

## **1/CONTEXTE REGLEMENTAIRE**

Le Conseil municipal par délibération N° DEL-2020-092 en date du 19 novembre 2020 a décidé de procéder à la modification n°6 de son Plan Local de l'Urbanisme (PLU).

Cette modification avait pour objet de manière plus complète ici de :

*- Prendre en compte le porter à connaissance du SCHEMA D'AMENAGEMENT ET DE GESTION DES EAUX (SAGE) CROULT-ENGHIEEN-VIELLE MER APPROUVE LE 28 JANVIER 2020.*

*La Ville de Saint Gratien s'engageant par la présente modification à l'avancement de son document d'urbanisme visant à sa compatibilité- qui sera complétée avec les modifications à venir.*

Le rapport de Présentation n°2, le corps du règlement du PLU, ses annexes et celles du PLU seront donc renforcés et enrichis en ce sens par la présente modification en tant que première étape de mise en compatibilité.

*-Modifier la pièce n°3 l'Orientation d'Aménagement et de Programmation « OAP du boulevard Pasteur » :*

Ces ajustements viseront à une meilleure intégration urbaine et qualitative du programme de logements à venir dans son environnement proche.

*-Modifier-compléter-améliorer la compréhension de certains articles de son règlement :*

- **A l'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.

- **A l'article 2:**

-En améliorant, en zone UG, la compréhension de la règle des extensions situées au-delà de la bande des 25 mètres.

-**En UA, UB, UG, UI, UL, UPM1, UPM5, et N** : et ce, 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).

-**Et en UG, UL et N** : et ce, 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.

- **A l'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.

- **À l'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.

- **A l'article 11 des zones UA et UG :**

En complétant la hauteur des murets contenant des coffrets,

En autorisant, afin de réduire les manœuvres et de fluidifier la circulation, une largeur de portail de l'accès véhicule à 4 m maximum dans les seules voies où le stationnement longitudinal sur voirie est interdit, en incitant les toitures végétalisées, et en améliorant l'aspect esthétique visuel des toitures recevant les panneaux solaires (ce dernier point, complètera la règle existante au règlement en toute zone réglementée).

- **A l'article 11 de la zone UI:**

En supprimant l'interdiction des toitures métalliques en UI s'agissant d'activités industrielles.

- **A l'article 13 'Espaces libres':**

En zone UA, UB, UG, UBZ, UI et UPM1 : en réorganisant le texte afin de bien comprendre la règle de '1 arbre de haute tige par 100m<sup>2</sup>'

En confortant les objectifs du SAGE de perméabilisation des sols en zone UA et UG.

En zones 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 supplémentaires au règlement.

- **A l'article 15 pour toutes les zones réglementées :**

En instaurant une réglementation pour les organes techniques de type 'pompe à chaleur' pour le chauffage des habitations en limites séparatives.

- **A l'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.

- **A la zone 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.

- **Compléter et enrichir les annexes du règlement:**

En complétant l'annexe 2 sur les normes de stationnement.

En instaurant une annexe n° 12 « liste hiérarchisée des plantes exotiques envahissantes ».

Et une annexe n° 13 « Liste – non exhaustive- des espèces endogènes à planter ».

**- Modifier le document graphique (Pièce n°5 du PLU):**

En intégrant la modification graphique sur l'OAP « Pasteur ».

**- Compléter et enrichir les annexes du PLU:**

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

En annexant 3 nouvelles annexes supplémentaires:

1/ La « carte des enveloppes de probabilité de présence de zones humides » au n°6.5.4.

2/ La carte des cours d'eau du val d'Oise millésime 2017 au n°6.5.5.

3/ La carte des cours d'eau historiques au n°6. 5.6.

Conformément aux dispositions de l'article L 153.36, L153-37, L153-40 et 41 et suivants du Code de l'Urbanisme, le projet de modification, l'exposé des motifs et le cas échéant, les avis émis par les personnes publiques associées ont été soumis à enquête publique pendant un mois, permettant ainsi à la population de faire état de ses observations.

Madame DA COSTA ALVES a été désignée Commissaire enquêteur par le Tribunal de Grande Instance le 11 mai 2021.

Par la suite, les modalités de l'enquête publique sur le projet de modification du PLU ont été fixées suivant arrêté municipal N°ARR-2021-0575 en date 14 mai 2021.

Le dossier de modification papier ainsi qu'un registre d'enquête public et un poste informatique ont été mis à disposition du public à la DSTUA aux horaires d'ouvertures habituelles du 18 juin au 19 juillet 2021 inclus, soit 32 jours consécutifs.

Le dossier de modification était consultable sur le site internet de la ville aux mêmes dates.

Le dossier était aussi téléchargeable sur le registre dématérialisé : <http://modification-plu-saint-gratien.enquetepublique.net> à compter du 18/06/2021.

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

- **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 public a été informé par voie d'affichage à compter du 18 mai 2021 par avis apposé par voie d'affichage, sur les 16 panneaux administratifs de la Mairie ainsi qu'en Mairie et à la DSTUA.

2 panneaux d'information sur lesquels a été apposé l'avis d'enquête public ont été installés près des 2 sites majeurs (OAP Bld pasteur et UPM5) de la modification à compter du 28 mai 2021.

Un 1<sup>er</sup> avis d'enquête public a été également précisé par voie de presse dans le journal « Echo Régional et la Gazette du Val d'Oise le 27/05/21 puis en 2<sup>e</sup> parution le 22/06/21 dans ces deux mêmes journaux.

Une information complète sur la délibération de modification du PLU, reprenant les objectifs a été insérée sur le site internet de la ville de SAINT GRATIEN ([www.ville-saintgratien.fr](http://www.ville-saintgratien.fr)) rubrique cadre de vie/développement durable- pages urbanisme-page Plan Local d'Urbanisme PLU.

## **2/DEROULEMENT DE L'ENQUETE PUBLIQUE**

L'ensemble des observations évoquées ci-dessus est résumé dans le rapport d'enquête du commissaire enquêteur et ses annexes.

### **2.1 Remarques de la population au cours de l'enquête :**

- **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.

**Il paraît important de rappeler ici les mots du Commissaire enquêteur :**

**« 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... »**

**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 ».**

**De manière non exhaustive (puisque la ville a répondu au Commissaire enquêteur tel que cela figure dans son rapport d'enquête et conclusions motivée), il est à noter que la Ville a été à plusieurs reprises interrogés sur l'OAP Pasteur et notamment la notion de tampon paysager. Elle a apporté en réponse au commissaire enquêteur que :**

**-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.**

**Concernant des arbres actuels :**

**La Ville a indiqué : les prescriptions seront données aux promoteurs consultés afin de privilégier leur conservation maximale.**

Saisie sur des ajustements à envisager en mitoyenneté d'une propriété sise rue des Lionnettes :

**La ville a indiqué que la modification du PLU 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).**

**La ville a rappelé que 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). Ainsi, 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.**

**Concernant la demande de tampon paysager en fonds de parcelle côté rue de la Liberté :**

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 . De surcroit, la ville indique qu'il sera demandé aux promoteurs consultés de prévoir des haies en limite de clôtures et que 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.

La Ville indique qu'une maquette sera demandée au promoteur retenue pour le projet. La ville est sensible à la réussite de ce projet et à son acceptation par les riverains.

Le programme de l'opération reprendra les thématiques environnementales essentielles : gestion de l'eau, énergie renouvelable, gestion des déchets, pollution lumineuse... .

## **2.2 Remarques des PPA :**

### **-LA VILLE D'ERMONT**

Prend acte que Saint Gratien a pris en compte des orientations du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer approuvé le 24.01.2020.

Pas d'observations particulières. **Avis positif**

### **-LA CHAMBRE D'AGRICULTURE DE RÉGION ILE-DE-FRANCE**

Note l'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'Île-de-France

Les terrains concernés par la modification n°6 , ne comportent pas (... ) d'infrastructures, 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>

### **-LE DEPARTEMENT du VAL D'OISE**

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 Direction des Routes du Département, le plus en amont possible.

### **Avis positif**

*La collectivité a répondu que toutes ces remarques sont reprises dans le volet technique de l'opération de consultation des promoteurs.*

### **-LE SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer**

Il est rappelé l'approbation du SAGE le 28.01.2020, que 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 : - 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 lac 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 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... ..Zone ULb, jouxtant le cours d'eau... règlementer 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.

- 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.

*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. 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.*

## **-LA DDT95/SUAD/PU**

Elle rappelle :

- L'approbation du PLU le 28 mars 2013 ;
- Les 3 modifications simplifiées les 12.02.2015, 17.12.2015, 30.06.2016 ;
- Les 2 modifications les 12.09.2016 et 21.02. 2019.
- Que 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...
- Que 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.

Page 24 de la Notice / modification de l'OAP « boulevard Pasteur » ;

- **Modification de la superficie de l'emprise mais les plans sont restés identiques...**  
*Justifiez et ou expliquez.*

*La ville retient l'observation formulée par la DDT 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 terme une Révision de son PLU et de ses annexes.*

## **-L'ARS-DÉLÉGATION DU VO**

Rappel des points objet de la modification, à savoir :

- 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...

Les modifications énoncées n'appellent pas de d'observations, excepté 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.**

- Voir guide « végétation en ville » du RNSA disponible sur <http://pollens.fr>

*La ville prendra en compte l'observation.*



## **-LA PLAINE VALLÉE & SIARE**

*... 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.*

Rappel que ces observations concernent la seule partie « assainissement », puisque la partie « eau » fut traitée par GEMAPI.

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 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.aqglo-plainevallee.fr/index.php/s/mCirtyFTWyCnLrL> pour être annexé.

### **Eaux usées (EU) :**

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, 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.**

### **Eaux pluviales (EP) :**

*...les 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).*

- *... 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, 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.*

*La ville a répondu que les annexes « assainissement » de la CAPV et du SIARE seront jointes au PLU.*

### **3/ RESULTAT DE L'ENQUETE PUBLIQUE :**

Le Commissaire enquêteur a émis un avis **favorable** 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.

### **4/ EN CONCLUSION :**

1/ La ville s'engage à procéder à une révision de son PLU et de ses annexes afin d'être conforme aux documents supranationaux qui s'imposent à elle depuis la révision de son PLU en 2013.

2/ les remarques de l'ARS seront entièrement reprises dans le volet technique de consultation des promoteurs.

3/ l'annexe 13 du PLU « **Liste – non exhaustive- des espèces endogènes à planter** » sera complétée d'un nota afin d'alerter sur l'existence d'espèces allergènes en renvoyant au guide « végétation en ville » du RNSA disponible sur <http://pollens.fr>

4/ Les annexes du PLU seront complétées par les règlements d'assainissement de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et du Syndicat Intégré Assainissement et Rivière de la région d'Enghien-les-Bains.