

**Ville de  
SAINT GRATIEN**



**MODIFICATION  
DU  
PLAN LOCAL D'URBANISME  
Rapport de présentation**

**2<sup>ème</sup> PARTIE**

**CHOIX RETENUS POUR ETABLIR  
LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE  
ET JUSTIFICATIONS DU ZONAGE ET DU REGLEMENT**

Plan local d'Urbanisme approuvé le 28 mars 2013

Modification simplifiée N°1 le 12 février 2015

Modification simplifiée N°2 le 17 décembre 2015

Modification simplifiée N°3 le 30 juin 2016

Modification n°4 du 29 septembre 2016

Modification n°5 du 21 février 2019

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal  
en date du 30 septembre 2021 approuvant la modification  
du Plan Local d'Urbanisme

# 231309A92 92

## 15.01.05

### SOMMAIRE

#### Chapitre 1

Les choix retenus pour établir le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) ..... 1

- 1.1 - Les objectifs du PLU .....4
- 1.2 - L'élaboration du PADD à partir de ces pistes de réflexion .....6
- 1.3 - La recherche d'un équilibre dans le projet urbain ..... 16

#### Chapitre 2

Les choix retenus pour la délimitation des zones du PLU ..... 17

- 2.1 - La zone UA .....20
- 2.2 - La zone UB .....22
- 2.3 - La zone UG .....24
- 2.4 - La zone UI .....26
- 2.5 - La zone UL .....27
- 2.6 - Les zones UPM .....28
- 2.7 - La zone N .....31
- 2.8 - Les autres éléments apparaissant sur le plan de zonage .....32

#### Chapitre 3

Les motifs des règles applicables ..... 38

- 3.1 - Les dispositions réglementaires générales .....38
- 3.2 - Les dispositions réglementaires zone par zone .....43

#### Chapitre 4

Les incidences des orientations et des dispositions du PLU sur l'environnement ..... 57

- 4.1 - Le maintien et la protection des composantes paysagères .....58
- 4.2 - La préservation et l'amélioration des formes urbaines .....60
- 4.3 - La prise en compte des risques .....62
- 4.4 - Les incidences du PLU sur la qualité de l'air .....63
- 4.5 - Les incidences du PLU sur la qualité de l'eau .....64
- 4.6 - La prise en compte des répercussions sur le milieu humain .....65
- 4.7 - La prise en compte du volet économique .....67
- 4.8 - Ana lyse de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers .....68

#### Chapitre 5

Les indicateurs de suivi pour l'évaluation des résultats de l'application du PLU ..... 70

# SAINT GRATIEN

## CHAPITRE 1

### **LES CHOIX RETENUS POUR ETABLIR LE PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLE (PADD)**

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de 2013 est l'occasion, pour la commune, de mener une nouvelle réflexion sur la cohérence de l'aménagement et le développement de la ville.

La nouvelle exigence du PLU suppose que ce projet soit exprimé dans un document spécifique : le « Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) » qui présente les orientations de la commune en matière d'aménagement et d'urbanisme pour les années à venir.

Les mesures et les choix retenus pour établir le PADD s'intègrent d'une part, dans une politique urbaine locale énoncée à l'échelle de la ville et constituent, d'autre part, le pivot et l'outil privilégié de mise en œuvre d'objectifs nationaux définis aux articles L.101-2 et L.101-3 du Code de l'Urbanisme.

Le projet urbain de Saint Gratien, exprimé par le PADD et les outils mis en œuvre pour le réaliser (zonage et règlement), doit permettre de décliner, localement et en fonction des composantes de la commune, les principes d'urbanisme et d'aménagement précisés par l'article L 101-2 du Code de l'Urbanisme qui visent :

#### **1° L'équilibre entre :**

- a) Les populations résidant dans les zones urbaines et rurales ;
- b) Le renouvellement urbain, le développement urbain maîtrisé, la restructuration des espaces urbanisés, la revitalisation des centres urbains et ruraux ;
- c) Une 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 ;
- d) La sauvegarde des ensembles urbains et du patrimoine bâti remarquables ;
- e) Les besoins en matière de mobilité ;

#### **2° La qualité urbaine, architecturale et paysagère, notamment des entrées de ville ;**

**3° 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 ;

#### **4° La sécurité et la salubrité publiques ;**

**5° La prévention des risques** naturels prévisibles, des risques miniers, des risques technologiques, des pollutions et des nuisances de toute nature ;

**6° La protection des milieux naturels et des paysages**, 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 ;



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.

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

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

La ville de Saint Gratien au travers la modification n°6 actuelle, s'engage à la mise en compatibilité de son PLU et à 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.

L'insertion du PLU dans la hiérarchie des normes reste complexe et les instruments d'encadrement du PLU sont multiples et contraignants. Si les PLU doivent nécessairement être compatibles avec les dispositions issues du Code de l'Urbanisme, de portée normative supérieure – un document est compatible dès lors qu'il n'est pas contraire aux orientations ou principes fondamentaux dudit document et qu'il contribue à sa réalisation, le PLU doit également prendre en considération d'autres éléments de natures diverses. La loi SRU donne au PLU une fonction de synthèse de l'ensemble des obligations auxquelles est soumise la collectivité locale.

# SP SARCELLES

Fonction affirmée par l'association de diverses personnes publiques à son élaboration ainsi que par la mise en œuvre de la concertation avec la population.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable du PLU intègre l'ensemble des orientations des documents de planification et contraintes réglementaires présentées dans la « première partie du rapport de présentation au chapitre 3.7 de l'état initial de l'environnement.

La définition d'un projet de territoire pour Saint Gratien se fonde sur :

- La définition des objectifs fondamentaux du projet de ville ;
- la prise en compte des normes supérieures ;
- la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre le développement nécessaire de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie.



## 1.1. LES OBJECTIFS DE LA REVISION DU PLU



### La poursuite des objectifs fondamentaux des études antérieures

Cette nouvelle étude ne fait pas table rase des études antérieures, mais en assure la continuité car avaient été définies les grandes orientations stratégiques suivantes pour le développement de la ville :

- **une ville résidentielle**
  - en préservant les quartiers d'une évolution qui en modifierait l'image
  - en favorisant sur des secteurs à requalifier de nouvelles opportunités résidentielles de logements individuels et de petits collectifs
  
- **un meilleur équilibre « habitat-emploi »**
  - en favorisant le développement de zones d'activités notamment le long de la RD14
  - en redynamisant des secteurs à requalifier par de l'activité
  
- **un centre ville conforté et confirmé**
  - en créant une vie commerciale plus active dans le cœur de ville
  - en recomposant une offre résidentielle harmonieuse dans le contexte pavillonnaire
  
- **une mise en valeur de l'espace public**
  - en réaménageant les nouvelles portes d'entrée du BIP
  - en améliorant l'aspect qualitatif des voies de circulation des quartiers résidentiels, notamment l'avenue Casanova, la rue du Général Leclerc, la rue d'Ermont
  - en favorisant les liaisons piétonnières entre la partie Sud de la ville, les voies ferrées et la RN14
  - en protégeant et en développant les espaces verts
  - en favorisant la plantation d'arbres

La révision de 2013 du PLU permet de conforter et également de repositionner certains de ces objectifs en fonction de la situation socio-économique de la commune, de l'évolution des législations de la ville, du Grenelle 2 et des volontés communales en matière d'aménagement sous forme d'objectifs équilibrés.



La délibération en date du 16 décembre 2010 a prescrit la révision du PLU. Les objectifs, fixés dans la délibération, et ayant permis d'orienter le travail préparatoire à l'élaboration du PADD étaient :

- Etudier l'adaptation du règlement aux mesures législatives et réglementaires prises depuis 2006
- Réfléchir à la destination des îlots le long des Boulevards Foch et Pasteur (RD 14)
- Regrouper des parcelles pour la réalisation d'opérations d'ensemble
- Définir des règlements à des îlots classés en zone d'études
- Reconsidérer le zonage de quelques secteurs afin de créer une cohérence urbaine
- Définir quelques prescriptions pour des opérations à caractère privé
- Mettre à jour la liste des emplacements réservés
- Affirmer la conservation du caractère végétal de certains cœurs d'îlot
- Apporter des précisions sur l'écriture des articles du règlement
- Poursuivre la réflexion sur la requalification du quartier des Raguenets
- Renforcer la création de nouvelles liaisons douces

A partir de ces objectifs d'aménagement et des conclusions apportées par le rapport de présentation 1<sup>ère</sup> partie dans le chapitre « besoins répertoriés », le PADD a été progressivement établi et nourri.

La révision générale du PLU de Saint Gratien a été approuvée le 28 mars 2013. Le PLU a ensuite fait l'objet d'une modification simplifiée le 12 février 2015, d'une modification simplifiée le 17 décembre 2015, d'une modification simplifiée le 30 juin 2016 et d'une modification le 29 septembre 2016.

### 1.2 - L'ELABORATION DU PADD A PARTIR DE CES PISTES DE REFLEXION

De ces objectifs, des pistes de réflexion ont été proposées et les besoins des habitants ont été pris en compte, grâce à la mise en place de la concertation. Le travail préparatoire a donc consisté en une réflexion sur les possibilités d'aménagement et d'amélioration des dysfonctionnements constatés dans la première partie du rapport de présentation. L'élaboration du PADD a également pris en compte les nombreux projets communaux, intercommunaux et régionaux qui, compte tenu de leur importance, dessinent l'avenir de la commune.

Pour l'avenir, la ville compte poursuivre sa politique urbaine en veillant à consolider ses équilibres et son cadre de vie résidentiel et convivial. L'objectif principal du PADD est de renforcer l'attractivité et le dynamisme du territoire.

En raison de la rareté du foncier disponible sur le territoire communal, l'avenir de Saint Gratien s'est orienté depuis quelques années vers des opérations de renouvellement urbain sur des secteurs vieillissants et obsolètes. C'est dans ce contexte de renouvellement de la ville sur elle-même que la commune doit assurer pour demain la poursuite d'un renouvellement urbain maîtrisé et l'adaptation des constructions existantes ; la préservation patrimoniale restant intégrée dans sa politique de développement.

Ce renouvellement urbain, mené selon les objectifs du développement durable, s'organise autour d'une répartition plus harmonieuse des fonctions urbaines et d'une mixité sociale, tout en créant les conditions d'une amélioration de la qualité de l'environnement, en cohérence avec la démarche de l'Agenda 21 engagée par la Ville.

Il s'agit entre autres de favoriser la reconstruction de la ville sur elle-même, par des formes urbaines et des densités adaptées, de favoriser la mixité sociale et fonctionnelle et de lier le développement urbain à la bonne desserte par les transports en commun, notamment par la poursuite de sa politique de déplacements.

Le projet de ville se décline en cinq grandes orientations générales d'aménagement et d'urbanisme :

- Poursuivre le renouvellement urbain et la croissance maîtrisée de l'habitat
- Maintenir la vitalité et la fonction économique du territoire
- Améliorer les conditions des différents modes de déplacement
- Mettre en place une politique d'aménagement attractive pour le territoire
- S'investir durablement dans la préservation de l'environnement

Les objectifs énoncés ci-dessus traduisent les fruits des réflexions menées par la commune depuis des décennies afin que Saint Gratien soit une ville agréable à vivre qui sache répondre, dans un juste équilibre, aux exigences actuelles et dans une perspective de développement durable.

#### ↳ 1er objectif : Poursuivre le renouvellement urbain et la croissance maîtrisée de l'habitat

Au recensement de 2012, la population est estimée par l'INSEE à 20 937 habitants.

Après une période de forte croissance à la fin des années 70, la population de la ville s'est stabilisée aux alentours de 20 000 habitants, avec néanmoins une diminution préoccupante entre 1982 et 1999. Depuis cette date, grâce au dynamisme naturel de la population et au regain d'attractivité de la commune, la ville dépasse son poids de population des années 80 avec près de 21 000 habitants en 2012.



# SPARCELLES

Cette évolution s'explique par les opérations de renouvellement urbain, réalisées sur le territoire et par la composition du parc immobilier, constitué d'un nombre important de 3 et 4 pièces qui s'est diversifié.

Dans le même temps, les résidences principales de petites tailles (deux pièces) ont vu leur nombre augmenter de 4,4%, en lien avec le phénomène de denserement. Les familles monoparentales ont enregistré une progression de + 2,4% entre 1999 et 2012.

La politique de logements et d'équipements menée par la ville doit permettre à tous d'effectuer un parcours résidentiel complet sur la commune et de s'ancrer socialement sur le territoire.

L'objectif municipal à l'horizon 2025 est de permettre une croissance démographique à un seuil maximal de 23 000 habitants, en favorisant l'accès au logement pour tous. Son adaptation aux besoins présents et futurs, liés en particulier au denserement est recherchée, en veillant à assurer une mixité sociale et à créer un large parcours résidentiel.

La ville ne dispose pas de réserves foncières, et c'est dans ce contexte où le foncier est rare qu'elle doit poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même.

Le PADD propose la poursuite de ces actions et notamment cette dynamique de reconstruction de la Ville, de façon maîtrisée sur des secteurs ciblés et potentiellement mutables dans les années à venir, notamment le long de la RD14 et sur des petits secteurs diffus à l'Ouest de la ville.

Le PLU traduit ce choix par le biais de divers outils inscrits au plan de zonage et au règlement. Ceux-ci se traduisent par l'inscription de zones de densité, avec la création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation, de zones UPM et de secteurs d'étude.

Cette requalification urbaine se réalise dans la continuité des opérations engagées ces dernières années. La démarche consiste à valoriser des îlots, au potentiel foncier sous-exploité, en s'attachant à créer de la continuité et de la cohérence urbaine et paysagère, tout en veillant à leur bonne insertion dans l'environnement.

Ces opérations d'aménagement d'ensemble à usage d'habitat doivent également permettre de développer une mixité résidentielle, sur les secteurs suivants :

- Création de zones de plans de masse :

- sur le secteur « Derrière le Clos » reconduction et extension du périmètre de la zone de plan de masse UPM1 de 2006, sur environ 9 000m<sup>2</sup>,
- sur le secteur situé boulevard Foch, création d'une zone de plan de masse UPM2 sur environ 6 700m<sup>2</sup>,
- sur le secteur situé dit de « la Vache Noire », création d'une zone de plan de masse UPM3 sur environ 1 900m<sup>2</sup>,
- sur le secteur des Raguenets, création d'une zone de plan de masse UPM4 sur environ 4 000 m<sup>2</sup> lors de la présente modification de 2016.

- Création d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur les entrées de ville dans la proximité du BIP :

- sur le secteur situé boulevard Pasteur en entrée de ville Ouest sur environ 7 200m<sup>2</sup>
- sur les délaissés du BIP situés allée des Bouleaux sur environ 5 000m<sup>2</sup>,
- sur le secteur situé rue du piccolo / rue d'Ermont sur environ 3 600m<sup>2</sup>.



Pour les mêmes raisons par le biais de la quasi-reconduction de la zone UA, il est favorisé un renouvellement urbain et une mixité des fonctions à proximité des pôles animés, de manière à faciliter la mobilité et à favoriser une politique de proximité.

Pour ce qui concerne les secteurs résidentiels de la commune, le zonage du PLU de 2013 face à l'abandon de l'article 5 a proposé la fusion des zones UG et UE du PLU antérieur. Leurs règles d'implantation et de constructibilité sont également poursuivies dans leur globalité car elles favorisent, l'implantation de petits collectifs bas (R+1+C), avec un souci de préserver les espaces paysagers. Une densification significative du territoire ne paraît pas envisageable, car elle pénaliserait la qualité de vie des habitants. Parallèlement, afin de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, le règlement de des zones permet outre le renouvellement du tissu urbain, l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes. La réponse aux besoins résidentiels des habitants passe, également pour une part, par l'organisation de la capacité d'adaptation du parc existant. Ce parc doit pouvoir évoluer pour offrir des espaces complémentaires adaptés et adaptables aux évolutions sociales, et augmenter les performances énergétiques des constructions.

La préservation patrimoniale et du cadre de vie reste toutefois intégrée dans la politique de développement communal. Compte tenu de l'intérêt paysager des cœurs d'îlots, les règles d'urbanisme régissant la zone UG visent à faire perdurer l'ambiance végétale de ces quartiers, en maîtrisant la construction en second rang et le développement des parcelles en drapeaux ce qui, dans le cas contraire, aboutiraient à la réalisation d'opérations inopportunes modifiant le cadre paysager.

Saint Gratien présente une offre abondante et variée d'équipements. Celle-ci a été complétée ou remise à niveau pour tenir compte de l'évolution des besoins.

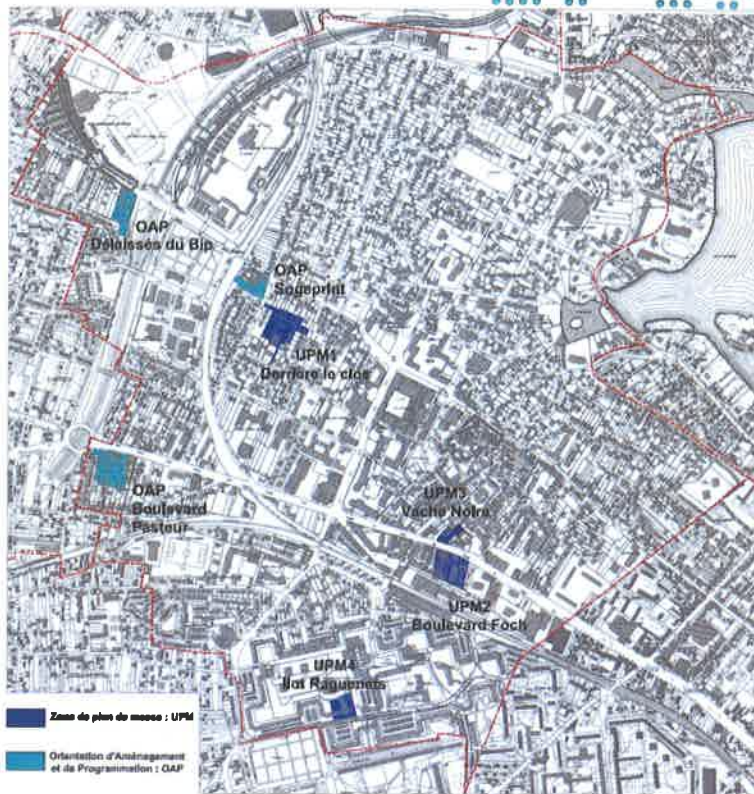
De manière générale, la capacité d'accueil des équipements scolaires est largement suffisante pour répondre aux besoins communaux.

En ce qui concerne les équipements socioculturels et sportifs, ils s'avèrent nombreux et variés, et l'on constate globalement une bonne répartition générale.

Concernant le logement social, la commune n'est pas soumise à la loi n° 2013-61 du 18 janvier 2013 relative à la mobilisation du foncier public en faveur du logement et au renforcement des obligations de production de logement social, avec un taux de 32,13%, de logements sociaux, représentant 2 815 logements locatifs sociaux, (source : la Préfecture de 2015).

Le souhait de la Ville reste une répartition géographique équilibrée et diffuse du logement social, sur le territoire. De manière générale, les nouvelles opérations de constructions ou de rénovations s'attacheront à fournir une offre diversifiée en logements.

## Localisation des secteurs opérationnels à usage d'habitat



### ↳ 2<sup>ème</sup> objectif : Maintenir la vitalité et la fonction économique du territoire

Saint Gratien compte près de 1 400 établissements actifs au recensement 2012, avec une majorité de TPE / PME (environ 95% des établissements employant moins de 10 salariés).

Saint Gratien possède un tissu économique, essentiellement tertiaire qui s'est renouvelé. Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, environ 67% des entreprises ont été créées, il y a moins de 10 ans. L'activité économique se concentre pour l'essentiel le long de la RD 14, de la voie ferrée et dans la ZA des Dix Arpents.

La ville souhaite consolider l'indicateur de concentration d'emploi qui a augmenté entre ~~1999~~ et 2007 et 2012 de 37,7 à 41,0. Cet indicateur, deux fois moindre que celui du département, indique toujours un certain déséquilibre entre le nombre d'emplois sur la commune et sa population active. Il rend également compte du caractère résolument résidentiel de la commune.

# SAINT GRATIEN

## AMÉNAGEMENT

Le PLU cadre cet objectif d'équilibre notamment sur ces secteurs économiques UI, en reconduisant le règlement qui confirme ce développement. Il reconduit également le secteur UIb dont l'objectif d'aménagement est de constituer des opérations d'aménagement exemplaire, intégrant des préoccupations portant à la fois sur la qualité du projet, leur intégration architecturale et paysagère.

La révision de 2013 a eu pour principal enjeu de garantir un nouveau devenir aux secteurs classés d'activités du PLU précédent, dont l'objectif était de concilier l'accueil de nouvelles activités en premier rang le long de la RD14 et l'existence d'habitations. Lors de la dernière décennie, cet encouragement à la création d'activités économiques n'a pas été à la mesure des résultats et leur vocation ne semble plus toujours adaptée au contexte économique actuel.

Face à ce constat, ces secteurs d'activités au tissu mixte ont été réintégrés soit dans la zone résidentielle UG, soit dans les nouvelles zones opérationnelles de plans de masse à usage d'habitat.

Par ailleurs, quelques secteurs sont reclassés dans la zone économique UI car la ville souhaite maintenir les emplois sur le territoire communal en pérennisant les activités économiques existantes et en créant les conditions d'un développement économique durable (extrémité Est du boulevard Foch).

La ville poursuit cette initiative dans le cadre du PLU pour favoriser la création d'entreprises nouvelles sur le territoire. Il s'agit en effet d'élargir, de moderniser et d'équilibrer le panel d'emplois, de répondre aux besoins de modernité des entreprises (haut débit, télé-travail...) pour perpétuer, voire augmenter l'attractivité économique de la commune.

Sur les zones résidentielles, le PLU généralise le principe de mixité des fonctions dans le règlement notamment pour les constructions à usage de commerce. Il s'agit, pour la Ville de poser les bases d'une ville capable d'évoluer et de s'adapter dans le temps, aux nouveaux modes de déplacements, et de consommation.

Le centre-ville de Saint Gratien a fait l'objet ces dernières années d'une rénovation importante. Le cœur de ville commerçant, avec son cadre de vie soigné et son foisonnement commercial, constitue dans la continuité de la ZAC de la Gare désormais la véritable centralité commerçante de Saint Gratien.

L'offre commerciale de Saint Gratien est composée d'environ 190 unités de commerces et de services, principalement localisée en cœur de ville jusqu'au quartier de la gare et sur quelques pôles secondaires de quartiers.

Cette offre révèle une bonne concentration chalande et une importante lisibilité.

Le PLU accompagne le soutien commercial sur le territoire. La zone UA est reconduite sur les secteurs les plus centraux sauf dans le secteur UAa, où le commerce est interdit de manière à éviter toute dispersion commerciale.

### ↳ Améliorer les conditions des différents modes de déplacement

La commune de Saint Gratien, soucieuse du bien-être de ses habitants, a établi un réseau de circulations douces privilégiées. L'objectif est de desservir ses équipements et assurer le rapprochement de ses quartiers pour garantir une meilleure cohérence urbaine et donc palier à l'isolement de certains quartiers.

# SP SARCELLES

## DES DÉPLACEMENTS

Ces liaisons ont pour vocation d'une part la mise en relation des équipements publics et notamment les équipements scolaires pour assurer à la fois un cheminement sécurisé des enfants et d'autre part permettre une desserte agréable de l'ensemble de la commune. La création du parc urbain au centre de la commune a constitué un noeud de ce dispositif.

L'objectif recherché est également de poursuivre la politique de la plus juste place aux déplacements doux, en développant l'usage des transports en commun notamment lors des migrations pendulaires domicile – travail, en sécurisant les voies et en rapprochant les habitants des arrêts de bus.

La démarche du PADD est de poursuivre ces actions.

L'objectif municipal est également de mettre en relation ce réseau de cheminements doux dans la continuité des projets de transport en commun, dans l'optique de rechercher une continuité et une liaison des déplacements alternatifs en privilégiant l'intermodalité. Celui qui concerne directement Saint Gratien est la ligne 15A du réseau de bus Valmy, identifiée comme une ligne du réseau mobilien. Par ailleurs, au-delà du territoire communal sont envisagés de nombreux projets d'infrastructures de transports en commun, qui vont modifier et améliorer pour certaines d'entre elles les conditions de desserte du territoire de Saint Gratien. Parmi elles, il convient de citer la tangentielle Nord, Le tramway 8, le tramway 5 et le métro du Grand Paris qui marquera l'arrêt à la gare des Grésillons (RER C).

La présence d'équipements et de polarités commerciales dans les quartiers permet de limiter les besoins en déplacements au quotidien. Certains équipements doivent évoluer et s'adapter aux besoins de la population pour continuer à jouer leur rôle de service de proximité, ce que prévoit le PADD. Les polarités commerciales sont protégées au PLU.

L'objectif est de maintenir une mixité de fonctions.

Au travers du PLU, le principe de la maîtrise des déplacements est pris en compte par le choix de conforter et de favoriser l'accueil de nouvelles activités économiques sur le territoire et réduire les migrations alternantes. La mixité des fonctions dans les zones urbaines renforcera les pôles d'animation et ainsi contribuera à la réduction des déplacements automobiles.

En termes réglementaires, le PLU pour favoriser les déplacements doux, intègre des dispositions pour la réalisation de places de stationnement pour les vélos dans les constructions nouvelles.



## ↳ Mettre en place une politique d'aménagement attractive pour le territoire

Le diagnostic a mis en exergue le besoin de porter une attention particulière en termes de qualité urbaine sur des secteurs vieillissants ou devenus obsolètes. Ils sont principalement situés aux portes et sur le linéaire de traversée du territoire que constitue la RD14.

L'enjeu est de maintenir la population dans ces îlots vieillissants en favorisant l'accès au logement et en adaptant l'offre aux besoins actuels et futurs.

Si la ville de Saint Gratien est confrontée à des enjeux de maîtrise de la croissance urbaine et donc de densification et de renouvellement urbain, la question patrimoniale est intégrée dans sa politique d'aménagement de demain.

Le diagnostic environnemental illustre le caractère verdoyant du territoire communal. La commune dispose d'un **certain nombre d'espaces paysagers et d'espaces verts répartis sur l'ensemble de son territoire** qui en font un milieu de biodiversité remarquable : parcs, jardins publics, squares, auxquels on peut ajouter les espaces sportifs, l'aménagement de certaines voies ou abords tels que les rives du Boulevard Intercommunal du Parisis et les jardins privés.

La ville a choisi depuis plusieurs années de conforter ce patrimoine au niveau communal en créant le « Parc Urbain ». Dans le cadre de la révision de 2013, elle le conforte en recherchant le moyen de prolonger cette trame verte en direction du jardin Léon Fontaine. La mise en place d'un Emplacement Réservé, permettant leur liaison fait de ces deux jardins le poumon vert du centre ville.

La démarche du Projet d'Aménagement et de Développement Durable est de conserver cet environnement paysager diversifié et de consolider sa place dans la ville, tout en permettant la valorisation des activités ludiques (aires de jeux, sport ou encore culture,...), de promenade ou technique.

Pour cela, la protection de cette biodiversité par le biais de divers outils et servitudes (zonages N ou UL, Espaces Boisés Classés, Espaces Verts Protégés, ...) a été particulièrement étudiée dans le cadre du PLU.

Le PLU réaffirme également les obligations de végétaliser les espaces libres sur les parcelles privatives, dans le cadre du règlement. Ces espaces verts privés du parc résidentiel contribuent à l'image végétale de Saint Gratien. L'objectif du PLU est de poursuivre et de renforcer les dispositions réglementaires garantant de la pérennité de ces quartiers paysagers et notamment des cœurs d'îlots.

La ville de Saint Gratien dispose d'éléments patrimoniaux et, notamment trois, qui font l'objet de prescriptions particulières dans le cadre de la protection du patrimoine (le cèdre du Liban, le jardin du Petit Lac et le bassin de l'Ouest).

La mise en relation et en valeur de cette biodiversité est notamment réalisée par le réseau maillé que la ville a su instaurer.

La ville de Saint Gratien souhaite préserver l'héritage patrimonial du territoire. Pour ce faire, 114 maisons localisées sur la partie résidentielle Nord et centre ancien sont actuellement protégées au classement L.151-19 du Code de l'Urbanisme, par le biais de la modification de PLU en date du 22 novembre 2012.

Cette protection patrimoniale a été ainsi intégrée à la révision générale du PLU de 2013.

# SAINT GRATIEN

## SAINT GRATIEN

Dans le cadre de la révision de 2013, la partie sud du territoire a fait l'objet d'une étude patrimoniale par les services municipaux et il ressort que seule la façade sise au 41 boulevard Foch est répertoriée puisqu'elle est représentative de l'histoire des quartiers de Saint Gratien. Cette façade reçoit, dans le cadre de la révision de 2013 une protection au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme, de manière à conserver l'image emblématique du quartier de la Vache Noire.

Dans l'esprit d'embellir et de dynamiser l'image du territoire, la ville a élaboré un règlement municipal de publicité (Zone de Publicité Restreinte).

↳ 5ème objectif : S'investir durablement dans la préservation de l'environnement

La ville a axé son PADD sur l'intégration de démarches environnementales dans une logique de développement durable, afin de préserver la qualité de vie de la commune. Par rapport à cet objectif, la ville s'est engagée dans la mise en place d'un Agenda 21, de manière à inciter les habitants aux démarches environnementales.

Cette démarche se traduit dans le cadre du PLU par le maintien d'espaces verts perméables pour diminuer autant que possible les volumes de ruissellement et la mise en place de techniques alternatives de ruissellement de manière à limiter les apports d'eau pluviale dans les réseaux.

La ville, consciente de l'enjeu majeur de préserver la planète, poursuit son souci de participer à cet enjeu par le biais du présent PLU par les actions suivantes :

- Conservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources
- Renforcement des obligations en matière d'espaces verts (pleine terre), prise en compte des espaces verts en terrasse et toitures terrasses
- Option de clôtures végétales et mise en place de liaisons douces végétalisées pour organiser une continuité écologique entre les différents espaces verts du territoire
- Préservation des espaces verts existants
- Disposition permettant l'implantation de saillies, balcons, la pose de matériaux d'isolation extérieure des façades visant à améliorer les performances énergétiques ou d'isolation thermique
- Obligation de prévoir des locaux poubelles correctement dimensionnés pour accueillir l'ensemble des bacs de la collecte sélective ou des containers enterrés lorsque les opérations s'y prêtent
- Dispositions visant à favoriser les déplacements doux : Obligation de créer des locaux cycles dans les ensembles collectifs

# PROJET D'AMÉNAGEMENT DURABLE

La traduction de ces orientations d'aménagement passe par l'application d'un zonage et d'un règlement particulier pour chacun des secteurs de la ville. Les choix effectués pour le zonage et le règlement sont détaillés au chapitre suivant de ce rapport de présentation. Ces choix apportent une réponse aux enjeux liés à l'amélioration de la situation économique sur la commune, à la mixité urbaine et sociale ainsi qu'à l'amélioration des déplacements et du cadre de vie dans les objectifs de développement durable.

De l'ensemble de ces réflexions et propositions, il en est résulté un débat en Conseil Municipal au terme duquel le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) a été validé par les élus. Les orientations présentées précédemment ont donc été retenues.





## Une démarche participative au cours de l'élaboration du PADD

L'élaboration du projet de territoire (matérialisé par le PADD) se fonde, d'une part, sur une analyse prospective des besoins (première partie du rapport de présentation, pièce n°1 du dossier de PLU), et d'autre part, sur la prise en compte des normes et prescriptions de portée supérieure.

La mise en œuvre de la « concertation » avec la population et de « l'association » avec les personnes publiques a permis de nourrir la réflexion. Cette démarche participative apparaît comme le moyen de s'assurer de la recherche permanente d'un équilibre, dans le projet urbain, entre un développement maîtrisé de la ville et la préservation de la qualité du cadre de vie, en intégrant les attentes des acteurs intéressés par le devenir du territoire de Saint Gratien (population, chambre de commerce et d'industrie, Etat, communes voisines, Syndicat des Transports d'Ile de France, etc.).

Les études relatives à la révision du PLU de 2013 se sont déroulées dans le cadre de la concertation avec la population : une consultation des habitants sur l'avenir de leur ville sous la forme de réunions publiques, de deux expositions publiques, d'articles dans la presse municipale permettant de sensibiliser les habitants aux enjeux liés à l'élaboration du PLU.

Cette concertation s'est tenue sous la forme de réunions publiques et d'expositions, en deux phases :

- Phase diagnostic et PADD : décembre 2011
- Phase zonage et règlement : mai / juin 2012.

L'Etat a remis un Porter à Connaissance en mai 2011 comportant les informations nécessaires à l'exercice des compétences de la commune en matière d'urbanisme. Ce document rassemble notamment les informations concernant les diverses administrations intéressées par l'élaboration du PLU.

L'article L.132-7 du Code de l'Urbanisme indique la liste des personnes publiques associées et consultées pouvant intervenir et faire part de leur avis. La municipalité a donc invité les personnes publiques suivantes à deux réunions d'association :

La première réunion en date du 5 mars 2012 a eu pour objet de présenter le diagnostic, de débattre des besoins ressortant des conclusions, de prendre en compte ces besoins dans le PADD et de définir les grands enjeux. La seconde réunion en date du 10 mai 2012 a présenté l'avancement du PLU dans son ensemble et la justification des dispositions réglementaires.



### 1.3. LA RECHERCHE D'UN ÉQUILIBRE DANS LE PROJET URBAIN

Le PADD offre une vision générale de l'engagement de la ville face aux différents enjeux recensés sur son territoire.

Les différentes actions et orientations retenues par la Ville de Saint Gratien expriment la volonté d'assurer une cohérence entre, d'une part, le fonctionnement et l'attractivité de la ville, et d'autre part, la qualité de son cadre de vie et de son environnement paysager. Son objectif consiste à rechercher un équilibre des services, des activités, du logement, des équipements, des espaces paysagers dans et entre les quartiers, afin de constituer un bassin équilibré de vie, d'habitat et d'emploi. Les orientations définies concourent à cette recherche d'équilibre dans leur mise en œuvre simultanée.

Il s'agit, dans certains cas, de maintenir des équilibres déjà constitués sur le territoire. Il peut s'agir, aussi, de pallier aux dysfonctionnements observés dans les quartiers ou à l'échelle de la ville. Le maintien ou la recherche de ces grands équilibres nécessitent un travail régulier d'évaluation et d'appréciation des enjeux fondamentaux qui se posent à l'échelle de la commune.

# SP PARCELLES

## 2021

### CHAPITRE 2

## LES CHOIX RETENUS POUR LA DELIMITATION DES ZONES DU PLU

Les dispositions réglementaires du Plan Local d'Urbanisme de Saint Gratien ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme, que la ville s'est fixée dans son projet urbain tel qu'il est présenté dans le document intitulé « Projet d'aménagement et de développement durable » et justifié au chapitre 1 du présent document.

Les dispositions réglementaires du PLU, qui se situent dans le règlement écrit et les documents graphiques, répondent en outre dans leur organisation et leur contenu aux exigences du Code de l'Urbanisme tel qu'il a été remanié par la loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains, dite loi SRU, ainsi que les trois décrets d'application du 27 mars 2001 qui ont considérablement modifié le droit de l'urbanisme.

Enfin, dans le cadre de l'élaboration du PLU, les avis et observations des habitants et de différentes personnes privées et publiques concernées ont été sollicités.

Le règlement du PLU prend en compte ces éléments, et notamment les dispositions supra-communales, conformément à l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme. La règle d'urbanisme s'articule, en particulier, avec les principales orientations définies par les documents de planification supra-communales et communales déjà élaborés sur le territoire de Saint Gratien, tels que 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 le 16 décembre 2015 et 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 PLU prend également en compte l'ensemble des populations vivant sur le territoire communal ou appelées à y venir, notamment pour des raisons économiques. Les différents types d'occupations de sol sont recensés et intégrés au projet communal, lequel comporte un diagnostic, les besoins, et les traduit en termes d'utilisation du sol.

Le plan de zonage du PLU de 2006 qui comprenait 10 zones urbaines et une zone naturelle, couvrait l'ensemble du territoire communal :

- une zone UA, zone de centre ancien
- une zone UB, zone à caractère résidentiel où l'habitat essentiellement collectif est achevé
- une zone UBZ, zone d'activités économique correspondant à l'achèvement de la ZAC de la Gare
- une zone UE, zone à caractère résidentiel où l'habitat est essentiellement individuel
- une zone UF, zone mixte destinée à recevoir principalement des activités tertiaires et artisanales et des constructions à usage d'habitation
- une zone UG, zone regroupant une partie des zones résidentielles destinée principalement aux habitations individuelles
- une zone UI, zone destinée à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques, et des activités artisanales
- une zone UIZ, zone d'activités économiques correspondant à l'achèvement de la ZAC du Jeu d'Arc
- une zone UPM1, zone de plan de masse à caractère résidentiel
- une zone UL, zone de loisirs et de sports
- une zone N, zone naturelle non équipée créant un paysage de qualité qu'il convient de préserver.



La délimitation des zones du PLU de Saint-Gratien répond aux objectifs de traduire les orientations du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD) tout en se fondant sur les caractéristiques géographiques et urbaines qui caractérisent l'identité du territoire communal, notamment de ses quartiers.

Le zonage du PLU s'est attaché à traduire les réalités et les spécificités du tissu urbain existant, les secteurs de renouvellement urbain potentiels, la diversité des formes, des hauteurs et des fonctions urbaines présentes sur le territoire. Il intègre également les enjeux d'un développement durable :

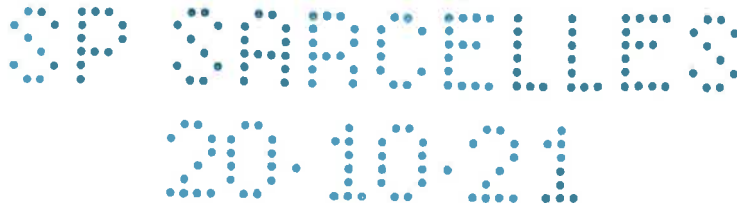
- en permettant aux constructions existantes d'évoluer,
- en définissant des règles d'implantation compatibles avec une architecture bioclimatique et de meilleures performances énergétiques des constructions,
- en protégeant les zones naturelles et les continuités écologiques.

Cette application conduit à l'élaboration d'un nouveau plan de zonage. Celui-ci, divisé en 10 zones urbaines et une zone naturelle, couvre l'ensemble du territoire communal :

- une zone UA, zone de centre ancien
- une zone UB, zone à caractère résidentiel où l'habitat essentiellement collectif est achevé
- une zone UBZ, zone d'activités économique correspondant à l'achèvement de la ZAC de la Gare
- une zone UG, zone qui regroupe l'ensemble des zones résidentielles essentiellement individuelles
- une zone UI, zone destinée à recevoir des établissements industriels, scientifiques et techniques, et des activités artisanales
- une zone UPM1, zone de plan de masse à caractère résidentiel
- une zone UPM2, zone de plan de masse à caractère résidentiel
- une zone UPM3, zone de plan de masse à caractère résidentiel
- une zone UPM4, zone de plan de masse à caractère résidentiel créée dans le cadre de la modification du PLU de 2016
- une zone UL, zone de loisirs et de sports
- une zone N, zone naturelle non équipée créant un paysage de qualité qu'il convient de préserver.

Ce nouveau document graphique intègre :

- la suppression de la zone résidentielle UE (refondue dans la zone résidentielle UG car elle présente des caractéristiques morphologiques et des règles d'implantation similaires),
- la suppression de la zone mixte UF (pour des raisons économiques), celle-ci est refondue dans la zone résidentielle UG, dans les zones de renouvellement urbain dite « UPM » ou encore dans la zone économique UI,
- la suppression de la zone UIZ (secteur achevé de la ZAC du Jeu d'Arc),
- et la création de 2 zones de plan de masse supplémentaires (zones de renouvellement urbain).



## 2.1. LA ZONE UA

La zone UA, d'une superficie d'environ 5.7 hectares, représente 2.1% du territoire. Elle couvre le **noyau ancien de Saint Gratien** qui a pour principale caractéristique de présenter une mixité de fonctions : logements, commerces, services, artisanat, équipements et de bénéficier de la proximité immédiate du nouveau centre ville de Saint Gratien.

Elle intègre un secteur UAa où l'activité commerciale est interdite de manière à ne pas disperser la chalandise du centre ; le souhait de la ville étant de soutenir et de concentrer l'activité commerçante sur le nouveau cœur commerçant et son pourtour étiré, jusqu'à la gare.

La limite de la zone a peu évolué.

Le périmètre de ce secteur UAa fait l'objet d'une **réduction périmétrale**, car il intégrait la ZAC résidentielle du Cèdre, dont la morphologie urbaine et paysagère ne correspond pas à celle de la zone UA. Cette opération est dorénavant incluse en zone UB, mieux adaptée à sa destination et à son devenir.

La limite de la zone UA fait l'objet d'une **extension très ponctuelle** rue du Picolo, en vue d'intégrer quelques parcelles offrant un fort potentiel de renouvellement et de mutation. Ce secteur fait l'objet sur une bonne partie de son périmètre de la création d'un nouveau secteur UAb, accompagné d'une Orientation d'Aménagement. Celle-ci présente l'intérêt d'illustrer un principe d'accessibilité et d'esquisser les implantations urbaines recherchées notamment depuis le domaine public.

Le **secteur UAp** du PLU de 2006 (secteur de servitude au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme) **est supprimé**, car la ZAC Cœur de ville 2 est aujourd'hui achevée. Celle-ci comme la ZAC du Cèdre est intégrée dans un zonage résidentiel (zone UB), à dominante de collectifs plus adapté à sa fonction et à sa morphologie.

Pour développer la proximité et l'identité des quartiers, ce type de zonage permet, outre une mixité de fonctions, de soutenir le commerce favorisant ainsi dynamique urbaine, convivialité, animation économique et sociale et également de limiter les déplacements.

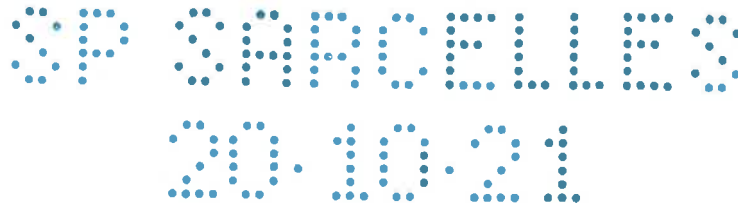
33130440 40

LA ZONE UA DE 2006



LA ZONE UA DE 2013





## 2.2. LA ZONE UB

La zone UB, d'une superficie d'environ 54 hectares, représente près de 20% du territoire communal. Elle couvre d'importantes entités résidentielles ayant achevé leur maturité, composées de résidences d'immeubles de collectifs assez hauts des années 70, élargis aux opérations de collectifs de la même facture situées place Albert Camus. La zone UB regroupe également les dernières opérations de renouvellement urbain réalisées sous la forme de ZAC résidentielles (la ZAC Cœur de ville 1 et 2, la ZAC du Cèdre et la ZAC de la Gare).

Ces séquences résidentielles, qui abritent d'importants espaces verts et paysagers, apparaissent actuellement peu mutables, car elles sont généralement de facture relativement récente.

Dans le cadre du PLU, il s'agit dans ces secteurs de maintenir leur caractéristique d'habitat semi-dense avec des bâtiments en ordre discontinu évoluant dans un cadre paysager, tout en permettant quelques évolutions et mutations limitées.

**Dans le cadre de la révision de 2013, le périmètre de la zone UB est élargi aux dernières opérations de renouvellement urbain (la ZAC Cœur de Ville 2 et la ZAC du Cèdre).**

Le changement entre les deux PLU réside également dans **la fusion des 2 secteurs du PLU de 2006 (UB70 et UBa)**, dont l'indice servait essentiellement à différencier l'époque de la construction.

# 23. LE BORDS 43

## 1901 02

LA ZONE UB DE 2013



LA ZONE UB DE 2006





# SAINT GRATIEN

## 2010-2014

### 2.3. LA ZONE UG

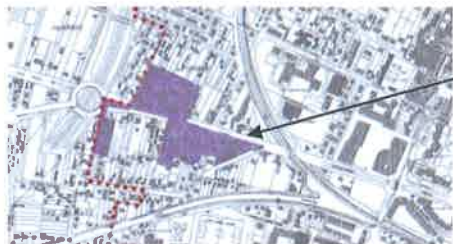
La zone UG, d'une superficie d'un peu plus de 150 hectares, représente la zone urbaine la plus importante de la commune puisqu'elle couvre 55% du territoire communal. Elle est essentiellement composée d'un habitat pavillonnaire spontané de bonne qualité.

Le diagnostic a montré que ce tissu se renouvelle. Il est en effet ponctué de quelques petits collectifs bas, de facture plus récente.

L'une des grandes modifications de la zone UG réside dans **le regroupement des quartiers pavillonnaires** dans une même zone (anciens secteurs UGa, UGb et la zone UE et son secteur UEa du PLU de 2006). Cette modification résulte de la renonciation à l'article 5 sur l'ensemble de ces secteurs.

Les règles d'implantation et de constructibilité étant identiques ; la volonté municipale reste cependant sur ces quartiers de garantir la pérennité des ambiances plus ou moins denses et des caractéristiques très paysagères de ces quartiers.

La zone résidentielle UG est **légèrement agrandie**, car elle intègre dans son périmètre quelques secteurs mixtes (zones UF du PLU de 2006) situées sur le boulevard Pasteur.



**Suppression de la zone UF et intégration dans la zone résidentielle UG**

La zone UG comprend trois secteurs : un secteur UGa, un secteur UGb et un secteur UGc de renouvellement urbain.

La Ville de Saint Gratien souhaite en effet confirmer la vocation résolument résidentielle du territoire. Pour ce faire, ces trois secteurs spécifiques regroupent quelques parcelles offrant un fort potentiel de renouvellement et de mutation, situées aux portes du BIP par pour deux d'entre elles. Elles constituent un des secteurs d'Orientation d'Aménagement sur lesquels la volonté municipale est de maîtriser leur évolution.

Les limites de la zone UG ont également évolué en intégrant le **secteur Uip** du PLU de 2006. Compte tenu de sa situation attractive, la Ville souhaite garantir un aménagement global de qualité susceptible d'insuffler une dynamique résidentielle autour de la RD14.

Le projet communal a pour objectif de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, puisque le règlement de la zone UG permet le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes. Cette zone, à dominante pavillonnaire, se doit de préserver son ambiance urbaine aérée, car il s'agit d'un atout pour la commune. Toutefois, cette préservation ne doit pas nuire à une mixité des fonctions maîtrisée et à la qualité de vie des habitants.

LA ZONE UG DE 2006



LA ZONE UG DE 2013



LA ZONE UG DE 2013

# SP SARCELLES

## 201021

### 2.4 – LA ZONE UI

La zone UI couvre les secteurs économiques de la commune et occupe près de 22 hectares, ce qui représente près de 8% du territoire communal.



Elle est principalement destinée à accueillir tous types d'activités compatibles avec l'environnement urbain.

Cette zone a été étendue le long du boulevard du Maréchal Foch, pour tenir compte des objectifs du PADD de conforter l'activité au plus près de la gare. Il s'agit de favoriser une grande variété de produits adaptés au marché économique, pour pérenniser l'attractivité économique.

Son périmètre a été réduit sur le boulevard Pasteur. Le secteur Ulp, créé au PLU de 2006 pour permettre à la ville de se donner les moyens d'y réaliser dans le temps une opération maîtrisée à usage d'activités, est substituée par une nouvelle vocation résidentielle. La volonté communale reste sur ce secteur de parvenir à une valorisation dans le cadre d'une opération d'ensemble et cela par le biais d'une Orientation d'Aménagement à destination résidentielle.

Le secteur UIb est maintenu, pour conforter la vocation exclusivement économique de ces terrains et où la volonté communale reste de parvenir à une opération d'ensemble maîtrisée.

Dans le cadre de la présente modification du PLU de 2016, le secteur Ula n'est pas conservé pour permettre la réalisation d'opérations au coup par coup.

## 2.5. LA ZONE UL

La zone UL couvre des espaces verts d'une grande diversité, d'une part par leur superficie, leur fonction, leur rayonnement et leur impact sur le grand paysage communal.

Elle représente la biodiversité en milieu urbain et regroupe des éléments relais paysagers avec les plus importants **le parc des sports intercommunal, la balade suspendue,**... et des entités paysagères de proximité présentes sous la forme de jardins et de parcs répartis sur l'ensemble de la commune. Couvrant 35.5 hectares et occupant environ 13% du territoire, elle constitue une zone d'équipements liés à la population, de loisirs, de promenade, de sport et technique.

Les limites et la superficie de la zone UL sont mises à jour intégrer la modification simplifiée du PLU du 17 décembre 2015 dont l'enjeu était notamment de reclasser les établissements scolaires du second degré dans un secteur ULd afin de permettre l'évolution de leur bâti. Dans le cadre de la présente modification de 2016 la zone UL est légèrement réduite, car le secteur de la ferme Caramelle est dorénavant intégré en zone UG ; classement plus adapté à son caractère résidentiel et à sa destination future.



# SP PARCELLES

## 201021

### 2.6. LES ZONES UPM

Les Zones Urbaines de Plan de Masse correspondent à des secteurs de renouvellement urbain, sur lesquels la ville souhaite maîtriser leur devenir. Il s'agit de zones particulières où la ville a déterminé des gabarits de construction qui doivent être respectés.

Ce classement a pour but de favoriser la valorisation de secteurs sous-utilisés et parfois obsolètes, en permettant le développement d'une opération d'aménagement d'ensemble cohérente.

L'intérêt de ce classement est d'assurer un aménagement global, en fixant des règles d'urbanisme et d'architecture plus directrices.

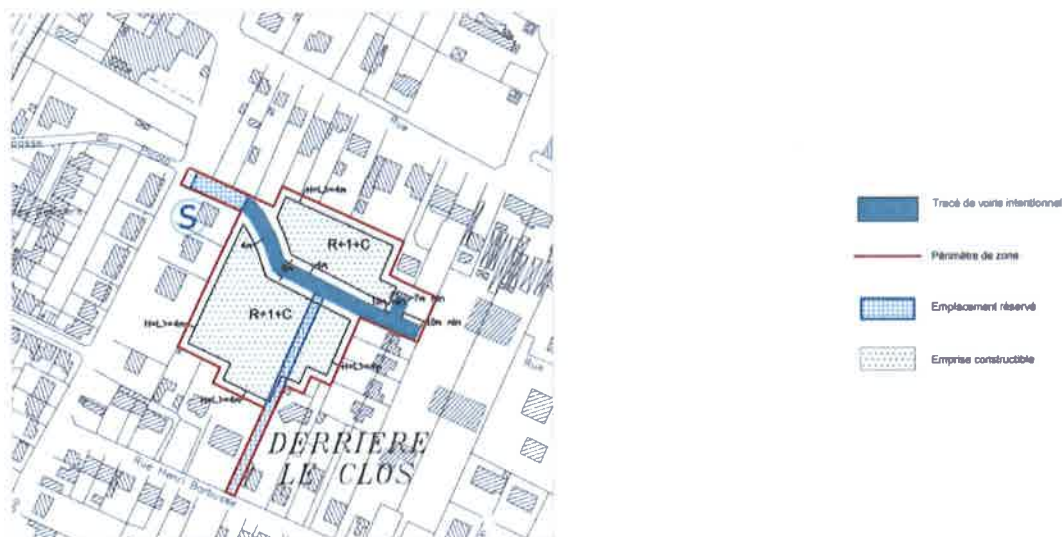
Ce type de secteur permet de préciser l'emplacement des voiries qu'il sera nécessaire de réaliser, d'indiquer les polygones constructibles et les hauteurs, en prenant en compte l'environnement urbain et paysager limitrophe.

#### 2.6.1. La zone UPM1

Situé au Sud de la rue d'Ermont, cet espace d'une superficie d'environ 9 000m<sup>2</sup> occupe une situation en cœur d'îlot, dans la continuité de la ZAC résidentielle du Cèdre. Il est composé aussi bien d'habitat que d'activité (entreprise Vedette). Bien que les disponibilités foncières soient intéressantes, il s'agit ici d'encadrer fortement les nouvelles constructions afin de préserver le caractère paysager du site.

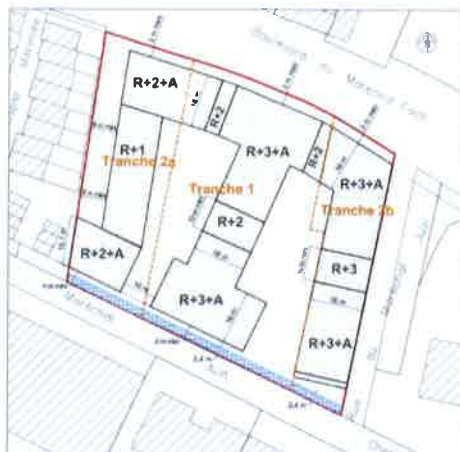
Ce secteur est destiné à recevoir de l'habitation sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble. Des Emplacements Réservés sont retenus sur ce secteur pour permettre sa fluidité notamment piétonne.

Ce classement n'est pas une innovation du présent PLU, puisqu'il résulte de la zone UPM1 du PLU de 2006, légèrement étendue au Sud sur les terrains de l'entreprise Vedette.



### 2.6.2. La zone UPM2

Comprise entre la RD 14 et la rue du Maréchal Juin, ce secteur d'environ 7 000 m<sup>2</sup> est également composé d'habitat et d'activités. Particulièrement bien desservi par le boulevard Foch et la gare RER, il présente un potentiel foncier intéressant, susceptible d'être valorisé dans la continuité urbaine et paysagère du quartier de la ZAC résidentielle de la Gare.



- Périmètre de zone
- Emprise constructible maximum hors balcon
- Emplacement Réservé
- R+** Hauteur Maximale
- - - - Principe de phasage de l'opération (Tracé indicatif)

Dans le cadre de la présente modification de 2016, cette zone de plan de masse a évolué pour permettre la réalisation d'une opération d'aménagement permettant un étage supplémentaire et une emprise au sol moins importante.

### 2.6.3. La zone UPM3

En bordure de la RD 14, ce secteur d'environ 3 800 m<sup>2</sup> est composé d'activité et d'habitat et se caractérise par la proximité immédiate de la façade emblématique de l'histoire du quartier de la Vache Noire, qu'il s'agit de préserver au titre de l'article L.151-19 du code l'Urbanisme. L'enjeu principal sur cet îlot est la valorisation des fonds parcelaires.



- Périmètre de zone
- Alignement obligatoire
- Emprise constructible
- R+1+C Hauteur maximale



# SAINT-DENIS

## 2010

### 2.7. LA ZONE N

La zone N couvre les deux bassins Nord et Ouest d'Enghien ainsi que le jardin du Petit Lac.

Elle occupe environ 4 hectares du territoire et toute construction y est interdite, à l'exception des aménagements liés à la vocation naturelle de la zone.

La zone N couvre des espaces naturels, qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt ou de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés (article R.151-24 du Code de l'Urbanisme). Il s'agit d'espaces naturels boisés ou forestiers qui, compte tenu de la fragilité de ces milieux et de leurs lisières, doivent faire l'objet d'une protection forte.

L'ensemble de ces espaces constitue contribue à l'image et à au charme du territoire.

La pérennisation de ces espaces suppose l'interdiction de toute construction.







## 2.8. LES AUTRES ELEMENTS GRAPHIQUES APPARAISSANT SUR LE PLAN DE ZONAGE ET AU PLU

Outre la division du territoire en zones, le PLU peut prévoir des dispositions particulières qui viennent se superposer au zonage. Il s'agit, notamment :

### 2.8.1 - Secteurs d'Orientation d'Aménagement et de Programmation

Ainsi que le prévoit le Code de l'Urbanisme, modifié par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003, le PLU peut comporter des Orientations d'Aménagement relatives à des quartiers ou à des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Conformément à l'article L.151-6 du Code de l'Urbanisme, les Orientations d'Aménagement et de Programmation comprennent, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

En l'absence de schéma de cohérence territoriale, les orientations d'aménagement et de programmation d'un plan local d'urbanisme élaboré par un établissement public de coopération intercommunale comprennent les dispositions relatives à l'équipement commercial et artisanal mentionnées aux articles L. 141-16 et L. 141-17.

Conformément à l'article L151-7 du Code de l'Urbanisme, les orientations d'aménagement et de programmation peuvent notamment :

1° Définir les actions et opérations nécessaires pour mettre en valeur l'environnement, notamment les continuités écologiques, les paysages, les entrées de villes et le patrimoine, lutter contre l'insalubrité, permettre le renouvellement urbain et assurer le développement de la commune ;

2° Favoriser la mixité fonctionnelle en prévoyant qu'en cas de réalisation d'opérations d'aménagement, de construction ou de réhabilitation un pourcentage de ces opérations est destiné à la réalisation de commerces ;

3° Comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants ;

4° Porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager ;

5° Prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics ;

6° Adapter la délimitation des périmètres, en fonction de la qualité de la desserte, où s'applique le plafonnement à proximité des transports prévu aux articles L. 151-35 et L. 151-36.

**Trois secteurs d'Orientations d'Aménagement et de Programmation** sont retenus sur le territoire de Saint Gratien et font l'objet d'un document graphique spécifique dans le dossier du PLU (Pièce n°3).

Ils ont pour finalité un aménagement global des secteurs. L'objectif est d'aboutir à un véritable renouveau urbain par la création d'îlots résidentiels, équilibrés en termes notamment de desserte et d'espaces paysagers.



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

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

#### **2.8.1.1. Le secteur boulevard Pasteur**

Ce secteur en bordure de la RD 14 occupe une situation d'entrée de ville à l'Ouest du territoire communal. Il présente en cœur d'îlot, un important gisement foncier sous-exploité, de l'ordre de 8 500 m<sup>2</sup> qui intègre la parcelle du café dans le cadre de la présente modification du PLU de 2016.

Cette zone, située au sein d'un contexte résidentiel, bénéficie par ailleurs d'une excellente accessibilité, à proximité immédiate du Boulevard Intercommunal du Parisis.

Le zonage et le règlement applicables intégrant ces terrains ont été prescrits dans une logique de valorisation résidentielle sans créer de bouleversements dans les équilibres urbains limitrophes, avec l'insertion notamment de « tampons paysagers » pour préserver les vues et le cadre de vie des riverains.

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

#### **2.8.1.2. Le secteur à l'angle de la rue d'Ermont et de la rue du Picolo**

Bordant la rue d'Ermont et la voie ferrée, ce secteur est composé d'activité et d'habitat. La prochaine cessation d'activité de l'entreprise en place permet de repenser cet espace qui affiche une faible qualité d'aménagement comparativement à la rue d'Ermont. Situé en entrée de ville, la recomposition d'un front bâti permettra de valoriser l'image du quartier et de la ville et d'améliorer le cheminement des piétons.

Les règles d'urbanisme applicable sur ce secteur correspondent à la zone UA, secteur UAb.

#### **2.8.1.3. Les délaissés du BIP**

Localisée au Nord-Ouest de la commune, cette zone actuellement sous exploitée présente un potentiel foncier de l'ordre de 5000 m<sup>2</sup> susceptible d'accueillir de nouveaux logements.

Face au Parc des Sports Michel Hidalgo en bordure du BIP, cet espace occupe une situation d'entrée de ville. Desservi directement par le BIP et la rue d'Ermont, il bénéficie par ailleurs d'une très bonne accessibilité.

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

### **2.8.2 - Des périmètres de servitude dans l'attente de l'approbation d'un projet global au titre de l'article L.151-41 du code de l'urbanisme**

Cette servitude consiste « à interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée de cinq ans dans l'attente de l'approbation par la commune d'un projet d'aménagement global, les constructions ou installations d'une superficie supérieure à un seuil défini par le règlement (les travaux ayant pour objet l'adaptation, la réfection ou l'extension militée des constructions existantes sont toutefois autorisés)».

**Dans le cadre de la présente modification du PLU de 2016, les deux secteurs de la ville concernés par cette servitude sont supprimés. Il s'agit :**

- du secteur situé à l'extrémité Sud du territoire en limite communale avec Argenteuil, aujourd'hui occupé par du stationnement dans un environnement résidentiel.
- du secteur situé au cœur du quartier des Raguenets, sur les terrains du foyer de jeunes travailleurs, qui devient effective. Les études pour créer en lieu et place un nouveau secteur résidentiel se concrétisent dans le cadre de la présente modification par une zone de plan de masse (UPM4) intégrée au PLU.

### **2.8.3 - Des secteurs urbains avec un indice (Z) : secteur d'achèvement d'une ZAC en cours**

Il s'agit de la zone UBZ située à la jonction de la RD14 et de la rue d'Argenteuil que la révision de PLU de 2013 maintient. Elle a pour vocation de recevoir de l'activité et de terminer les pourtours bâtis et paysagers du carrefour de l'Insurrection amené dans le cadre de la requalification de la RD14 à être « redoré ». Cette zone comprend un secteur UBZa situé entre la rue du maréchal Juin et la voie ferrée et intégrant le PIR (Parking d'Intérêt Régional).

Les règles d'urbanisme de la ZAC de la Gare ainsi que son document graphique ont donc été reportés dans le corps du règlement en zone U.

### **2.8.4. Les Emplacements Réservés**

Conformément à l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme, la commune peut fixer, dans son PLU, les emplacements réservés aux voies et ouvrages publics, aux installations d'intérêt général, ainsi qu'aux espaces verts. Ces emplacements réservés sont repérables sur le document graphique et le numéro qui est affecté à chacun d'eux renvoie à une liste qui figure en annexe de la règle écrite (annexe 7 du règlement) du dossier PLU.

Cette liste indique la collectivité bénéficiaire de la réserve et sa destination.

L'inscription d'un emplacement réservé rend inconstructible les terrains concernés pour toute autre utilisation que celle prévue dans la liste.

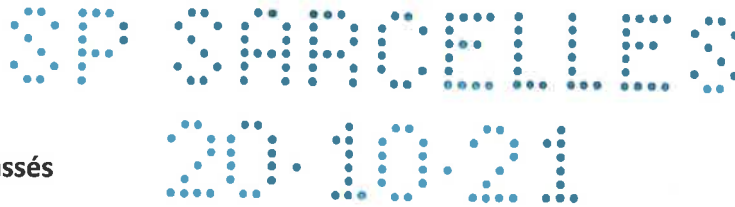
En contrepartie, le propriétaire d'un terrain réservé peut mettre la collectivité bénéficiaire de la réserve en demeure d'acquiescer son bien en application de l'article L.152-2 du Code de l'Urbanisme.

Les emplacements réservés prévus à Saint Gratien (représentant au total environ 16 300m<sup>2</sup>) concernent essentiellement des créations ou modifications de voies, liaisons, cheminements.

# SAISON 2019

La présente modification du PLU de 2016 supprime l'élargissement du passage piéton sur la RD14 et crée deux nouveaux Emplacements Réservés pour élargir des trottoirs (ER B et ER E).

| Référence au document graphique du PLU | Objet                             | Localisation                     | Surface en m <sup>2</sup> | Bénéficiaire    |
|--|-----------------------------------|----------------------------------|---------------------------|-----------------|
| <b>A</b>                               | Espace paysager                   | Piccolo Bld Pasteur              | <b>1 850</b>              | VILLE           |
| <b>B</b>                               | Élargissement trottoir            | Rue de Verdun                    | <b>195</b>                | VILLE           |
| <b>C</b>                               | Ouvrage d'assainissement          | Espace sportif des Cressonnières | <b>8 950</b>              | SIARE           |
| <b>D</b>                               | Extension d'un équipement sportif | Espace sportif des Cressonnières | <b>1 950</b>              | VILLE D'ENGHIEN |
| <b>E</b>                               | Élargissement trottoir            | Boulevard Maréchal Juin          | <b>220</b>                | VILLE           |
| <b>F</b>                               | Élargissement de voie             | Rue d'Ermont                     | <b>250</b>                | VILLE           |
| <b>G</b>                               | Liaison nouvelle                  | Entre les rues Liberté/Orgemont  | <b>485</b>                | VILLE           |
| <b>H</b>                               | Création voie de desserte         | Zone UPM1<br>Rue du Picolo       | <b>270</b>                | VILLE           |
| <b>I</b>                               | Liaison nouvelle                  | 6, 10, 12 rue Galliéni           | <b>1 550</b>              | VILLE           |
| <b>J</b>                               | Liaison nouvelle                  | rue Barbusse                     | <b>600</b>                | VILLE           |



### 2.8.5. Les Espaces Boisés Classés

Conformément à l'article L 130-1 du Code de l'Urbanisme, les PLU peuvent classer les espaces boisés, les bois, les forêts et les parcs à conserver, à protéger ou à créer. Ce classement peut s'appliquer également à des arbres isolés, des haies ou réseaux de haies, des plantations d'alignements.

Ce classement interdit tout changement d'affectation ou tout mode d'occupation des sols de nature à compromettre la conservation, la protection ou la création des boisements.

Les Espaces Boisés Classés (E.B.C.) à Saint Gratien représentent globalement une superficie d'environ 2,5 hectares dans le PLU. Ceux-ci sont délimités aux plans de zonage par une trame particulière, et les dispositions qui leur sont applicables sont appelées à l'article 13 du règlement de chaque zone.

Ils concernent les abords paysagers des Lacs Nord et Ouest ainsi que le parc Barrachin situé avenue Danielle Casanova.

En application des dispositions de l'article L.113-1et 2 du Code de l'Urbanisme, tout défrichement de ces espaces est interdit, et les coupes et les abattages d'arbres sont soumis à autorisation préalable. En outre, seuls peuvent être admis des aménagements et des installations légères nécessaires à l'accueil du public, dès lors qu'ils ne compromettent pas le caractère de ces espaces.

Il s'agit d'une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article R.153-11 du Code de l'Urbanisme).

L'ensemble des Espaces Boisés Classés (EBC) répertoriés au PLU de 2006 est conservé.

La révision du PLU de 2013 intègre cependant le déclassement d'une petite partie d'EBC d'une superficie d'environ 1 000m<sup>2</sup>. Ce déclassement qui concerne le bras de liaison hydraulique (Avenue Victor Hugo) entre le bassin des Cressonnières et le lac Nord, doit permettre des travaux de requalification.

### 2.8.6.- Les éléments de patrimoine à préserver au titre de l'article °L.151-19 et 23 du Code de l'Urbanisme

Les PLU peuvent identifier et localiser les éléments de paysage et délimiter les quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger, à mettre en valeur ou à requalifier pour des motifs d'ordre culturel, historique ou écologique et définir, le cas échéant, les prescriptions de nature à assurer leur protection.

#### 2.8.6.1. Les Espaces Verts Protégés (E.V.P.)

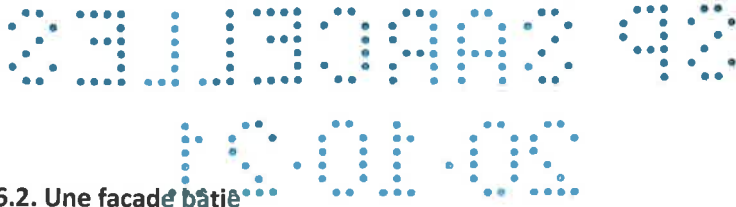
A Saint Gratien sont préservés au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, trois ensembles végétalisés et délimités sur le document graphique du PLU, par une trame particulière. Il s'agit :

- du parc urbain localisé en centre-ville, sur une surface d'environ 10 600m<sup>2</sup>
- du jardin Léon Fontaine en centre ville sur une surface d'environ 6 500m<sup>2</sup>
- de l'espace public situé à l'angle de la rue du bois Ruault et de la rue du Général Leclerc dans le quartier du Bois Ruault, sur une surface d'environ 2 500m<sup>2</sup>

Cette protection, moins forte que les EBC, permet de garder la destination du sol en espaces verts.

Il s'agit d'espaces verts publics situés au sein des secteurs urbanisés de la ville présentant un rôle de relais écologique potentiel, dont la vocation est à maintenir.

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



### **2.8.6.2. Une façade bâtie**

En complément de la modification en date du 22 novembre 2012 du PLU pour classer au titre de l'article °L.151-19 du Code de l'Urbanisme, 114 éléments remarquables—situés dans la partie résidentielle Nord principalement, la révision de 2013 intègre dans le cadre de la valorisation de l'îlot de la Vache Noire, la conservation de la façade du bâtiment situé au N° 41 du boulevard Maréchal Foch. Celle-ci est symbolisée au plan de zonage par un aplat de couleur jaune.

Cette protection a pour effet de subordonner la délivrance des autorisations d'urbanisme à un objectif de conservation et de mise en valeur du bâti.

La protection retenue, l'a été en fonction des critères suivants :

- un témoignage de la formation de l'histoire d'un quartier,
- une volumétrie constituant un repère particulier dans le paysage sud de Saint Gratien.

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

### **2.8.3. Le cèdre du Liban de la Place Gambetta**

A Saint Gratien est préservé au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme, le cèdre du Liban de la place Gambetta, symbolisé au plan de zonage par une étoile.

Cette protection interdit son abattage et sa coupe.

# SP PARCELLES

## CHAPITRE 3

### LES MOTIFS DES RÈGLES APPLICABLES

### 3.1. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES GENERALES

Avant de décrire les diverses dispositions de la règle d'urbanisme applicable sur le territoire de Saint Gratien, il convient de donner quelques repères afin de comprendre l'organisation du dossier de PLU et rappeler le contexte issu de la loi SRU dans lequel s'inscrit la règle d'urbanisme locale.

#### 3.1.1. Les différentes pièces du dossier

Conformément à l'article R.123-1 du Code de l'Urbanisme, le dossier de PLU de Saint Gratien comprend :

- un rapport de présentation,
- un Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD),
- des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP),
- un règlement,
- un document graphique,
- des annexes (listées aux articles R.151-51 à 53 du Code de l'Urbanisme).

Bien que le corps même de la règle d'urbanisme applicable au terrain soit exprimé dans le règlement (pièce 4), les autres pièces du dossier de PLU sont importantes dans la mesure où leur contenu a des incidences sur les modalités d'occuper et d'utiliser le sol :

**Le rapport de présentation** est l'exposé des motifs du projet d'aménagement et d'urbanisme retenu dans le PLU.

Son rôle est également de présenter les raisons pour lesquelles il a été institué des dispositions encadrant le droit d'occuper ou d'utiliser le sol.

Il s'agit d'apporter des éléments de compréhension du contenu réglementaire de chaque zone, c'est-à-dire d'explicitier la règle d'urbanisme en éclairant en particulier les dispositions prévues par le règlement qui viennent en superposition du zonage et dont les effets se cumulent à l'application du règlement des zones.

**Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable** définit les orientations d'urbanisme générales retenues par la commune. Il expose les intentions sur lesquelles s'appuient le zonage et les règles prévus par le plan.

**Les Orientations d'Aménagement et de Programmation** constituent des secteurs à enjeux identifiés dans la lignée du projet d'aménagement général, des orientations d'aménagement, voués à être mis en valeur, restructurés et aménagés. Elles sont illustrées par un schéma visant à expliquer les grandes lignes directrices d'aménagement à mener.

**Les servitudes d'utilité publique** sont indépendantes de la règle d'urbanisme. Elles s'imposent à toute demande d'occuper ou d'utiliser le sol. Selon leur nature, leurs effets sont variables et sont plus ou moins contraignants vis-à-vis des droits à construire.

**Les annexes sanitaires** rassemblent les éléments techniques relatifs aux réseaux d'eau et d'assainissement et au système d'élimination des déchets.



Les secteurs d'isolation acoustique le long des voies de transports terrestres regroupent les voies de circulation (routières et ferroviaires) qui, compte tenu de leur trafic, engendrent des nuisances sonores pour lesquels des modalités d'isolement acoustique doivent être respectées pour les constructions neuves.

Les périmètres spécifiques reportés dans le PLU ont des incidences sur le mode d'occuper ou d'utiliser le sol.

### **3.1.2. Les dispositions générales du règlement**

#### **3.1.2.1. Le champ d'application territoriale de la règle**

La règle d'urbanisme organisée par le PLU de Saint Gratien s'applique à l'ensemble du territoire communal.

#### **3.1.2.2. Les autorisations préalables**

Du fait de l'existence du PLU, un certain nombre d'autorisations et de déclarations sont requises pour engager des travaux autres que ceux encadrés par le permis de construire et la déclaration de travaux qui sont, quant à eux, requis que la commune soit ou non dotée d'un document d'urbanisme.

#### **3.1.2.3. Les autres législations d'urbanisme applicables**

Des législations demeurent applicables, même lorsqu'une règle d'urbanisme est élaborée dans le PLU. Il s'agit, notamment, des articles d'ordre public contenus dans les règles générales d'urbanisme (article R 111-1 du Code de l'Urbanisme), ainsi que des législations énumérées précédemment et qui sont regroupées dans les annexes du PLU telles que les servitudes d'utilité publique. Ces législations peuvent restreindre les droits à construire, nonobstant les dispositions du PLU.

### **3.1.3. Présentation réglementaire du PLU**

#### **3.1.3.1. Les dispositions écrites du PLU**

L'écriture réglementaire du PLU a évolué dans sa forme par rapport à celle du POS :

- d'une part, pour prendre en compte les difficultés de gestion au quotidien des autorisations d'urbanisme et s'adapter au projet de développement ;
- d'autre part, pour répondre aux exigences du régime juridique des PLU tel qu'il est défini aux articles L.123-1 et R.123-9 du Code de l'Urbanisme. Il peut être utile de préciser et de justifier les principales évolutions apportées à l'architecture générale du règlement.

Le règlement du PLU de Saint Gratien a donc été « repensé », dans son esprit, comme dans sa règle. En cohérence avec la politique globale définie au niveau supra-communal, l'un des principaux objectifs du PLU est de préserver, dans son fonctionnement et son aspect actuel tant architectural que paysager, la qualité du cadre de vie des quartiers de Saint Gratien, tout en poursuivant le développement harmonieux de la commune.



# SP PARCELLES

## SP PARCELLES

Pour répondre à cet objectif, il est indispensable de prévoir des règles d'urbanisme suffisamment fines et précises, afin de les mettre en cohérence avec les besoins et de les adapter au caractère particulier de la commune.

**Les articles 1 et 2 :** Occupation et l'utilisation des sols (R.123.9 1° et 2° du Code de l'Urbanisme)

Les articles 1 et 2 du règlement, pour les zones urbaines ou d'urbanisation future, concernent respectivement les occupations et utilisations du sol interdites et celles soumises à condition, alors que dans les POS, l'article 1 arrêtaient la liste des occupations du sol autorisées. Cette évolution s'inscrit dans la logique de la poursuite de l'objectif de mixité.

La mise en oeuvre réglementaire du projet communal de Saint Gratien commence fondamentalement par la définition des occupations et des utilisations du sol interdites, ainsi que celles soumises à condition. Le contenu de l'article 1 cite limitativement toutes les interdictions, ce qui conduit à autoriser tout ce qui n'est pas interdit à cet article.

Les occupations et utilisations du sol ayant un impact fort ont donc été étudiées au cas par cas, en fonction des zones considérées. Il s'agit, en particulier, d'interdire ou de soumettre à certaines conditions restrictives les constructions dans les zones naturelles, les installations classées pour la protection de l'environnement, les installations et travaux divers,....

L'article L.101-2 du Code de l'Urbanisme dispose que les PLU déterminent les conditions permettant d'assurer la diversité des fonctions urbaines.

Le PLU de Saint Gratien prévoit la création de zones urbaines mixtes autorisant l'implantation d'habitations, de commerces, d'artisanat, de bureaux, d'hébergement hôtelier et d'équipements publics ou d'intérêt collectif.

La règle des **articles 1 et 2** vise la mixité des fonctions. La pluralité des fonctions propre aux centralités est maintenue et développée, en particulier dans la zone centre UA. Cependant les logements sont interdits dans la zone UI (sauf ceux de fonction) en raison de sa vocation très spécifique d'activités.

**L'article 3 :** Accès et voirie (R.123.9-3° du Code de l'Urbanisme) permet de prévoir les modalités de création de voies nouvelles et de préciser les conditions d'accès aux voies, quelle que soit leur nature, privée ou publique. La notion de sécurité de tous les usagers de la voie constitue le principal motif des limitations administratives apportées par la règle.

L'article 3 du PLU dans les zones résidentielles limite les impasses à 25 mètres au lieu de 50 mètres pour préserver les cœurs d'îlots paysagers.

**L'article 4 :** Desserte par les réseaux (R.123.9-4° du Code de l'Urbanisme)

La capacité des réseaux est un élément important dans la définition des choix d'aménagement. Les aménagements sur le terrain devront garantir l'évacuation des eaux pluviales dans le réseau public apte à recueillir ces eaux s'il existe.

Des conditions ont par ailleurs été fixées pour la collecte des ordures ménagères.

La réglementation prend en considération les nouvelles normes concernant la création de locaux ou emplacements (équipés de dispositifs occultant totalement le stockage) destinés à recevoir les déchets avec des normes spécifiques pour l'habitat collectif.

L'intégration des nouveaux réseaux de communication liés aux nouvelles technologies (MTIC) avec l'imposition d'un fourreau supplémentaire est également prise en compte.

**L'article 5 :** Superficie des terrains (R.123.9-5° du Code de l'Urbanisme)

Dans la lignée de la loi ALUR, cet article est aujourd'hui sans objet.



**Les articles 6, 7 et 8 :** Règles relatives à l'implantation des constructions (R.123.9-6°,7° et 8° du Code de l'Urbanisme)

L'implantation des constructions par rapport aux voies, aux limites séparatives et aux constructions les unes par rapport aux autres, participe très largement à la définition de la forme urbaine. Elle détermine :

- la perception des espaces accessibles (perspectives depuis le domaine public ...);
- la lisibilité des espaces non accessibles (jardins privés, espaces entre les constructions,...);
- la perception des espaces non visibles (fond de parcelle, aération de cœur d'îlots...).

Ces règles permettent, en fonction des secteurs de privilégier, l'implantation à l'alignement favorisée dans les pôles de centralité notamment en zone UA et l'implantation souvent en retrait des voies et des limites séparatives ou au moins sur une des limites, notamment dans les quartiers pavillonnaires. Lorsque les constructions sont implantées en retrait, elles doivent respecter une distance variable. Ces dispositions ont pour finalité de préserver un ensoleillement convenable.

**L'article 9 :** Emprise au sol (R.123.9-9° du Code de l'Urbanisme)

En complément de l'article 13, la détermination d'une emprise au sol des constructions à Saint Gratien permet, ainsi, d'influer efficacement sur la morphologie bâtie, inciter à la maîtrise des espaces libres et favoriser le maintien des plantations. La règle de l'article 9 doit répondre à un objectif d'urbanisme précis et correspond à la volonté :

- d'aérer le tissu urbain,
- de limiter l'imperméabilisation des sols.

**L'article 10 :** Hauteur des constructions (R.123.9-10° du Code de l'Urbanisme)

L'article 10 définit un plafond maximal au-delà duquel la construction ne peut être édifiée. La détermination de la hauteur répond à un souci de paysage urbain, destiné à garantir l'intégration du projet et ainsi protéger la silhouette générale de Saint Gratien. La hauteur autorisée est décroissante depuis les zones centrales jusqu'aux zones d'habitat individuel.

**L'article 11 :** Aspect extérieur (R.123.9-11° du Code de l'Urbanisme)

L'article 11 concerne désormais, non seulement, l'aspect extérieur des constructions (types architecturaux, façades, toitures, clôtures, annexes...), mais aussi, l'aménagement de leurs abords. Cet article est, par ailleurs, complété par l'insertion des dispositions relatives à la protection des éléments de paysage prévues aux articles L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

**L'article 12 :** Stationnement (R.123.19 du Code de l'Urbanisme)

Afin de respecter la loi relative à la lutte contre l'exclusion de 1998, il ne peut être exigé plus d'une place de stationnement par logement locatif aidé.

**L'article 13 :** Espace libre et plantations (R.123.9-13° du Code de l'Urbanisme)

Les prescriptions de l'article 13 permettent de gérer la relation entre le bâti et les espaces libres. Cet article doit permettre d'assurer la cohérence entre la préservation des espaces aérés et les impératifs de construction. Le rôle essentiel de cet article est la protection et la création des espaces boisés et verts de manière à conserver et enrichir le paysage végétal traditionnel de Saint Gratien. L'article 13 impose sur une grande partie du territoire un pourcentage minimal d'espaces verts, dont une partie importante en espaces verts de pleine terre ce qui facilite l'évacuation des eaux pluviales en milieu naturel.

# SPARCELLES

## - Enrichissement de l'article 13 (Introduction d'une surface drainante).

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).

**L'article 14 :** Coefficient d'Occupation de Sol (R123-10 du Code de l'Urbanisme).

Dans la lignée de la loi ALUR, cet article est aujourd'hui sans objet.

**Deux nouveaux articles 15 (Performances énergétiques et environnementales) et 16 (Infrastructures et réseaux de communications électroniques),** issus des lois Grenelles.

**L'article 15 :** Performances énergétiques et environnementales

Il peut fixer les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de performances énergétiques et environnementales.

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

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

Les dispositifs nécessaires à l'utilisation des énergies renouvelables peuvent s'implanter au-delà de la hauteur maximale fixée à l'article 10, à condition de ne pas dépasser 1,5m de plus que la hauteur autorisée et sous réserve d'une intégration particulièrement soignée.

**L'article 16 :** Infrastructures et réseaux de communications électroniques Il peut fixer des obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de communications électroniques.

Au PLU, l'article précise que toute nouvelle construction devra prévoir les fourreaux nécessaires sur l'espace privé pour le raccordement au Très Haut Débit (THD).



## 3.2. LES DISPOSITIONS REGLEMENTAIRES ZONE PAR ZONE

### 3.2.1. Les dispositions du P.L.U. dans les zones urbaines (U)

#### Définition

Les zones urbaines, dites « U » sont définies comme celles qui sont déjà urbanisées et équipées, dans lesquelles la capacité des équipements existants ou en cours de réalisation permet d'admettre immédiatement des constructions nouvelles.

Le PLU de Saint Gratien délimite **10 zones urbaines** qui chacune, font l'objet d'un règlement de 16 articles. Le zonage tient compte à la fois de l'existant et des diverses volontés d'aménagement exprimées et retenues, dans le cadre du PADD.

#### 3.2.1.1- Le centre ancien : la zone UA

Cette zone correspond au centre ancien de Saint Gratien. L'implantation des constructions est en règle générale réalisée de manière continue et à l'alignement. Cette zone reçoit de façon complémentaire à l'habitat des équipements collectifs, des commerces, des services et des activités. La zone UA comprend deux secteurs particuliers : un secteur UAa où l'activité commerciale est interdite et un secteur UAb, sur lequel est définie une Orientation d'Aménagement.

L'objectif de la règle est de poursuivre les formes urbaines, la préservation de la morphologie générale du tissu ancien (respect des gabarits et des formes urbaines traditionnelles), sans remettre en cause les équilibres actuels et notamment le cadre de vie.

Les règles du PLU permettent également de contrôler l'implantation et la qualité des constructions nouvelles dans le respect des formes urbaines ainsi que la réhabilitation, les extensions et la reconstruction du patrimoine existant, de manière à garantir le renouvellement urbain et paysager de ce secteur. Il s'agit également de poursuivre les vocations de centralité, la mixité urbaine pour notamment favoriser le dynamisme du centre ancien.

**Le règlement de la zone UA rédigé de façon à tenir compte de ces objectifs est inchangé.** Il est principalement complété d'un secteur UAb qui fait l'objet d'une Orientation d'Aménagement, pour notamment améliorer l'image urbaine du carrefour et sécuriser la circulation des piétons sur le trottoir.

#### Les principales règles :

La zone UA, pour renforcer les fonctions de centralité, est ouverte aux différentes vocations : habitat, équipements, commerces, hébergement hôtelier, bureaux et activités artisanales. L'artisanat et les installations classées sont autorisés, sous réserve de préserver la sécurité collective et de maintenir le caractère paisible du cadre de vie.

Il est interdit pour les mêmes raisons, les constructions et les installations à usage d'industrie et les dépôts, sauf s'ils sont liés à une activité autorisée dans la zone. Le stationnement des caravanes et les installations de camping ne sont pas autorisés.

Dans le secteur UAb, les nouvelles constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre du secteur. Ce principe permet de favoriser de manière cohérente la valorisation de ce secteur, de garantir un urbanisme maîtrisé sur cette entrée de centre ville et de sécuriser le trajet des piétons.

# SP PARCELLES

Le principe de base est celui de l'implantation à l'alignement et en mitoyenneté, afin de préserver et conforter les fronts de rues compatibles avec une activité commerciale en rez-de-chaussée. Il s'agit également de conserver l'esprit de la continuité bâtie depuis le domaine public et de maintenir les formes urbaines anciennes. Ce type d'implantation correspond au type d'implantation général repéré lors de l'analyse urbaine.

Dans l'objectif de préserver les caractéristiques de ce quartier centre, l'implantation par rapport aux limites séparatives est rédigée en fonction de la largeur de façade des terrains. Sur les terrains dont la largeur est inférieure à 20 mètres, les constructions doivent s'implanter sur les deux limites et sur une limite quand la largeur de la façade est supérieure à 20 mètres.

Cette règle contribue ainsi à préserver un front urbain bâti quasi continu au centre ancien ; le parcellaire y étant relativement étroit. Elle permet également, pour les quelques grands terrains d'introduire dans la zone ancienne, des perspectives vertes vers les espaces paysagers en arrière-plan.

Pour préserver les cœurs d'îlot, les marges d'isolement sont obligatoires au-delà d'une bande de 25 mètres depuis l'alignement. Ces marges d'isolement des constructions par rapport aux limites séparatives doivent être au moins égale à  $H=L$  avec un minimum de 4 mètres pour les parties de constructions comportant des ouvertures de dimension supérieure à  $0,25m^2$ .

Cette règle est assouplie (minimum de 2.50 m) lorsque l'ensoleillement des pièces peut être moindre, c'est-à-dire lorsqu'il s'agit d'une façade sans ouverture ou dont la dimension est inférieure à  $0,25m^2$ . Dans tous les cas, l'objectif est d'être compatible avec les vues et un ensoleillement convenables.

L'emprise au sol de 50% a pour but de ne pas gêner la constructibilité, il s'agit de permettre la construction et la reprise du bâti compte tenu de la morphologie parcellaire diversifiée.

La hauteur de référence maximale de 9 m au faitage des constructions est reconduite, afin de rester en harmonie avec les paysages urbains identitaires des rues du centre ancien.

L'aspect extérieur des constructions a pour objectif d'accompagner les fronts bâtis et de les traiter de manière qualitative. Les règles édictées déclinent différents registres comme les matériaux, les toitures, les antennes, les clôtures. Les volumes et façades font l'objet de dispositions émanant de l'Architecte des Bâtiments de France.

De manière à gérer l'emprise au sol et à garantir un minimum de jardins intérieurs au centre ancien, et ce pour faciliter également l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, le PLU poursuit un minimum de perméabilité de 20% du terrain traité de manière végétale.

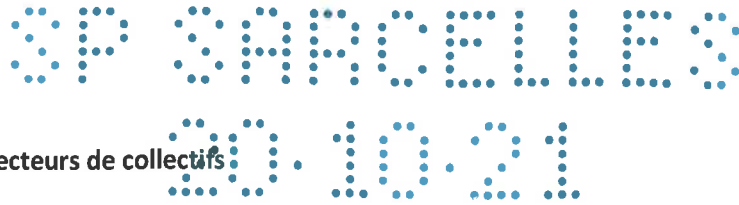
## L'objectif de la règle

- ❖ **Maintenir et préserver la morphologie générale du tissu ancien**
- ❖ **Poursuivre la mixité urbaine tout en concentrant l'animation commerciale**

# 23130992 40

Le contenu général du règlement lors de la révision de 2013 n'a pas été modifié en dehors des ajustements ci-dessous.

- La notion de baie principale ou secondaire devenue caduque avec la réforme des Permis de Construire, le PLU la remplace par celle d'ouverture, avec un seuil de 0,25m<sup>2</sup>.
- L'intégration de la protection des sites archéologiques et de l'isolement contre les bruits autour de l'aérodrome à l'article 2
- La réalisation de places supplémentaires en cas de création de logements supplémentaires lors des extensions des constructions existantes
- L'introduction d'un nouveau secteur UAb correspondant à une OAP (pièce N°3 du PLU), qui pour être constructible doit correspondre au périmètre global du secteur.



### 3.2.1.2. - la zone UB : les secteurs de collectifs

La zone UB est une zone d'habitat collectif à caractère résidentiel qui regroupe les bâtiments datant des années 70 (les Marais, les Raguenets, les Cygnes, le Forum, les Cyclades et enfin les collectifs de la place Albert Camus) et les nouvelles opérations de collectifs localisées plus spécifiquement dans la partie centrale du territoire (la ZAC de la Gare, la ZAC du centre-ville,...). Ces opérations d'ensemble avaient été créées pour garantir des aménagements d'ensemble, grâce à des règles d'urbanisme précises et pour permettre la réalisation de nouveaux espaces publics paysagers.

Si l'habitat collectif est dominant, la mixité des fonctions, avec la présence de commerces de proximité, d'activités artisanales et de locaux destinés à des activités tertiaires, est aussi une caractéristique de cette zone.

Dans le cadre de la modification du PLU de 2016, la zone UB est complétée d'un secteur UBg sur le site de la ZAC de la Gare pour faciliter l'émergence d'une opération d'habitation entre le PIR et l'hôtel.

**Les règles du PLU de 2013 sont pour l'essentiel maintenues pour la zone UB.** Dans le cadre de la modification du PLU de 2016, des règles sont mises en œuvre dans le secteur UBg.

#### Les principales règles :

##### Zone UB :

Dans le but de reconduire la préservation du caractère aéré et paysager de ces secteurs considérés comme achevés, le présent PLU poursuit la limitation de leur possibilité d'occupation des sols.

Pour cela, toute nouvelle construction est interdite. Les seules occupations et utilisations de sol autorisées vont dans le sens d'une limitation de la constructibilité de l'existant avec une possibilité d'extension limitée à l'amélioration de l'existant, tant en terme d'architecture que d'urbanisme (rénovation et projet d'embellissement de l'existant, extension et réalisation de structures commerciales et de services, structures de fonctionnement de quartier).

La principale modification du règlement de la révision du PLU de 2013 a concerné la fusion du secteur UB70 (constructions des années 70) et du secteur UBa (constructions contemporaines) ; la différence réglementaire de ces deux secteurs reposant uniquement sur le comble autorisé en secteur UBa.

Sur l'ensemble de la zone, la hauteur est dorénavant fixées à 16 mètres et R+4+C en cas d'un projet de démolition-reconstruction, afin d'inciter un changement d'image similaire aux nouvelles opérations notamment celles du centre-ville et du quartier de la gare.

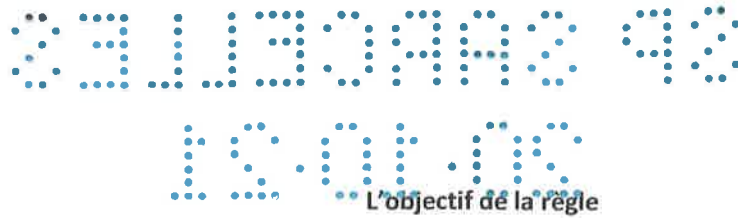
L'intégration de la ZAC du Cèdre et de la ZAC Cœur de ville2 dans cette zone traduit la volonté de la ville de préserver l'ambiance urbaine, architecturale et paysagère, particulièrement réussie de ces secteurs d'aménagement d'ensemble.

##### Secteur UBg :

Pour faciliter l'émergence d'une opération d'aménagement entre le PIR et l'hôtel, le PLU laisse sur ce secteur une possibilité d'occupation de sol favorisant une mixité des fonctions.

En termes d'implantation, il est accordé une souplesse en autorisant soit l'alignement, soit un recul minimum de 1 mètre depuis la voie. Dans la lignée de la recherche d'un bâti compact, les constructions peuvent s'implanter en limites séparatives et l'emprise au sol dans ce secteur de ZAC est limitée à 60%.

La hauteur est fixée à R+3 dans la poursuite des gabarits des petits bâtiments collectifs de la ZAC de la Gare.



- ❖ **Permettre l'amélioration du bâti existant et le traitement des espaces extérieurs en zone UB.**
- ❖ **Préserver les éléments végétaux et bâtis de qualité qui participent à la structuration et à l'identification de ces quartiers.**
- ❖ **Faciliter l'émergence d'une opération d'habitation entre le PIR et l'hôtel, dans le secteur UBg.**

Le contenu général du règlement de la révision de 2013 n'a pas été modifié en dehors des ajustements ci-dessous :

- La notion de baie devenue caduque avec la réforme des Permis de Construire, le PLU la remplace par celle d'ouverture, avec un seuil de 0,25m<sup>2</sup>.
- L'intégration de la protection des sites archéologiques et de l'isolement contre les bruits autour de l'aérodrome à l'article 2
- La réalisation de places supplémentaires en cas de création de logements supplémentaires lors des extensions des constructions existantes

#### **3.2.1.2. - la zone UBZ : La zone économique de la ZAC de la Gare**

La zone UBz correspond au règlement du PAZ de la ZAC de la Gare. Il s'agit d'une zone économique destinée à recevoir principalement des bureaux, des commerces, des services et des équipements d'intérêt général collectif liés aux besoins de la population. Cette zone comprend un secteur UBZa dans lequel existe un parking.

Les règles du PAZ ont été toutes maintenues dans le cadre de la révision du PLU de 2013.





### 3.2.1.3. Les quartiers d'habitations principalement pavillonnaires : la nouvelle zone UG

La zone UG est une zone d'habitation comportant essentiellement des maisons individuelles dans la partie Nord du territoire, caractérisée par une faible densité des constructions qui a permis l'aménagement d'espaces paysagers privatifs de qualité. Dans sa partie Sud, l'habitat a fait l'objet de renouvellement urbain sur la partie Sud Est du territoire communal et présente une certaine mixité résidentielle.

Cette zone a été enrichie lors de la révision du PLU de 2013 d'un secteur UG<sub>a</sub> correspondant à deux Orientations d'aménagement et de Programmation (OAP), outils mis en place pour améliorer les déplacements, favoriser une densité et une composition harmonieuse des bâtiments, en préservant le caractère pavillonnaire limitrophe. Dans le cadre de la présente modification du PLU de 2016, la zone UG-est divisée en deux secteurs UG<sub>b</sub> (OAP Pasteur) et UG<sub>a</sub> (OAP délaissés du BIP) pour ne plus interdire en UG<sub>b</sub> les façades bâties de plus de 20 mètres.

Elle est également enrichie d'un nouveau secteur UG<sub>c</sub> dans le cadre de la présente modification du PLU de 2016, pour faciliter le renouvellement urbain du secteur de pavillons rue de Verdun.

Le règlement de cette zone poursuit une volonté affirmée depuis longtemps de préserver l'ambiance résidentielle paysagère notamment des cœurs d'îlots.

Cette zone, à dominante pavillonnaire, se doit de préserver son ambiance urbaine aérée car il s'agit d'un atout pour la commune. Toutefois, cette préservation ne doit pas nuire à une mixité maîtrisée et à la qualité de vie des habitants qui consiste à permettre l'implantation de services, de commerces et de bureaux sous condition.

Le projet communal a pour objectif de conserver le caractère original des ensembles urbains de cette zone. Afin de proposer une offre de logements adaptée à l'ensemble de la population, le règlement permet le renouvellement du tissu urbain et l'adaptation (évolutions et extensions) des habitations existantes.

Les règles de la révision du PLU de 2013 ont maintenu les règles antérieures déjà **rédigées de façon à tenir compte de ces objectifs.**

#### Les principales règles :

Dans cette zone à dominante résidentielle sont autorisées les fonctions d'habitat, d'équipement, de commerce et d'hébergement hôtelier. De manière à maîtriser cette mixité des fonctions, et à préserver le cadre de vie des habitants, il est interdit les constructions et installations à usage d'industrie, d'artisanat, d'entrepôts,.... Dans ces quartiers résidentiels, il n'est pas interdit l'initiative de créer des bureaux, sous réserve que leur superficie soit inférieure ou égale à 40m<sup>2</sup> de surface de plancher pour permettre conformément au PADD, le développement de l'activité d'auto-entreprise. Dans les secteurs UG<sub>a</sub> et UG<sub>b</sub>, les nouvelles constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble. Ce principe permet de favoriser de manière cohérente la valorisation de ce secteur, de garantir un urbanisme maîtrisé sur cette entrée de centre ville.

Conformément à la loi SRU l'article 5 n'est plus renseigné, ne définissant ainsi plus de superficie minimale pour qu'un terrain soit constructible.

Cependant la caractéristique et le charme de ce tissu résidentiel réside dans leur configuration variée et leurs fonds parcellaires constituant aujourd'hui de véritables écrins de verdure et assurant des espaces de respiration. Les règles d'implantation sont ainsi contrôlées par une bande constructible de 25 mètres à l'article 2. Au-delà de cette bande, seuls sont autorisés les annexes, les piscines, les équipements collectifs, la démolition-reconstruction des constructions en second rang et leurs extensions sous réserve d'une augmentation maximum de 20%.

L'implantation en retrait de 4 mètres minimum est obligatoire pour pérenniser la grande silhouette verte des voies résidentielles. Une souplesse d'implantation réservée aux aménagements et aux réhabilitations et extensions, dans la poursuite d'une façade bâtie existante est autorisée.

# ARTICLE 40

L'implantation par rapport aux limites séparatives est reconduite. Elle est rédigée en fonction de la largeur de façade des terrains, de manière à préserver pour les grands terrains des transparences paysagères depuis le domaine public, car cette implantation est la plus représentative du tissu résidentiel de la commune.

Pour préserver l'image résidentielle et verdoyante de ce secteur, il est poursuivi une distance d'au moins 15 mètres entre deux constructions à usage d'habitation sur une même parcelle. Pour les autres constructions (garages, annexes, abris de jardin et bureaux dans la limite de 40m<sup>2</sup>), cette distance est ramenée à 4 mètres.

L'emprise au sol des bâtiments est de 40% afin de préserver l'aspect aéré des quartiers, à dominante d'habitation individuelle.

La hauteur des constructions est limitée à 7 m à l'égout du toit car il n'est pas souhaitable que les constructions nouvelles dépassent la hauteur moyenne des constructions existantes, ceci afin de conserver l'homogénéité du tissu urbain actuel.

Le présent PLU tient compte des nombreuses demandes d'extension pour adapter la maison aux besoins d'extension.

Ainsi pour permettre des agrandissements ponctuels qui ne seraient pas conformes à la réglementation actuelle du PLU régissant notamment les prospects, tout en garantissant le respect du voisinage, il est intégré des exceptions aux articles 7 et 8 (implantation par rapport aux limites): Les articles 7 et 8 prévoient un allègement de la réglementation concernant les marges d'isolement qui passent de  $L=H \geq 8$  mètres à  $L=H \geq 6$  mètres. Cela permettra d'encourager des rénovations ou réhabilitations.

*« Les règles d'implantation du présent article ne sont pas applicables aux modifications, transformations ou extensions de bâtiments d'habitation existants dont la surface de plancher est au moins égale à 45 m<sup>2</sup> et dont l'implantation ne respecte pas les règles ci-dessus, à condition :*

- que les marges d'isolement du bâtiment existant ne soient pas diminuées,*
- qu'il ne soit pas créé de baies éclairant des pièces d'habitation ou de travail. »*

De la même façon, en cas d'extension d'une construction existante, lorsque sa hauteur dépasse le plafond de la hauteur autorisée dans la zone, un dépassement de la hauteur maximum peut être autorisé, sans dépasser de plus d'un mètre la hauteur plafond définie au règlement.

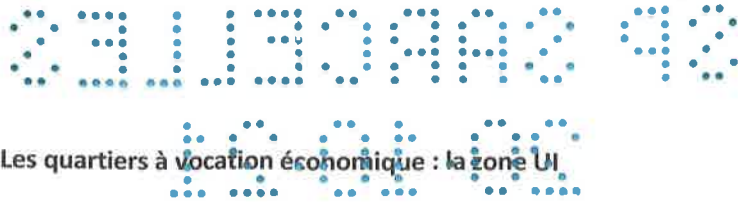
## L'objectif de la règle

- ❖ La préservation de la morphologie générale du quartier.
- ❖ Des prospects moins contraignants en cas d'extension.
- ❖ Permettre l'extension dans le volume existant.
- ❖ Permettre le renouvellement urbain dans les secteurs UGa et UGb

# SP PARCELLES

Pour ce dernier objectif, le présent PLU assouplit certaines dispositions d'implantation des constructions dans ces secteurs opérationnels. Pour cela, l'implantation en limite séparatives est autorisée, sous réserves de respecter les tampons paysagers dessinés aux Orientations d'Aménagement, en limites de secteurs.

La hauteur des constructions est limitée à R+2+C ou R+2+A en secteur UGa et en UGb, dans le respect des morphologies existantes réalisées dans le cadre des opérations de renouvellement urbaines réalisées les dernières décennies.



#### 3.2.1.4. Les quartiers à vocation économique : la zone UI

Le règlement de cette zone est globalement inchangé.

Cette zone s'est légèrement élargie en bordure de la RD 14, conformément aux objectifs du PADD, l'objectif étant de conforter la fonction économique du territoire et favoriser tout type d'activités et offrir ainsi un marché immobilier le plus diversifié possible.

Elle comprend un secteur UIb dont la constructibilité est possible uniquement dans le cadre d'une opération d'ensemble.

Sont autorisées dans cette zone économique les fonctions de bureau, d'artisanat, d'hébergement hôtelier, de commerce et d'industrie, ce qui participe à la mixité des fonctions économiques, et permet de la rendre attractive.

Les établissements, qui peuvent porter atteinte à la sécurité et à la salubrité publique, les dépôts et notamment d'hydrocarbure, les décharges, les dépôts sauf ceux liés à une fonction sur le site sont interdits. Cette disposition incite à la réalisation de constructions répondant aux normes de développement durable, limitant par exemple la pollution des sols.

Le PLU institue une distance depuis l'alignement d'au moins 4 mètres, de manière à garantir un aménagement spécifique depuis la voie. Ce recul permet une possibilité de se garer ou alors de végétaliser la façade sur rue. L'objectif est de favoriser une cohérence de l'image locale.

Le PLU tient compte de la perception des constructions à la fois en vue proche et en vue lointaine, par le biais de quelques prescriptions concernant les matériaux. Par souci d'esthétisme, les clôtures qui représentent l'image de l'entreprise depuis l'espace public doivent faire l'objet d'un traitement particulier. Elles sont limitées à 2,00 mètres de hauteur et doublées de végétation. De façon à limiter toute pollution visuelle, les panneaux de béton et les matériaux occultant sont interdits.

Pour faciliter l'infiltration des eaux de pluie dans le sol, il est fait l'obligation d'aménager en espaces verts, sur au moins 10% de la superficie parcellaire.

De manière à valoriser les vues sur les stationnements tant en vue lointaine qu'en vue proche, le PLU oblige la plantation des aires de stationnement.

Les objectifs de la règle reconduits par la révision de 2013 vont dans le sens de la **promotion de l'activité économique**. Elles permettent le maintien de la vocation économique, tout en facilitant le **renouvellement du tissu existant**, ainsi que sa dynamisation et de tendre vers une réhabilitation et une **valorisation paysagère**, en introduisant une **mixité des fonctions économiques**. Du fait de sa localisation, les limites de la zone doivent être soignées avec les tissus résidentiels notamment.

Pour ce faire, la réglementation de cette zone au PLU de 2006 avait été assouplie :

- par l'abrogation de l'article (5) concernant les caractéristiques des terrains autrefois très importantes (1000m<sup>2</sup> et 20 mètres de façade),
- par une variation des hauteurs en fonction de la nature de l'activité. Autrefois à 12 mètres sur l'ensemble du secteur, elle est relevée à 16 mètres en UI et en UIa et à 19 mètres en UIb afin de garantir une morphologie intégrée dans le paysage, tout en garantissant une certaine lisibilité économique.
- par l'abrogation du COS.

# SP BARCELLES

Si ces règles renforcent l'attractivité économique de ces territoires, le cadre de vie de ces secteurs économiques est également mieux apprécié par :

- une emprise au sol moins importante de 50%, emprise qui permet d'aménager des espaces libres pour le stationnement, l'infiltration des eaux de pluies et la réalisation d'aménagements paysagers, dans un contexte de développement durable.  
En revanche compte tenu de l'absence de prescription concernant l'emprise au sol du secteur Ulb, 50% du stationnement est préconisé en sous-sol ou dans le volume bâti
- un paysagement le long de la RD 14, en préconisant d'une part alignement ou retrait (cf. plan de zonage) et un aménagement particulier de la marge de recul le long de la RD14
- des écrans plantés en limite de zone
- un paysagement des parcs de stationnement.

## L'objectif de la règle

- ❖ La promotion de l'activité économique
- ❖ La prise en compte de l'environnement

Le contenu général du règlement n'a pas été modifié en dehors des ajustements ci-dessous :

- La notion de baie principale et secondaire devenue caduque avec la réforme des Permis de Construire, le PLU la remplace par celle d'ouverture, avec un seuil de 0,25m<sup>2</sup>.
- L'intégration de la protection des sites archéologiques et de l'isolement contre les bruits autour de l'aérodrome à l'article 2
- La réalisation de places supplémentaires en cas de création de logements supplémentaires lors des extensions des constructions existantes

### 3.2.1.5. La zone UL

Le règlement de cette zone est inchangé.

Cette zone correspond aux principaux espaces publics du territoire communal et où les constructions sont strictement limitées à celles nécessaires à la vocation de la zone. Elle comprend quatre secteurs :

- le secteur ULa correspondant au secteur de la mairie, du tennis rue Danielle Casanova et du cimetière, sur lequel sont autorisés les équipements d'intérêt collectif liés à la population
- le secteur ULb correspondant aux équipements sportifs sur lequel sont autorisés les équipements à **vocation de loisirs et de sport**
- le secteur ULc correspondant au parc urbain, au parc Barrachin, au jardin Léon Fontaine et au bois Ruault sur lequel sont autorisés les locaux techniques liés à l'entretien des espaces verts, les équipements techniques sanitaires et les petites architectures de jardin non closes, dans la limite de 30m<sup>2</sup> de surface de plancher et les clôtures  
L'extension du centre de loisirs, dans la limite de l'emprise au sol et de la hauteur autorisées.
- le secteur ULd, correspondant aux équipements scolaires du second degré : les Lycées des Métiers et Gustave Monod ainsi que les Collèges Langevin Wallon et Jean Zay, sur lequel sont autorisés les logements liés au fonctionnement de ces établissements ainsi que les locaux techniques liés au gardiennage et à l'entretien des espaces verts.

L'implantation par rapport aux emprises publiques est reconduite ; la règle applicable est de 4 m par rapport à l'alignement, de manière à garantir une cohérence locale.

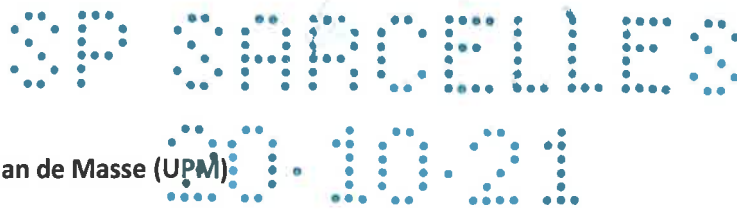
Par rapport aux limites séparatives, le PLU oblige un recul de 4 mètres minimum. Cette mesure permet en limite des zones naturelles, la plantation d'un écran végétal. Sur le Secteur ULd, les constructions intégrées en milieu urbain pourront être édifiées en limites séparatives.

Le règlement de la zone UL dans certains secteurs est relativement souple pour permettre l'évolution et l'amélioration de leurs équipements dans leurs capacités et conditions d'accueil.

Le PLU fixe plusieurs emprises au sol et hauteurs en fonction des secteurs, 30% de l'emprise au sol des bâtiments existants pour le secteur ULa à l'exception des bâtiments liés au fonctionnement du cimetière et des équipements d'intérêt général avec des hauteurs de bâti limitées à 9 mètres.

Le CES pour les secteurs de sports du secteur ULb et des équipements scolaires du secteur ULd est fixé à 0.50, avec des hauteurs de constructions limitées à 12 mètres en secteur ULb et 9 mètres en secteur ULd.

En ULc, secteurs du parc urbain et du jardin Léon Fontaine, le CES est limité à 60 m<sup>2</sup> d'emprise au sol supplémentaire par rapport à l'emprise au sol du bâtiment existant à la date d'approbation du P.L.U.. Pour les locaux et équipements techniques ou autres accessoires, l'emprise au sol est limitée à 30m<sup>2</sup>. Les hauteurs sur ce secteur sont limitées à 4 mètres.



### 3.2.1.6. Quatre zones de Plan de Masse (UPM):

De manière à permettre la réalisation d'un **projet d'ensemble structuré à partir de nouveaux espaces communs** (nouvelles voies de circulation, sentes et allées piétonnes, ...) sur des secteurs devenus obsolètes, le PLU intègre des zones de plans de masse. Ces opérations constituent en effet une opportunité de renouveler des tissus vieillissants et d'améliorer le cadre de vie.

Ces zones, sont destinées principalement à l'habitation, sous la forme d'une opération d'aménagement d'ensemble.

Ces opérations constituent une opportunité d'**améliorer le parcours résidentiel sur la commune et le cadre de vie**, en permettant également une amélioration du fonctionnement des quartiers et la création de nouveaux espaces libres communs.

L'objectif recherché dans le cadre du PLU est aussi de garantir **une intégration harmonieuse et réussie** des nouveaux projets par une gestion appropriée des hauteurs par exemple. L'implantation de constructions neuves et leur densité ont fait l'objet d'une attention particulière au document graphique et dans la rédaction du règlement afin que celles-ci s'insèrent parfaitement en termes de gabarit et de hauteur, dans l'environnement existant.

Trois secteurs qui représentent des potentiels fonciers ont fait l'objet de zones de plan de masse lors de la révision du PLU de 2013. Dans le cadre de la présente modification, un secteur de zone de plan de masse (UPM4) est créé sur le foyer de Jeunes Travailleurs dans le quartier des Raguejets. Compte tenu de leur insertion dans un environnement paysager et bâti, ces secteurs font l'objet d'un traitement particulier.

Par ailleurs, ils sont l'image de la Ville de demain et sont donc à ce titre des secteurs de ville stratégiques.

L'instauration de ces zones de plans de masse permet d'assurer un aménagement cohérent, intégré à l'ensemble d'un quartier, en fixant de façon précise une organisation bâtie et paysagère autour d'espaces libres projetés.

La constructibilité fixée sur ces secteurs, s'inscrit dans une logique urbaine sous-tendue par ces plans (gabarits et implantations notamment).

Ces quatre séquences urbaines ont fait l'objet d'une réflexion aboutissant à la définition, sur chacune d'elles, d'un schéma d'organisation s'intégrant à l'environnement immédiat. Leur réceptivité de l'ordre de 350 logements au total se répartit globalement de la façon suivante :

- Zone UPM1 : Secteur dit « Derrière Le Clos », sa réceptivité est d'environ 45 logements
- Zone UPM2 : Secteur dans la continuité urbaine et paysagère de la ZAC de la Gare, sa réceptivité est d'environ-180 logements
- Zone UPM3 : Secteur dit de « La Vache Noire », sa réceptivité est d'environ 25 logements
- Zone UPM4 : foyer des Jeunes Travailleurs, sa réceptivité est d'environ 100 logements

Dans ces zones de plan de masse, les nouvelles constructions ne sont autorisées que dans le cadre d'une opération d'ensemble correspondant au périmètre de la zone à l'exception de la zone UPM2 où il est prévu un phasage en 2 tranches. Ce principe permet de favoriser de manière cohérente la valorisation de ces secteurs et de garantir un urbanisme maîtrisé.

Le PLU, favorise comme sur la zone résidentielle UG, une implantation en retrait de 4 mètres minimum depuis l'alignement, et cela de manière à conserver une unité d'alignement végétale dans l'esprit résidentiel de la commune et de préserver le cadre de vie.

Il autorise de manière ponctuelle au document graphique l'implantation à l'alignement sur les secteurs proches des zones centrales.

# 3.1.3.04.02

Le PLU rend possible l'implantation sur les limites séparatives de manière à favoriser une mixité résidentielle.

Les prospects retenus en cas de recul sont similaires à ceux de la zone UG.

Des implantations en retrait sur les limites séparatives des zones limitrophes sont parfois exigées, de façon à garantir le maintien du caractère paisible des riverains, par le biais de la plantation d'un écran paysager.

L'implantation des constructions les unes par rapport aux autres sur une même propriété reste facultative et n'est pas réglementée pour permettre une souplesse de formes urbaines et architecturales à l'aménageur.

Le PLU retient sur ces secteurs des emprises diversifiées, en fonction de leur localisation dans les zones centrales ou résidentielles, ou encore en fonction de leur proximité des transports en commun.

Les hauteurs adoptées sur ces secteurs ont été particulièrement étudiées et respectent les gabarits à proximité afin de garantir la pérennité du grand paysage résidentiel. Elles permettent la réalisation d'une mixité résidentielle (R+2+C) maximum.

Ces zones sont également pourvues d'obligations paysagères, avec entre autres l'intégration d'un minimum d'espaces verts de pleine terre, pour les mêmes raisons de perméabilité et de développement durable.



# SP PARCELLES

## SP 10 21

### 3.2.1.7. La zone N : un secteur d'espace naturel et paysager

Le règlement de cette zone est inchangé. Il illustre une préoccupation, de **préservation** de la qualité de l'environnement et de **pérennisation** du patrimoine naturel de la commune.

La zone N couvre « des espaces naturels ou forestiers, équipés ou non qui, compte tenu soit de la qualité des sites, des milieux naturels, des paysages et de leur intérêt, soit de l'existence d'une exploitation forestière, soit de leur caractère d'espaces naturels, doivent être préservés (article R 123-8 du Code de l'Urbanisme). »

Pour protéger ces espaces naturels, il convient donc de fortement limiter les occupations et utilisations des sols. C'est pourquoi, l'article 1 de la zone N interdit toutes les destinations, excepté les affouillements et exhaussements de sols liés directement avec les travaux d'aménagement paysager.

Les articles 5, 8, 9, 10 et 14 ne sont pas réglementés étant donné que cette zone est destinée à ne comporter que des espaces naturels.

## LES INCIDENCES DES ORIENTATIONS ET DES DISPOSITIONS DU PLU SUR L'ENVIRONNEMENT

Le PLU de Saint Gratien ne se situe pas dans le champ d'application de l'évaluation environnementale définie par l'ordonnance du 3 juin 2004 ratifiée par la loi du 9 décembre 2004 (cf. articles L 121-10 et R 123-2-1 du Code de l'Urbanisme).

Toutefois, en fonction de l'article R 123-2 (alinéa 4) du Code de l'Urbanisme, le rapport de présentation du PLU doit évaluer les incidences des orientations du plan sur l'environnement et exposer la manière dont le plan prend en compte le souci de sa préservation et de sa mise en valeur. Il s'agit, par conséquent :

- de présenter les diverses répercussions ou les conséquences du projet d'aménagement retenu sur les espaces naturels, le paysage, le milieu écologique, les risques de nuisances ou de pollution... ;
- d'exposer les mesures et les précautions prises pour préserver cet environnement et assurer sa mise en valeur
- d'analyser la consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers au cours des dix années précédant l'approbation du plan ou depuis la dernière révision du document d'urbanisme.



#### 4.1. LE MAINTIEN ET LA PROTECTION DES COMPOSANTES PAYSAGÈRES

Une des préoccupations premières de la commune de Saint Gratien, partagée par la grande majorité de la population et rappelée dans le cadre des grandes orientations du PADD, est de protéger le patrimoine végétal de la commune et de favoriser les démarches environnementales.

Le paysage de Saint Gratien, avec sa composition singulière et sa structure d'ensemble, s'appuie sur plusieurs entités d'espaces naturels et paysagers qui donnent à la ville sa lisibilité et aux quartiers, leur identité.

L'inventaire contenu dans l'état initial de l'environnement témoigne de la richesse de la biodiversité. Préserver et développer le patrimoine naturel entre également dans l'objectif de la préservation des habitats et de la survie des espèces animales qui s'y abritent.

##### 4.1.1. Les grandes composantes paysagères de la ville

Le PLU reconduit les mesures suivantes pour protéger et mettre en valeur l'environnement paysager et en particulier celles assurées par les dispositions de la zone naturelle (N), de la zone «de sports et de loisirs» (UL), des Espaces Boisés Classés (E.B.C.), des Espaces Verts à Protéger (EVP) à protéger au titre de l'article L.151-23 du Code de l'Urbanisme.

Pour ce qui concerne le maintien des composantes paysagères à l'échelle de la ville, ces entités classées N au PLU de 2006 ont toutes été maintenues (pour celles destinées à être maintenues à l'état naturel) ainsi que celles de la zone UL (pour celles dont la viabilisation des terrains existe et pouvant être susceptibles d'accueillir des équipements liés au sport et aux loisirs ou aux besoins de la population). Pour renforcer l'espace paysager du parc Barrachin, le présent PLU reconduit son classement en zone ULc pour répondre aux objectifs de la loi SRU concernant les terrains viabilisés avec une constructibilité nulle puisque l'Espace Boisé Classé est maintenu.

Si l'ensemble des Espaces Boisés Classés (EBC) répertoriés au PLU de 2006 est conservé, la révision du PLU de 2013 intègre cependant le déclassement d'une petite partie d'EBC d'une superficie d'environ 1 000m<sup>2</sup> avenue Victor Hugo. Ce déclassement doit permettre des travaux de requalification du bras de liaison hydraulique entre le bassin des Cressonnières et le lac Nord.

La zone UL est maintenue dans sa globalité. Elle regroupe des espaces paysagers au sein du territoire aggloméré, dont la densité bâtie est en général faible et dont la fonction écologique, la qualité paysagère ou la vocation récréative, sportive ou culturelle ou encore technique doivent être préservées et mises en valeur pour assurer la qualité de vie et les besoins de détente des habitants. Dans le cadre de la présente modification du PLU de 2016, la ferme Caramel est intégrée en zone UG mieux adaptée à son caractère résidentiel.

La réglementation vise, selon la nature des espaces concernés :

- à préserver ou améliorer au sein de ces territoires les équilibres écologiques, le caractère et la qualité des espaces verts publics ;
- à maintenir et développer la vocation récréative des espaces au profit des loisirs, de la culture, de la promenade et des activités sportives ou culturelles, voire technique.... Peuvent trouver place dans cette zone, par exemple, des équipements sportifs, des aires de jeux d'enfants...

Au sein de la zone UL et des zones urbaines, la pérennisation de quelques espaces verts est également assurée par un dispositif spécifique du règlement du P.L.U., les « Espaces Verts Protégés », qui vise, leur protection parce qu'ils marquent une respiration intéressante dans le paysage urbain.



Le présent zonage ULb sur le secteur du parc des Sports est compatible avec les orientations du SDRIF qui lui fixe une vocation d'espace vert à protéger. Sa valeur patrimoniale est pérennisée tout en maintenant son caractère ludique.

Le zonage du PLU permet une préservation de toutes les continuités écologiques existantes : parcs, jardins, lacs, coulée de la balade suspendue,....

En complément à ces mesures, la ville a créé un maillage vert liant tous les éléments de biodiversité tout spécialement l'ensemble de ces espaces paysagers.

Cette action contribue à atteindre l'objectif général de préserver et de relier la biodiversité et les continuités écologiques en milieu urbain.

Ainsi, le Plan Local d'Urbanisme est l'occasion pour la municipalité de mettre en œuvre concrètement un objectif essentiel, celui de renforcer la présence de la nature dans la ville et ce, dans une optique d'aménagement durable.

Par ailleurs, le PLU inscrit la valorisation paysagère du paysage urbain à l'article 11 par des dispositions spécifiques relatives à l'intégration urbaine des constructions, au respect du paysage de la rue et à la qualité de l'aspect extérieur des constructions. Il introduit également des recommandations sur les clôtures, leur transparence sur les jardins et leur accompagnement végétal.

Le PLU maîtrise l'évolution urbaine en structurant les îlots résidentiels sur leur périphéries pour préserver les cœurs d'îlots calmes et plantés, par la mise en place d'une bande constructible en zone UG afin de préserver les espaces libres en cœur d'îlots.

La préservation des espaces verts situés en zones urbaines est également prise en compte par la maîtrise de l'emprise au sol et l'instauration d'un pourcentage minimum d'espaces verts, le paysagement des aires de stationnement,... . Ces mesures permettent également de favoriser l'absorption naturelle des eaux pluviales au niveau de la parcelle et donc de diminuer les rejets dans le réseau public.

En protégeant les espaces naturels et paysagers existants, le PLU a donc un effet positif sur la faune et la flore. Dans la lignée de cet objectif, la présente modification du PLU de 2016 compte des secteurs potentiellement humides (classe 3 du SRCE) et prévient de la vérification de leur caractère humide avéré ou non.

#### **4.1.2. La conservation de l'image paysagère des quartiers notamment résidentiels**

Le végétal s'affirme à Saint Gratien au travers des parcs et jardins privés, très présents sur l'ensemble du territoire de la commune. Ainsi les réflexions menées dans le cadre du PLU visent à maintenir, voire même à renforcer l'image paysagère du parc résidentiel.

Des règles qui favorisent le verdissement :

- **Dans le parc résidentiel pavillonnaire**, les jardins représentent des espaces sensibles, des « poumons verts » qu'il convient de préserver et le PLU y contribue en :

- préservant les cœurs d'îlots, par l'instauration d'une bande constructible de 25 mètres par rapport à l'alignement dans la zone résidentielle UG, de manière à éviter le mitage des espaces verts intérieurs,

# SP BARCELLES

## AMENAGEMENT

- limitant toujours des emprises au sol pour garantir des espaces de pleine terre favorisant parallèlement l'infiltration naturelle des eaux de pluie dans les sols, et en introduisant à l'article 13 des préconisations concernant les surfaces drainantes,
  - imposant des marges de recul des constructions par rapport aux limites latérales et de fond pour garantir la pérennité des espaces paysagers,
  - imposant des marges de recul par rapport à l'alignement pour préserver une silhouette végétale depuis la rue,
  - limitant les longueurs d'impasse à 25 mètres (au lieu de 50 mètres) pour éviter le phénomène de parcelles « en drapeaux » qui a particulièrement touché ces dernières années les cœurs d'îlots paysagers du quartier du Bois Ruault entre autres,
  - en encourageant les terrasses et donc les toitures végétalisées.
- **Dans le parc de collectifs**, le PLU maintient le gel de la constructibilité des terrains pour pérenniser leurs espaces libres et paysagers.
- **Dans les quartiers économiques**, le PLU a institué certaines règles pour :
- renforcer les marges de recul en limite des zones d'habitation et inciter ainsi à créer des écrans paysagers en limite des zones d'activités,
  - Préconiser d'une part soit l'alignement ou le retrait le long de la RD 14 et d'autre part un aménagement particulier de la marge de recul,
  - intégrer des recommandations pour le traitement de la clôture des parcelles le long de la RD14.

## 4.2. LA PRESERVATION ET L'AMELIORATION DES FORMES URBAINES DES QUARTIERS

Les quartiers de Saint Gratien trouvent leur identité dans la composition d'ensemble du bâti. L'objectif du PLU est de poursuivre la préservation de la morphologie générale du tissu urbain et notamment ancien, sans remettre en cause les équilibres actuels.

Dans le respect du principe de mixité sociale et urbaine, la commune, par le biais du P.A.D.D., entend renforcer l'unité et l'identité de la commune.

Pour atteindre cet objectif, le P.L.U. préserve d'une part, les formes urbaines de certains quartiers qu'elles soient caractéristiques du centre ancien, des nouvelles opérations ou qu'elles témoignent d'une occupation typique des lotissements pavillonnaires traditionnels et d'autre part, renouvelle et restructure le tissu urbain par le biais de projets d'aménagement.

Le principe général retenu par le PLU sur l'ensemble des zones urbaines consiste tout d'abord, à maintenir le caractère singulier de la composition urbaine en favorisant l'ordonnement des constructions nouvelles en fonction de l'existant. Il s'agit, en particulier, de respecter les implantations des volumétries et les hauteurs des quartiers.



D'une manière générale, les règles de la zone UG ont été rédigées avec pour but une pérennité de l'image résidentielle très paysagère de ces quartiers en préserver les continuités urbaines de trame, de bâti et des espaces libres paysagers. Le PLU reconduit les perméabilités visuelles existantes depuis la rue vers les jardins situés à l'arrière des constructions et plus particulièrement vers les coeurs d'îlots verdoyants et arborés.

Le PLU permet également de préserver et de permettre une évolution dans le volume existant de son tissu résidentiel pour en accroître la réceptivité, en facilitant l'agrandissement des constructions.

Le PLU renouvelle et restructure, d'autre part, le tissu urbain existant pour relancer et diversifier la production de logements pour accueillir de nouvelles populations.

Plusieurs secteurs de la ville sont ainsi traités par le biais de divers outils pour garantir des aménagements d'ensemble souhaitables. Il s'agit notamment de proposer des formes urbaines prédéterminées en relation avec celles de l'environnement urbain limitrophe.

C'est la raison pour laquelle la ville a instauré, en fonction de l'état d'avancement des réflexions sur des secteurs appelés à se renouveler par le biais :

- d'Orientations d'Aménagement et de Programmation sur des secteurs résidentiels vieillissants (secteurs UGa, UGb et UGc) évoluant dans des contextes résidentiels pour inciter à un renouvellement urbain organisé autour d'un schéma de voirie global, d'espaces publics nouveaux. Des espaces paysagers « tampons verts » ont été dessinés en limites de zones de façon à respecter le cadre de vie et l'ensoleillement des riverains. De manière à contrôler l'image de ces nouvelles séquences résidentielles depuis l'espace public, ont été mis en place des alignements ou des retraits depuis le domaine public.
- des Zones de Plans de Masse sur des secteurs vieillissants. L'état d'avancement de la réflexion ainsi que la maîtrise foncière de ce secteur ont permis de préciser la morphologie urbaine et paysagère de demain de ces secteurs : voirie intentionnelle, polygones de constructibilité, hauteurs, prospects,...
- la reconduction du PAZ de la ZAC de la Gare en cours d'achèvement situé au niveau du carrefour de l'Insurrection (zone UBz) afin de permettre la poursuite d'une opération d'aménagement d'ensemble.
- la réalisation d'opérations d'ensemble (secteur UIb) notamment sur les terrains à vocation économique le long de la RD14, pour favoriser leur desserte globale et leur mutation rapide et positive.

#### 4.3. LA PRISE EN COMPTE DES RISQUES ET DES NUISANCES

Les actions menées dans le sens du développement durable (protéger les secteurs naturels et fragiles, économiser les ressources naturelles et la consommation d'énergie, réduire la production de déchets) ne trouvent pas forcément de traduction dans les règles d'urbanisme. Néanmoins, le PLU prévoit des dispositions conformes au principe de développement durable.

En matière d'urbanisme, la maîtrise de l'étalement urbain, la sauvegarde des poumons verts de la ville, la préservation des boisements sont des priorités du PLU. Ces éléments constituent autant de moyens d'atteindre les objectifs de réduction des niveaux de pollution.

D'autres dispositions sont intégrées au PLU en vue de limiter les nuisances et les risques, et notamment:

- limiter la pollution liée à la circulation automobile en favorisant les modes de déplacements autres que l'automobile (création de nouvelles liaisons douces (ER), zones 30 et paisibles, normes de stationnement vélos,...) ;
- prendre en compte les nuisances sonores (infrastructures terrestres et aériennes) ;
- favoriser le tri sélectif des déchets, en rendant obligatoire la réalisation de locaux poubelles permettant le stockage des ordures.

Le territoire communal comporte des secteurs argileux. Les terrains de ces secteurs sont sensibles à l'eau, produisant des gonflements sous l'effet des fortes pluies ainsi que des retraits significatifs en cas de sécheresse.

Pour toute construction, des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs.

Une plaquette d'informations « sécheresse » préconisant des précautions d'usage est jointe en annexe du règlement. Par ailleurs, toutes autres mesures propres à réduire ces risques pourront également être utilisées notamment en fonction de l'évolution des techniques.

La salubrité des logements est importante. C'est pourquoi, un arrêté préfectoral datant du 16 avril 2000, instaure des obligations concernant les zones à risque d'exposition au plomb.

Ainsi, toute promesse ou contrat de vente d'un bien immobilier construit avant 1948, affecté en tout ou partie à l'habitation, doit comporter en annexe un état des risques d'accessibilité au plomb.

Conformément à la loi sur l'eau qui vise à limiter l'impact polluant des eaux pluviales sur le milieu et à écrêter les débits de pointe sur les rejets, le PLU comprend des prescriptions visant à limiter le ruissellement par le maintien, voire la création, d'un maximum de surfaces perméables ou plantées dans les espaces libres.

Les rejets doivent, en outre, répondre, à l'échelle des constructions, aux objectifs de quantité et de qualité des eaux fixés par la CAVAM.

En matière d'adduction d'eau, le réseau d'assainissement des opérations immobilières doit respecter l'ensemble des conditions particulières définies par les règlements sanitaires du département et de la CAVAM.

La commune de Saint Gratien n'est pas concernée par l'eau et en l'occurrence par un périmètre de zones inondables ou potentiellement inondables.

Saint Gratien est la seule commune de la CAVAM épargnée par le risque d'effondrement lié aux carrières de gypse.



#### 4. 4. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA QUALITÉ DE L'AIR

Les choix de localisation du développement urbain dans le PLU favorisent le renouvellement urbain aux abords des zones centrales et de la gare. Cette mesure joue en faveur de la limitation des déplacements automobiles et des nuisances qui y sont liées.

Par ailleurs, un habitat groupé permet d'économiser les dépenses énergétiques liées aux bâtiments eux-mêmes de la même manière qu'il permet de limiter les circulations automobiles et les nuisances induites.

Le règlement du PLU encourage, en outre, l'utilisation des énergies renouvelables et le recours aux techniques favorisant une meilleure performance énergétique des bâtiments.

De manière générale, l'utilisation des techniques de production d'énergies renouvelables (panneaux solaires, photovoltaïque) ou les moyens d'économies d'énergie liées à la forme des bâtiments et aux types de toitures seront facilités par le nouveau règlement dans la mesure où ils s'intègrent dans le contexte urbain et architectural.

Enfin, les choix faits en matière de déplacement urbain, et en particulier le développement des transports en commun et le développement des modes doux de déplacement au moyen de « liaisons vertes », ont pour objectif la limitation des déplacements automobiles et des nuisances qui y sont liées.

Les programmes envisagés sur les opérations d'ensemble proposées dans le cadre du PLU ainsi que dans les zones urbaines ne comportent pas d'éléments de programmation susceptible d'induire une modification de l'air.

La politique de déplacement développée sur le territoire communal s'inscrit dans les objectifs de maîtrise des déplacements introduite par la loi sur l'air et le plan de déplacement urbain.

Les principales actions communales engagées s'orientent vers un cadre de vie amélioré où la qualité esthétique, le confort et la sécurité de l'espace public prennent toute leur importance :

- instauration de « zones 30 » et de zones dites de rencontre
- aménagement du centre-ville, de façon paysagère et sécurisante pour les piétons et les cycles
- répercussions du BIP sur l'ensemble des flux de transit sur l'ensemble du territoire
- transformation de la RD14 en un boulevard urbain
- création de nombreux cheminements pour les piétons et les cycles

Ces actions sont renforcées et font l'objet d'un volet spécifique du PADD : en favorisant le retour à la pratique de la marche et du vélo (emplacements réservés), en plantant des arbres et en poursuivant le développement d'espaces de respiration avec la réalisation récente d'un parc urbain.

L'objectif de la ville est de réaliser un véritable réseau d'agrément connecté aux principaux espaces paysagers et de loisirs, aux équipements publics, au centre ville rénové et aux quartiers d'habitation.



### 4.5. LES INCIDENCES DU PLU SUR LA QUALITÉ DE L'EAU

La réduction de la pollution de l'eau et de sa meilleure gestion passe par la réduction des apports d'eaux pluviales dans les réseaux, l'application de l'interdiction des rejets d'eau non domestique sans autorisation préalable, le recyclage interne des eaux usées, la récupération des eaux pluviales.

Par rapport au PLU existant, le projet de PLU n'engendrera pas d'impact significatif sur l'augmentation des surfaces imperméabilisées et les rejets d'eau de ruissellement vers le milieu naturel. En effet, les zones U du PLU correspondent aux zones U du PLU de 2006.

La percolation des eaux pluviales à la parcelle est proposée en imposant une surface minimale d'espaces libres et de pleine terre.

Enfin, toutes les mesures prises en faveur de la protection des espaces naturels (cf. ci-avant) jouent un effet positif sur les questions de ruissellement des eaux pluviales.

La révision du PLU de 2013 aura donc une incidence positive sur la gestion des eaux pluviales.

Pour tout projet d'aménagement, les eaux pluviales collectées à l'échelle des parcelles privées ne sont pas admises directement dans le réseau d'assainissement. Elles devront être soit infiltrées (sous réserve de la nature du sol), soit régulées ou éventuellement traitées suivant les cas, avant le raccordement.

Dans tous les cas, la recherche de solutions permettant la réduction de rejet d'eaux pluviales sera la règle générale. Seul l'excès de ruissellement peut être rejeté au domaine public après qu'aient été mises en œuvre, sur la parcelle privée, toutes les solutions susceptibles de limiter et d'étaler dans le temps les apports pluviaux.

L'excédent d'eaux de ruissellement n'ayant pu être infiltré est soumis à une limitation de débit de rejet de 2l/s, fixés par la CAVAM.

La récupération et l'utilisation des eaux pluviales, ainsi que les eaux de toutes autres origines, doivent respecter les exigences de la législation et de la réglementation en la matière et notamment :

- l'arrêté du 21 août 2008, relatif à la récupération des eaux de pluie et à leur usage à l'intérieur et à l'extérieur des bâtiments, celui du 17 décembre 2008 relatif au contrôle des installations privatives de distribution d'eau potable, des ouvrages de prélèvement, puits et forages et des ouvrages de récupération des eaux de pluie, et la circulaire du 9 novembre 2009 relative à la mise en œuvre du contrôle des ouvrages de prélèvement, puits et forages, des ouvrages de récupération des eaux de pluie ainsi que des installations privatives de distribution d'eau potable en application de l'arrêté du 17 décembre 2008,
- l'article 3.4 du contrat de délégation de service public pour la gestion du service de production et de distribution d'eau potable passé entre le SEDIF et son délégataire, Véolia Eau d'Ile-de-France, SNC et les articles 18 et 21 du règlement de service du Syndicat des Eaux d'Ile-de-France.



#### 4.6. LA PRISE EN COMPTE DES RÉPERCUSSIONS SUR LE MILIEU HUMAIN

##### Logements-population-équipements

Entre 1999 et 2007 la population de Saint Gratien a augmenté de 7%, ce qui en fait une commune dynamique. La natalité et principalement l'accueil de nouveaux ménages ont permis cette évolution. La commune a évité les effets d'érosion de sa population, en permettant son renouvellement.

Dans ces grandes lignes, la ville de Saint Gratien a atteint sa taille « adulte », notamment pendant les 15 dernières années, avec les opérations de constructions de logements diversifiés réalisées dans le cadre notamment des opérations d'ensemble menées par le biais de ZAC.

De manière générale, ces opérations résidentielles ont allié une grande mixité des fonctions avec des commerces et des équipements pour répondre aux besoins de la population.

En terme démographique, ces opérations ont eu un impact sur la croissance de la population, dont la tendance à la baisse s'est inversée.

Avec la croissance démographique récente de la population de Saint Gratien, le besoin en logement reste important. Cependant, la ville ne dispose pas de réserves foncières et doit poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même, avec un objectif de croissance maîtrisée limité à 23 000 habitants maximum en favorisant l'accès au logement pour tous.

Le présent PLU s'attache à participer à l'effort de construction du PLHI de la CAVAM (2015-2020), dont l'objectif de production est de 440 logements par an. Depuis le 1<sup>er</sup> janvier 2016, la CAPV (Communauté d'Agglomération Plaine Vallée) a été créée et la définition des objectifs est à établir.

Le PLU maintient en effet sur le territoire une dynamique d'habitat en relançant et en diversifiant la production de logements, sur des secteurs ciblés et potentiellement mutables dans les années à venir. Ils sont gérés par divers outils :

- quatre zones de plan de masse ont été définies. Ces opérations d'aménagement d'ensemble devraient permettre, à l'échéance des 10 prochaines années, la réalisation d'une offre résidentielle de l'ordre de 350 logements,
- trois secteurs d'Orientation d'Aménagement, dont la faisabilité résidentielle peut être estimée à la même échéance à environ 185 logements,

Ces secteurs mutables représentent un potentiel de construction de l'ordre de 450 à 500 logements pour répondre aux objectifs de construction à l'horizon de la période du deuxième PLHI. Par ailleurs, la volonté communale est de développer une diversité résidentielle (locatif et accession) et d'offrir une typologie de logements en rapport avec les besoins.

Il est à constater que la commune de Saint Gratien contribue très largement à l'effort national en matière de logements sociaux. Avec un taux de l'ordre de 32,13% de logements sociaux au 1<sup>er</sup> janvier 2015, Saint Gratien se situe dans la moyenne supérieure des villes du Val d'Oise. A cet égard, les réflexions au sein de la CAVAM, dans le cadre de ce second PLHI ont tenu compte de cette situation afin que les objectifs révisés n'entraînent pas une augmentation de ce taux pour la commune de Saint Gratien. Ainsi des discussions ont été entreprises, afin que chaque commune membre participe équitablement à la réalisation de logements sociaux et atteindre un taux minimum de 25% par commune.

# SP Coccinelles

En terme d'équipements publics liés à l'enfance et à la petite enfance, les équipements communaux ont été largement suffisants pour l'accueil du renouveau démographique des trois dernières années puisqu'ils ont pu absorber les besoins d'une population de près de 21 000 habitants. Saint Gratien présente une offre abondante et variée d'équipements. Celle-ci a été complétée ou remise à niveau pour tenir compte de l'évolution des besoins, notamment avec la création récente de la crèche des Coccinelles.

La ville de Saint Gratien en s'orientant vers une croissance maîtrisée de sa population n'aura pas de souci pour répondre aux besoins scolaires et de la petite enfance, issus des objectifs démographiques du présent PLU et des mutations immobilières dans le tissu existant.

Le présent PLU intègre un Emplacement Réservé au bénéfice de la ville d'Enghien les Bains pour permettre l'extension des courts de tennis, dans le secteur des Cressonnières. Cette entrée de ville sera particulièrement étudiée entre les deux communes.

#### 4.7. LA PRISE EN COMPTE DU VOLET ECONOMIQUE

Saint Gratien possède un tissu économique, essentiellement tertiaire qui s'est renouvelé. Au 1<sup>er</sup> janvier 2009, environ 65% des entreprises ont été créées, il y a moins de 10 ans. L'indicateur de concentration d'emplois a connu une forte hausse de 3,3 points entre 2007 et 2012, reflétant ainsi la capacité de la commune à créer des emplois sur son territoire. Ce dynamisme est la conséquence des opérations engagées ces dernières années notamment au niveau du centre-ville.

Pour répondre à ses besoins en matière d'emplois, la commune affirme clairement sa volonté de prendre en compte l'existant, afin de poursuivre le renouvellement de la ville dans le respect des formes urbaines.

Le présent PLU reconduit l'ensemble des zones économiques UI du PLU précédent pour encourager la création de nouvelles activités et l'augmentation des emplois sur le territoire communal à proximité des transports en commun, ou encore le long de la RD14.

Le PLU cadre cet objectif d'équilibre notamment sur ces secteurs économiques UI, en reconduisant le règlement qui confirme ce développement : emprise au sol de 0.50, hauteurs (16 et 19 mètres), pluralités d'occupations économiques sous couvert de ne pas entraîner de nuisances au cadre de vie. Il reconduit également le secteur UIb dont l'objectif d'aménagement est de constituer des opérations d'aménagement exemplaire, intégrant des préoccupations portant à la fois sur la qualité du projet et leur intégration architecturale et paysagère.

La révision de 2013 a eu pour conséquence de supprimer la zone d'activités UF—qui avait été instaurée ponctuellement le long de la RD14 ; l'objectif étant de concilier l'accueil de nouvelles activités en premier rang le long de la RD14 et l'existence d'habitations. Lors de la dernière décennie cet encouragement à la création d'activités économiques n'a pas été à la mesure des résultats et leur vocation ne semble plus toujours adaptée au contexte économique actuel.

Face à ce constat, ces secteurs d'activités au tissu mixte sont réintégrés soit dans la zone résidentielle UG, soit dans les nouvelles zones opérationnelles de plans de masse à usage d'habitat.

Quelques secteurs sont reclassés dans la zone économique UI, car la ville souhaite maintenir les emplois sur le territoire communal en pérennisant les activités économiques existantes et en créant les conditions d'un développement économique durable.

Le PLU s'inscrit ainsi dans une logique de dynamisation et de pérennité de l'appareil commercial du cœur de ville jusqu'à la gare et des pôles de centralité dans ses secteurs résidentiels, en maintenant la diversité des fonctions notamment commerciales. Le souhait est de maintenir des quartiers animés répartis sur l'ensemble du territoire ; l'objectif étant de limiter les déplacements automobiles internes à la commune grâce à la présence de commerces de proximité encouragés en zone UA.

Rappelons que les orientations du SDRIF concernant le commerce visent à favoriser les commerces en centre-ville, en dénonçant « la multiplication d'implantations désordonnées le long des grands axes routiers en entrée de ville ou sur des zones d'activités industrielles non prévues à cet effet.

Le PLU de Saint Gratien dans cette logique d'implantation intègre un secteur UAa où le commerce est interdit de manière à ne pas disperser son activité commerciale ; l'objectif étant de le limiter au nouveau centre jusqu'à la gare.

En complément des dispositions du PLU, d'autres politiques sont mises en place pour le développement du commerce. Ainsi, la Ville a instauré un Droit de Préemption Commercial sur les fonds de commerce et artisanaux et une réglementation adaptée de publicité d'enseignes et de pré-enseignes sur le territoire.

### 4.8. ANALYSE DE LA CONSOMMATION DES ESPACES NATURELS, AGRICOLES ET FORESTIERS AU COURS DES DIX ANNEES PRECEDANT L'APPROBATION DU PLAN OU DEPUIS LA DERNIERE REVISION DU DOCUMENT D'URBANISME

La dernière révision générale du PLU de Saint Gratien date du 28 mars 2013.

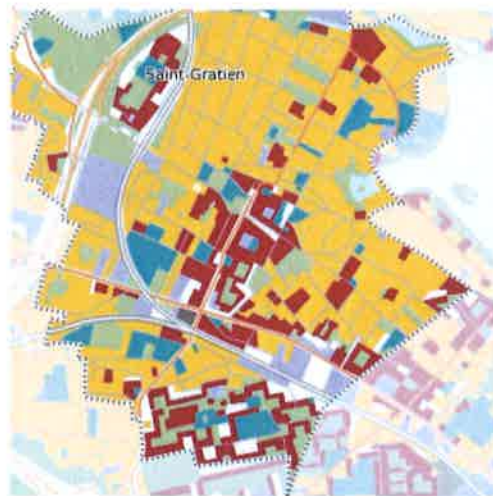
La commune de Saint Gratien s'étend sur environ 274 hectares.

La commune s'est positionnée essentiellement dans une logique d'optimisation de son tissu urbain, faute de réserves foncières.

#### 4.8.2. Evolution 2008-2012

Entre 2008 et 2012, cette tendance s'est poursuivie, sans consommation d'espaces naturels, agricoles et forestiers, avec uniquement un bilan négatif de 0.14 ha d'espaces ouverts artificialisés.

Les principales mutations pendant cette période, résultent de la construction d'habitat collectif et d'activités au détriment de l'habitat individuel, représentant la réalisation d'environ 134 logements et les locaux d'activité des ateliers locatifs.



| Occupation du sol en hectares                    | Surface 2008  | Disparition  | Apparition  | Surface 2012  | Bilan        | 2008-2012 : principales mutations |
|--|---------------|--------------|-------------|---------------|--------------|-----------------------------------|
| 1 Forêts   | 0,13          | 0,00         | 0,00        | 0,13          | 0,00         |                                   |
| 2 Milieux semi-naturels                          | 0,00          | 0,00         | 0,00        | 0,00          | 0,00         |                                   |
| 3 Espaces agricoles                              | 0,12          | 0,00         | 0,00        | 0,12          | 0,00         |                                   |
| 4 Eau  | 2,57          | 0,00         | 0,00        | 2,57          | 0,00         |                                   |
| <b>Espaces agricoles, forestiers et naturels</b> | <b>2,82</b>   | <b>0,00</b>  | <b>0,00</b> | <b>2,82</b>   | <b>0,00</b>  |                                   |
| 5 Espaces ouverts artificialisés                 | 44,50         | -0,60        | 0,19        | 44,09         | -0,41        |                                   |
| <b>Espaces ouverts artificialisés</b>            | <b>44,50</b>  | <b>-0,60</b> | <b>0,19</b> | <b>44,09</b>  | <b>-0,41</b> |                                   |
| 6 Habitat individuel                             | 118,69        | -0,71        | 0,18        | 118,17        | -0,53        | Habitat individuel<br>-0,53 ha    |
| 7 Habitat collectif                              | 39,78         | 0,00         | 0,81        | 40,40         | 0,81         | Habitat collectif<br>+0,81 ha     |
| 8 Activités                                      | 13,30         | 0,00         | 0,46        | 13,76         | 0,46         |                                   |
| 9 Equipements                                    | 19,47         | -0,11        | 0,28        | 19,63         | 0,17         |                                   |
| 10 Transports                                    | 33,53         | -0,74        | 0,38        | 33,18         | -0,36        |                                   |
| 11 Carrières, décharges et chantiers             | 0,38          | -0,38        | 0,42        | 0,42          | 0,04         |                                   |
| <b>Espaces construits artificialisés</b>         | <b>225,15</b> | <b>-0,19</b> | <b>0,60</b> | <b>225,56</b> | <b>0,41</b>  |                                   |
| <b>Total</b>                                     | <b>272,47</b> | <b>-0,79</b> | <b>0,79</b> | <b>272,47</b> | <b>0</b>     |                                   |

#### 4.8.3. Evolution 2013-2015

Pendant ces six années, les nouvelles constructions résidentielles s'élèvent à 187 logements et à la réalisation de l'INHAC.

Ces nouvelles constructions ont eu essentiellement pour effet un renouvellement urbain.

#### 4.6.3. Bilan de consommation des espaces agricoles, forestiers et naturels de la présente modification du PLU

L'enveloppe urbaine à Saint Gratien est fixée car la Ville ne dispose pas d'importantes réserves foncières. Elle souhaite en effet maintenir un équilibre entre « nature préservée » et « urbanisation maîtrisée ».

Pour les prochaines années, l'enjeu municipal reste de poursuivre l'optimisation de l'espace urbain sans consommation d'espaces agricoles, forestiers et naturels, pour préserver les espaces naturels sur le territoire.

C'est dans ce contexte que la ville envisage de poursuivre une politique de renouvellement et de reconstruction de la ville sur elle-même ; l'enjeu restant de mieux consommer les espaces urbains vieillissants, pour notamment participer à la production de logements, notamment par l'accession sociale.

Les seules consommations d'espaces paysagers qui sont intervenues dans le cadre de la révision de 2013, concerne des espaces ouverts artificialisés, localisés sur les périmètres de la zone UPM1, de la partie Sud de l'OAP du délaissé du BIP (secteur UGa) et une partie du secteur UGb (OAP Boulevard Pasteur).

Ces consommations d'espaces ouverts artificialisés représentent une surface d'environ 1,6 hectare.

# SP PARCELLES

## 2021

### CHAPITRE 5

#### **LES INDICATEURS DE SUIVI POUR L'ÉVALUATION DES RESULTATS DE L'APPLICATION DU PLU**

Conformément à l'article L.153-27 du Code de l'Urbanisme, le PLU doit préciser les indicateurs qui devront être élaborés pour l'évaluation des résultats de l'application du plan

Neuf ans au plus après la délibération portant approbation du plan local d'urbanisme, ou la dernière délibération portant révision complète de ce plan, ou la délibération ayant décidé son maintien en vigueur en application du présent article, l'organe délibérant de l'établissement public de coopération intercommunale ou le conseil municipal procède à une analyse des résultats de l'application du plan, au regard des objectifs visés à l'article L. 101-2 et, le cas échéant, aux articles L. 1214-1 et L. 1214-2 du code des transports.

L'analyse des résultats donne lieu à une délibération de ce même organe délibérant ou du conseil municipal sur l'opportunité de réviser ce plan.

Dans cette perspective, les indicateurs suivants ont été retenus.

# 3130999 90

## Indicateurs

| THEMES                   | INDICATEURS POSSIBLES  | OUTILS ET PERIODICITE  |
|--------------------------|--|--|
| LOGEMENTS                | Localisation de la construction<br>Consommation d'espace et densité (rapport des surfaces en fonction du nombre de logements)<br>Nombre de logements produits<br>Financements des logements (accession, locatif, sociaux)<br>Typologie des formes de logements produits (individuel, individuel groupé, collectif...)<br>Evolution de la part du logement social | Permis de construire<br>Bilan annuel   |
| POPULATION               | Evolution de la démographie<br>Taille des ménages de la population communale   | Source INSEE   |
| DEVELOPPEMENT ECONOMIQUE | Localisation de la construction<br>Nature de l'économie développée (commerce, bureaux, logistique, artisanat,...)<br>Nombre d'emplois créés  | Permis de construire<br>Bilan annuel   |
| EQUIPEMENTS PUBLICS      | Etat d'occupation des équipements<br>Evaluation des besoins  | Bilan annuel<br>Services compétents  |
| MOBILITE ET DEPLACEMENTS | Evolution du taux de motorisation par ménage<br>Evolution de la desserte en transports collectifs  | INSEE<br>Collectivité compétente<br>STIF   |
| ARMATURE VERTE           | Vérification de la protection :<br>Des continuités écologiques (zones N, EBC, EVP)<br>Surveillance de la consommation d'espaces naturels   | Permis de construire<br>Bilan annuel<br>Services municipaux  |
| ENVIRONNEMENT            | Evolution du tonnage de déchets<br>Pourcentage de déchets recyclés<br><br>Evolution des débits de l'eau potable<br><br>Suivi de la qualité de l'air<br><br>Suivi des pratiques énergétiques  | Bilan annuel<br>Services compétents<br><br>Services compétents<br><br>Indice ATMO<br><br>Services instructeurs<br>PC |