, les sondages carottés permettant de déterminer ou non la présence de tourbes situées à l'interface de la base des sables de Monceaux et le toit des calcaires de saint Ouen sont autorisés.*

▪ **Au sein de la zone 3, doivent être autorisés sous conditions :**

- *Tous travaux susceptibles de s'ancrer dans le toit des calcaires de Saint Ouen (ou dans les formations superficielles les couvrants) et/ou dans les sables de Beauchamp (ou toute formation marneuse ou argileuse située au-dessus des calcaires de Saint Ouen), sous réserve de la réalisation d'une étude d'impact sur la nappe hydro-thermale, de l'avis préalable d'un hydrogéologue et de l'avis de la ville d'Enghien les bains ;*
- *Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.*

▪ **Au-delà de la zone 3 pour le bassin d'alimentation de la nappe thermique, doivent être autorisés sous conditions :**

- *Les travaux susceptibles d'atteindre le toit de la nappe dite de Saint-Ouen (exemple : fouilles, sondages, projets d'aménagement et de construction,...), sous réserve de la réalisation au préalable d'une étude d'impact sur la nappe hydrothermale réalisée par un hydrogéologue compétent ;*
- *Les ouvrages souterrains traversant différentes nappes doivent être sélectifs (ne capter qu'une seule nappe d'eau à la fois) afin de ne pas mettre durablement en relations les différentes masses d'eau. Ils doivent être conçus dans les règles de l'art et comporter des dispositifs de protection vis-à-vis des eaux de surface. Ils doivent être rebouchés dans les règles de l'art avec des matériaux propres non issus du cutting de forage, et surmonté d'un bouchon cimenté.*

- ARTICLE UPM5- 6... *IMPLANTATION DES CONSTRUCTIONS PAR RAPPORT AUX VOIES ET EMPRISES PUBLIQUES ... (les modifications et/ou rajouts, sont insérées dans le corpus même de l'article...)*
 - Les constructions doivent respecter la limite d'emprise constructible inscrite au document graphique.
 - *Les constructions doivent respecter les indications inscrites au document graphique. En l'absence d'indications, les constructions peuvent s'implanter à l'alignement ou en retrait d'au moins 1 mètre.*

- ARTICLE UPM5- 9... */EMPRISE AU SOL (les modifications et/ou rajouts, sont insérées dans le corpus même de l'article...)*
 - Les constructions seront implantées dans les emprises constructibles définies au document graphique.
 - *Cette règle ne s'applique pas aux balcons.*

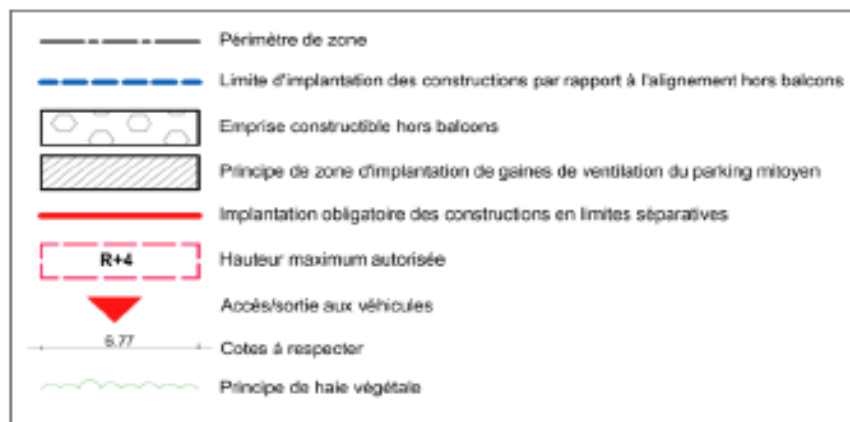
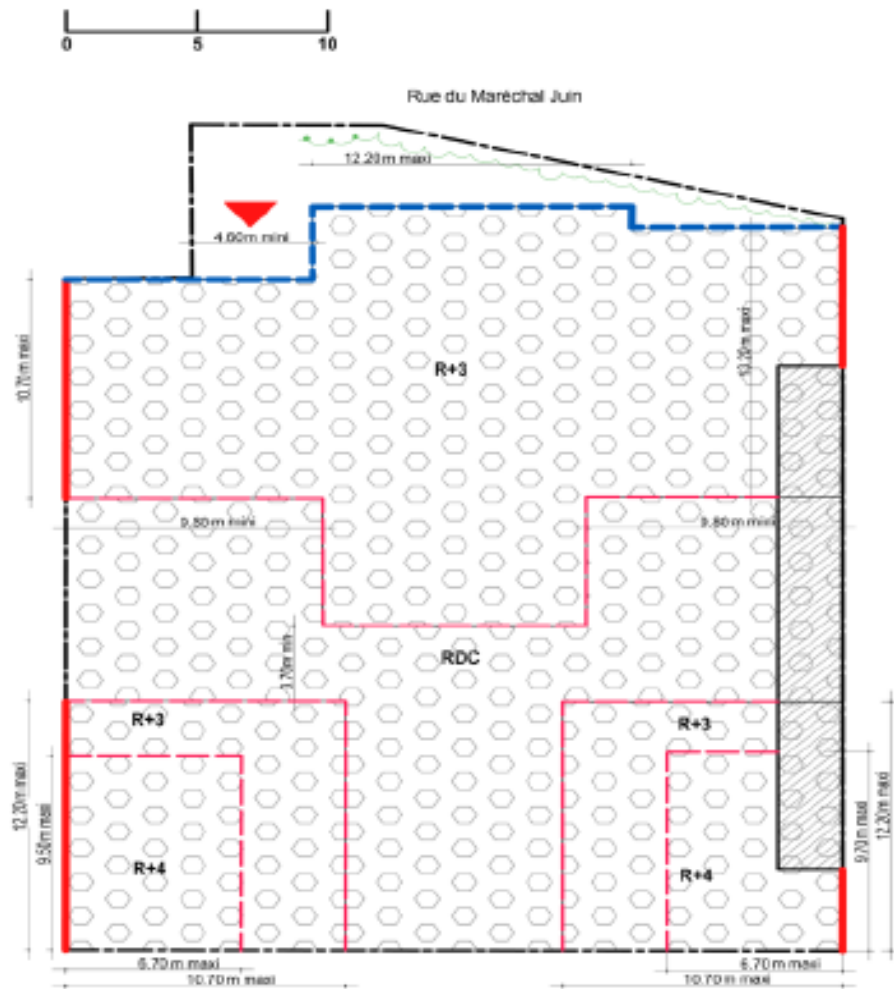
- ARTICLE UPM5-10... */HAUTEUR DES CONSTRUCTIONS (Voir définitions en annexe)...(les modifications et/ou rajouts, sont insérées dans le corpus même de l'article...)*
 - La hauteur de constructions, mesurée à partir du sol naturel, est limitée au nombre de niveaux indiqués au document graphique.
 - ✓ **Exceptions :**
Ne sont pas soumis à ces règles, les équipements liés aux gaines de ventilation du parking, les équipements publics liés à la voirie et aux réseaux divers lorsque des nécessités techniques d'utilisation le justifient.

- ARTICLE UPM5- 11... *ASPECT EXTERIEUR)...(les modifications et/ou rajouts, sont insérées dans le corpus même de l'article...)*
 - ✓ **Clôtures - en bordure de rue**
 - 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 murs pourront dépasser **70 cm de haut** pour *intégrer et* masquer éventuellement ces coffrets.

- ARTICLE UPM5- 13... */ESPACES LIBRES)...(les modifications et/ou rajouts, sont insérées dans le corpus même de l'article... les prescriptions en rouge disparaissent)*
 - ✓ **Dispositions générales**
 - Les parties du terrain, non construites doivent être plantées. **à raison d'au moins un arbre de haute tige par 250 m² d'espace non construit.**
 - **10% de la superficie totale du terrain devra être traitée d'une manière végétale.**
 - **Toutes parties de terrasse en superstructures traitées de manière végétale pourront être comprises dans cette superficie.**

- Les jardins sur sous-sol ou dalle seront traités avec un minimum de 50 cm de terre végétale.
- *La dalle du rez-de-chaussée sera végétalisée. Les parties plantées seront traitées avec un minimum de 50 cm de terre végétale. Sont interdites les plantations d'espèces exotiques envahissantes dont la liste figure en annexe n°12 du règlement.*
- *Ne sont autorisés que les arbres endogènes dont la liste figure en annexe n° 13 du règlement. Ne seront donc, autorisés que les arbustes figurant à cette même liste.*
- *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.*
- UPM5-15... *PERFORMANCES ENERGETIQUES ET ENVIRONNEMENTALES)...(les modifications et/ou rajouts, sont insérées dans le corpus même de l'article...*
 - 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.
 - *Les organes techniques de type pompe à chaleur pour le chauffage des habitations devront être à 2.50 m minimum des limites séparatives.*
- UPM5-16... *INFRASTRUCTURES ET RESEAUX DE COMMUNICATIONS ELECTRONIQUES...)...(les modifications et/ou rajouts, sont insérées dans le corpus même de l'article...*
 - Toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).
 - *Concernant les opérateurs des antennes relais : ils ne pourront construire un nouveau pylône qu'en dernier recours et ils devront rapporter un compte rendu technique justifiant de l'impossibilité de se raccorder sur un site existant dans un périmètre de 200 m au préalable à la demande d'instruction de leur dossier.*
 - *Les opérateurs devront tenir compte de l'intégration paysagère dans le choix de l'emplacement des nouveaux pylônes en présentant un volet esthétique afin de limiter les nuisances esthétiques afin de ne pas faire subir un trouble anormal du voisinage. Les pieds et abords des nouveaux pylônes sont aménagés dans l'objectif de réduire leur perception visuelle.*

PROPOSITION de Modification du Plan Masse IUPM5



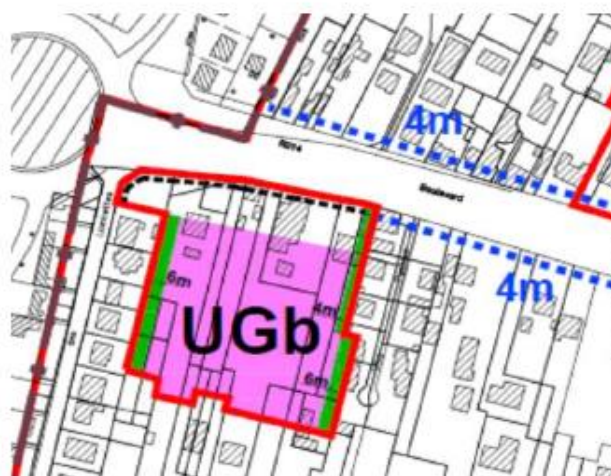
- ANNEXES du règlement - les compléter et enrichir:
 - *En complétant l'annexe 2 sur les normes de stationnement.*
 - *En instaurant un annexe n° 12 « liste hiérarchisée des plantes exotiques envahis-santes » (Annexe N° ... du Rapport) ; à finaliser*
 - *En instaurant un annexe n° 13 « Liste – non exhaustive- des espèces endogènes à planter ». (Annexe N° ...du Rapport) ...à finaliser*

4°. Le document graphique :

Intégration la modification graphique sur l'OAP « Pasteur »

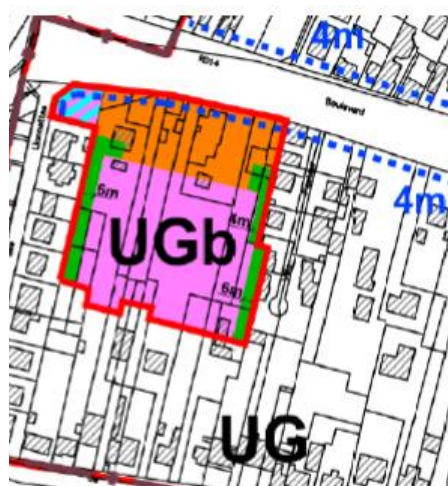
Zoom Plan de zonage du document graphique

actuel



Zoom de la proposition de Modification :

Pièce N° 5 du PLU



légende sur le document graphique n°5 proposée en modification:

- Secteurs où la hauteur des constructions est limitée à R+1+C/R+1+A
- Secteurs où la hauteur des constructions est limitée à R+1+C
- Secteur préférentiel de petits collectifs (hauteur limitée à R+2+C / R+2+A)
- Espaces verts - Plantations à réaliser (cf. article UG13)

Légende sur le document graphique n°5 actuel:

- Secteurs où la hauteur des constructions est limitée à R+1+C/R+1+A
- Espaces verts - Plantations à réaliser (cf. article UG13)

5° - Les annexes :

Et insérant le dernier Règlement Local de Publicité approuvé à l'annexe dédiée.

En annexant 3 nouvelles annexes supplémentaires:

- 1/ La carte des cours d'eau du val d'Oise millésime 2017 au n° 6.5.5.
- 2/ La « carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides » au n° 6.5.4.
- 3/ La carte des cours d'eau historiques au n°6.5.6.

Annexe 6.5.5 - COURS d'Eau du Val d'Oise millésime 2017



Annexe 6.5.4



Carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides





Annexe 6.5.6 - COURS d'Eau historiques



Carte des cours d'eau historiques
 (Étude d'identification des zones humides du territoire du SAGE CEVM – 2018)

I.6 – Composition du Dossier mis à l'Enquête Publique : Liste des pièces du dossier

PIECE N° 0 - La délibération du Conseil municipal du 19 novembre 2020 (2 pages)

PIECE N° 1 - La notice explicative (3pages)

- I/ PRESENTATION DES DERNIERES EVOLUTIONS DU PLU DE SAINT GRATIEN
- II/ CHOIX DE LA PROCEDURE DE MODIFICATION DE PLU.
- III/ LE CONTENU DU PRESENT DOSSIER DE MODIFICATION

PIECE N° 2 - Le rapport de présentation - additif 3. (10 pages)

- 1 - OBJETS ET MOTIFS DE LA MODIFICATION
 - 1.1. Prendre en compte le porter à connaissance du SAGE /Croult-Enghien-Vielle Mer approuvé
 - 1.2. Modifier la pièce n°3 l'OAP du boulevard Pasteur
 - 1.3. Modifier-compléter-améliorer la compréhension de certains articles de son règlement.
 - 1.4. sans objet
 - 1.5. Modifier le document graphique (Pièce n°5 du PLU)
 - 1.6. Compléter et enrichir les annexes du PLU: *3 annexes supplémentaires*
 - La « carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides » /n°6.5.4.
 - La carte des cours d'eau du val d'Oise millésime 2017 /n°6.5.5.
 - La carte des cours d'eau historiques /n°6.5.6.
- 2- MODIFICATIONS APORTEES SUR LE RAPPORT DE PRESENTATION /partie N°2 (5 pages)
 - 1. Mise à jour le rapport de présentation n°2 au Chapitre 1er LES CHOIX RETENUS ... le PADD ;
 - 2. Mise à jour le point 3.1.3. Présentation réglementaire du PLU /3.1.3.1. Les dispositions écrites du PLU / Enrichissement de l'article 13

PIECE N°3 – L'OAP (6 pages)

Pièce N°4 - LE PROJET DE MODIFICATION DU REGLEMENT (44 pages)

- ANNEXE 12 – Liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes (4 pages)
- ANNEXE 13 (nouvelle annexe insérée dans le règlement) : Liste non exhaustive des espèces endogènes à planter (2 pages)

Pièce N°5 - Le projet de modification du document graphique (2 pages)

Pièce N°6 - Les annexes du PLU (4 pages) :

- a- Insertion de 3 annexes supplémentaires conformément au SAGE
 - 1. Annexer la carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides au 6.5.4.
 - 2. Annexer la carte des cours d'eau du val d'Oise millésime 2017 au 6.5.5 2.

- 3. Annexer la carte des cours d'eau historiques au 6.5.6 car le tracé des anciens rus permet de conserver la mémoire du « chemin de l'eau », ...
- b- Mise à jour les annexes se substituant l'ancien RLP par le dernier approuvé à son annexe dédiée n° 6.6. (*L'annexe n'a pas été reprise dans le corpus de la présente modification*)

II – ORGANISATION et DEROULEMENT de l'ENQUETE

2.1- Désignation du commissaire enquêteur

Par courrier en date du 28 avril 2021, Monsieur Julien BACHARD, Maire de la commune de Saint Gratien, a saisi le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise pour faire désigner, en application de l'article R.153-8 du code de l'urbanisme, un commissaire enquêteur pour **conduire l'enquête publique portant sur la Modification N° 6 du PLU approuvé**. Cette modification a fait l'objet de la délibération N° DEL-2020-092 en date du 19 novembre 2020.

Par la décision N° E21000023/95 en date du 11 mai 2021 Madame Nathalie MASSIAS, présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise m'a désignée, Dalila DA COSTA ALVES inscrite sur liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2021 (Val d'Oise), pour conduire cette enquête publique.

Conformément aux dispositions de arrêté N°ARR-2021-0575 en date 14 mai 2021, prescrivant l'ouverture de l'Enquête Publique relative à la Modification N°6 du PLU approuvé, j'ai procédé à l'enquête publique, sus citée.

2.2- Modalités d'organisation de l'enquête, réunions et visites

Les modalités de l'enquête ont été fixées en concertation avec Madame DUBUISSON, responsable du service DSTUA de la commune de Saint Gratien et moi-même. Dans un premier temps par échanges téléphoniques et courriels, puis lors d'une réunion en date du 03 juin 2021 dans les locaux techniques de la Mairie.

Les modalités ainsi arrêtées sont stipulées dans arrêté N°ARR-2021-0575 en date 14 mai 2021, prescrivant l'ouverture de **l'Enquête Publique relative à la Modification N°6 du PLU approuvé**, à savoir les dates, le siège de l'enquête, la mise à disposition du dossier, le recueil des observations et les permanences. (*Annexe n°1 - Arrêté d'enquête : Annexe n°2 ; Avis d'enquête annexe*).

L'enquête publique s'est déroulée du **18 juin au 19 juillet 2021 inclus** (32 jours consécutifs), selon les prescriptions de l'arrêté cité précédemment.

▪ 2.2.1- Les réunions et visites

- 1er réunion : 03 juin 14h 00 à la Direction des Services techniques et de l'Urbanisme:

Cette réunion avec Madame DUBUISSON responsable du service urbanisme, fut consacrée à la présentation du projet de la Modification N°6. A cette occasion j'ai fait aussi connaissance des autres membres de l'équipe, notamment Monsieur Pascal BENALDJI, Directeur du STUA.

J'ai pu prendre connaissance du contenu de la modification et en débattre quant au choix de la procédure. De plus j'ai aussi visité les lieux, afin de vérifier qu'ils étaient en adéquation concernant la sécurité du public et de moi-même.

En application de l'article R123-9 du code de l'environnement, cette rencontre était encore destinée à l'élaboration concertée de l'Arrêté d'Ouverture de l'Enquête et de l'Avis d'Enquête. De ce fait, elle a permis de rappeler les textes applicables, de cadrer les modalités pratiques et sanitaires de l'accueil du public en toute sécurité (*mesures barrière anti-COVID 19*), d'arrêter des dates de début et fin de l'enquête, de définir et mettre en place les mesures de publicité légales, à savoir :

- dans les journaux Le Parisien Val d'Oise, l'Eco Régional.
- affichage en Mairie et sur les panneaux Municipaux.
- de mettre en ligne sur le site Internet de la ville, l'Avis d'enquête publique et le dossier de la Modification N° 6 mis à l'enquête.

- 2^e réunion : 03 juin 15h 00 en Mairie:

Cette 2^e réunion ce même jour avec Monsieur Julien BACHARD, maire de Saint Gratien, continuait et complétait la réunion précédemment concernant la modification projetée et les éventuels points de « *crispation* ».

- 1^e visite : 03 juin 16h 00 :

A l'issue de cette 2^e réunion, Madame DUBUISSON m'a fait faire le tour de la commune et tout particulièrement appréhender et visualiser in situ les modifications projetées, notamment les changements opérés par la modification de l'OAP.

2.3- Publicité et information du public

2.3.1- Publicité légale

Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement, un avis au public a été publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département, à savoir :

Annonces légales	1ère parution	2ème parution
ECHO REGIONAL	Mercredi 27 mai 2021	Mercredi 22 juin 2020
GAZETTE Val d'Oise	Mercredi 27 mai 2020	Mercredi 22 juin 2020

En outre, à compter du 18 juin 2021 et pendant toute une durée de 2 mois cet avis a été apposé par voie d'affichage, sur les 16 panneaux administratifs de la Mairie. Ci-après l'implantation de l'affichage :

- Emplacement N° 1- rue de Sannois /angle Allée des Bouleux (vitrine) ;
- Emplacement N° 2- rue des Marais (vitrine) ;
- Emplacement N° 3- rue d'Ermont (vitrine) ;
- Emplacement N° 4- rue du Général Leclerc (au niveau du 6 - vitrine) ;
- Emplacement N° 5- rue Gabriel Péri (vitrine) ;
- Emplacement N° 6- boulevard de la République / angle Gabriel Péri (ciment) ;
- Emplacement N° 7- boulevard de la République (ciment) ;
- Emplacement N° 8- avenue Catinat (école Jules Ferry – vitrine) ;
- Emplacement N° 9- rue Philippe Dardis (ciment) ;
- Emplacement N° 10- rue du Général Leclerc (école Raymond Logeais – vitrine) ;
- Emplacement N° 11- boulevard du Marechal FOCH (niveau du 91 - ciment) ;
- Emplacement N° 12- rue Guynemer (vitrine) ;
- Emplacement N° 13- rue d'Argenteuil (terre aux clercs -vitrine) ;
- Emplacement N° 14- rue Georgette Agutte (vitrine) ;
- Emplacement N° 15- boulevard de la Gare (vitrine) ;
- Emplacement N° 16 – rue Berthie Albrecht (vitrine) ;

J'ai pu constater par moi-même lors des permanences la réalité de cet affichage sur les 16 panneaux administratifs.

Par ailleurs, deux certificats d'affichage, dressés par la police municipale et dont le dernier en date du 09 juillet attestent la réalisation et la pérennité de cet affichage au cours de la durée de l'enquête.

2.4- Modalités de consultation, Permanences

Le siège de l'enquête et les **4 permanences** ont eu lieu aux jours et horaires habituels d'ouverture à la :

Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme,

Allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN,

Durant toute la durée de l'enquête chacun a pu prendre connaissance des pièces du dossier mis à l'enquête publique, concernant la Modification N° 6 du PLU, aux jours et heures d'ouverture de la DSTUA (hors jours fériés), à savoir du lundi au vendredi de 08H45 à 12H30 et de 13H30 à 17H00, où un poste informatique était mis à disposition du public.

Afin de recevoir les observations écrites ou orales du public j'ai pu assurer **quatre permanences**, les jours suivants :

- **vendredi 18 juin de 14H 00 à 17H 00.**
- **samedi 26 juin de 9H00 à 12H00**
- **mercredi 07 juillet de 16H 00 à 19H 00 (nocturne)**
- **lundi 19 juillet de 14H 00 à 17H 00**

Par ailleurs, le dossier de modification du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ont été déposés;

- ✓ sur le site internet de la ville de SAINT GRATIEN (www.ville-saintgratien.fr) rubrique cadre de vie/développement durable- pages urbanisme-page Plan Local d'Urbanisme PLU.
- ✓ sur le registre dématérialisé :
<http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

Outre les éventuelles observations, propositions et contre-propositions, déposées sur le registre d'enquête papier à la DSTUA, il était possible de participer à cette enquête :

- par voie postale à la Mairie, à l'adresse suivante:
Madame Dalila DA COSTA ALVES, commissaire enquêteur,
Mairie de SAINT GRATIEN, Hôtel de ville -
1 Place Gambetta - CS 30021 - 95211 SAINT GRATIEN
- par courrier électronique à l'adresse suivante :
modification-plu-saint-gratien@enquetepublique.net
- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
<http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

Il convient de noter qu'**aucun dysfonctionnement, ni incident, n'ont été relevés lors de l'enquête publique en général et des 4 permanences en particulier**. Celle-ci s'est déroulée dans des conditions adéquates à cet exercice, permettant une participation effective et en toute sécurité du public.

En effet, dans le cadre de la crise sanitaire de l'épidémie Covid-19, la commune de Saint Gratien a respecté le protocole sanitaire et mis en œuvre les mesures des gestes barrières, afin d'assurer la protection des administrés et de moi-même.

Les quatre permanences ce sont déroulées dans un bureau vaste et aéré, et aucun incident n'est à signaler.

Par ailleurs, il est encore à signaler qu'aucune demande écrite et/ou orale de prolongation de l'enquête n'a été formulée.

2.5- Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers

L'enquête publique s'est **terminée comme prévu, le lundi 19 juillet 2021 à 17h00**. Le Registre dématérialisé fut clos, ainsi que le registre d'enquête papier. Ce dernier fut signé par moi-même à l'issue de cette dernière permanence, qui terminait aussi l'enquête publique arrivée à son terme.

Le registre d'enquête papier le dossier mis à l'enquête, ainsi que l'ensemble des documents, ont été récupérés et emmenés par moi-même

A l'expiration du délai de l'enquête, conformément aux textes applicables en la matière, le commissaire enquêteur rencontra sous huitaine Monsieur le Maire de SAINT GRATIEN, afin de lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Vu la période estivale et les contraintes y afférentes, cette rencontre eut lieu par visio-conférence le lundi 26 juillet 2021 à 10h00. La commune disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, soit le 19 août 2021, le commissaire enquêteur transmettra à :

- Monsieur le Maire de SAINT GRATIEN le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées ;
- Une copie du rapport et des conclusions à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

III – DEPOUILLEMENT des observations du public et ANALYSE CROISEE avec les réponses de la Commune et remarques du Commissaire enquêteur

L'article R.123-18 du Code de l'environnement, entré en vigueur le 1er juin 2012, a généralisé le PV de synthèse, en l'étendant à l'ensemble des «enquêtes environnementales».

A l'expiration du délai de l'enquête, conformément aux textes applicables en la matière, j'ai rencontré sous huitaine Monsieur le Maire de Saint Gratien, afin de lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse (*Annexe 6*).

Vu la période estivale et les contraintes y afférentes, cette rencontre eut lieu par visio-conférence le lundi 26 juillet 2021 à 10h00. La commune disposa d'un délai de quinze jours pour produire un mémoire en réponse.

III.1- Synthèse des contributions

Le dépouillement des observations du public permet de comptabiliser :

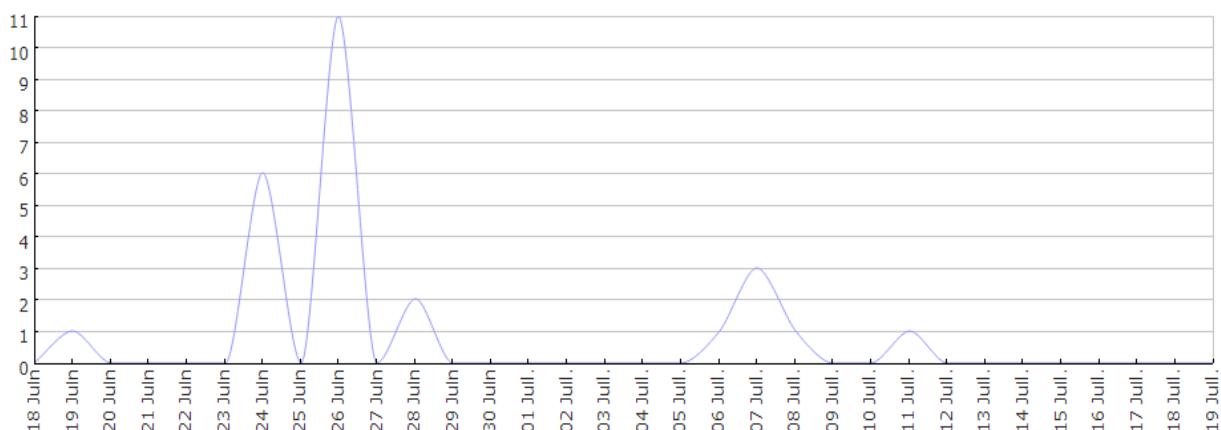
- **9 contributions par voie électronique**, dont ; 2 sur formulaire et 7 par @mail

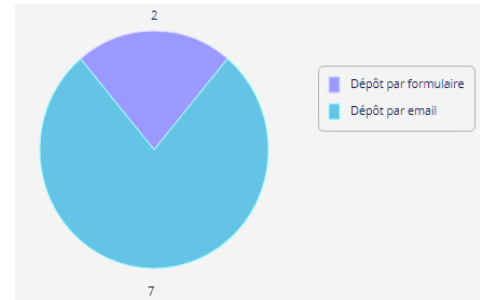
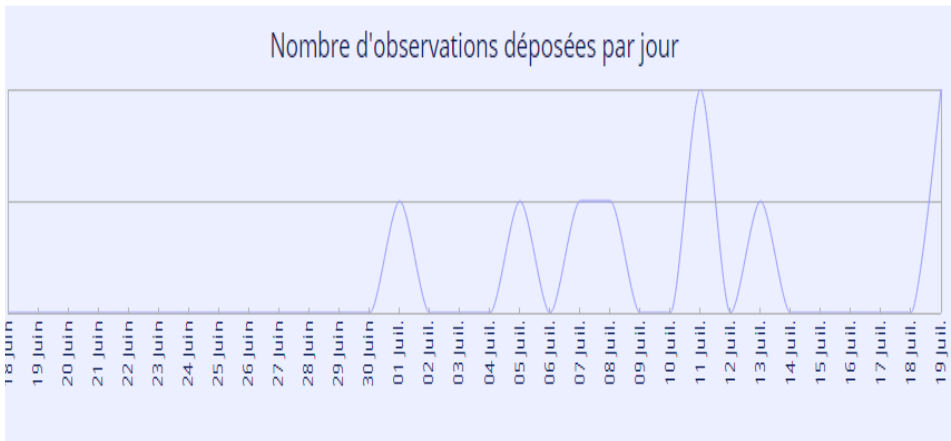
Les contributions électroniques ont été globalement reprises et étayées par des écrits versés au Registre papier.

- **17 contributions sur le registre papier, produites par 13 personnes**, à savoir :
 - une personne a versé 3 contributions
 - deux personnes ont versé chacune 2 contributions

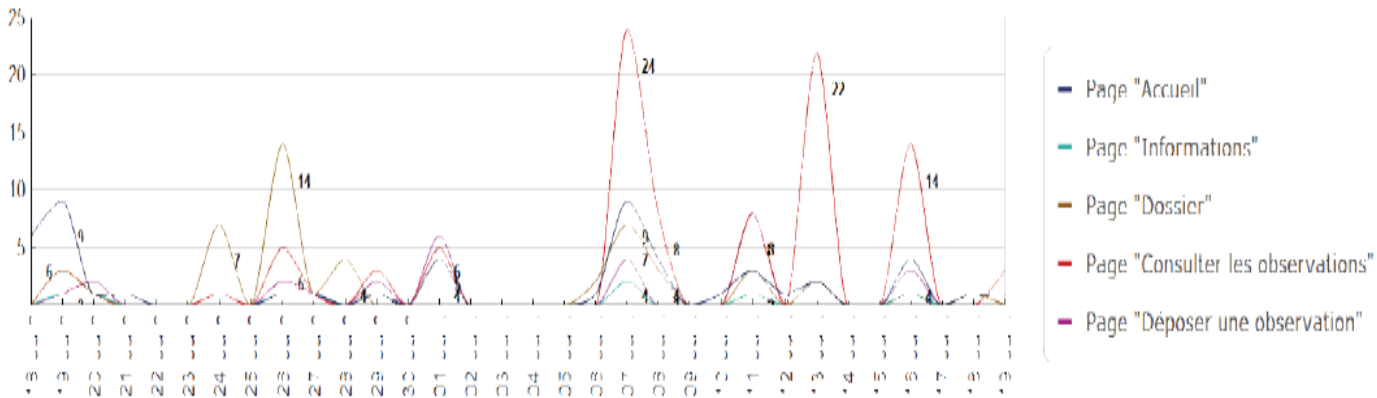
Les observations totalisent 26 contributions (écrits + photos) et environ 90 pages (texte et photos).

Répartition de la consultation des dossiers sur la durée de l'enquête



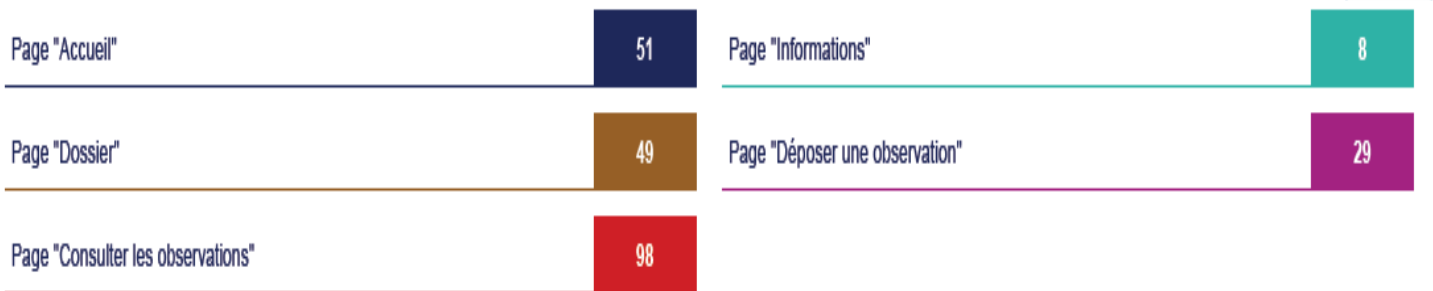


Statistiques



➔ Statistiques de visualisation

Répartition de la consultation des pages sur la durée de l'enquête



Les personnes ayant participé à l'enquête **non pas appréhendé l'ensemble des points objet de la Modification N°6 de la même façon**. En effet, très peu ont évoqué :

- le point N° 2 : modifier **la zone UPM 5...**
- le point N°3 : **réaliser certains ajustements..., instaurer des règles spécifiques... au règlement**
- le point N° 4 : **La prise en compte du PAC du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer...**

Ce sont ces points et ces thématiques, qui me semble-t-il, généreront à terme le plus de contraintes et qui font l'objet de nouvelles règles. A part 2 personnes à s'y être intéressées, toutes les autres se sont focalisées sur :

- le point N°1 : ... **modifier l'OAP...**

Les préoccupations du public, sont essentiellement celles inhérentes à l'OAP. Celles récurrentes la thématique OAP peuvent être regroupées en 5 thèmes, qui se déclinent pour trois en sous thèmes :

- 1. la création de tampons paysagers (pas de visibilité) ;**
- 2. La protection de l'environnement (y compris insectes, grenouilles et hérissons...) et la co-visibilité :**
 - le maintien des haies et arbres en place,
 - l'absence de visibilité quant aux essences plantées,
 - l'identification d'éventuelles « zones humides »
- 3. Les nuisances induites :**
 - Interdiction de mettre des fenêtres et des lampadaires dans un rayon de 15 à 20 m de co-visibilité de terrasse actuelle (celle-ci étant à 2,50 du sol),
 - manque de places de stationnement,
 - privatisation d'une voirie...
- 4. Demande d'indemnisation concernant les abris de jardins détruits ...**
- 5. Demande des normes impératives... :**
 - de réduire le nombre de logements...
 - d'arrêter l'urbanisation...
 - d'imposer des matériaux...
 - de connaître le projet...

Malgré le volume et la qualité de certaines contributions, la participation reste très modeste et limitée aux seuls habitants du quartier accueillant l'OAP boulevard Pasteur.

La Modification N°6 n'a pas été appréhendée dans son intégralité, à savoir, les 6 points faisaient l'objet de la modification. En effet, le public ayant participé à l'enquête s'est focalisé majoritairement (sauf deux), aux modifications apportées au projet de l'OAP et tout particulièrement aux problèmes de co-visibilité et protection des végétaux et des écosystèmes en place...insectes, grenouilles, crapauds...etc.

Plan Local d'Urbanisme - MODIFICATION n° 6
ENQUETE PUBLIQUE du vendredi 18 juin au lundi 19 juillet 2021

Observations et/ou Demandes du PUBLIC

1ere PERMANENCE du vendredi 18 juin 2021– 14h00 à 17h00

Noms adresses	Observations et/ou questions	Réponses de la commune
1/ Mme Solange MONTONNET	Souhaite : → connaître le montant de son bien.	<i>La ville de saint gratien n'évalue pas les biens des particuliers. Quand elle veut déterminer la valeur de ses biens, elle fait appel aux services de France Domaines.</i>
<p>Le Commissaire enquêteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>A écouté l'historique concernant la transaction en cours, les doléances...</i> - <i>A expliqué le rôle et les attributions du CE, qui ne comprenaient pas l'estimation de biens, puisque celle-ci était dévolue aux « domaines » ou éventuellement à un juge.</i> 		
<p>1 bis/ Epoux EPIS (Mme Baratay) 3 rue des Lionnettes</p> <p>DOSSIER remis ce jour (24 pages), y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> - note explicative, - courrier avocat, - photos - réglementation des (espèces protégées) 	<p>→ Estiment que projet impactera fortement la bio-diversité... Il faudrait trouver de meilleures solutions</p> <p>→ Acceptent le principe de l'urbanisation.</p> <p>→ Souhaitait avoir des explications et réponses ; notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la définition et le contenu du « <i>jardin paysager</i> », - la préservation des arbres actuels, - la mo de mesures LPO et CAUE, - quid de l'Atlas ? - quid des mesures d'impact du projet de construction ? <p>→ Met en cause et dénonce l'aménagement de la parcelle (pointe) limitrophe de son bien.</p> <p>→ Demande (via son avocat) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'abrogation partielle du PLU • l'exclusion de la parcelle n°001 du périmètre de l'OAP Pasteur • création d'une zone tampon <p>→ Demande la définition exacte de la zone tampon, objet de la modification.</p>	<p>Sur les précisions à apporter à la notion de « tampons paysagers » et non pas « jardins paysagés » (termes inexistant dans le règlement d'urbanisme), il s'agit conformément au règlement de zonage qui vient en complément de la pièce N°3 du PLU de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Créer un écran végétal entre les pavillons existants et les constructions à venir, - Veiller à maintenir les plantations (arbres, arbustes) existantes, - Compléter s'ils n'existent pas, - Y interdire toutes constructions. <p>S'agissant des arbres existants, des prescriptions seront données aux promoteurs consultés pour optimiser leur préservation.</p> <p>La ville a déjà été saisie par les époux EPIS concernant des ajustements à envisager en mitoyenneté de leur propriété. La modification du PLU y répond favorablement en limitant la hauteur de la construction à la pointe Nord-Ouest de l'ilot. (Réduction notable à R+1+C). Ce gabarit correspond à celui de leur zone d'habitation (UG).</p> <p>La réduction du périmètre de l'opération n'est pas envisageable en raison des objectifs de constructions prescrits par le SDRIF en particulier. (cf. réponse apportée à la DDT).</p> <p>Les autres points soulevés ne relèvent pas de la Modification du PLU en cours.</p>
<p>Il ressort des propos tenus oralement que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>la parcelle au Nord (p/r au B) doit rester vierge de toute construction;</i> - <i>les époux estiment subir un double impact p/r aux nuisances des travaux et à la perte de la bio-diversité par l'abattage des arbres ;</i> - <i>ils s'interrogent et se préoccupent quant à l'absence d'une zone tampon au N du terrain (16m...), quant aux limites séparatives, aux collectifs à venir...</i> - <i>ils s'angoissent quant au devenir des grands arbres (coté N), et craignent leur disparition qui est nécessaires au refuge LPO ;</i> - <i>ils font référence à l'annexe 13ter (p.312 à 320), concernant le guide technique biodiversité et bâti... et appellent à l'application de ces préconisations... comme par exemple de procéder à des mesures d'impact, qui font défaut. Ils font aussi référence aux obligations et contenu d'une étude d'impact.</i> 		

Le Commissaire enquêteur

Les époux EPIS sont venus à 3 permanences sur 4 pour s'informer et ils se disent ouverts à la discussion... toutefois pour eux l'aménagement urbain de cette zone doit respecter les décisions prises concernant le DD et notamment la protection des espèces présentes sur le site, il y a de l'équilibre humain/environnement.

Ils sont très inquiets quant au devenir de leur « haie » et ont posé de nombreuses questions quant au droit et se sont fait conseiller par une avocate.

Militants semble-t-il, ayant œuvré à la mise en place de mesures de protection environnementale, ils montrent une part importante d'affect concernant l'état actuel du site et semble inquiets concernant les changements à venir.

<p>2/ Mme BOSSE 81 rue Pasteur</p>	<p>→ Souhaitait avoir explications. · le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</p> <p>→ Accepte le principe de l'urbanisation. → Souhaite voir conserver l'arbre (<i>auracaria</i>)</p>	<p>Compte tenu de l'attachement de la ville à préserver le patrimoine végétal, il sera recherché la meilleure solution in situ ou ailleurs.</p>
<p>3/ M. et Mme JEANBLANC 48 rue de la Liberté</p>	<p>→ Souhaitait avoir explications. · le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</p> <p>→ Accepte le périmètre de l'OAP et la modification (objet de l'EP). → Demande la création d'une zone tampon en limite des futures constructions et sa propriété.</p>	<p>La ville n'a pas prescrit de tampon paysager en fond de parcelles (au sud de l'ilot) car l'implantation des futures constructions sera privilégiée en cœur d'ilot, ménageant ainsi des jardins à l'arrière en mitoyenneté avec les propriétés existantes.</p> <p>Par ailleurs, il sera demandé aux promoteurs consultés de prévoir des haies en limite de clôtures.</p>
<p>4/ M. et Mme LOUBET 54 rue de la Liberté</p>	<p>→ Souhaitait avoir explications. · le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</p> <p>→ Demande la création d'une zone tampon en limite des futures constructions et sa propriété.</p>	<p>Voir réponse supra.</p>
<p>2e PERMANENCE du samedi 26 juin 2021 – 09h00 à 12h00</p>		
<p>5/ Mme Fatima AITTAOUIT 44 rue de la Liberté</p>	<p>→ Souhaitait avoir un maximum de renseignements. · le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</p> <p>→ Demande la création d'une zone tampon de 6m sur les côtés latéraux</p>	<p>Voir réponse supra.</p>
<p>6/ Epoux EPIS (Mme Baratay) 3 rue des Lionnettes</p> <p>DOSSIER remis ce jour de : AGN avocats développement - 3 pages texte - 8 pages photos - courrier Maître VERDIET-VILLET (8cp.)</p>	<p>idem précédemment → Souhaitaient avoir des explications complémentaires. · le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</p> <p>→ Accepte le principe de l'urbanisation. → Met en cause et dénonce l'aménagement de la parcelle (pointe) limitrophe de son terrain. → Demande (via son avocat) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'abrogation partielle du PLU • l'exclusion de la parcelle n°001 du périmètre de l'OAP Pasteur • création d'une zone tampon <p>→ Demande la définition exacte de la zone tampon, objet de la modification.</p>	<p>Voir la réponse formulée à leur égard.</p>

7/ Mme Sandrine REMY 4 bis Villa Pasteur	→Souhaite voir conserver les grands arbres qui ne gêneraient pas les constructions · <i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</i>	La ville s'attachera à maintenir, autant que possible, leur conservation avec le promoteur qui sera retenu.
8/ M. Patrick THETIOT 5 Villa Pasteur	→ Souhaitait connaître les impacts du projet et avoir des explications. · <i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</i>	
9/ Famille LOUVET 54 rue de la Liberté	→M. LOUVET fils Déplore la disparition de « son petit paradis »... →Demande la création d'une zone tampon sur le fond de la zone (opposé à la rue). → Ne souhaite pas avoir de fenêtres plongeant sur leur maison (particulièrement à l'arrière).	Voir réponse aux points 3, 4 et 5. Dans l'intérêt des riverains et des futurs acquéreurs, il n'est pas envisagé de constructions en limite de propriétés (fond de parcelle) qui conduirait à des vues directes.
3e PERMANENCE du mercredi 07 juillet 2021 – 16h00 à 19h00		
10/ Mme Isabelle VOLAT 9 rue d'Eaubonne	→Echanges, et renseignements p/r à des points de droit. · <i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</i> →Interrogations par rapport aux impacts des 100 logements à venir, concernant : - l'afflux supplémentaire de véhicules - le stationnement - les places à l'école, - Implantation des panneaux solaires, - la gestion de l'eau, - les pistes cyclables... Reviendra pour déposer un dossier écrit concernant les différentes interrogations et des remarques	Voir réponse point 16.
11/ M. Patrick THETIOT 5 Villa Pasteur	Appel en Mairie pour signaler qu'il a déposé une contribution sur Internet	
Le Commissaire enquêteur <i>Après recherche, je n'ai pas trouvé de contribution de M. THETIOT ni sur le Registre dématérialisé, ni sur le site @mail de la commune. J'ai donc envoyé un courrier (copie agrafée au registre) pour signaler l'absence d'observation sur les sites dédiés à cette enquête.</i>		
12/ M. Michel LOUVET Appel téléphonique		
Le Commissaire enquêteur <i>M. LOUVET m'a appelé « directement », pour me faire part d'un écrit à venir, concernant une parcelle de jardin et notamment la disparition des abris de jardins situés sur cette parcelle dont la disparition devraient être indemnisée. Ont été versés au dossier les actes, ainsi que des documents (courriers) attestant qu'un échange de terrains a été formalisé avec la ville en 2006 avec compensation, avec une tolérance d'usage des biens communaux échangés (y compris le bâti), jusqu'aux travaux d'aménagement.</i>		
13/ M. Abdel TAHRAT Mme Sabrina BENCHERIF 7 rue des Lionnettes	Rappelle avoir suivi l'information concernant la Modification N°5. →Demande la création d'une zone tampon paysager	Au droit de la parcelle, il est prévu un tampon paysager.

<p>Document agrafé au Registre (1 p.)</p>	<p>→Déplore l'absence de visibilité quant aux essences qui seront plantées.</p> <p>→Demande à voir étudier l'implantation des bâtiments ((orientation vers patio intérieur par ex.) permettant de préserver l'intimité des actuels habitants.</p> <p>→Quid du stationnement, qui requiert environ 200 places ? Comment ? où ?</p> <p><i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...qui étaient de sa compétence</i></p>	<p>Au stade de la Modification du PLU concernant l'OAP Bd pasteur, les prescriptions relatives aux essences d'arbres ne sont pas définies. Pour autant, une annexe nouvelle répondant aux exigences du SAGE définit les plantations à privilégier et celles à interdire.</p> <p>Cela concerne l'appréciation du projet remis par le promoteur pour lequel la Ville sera sensible.</p> <p>Les besoins en matière de stationnement seront satisfaits sur le périmètre de l'opération.</p>
<p>4e PERMANENCE du mercredi 19 juillet 2021 – 14h00 à 17h00</p>		
<p>14/ Mme Sabine BELLAND 5 rue Jules Roublault</p>	<p>→Estime que la Modification N°6 du PLU va dans le bon sens en termes de respect environnemental.</p> <p>→Pense qu'une information dans le « Magazine » serait bienvenue.</p> <p>ORALEMENT elle soulève 4 points :</p> <p>>les Zones humides/ quartier du bois Ruault - mériteraient d'être mises en valeur par rapport à un éventuel écosystème.</p> <p>-elle pense pertinent d'informer les résidents de cette présence.</p> <p>>art.11-règlement zone UG -murs en bordure de rue, pleins, en PVC, canis sont proscrits... mais cet art n'est ni connu ni appliqué... il y a donc lieu de faire un rappel à la loi et/ou sanctionner le non-respect de la règle...1/ faut informer le citoyen et sanctionner si besoin. -concernant les clôtures, lors de travaux de réfection penser à laisser un passage d'environ 8 cm pour le passage des hérissons (espèce protégée).</p> <p>>art.13- p.45/règlement Pour la perméabilité des sols, IMPOSER des matériaux drainant et ne pas laisser de souplesse.</p> <p>En synthèse : elle estime que l'effort des élus en matière environnementale, n'est pas assez connu des habitants. Il manquerait semble-t-il davantage de communication et/ou information avec des méthodes plus adéquates à notre époque.</p> <p><i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...qui étaient de sa compétence.</i></p>	<p>Toutes les formes de publicité légales y compris sur le site internet de la ville ont été satisfaites. De plus, un PC a été mis à la disposition des administrés aux heures et jours habituels pendant l'enquête publique.</p> <p>Le SAGE a demandé à la Ville de créer de nouvelles annexes relatives aux zones humides, ce qui a été pris en compte. Les prescriptions nécessaires à la protection des 3 zones ont été enrichies conformément aux prescriptions du SAGE.</p> <p>Les observations relatives au passage des animaux nocturnes peuvent faire l'objet de sensibilisation lors du dépôt des autorisations d'urbanisme et de communication lors d'actions relevant du Développement Durable.</p> <p>On ne peut qu'indiquer des objectifs à atteindre et non prescrire des matériaux.</p>
<p>15/ Epoux EPIS (Mme Baratay) 3 rue des Lionnettes</p> <p>Document remis ce jour</p>	<p>→Rappel des visites précédentes et des procédures entreprises (avocate).</p> <p>→Rappel de l'existante d'un écosystème,</p> <p>→Commentaires sur le biotope du secteur</p> <p>→Témoignages, commentaires...</p> <p>→Suggestions concernant :</p>	<p>Voir les réponses formulées lors des visites précédentes.</p> <p>Le programme de l'opération reprendra les thématiques environnementales essentielles :</p> <ul style="list-style-type: none"> - gestion de l'eau,

<p>4 pages/texte 2 pages/photos</p>	<ul style="list-style-type: none"> · sauvetage d'un maximum d'arbres, notamment les + anciens,... · implantation du bâti en fonction des arbres et arbustes existants,... · végétaliser les bâtiments... · identifier (vérifier ?) les éventuelles zones humides...zone de bambous... · trouver des solutions pour ne pas accroître les nuisances sonores... · limiter les sources lumineuses. <p>Le document évoque l'arrêté du 27.12.2018 pour la protection de la biodiversité...et la nécessaire mise en place de mesures de protection. Exemple donné concernant la protection de 4 poiriers anciens (BIP côté Sannois). → Stationnement : rappel de voirie privée et demande de privatisation du stationnement qui serait limité aux seuls résidents de la rue...</p>	<ul style="list-style-type: none"> - énergie renouvelable, - gestion des déchets, - pollution lumineuse <p>La rue des Lionnettes est une voie publique. La privatisation des places de stationnement au seul usage des résidents est impos-sible. Les besoins en stationnement seront satisfaits au sein de l'opération immobilière.</p>
<p>16/ Mme Isabelle VOLAT 9 rue d'Eaubonne Document remis ce jour 2 pages/texte</p>	<p>→Reconnait que l'EP respect le formalisme réglementaire, ... mais regrette que gratiennois n'aient pas été davantage associés, consultés, informés de la Modification N°6. →Evoque des formes d'association du citoyen, comme des <i>ballades urbaines, des réunions publiques...</i> →donne l'exemple de la « mauvaise » application des règles en citant les <i>clôtures pleines qui transforment la ville en tunnel...</i> →Concernant la future Opération, dénonce l'<i>accroissement des nuisances, l'absence d'esquisse du futur projet...</i> →Constate que St Gratien est la commune la plus dense du 95...</p> <p>→Conteste l'<i>encadrement trop contraignant des panneaux voltaïques...</i> →Stationnement : <i>prendre des mesures en faveur des modes doux... déficitaires sur la commune...</i></p> <p>→ Gestion de l'eau : <i>dénonce l'absence de réseau séparatif lors de travaux publics de voirie...</i></p>	<p>L'OAP Bd pasteur est une opération inscrite au PLU de la commune depuis 2013. La modification apportée ne vise que des éléments ponctuels consécutifs à des échanges avec un administré. Par ailleurs, elle constitue un point parmi les 6 points traités dans le cadre de la procédure. La densification de la commune est imposée par les instances supra communales (SDRIF) auxquelles la ville se doit de répondre, à défaut de non-conformité de son document d'urbanisme. Les prescriptions relatives aux ENR doivent également satisfaire à une volonté d'intégration demandée par les administrés et élus.</p> <p>La ville rappelle, ici et le souligne, que la compétence en matière d'assainissement relève de la Communauté d'Agglomération, la compétence lui ayant été transférée. Au-delà du coût exorbitant que présenterait une mise en séparatif des réseaux d'assainissement, on observe aujourd'hui une obligation réglementaire qui vise à réduire les rejets des EP dans les réseaux par une gestion à la parcelle et une valorisation lorsqu'elle est possible.</p>
<p>17/ Famille LOUVET 54 rue de la Liberté Document remis ce jour</p>	<p>→Concernant la future Opération, demandent : > tampon paysager de 6m, car leur maison sera à moins de 4m ; > dès démarrage des travaux souhaitent la construction d'un mur de 2m de séparation p/r à</p>	<p>Voir réponse précédente.</p> <p>Ce point sera étudié lorsque le promoteur sera retenu.</p>

<p>3 pages/texte 3 pages/photos</p>	<p>l'opération ; > dans rayon de 20m de la maison voir interdire fenêtres et ouvertures ; > dans rayon de 15m voir interdire tout source d'éclairage ; → Estiment que l'OAP leur porte préjudice moral et financier... demandent indemnisation. De</p> <p>→ Estiment que le projet de 100 logements est trop dense et demandent leur réduction à l'identique du ration logement/zones libres du quartier, soit 50 logements. → Estiment que le projet impactera le stationnement déjà insuffisant. → s'opposent à la dérogation de 25% (au lieu de 50%) de zones libres ; → Rappelent que St. Gratien est la commune la + dense du VO (8.633hab/Km² et une densité du VO de 994hab./km²)...donc elle ne serait déficitaire en logements. → Estiment que le projet détruira le poumon vert constitué par ce parcellaire et nécessaire du fait de la proximité de l'A15 et du BIP...</p> <ul style="list-style-type: none"> - veulent savoir l'impact sur la pollution des nouvelles constructions ; - veulent connaître l'impact thermique, et disent que les arbres et espaces verts absorbent et temporisent la chaleur. <p>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...qui étaient de sa compétence.</p>	<p>Des discussions ont été engagées avec la famille Louvet de longue date. Un échange de terrains a été formalisé avec la ville en 2006 afin d'étendre le périmètre d'un îlot qui, à l'époque, était destiné à de l'activité économique.</p> <p>Voir réponse précédente au sujet des prescriptions du SDRIF.</p>
---	---	---

Contributions électroniques : observations en doublon par rapport aux écrits versés au Registre papier, sauf le point N°7

<p>1°- Zone tampon de 4 m est insuffisante pour les riverains de la rue des Lionnettes</p> <p>2°- Pas de fenêtres en vis-à-vis face aux propriétés</p> <p>3°- Envisager dans votre projet un parking conséquent, car la rue des Lionnettes, par expérience avec les clients du tabac est sans cesse envahie, elle le sera d'autant plus avec les 100 logements à venir.</p> <p>4°- Réduire le projet de 100 logements, pour ne pas tout bétonner, et prévoir pour les pavillons, plus d'espaces verts, tout au moins entre eux.</p> <p>5°- Tenir compte de l'écologie et trouver une solution pour ne pas arracher tous les arbres, certains sont classés remarquables notamment l'arbre araucaria araucana dit "désespoir des singes" plus que centenaire, à déplacer dans un parc, mais ne pas le détruire, en mémoire de M. BOSS qui y tenait (respect).</p> <p>6°- Quand le projet sera finalisé, le présenter aux riverains, avec une maquette à l'appui, et s'y tenir, car malheureusement la DDE quand elle était dans le pavillon du BIP avait fait des projets d'aménagement qu'elle n'a pas tenu.</p> <p>7°- La rue des Lionnettes est décidément prise dans un étou. Cette fois-ci nous sommes prêts à nous organiser en association, si vous ne tenez pas compte de nos demandes.</p>	<p>La largeur des 4 m est un écran végétal. Il ne caractérise pas la profondeur des espaces libres à l'arrière des constructions.</p> <p>L'observation est lue. La ville travaillera avec le promoteur afin de réduire au maximum cette problématique de vis-à-vis.</p> <p>L'opération immobilière ne prévoit pas de commerces en Rez-de-Chaussée. Par conséquent, les nuisances observées liées à l'existence du bar-tabac actuel, devraient disparaître. Par ailleurs, les besoins en stationnement seront satisfaits au sein de l'opération.</p> <p>Les prescriptions du SDRIF s'imposent à la ville.</p> <p>La ville s'attachera à maintenir en place le maximum de sujets et d'arbustes.</p> <p>Une maquette sera demandée au promoteur retenue pour le projet.</p> <p>La ville est sensible à la réussite de ce projet et à son acceptation par les riverains.</p>
--	--

Grille de lecture

Ecriture noire : observations du public (écrit)

Ecriture noire italique : observations du public (oral)

Ecriture violet : commissaire enquêteur (CE)

Ecriture bleu : réponses de la commune

Observations et/ou Demandes des Personnes Publiques (PPA) : courrier de notification du 28 avril 2021		
Ville d'ERMONT 31 mai 2021	Prend acte que Saint Gratien des orientations du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé le 24.01.2020. Pas d'observations particulières Avis positif	
Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France 01 juin 2021	Absence d'impact négatif sur l'activité agricole, aussi le projet de modification N° 6 ne suscite pas d'observations particulières. Avis positif	
DRI de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports de l'Ile-de-France 07 juin 2021	→ Les terrains concernés, ne comportent pas... d'infrastructure, d'ouvrages, d'établissements ou des terrains relevant des domaines des ICPE, des sites et sols pollués, des stockages souterrains ou des risques miniers, nécessitant des dispositions en matière d'urbanisme. → Ils ne semblent pas présenter d'enjeux nécessitant des dispositions en matière d'urbanisme, concernant les canalisations de transport de matières dangereuses et des lignes à haute tension. → La commune de St. Gratien dispose de 3 sites, susceptibles de présenter une pollution des sols...ils sont recensés sur la base de données BASIOL : https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instructions → Une fiche SIS est en cours de publication et disponible bientôt : https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=classifications	
DEPARTEMENT du V.O. 09 juin 2021	→ Le nombre de stationnements prévus en souterrain (presque 100 places), requiert un accès en « bateau ». → Le portail fermant l'accès au sous-sol doit être impérativement en retrait (au moins 5m)... → Le système de fermeture devra être électrifié... pour réduire temps d'attente des véhicules sur la voie publique... → Pour les 19 maisons du programme, l'accès devra être traité en fonction de la nature de la voie (publique ou privée). → Le porteur du projet doit prendre attache avec les services de la D° des Routes du Département, le plus en amont possible. Avis positif	
Réponses de la commune : Toutes ces remarques sont reprises dans le volet technique de l'opération de consultation des promoteurs.		
SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer 15 juin 2021	→ Approbation du SAGE le 28.01.2020... les documents d'urbanisme compris dans le périmètre de son application doivent se mettre en compatibilité dans un délai de 3 ans, avec les objectifs et orientations définis par celui-ci. → Les objectifs du SAGE devront donc être déclinés dans les pièces suivantes du PLU : état des lieux, PADD, OAP, Zonage, Règlement. → Le PLU en l'état nécessite des ajustements pour assurer une déclinaison correcte des objectifs du SAGE et être compatible avec celui-ci, notamment en ce qui concerne les : <ul style="list-style-type: none"> - Eaux pluviales : ... objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion des EP à la source, zéro rejet 	le CE : il est impératif de reprendre et compléter la rédaction le paragraphe relatif aux EP :

	<p>...etc.</p> <ul style="list-style-type: none"> - Cours d'eau et plan d'eau : le d'Enghien, présent au N de la commune, est absent du zonage... <i>Il convient de rectifier cette erreur matérielle et matérialiser le linéaire à ciel ouvert et busé, sur le plan de zonage ;</i> - Zones humides : <i>le SAGE préconise la protection des zones humides et il identifié des zones humides au niveau du bassin des Cressonnières et au bord du lac (zonages ULb et UG du présent PLU... en l'état le règlement, ne vise pas à protéger ces milieux fragiles, ce qui constitue un motif d'incompatibilité...</i> <i>..Zone ULb, jouxtant le cours d'eau... réglementer l'implantation des constructions...à proximité du bassin des cressonnières...et compléter l'art.2 de la zone ULb... prescrire une marge de 15m de part et d'autre du cours d'eau</i> - Nappe thermique : <i>la commune est située dans un bassin d'alimentation de la nappe thermique d'Enghien-les-Bains. La SAGE demande au PLU de contribuer à sa préservation.</i> 	<p>-art. 4 du règlement de chaque zone, -art.4.2.b du règlement de toutes les zones... ainsi que les prescriptions contenues dans les 5 paragraphes permettant d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE. ... il convient aussi d'inscrire des prescriptions favorisant la désimperméabilisation, actuellement absentes du PLU. (voir les paragraphes de la page 2).</p> <p>IDEM que précédemment ; réécrire si besoin et compléter les articles des zones concernées (notamment l'art.2 du règlement de la zone ULb) avec TOUTES les prescriptions et TOUS les compléments fournis par le SAGE</p> <p><i>La prise en compte de ce rajout réglementaire, semble difficilement réalisable, dans le cadre de la Modification N°6, eu égard à la temporalité butoir de cette procédure. Toutefois, le SAGE accorde le délai de 2023 pour la mise en compatibilité du PLU avec la SAGE approuvé.</i> <i>Il semble pertinent de programmer la Révision du PLU approuvé avant 2023 pour y intégrer les études de faisabilité quant à la demande du SAGE quant à la prescription d'une marge de retrait 15m de part et d'autre du cours d'eau.</i></p> <p>IDEM que précédemment : réécrire si besoin et compléter les articles concernés.</p> <p>Joindre le plan fourni par le SAGE</p>
<p>Réponses de la commune :</p> <p>La ville a bien noté l'échéance de 2023 comme devant correspondre à une refonte et actualisation de son PLU pour incorporer la totalité des prescriptions imposées. Comme il sera écrit plus loin, cet objectif répond également à la sollicitation de la DDT 95. A ce jour, la présente Modification est une première étape de mise en compatibilité de son PLU en reprenant une partie des prescriptions.</p>		
<p>DDT95/SUAD/PU @mail 05 juillet 2021</p>	<p>→Rappel de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'approbation du PLU le 28 mars 2013 - 3 modifications simplifiées les 12.02.2015, 17.12.2015, 30.062016), - 2 modifications les 12.09.2016 et 21.02. 2019 <p>L'approbation du PLU est antérieur à l'approbation du SDRIF, qui fut approuvé le 27.12.2013, du PDU Ile-de-France, du SRCE... Le PLU pour sa légalité doit impérativement être compatible avec les documents cités. Il devra donc être révisé pour être mis en compatibilité avec les documents de planification, postérieurs à son approbation de mars 2013.</p> <p>Page 24 de la Notice / modification de l'OAP « boulevard Pasteur » ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modification de la superficie de l'emprise mais les plans sont restés identiques... Justifiez et ou expliquez. 	<p>le CE : <i>La DDT95 rappelle légalité du PLU ...dont l'approbation date de mars 2013... ce qui est « ancien » pour un droit vivant comme l'urbanisme.</i> <i>La légalité des documents d'urbanisme requiert leur compatibilité avec les normes hiérarchiquement supérieures...SDRIF, PDU... Cette incitation de la DDT95 et son rappel à la légalité, ne grève pas en l'état la procédure en cours, mais il semblerait pertinent de procéder à la mise en compatibilité du PLU ... assez rapidement.</i></p>
<p>Réponses de la commune :</p> <p>La ville retient l'observation formulée par la DDT 95 et reprise par le CE s'agissant de la légalité de son document d'urbanisme datant de 2013 et de la nécessité de prévoir à moyen termes une Révision de son PLU et de ses annexes.</p>		

<p>ARS-Délégation du VO 10 juin 2021</p>	<p>→ Rappel des points objet de la modification, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Prendre en compte le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et le gisement hydrominéral... -Modifier l'OAP boulevard Pasteur... -Modifier la zone UPM5... pour ouvrage désenfumage... -Ajuster le « corpus » du règlement... <p>Les modifications énoncées n'appellent pas de d'observations, excepte le projet de l'annexe 13... liste les plantes qui pour certaines ont un fort potentiel allergisant, bouleux, charmes frênes, noisetiers... éviter la plantation des essences allergisantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voir guide « végétation en ville » du RNSA disponible sur http://pollens.fr 	<p>le CE : <i>Au vu des problèmes sanitaires récurrents dus aux allergies, il semble pertinent de suivre les recommandations de l'ARS concernant la santé, et tout particulièrement celle des plus fragiles.</i></p>
<p>Réponses de la commune : La ville prendra en compte l'observation.</p>		
<p>Plaine Vallée & SIARE @mail 19 juillet – 9h36</p>	<p>→ Rappel que ces observations concernent la seule partie « assainissement », puisque la partie « eau » fut traitée par GEMAPI.</p> <p>Le règlement sur l'assainissement et les EP pourrait être ainsi modifié :</p> <p>Assainissement : ...</p> <ul style="list-style-type: none"> ➤ pour toute nouvelle construction (création ou réhabilitation), les évacuations des EU et EP en domaine privé seront créés en mode séparatif... ➤ ... le rejet des eaux claires (eaux drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur)...sont interdites. ➤ Pour tout point concernant l'assainissement public... la mise en œuvre les prescriptions de règlement en vigueur de la CAPV et du SIARE s'imposent. ➤ Le plan du réseau d'assainissement n'est pas à jour. Il est téléchargeable à l'adresse : https://cloud.agglo-plainevallee.fr/index.php/s/mCjrtYFTWYcNlRl pour être annexé. <p>Eaux usées (EU) :</p> <ul style="list-style-type: none"> - toute construction ou installation... requiert auparavant une autorisation administrative de la CAPV (voir modalités sur le site...) - ...parcelles non bâties ou à bâtir, non desservies par le réseau d'EU, la mise en place d'une installation ... conforme est obligation...préalablement approuvé par le SPANC, assuré par la CAPV. <p>Eaux pluviales (EP) :</p> <p>...les EP ne sont pas TOUTES admises directement aux réseaux publics dédiés.</p> <ul style="list-style-type: none"> - ... la restitution au sol des EP collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée...la recherche de solutions permettant l'absence de rejet EP au domaine pu est la règle de principe... la solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les zonages). - ... restitution au sol des EP...n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public EP est conditionnée au respect du débit de fuite, défini dans les règlements d'assainissement 	<p>le CE : <i>Rappelle que les observations et contributions des PPA se doivent d'être prises en compte.</i></p>

	<p style="text-align: center;"><i>collectif de la CAPV et du SIARE.</i></p> <p><u>Stationnement des véhicules</u> <i>... installation obligatoire d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, définie dans les règlements d'assainissement collectif de la CAPV et du SIARE en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.</i></p>	
<p>Réponses de la commune : Les annexes concernant l'assainissement de la CAPV et du SIARE seront jointes au PLU.</p>		

III.2 - Résumé de l'Analyse croisée

Comme dit précédemment, le Public ayant participé à l'enquête, a majoritairement occulté les points autres que ceux ayant trait à l'OAP. En effet, il n'a pas abordé les thématiques, me semble-t-il, les plus importantes, notamment celles relatives à l'intégration du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, ainsi que celles de la modification de la zone UPM5...et celles de la réécriture/ajustements du règlement actuel, à savoir les modifications :

- N° 2 : modifier *la zone UPM 5...*
- N° 3 : *réaliser certains ajustements du corps du règlement, instaurer des règles spécifiques...*
- N° 4 : *La prise en compte du PAC du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer...*

Toutefois, les PPA, la DDT 95 et moi-même avons fait des observations, eu égard ces thématiques, notamment concernant :

- **La légalité du PLU ...dont l'approbation date de mars 2013... ce qui est « ancien » pour un droit vivant comme l'urbanisme.**
- **La prise en compte du SAGE...pour la compatibilité du PLU au plus tard 2023.**
- **Les remarques de l'ARS**

Le CE : la commune à répondu aux remarques de la DDT 95, des PPA et de moi même et souscrit aux recommandations par rapport à :

- *La DDT95 et son rappel à la légalité...qui incitait à la Révision du PLU...ce qui ne grève pas en l'état la procédure en cours ;*
- *La prise en compte du SAGE approuvé, dont les prescriptions, à part les zones humides, ont fait l'objet d'une rédaction fouillée et très complète dans les différents documents impactés par ces nouvelles prescriptions.*
- *Le rajout des Annexes : Assainissement de la CAPV et du SIARE jointes au PLU.*
- *La prise en compte des remarques de l'ARS : l'annexe 13 : éviter la plantation des essences allergisantes.*

Document 2

CONCLUSIONS MOTIVEES

I.- Généralités

La commune de Saint GRATIEN est dotée d'un Plan Local de l'Urbanisme (PLU) dont la révision générale a été approuvée par délibération du conseil municipal en date du 28 mars 2013. Ce PLU a fait l'objet de 5 modifications liées à des ajustements ou des évolutions de projets sur des secteurs définis, dont la dernière, la Modification N°5 en date du 21 février 2019

La commune souhaite aujourd'hui faire évoluer son PLU et procéder à la Modification N°6. Conformément à l'article L.153-36 du Code de l'Urbanisme, la procédure de modification du PLU est engagée à l'initiative du président de l'établissement public de coopération intercommunale ou du maire qui établit le projet de modification.

1.- Le commissaire enquêteur

L'objectif de la commune étant d'une part d'asseoir ; un développement urbain conformément à la loi du 13 décembre 2000 (SRU) par l'urbanisation de « dents creuses » en tissu urbain et d'autre part conforter qualitativement l'entrée de ville, afin de mettre en valeur le territoire communal, tout en respectant son identité et celles de ses quartiers.

Urbaniser les espaces « vides » en milieu urbain, constitue de fait une action favorable au développement durable, puisque densifier ces espaces libres, évite l'étalement urbain et l'artificialisation de nouveaux espaces.

1.1. Le Contexte de l'élaboration

Au regard du SDRIF, la commune de Saint Gratien, fait partie de ***l'agglomération centrale qui comprend 414 communes de l'Ile-de-France*** et de ce fait partie des grandes polarités urbaines à conforter entre cœur de métropole et espace rural.

Les documents d'urbanisme des communes de la région Ile-de-France doivent être compatibles avec le SDRIF et au regard de ses orientations réglementaires (fascicule 3) il y a lieu de :

- ***favoriser la mutabilité des terrains et la densification des constructions dans les tissus urbains existants en exploitant des friches et des enclaves urbaines ;***
- ***gérer la densification et l'extension urbaine en coordination avec la gestion des déchets et des rejets, les possibilités d'alimentation par les réseaux (eau et énergie).***

Le contenu et la justification des modifications et/ou adaptations prévues dans la procédure de modification sont exposés de manière détaillée dans le rapport de présentation du dossier mis à l'enquête publique et portent notamment sur les points suivants:

- 1. modifier l'OAP (Orientation d'Aménagement et Programmation) boulevard Pasteur afin d'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 jardins :***

- *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'ilot.*
2. *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.*
 3. *réaliser certains ajustements du corps du règlement, instaurer des règles spécifiques pour le traitement esthétique des antennes relais, renforcer les prescriptions visant à améliorer l'intégration des panneaux photovoltaïques sur les toitures.*
 4. *La prise en compte du PAC du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer*

La Modification N° 6 comportant les points ci-dessus cités, impactera le PLU actuel notamment dans les documents suivants :

- *Rapport de présentation,*
- *l'OAP Boulevard Pasteur,*
- *le Règlement,*
- *le Document graphique et*
- *les Annexes.*

Les modifications et/ou rajouts dans les documents ci-avant cités, sont identifiés par une *écriture bleue*, dans le corpus même du rapport.

1- Le Commissaire enquêteur :

La rédaction est claire, explicite et complète les chapitres, paragraphes, et/ou articles ayant été identifiés comme ayant besoin d'une réécriture ou d'amendements.

1.2- Les documents impactés par la Modification N° 6

❖ Le Rapport de présentation,

Détaille et illustre de façon exhaustive et lisible la réécriture de la 2^e Partie du PLU, au Chapitre 1er : *LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR le PADD pour :*

- *Pour prendre en compte le SAGE...*
- *Pour renforcer la protection des zones humides.*

❖ OAP Boulevard Pasteur, Pièce n° 3 au PLU en vigueur

Les ajustements (*en bleu dans le corpus même de l'article...*), proposés par la modification, objet de la présente enquête, viseront à une meilleure intégration urbaine et qualitative du programme de logements à venir dans son environnement proche.

- ... de manière à préserver le cadre de vie des riverains, des tampons paysagers sont imposés en limite du secteur de l'orientation et *à l'angle du Boulevard Pasteur et de la rue des Lionnet-tes, la hauteur des constructions est limitée à R+1+C ;*
- Renforcer le tampon paysager en limites latérales de l'îlot.
- Renforcer la légende les hauteurs au document graphique (pièce n°5) à la modification proposée.
- Corriger l'erreur de superficie du périmètre *8 364 m² au lieu 7 700 m²*

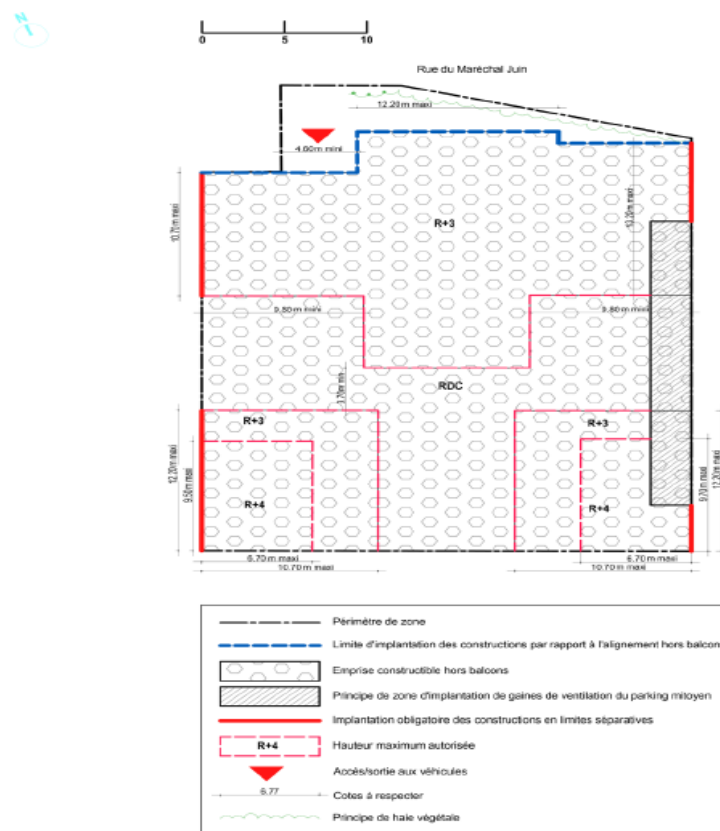
❖ **Le Règlement,**

Le règlement est le document qui a nécessité le travail le plus conséquent et le plus fourni, de réécriture et de rajouts, comme par exemple la réécriture des articles concernant le zonage de plan masse UPM5 et le rajout des nouvelles prescriptions par la prise en compte du SAGE approuvé... mais pas que, puisque outre ces deux points, objet même de la modification, le règlement a subi aussi un toilettage important tant de forme, que de lisibilité.

2.- Le Commissaire enquêteur :

Le présent rapport, entend illustrer de façon exhaustive et lisible le contenu des « nouveaux » articles tant sur la forme que le fond.

PROPOSITION de Modification du Plan Masse IUPM5



ANNEXES du règlement à compléter :

- Annexe 2 : sur les normes de stationnement.
- En instaurant un annexe n° 12 « liste hiérarchisée des plantes exotiques envahis-santes »
- En instaurant un annexe n° 13 « Liste – non exhaustive- des espèces endogènes à planter ».

❖ **Le document graphique** : Intégration la modification graphique sur l’OAP « Pasteur »

Le plan ci-après illustre la modification l’OAP boulevard Pasteur afin d’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 jardins :

- 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'ilot.

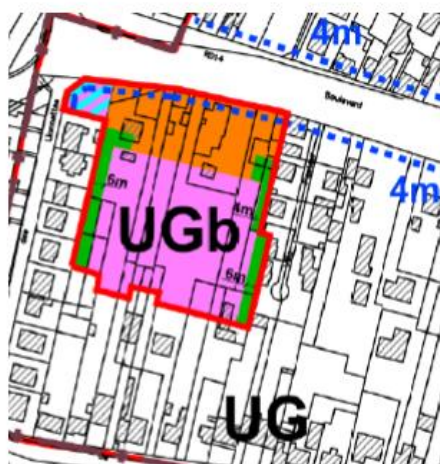
Zoom Plan de zonage du document graphique

actuel



Zoom de la proposition de Modification :

Pièce N° 5 du PLU



Légende sur le document graphique n°5 actuel:

- Secteurs où la hauteur des constructions est limitée à R+1+CR+1+A
- Espaces verts - Plantations à réaliser (cf. article UG13)

Légende sur le document graphique n°5 proposée en modification:

- Secteurs où la hauteur des constructions est limitée à R+1+C/R+1+A
- Secteurs où la hauteur des constructions est limitée à R+1+C
- Secteur préférentiel de petits collectifs (hauteur limitée à R+2+C / R+2+A)
- Espaces verts - Plantations à réaliser (cf. article UG13)

❖ **Les annexes :**

Et insérant le dernier Règlement Local de Publicité approuvé à l'annexe dédiée.

En annexant 3 nouvelles annexes supplémentaires:

- *1 / La carte des cours d'eau du val d'Oise millésime 2017 au n° 6.5.5.*
- *2 / La « carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides » au n° 6.5.4.*
- *3 / La carte des cours d'eau historiques au n°6.5.6.*

3.- Le commissaire enquêteur.

En conclusion : la commune à réalisé un travail très important et conséquent concernant les pièces du PLU impactées à la fois par les modifications de forme tels que ; le toilettage du règlement via la réécriture de certains articles et l'instauration de règles spécifiques, les modifications de l'OAP (marges recul, hauteurs, tampons paysagers...) mais aussi de fond, par la prise en compte du SAGE dont la majorité des prescriptions ont été intégrées, ainsi que les nouvelles prescriptions de la zone UPM 5...

Il est regrettable, me semble-t-il, que ces nouvelles règles n'aient pas suscité davantage l'intérêt du public en général et des participants à l'enquête, en particulier.

II - Déroulement de l'enquête

II.1- Désignation du commissaire enquêteur

Monsieur Julien BACHARD, Maire de la commune de Saint Gratien en date du 28 avril 2021 a saisi le TA de Cergy-Pontoise pour faire désigner (article R.153-8 du code de l'urbanisme), un commissaire enquêteur pour **conduire l'enquête publique portant sur la Modification N° 6 du PLU approuvé**. Cette modification a fait l'objet de la délibération N° DEL-2020-092 en date du 19 novembre 2020.

Par la décision N° E2100023/95 en date du 11 mai 2021, j'ai soussignée Dalila DA COSTA ALVES inscrite sur liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2021 (Val d'Oise), ai été désignée pour conduire cette enquête publique.

Conformément aux dispositions de arrêté N°ARR-2021-0575 en date 14 mai 2021, prescrivant l'ouverture de l'Enquête Publique relative à la Modification N°6 du PLU approuvé, j'ai procédé à l'enquête publique, sus citée.

II. 2- Modalités d'organisation de l'enquête, réunions et visites

Les modalités de l'enquête ont été fixées en concertation avec Madame DUBUISSON, responsable du service DSTUA de la commune de Saint Gratien et moi-même.

Les modalités ainsi arrêtées sont stipulées dans arrêté N°ARR-2021-0575 en date 14 mai 2021, prescrivant l'ouverture de **l'Enquête Publique relative à la Modification N°6 du PLU approuvé**.

L'enquête publique s'est déroulée du **18 juin au 19 juillet 2021 inclus** (32 jours consécutifs), selon les prescriptions de l'arrêté cité précédemment.

II.2-1- Les réunions et visites

1^{er} réunion : 03 juin 14h 00 à la Direction des Services techniques et de l'Urbanisme:

Cette réunion était consacrée à la présentation du projet de la Modification N°6 et à la visite les lieux. En application de l'article R123-9 du code de l'environnement, cette rencontre était encore destinée à l'élaboration concertée de l'Arrêté d'Ouverture de l'Enquête et de l'Avis d'Enquête.

Elle a permis aussi de cadrer les modalités pratiques et sanitaires de l'accueil du public en toute sécurité y compris les mesures barrière anti-COVID 19.

2^e réunion : 03 juin 15h 00 en Mairie:

Cette 2^e réunion ce même jour avec Monsieur Julien BACHARD, maire de Saint Gratien, continuait et complétait la réunion précédemment.

1^{er} visite : 03 juin 16h 00 :

A l'issue de cette 2^e réunion, Madame DUBUISSON m'a fait faire le tour de la commune pour appréhender et visualiser in situ les modifications projetées.

II.3- Publicité et information du public

II.3-1- La Publicité légale

Conformément à l'article R. 123-11 du Code de l'environnement, un avis au public a été publié en caractères apparents quinze jours au moins avant le début de l'enquête et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux locaux diffusés dans le département, à savoir :

ECHO REGIONAL : Mercredi 27 mai 2021 et Mercredi 22 juin 2020

GAZETTE Val d'Oise: Mercredi 27 mai 2020 et Mercredi 22 juin 2020

En outre, à compter du 18 juin 2021 et pendant toute une durée de 2 mois cet avis a été apposé par voie d'affichage, sur les 16 panneaux administratifs de la Mairie.

4.- Le commissaire enquêteur.

J'atteste de la régularité de la mise en œuvre de l'article R123-9 du code de l'environnement, quant à l'élaboration concertée de l'Arrêté d'Ouverture de l'Enquête et de l'Avis d'Enquête. Je confirme du respect des modalités pratiques et sanitaires de l'accueil du public en toute sécurité, dont les mesures barrière anti-COVID 19.

Je certifie avoir constaté par moi-même lors des permanences la réalité de l'affichage sur les 16 panneaux administratifs. De plus, deux certificats d'affichage dressés par la police municipale, dont le dernier en date du 09 juillet, en attestent de la réalisation et de la pérennité de cet affichage au cours de toute la durée de l'enquête.

II.4- Modalités de consultation et Permanences

Le siège de l'enquête et les **4 permanences** ont eu lieu aux jours et horaires habituels d'ouverture à la : **Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme**, allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN,

Durant toute la durée de l'enquête chacun a pu prendre connaissance des pièces du dossier mis à l'enquête publique, concernant la Modification N° 6 du PLU, aux jours et heures d'ouverture de la DSTUA (hors jours fériés), à savoir du lundi au vendredi de 08H45 à 12H30 et de 13H30 à 17H00, où un poste informatique était mis à disposition du public.

Afin de recevoir les observations écrites ou orales du public j'ai pu assurer **quatre permanences**, les jours suivants :

- **vendredi 18 juin de** **14H 00 à 17H 00.**
- **samedi 26 juin de** **9H00 à 12H00**
- **mercredi 07 juillet de** **16H 00 à 19H 00 (nocturne)**
- **lundi 19 juillet de** **14H 00 à 17H 00**

Le dossier de modification du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ont été déposés;

- ✓ sur le site internet de la ville de SAINT GRATIEN (www.ville-saintgratien.fr) rubrique cadre de vie/développement durable- pages urbanisme-page Plan Local d'Urbanisme PLU.
- ✓ sur le registre dématérialisé :
<http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

Il était possible de participer à cette enquête :

- par voie postale à la Mairie, à l'adresse suivante:
Madame Dalila DA COSTA ALVES, commissaire enquêteur,
Mairie de SAINT GRATIEN, Hôtel de ville -

1 Place Gambetta - CS 30021 - 95211 SAINT GRATIEN

- par courrier électronique à l'adresse suivante :
modification-plu-saint-gratien@enquetepublique.net
- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
<http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

Il convient de noter qu'**aucun dysfonctionnement, ni incident, n'ont été relevés lors de l'enquête publique en général et des 4 permanences en particulier**. Celle-ci s'est déroulée dans des conditions adéquates à cet exercice, permettant une participation effective et en toute sécurité du public.

La commune de Saint Gratien a respecté le protocole sanitaire et mis en œuvre les mesures des gestes barrières, afin d'assurer la protection des administrés et de moi-même. Il est encore à signaler qu'aucune demande écrite et/ou orale de prolongation de l'enquête n'a été formulée.

II.5- Clôture de l'enquête et modalités de transfert des dossiers

L'enquête publique s'est terminée comme prévu, le **lundi 19 juillet 2021 à 17h00**.

Le Registre dématérialisé fut clos, ainsi que le registre d'enquête papier. Ce dernier fut signé par moi-même à l'issue de cette dernière permanence, qui terminait aussi l'enquête publique arrivée à son terme.

Le registre d'enquête papier le dossier mis à l'enquête, ainsi que l'ensemble des documents, ont été récupérés et emmenés par moi-même.

5.- Le commissaire enquêteur.

J'atteste de la régularité des différentes formes de consultation du dossier mis à l'enquête publique, des quatre permanences, du respect du formalisme quant à la clôture et au transfert des documents, ainsi que de la conformité de réglementation sanitaire des mesures COVID 19.

III - Bilan des observations recueillies

Le dépouillement des observations du public permet de comptabiliser :

- **9 contributions par voie électronique**, dont ; 2 sur formulaire et 7 par @mail

Les contributions électroniques ont été globalement reprises et étayées par des écrits versés au Registre papier.

- **17 contributions sur le registre papier, produites par 13 personnes**, à savoir :
 - une personne a versé 3 contributions
 - deux personnes ont versé chacune 2 contributions

Les observations totalisent 26 contributions (écrits + photos) et environ 90 pages (texte et photos).

Les personnes ayant participé à l'enquête n'ont pas appréhendé l'ensemble des points objet de la Modification N°6 de la même façon. En effet, très peu ont évoqué :

- le point N° 2 : modifier *la zone UPM 5...*
- le point N°3 : *réaliser certains ajustements du corps du règlement, instaurer des règles spécifiques...*
- le point N° 4 : *La prise en compte du PAC du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer...*

Or ce sont ces points et ces thématiques qui généreront à terme le plus de contraintes et qui font l'objet de nouvelles règles. A part 2 personnes à s'y être intéressées, toutes les autres ce sont focalisées sur

- le point N°1 :... *modifier l'OAP...*

Les préoccupations récurrentes concernant la modification de l'OAP ont été regroupées en 5 thèmes :

1. **la création de tampons paysagers (co-visibilité) ;**
2. **la protection de l'environnement (y compris insectes, grenouilles et hérissons...) et la co-visibilité ;**
3. **les nuisances induites ;**
4. **l'indemnisation concernant la destruction des abris de jardins, la dépréciation des biens...**
5. **l'instauration de normes impératives**

6.- Le commissaire enquêteur.

La Modification N°6 n'a pas été appréhendée dans son intégralité. En effet, les 6 points objet de la modification n'ont pas tous suscité le même intérêt. Le public ayant participé à l'enquête s'est focalisé majoritairement (sauf deux), sur les modifications apportées au projet de l'OAP et tout particulièrement aux problèmes de co-visibilité, protection des végétaux existants, des écosystèmes en place...insectes, grenouilles, crapauds...etc.

Aussi, malgré le volume et la qualité de certaines contributions, la participation reste très modeste et limitée aux seuls habitants du quartier accueillant l'OAP boulevard Pasteur.

IV- Analyse croisée et arguments motivant l' avis final

Dans la Modification N° 6 du PLU, les thèmes abordés par les points N°2, N°3 et N°4, ont été « oubliés » par le public, et n'ont pas fait l'objet de remarques. Les personnes ayant participé à l'enquête, sont globalement des habitants du quartier accueillant l'OAP.

Globalement, ne sont pas abordées les thématiques, me semble-t-il, les plus importantes, notamment celles relatives à l'intégration du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, celles de la modification de la zone UPM5... ainsi que la réécriture et ajustements du règlement actuel.

Sauf pour 2 personnes, les 11 autres ce sont focalisées sur la modification de l'OAP... Les préoccupations récurrentes concernant la *thématique OAP*, ont été regroupées en 5 thèmes:

1. la création de tampons paysagers (pas de visibilité) ;

La commune a répondu

La largeur des 4 m est un écran végétal. Il ne caractérise pas la profondeur des espaces libres à l'arrière des constructions.

Sur les précisions à apporter à la notion de « tampons paysagers » et non pas « jardins paysagés » (termes inexistant dans le règlement d'urbanisme), il s'agit conformément au règlement de zonage qui vient en complément de la pièce N°3 du PLU de :

- Créer un écran végétal entre les pavillons existants et les constructions à venir,
- Veiller à maintenir les plantations (arbres, arbustes) existantes,
- Compléter s'ils n'existent pas,
- Y interdire toutes constructions.

7.- Le commissaire enquêteur.

La commune a apporté des réponses et explicité le contenu des « tampons paysagers ». De plus, elle a aussi essayé de rassurer les plus inquiets, quant au devenir des arbres, des végétaux existants et autres écosystèmes en place.

2. La protection de l'environnement (y compris les insectes, les grenouilles et les hérissons...) et la co-visibilité :

- le maintien des haies et arbres en place,
- l'absence de visibilité quant aux essences plantées,
- la protection des hérissons,
- l'identification d'éventuelles « zones humides »

La commune a répondu :

Compte tenu de l'attachement de la ville à préserver le patrimoine végétal, il sera recherché la meilleure solution in situ ou ailleurs.

La ville s'attachera à maintenir en place le maximum de sujets et d'arbustes....arbres existants, des prescriptions seront données aux promoteurs consultés pour optimiser leur préservation.

Au stade de la Modification du PLU concernant l'OAP Bd pasteur, les prescriptions relatives aux essences d'arbres ne sont pas définies. Pour autant, une **annexe nouvelle répondant aux exigences du SAGE définit les plantations à privilégier et celles à interdire.**

.... le passage des animaux nocturnes peuvent faire l'objet de sensibilisation lors du dépôt des autorisations d'urbanisme et de communication lors d'actions relevant du Développement Durable.

8.- Le commissaire enquêteur.

La commune rappelle son attachement et les mesures déjà prises concernant le patrimoine végétal. Elle informe, quant à la nouvelle Annexe répondant aux exigences du SAGE qui définit les plantations à privilégier et celles à interdire.

Concernant la protection des « hérissons » et autres animaux nocturnes... la commune rappelle, son pouvoir en la matière ... la « sensibilisation » ...

3. Les nuisances induites :

- Interdiction de mettre des fenêtres et des lampadaires dans un rayon de 15 à 20 m de co-visibilité de terrasse actuelle (celle-ci étant à 2,50 du sol),
- manque de places de stationnement,
- privatisation d'une voirie....

La commune a répondu :

La ville travaillera avec le promoteur afin de réduire au maximum cette problématique de vis-à-vis.

L'opération immobilière ne prévoit pas de commerces en Rez-de-Chaussée. Par conséquent, les nuisances observées liées à l'existence du bar-tabac actuel, devraient disparaître...

Les besoins en stationnement seront satisfaits au sein de l'opération

La rue des Lionnettes est une voie publique.

La privatisation des places de stationnement au seul usage des résidents est impossible. Les besoins en stationnement seront satisfaits au sein de l'opération immobilière.

9.-Le commissaire enquêteur.

La commune souhaite que le projet OAP accueille l'adhésion du plus grand nombre et dès lors elle prend acte de la « problématique vis-à-vis » afin d'intégrer au mieux les doléances en la matière.

Elle rappelle de façon induite que la disparition du bar-tabac et l'absence de commerces en rez-de-chaussée, sont favorables à davantage de « tranquillité »...

Concernant le stationnement supplémentaire... la commune confirme que les besoins seront satisfaits par l'opération et dans le cadre de celle-ci.

En ce qui concerne, la rue des Lionnettes, il est rappelé que c'est une voie publique dont l'entretien est fait par des « fonds » publics.

4. Demande d'indemnisation concernant les abris de jardins détruits ...

La commune a répondu :

Des discussions ont été engagées avec la famille Louvet de longue date et un **échange de terrains a été formalisé avec la ville en 2006 afin d'étendre le périmètre d'un ilot** qui, à l'époque, était destiné à de l'activité économique.

10.- Le commissaire enquêteur.

J'atteste que plusieurs documents ont été versés au dossier mis à l'enquête (actes, et courriers), prouvant qu'un échange de terrains a été formalisé entre la ville et la famille

LOUVET en 2006 avec compensation, dont la tolérance d'usage des biens communaux échangés (y compris le bâti), jusqu'aux travaux d'aménagement.

5. Le projet et des normes impératives, demande :

- de réduire le nombre de logements...
- d'arrêter l'urbanisation...
- d'imposer des matériaux...
- de connaître le projet...

La commune a répondu :

- L'OAP Bd pasteur est une opération inscrite au PLU de la commune depuis 2013.
- La modification apportée ***ne vise que des éléments ponctuels consécutifs à des échanges avec un administré... et elle*** constitue un point parmi les 6 points traités dans le cadre de la procédure.
- La densification de la commune est imposée par les instances supra communales (SDRIF) auxquelles la ville se doit de répondre, à défaut de non-conformité de son document d'urbanisme.
- Les prescriptions relatives aux ENR doivent également satisfaire à une volonté d'intégration demandée par les administrés et élus.
- On ne peut qu'indiquer des objectifs à atteindre et non prescrire des matériaux.
- Une maquette sera demandée au promoteur retenue pour le projet.

11.- Le commissaire enquêteur.

La commune répond point par point aux observations du public, de façon objective et factuelle. Elle a une posture consensuelle et constructive... me semble-t-il.

En ce qui concerne les observations des PPA, huit des personnes publique associées ont répondu. Parmi elles, quatre n'ont pas fait d'observations et/ou fait de demandes explicites, mais par contre ont fourni des informations. Trois sur les huit, ont donné explicitement un Avis favorable à la Modification N°6.

Les autres ayant fait des observations et/ou demandes sont :

❖ Le SAGE : Croult-Enghien-Vieille Mer

En effet, les modifications/rajouts apportés, dans cette Modification N°6, résultent de la prise en compte des objectifs du SAGE approuvé le 28.01.2020, qui déclinés dans les pièces du PLU : ***état des lieux, PADD, OAP, Zonage, Règlement***, ont fait l'objet du travail conséquent.

12.- Le commissaire enquêteur.

La rédaction très complète et fouillée, réalisée dans les documents impactés par la prise en compte du SAGE, intègre presque en totalité les prescriptions demandées et nécessaires à la compatibilité du PLU.

Toutefois, il est à rappeler que les documents d'urbanisme compris dans le périmètre d'application du SAGE approuvé le 28.01.2020, doivent se mettre en compatibilité dans un délai de 3 ans, avec les objectifs et orientations définis par celui-ci.

Aussi, la Modification N° 6, anticipe sur la révision à venir, puisqu'elle intègre déjà les ajustements nécessaires à la déclinaison correcte des objectifs du SAGE, afin que le PLU puisse être compatible avec celui-ci, notamment en ce qui concerne les :

- **Eaux pluviales :** ... objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion des EP à la source, zéro rejet ...etc.
- **Cours d'eau et plan d'eau** le d'Enghien, présent au N de la commune, est absent du zonage... Il convient de rectifier cette erreur matérielle et matérialiser le linéaire à ciel ouvert et busé, sur le plan de zonage ...
- **Zones humides :** le SAGE préconise la protection des zones humides et il identifié des zones humides au niveau du bassin des Cressonnières et au bord du lac...zonages ULb et UG du présent PLU... en l'état le règlement, ne vise pas à protéger ces milieux fragiles, ce qui constitue un motif d'incompatibilité...

Le SAGE a demandé à la Ville de créer de nouvelles annexes relatives aux zones humides, ce qui a été pris en compte. Les prescriptions nécessaires à la protection des 3 zones ont été enrichies conformément aux prescriptions du SAGE.

- **..Zone ULb, jouxtant le cours d'eau... réglementer l'implantation des constructions... à proximité du bassin des cressonnières...et compléter l'art.2 de la zone ULb... prescrire une marge de 15m de part et d'autre du cours d'eau...**

La commune a répondu :

A ce jour, la présente Modification est une première étape de mise en compatibilité de son PLU en reprenant une partie des prescriptions

La ville a bien noté l'échéance de 2023 comme devant correspondre à une refonte et actualisation de son PLU pour incorporer la totalité des prescriptions imposées. Comme il sera écrit plus loin, cet objectif répond également à la sollicitation de la DDT.

13.- Le commissaire enquêteur.

La prise en compte de ce rajout règlementaire, ...marge de 15m, semble difficilement réalisable dans le cadre de la Modification N°6, eu égard à la temporalité de cette procédure. Il serait pertinent de programmer la Révision du PLU avant 2023, afin d'y intégrer les études de faisabilité quant à cette demande du SAGE, susceptible de grever les droits à bâtir existants.

o Nappe thermale :

la commune est située dans un bassin d'alimentation de la nappe thermale d'Enghien-les-Bains. La SAGE demande au PLU de contribuer à sa préservation.

14.- Le commissaire enquêteur.

De façon globale, je constate une simplification dans la rédaction et un choix à vouloir vulgariser et rendre accessible au plus grand nombre, des documents ardues et techniques.

❖ DDT 95 /SUAD/PU

Il est rappelé que :

- l'approbation du PLU le 28 mars 2013
- modifications simplifiées les 12.02.2015, 17.12.2015, 30.06.2016),
- 2 modifications les 12.09.2016 et 21.02. 2019

L'approbation du PLU est antérieure à l'approbation du SDRIF, qui fut approuvé le 27.12.2013, du PDU Ile-de-France, du SRCE...

Le PLU pour sa légalité doit **impérativement** être compatible avec les documents cités. Il devra donc être révisé pour être mis en compatibilité avec les documents de planification, postérieurs à son approbation de mars 2013.

La commune a répondu :

ville retient l'observation formulée par la DDT 95 et reprise par le CE s'agissant de la légalité de son document d'urbanisme datant de 2013 et de la nécessité de prévoir à moyen termes une Révision de son PLU et de ses annexes.

15.- Le commissaire enquêteur.

La DDT95 rappelle la légalité du PLU, dont l'approbation date de mars 2013... ce qui est « ancien » pour un droit vivant comme l'urbanisme. Certes, la légalité des documents d'urbanisme requiert leur compatibilité avec les normes hiérarchiquement supérieures... SDRIF, PDU...etc.

En l'état, cette incitation de la DDT95 et son rappel à la légalité, ne grève pas la procédure en cours. Toutefois, il semble pertinent de procéder à la mise en compatibilité du PLU assez rapidement, et de diligenter à court terme la Révision du PLU de 2013..

❖ ARS-Délégation du Val d'Oise

Les modifications énoncées n'appellent pas de d'observations, excepté le projet de l'annexe 13, qui liste les plantes qui pour certaines **ont un fort potentiel allergisant, bouleux, charmes frênes, noisetiers...** il faut **éviter la plantation des essences allergisantes**. Cf. voir guide « végétation en ville » du RNSA disponible sur <http://pollens.fr>

La commune a répondu : La ville prendra en compte l'observation.

16.- Le commissaire enquêteur.

Au vu des problèmes sanitaires récurrents dus aux allergies, il semble pertinent de suivre les recommandations de l'ARS concernant la santé, notamment celle des plus fragiles.

❖ Plaine Vallée & SIARE

Le règlement sur l'assainissement et les EP pourrait être ainsi modifié :

▪ Assainissement : ...

- *pour toute nouvelle construction (création ou réhabilitation), les évacuations des EU et EP en domaine privé seront créés en mode séparatif...*
- *... le rejet des eaux claires (eaux drainage, de nappes souter-raines, des sources, de pompes à chaleur)...sont interdites.*
- *Pour tout point concernant l'assainissement public... la mise en œuvre les prescriptions de règlement en vigueur de la CAPV et du SIARE s'imposent.*
- *Le plan du réseau d'assainissement n'est pas à jour. Il est téléchargeable à l'adresse : <https://cloud.agglo-plainevallee.fr/index.php/s/mCjrtyFTWyCnLrL> pour être annexé.*

▪ Eaux Usées

- *toute construction ou installation... requiert auparavant une **autorisation administrative de la CAPV** (voir modalités sur le site...)*
- *...parcelles non bâties ou à bâtir, non desservies par le réseau d'EU, la mise en place d'une installation ... **conforme est obligation...préalablement approuvé par le SPANC, assuré par la CAPV.***

- *...EP ne sont pas **TOUTES admises directement aux réseaux publics dédiés.***

- ... **la restitution au sol des EP collectées par les projets** (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) **devra systématiquement être recherchée et privilégiée**... la recherche de solutions permettant l'absence de rejet EP au domaine pu est la règle de principe... la solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les zonages).
- ...**si la restitution au sol des EP**...n'est pas possible, **l'autorisation de rejet au réseau public EP est conditionnée au respect du débit de fuite**, défini dans les règlements d'assainissement collectif de la CAPV et du SIARE.
- **...Stationnement des véhicules :**
- ... **installation obligatoire d'un séparateur d'hydrocarbures**, règlements d'assainissement collectif de la CAPV et du SIARE en en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.

La commune a répondu : Les annexes concernant l'assainissement de la CAPV et du SIARE seront jointes au PLU.

17.- Le commissaire enquêteur. RAS

Après avoir procédé à l'analyse croisée des observations du public, avec les remarques des PPA et les réponses de la commune, j'ai pu dégager des arguments circonstanciés et motivés, ci-avant développés dans les points 1 à 17 (en violet) :

- Considérant le bon déroulement de toute la procédure d'enquête, qui s'est **déroulée du 18 juin au 19 juillet 2021**, l'information du public, les conditions de son accueil (dont les contraintes sanitaires imposées par le COVOD 19), ainsi que les différents moyens ayant permis son expression et tels que listés dans l'Arrêté Municipal arrêté N°ARR-2021-0575 en date 14 mai 2021.
- Considérant le bilan des observations recueillies par ces différents modes et les réponses apportées par la Commune de Saint Gratien à mon Procès-Verbal en établissant une synthèse ;
- Après avoir assuré les 4 permanences à la Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme, conformément à l'Arrêté Municipal suscité;
- Après avoir effectué la visite de la commune, et tout particulièrement les quartiers impacté, par les modifications.
- Après avoir procédé à l'examen et l'étude minutieuse des pièces composant l'ensemble des documents constituant le dossier et particulièrement le règlement amendé et modifié ;
- Après avoir examiné toutes les observations reçues pendant l'enquête et les réponses apportées par la Collectivité ;
- Compte tenu des observations ou recommandations de PPA

J'émet un

AVIS FAVORABLE

Au projet de Modification N°6 du PLU approuvé

Assorti de 3 Recommandations :

- Procéder à une information/communication de proximité (de type world café, par exemple ou autre), pour le quartier de l'OAP.
- Diligenter dans les meilleurs délais, la Révision du PLU approuvé.
- Prendre en compte la recommandation de ARS-Délégation du VO, en ce qui concerne les végétaux à fort potentiel allergisant, (*bouleaux, charmes frênes, noisetiers...*) et éviter leur plantation.

Fait à PONTOISE le 13 août 2021

Le commissaire Enquêteur :

ANNEXES

Annexe 1 – Arrête Municipal N°ARR-2021- 0575, Prescrivant l’Enquête Publique

Annexe 2 – Procès verbal d’affichage du 01 juin 2021 et

Procès verbal d’affichage du 09 juin 2021

Annexe 3 – Avis d’Enquête Publique

Annexe 4 – Publicité dans 2 journaux (2X2)

Annexe 5 - PV de Synthèse

Annexe 1

Arrête Municipal N°ARR-2021- 0575, Prescrivant l'Enquête Publique



ARRÊTÉ DU MAIRE

Direction des Services Techniques, de l'Urbanisme et de l'Aménagement / CF
N° ARR-2021-0575

OBJET : ARRETE PRESCRIVANT L'ENQUETE PUBLIQUE SUR LE PROJET DE MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Le Maire,

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu la loi n°83-630 du 12 juillet 1983 relative à la démocratisation des enquêtes publiques et à la protection de l'environnement,

Vu le Code de l'Environnement,

Vu le Code de l'Urbanisme, notamment l'article L153-41,

Vu le Plan Local d'Urbanisme approuvé en date du 28 mars 2013 et modifié en dernier ressort le 21 février 2019.

Vu la délibération du Conseil municipal n°DEL-2020-092 du 19 novembre 2020 prescrivant la modification du PLU,

Vu la décision n° E21000023 /95 en date du 11 mai 2021 de Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise désignant Madame Dallia DA COSTA ALVES en qualité de Commissaire enquêteur,

Vu les pièces du dossier soumis à l'enquête publique,

ARRETE

ARTICLE 1 :

Il sera procédé à une enquête publique sur le projet de modification du PLU de la commune de SAINT GRATIEN du 18 juin au 19 juillet 2021 inclus soit 32 jours consécutifs.

ARTICLE 2 :

Le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme porte notamment sur:

- la prise en considération du SAGE/ CROULT-ENGHIEN-VIEILLE MER approuvé le 28 janvier 2020 notamment en ce qui concerne la perméabilisation des sols (zones UA et UG) ainsi que l'interdiction des plantes exotiques envahissantes,
- la pièce n°3 « OAP Boulevard Pasteur »,
- la réécriture de certains articles du règlement afin de les compléter, améliorer leur compréhension et/ ou lisibilité,
- interdire la construction ou l'extension d'équipements d'intérêts collectifs (zone UG),
- renforcer la règle de protection de la nappe thermique au titre du gisement hydrominéral du lac d'Enghien-les-Bains pour les zones concernées,
- renforcer la protection des zones humides pour les zones concernées,

- renforcer la règle sur la gestion des eaux de pluie à la parcelle en recommandant le traitement des eaux pluviales à la parcelle pour les zones concernées,
- réglementer la réalisation de bassins de piscine (zones UA et UG),
- compléter la hauteur des murets contenant des coffrets, autoriser une largeur de portail de l'accès véhicule à 4 m maximum dans les seules voies où le stationnement longitudinal sur voirie est interdit et inciter les toitures végétalisées (zones UA et UG),
- compléter la règle sur les panneaux photovoltaïques pour les zones concernées,
- supprimer l'interdiction des toitures métalliques (zone UI),
- réglementer et/ou encadrer : en limites séparatives des matériaux « techniques » de type 'pompe à chaleur' et l'installation des antennes relais,
- adapter la zone UPM5 pour tenir compte de l'obligation de créer un ouvrage de désenfumage,
- compléter l'annexe 2 du règlement sur les normes de stationnement et insérer deux nouvelles annexes,
- modifier le document graphique pour une matérialisation de l'«OAP Pasteur»,
- compléter les annexes du PLU en insérant le dernier Règlement Local de Publicité approuvé à l'annexe dédiée ainsi que trois nouvelles annexes.

ARTICLE 3 :

Madame Dalila DA COSTA ALVES, inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2021, pour le département du Val d'Oise, a été désignée par Madame La Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise, commissaire enquêteur pour la présente enquête.

ARTICLE 4 :

Le dossier de modification du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur seront déposés à la

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME (DSTUA),
3 allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN

du vendredi **18 juin 2021 au lundi 19 juillet 2021** aux jours et heures d'ouverture de la DSTUA (hors jours fériés), à savoir du lundi au vendredi de 08H45 à 12H30 et de 13H30 à 17H00, **et exceptionnellement :**

- **pour la séance du samedi 26 juin de 9H00 à 12H00.**
- **pour la séance nocturne du mercredi 7 juillet de 08H45 à 12H30 et de 13H30 jusqu'à 19H00.**

Durant toute la durée de l'enquête chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique à la :

- DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME,
3 allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN,
- sur le site internet de la ville de SAINT GRATIEN (www.ville-saintgratien.fr) rubrique Démarches et Services - cadre de vie/développement durable - pages urbanisme -page Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- sur le registre dématérialisé:
<http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

De plus, chacun pourra consigner ses éventuelles observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre d'enquête papier à la DSTUA,
- par voie postale à la Mairie, à l'adresse suivante:
Madame Le Commissaire enquêteur,
Mairie de SAINT GRATIEN, Hôtel de ville,
1 Place Gambetta - CS 30021
95211 SAINT GRATIEN
- par courrier électronique à l'adresse suivante :
modification-plu-saint-gratien@enquetepublique.net
- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
<http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

ARTICLE 5 :

Le commissaire enquêteur assurera des permanences à la DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME (DSTUA) les :

- vendredi 18 juin de 14H 00 à 17H 00
- samedi 26 juin de 9H 00 à 12H 00
- mercredi 07 juillet de 16H 00 à 19H 00 (*nocturne*)
- lundi 19 juillet de 14H 00 à 17H 00

pour recevoir les observations écrites ou orales du public.

ARTICLE 6 :

A l'expiration du délai de l'enquête prévu à l'article 1, le registre sera clos et signé par le commissaire enquêteur. Dès réception du registre et des documents annexés, le Commissaire enquêteur rencontrera, sous huitaine, Monsieur le Maire de SAINT GRATIEN et lui communiquera les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse.

Monsieur Le Maire disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations éventuelles.

ARTICLE 7 :

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, le Commissaire enquêteur transmettra à Monsieur le Maire de SAINT GRATIEN le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées.

Il transmettra simultanément une copie du rapport et des conclusions au Préfet du département du Val d'Oise ou au Sous-préfet de Sarcelles et à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Le public pourra consulter le rapport et les conclusions sur le site internet de la ville et à la DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME (DSTUA) aux jours et heures d'ouverture du lundi au vendredi de 08h45 à 12h30 et de 13h30 à 17h00. Il devra être tenu à la disposition du public pendant un an à compter de la date de clôture de l'enquête.

ARTICLE 8 :

Le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Il pourra au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de PLU en vue de son approbation.

ARTICLE 9 :

Un avis au public faisant connaître l'ouverture de l'enquête sera publié, en caractères apparents, quinze jours au moins avant le début de celle-ci, et rappelé dans les huit premiers jours de celle-ci, dans deux journaux diffusés dans le département. Cet avis sera affiché notamment à la Mairie, publié par tout autre procédé en usage dans la commune et affiché sur les divers lieux, objet de l'enquête.

Il sera également publié sur le site internet de la Ville.

Ces mesures de publicités seront justifiées par une attestation du Maire.

Une copie des avis publiés dans la presse sera annexée au dossier soumis à l'enquête avant l'ouverture de l'enquête en ce qui concerne la première insertion, et au cours de l'enquête pour la deuxième insertion.

ARTICLE 10 : Ampliations du présent arrêté seront adressées :

- 1) A Madame le Commissaire enquêteur,
- 2) Au Préfet du Val d'Oise,
- 3) Au Sous-préfet de l'Arrondissement de Sarcelles,
- 4) A la Direction Départementale des Territoires du Département du Val d'Oise,
- 5) A Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.

Fait à Saint Gratien, le 14 mai 2021



Le Maire

Julien BACHARD

Le Maire :

- certifie sous sa responsabilité le caractère exécutoire de cet acte,
- informe que le présent arrêté peut faire l'objet d'un recours pour excès de pouvoir devant le Tribunal administratif dans un délai de deux mois à compter de la présente notification.

Acte exécutoire le 17.05.2021

Affiché le 18 MAI 2021

Annexe 2

Procès verbal d'affichage du 01 juin 2021

Procès verbal d'affichage du 09 juin 2021

DEPARTEMENT DU VAL
D'OISE

VILLE DE ST GRATIEN

**POLICE
MUNICIPALE**

Allée Raimu, Le Forum
tél. : 01.39.89.99.58

N° 17/2021

OBJET : Affichage sur les
panneaux officiels de la ville, et
des différents sites de la
commune.

Destinataires :

Monsieur le Maire / DGS
Mme DUBUISSON (DSTUA)
Archives

Vu pour être transmis

Le chef de service



LOGIPOL V.2

REPUBLIQUE FRANCAISE

SAINT GRATIEN, le 1^{er} JUIN 2021

**PROCES-VERBAL
DE CONSTATATION**

L'an deux mille vingt et un, le 1^{er} juin,

NOUS, ABDESSELEM Kader en résidence à la Police Municipale à SAINT-GRATIEN

Agent de police judiciaire adjoint,

dûment agréé et assermenté par Monsieur le Procureur de la République.

Vu les articles 21-2 alinéa 1^{er} et D.15 du CPP

Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, rapportons les opérations suivantes :

Vu la requête de la Direction des Services Techniques de l'urbanisme et de l'Aménagement de la ville.

Constatons ce jour, l'apposition d'affiches concernant l'avis d'enquête publique relatif à la modification du Plan Local d'Urbanisme N°6. Ces affiches sont situées sur les panneaux d'affichage officiels cités ci-dessous :

OBJET : Modification du Plan Local d'Urbanisme – Enquête Publique – Arrêté n°2021-0575 du 14 mai 2021.

AFFICHAGE OFFICIEL :

- Emplacement N°01 : Rue de Sannois angle allée des Bouleaux (vitrine)
- Emplacement N°02 : Rue des Marais (vitrine)
- Emplacement N°03 : Rue d'Ermont (vitrine)
- Emplacement N°04 : Rue du Général Leclerc (au niveau du 6 - vitrine)
- Emplacement N°05 : Rue Gabriel Péri (vitrine)
- Emplacement N°06 : Boulevard de la République angle Gabriel Péri (ciment)
- Emplacement N°07 : Boulevard de la République (ciment)
- Emplacement N°08 : Avenue Catinat (école Jules Ferry - vitrine)
- Emplacement N°09 : Rue Philippe Darts (ciment)
- Emplacement N°10 : Rue du Général Leclerc (école Raymond Logeais – vitrine)
- Emplacement N°11 : Boulevard du Maréchal Foch (au niveau du 91 - vitrine)
- Emplacement N°12 : Rue Guynemer (vitrine)
- Emplacement N°13 : Rue d'Argenteuil (terre aux clercs - vitrine)
- Emplacement N°14 : Place Georgette Agutte (vitrine)
- Emplacement N°15 : Boulevard de la Gare (vitrine)
- Emplacement N°16 : Rue Berthie Albrecht (vitrine)

Fait et clos à SAINT GRATIEN, le 1^{er} juin, deux mille vingt et un

Agent de Police Judiciaire Adjoint

ABDESSELEM Kader

DEPARTEMENT DU VAL
D'OISE

VILLE DE ST GRATIEN

**POLICE
MUNICIPALE**

Allée Raimu, Le Forum
tél. : 01.39.89.99.58

N° 38/2021

OBJET : Affichage sur les
panneaux officiels de la ville, et
des différents sites de la
commune.

REPUBLIQUE FRANCAISE

SAINT GRATIEN, le 09 juillet 2021

PROCES-VERBAL DE CONSTATATION

L'an deux mille vingt et un, le 09 juillet,

NOUS, ABDESSELEM Kader en résidence à la Police Municipale à SAINT-GRATIEN

Agent de police judiciaire adjoint,
dûment agréé et assermenté par Monsieur le Procureur de la République.

Vu les articles 21-2 alinéa 1et D.15 du CPP

Revêtu(s) de notre tenue d'uniforme et muni(s) des insignes apparents de notre qualité, rapportons les opérations suivantes :

Vu la requête de la Direction des Services Techniques de l'urbanisme et de l'Aménagement de la ville.

Constatons ce jour, l'apposition d'affiches concernant l'avis d'enquête publique relatif à la modification du Plan Local d'Urbanisme N°6. Ces affiches sont situées sur les panneaux d'affichage officiels cités ci-dessous :

OBJET : Modification du Plan Local d'Urbanisme – Enquête Publique – Arrêté n°2021-0575 du 14 mai 2021.

AFFICHAGE OFFICIEL :

- Emplacement N°01 : Rue de Sannois angle allée des Bouleaux (vitrine)
- Emplacement N°02 : Rue des Marais (vitrine)
- Emplacement N°03 : Rue d'Ermont (vitrine)
- Emplacement N°04 : Rue du Général Leclerc (au niveau du 6 - vitrine)
- Emplacement N°05 : Rue Gabriel Péri (vitrine)
- Emplacement N°06 : Boulevard de la République angle Gabriel Péri (ciment)
- Emplacement N°07 : Boulevard de la République (ciment)
- Emplacement N°08 : Avenue Catinat (école Jules Ferry - vitrine)
- Emplacement N°09 : Rue Philippe Dardis (ciment)
- Emplacement N°10 : Rue du Général Leclerc (école Raymond Logeais – vitrine)
- Emplacement N°11 : Boulevard du Maréchal Foch (au niveau du 91 - vitrine)
- Emplacement N°12 : Rue Guynemer (vitrine)
- Emplacement N°13 : Rue d'Argenteuil (terre aux clercs - vitrine)
- Emplacement N°14 : Place Georgette Agutte (vitrine)
- Emplacement N°15 : Boulevard de la Gare (vitrine)
- Emplacement N°16 : Rue Berthie Albrecht (vitrine)

Destinataires :

Monsieur le Maire / DGS
Mme DUBUISSON (DSTUA)
Archives

Vu pour être transmis

Le chef de service

LOGIPOL V.2



Fait et clos à SAINT GRATIEN, le 09 juillet, deux mille vingt et un

Agent de Police Judiciaire Adjoint

ABDESSELEM Kader.

Annexe 4

Avis d'Enquête Publique

**VILLE DE SAINT GRATIEN**

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

MODIFICATION DU PLU

Par arrêté n°2021-0575 du 14 mai 2021, Monsieur le Maire de SAINT GRATIEN a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise suivant décision du 11 mai 2021 a désigné pour conduire l'enquête Madame Dalila DA COSTA ALVES, inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2021, pour le département du Val d'Oise, exerçant en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME (DSTUA), 3 allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN du vendredi 18 juin 2021 au lundi 19 juillet 2021 inclus soit 32 jours consécutifs.

Le dossier d'enquête sera consultable suivant les horaires d'ouverture de la DSTUA (hors jours fériés) du lundi au vendredi de 08H45 à 12H30 et de 13H30 à 17H00 et exceptionnellement :

- pour la séance du samedi 26 juin de 9H00 à 12H00.
- pour la séance nocturne du mercredi 7 juillet de 08H45 à 12H30 et de 13H30 jusqu'à 19H00.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME (DSTUA) pour recevoir les observations écrites ou orales du public, aux dates et heures suivantes:

• vendredi	18	juin	14h00 à 17h00	• mercredi	07	juillet	16h00 à 19h00 (nocturne)
• samedi	26	juin	09h00 à 12h00	• lundi	19	juillet	14h00 à 17h00

Un poste informatique sera également mis à la disposition du public à la DSTUA afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique aux heures d'ouverture ci-dessus citées.

Durant toute la durée de l'enquête chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique :

- A la Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme, 3 allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN,
- sur le site internet de la ville de SAINT GRATIEN (www.ville-saintgratien.fr) rubrique Démarches et Services - cadre de vie/ développement durable - pages urbanisme -page Plan Local d'Urbanisme (PLU).
- sur le registre dématérialisé : <http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

Et chacun pourra consigner ses éventuelles observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre d'enquête papier à la DSTUA,
- par voie postale à la Mairie, à l'adresse suivante: Madame Le commissaire enquêteur, Mairie de SAINT GRATIEN, Hôtel de ville, 1 Place Gambetta - CS 30021 - 95211 SAINT GRATIEN
- par courrier électronique à l'adresse suivante : modification-plu-saint-gratien@enquetepublique.net
- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

A l'expiration de cette enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra dans un délai de trente jours suivant la clôture, le dossier accompagné de ses conclusions, de l'ensemble des pièces et de son avis au Maire.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, dès réception à la DSTUA aux jours et heures d'ouverture indiqués ci-dessus et sur le site internet de la ville.

Le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Il pourra au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification de PLU en vue de son approbation.

Julien BACHARD
Maire de Saint Gratien

Publlegal - 1 rue Frédéric Bastiat 75008 PARIS - Tel. 01.43.96.96.58 - contact@publlegal.fr

Imprimé par nos soins n° 1015005

Annexe 5

Publicités dans 2 journaux

X Annonces 95 JUDICIAIRES & LÉGALES

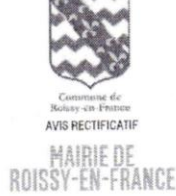
JEUDI 27 MAI 2021 Le Grand Parisien

Le Parisien est officiellement habilité pour l'année 2021 pour la publication des annonces judiciaires et légales... Arrêté n° 2021/0575 du 14 mai 2021

LES MARCHÉS PUBLICS

Consultez aussi nos annonces sur http://avisdemarches.leparisien.fr

Marchés + de 90 000 Euros



AVIS RECTIFICATIF MAIRIE DE ROISSY-EN-FRANCE M. Michel Thomas - Maire 40, Avenue Charles de Gaulle 95700 Roissy-en-France

COMMUNAUTÉ D'AGGLOMÉRATION VAL PARISIS

M. Yannick BOEDEEC - Président 271 chaussée Jates Cesar 95290 Beauchamp Tél. 01 30 29 30 54

Collectivités territoriales Optimisez votre communication Publiez vos annonces d'enquêtes publiques dans le Parisien

01 87 39 82 96 legales2@leparisien.fr

Constitution de société Par ASSP en date du 05/05/2021, il a été constituée une SASU dénommée D.M. CONSTRUCTION

Siege social : 8 Impasse du Clos Brulor 95500 CERGY Pontoise

Le Parisien Rapidité et souplesse d'un quotidien leader en IDF et l'Oise

Rectificatif à l'annonce parue le 12/04/2021 dans LE PARISIEN, concernant la société AWA

Le Parisien Les plus belles affaires immobilières sont sur notre site avec nos ventes aux enchères publiques

www.leparisien.fr/ferrari/ TEAM MEDIA

Publiez votre annonce légale grâce au service dédié du Parisien

Par arrêté SSP du 23/05/2021 il a été constituée une SCI dénommée A. ANBAR

Siege social : 70 bis rue de Montmagny 95110 GROSLEY Capital : 1000 €

Par arrêté SSP du 25/05/2021 il a été constituée une SCI dénommée SCI SEVINMO.95

Siege social : 70 bis rue de Montmagny 95110 GROSLEY Capital : 1000 €

Par arrêté SSP du 25/05/2021 il a été constituée une SCI dénommée SCI SEVINMO.95

Par arrêté SSP du 25/05/2021 il a été constituée une SCI dénommée SCI SEVINMO.95

Par arrêté SSP du 25/05/2021 il a été constituée une SCI dénommée SCI SEVINMO.95

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE

REPUBLIQUE FRANÇAISE Liberté - Égalité - Fraternité VILLE DE SAINT GRATIEN

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION DU PLU

Par arrêté n°2021-0575 du 14 mai 2021, Monsieur le Maire de SAINT GRATIEN a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le dossier d'enquête sera consultable suivant les horaires d'ouverture de la DSTUA (hors jours fériés) du lundi au vendredi de 08H45 à 12H30 et de 13H30 à 17H00

Un poste informatique sera également mis à la disposition du public à la DSTUA afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique aux heures d'ouverture ci-dessus citées.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME (DSTUA), 3 allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN

publilégal 1 rue Frédéric Bastiat - 75008 Paris www.publilegal.fr

AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE MODIFICATION DU PLU

Par arrêté n°2021-0575 du 14 mai 2021, Monsieur le Maire de SAINT GRATIEN a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Le dossier d'enquête sera consultable suivant les horaires d'ouverture de la DSTUA (hors jours fériés) du lundi au vendredi de 08H45 à 12H30 et de 13H30 à 17H00

Un poste informatique sera également mis à la disposition du public à la DSTUA afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique aux heures d'ouverture ci-dessus citées.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME (DSTUA), 3 allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN

Julien BACHARD Maire de Saint Gratien contact@publilegal.fr

Les Echos Jeudi 27 mai 2021

ENTREPRISES // 19



Un nouveau site « Pickup Drive Carrefour » a été inauguré mercredi à Paris. Ce site pilote « drive + colis » en annonce d'autres.

Carrefour et La Poste combinent drive piéton et retrait de colis

DISTRIBUTION

Les deux groupes ont signé un partenariat national, pour livrer sous le même toit des achats alimentaires et des colis issus de l'e-commerce.

Denis Fainsilber
dfainsilber@lesechos.fr

Faire ses courses dans une supérette de centre-ville et retirer en même temps son colis commandé la veille sur un site de commerce en ligne : en soi, le concept de « deux en un » ne paraît pas révolutionnaire, existant déjà en de nombreux points des grandes métropoles françaises, notamment à Paris. Mais l'accord national signé entre Carrefour et Pickup, filiale du groupe La Poste, explore plus avant le domaine des commerces citadins « hybrides », découplant directement des changements des modes de consommation suite à la crise sanitaire.

Il s'agit cette fois de combiner sous le même toit un « drive piéton »,

réserve aux clients ayant fait précédemment leur shopping de courses alimentaires sur le site Carrefour.fr, et un point de retrait ou dépôt de colis, permettant ainsi de retirer ou retourner leurs colis e-commerce (Colissimo, Chronopost, DPD France) commandés sur l'un des 8.000 sites e-commerçants proposant les livraisons « hors domicile ».

Alternative à la livraison à domicile

Mercredi, Carrefour a installé son premier drive piéton de ce type au sein d'un Pickup drive, dans le 19^e arrondissement de Paris, entre les Buttes-Chaumont et le parc de la Villette. « Plusieurs dizaines d'autres sites ouvriront prochainement dans les grandes agglomérations françaises sur ce même modèle associant le service drive piéton de Carrefour avec les services de Pickup », selon un communiqué conjoint.

Pour le groupe d'Alexandre Bompard, il s'agit d'explorer plus avant les nouveaux formats de distribution de centre-ville, au moment où les Français se détournent des hypers, et alors que plusieurs concurrents comme Auchan, Leclerc ou Monoprix investissent égale-

ment dans les nouvelles formules de « drive piéton ». Opportune alternative à la livraison à domicile, celle-ci s'avère en effet moins coûteuse au quotidien pour les distributeurs.

Carrefour compte une bonne centaine de drives piétons en France, la grande majorité en région parisienne. Quant à La Poste, elle est lancée dans une diversification accélérée, hors de son réseau classique, même si le boom des colis ne compense pas encore le déclin du courrier classique.

Pour Carrefour, il s'agit d'explorer plus avant les nouveaux formats de distribution de centre-ville.

Dans la pratique, ce nouveau site pilote de 500 mètres carrés comprend 5 zones de stockage : « Il emploie 5 préparateurs qui livrent à la fois pour Carrefour et la filiale de La Poste, et peut honorer jusqu'à 400 commandes par jour », détaille « LSA ». Deux circuits logistiques opèrent en parallèle : Carrefour ali-

mente à partir de son site d'Aulnay-sous-Bois les clients ayant fait leur choix parmi 15.000 références en ligne, couvrant l'ensemble des rayons - fruits et légumes, produits frais, surgelés, bio, hygiène - entretien, etc. Tandis que La Poste livre au même site parisiens ses propres colis triés dans son réseau national ou international, à la manière de ses concurrents privés servant des magasins « physiques », comme Auchan ou Franprix.

Filiale de La Poste et de DPD Group, Pickup se présente comme « l'opérateur du réseau de relais leader en France avec ses 15.000 relais et ses 500 consignes ». Ses clients en amont sont les grands e-commerçants tels qu'Amazon, Vinted, Veepee, Showroomprive, CDiscount et beaucoup d'autres.

Après une adaptation aux contraintes de la livraison du dernier kilomètre, la société cherche à présent à répondre « aux enjeux de la livraison du dernier mètre notamment en partenariat avec les acteurs du retail et de la grande distribution ». Son réseau est également présent dans 28 pays à travers le monde, grâce au réseau international de DPD.

Pourquoi Made.com veut introduire ses meubles en Bourse

AMEUBLEMENT

Le commerçant britannique compte coter au moins 25 % de ses actions à Londres.

L'opération, qui devrait intervenir d'ici à un mois, pourrait le valoriser jusqu'à 1 milliard de livres.

Alexandre Couais
@alexandrecouais
— Correspondant à Londres

Le britannique Made.com prend le chemin de la Bourse. Le spécialiste de la vente de meubles par Internet a annoncé mardi qu'il comptait coter au moins 25 % de ses actions à la Bourse de Londres. L'opération,

holding a été créé le mois dernier pour préparer l'opération, avec Li Ning comme actionnaire de contrôle, mais sans Brent Hoberman comme administrateur.

L'entreprise cofondée en 2010 par le Britannique Brent Hoberman et le Chinois Li Ning, et soutenue dès ses débuts par Marc Simoncini, prévoit de vendre pour environ 100 millions de livres de nouvelles actions, et les actionnaires existants céderont aussi certaines de leurs participations. Le groupe affectera 15 % supplémentaires de ses actions disponibles dans le cadre d'une option de surallocation.

Le secteur a le vent en poupe. En France, les spécialistes de la vente de meubles par Internet ont vu leur chiffre d'affaires gagner 6,5 % sur 2020, et ils présentent désormais près de 10 % du marché. Le Web représente plus encore, car les ventes en ligne de mobilier et décoration des enseignes magasins ont bondi de

11,4 % une dizaine d'années ». La pandémie a encore dopé les ventes de Made.com. Elles n'ont pas baissé depuis la réouverture post-confinement des magasins des concurrents.

Made.com vise ainsi un chiffre d'affaires brut annuel supérieur à 1,2 milliard de livres d'ici à la fin 2025 et une marge d'Ebitda ajusté à moyen terme dépassant les 10 %. En 2019, ses ventes étaient, à 212 millions de livres, en progression de 22 % par rapport à l'année précédente, pour une perte opérationnelle de 18,7 millions.

Le secteur a le vent en poupe. En France, les spécialistes de la vente de meubles par Internet ont vu leur chiffre d'affaires gagner 6,5 % sur 2020, et ils présentent désormais près de 10 % du marché. Le Web représente plus encore, car les ventes en ligne de mobilier et décoration des enseignes magasins ont bondi de

fermeture de ses magasins en réalisant à la moitié de son activité sur la Toile.

Chez Made.com, les boutiques « font partie de l'expérience digitale mais ne sont ni à son début ni à sa fin, chaque achat détiennart et finissant en ligne », expliquait-il y a quelques jours le directeur général Philippe Chaignieux au « Financial Times ». Le groupe, qui compte quelques showrooms dans des villes clés, est intégré verticalement, « sans personne entre lui et l'usine, ni entre lui et le consommateur ».

Investissement dans les infrastructures L'entreprise, qui a lancé son expansion à l'international en 2015, est actuellement présente dans huit pays européens. Selon Philippe Chaignieux, elle est rentable avant déduction des charges de dépréciation et d'amortissement « dans tous

à suivre

Hôtellerie-restauration : accord conclu sur l'activité partielle de longue durée

TOURISME Un accord a finalement été trouvé dans l'hôtellerie-restauration sur l'activité partielle de longue durée (APLD). A l'automne, il butait sur l'opposition de la CGT et de FO, majoritaires dans le secteur. Désormais, la CFDT, FO-FGTA et CFE-CGC-Inova soutiennent le texte approuvé par les organisations patronales (GNI, GNC, SNRTC et Umih). Cet accord permettra « la préservation de l'emploi au sein du périmètre de chaque entreprise » et « leur accompagnement vers la sortie de crise » se félicitent les signataires. Par ailleurs, HCR Emploi, plateforme numérique de recrutement du secteur, à laquelle l'Umih a collaboré, vient d'être lancée avec déjà 10.000 candidats inscrits.

Air France-KLM: feu vert des actionnaires à la restructuration

AÉRIEN Les actionnaires d'Air France-KLM ont largement soutenu mercredi de nouvelles mesures de renforcement de la structure financière du groupe, déjà recapitalisé en avril avec l'aide de l'Etat français mais toujours durablement affecté par la crise liée au Covid-19. Lors de l'assemblée générale annuelle, à huis-clos, les détenteurs de titres ont soutenu 16 résolutions rendant possible, selon divers mécanismes, de nouvelles émissions d'actions à hauteur d'un montant allant jusqu'à 300 % du capital actuel d'ici à la prochaine assemblée générale en 2022.

Habitat et vieillissement : un rapport propose une aide type MaPrimeRénov'

LOGEMENT Après MaPrimeRénov', MaPrimeAdapt ? Dans un rapport remis mercredi au gouvernement, Luc Broussy, spécialiste de la « silver économie », suggère de créer une aide - accessible via un guichet unique - pour massifier les travaux dans les logements en vue de les adapter au vieillissement de leurs occupants. De la même façon que MaPrimeRénov' doit permettre de massifier les travaux de rénovation énergétique. Une solution afin de permettre aux personnes âgées de rester vivre chez elles, plutôt que de devoir s'installer en maison de retraite. L'objectif serait d'aider à l'adaptation de 100.000 à 150.000 logements par an.

annonces judiciaires & légales

REPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Egalité - Fraternité
VILLE DE SAINT GRATIEN

AVIS
D'ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION DU PLU

Par arrêté n°2021-0575 du 14 mai 2021, Monsieur le Maire de SAINT GRATIEN a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Forêtise suivant décision du 11 mai 2021 a désigné pour conduire l'enquête Madame Daïla DA COSTA ALVES, inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2021, pour le département du Val d'Oise, exerçant en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME (DSTUA), 3 allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN du vendredi 18 juin 2021 au lundi 19 juillet 2021 inclus soit 32 jours consécutifs. Le dossier d'enquête sera consultable suivant les horaires d'ouverture de la DSTUA (hors jours fériés) du lundi au vendredi de 08H45 à 12H30 et de 13H30 à 17H00 et exceptionnellement :

- pour la séance du samedi 26 juin de 9H00 à 12H00.
- pour la séance nocturne du mercredi 7 juillet de 08H45 à 12H30 et de 13H30 jusqu'à 19H00.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME (DSTUA) pour recevoir les observations écrites ou orales du public, aux dates et heures suivantes :

- vendredi 18 juin 14h00 à 17h00
- samedi 26 juin 09h00 à 12h00
- mercredi 07 juillet 16h00 à 19h00 (nocturne)
- lundi 19 juillet 14h00 à 17h00

Un poste informatique sera également mis à la disposition du public à la DSTUA afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique aux heures d'ouverture ci-dessus citées.

Durant toute la durée de l'enquête chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique :

- à la Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme, 3 allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN,
- sur le site internet de la ville de SAINT GRATIEN (www.ville-saintgratien.fr) rubrique Démarches et Services - cadre de visibilité-tempspartagé - pages urbanisme - page Plan Local d'Urbanisme (PLU).

- sur le registre dématérialisé : <http://modification-plus-saint-gratien.enseignepublique.net>

Et chacun pourra consigner ses éventuelles observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre d'enquête papier à la DSTUA,
- par voie postale à la Mairie, à l'adresse suivante: Madame Le commissaire enquêteur, Mairie de SAINT GRATIEN, Hôtel de ville, 1 Place Gambetta - CS 30021 - 95211 SAINT GRATIEN

- par courrier électronique à l'adresse suivante : modification-plus-saint-gratien@enseignepublique.net

- sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante : <http://modification-plus-saint-gratien.enseignepublique.net>

A l'expiration de cette enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra dans un délai de trente jours suivant la clôture, le dossier accompagné de ses conclusions, de l'ensemble des pièces et de son avis au Maire.

A l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, dès réception à la DSTUA, aux jours et heures d'ouverture indiqués ci-dessus et sur le site internet de la ville.

Le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Il pourra au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'apporter des modifications au projet de modification de PLU en vue de son approbation.

Julien BACHARD
Maire de Saint Gratien

EP 21-028

contact@publieq.fr

La ligne de référence est de 40 signes en corps minimal de 6 points idéal.

Flambée de réservations pour l'aérien

AÉRIEN

Les professionnels de l'aviation, réunis au Paris Air Forum, se félicitent de la forte reprise des réservations pour cet été, mais s'interrogent sur sa durabilité.

Bruno Trésidie
@BrunoTrésidie

Après plus de quinze mois de crise et de distanciation physique, l'ambiance était aux retrouvailles pour les décideurs du transport aérien et de l'aéronautique, réunis au Musée de l'air et de l'espace du Bourget à l'occasion d'une série de conférences organisées par « La Tribune » et ADF. Retrouvailles entre collègues, mais aussi avec la clientèle.

De Benjamin Smith (Air France-KLM) à Pascal de Izaguirre (Corsair), en passant par Augustin de Romanet (ADP), Carsten Spohr (Lufthansa), Akbar Al Baker (Qatar Airways) et Josep Vazquez (Wizz Air), tous ont en effet confirmé le retour en force des passagers actés et l'envolée des réservations, ses dernières semaines, même si le

retour à la normale n'est pas encore d'actualité. Le patron d'Air France-KLM s'est même dit « agréablement surpris par l'ampleur de la reprise du tourisme et des voyages pour moitié, personnellement ». « Nous enregistrions un très fort niveau de réservations sur les départements d'outre-mer, l'Europe, sur vols de Transavia, ainsi qu'un départ des Etats-Unis », a-t-il détaillé. L'Asie, qui reste globalement fermée, ainsi qu'une partie de l'Afrique, restent « difficiles », précise Benjamin Smith. Neumanns, l'offre d'Air France-KLM revient en « à 65 % du niveau de 2019 (en été) », qui voit même « des possibilités de revenir au niveau de capacité de 2019 ».

Des réservations multipliées par huit

Ce sera notamment le cas pour la filiale low cost d'Air France, Transavia France, dont les réservations pour cet été sont supérieures de 30 % à 40 % à celles de l'été 2019, selon ce président, Nathalie Stübler. Mais aussi pour d'autres acteurs français du tourisme, comme le groupe hôtelier Accor, dont la directrice générale, Masud Badji, a évoqué une « multiplication par huit des réservations depuis mai ». « De nombreuses destinations sont déjà complètes pour cet été », a-t-elle assuré. Ou encore pour Jean-



Les réservations de Transavia France pour cet été sont supérieures de 30 % à 40 % à celles de l'été 2019. Photo: ManuGard/Sheriffstock

« Nous sortions de cette crise encore plus forts », **JOSEF VAREDI**
PDG de Wizz Air

François Rut, le PDG de Voyages du Monde, qui fait état d'une hausse « monstrueuse » des réservations pour cet été, de 30 % à 40 %, comparées à l'été 2019. Toutefois, et la reprise est là, bien des doutes et interrogations demeurent chez les professionnels du voyage. « A commencer par la durabilité de cette reprise. Car si l'afflux de réservation de dernière minute suffit à remplir les avions et les hôtels coté été, le dernier trimestre reste très incertain ». Pour le PDG de Corsair, Pascal de Izaguirre, les consommateurs ont pris l'habitude de réserver à la dernière minute, et les compagnies doivent faire avec. C'est notamment le cas chez Lufthansa, où le programme des vols est remanié chaque semaine, à l'image du gazon du groupe, Carsten Spohr. « Quand l'Europe a retrouvé ses frontières avec l'Amérique, les réservations ont triplé dans la nuit », raconte-t-il.

Inquiétude dans les aéroports

La capacité des compagnies aériennes à rentabiliser la reprise est encore restée aussi incertaine – notamment en raison du risque de sautoffre sur les marchés les plus porteurs, comme les DOM. « Les basses de capacité d'Air France de 45 % sur La Réunion et de 65 % sur les Antilles sont totalement découvrées de la demande », estime Pascal de Izaguirre, qui redoute un impact sur la recette moyenne et la rentabilité des compagnies. Autre inquiétude, celle des directeurs d'aéroport, qui redoutent des temps d'attente interminables aux points de contrôle des passagers, cet été, si les règles ne sont pas assouplies. « Pour éviter une crise, il faut arrêter les contrôles pénalisants sur les vols intra-Schengen et simplifier le flux des "travellers impatients" de voyage, impossibles à contrôler », estime Thomas Juin, de l'Union des aéroports français. Mais ce sont surtout les possibilités consécutives à long terme de cette crise qui suscitent des interrogations. Selon le patron d'Air Caribbe et de French Bee, Marc Bischof, les contrôles sanitaires, appelés à durer, rendent plus les voyages en avion – mais Jactet – au point de vouloir éviter les grands aéroports de congestion. Son homologe de Corsair prévoit également un développement des vols sans escale au détriment des « hubs », encouragé par l'arrivée de l'Airbus A321 XLR, qui permettra d'effectuer des vols long courriers depuis des destinations secondaires. Tous s'accrochent toutefois sur un point: l'après-crise profitera-t-elle à nos compagnies low cost, plus flexibles, et moins dépendantes de la réouverture des lignes internationales et du retour de la clientèle « affairés »? « Nous sommes de cette crise encore plus forts, assure le PDG de la low cost européenne Wizz Air, qui prévoit un retour à la normale de son activité – dès cette année. »

L'Europe lance une grande alliance pour l'avion « zéro émission »

Après le spatial, la défense et les semi-conducteurs, Thierry Breton veut lancer une « alliance » pour « l'aviation zéro émission », « d'ici à la fin de l'année », a déclaré au Paris Air Forum, le commissaire européen en charge de la politique industrielle, du marché intérieur, du numérique, de la défense et de l'espace. Le lancement de cette alliance « inscrirait dans la réalisation des objectifs de la feuille de route européenne « Destination 2030 », qui reprend l'engagement de réduire de 50 % les émissions de CO₂ du transport aérien. L'un des projets les plus spectaculaires serait le lancement par Airbus d'un premier avion de ligne « zéro émission » dès 2035. Par ailleurs, Thierry Breton fera mardi à Bruxelles le lancement officiel du programme spatial de l'Union européenne doté d'un budget de 14,88 milliards d'euros pour 2021 à 2027. Ce programme vise à moderniser les programmes phares de l'Union européenne, Galileo, Egnos et Copernicus, et à les compléter par deux autres initiatives d'autonomie de l'Union, l'une sur la communication par satellites gouvernementaux et l'autre pour la surveillance de l'espace.

annonces judiciaires & légales

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
PRÉFET DU VAL-DE-MARNE
DIRECTION DE LA COORDINATION DES POLITIQUES PUBLIQUES ET DE L'APPUI TERRITORIAL
Bureau de l'Environnement et des procédures d'urbanisme public
Tél : 01 49 56 60 90
Email: prefecture@val-de-marne.gouv.fr
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE UNIQUE
préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelaire
Commune de Limeil-Brevinnes
Projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord

ENQUÊTE
Par arrêté préfectoral n°202109391 du 3 juin 2021, a été présentée une enquête publique préalable à la déclaration d'utilité publique (DUP) et parcelaire en vue de délimiter les parcelles au droit réelles immobilières à inscrire dans le cadastre du projet d'aménagement de la Zone d'Aménagement Concerté de la Ballastière Nord sur le territoire de la commune de Limeil-Brevinnes.

Cette enquête se déroulera du **samedi 10 juillet au mardi 16 août 2021** inclus, de la 8^h à la 18^h à la mairie, adresse des commissions enquêteuses. Il se fera à la disposition du public pour recevoir ses observations, notes et avis, à l'Hotel de Ville, 2 Place Charles de Gaulle - 94450 Limeil-Brevinnes - aux dates et horaires suivants :

- samedi 10 juillet 2021 de 9h00 à 12h00
- vendredi 23 juillet 2021 de 12h30 à 16h30
- mardi 18 août 2021 de 14h00 à 17h00

Pendant la durée de l'enquête préalable à la déclaration d'utilité publique et parcelaire, le public pourra consulter le dossier d'enquête :

- à l'Hotel de Ville, 2 Place Charles de Gaulle, aux jours et horaires d'ouverture habituels des services ;
- au siège de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir », aux jours et horaires d'ouverture habituels des services ;
- sur le registre électronique en ligne accessible à cette adresse : <http://prejet-aménagement-zac-ballastieres-nord-limeil-brevinnes.enquetepublique.net>
- en ligne sur le portail internet des services de l'Etat dans le Val-de-Marne : <http://www.val-de-marne.gouv.fr/publications/AOEP-Avis-d-ouverture-d-Enquetes-Publiques>
- en ligne sur le portail internet de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » : <https://studestavenir.fr>

Sur un point informatif à la préfecture du Val-de-Marne (direction de la coordination des politiques publiques et de l'appui territorial - bureau de l'environnement et des procédures d'urbanisme public - 21-23 avenue du Général de Gaulle 94 038 Créteil Cedex) au 3^e étage (boîtes 337) du lundi au vendredi de 9h00 à 12h00 et de 14h00 à 16h00.

Le public intéressé par le projet ainsi que les personnes visées aux articles 6 et 7 et 14 bis de la loi n° 2010-125 du 10 février 2010, ou les personnes concernées par l'enquête, pourront formuler leurs observations et propositions :

- sur les registres d'enquête à feuillet non mobiles, cotés et paraphés par le commissaire enquêteur et couverts à la mairie de Limeil-Brevinnes et au siège de l'EPT « Grand Paris Sud Est Avenir » ;
- au sein du registre en ligne accessible à l'adresse suivante : <http://prejet-aménagement-zac-ballastieres-nord-limeil-brevinnes.enquetepublique.net>
- ou par correspondance au siège de l'enquête, à l'attention de Monsieur Jean CHIFFARD, commissaire enquêteur.
- ou par voie électronique à l'adresse suivante : projet-aménagement-zac-ballastieres-nord-limeil-brevinnes@enquetepublique.net

Les contributions reçues par correspondance et par voie électronique seront annexées aux registres d'enquête et feront à la disposition du public, dans les meilleurs délais, au siège de l'enquête.

À l'expiration de l'enquête, le commissaire enquêteur transmettra le dossier électronique de ses conclusions et de ses propositions, au préfet du Val-de-Marne, l'arrêté de déclaration d'utilité publique et le second registre conforme l'enquête parcelaire.

Au terme de la procédure, le préfet du Val-de-Marne est susceptible de prendre un arrêté déclarant d'utilité publique le projet, et un arrêté recevable afin de se voir accorder le juge de l'expropriation.

EP 21-028 contact@pud.legal.fr

RÉPUBLIQUE FRANÇAISE
Liberté - Égalité - Fraternité
VILLE DE SAINT GRATIEN
RAPPEL
AVIS D'ENQUÊTE PUBLIQUE
MODIFICATION DU PLU

Par arrêté n°2021-0575 du 14 mai 2021, Monsieur le Maire de SAINT GRATIEN a ordonné l'ouverture de l'enquête publique sur le projet de modification du Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Monsieur le Président du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise suivant décision du 11 mai 2021 a désigné pour conduire l'enquête Madame Daïla DA COSTA ALVES, inscrite sur la liste d'aptitude aux fonctions de commissaires enquêteurs au titre de l'année 2021, pour le département du Val d'Oise, exerçant en qualité de commissaire enquêteur.

L'enquête se déroulera à la DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE TECHNIQUES ET DE L'URBANISME (DSTUA), 1 allée du Clos Fleury - 95210 SAINT GRATIEN du **vendredi 19 juin 2021 au lundi 19 juillet 2021** inclus soit 32 jours consécutifs. Le dossier d'enquête sera consultable suivant les horaires d'ouverture de la DSTUA, trois jours fériés du lundi au vendredi de 09H45 à 12H30 et de 13H00 à 17H30 et, exceptionnellement :

- pour la séance du samedi 26 juin de 9H00 à 12H00.
- pour la séance nocturne du mercredi 7 juillet de 09H45 à 12H30 et de 13H30 jusqu'à 17H00.

Le commissaire enquêteur recevra le public à la DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME (DSTUA) pour recevoir les observations écrites ou orales du public, aux dates et heures suivantes :

- vendredi 18 juin 14h00 à 17h00
- samedi 26 juin 09h00 à 12h00
- mercredi 07 juillet 16h00 à 19h00 (nocturne)
- lundi 19 juillet 14h00 à 17h00

Un poste informatique sera également mis à la disposition du public à la DSTUA afin de permettre la consultation du dossier d'enquête publique aux heures d'ouverture ci-dessus citées.

Durant toute la durée de l'enquête chacun pourra prendre connaissance du dossier d'enquête publique :

- À la Direction des Services Techniques et de l'Urbanisme, 1 allée du Clos Fleury - 95210 SAINT GRATIEN,
- sur le site internet de la Mairie de SAINT GRATIEN (www.ville-saintgratien.fr) rubrique « Observations et Services », carte de développement durable / pages urbanisme / page Plan Local d'Urbanisme (PLU),
- sur le registre informatisé <http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

Chacun pourra consigner ses éventuelles observations, propositions et contre-propositions :

- sur le registre d'enquête jointer à la DSTUA,
- sur voie postale à la Mairie, à l'adresse suivante: Madame Le commissaire enquêteur, Mairie de SAINT GRATIEN, Hôtel de ville, 1 Place Gambetta - CE 30021 - 95211 SAINT GRATIEN
- par courrier électronique à l'adresse suivante : modification-plu-saint-gratien@enquetepublique.net
- sur le registre informatisé à l'adresse suivante : <http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

À l'expiration de cette enquête publique, le commissaire enquêteur transmettra dans un délai de trois jours suivant la clôture, le dossier accompagné de ses conclusions, de l'ensemble des pièces et de son avis au Maire.

À l'issue de l'enquête, le public pourra consulter pendant un an le rapport et les conclusions du commissaire enquêteur, dès réception à la DSTUA, aux jours et heures d'ouverture indiquées ci-dessus et sur le site internet de la ville.

Le Conseil municipal se prononcera par délibération sur l'approbation du PLU. Il pourra au vu des conclusions de l'enquête publique, décider s'il y a lieu d'approuver des modifications au projet de modification de PLU en vue de son approbation.

Julien RICHARD
Maire de Saint Gratien

EP 21-028 contact@pud.legal.fr

La ligne de référence est de 40 degrés au corps environné de 6 points tout.
Le calibrage de l'imprimé est établi de file à file.
Les départements habillés sont 75, 76, 91, 92, 93, 94, 95 et 97.

Annexe 6

PV de Synthèse envoyé le 27.07.2021



Département du Val d'Oise

ENQUETE PUBLIQUE

du vendredi 18 juin au lundi 19 juillet 2021



Plan Local d'Urbanisme - **MODIFICATION n° 6**

PV de Synthèse

L'article R.123-18 du Code de l'environnement, entré en vigueur le 1er juin 2012, a généralisé le PV de synthèse, en l'étendant à l'ensemble des «en-quêtes environnementales».

Le présent document, doit permettre au responsable du projet d'avoir connaissance des préoccupations et/ou suggestions exprimées par le public ayant participé à l'enquête.

Madame Dalila DA COSTA ALVES, inscrite sur liste d'aptitude départementale aux fonctions de commissaire enquêteur au titre de l'année 2021 (Val d'Oise), a été désignée pour conduire cette enquête publique par la présidente du tribunal administratif de Cergy-Pontoise, par la décision N°E21000023/95, du 11/01/2021.

Cette enquête porte sur le **projet de modification N°6 du PLU de la commune de Saint GRATIEN, qui s'est déroulée du 18 juin au 19 juillet 2021** inclus (32 jours consécutifs), selon les prescriptions de l'arrêté N° ARR-2021-0575 pris par Monsieur Julien BACHARD, Maire de Saint Gratien, en date du 14 mai 2021.

Le siège de l'enquête et les 4 permanences ont eu lieu aux jours et horaires habituels d'ouverture à la ;

DIRECTION DES SERVICES TECHNIQUES ET DE L'URBANISME,
3 allée du Clos Fleuri - 95210 SAINT GRATIEN,

Durant toute la durée de l'enquête chacun a pu prendre connaissance des pièces du dossier mis à l'enquête publique, concernant la Modification N° 6 du PLU, aux jours et heures d'ouverture de la DSTUA (hors jours fériés), à savoir du lundi au vendredi de 08H45 à 12H30 et de 13H30 à 17H00, où un poste informatique était mis à disposition du public.

Madame Dalila DA COSTA ALVES, afin de recevoir les observations écrites ou orales du public a assuré **quatre permanences**, les jours suivants :

- **vendredi 18 juin de 14H 00 à 17H 00.**
- **samedi 26 juin de 9H00 à 12H00**
- **mercredi 07 juillet de 16H 00 à 19H 00 (nocturne)**
- **lundi 19 juillet de 14H 00 à 17H 00**

Par ailleurs, le dossier de modification du PLU, ainsi qu'un registre d'enquête à feuillets non mobiles, coté et paraphé par le commissaire enquêteur ont été déposés;

- ✓ sur le site internet de la ville de SAINT GRATIEN (www.ville-saintgratien.fr) rubrique cadre de vie/développement durable- pages urbanisme-page Plan Local d'Urbanisme PLU.
- ✓ sur le registre dématérialisé :
<http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

Outre les éventuelles observations, propositions et contre-propositions, déposées sur le registre d'enquête papier à la DSTUA, il était possible de participer à cette enquête :

- par voie postale à la Mairie, à l'adresse suivante:
Madame Dalila DA COSTA ALVES, commissaire Enquêteur,
Mairie de SAINT GRATIEN, Hôtel de ville -
1 Place Gambetta - CS 30021 - 95211 SAINT GRATIEN
- par courrier électronique à l'adresse suivante :
modification-plu-saint-gratien@enquetepublique.net
- 6. sur le registre dématérialisé à l'adresse suivante :
<http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net>

Il convient de noter qu'**aucun dysfonctionnement, ni incident, n'ont été relevés lors de l'enquête publique en général et des 4 permanences en particulier**. Celle-ci s'est déroulée dans des conditions adéquates à cet exercice, permettant une participation effective et en toute sécurité du public.

En effet, dans le cadre de la crise sanitaire contre l'épidémie du Covid-19, la commune de Saint Gratien, a respecté le protocole sanitaire et mis en œuvre les mesures des gestes barrières, afin d'assurer la protection des administrés et de moi-même. Les quatre permanences ce sont déroulées dans un bureau vaste et aéré, et aucun incident n'est à signaler. Par ailleurs, il est encore à signaler qu'aucune demande écrite et/ou orale de prolongation de l'enquête n'a été formulée.

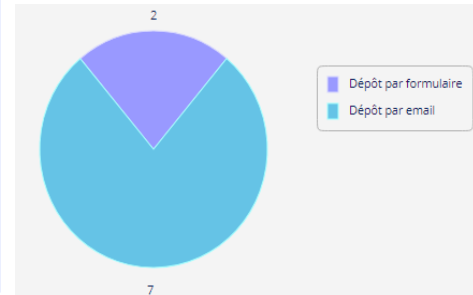
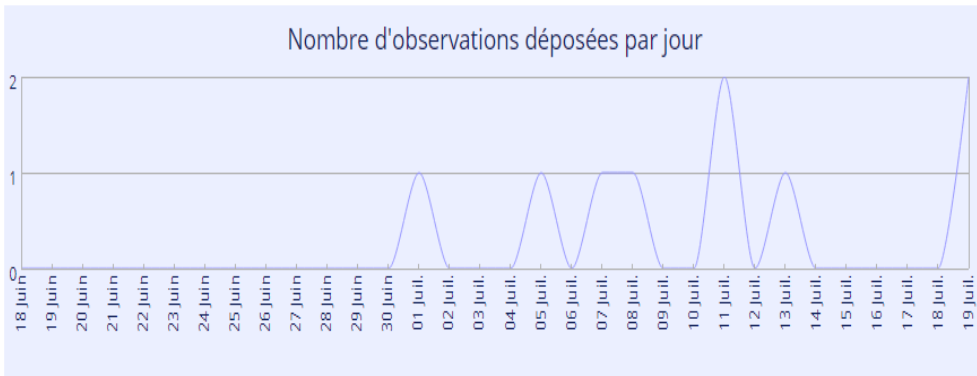
L'enquête publique s'est **terminée comme prévu, le lundi 19 juillet 2021 à 17h00**. Le Registre dématérialisé fut clos, ainsi que le registre d'enquête papier. Ce dernier fut signé par moi-même à l'issue de cette dernière permanence, qui terminait aussi l'enquête publique arrivée à son terme.

Le registre d'enquête papier le dossier mis à l'enquête, ainsi que l'ensemble des documents, ont été récupérés et emmenés par moi-même.

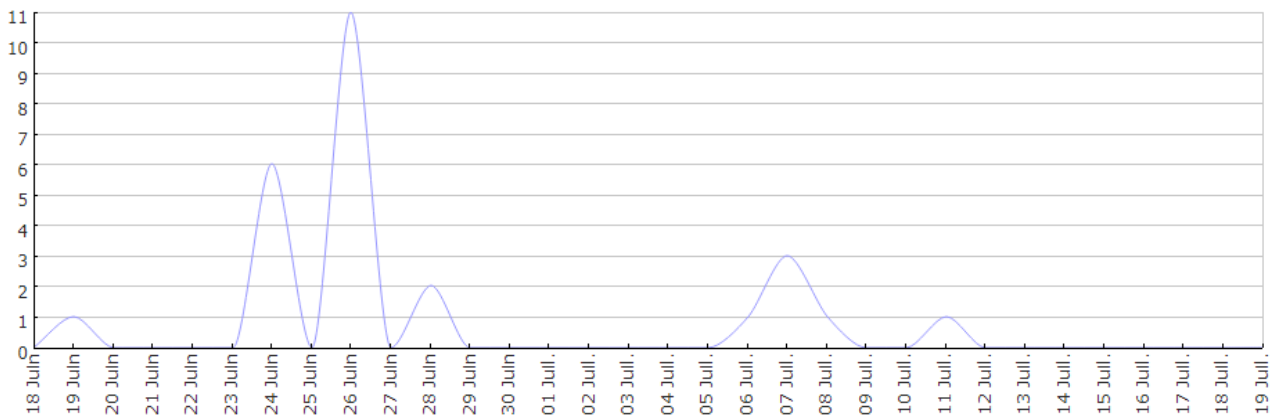
A l'expiration du délai de l'enquête, conformément aux textes applicables en la matière, le commissaire enquêteur rencontra sous huitaine Monsieur le Maire de SAINT GRATIEN, afin de lui communiquer les observations écrites ou orales consignées dans un procès-verbal de synthèse. Vu la période estivale et les contraintes y afférentes, cette rencontre eut lieu par visio-conférence le lundi 26 juillet 2021 à 10h00. La commune disposera d'un délai de quinze jours pour produire ses observations.

Dans un délai de trente jours à compter de la date de clôture de l'enquête, soit le 19 août 2021, le commissaire enquêteur transmettra à :

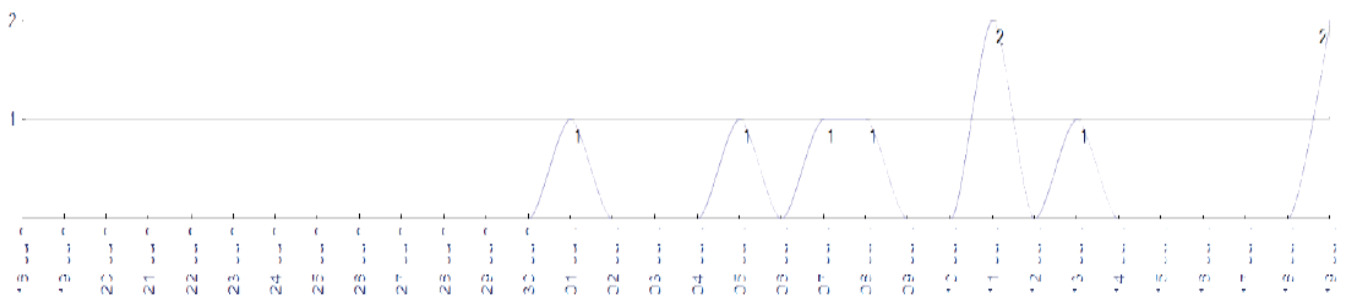
- Monsieur le Maire de SAINT GRATIEN le dossier de l'enquête accompagné du registre et des pièces annexées, avec son rapport et ses conclusions motivées ;
- une copie du rapport et des conclusions à Madame la Présidente du Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise.



Répartition de la consultation des dossiers sur la durée de l'enquête



Nombre d'observations déposées par jour



❖ Synthèse de contributions

- **9 contributions par voie électronique**, dont ; 2 *sur formulaire* et 7 *par @mail*

Les contributions électroniques ont été globalement reprises et étayées par des écrits versés au Registre papier.

- **17 contributions sur le registre papier, produites par 13 personnes**, à savoir :
 - une personne a versé 3 contributions
 - deux personnes ont versé chacune 2 contributions

Les observations totalisent 26 contributions (écrits + photos) et environ 90 pages. Malgré le volume et la qualité certaine des contributions, la participation reste modeste et limitée aux habitants du quartier accueillant l'OAP boulevard Pasteur. La Modification N°6 a été appréhendée globalement que par rapport aux seules modifications apportées au projet de l'OAP.

Grille de lecture

Ecriture noire : observations du public (écrit)

Ecriture noire italique : observations du public (oral)

Ecriture violet : *commissaire enquêteur (CE)*

Ecriture bleu : réponses de la commune

Plan Local d'Urbanisme - MODIFICATION n° 6
ENQUETE PUBLIQUE du vendredi 18 juin au lundi 19 juillet 2021

Observations et/ou Demandes du PUBLIC

1ere PERMANENCE du vendredi 18 juin 2021– 14h00 à 17h00

Noms adresses	Observations et/ou questions	Réponses de la commune
1/ Mme Solange MONTONNET	Souhaite : →connaître le montant de son bien.	<i>La ville de saint gratien n'évalue pas les biens des particuliers. Quand elle veut déterminer la valeur de ses biens, elle fait appel aux services de France Domaines.</i>
<p>Le Commissaire enquêteur</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>A écouté l'historique concernant la transaction en cours, les doléances...</i> - <i>A expliqué le rôle et les attributions du CE, qui ne comprenaient pas l'estimation de biens, puisque celle-ci était dévolue aux « domaines » ou éventuellement à un juge.</i> 		
<p>1 bis/ Epoux EPIS (Mme Baratay) 3 rue des Lionnettes</p> <p>DOSSIER remis ce jour (24 pages), y compris :</p> <ul style="list-style-type: none"> - note explicative, - courrier avocat, - photos - réglementation des (espèces protégées) 	<p>→Estiment que projet impactera fortement la bio-diversité... Il faudrait trouver de meilleures solutions</p> <p>→Acceptent le principe de l'urbanisation.</p> <p>→ Souhaitait avoir des explications et réponses ; notamment sur :</p> <ul style="list-style-type: none"> - la définition et le contenu du « jardin paysager », - la préservation des arbres actuels, - la mo de mesures LPO et CAUE, - quid de l'Atlas ? - quid des mesures d'impact du projet de construction ? <p>→Met en cause et dénonce l'aménagement de la parcelle (pointe) limitrophe de son bien.</p> <p>→Demande (via son avocat) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'abrogation partielle du PLU • l'exclusion de la parcelle n°001 du périmètre de l'OAP Pasteur • création d'une zone tampon <p>→Demande la définition exacte de la zone tampon, objet de la modification.</p>	
<p>Il ressort des propos tenus oralement que :</p> <ul style="list-style-type: none"> - <i>la parcelle au Nord (p/r au B) doit rester vierge de toute construction;</i> - <i>les époux estiment subir un double impact p/r aux nuisances des travaux et à la perte de la bio-diversité par l'abattage des arbres ;</i> - <i>ils s'interrogent et se préoccupent quant à l'absence d'une zone tampon au N du terrain (16m...), quant aux limites séparatives, aux collectifs à venir...</i> - <i>ils s'angoissent quant au devenir des grands arbres (coté N), et craignent leur disparition qui est nécessaires au refuge LPO ;</i> - <i>ils font référence à l'annexe 13ter (p.312 à 320), concernant le guide technique biodiversité et bâti... et appellent à l'application de ces préconisations... comme par exemple de procéder à des mesures d'impact, qui font défaut. Ils font aussi référence aux obligations et contenu d'une étude d'impact.</i> 		
<p>Le Commissaire enquêteur</p> <p><i>Les époux EPIS sont venus à 3 permanences sur 4 pour s'informer et ils se disent ouverts à la discussion... toutefois pour eux l'aménagement urbain de cette zone doit respecter les décisions prises concernant le DD et notamment la protection des espèces présentes sur le site, il y va de l'équilibre humain/environnement.</i></p> <p><i>Ils sont très inquiets quant au devenir de leur « haie » et ont posé de nombreuses questions quant au droit et se sont fait conseiller par une avocate.</i></p> <p><i>Militants semble-t-il, ayant œuvré à la mise en place de mesures de protection environnementale, ils montrent une part importante d'affect concernant l'état actuel du site et semble inquiets concernant les changements à venir.</i></p>		

<p>2/ Mme BOSSE 81 rue Pasteur</p>	<p>→ Souhaitait avoir explications.</p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</i> <p>→ Accepte le principe de l'urbanisation. → Souhaite voir conserver l'arbre (<i>auracaria</i>)</p>	
<p>3/ M. et Mme JEANBLANC 48 rue de la Liberté</p>	<p>→ Souhaitait avoir explications.</p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</i> <p>→ Accepte le périmètre de l'OAP et la modification (objet de l'EP). → Demande la création d'une zone tampon en limite des futures constructions et sa propriété.</p>	
<p>4/ M. et Mme LOUBET 54 rue de la Liberté</p>	<p>→ Souhaitait avoir explications.</p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</i> <p>→ Demande la création d'une zone tampon en limite des futures constructions et sa propriété.</p>	
2e PERMANENCE du samedi 26 juin 2021 – 09h00 à 12h00		
<p>5/ Mme Fatima AITTAOUIT 44 rue de la Liberté</p>	<p>→ Souhaitait avoir un maximum de renseignements.</p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</i> <p>→ Demande la création d'une zone tampon de 6m sur les côtés latéraux</p>	
<p>6/ Epoux EPIS (Mme Baratay) 3 rue des Lionnettes</p> <p>DOSSIER remis ce jour de : AGN avocats développement - 3 pages texte - 8 pages photos - courrier Maître VERDIET-VILLET (8cp.)</p>	<p>idem précédemment → Souhaitaient avoir des explications complémentaires.</p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</i> <p>→ Accepte le principe de l'urbanisation. → Met en cause et dénonce l'aménagement de la parcelle (pointe) limitrophe de son terrain. → Demande (via son avocat) :</p> <ul style="list-style-type: none"> • l'abrogation partielle du PLU • l'exclusion de la parcelle n°001 du périmètre de l'OAP Pasteur • création d'une zone tampon <p>→ Demande la définition exacte de la zone tampon, objet de la modification.</p>	
<p>7/ Mme Sandrine REMY 4 bis Villa Pasteur</p>	<p>→ Souhaite voir conserver les grands arbres qui ne gêneraient pas les constructions</p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</i> 	
<p>8/ M. Patrick THETIOT 5 Villa Pasteur</p>	<p>→ Souhaitait connaître les impacts du projet et avoir des explications.</p> <ul style="list-style-type: none"> · <i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</i> 	

<p>9/ Famille LOUVET 54 rue de la Liberté</p>	<p>→M. LOUVET fils Déplore la disparition de « <i>son petit paradis</i> »... →Demande la création d'une zone tampon sur le fond de la zone (opposé à la rue). → Ne souhaite pas avoir de fenêtres plongeant sur leur maison (particulièrement à l'arrière).</p>	
<p>3e PERMANENCE du mercredi 07 juillet 2021 – 16h00 à 19h00</p>		
<p>10/ Mme Isabelle VOLAT 9 rue d'Eaubonne</p>	<p>→Echanges, et renseignements p/r à des points de droit. · le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...</p> <p>→Interrogations par rapport aux impacts des 100 logements à venir, concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'afflux supplémentaire de véhicules - le stationnement - les places à l'école, - Implantation des panneaux solaires, - la gestion de l'eau, - les pistes cyclables... <p>Reviendra pour déposer un dossier écrit concernant les différentes interrogations et des remarques</p>	
<p>11/ M. Patrick THETIOT 5 Villa Pasteur</p>	<p>Appel en Mairie pour signaler qu'il a déposé une contribution sur Internet</p>	
<p>Le Commissaire enquêteur <i>Après recherche, je n'ai pas trouvé de contribution de M. THETIOT ni sur le Registre dématérialisé, ni sur le site @mail de la commune. J'ai donc envoyé un courrier (copie agrafée au registre) pour signaler l'absence d'observation sur les sites dédiés à cette enquête.</i></p>		
<p>12/ M. Michel LOUVET Appel téléphonique</p>		
<p>Le Commissaire enquêteur <i>M. LOUVET m'a appelé « directement », pour me faire part d'un écrit à venir, concernant une parcelle de jardin et notamment la disparition des abris de jardins situés sur cette parcelle dont la disparition devraient être indemnisée. Ont été versés au dossier les actes, ainsi que des documents (courriers) attestant qu'un échange de terrains a été formalisé avec la ville en 2006 avec compensation, avec une tolérance d'usage des biens communaux échangés (y compris le bâti), jusqu'aux travaux d'aménagement.</i></p>		
<p>13/ M. Abdel TAHRAT Mme Sabrina BENCHERIF 7 rue des Lionnettes Document agrafé au Registre (1 p.)</p>	<p>Rappelle avoir suivi l'information concernant la Modification N°5. →Demande la création d'une zone tampon paysager →Déplore l'absence de visibilité quant aux essences qui seront plantées. →Demande à voir étudier l'implantation des bâtiments ((orientation vers patio intérieur par ex.) permettant de préserver l'intimité des actuels habitants. →Quid du stationnement, qui requiert environ 200 places ? Comment ? où ?</p> <p>· le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...qui étaient de sa compétence</p>	

4e PERMANENCE du mercredi 19 juillet 2021 – 14h00 à 17h00

<p>14/ Mme Sabine BELLAND 5 rue Jules Roublault</p>	<p>→Estime que la Modification N°6 du PLU va dans le bons sens en termes de respect environnemental. →Pense qu'une information dans le « Magazine » serait bienvenue.</p> <p><i>ORALEMENT elle soulève 4 points :</i></p> <p>>les Zones humides/ quartier du bois Ruault - mériteraient d'être mises en valeur par rapport à un éventuel écosystème. -elle pense pertinent d'informer les résidents de cette présence.</p> <p>>art.11-règlement zone UG -murs en bordure de rue, pleins, en PVC, canis sont proscrits... mais cet art n'est ni connu ni appliqué... il y a donc lieu de faire un rappel à la loi et/ou sanctionner le non-respect de la règle...1l faut informer le citoyen et sanctionner si besoin. -concernant les clôtures, lors de travaux de réfection penser à laisser un passage d'environ 8 cm pour le passage des hérissons (espèce protégée).</p> <p>>art.13- p.45/règlement Pour la perméabilité des sols, IMPOSER des matériaux drainant et ne pas laisser de souplesse.</p> <p>En synthèse : elle estime que l'effort des élus en matière environnementale, n'est pas assez connu des habitants. Il manquerait semble-t-il davantage de communication et/ou information avec des méthodes plus adéquates à notre époque.</p> <ul style="list-style-type: none"> · le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...qui étaient de sa compétence. 	
<p>15/ Epoux EPIS (Mme Baratay) 3 rue des Lionnettes</p> <p>Document remis ce jour 4 pages/texte 2 pages/photos</p>	<p>→Rappel des visites précédentes et des procédures entreprises (avocate). →Rappel de l'existante d'un écosystème, →Commentaires sur le biotope du secteur →Témoignages, commentaires... →Suggestions concernant :</p> <ul style="list-style-type: none"> · sauvetage d'un maximum d'arbres, notamment les + anciens,... · implantation du bâti en fonction des arbres et arbustes existants,... · végétaliser les bâtiments... · identifier (vérifier ?) les éventuelles zones humides...zone de bambous... · trouver des solutions pour ne pas accroître les nuisances sonores... · limiter les sources lumineuses. <p>Le document évoque l'arrêté du 27.12.2018 pour la protection de la biodiversité...et la nécessaire mise en place de mesures de protection. Exemple donné concernant la protection de 4 poiriers anciens (BIP côté Sannois). →Stationnement : rappel de voirie privée et demande de privatisation du stationnement qui</p>	

	serait limité aux seuls résidents de la rue...	
<p>16/ Mme Isabelle VOLAT 9 rue d'Eaubonne Document remis ce jour 2 pages/texte</p>	<p>→Reconnait que l'EP respect le formalisme règlementaire, ... mais regrette que gratiennois n'aient pas été davantage associés, consultés, informés de la Modification N°6.</p> <p>→Evoque des formes d'association du citoyen, comme des <i>ballades urbaines, des réunions publiques...</i></p> <p>→donne l'exemple de la « mauvaise » application des règles en citant les <i>clôtures pleines qui transforment la ville en tunnel...</i></p> <p>→Concernant la future Opération, dénonce l'<i>accroissement des nuisances, l'absence d'esquisse du futur projet...</i></p> <p>→Constata que St Gratien est la commune la plus dense du 95...</p> <p>→Conteste l'<i>encadrement trop contraignant des panneaux voltaïques...</i></p> <p>→Stationnement : <i>prendre des mesures en faveur des modes doux... déficitaires sur la commune...</i></p> <p>→ Gestion de l'eau : <i>dénonce l'absence de réseau séparatif lors de travaux publics de voirie...</i></p>	
<p>17/ Famille LOUVET 54 rue de la Liberté</p> <p>Document remis ce jour 3 pages/texte 3 pages/photos</p>	<p>→Concernant la future Opération, demandent :</p> <ul style="list-style-type: none"> > tampon paysager de 6m, car leur maison sera à moins de 4m ; > dès démarrage des travaux souhaitent la construction d'un mur de 2m de séparation p/r à l'opération ; > dans rayon de 20m de la maison voir interdire fenêtres et ouvertures ; > dans rayon de 15m voir interdire tout source d'éclairage ; <p>→Estiment que l'OAP leur porte préjudice moral et financier... demandent indemnisation.</p> <p>De</p> <p>→Estiment que le projet de 100 logements est trop dense et demandent leur réduction à l'identique du ration logement/zones libres du quartier, soit 50 logements.</p> <p>→Estiment que le projet impactera le stationnement déjà insuffisant.</p> <p>→s'opposent à la dérogation de 25% (au lieu de 50%) de zones libres ;</p> <p>→Rappellent que St. Gratien est la commune la + dense du VO (8.633hab/Km² et une densité du VO de 994hab./km²)...donc elle ne serait déficitaire en logements.</p> <p>→Estiment que le projet détruira le poumon vert constitué par ce parcellaire et nécessaire du fait de la proximité de l'A15 et du BIP...</p> <ul style="list-style-type: none"> - veulent savoir l'impact sur la pollution des nouvelles constructions ; - veulent connaître l'impact thermique, et disent que les arbres et espaces verts absorbent et temporisent la chaleur. <p><i>le CE a répondu aux questions et/ ou interrogations...qui étaient de sa compétence.</i></p>	

Contributions électroniques : observations en doublon par rapport aux écrits versés au Registre papier, sauf le point N°7

1°- Zone tampon de 4 m est insuffisante pour les riverains de la rue des Lionnettes

2°- Pas de fenêtres en vis-à-vis face aux propriétés

3°- Envisager dans votre projet un parking conséquent, car la rue des Lionnettes, par expérience avec les clients du tabac est sans cesse envahie, elle le sera d'autant plus avec les 100 logements à venir.

4°- Réduire le projet de 100 logements, pour ne pas tout bétonner, et prévoir pour les pavillons, plus d'espaces verts, tout au moins entre eux.

5°- Tenir compte de l'écologie et trouver une solution pour ne pas arracher tous les arbres, certains sont classés remarquables notamment l'arbre *araucaria araucana* dit "désespoir des singes" plus que centenaire, à déplacer dans un parc, mais ne pas le détruire, en mémoire de M. BOSS qui y tenait (respect).

6°- Quand le projet sera finalisé, le présenter aux riverains, avec une maquette à l'appui, et s'y tenir, car malheureusement la DDE quand elle était dans le pavillon du BIP avait fait des projets d'aménagement qu'elle n'a pas tenu.

7°- La rue des Lionnettes est décidément prise dans un étau. Cette fois-ci nous sommes prêts à nous organiser en association, si vous ne tenez pas compte de nos demandes.

Observations et/ou Demandes des Personnes Publiques (PPA) : courrier de notification du 28 avril 2021		
Ville d'ERMONT 31 mai 2021	Prend acte que Saint Gratien des orientations du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé le 24.01.2020. Pas d'observations particulières <p style="text-align: right;"><i>Avis positif</i></p>	
Chambre d'Agriculture de Région Ile-de-France 01 juin 2021	Absence d'impact négatif sur l'activité agricole, aussi le projet de modification N° 6 ne suscite pas d'observations particulières. <p style="text-align: right;"><i>Avis positif</i></p>	
DRI de l'Environnement, de l'Aménagement et des Transports de l'Ile-de-France 07 juin 2021	→ Les terrains concernés, ne comportent pas... d'infrastructure, d'ouvrages, d'établissements ou des terrains relevant des domaines des ICPE, des sites et sols pollués, des stockages souterrains ou des risques miniers, nécessitant des dispositions en matière d'urbanisme. → Ils ne semblent pas présenter d'enjeux nécessitant des dispositions en matière d'urbanisme, concernant les canalisations de transport de matières dangereuses et des lignes à haute tension. → La commune de St. Gratien dispose de 3 sites, susceptibles de présenter une pollution des sols... ils sont recensés sur la base de données BASIOL : https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=instructions → Une fiche SIS est en cours de publication et disponible bientôt sur : https://www.georisques.gouv.fr/risques/sites-et-sols-pollues/donnees#/type=classifications	
DEPARTEMENT du V.O. 09 juin 2021	→ Le nombre de stationnements prévus en souterrain (presque 100 places) , requiert un accès en « bateau ». → Le portail fermant l'accès au sous-sol doit être impérativement en retrait (au moins 5m)... → Le système de fermeture devra être électrifié... pour réduire temps d'attente des véhicules sur la voie publique... → Pour les 19 maisons du programme, l'accès devra être traité en fonction de la nature de la voie (publique ou privée). → Le porteur du projet doit prendre attache avec les services de la D° des Routes du Département, le plus en amont possible. <p style="text-align: right;"><i>Avis positif</i></p>	
Réponses de la commune		
SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer 15 juin 2021	→ Approbation du SAGE le 28.01.2020... les documents d'urbanisme compris dans le périmètre de son application doivent se mettre en compatibilité dans un délai de 3 ans, avec les objectifs et orientations définis par celui-ci. → Les objectifs du SAGE devront donc être déclinés dans les pièces suivantes du PLU : <i>état des lieux, PADD, OAP, Zonage, Règlement.</i> → Le PLU en l'état nécessite des ajustements pour assurer une déclinaison correcte des objectifs du SAGE et être compatible avec celui-ci, notamment en ce qui concerne les : <ul style="list-style-type: none">- Eaux pluviales : ... <i>objectifs de limitation de l'imperméabilisation des sols, gestion des EP à la source, zéro rejet ...etc.</i>	<p style="color: #800080;">le CE : il est impératif de reprendre et compléter la rédaction le paragraphe relatif aux EP :</p> <p style="color: #800080;"><i>-art. 4 du règlement de chaque zone, -art.4.2.b du règlement de toutes les zones... ainsi que les prescriptions contenues dans les 5 paragraphes permettant d'assurer la compatibilité du PLU avec le SAGE. ... il convient aussi d'inscrire des prescrip-</i></p>

	<ul style="list-style-type: none"> - Cours d'eau et plan d'eau : le d'Enghien, présent au N de la commune, est absent du zonage. Il convient de rectifier cette erreur matérielle et matérialiser le linéaire à ciel ouvert et busé, sur le plan de zonage ; - Zones humides : le SAGE préconise la protection des zones humides et il identifié des zones humides au niveau du bassin des Cressonnières et au bord du lac (zonages ULb et UG du présent PLU... en l'état le règlement, ne vise pas à protéger ces milieux fragiles, ce qui constitue un motif d'incompatibilité... - Nappe thermique : la commune est située dans un bassin d'alimentation de la nappe thermique d'Enghien-les-Bains. La SAGE demande au PLU de contribuer à sa préservation. 	<p>tions favorisant la désimperméabilisation, actuellement absentes du PLU. (voir les paragraphes de la page 2).</p> <p>IDEM que précédemment ; réécrire si besoin et compléter les articles des zones concernées (notamment l'art.2 du règlement de la zone ULb) avec TOUTES les prescriptions et TOUS les compléments fournis par le SAGE</p> <p>IDEM que précédemment ; réécrire si besoin et compléter les articles des zones concernées (notamment l'art.1.2 du règlement des zones concernées) avec TOUTES les prescriptions et TOUS les compléments fournis par le SAGE</p> <p>IDEM que précédemment ; réécrire si besoin et compléter les articles concernés.</p> <p>Joindre le plan fourni par le SAGE</p>
Réponses de la commune		
DDT95/SUAD/PU @mail 05 juillet 2021	<p>→Rappel de :</p> <ul style="list-style-type: none"> - l'approbation du PLU le 28 mars 2013 - 3 modifications simplifiées les 12.02.2015, 17.12.2015, 30.062016), - 2 modifications les 12.09.2016 et 21.02. 2019 <p>L'approbation du PLU est antérieur à l'approbation du SDRIF, qui fut approuvé le 27.12.2013, du PDU Ile-de-France, du SRCE...</p> <p>Le PLU pour sa légalité doit impérativement être compatible avec les documents cités. Il devra donc être révisé pour être mis en compatibilité avec les documents de planification, postérieurs à son approbation de mars 2013.</p> <p>Page 24 de la Notice / modification de l'OAP « boulevard Pasteur » ;</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Modification de la superficie de l'emprise mais les plans sont restés identiques... Justifiez et ou expliquez. 	<p>le CE :</p> <p>La DDT95 rappelle légalité du PLU ...dont l'approbation date de mars 2013... ce qui est « ancien » pour un droit vivant comme l'urbanisme.</p> <p>La légalité des documents d'urbanisme requiert leur compatibilité avec les normes hiérarchiquement supérieures...SDRIF, PDU... Cette incitation de la DDT95 et son rappel à la légalité, ne grève pas en l'état la procédure en cours, mais il semblerait pertinent de procéder à la mise en compatibilité du PLU ... assez rapidement.</p>
Réponses de la commune		
ARS-Délégation du VO 10 juin 2021	<p>→Rappel des points objet de la modification, à savoir :</p> <ul style="list-style-type: none"> -Prendre en compte le SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer et le gisement hydrominéral... -Modifier l'OAP boulevard Pasteur... -Modifier la zone UPM5... pour ouvrage désenfumage... -Ajuster le « corpus » du règlement... <p>Les modifications énoncées n'appellent pas de d'observations, excepte le projet de l'annexe 13... liste les plantes qui pour certaines ont un fort potentiel allergisant, bouleux, charmes frênes, noisetiers... éviter la plantation des essences allergisantes.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ Voir guide « végétation en ville » du RNSA disponible sur http://pollens.fr 	<p>le CE :</p> <p>Au vu des problèmes sanitaires récurrents dus aux allergies, il semble pertinent de suivre les recommandations de l'ARS concernant la santé, et tout particulièrement celle des plantes fragiles.</p>
Réponses de la commune		
Plaine Vallée & SIARE @mail 19 juillet – 9h36	<p>→Rappel que ces observations concernent la seule partie « assainissement », puisque la partie « eau » fut traitée par GEMAPI.</p> <p>Le règlement sur l'assainissement et les EP pourrait être ainsi modifié :</p> <p>Assainissement : ...</p> <p>... pour toute nouvelle construction (création ou réhabilitation),</p>	<p>le CE :</p> <p>Rappelle que les observations et contributions des PPA se doivent d'être prises en compte.</p>

	<p><i>les évacuations des EU et EP en domaine privé seront créés en mode séparatif...</i> <i>... le rejet des eaux claires (eaux drainage, de nappes souterraines, des sources, de pompes à chaleur)...sont interdites.</i></p> <p>Pour tout point concernant l'assainissement public... la mise en œuvre les prescriptions de règlement en vigueur de la CAPV et du SIARE s'imposent.</p> <p>Le plan du réseau d'assainissement n'est pas à jour. Il est téléchargeable à l'adresse : https://cloud.agglo-plainevallee.fr/index.php/s/mCirtyFTWyCnLrL pour être annexé.</p> <p><u>Eaux usées (EU) :</u></p> <ol style="list-style-type: none"> 1. toute construction ou installation... requiert auparavant une autorisation administrative de la CAPV (voir modalités sur le site...) 2. ...parcelles non bâties ou à bâtir, <u>non desservies par le réseau d'EU, la mise en place d'une installation ... conforme est obligation...préalablement approuvé par le SPANC, assuré par la CAPV.</u> <p><u>Eaux pluviales (EP) :</u> ...les EP ne sont pas TOUTES admises directement aux réseaux publics dédiés.</p> <ul style="list-style-type: none"> ▪ ... la restitution au sol des EP collectées par les projets (notamment par épandage souterrain de faible profondeur ou noues en surface) devra systématiquement être recherchée et privilégiée...la recherche de solutions permettant l'absence de rejet EP au domaine pu est la règle de principe... la solution in situ devra prendre en compte la perméabilité du sol, la surface disponible, le niveau de la nappe souterraine et les risques géotechniques (se référer notamment au paragraphe du présent PLU sur les zonages). ▪ ... restitution au sol des EP...n'est pas possible, l'autorisation de rejet au réseau public EP est conditionnée au respect du débit de fuite, défini dans les règlements d'assainissement collectif de la CAPV et du SIARE. <p><u>Stationnement des véhicules</u> ... installation obligatoire d'un séparateur d'hydrocarbures, récupérant les eaux de ruissellement des zones de stationnement, définie dans les règlements d'assainissement collectif de la CAPV et du SIARE en fonction du nombre d'emplacements et du type de véhicules stationnés.</p>	
--	---	--

Réponses de la commune