



Modification

PLAN LOCAL D'URBANISME

1. Rapport de présentation

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

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



MODIFICATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME

Rapport de présentation

1^{ère} PARTIE

EXPOSE DU DIAGNOSTIC ET ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

SOMMAIRE

A. DIAGNOSTIC	6
1. SITUATION	7
1.1 Situation régionale	7
1.2 Situation intercommunale.....	8
1.3 Situation locale	9
2. ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE	10
2.1 Le réseau routier	10
2.2 Le trafic routier.....	12
2.3 Le stationnement	13
2.4 Le réseau de transports en commun.....	17
2.5 Les circulations douces.....	19
3. MORPHOLOGIE URBAINE	21
3.1 Histoire	21
3.2 La structure urbaine actuelle et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis	27
3.2.1 Le quartier ancien et capacité de densification et de mutation des tissus.....	29
3.3 Les opérations de renouvellement du tissu urbain sur le territoire	52
3.4 La poursuite des opérations de renouvellement du tissu urbain sur le territoire : les secteurs mutables.....	57
3.4.1 Le renouvellement urbain le long de la RD 14	58
3.4.2 Le renouvellement urbain dans le tissu diffus	60
3.5 Les entrées de ville	63
4. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES	67
4.1 Une reprise de la croissance démographique depuis 1999	67
4.1.1 Evolution de la population	67
4.1.2 Taux démographiques : solde naturel et solde migratoire	68
4.2. Structure par âge de la population.....	69
4.3. Evolution des ménages.....	71
5. LE LOGEMENT ET SES CARACTERISTIQUES.....	73
5.1 L'évolution du parc de logements.....	73
5.2.1 Age du parc de logement	74

5.2.2	Dynamique de construction	74
5.2.3	Typologie du parc de logement.....	75
5.2.4	Statut d'occupation des résidences principales.....	76
5.2.5	Le logement vacant	77
5.2.6	Le logement social.....	78
5.2.7.	L'habitat d'urgence.....	79
5.2.8.	Les gens du voyage.....	79
5.2.9	Les perspectives d'évolution	79
6.	CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES	80
6.1	La population active	80
6.2	Le taux d'emploi et la situation des emplois.....	80
6.3.	Statut de la population active	81
6.4.	Catégories socio-professionnelles de la population active	81
6.5	Les secteurs d'activités de la population active	83
6.6	La mobilité domicile-travail.....	83
7.	L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE.....	85
7.1	L'activité commerciale.....	85
7.2	L'activité économique	88
	La zone d'activités ZAE est, quant à elle, à conforter dans sa vocation.....	89
8.	EQUIPEMENTS PUBLICS.....	90
8.1	Les équipements de la petite enfance et des personnes âgées.....	90
8.2	Les équipements scolaires.....	91
8.3	Les équipements sportifs	92
8.4	Les équipements culturels.....	93
8.5	Les équipements de détente et de promenade	93
B.	ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT	95
1.	DONNEES NATURELLES	96
1.1	La topographie.....	96
1.2	La géologie.....	96
1.3	L'hydrographie.....	97
1.4	La Géotechnique.....	98
1.5	Les zones humides.....	99
1.6	Le climat	101
1.7	La qualité de l'air	102

1.7.1. Indicateurs de pollution	102
1.7.2. Le Plan Régional pour la Qualité de l’Air	103
1.7.3. Le Plan Climat - Energie Territorial (PCET) du Val d’Oise	103
1.7.4. La Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD)	104
1.7.5. Schéma Régional du Climat Air et Energie (SRCAE)	104
1.8 L’énergie	105
1.8.1. Les consommations d’énergie.....	105
1.8.2. Des actions ville déjà engagées en faveur des énergies renouvelables.....	106
1.8.3. Le potentiel énergétique du territoire	107
1.8.4. Des objectifs pour lutter contre la pollution et le changement climatique.....	108
2. ESPACES PAYSAGERS ET PATRIMOINE	109
2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).....	109
2.2. L’atlas des paysages du Val d’Oise	110
2.3 Les espaces paysagers	111
2.3.1 Les Espaces Boisés Classés	112
2.3.2 Les éléments de patrimoine à protéger	112
2.4 Le patrimoine	114
3. SERVITUDES ET CONTRAINTES	116
3.1 Les Servitudes d’Utilité Publique.....	116
3.2 Les Emplacements Réservés.....	116
3.3 Les alignements	117
3.4 La loi relative au renforcement de la protection de l’environnement.....	117
3.5 Les secteurs archéologiques et historiques.....	118
3.6 Le bruit.....	119
3.6.1. Le classement des infrastructures terrestres de transport.....	119
3.6.2. Le Plan d’Exposition au Bruit (PEB)	121
3.7 Les documents supra communaux.....	122
3.7.1 Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France)	122
3.7.2 Le projet de territoire de la Communauté d’Agglomération Plaine Vallée.....	124
3.7.3 Le Programme Local de l’Habitat Intercommunal (PLHI)	126
3.7.4. Le Plan de Déplacement Urbain d’Ile-de-France (PDUIF).....	127
3.7.4.1. Le PDUIF de 2000	127
3.7.4.2. Le PDUIF de 2014	127
3.8 Les risques naturels et technologiques	129

3.8.1 Les risques naturels	129
3.8.2 Les risques technologiques	132
4. DESSERTE ET RESEAUX	136
4.1 Le SDAGE (Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux)	136
4.2 L'assainissement.....	136
4.3 Le traitement des déchets.....	138
C. PREVISIONS ET BESOINS REPERTORIES	139
1 – PERSPECTIVES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES.....	140
2 – PERSPECTIVES ECONOMIQUES.....	141
3 – BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE	142
4 – BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES	143
5 – BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEPLACEMENT ET DE DESSERTE.....	144
6 – BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'ENVIRONNEMENT, DE PATRIMOINE ET CADRE DE VIE	145

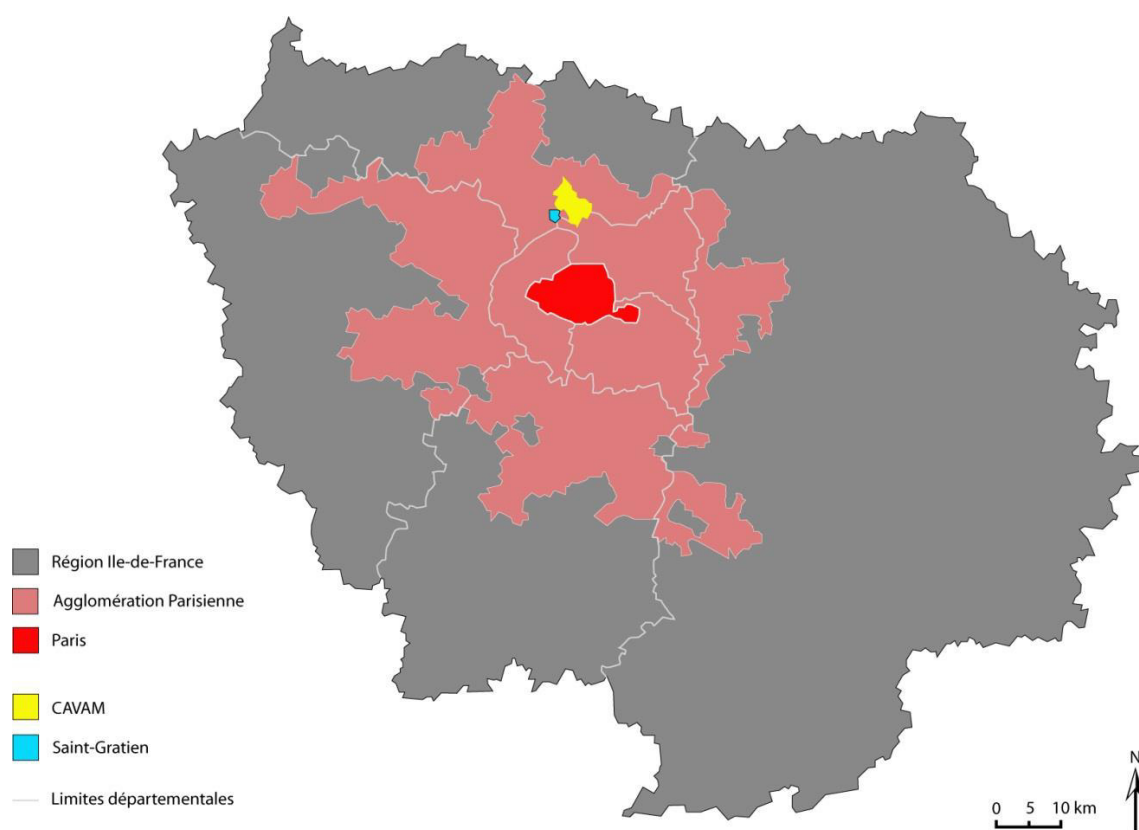
A. DIAGNOSTIC

1. SITUATION

1.1 Situation régionale

La commune de Saint Gratien est située au Nord-Ouest de Paris, à environ 15 km de la capitale, dans le département du Val-d'Oise. En cœur d'agglomération parisienne, elle occupe une position d'interface avec les départements des Hauts-de-Seine et de Seine-Saint-Denis.

Situation régionale de la ville de Saint Gratien



Source : IAU, Carte des intercommunalités 2011

Située à proximité de l'A15, elle est proche de Paris :

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

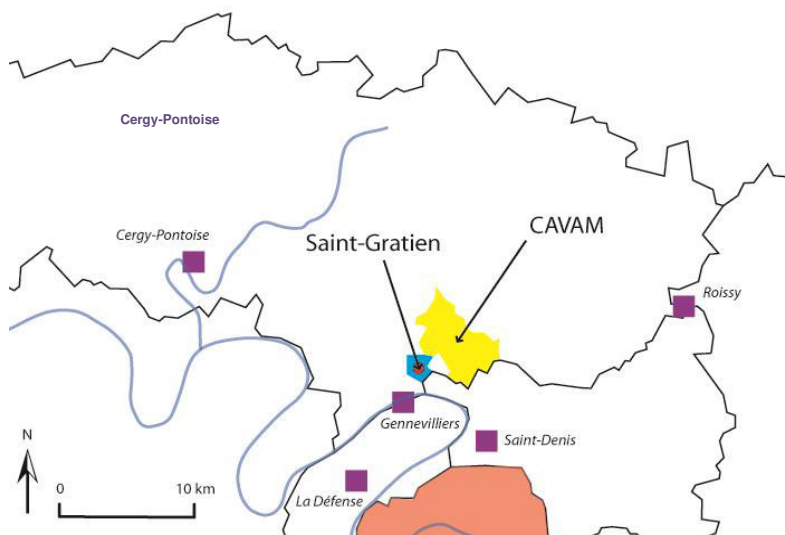
Outre l'attraction de la capitale, Saint Gratien se trouve placée, avec l'A15, dans le périmètre d'influence d'un important champ économique en matière d'emploi et de services administratifs avec notamment la commune de Cergy Pontoise à environ 16 kilomètres, centre administratif du Val d'Oise, et préfecture du département.

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

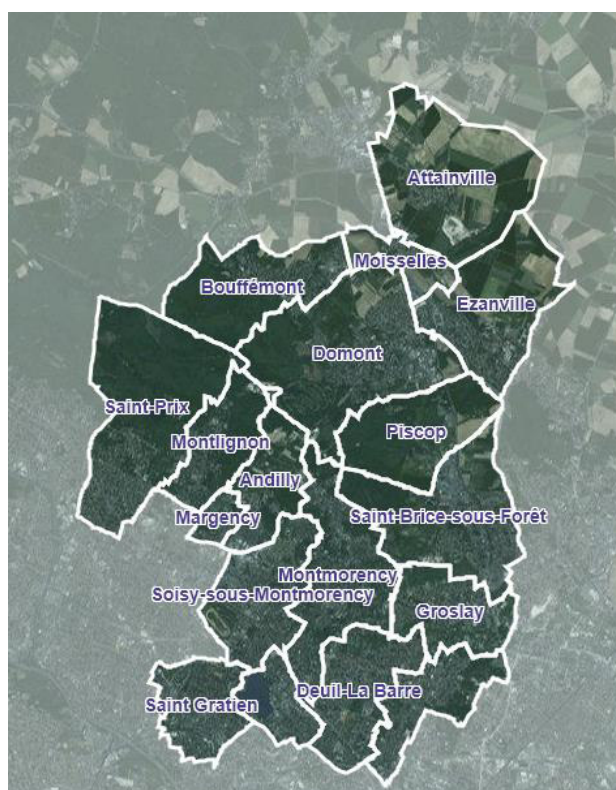
1.2 Situation intercommunale

Aux portes de la vallée de Montmorency, Saint Gratien occupe une position privilégiée à proximité du Nord de Paris, vaste zone en développement, à l'image de la plaine Saint-Denis. Sa situation géographique lui permet aussi un accès rapide aux pôles d'activité de Cergy-Pontoise, de la Défense, de Roissy-Charles de Gaulle et au port de Gennevilliers.

Situation intercommunale de la ville de Saint Gratien



La commune est aussi membre de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV) née le 1^{er} janvier 2016. Elle regroupe 18 communes (Attainville, Bouffémont, Domont, Ezanville, Moisselles, Piscop, Saint-Brice-sous-Forêt, Andilly, Deuil-La Barre, Enghien-les-Bains, Groslay, Margency, Montmagny, Montmorency, Saint Gratien, Soisy-sous-Montmorency, Montlignon et Saint-Prix) et 182 000 habitants.

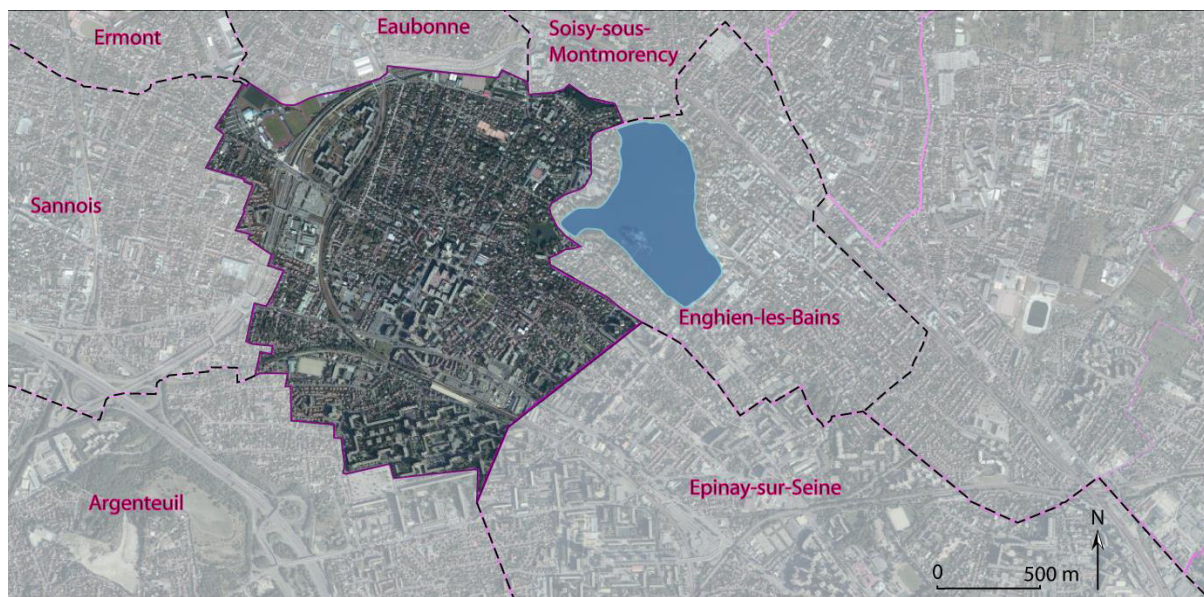


1.3 Situation locale

La commune de Saint Gratien comptait 20 937 habitants lors du recensement de 2012, pour une densité moyenne de 8651,7 habitants par km².

Elle est limitrophe des villes d'Argenteuil, d'Epinau-sur-Seine, d'Enghien-les-Bains, de Soisy-sous-Montmorency, d'Ermont, d'Eaubonne et de Sannois. D'une superficie de 274 hectares, le territoire communal s'étire sur environ 2 km du Nord au Sud, et sur 1,5 km d'Est en Ouest.

Saint Gratien dans son site



La commune de Saint Gratien s'étend sur 274 hectares entre :

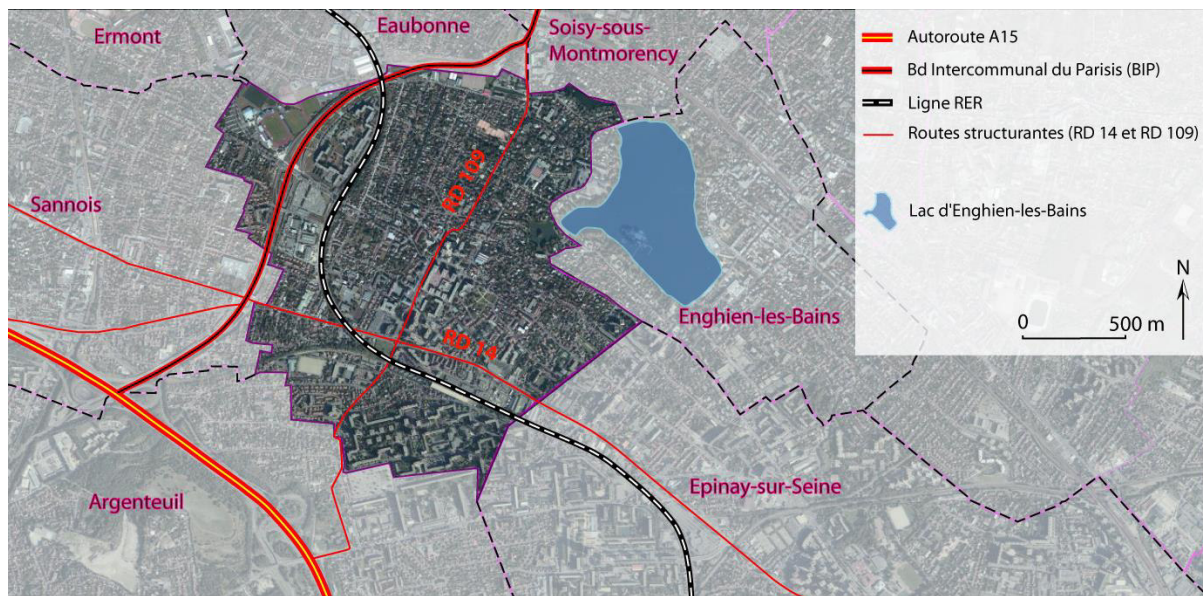
- la limite communale constituée par le passage du Boulevard Intercommunal du Paris (BIP), à l'Ouest permettant de rallier Paris (via l'autoroute A15) ainsi que l'autoroute A1. A terme, cette nouvelle frontière a constitué pour la commune un aménagement important et a fait l'objet d'un effort significatif d'intégration et de traitement paysager.
- Le BIP au Nord, poursuit la limite communale avec le **petit lac Nord** (prolongement du lac d'Enghien) qui constitue une frontière naturelle. La forêt de Montmorency offre à quelques kilomètres seulement, tout l'attrait de son espace verdoyant et protégé tout comme l'ensemble de la vallée.
- Un prolongement réciproque avec les tissus urbains des communes voisines, **au Sud comme à l'Est.**

2. ACCESSIBILITE DU TERRITOIRE

2.1 Le réseau routier

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

Le réseau routier de Saint Gratien



- **L'A15** qui passe au Sud de la ville permet de relier la ville au pôle de Cergy-Pontoise au Nord-Ouest, et également à l'A115 qui offre une connexion à La Francilienne. Au Sud-Est, l'A15 rejoint l'A86, véritable rocade routière régionale qui permet notamment un accès rapide à l'A1 et au pôle de Roissy.
- **Le Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP)** assure pour l'instant une liaison directe avec l'A15 au Sud. A terme, le BIP rejoindra au Nord l'A1 au niveau de Gonesse et permettra ainsi de s'affranchir du recours à l'A86 qui connaît aujourd'hui des problèmes de congestion. Ce projet facilitera ainsi la liaison aux pôles économiques tout en offrant une opportunité sur le plan du transport multimodal avec le développement des transports alternatifs à la voiture (transports collectifs, liaisons douces)



Le Boulevard Intercommunal du Parisis (BIP)

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

La RD 14 se connecte également au BIP ce qui permet des liaisons très rapides aux autoroutes. Enfin, cet axe recoupe la RD 109 et permet ainsi l'accès au cœur de ville.



La RD 14 au niveau du Carrefour de l'Insurrection



La RD 14 en direction du BIP

- **La RD 109**, voie d'orientation Nord / Sud, assure la connexion de Saint Gratien avec la ville d'Argenteuil au Sud et la ville de Soisy-sous-Montmorency au Nord. En tant qu'axe historique, elle représente la colonne vertébrale du territoire communal et dessert notamment le centre-ville.
- **Le Boulevard de l'Entente**, situé au Nord-Ouest de la commune permet de relier Saint Gratien aux villes d'Ermont et d'Eaubonne. Cet axe profite d'ailleurs à ces dernières puisqu'il offre une connexion rapide au BIP.

2.2 Le trafic routier



Le Boulevard Intercommunal du Parisis draine un trafic important avec plus de 50 000 véhicules par jour. Cet axe routier permet ainsi de soulager le centre-ville de Saint Gratien, des nuisances engendrées par le trafic de transit.

La RD 14, la RD 109 et le Boulevard de l'Entente restent des axes très utilisés puisqu'ils sont parcourus par un nombre compris entre 10 000 et 25 000 véhicules par jour (source : *Projet de Territoire de la CAVAM*).

Le réseau viaire est enfin complété par un ensemble de voies secondaires qui permettent la desserte locale des différents quartiers de la commune.

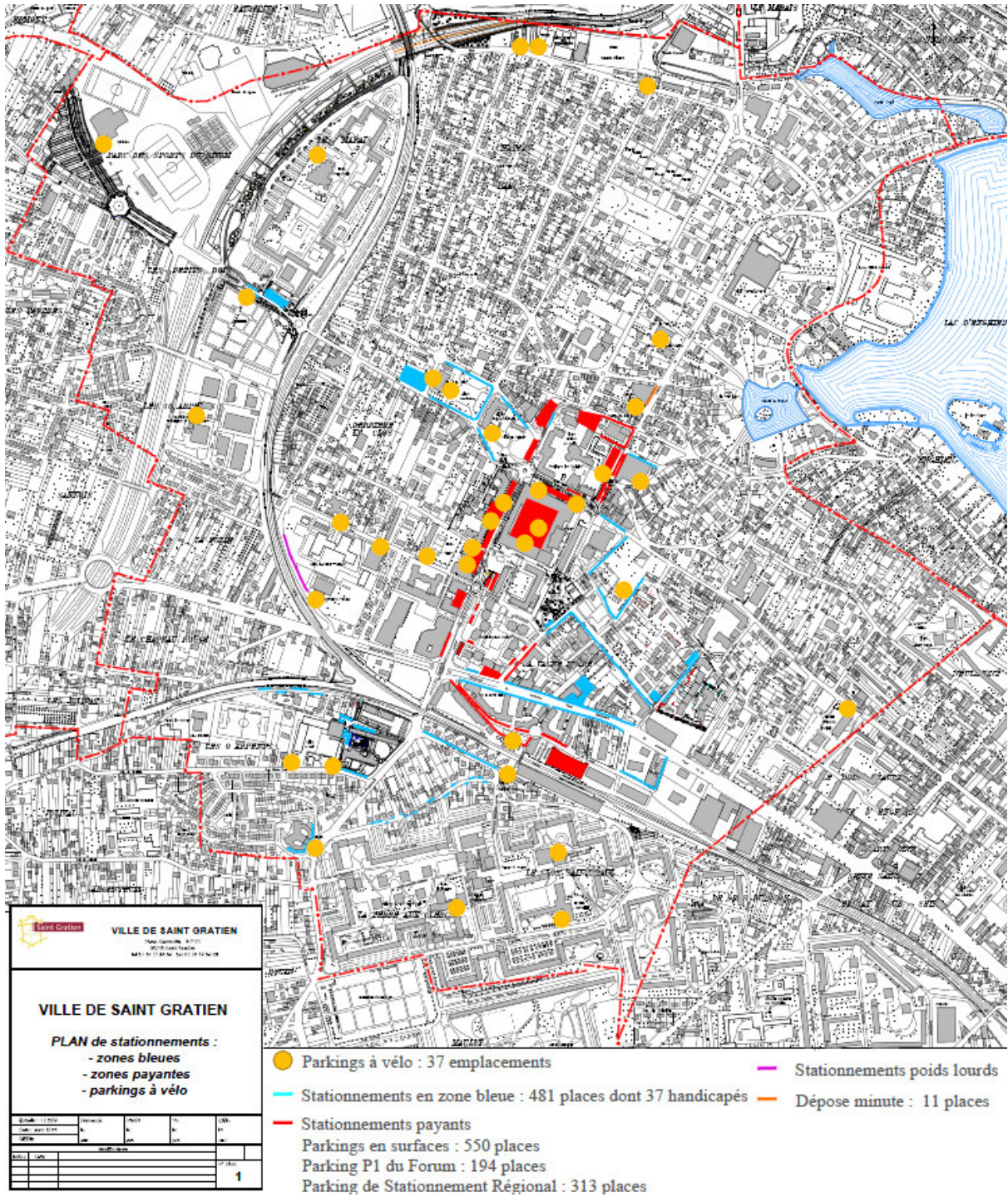
Des cas d'embouteillage ponctuels aux heures de pointes se produisent au niveau du Carrefour de l'Insurrection et du Boulevard de l'Entente.

La future « avenue du Parisis » permettra la création d'une liaison Est/Ouest et favorisera le désengorgement du réseau viaire secondaire.

Outre cet aménagement, des améliorations sont également à attendre avec les divers aménagements ferrés (tangentielle Nord et du tramway 2 au pont de Bezons) alliés aux projets de l'amélioration du transport en bus et de « circulations douces ».

2.3 Le stationnement

Le stationnement à Saint Gratien



2.3.1. Le stationnement motorisé

Pour assurer la rotation des véhicules et faciliter la fréquentation des commerces, services et équipements, la commune dispose de nombreuses places de stationnement, représentant un total de près de 1 550 places.

La majeure partie des zones payantes se répartit dans le secteur du centre-ancien et dans le secteur commerçant le long des rues (environ 550 places). Le stationnement y est payant de 9h à 12h et de 14h à 19h, du lundi au samedi. Une gratuité de 30 minutes est autorisée (moyennant l'utilisation d'une carte) pour favoriser la fréquentation des commerces. Cette offre existe sous la forme de stationnement en surface d'une capacité de 550 places et de parkings couverts d'une capacité de 744 places avec :

- le parking du Forum, situé en plein cœur de ville garantit une offre au secteur commerçant et aux équipements. Doté de 194 places, il est ouvert tous les jours 24h/24. Il est payant pendant les plages horaires de 7h à 19h et de 00h30 à 7h00.

- le parking de la gare offre quant à lui une véritable intermodalité avec la ligne du RER C et le réseau de bus. Doté de 313 places, cette offre payante est ouverte de 6h à 22h du lundi au samedi.

Ces deux parkings offrent par ailleurs la possibilité de souscrire à des formules d'abonnements variées et adaptées aux particuliers comme aux professionnels.

Le stationnement à Saint Gratien



Les zones bleues, plus diffuses, se situent en périphérie du centre-ville notamment dans le quartier de la Vache Noire, le long de la RD 14 ou dans les voies adjacentes à la rue d'Argenteuil. Au nombre de 481 dont 37 handicapés, les places sont gratuites pendant 90 minutes moyennant l'utilisation d'un disque de stationnement.

2.3.2. Le stationnement des véhicules hybrides et électriques

L'enjeu municipal est de limiter l'utilisation de tout véhicule producteur de gaz à effet de serre (voiture de particulier).

Des initiatives ont été prises par la ville notamment pour mutualiser l'usage des véhicules. Ainsi, depuis 2015, un dispositif de location de véhicules de courte durée a été mis en place. Sous une forme associative, elle est un recours à l'usage de véhicule motorisé en propriété.

Par ailleurs, il existe le projet de mettre en place des véhicules électriques en location à proximité de la gare et du centre commercial du centre-ville.

Pour les années à venir, la volonté municipale reste d'équiper sur le territoire des équipements de bornes de recharges et places de parking pour les véhicules électriques.

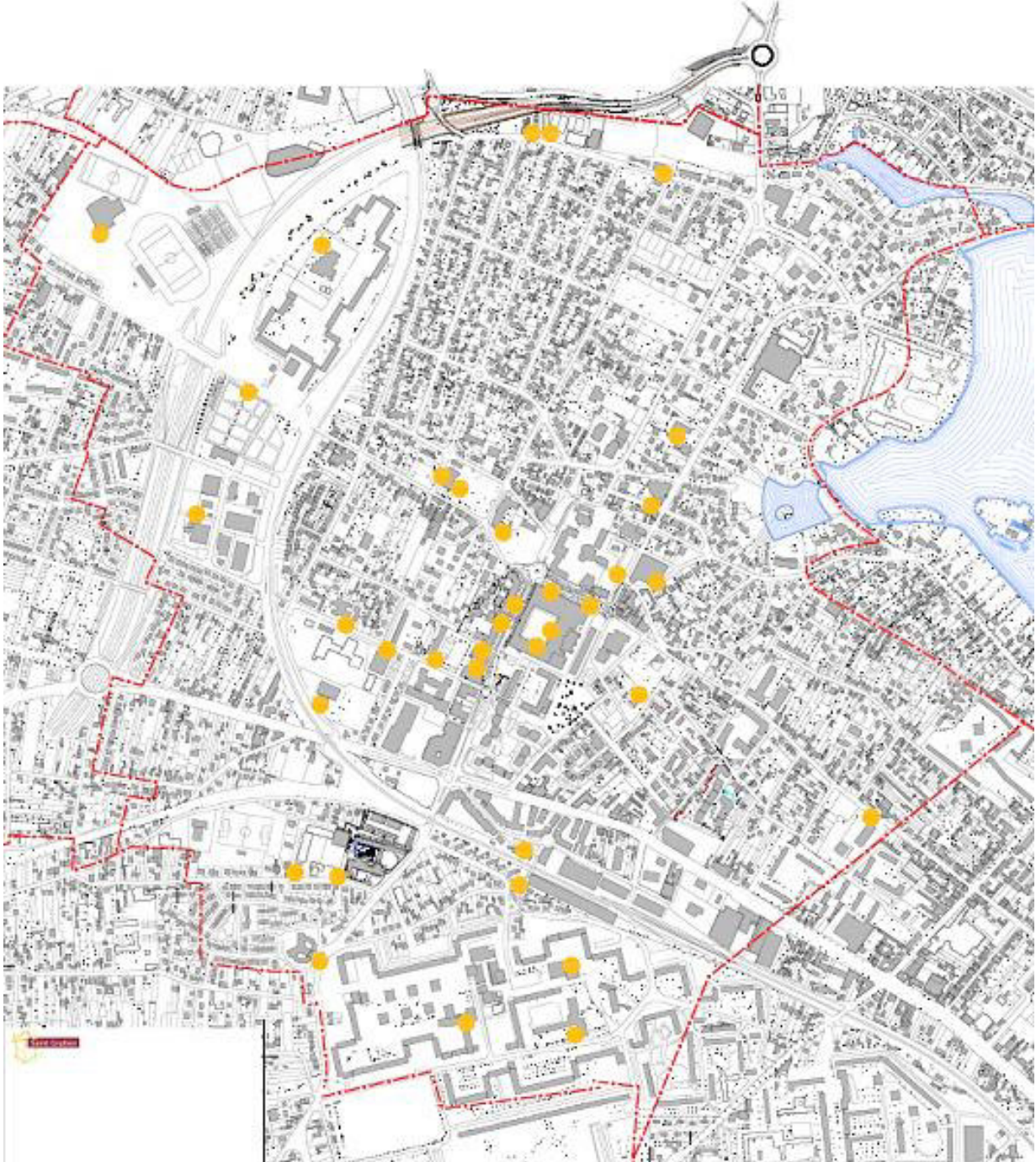
2.3.3. Les capacités de mutualisation du stationnement

Il apparaît que la capacité de mutualisation du stationnement public notamment là où la diversité des fonctions est réelle puisque les places publiques notamment gratuites peuvent être utilisées par plusieurs usagers tout au long de la journée (fréquentant les équipements ou encore les commerces, les actifs et les résidents le soir).

La mutualisation du stationnement constitue un enjeu, auquel la Ville répond depuis plusieurs années notamment en cœur de ville, en favorisant l'accueil d'un public composé d'usagers horaires, gratuit notamment pour du stationnement de courte durée. Ainsi dans le parking public du Forum, situé en cœur de ville, d'autres abonnements existent pour les entreprises et les commerçants ainsi que pour les particuliers désirants stationner leur véhicule la nuit et le week-end.

2.3.4. Le stationnement des vélos

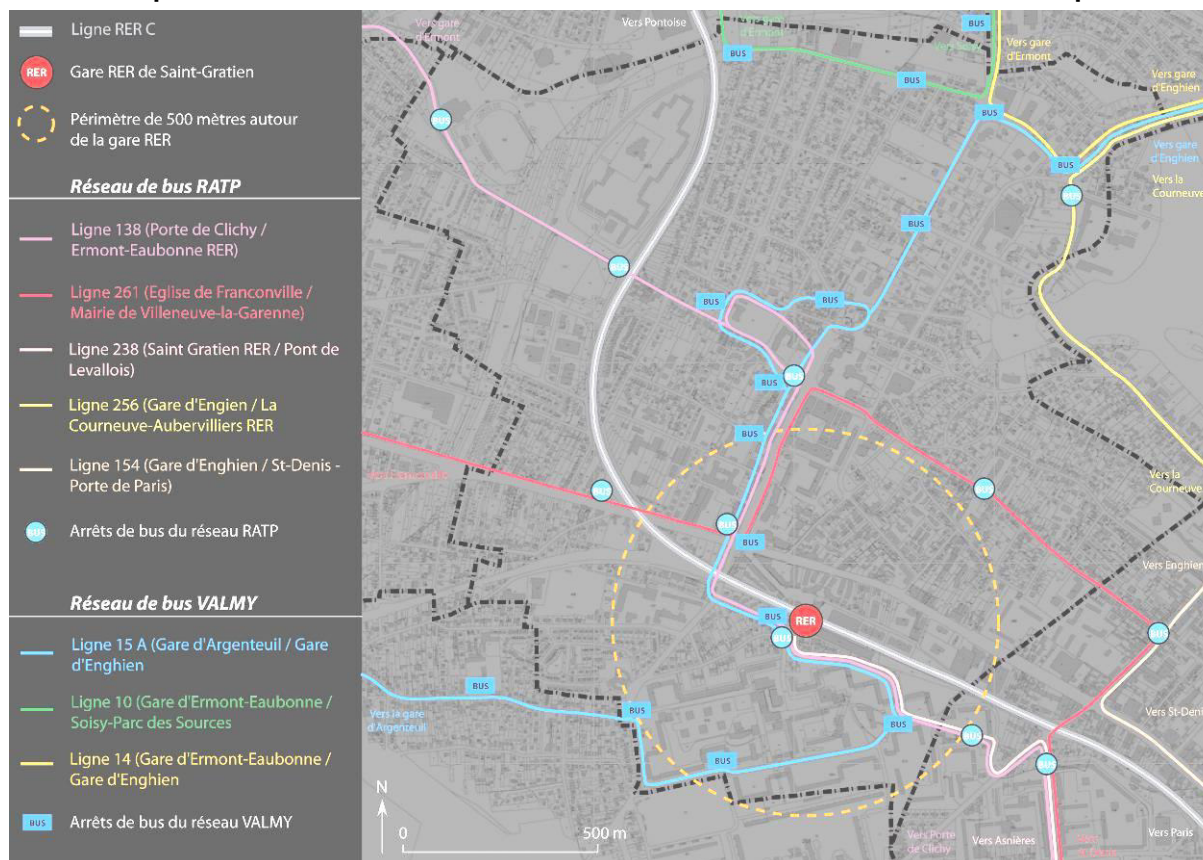
Pour favoriser la pratique du vélo sur le territoire, la commune du Saint Gratien a installé sur son territoire, à proximité de ses commerces et de ses équipements notamment scolaires et sportifs, de nombreux arceaux publics pour le stationnement cycle, représentant un total de 37 places.



Par ailleurs il est à rappeler que dans le cadre de la construction des nouvelles opérations privées, il est fait l'obligation de réaliser des locaux pour le stationnement des vélos.

2.4 Le réseau de transports en commun

Le transport en commun à Saint Gratien : une desserte intercommunale et inter-quartiers



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

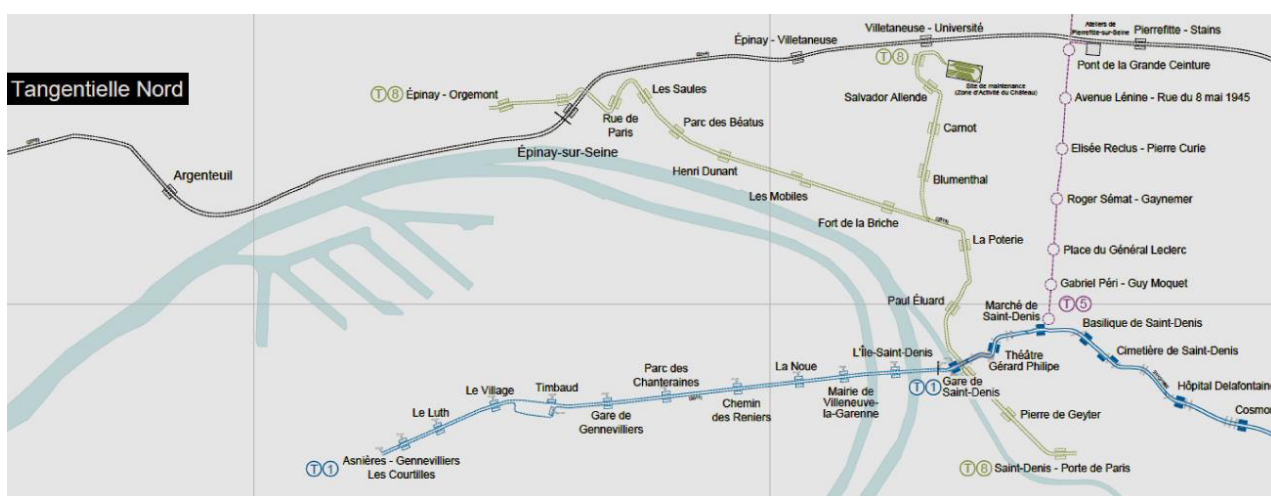
- D'une **gare RER C**, qui la relie à Pontoise ainsi qu'aux portes et au centre de Paris (20 minutes de Porte de Clichy, 45 minutes de Saint-Michel Notre Dame) et enfin aux polarités de l'Ouest et du Sud de la région (Versailles, Massy-Palaiseau, Orly). Rayonnant sur le Sud et le centre du territoire communal, la gare permet une réelle mobilité, notamment pour les habitants situés dans un rayon de 500 mètres (*Cœur de ville, Ragueneys, Cygnes...*).
- D'une **proximité relative aux gares d'Ermont-Eaubonne et de Sannois**, offrant une liaison avec la gare Saint-Lazare et avec la Gare du Nord.
- D'un **réseau de bus RATP** qui comprend la ligne 138 (Paris Porte de Clichy / Gare Ermont-Eaubonne), la ligne 238 (St Gratien RER / Gabriel Péri-Asnières Gennevilliers), la ligne 261 (Franconville / St Denis Université) et dans une moindre mesure la ligne 256 (Gare d'Enghien / La Courneuve-Aubervilliers RER). La ligne 154, à la limite des territoires communaux de Saint Gratien et d'Epina-sur-Seine permet également d'atteindre la capitale vers la Porte de Clignancourt.
- D'un **réseau de bus Valmy** comprenant la ligne 15 A (Gare d'Argenteuil / Gare d'Enghien), qui irrigue le cœur de la ville et qui permet une correspondance avec la ligne 15 M jusqu'à Montmorency. Cette ligne s'inscrit d'ailleurs dans le cadre du Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF) en tant que ligne principale du Mobilien.

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

Il est à noter que près de 90% des actifs gratiennois travaillent à l'extérieur du territoire communal, et engendrent de fait beaucoup de mobilité. Pourtant, seul un quart des actifs de la CAVAM utilise les transports en commun pour se rendre à leur travail alors que plus de la moitié emprunte leur véhicule personnel (source : *Projet de Territoire de la CAVAM*).

En pratique, les liaisons banlieue - banlieue restent très insatisfaisantes et les temps de transports trop longs vers certains pôles d'emplois (Défense, Roissy, Cergy).

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



Source : carto.metro.free.fr

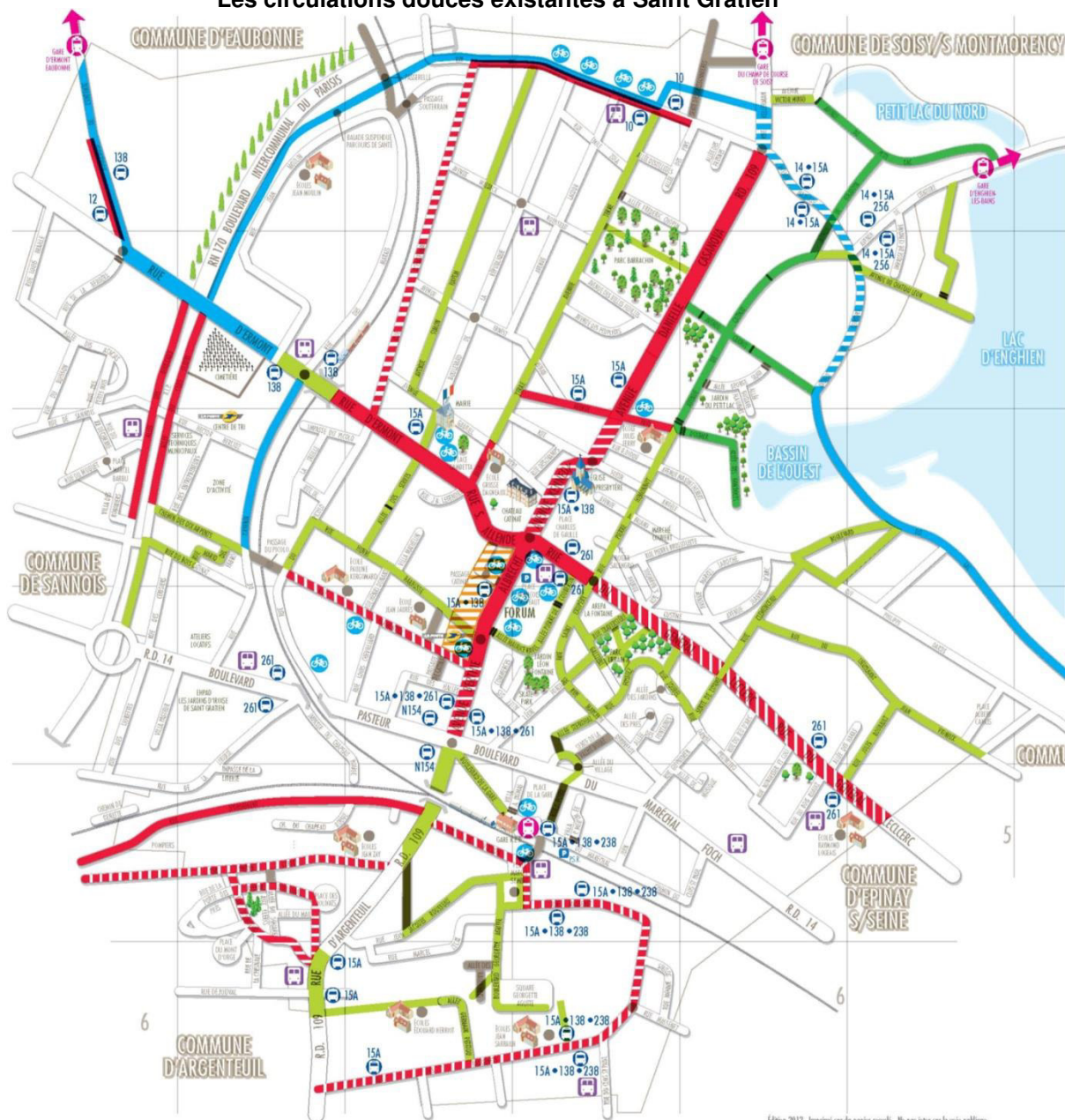
Des améliorations sont aussi à prévoir dans la perspective des futurs aménagements ferrés. Ceux-ci permettront de développer les connexions entre les différents modes de transports en commun et renforceront l'intégration de Saint Gratien au sein de la région parisienne :

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

2.5 Les circulations douces

La commune a mis en œuvre **une politique de « liaisons douces »** sur son territoire permettant l'accès aux équipements et espaces récréatifs, au travers de cheminements sécurisés et de qualité. La commune de Saint Gratien a pour objectif d'accroître son réseau de circulations douces piétonnes et pour certaines cyclables. La mise en place d'un véritable maillage traduit également une volonté de pérenniser le caractère résidentiel de la commune et de rapprocher les quartiers.

Les circulations douces existantes à Saint Gratien



Édition 2012 - Imprimé sur du papier recyclé - Ne pas jeter sur la voie publique.

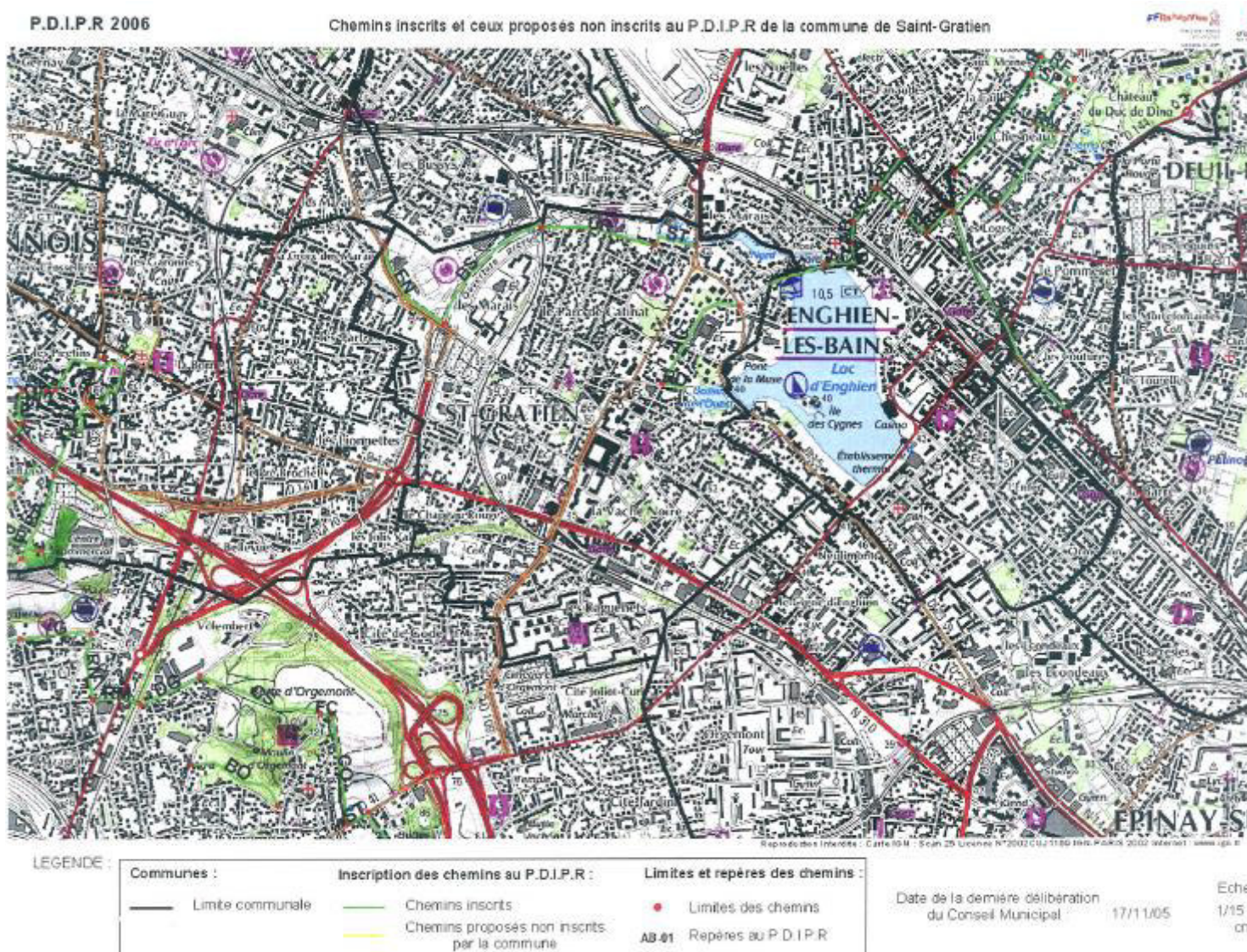
-  RUES OU PASSAGES PIÉTONS
-  BORNES AMOVIBLES
-  PASSAGES FERMÉS
-  PARCS OU JARDINS
-  ÉCOLES MATERNELLES ET ÉLÉMENTAIRES
-  STATIONNEMENTS DE VÉLOS
-  PISTES CYCLABLES
-  Zones cyclables indiquées sur la carte des pistes et aménagements cyclables en Ile-de-France de l'IAU-IDF *
-  ZONE DE RENCONTRE
-  ZONES 30
-  RUES LIMITÉES À 30 KM/H
-  AIRES PIÉTONNES (allées vertes)
-  ITINÉRAIRES DE LIAISONS CONSEILLÉS
-  ARRÊTS DU BUS DU MARCHÉ

Dans le cadre d'un processus de concertation, un groupe de travail composé de représentants de la ville et des habitants a travaillé au développement de ce réseau. La démarche a consisté à identifier les voies aménageables ou à défaut des itinéraires parallèles ou des réglementations de voirie adaptées (zones 30, zones de rencontre, etc ...).

Saint Gratien s'est inscrite dès 2002 dans le **plan régional et départemental des liaisons douces**. La mise en œuvre de ce plan se fait progressivement eu égard aux complexités du maillage viaire urbain. Occupant une position excentrée au sein de la CAVAM, la mise en œuvre de liaisons douces avec les autres communes-membres est d'autant plus difficile.

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

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



3. MORPHOLOGIE URBAINE

3.1 Histoire

3.1.1. Les principales étapes du développement urbain

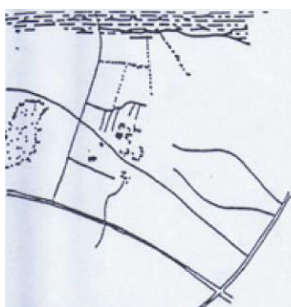
Période ancienne

- Phase 1 : Le village s'organise autour de l'emplacement du château Catinat et de son parc, dans le cadre d'un large espace rural.
- Phase 2 : A partir de la révolution, on assiste à la création de grands axes et d'un bourg rural sur une partie de l'espace qui a été rénové depuis.
- Phase 3 : Vers la moitié du XIXème siècle, le pavillonnaire se développe, le parc se morcelle et le train est mis en service.

Période récente

- Le tissu pavillonnaire s'étend au Sud de la ville.
- Après la guerre se développe un tissu pavillonnaire quasi anarchique.
- Vers 1960 émerge l'implantation discontinue de grands ensembles non reliés entre eux.

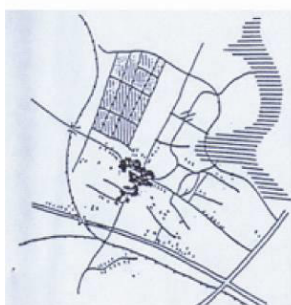
Aujourd'hui, les actions engagées ces dernières années ont eu principalement pour but de restructurer et de donner une identité aux différents quartiers de la ville ou encore de recoudre le tissu urbain.



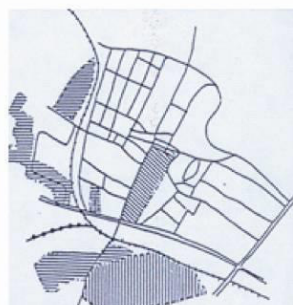
Un domaine seigneurial au Nord
Des champs et un habitat rural au Sud



1850
Un château, un parc et un lac
Un bourg rural



Le chemin de fer, un parc qui est loti
Un habitat diffus



1980
Un pavillonnaire qui se densifie
Des grands ensembles et des groupes d'individuels uniformes
Un centre ancien rénové

Evolution de la trame urbaine établie par M. Kahane

3.1.2. Des traces de peuplement anciennes

Grâce à une localisation avantageuse de par l'existence d'un grand étang poissonneux et d'une forêt giboyeuse, le territoire de Saint Gratien semble avoir été habité depuis des temps très retirés. On a retrouvé lors de fouilles menées dans le quartier des Marais en 1993/1994 des traces de présence humaine datant de 3000 avant J.C. et surtout des vestiges gallo-romains remontant au 3ème siècle avant J.C.

En effet, au début du 1er siècle avant l'ère chrétienne, des voies romaines traversaient déjà le pays, mais c'est sous l'Empereur Domitien, de 81 à 96 que fut réalisée la fameuse chaussée "Jules César" qui, reliant LYON à BARFLEUR VIA LUTECE et PONTOISE, passait non loin du "Stagnum Lisbii", nom de notre étang. Des vignes y poussaient comme un peu partout dans les communes avoisinantes (Argenteuil, Sannois) dont on tirait un vin appelé le "Picolo" d'où le nom de la rue éponyme.

3.1.3. Les origines du nom

L'origine du nom de la Commune remonte aux premiers temps de l'ère chrétienne où les moines de l'Abbaye de Saint-Denis édifièrent, çà et là, des petites chapelles en l'honneur des Saints dont ils possédaient de précieuses reliques. Ils bâtirent ici-même une de ces chapelles en l'honneur d'un jeune berger Gratien, originaire de la Somme. Ce chrétien mort en martyr fut canonisé par le roi Dagobert au VIIème siècle.

A cette époque, la Commune ne s'appelle pas encore Saint Gratien. D'abord appelée Gailleville puis Saint Gratien de Gailleville, la Commune prendra son nom définitif qu'à partir du XIIIème siècle.

3.1.4. Un développement tardif

Saint Gratien fut aussi le théâtre d'évènements marqués par la violence au cours des siècles suivants et notamment durant la Guerre de Cent Ans ; il ne restait ici que 4 habitants en 1470, il y en avait environ 270 au milieu du XVIIIème siècle.

Au XVIIème siècle, le petit village prend de l'importance. En 1760, la population était de 225 habitants. C'est à partir du milieu du XIXème siècle que Saint Gratien se développa très rapidement et que se construisit la partie moderne de la commune, la ville compte alors 583 habitants. Saint Gratien devient le site privilégié de villégiature des parisiens qui y construisent des résidences secondaires dont certaines sont encore visibles.

La carte de Cassini, ci-après, nous indique que la ville de Saint Gratien s'est d'abord développée au Nord de l'actuelle RD 14. Cet axe présent dès le XVIIIème siècle permettait de relier Saint Gratien à Franconville et Epinay-sur-Seine. L'axe de l'actuelle RD 109 n'apparaissait quant à lui pas entièrement constitué.

Au cours du 19ème siècle (carte d'Etat-major), Saint Gratien va s'étendre vers le Sud, le long de l'actuelle D109. L'axe correspondant à la rue d'Ermont et à la rue du Général Leclerc est aussi conforté dans son rôle d'artère structurante d'orientation Est-Ouest. Le bourg centre se situe ainsi à l'intersection des deux voies, au niveau de l'actuelle place de la victoire et du Château de Catinat.

Saint - Gratien au XVIIIe siècle (carte de Cassini)



Saint Gratien au XIXe siècle (carte d'Etat-major)



3.1.5. La naissance d'une ville moderne

Jusqu'à la fin du XIX^{ème} siècle, Saint Gratien est resté essentiellement rural : on y trouve de la vigne et des cultures de cresson, puis au début du XX^{ème} siècle essentiellement de la culture maraîchère et des vergers.

La désaffectation pour l'agriculture, la proximité de Paris et son expansion géographique mettront fin à cette atmosphère bucolique. L'architecture change, les champs et les vignes sont remplacés par des immeubles d'habitation. Saint Gratien devient une ville satellite du grand Paris. La Commune passe de 1 000 habitants en 1869 à 2 520 en 1910 puis 20 000 en 1970. Pour arriver aux 21 000 habitants qui composent la Commune aujourd'hui, il a fallu passer par de nombreuses étapes urbaines.



3.1.6. Le dynamisme urbain de l'après-guerre

En 1950, Saint Gratien compte environ 7 000 habitants. Malgré la construction de nombreux pavillons, la commune demeure encore une zone rurale avec près de 25 exploitations agricoles. Malgré ce développement urbain, l'éclairage public, l'entretien de la voirie et le tout-à-l'égout n'existaient pas le territoire.

Comme dans beaucoup de villes de la région parisienne, il faut faire face à un flux important de main d'oeuvre. La municipalité décide d'urbaniser ce que les historiens de l'époque appelaient "un paisible village du Nord de Paris" pour en faire une ville, comptant désormais 10 000 habitants.

3.1.7. La mutation des années 1960

La construction du Forum correspond à une conception architecturale des années 60-70. L'objectif étant simple : créer des habitations avec des commerces à sa base. La dénomination "Forum" fait un clin d'œil historique à l'agora romaine où se réunissaient les citoyens. Il s'agit d'un ensemble de 464 logements pour des familles aux revenus supérieurs aux normes HLM. Sa construction s'achèvera en 1971.



Le quartier du Forum

3.1.8. La transformation des années 1970

15 000 habitants, 3 000 enfants dans les écoles de la ville, le cadre ancien de la ville est en pleine transformation. L'urbanisme définitif de la ville se précise. Les réalisations se sont multipliées depuis 8 ans.



Le quartier des Raguejets

La construction des Raguejets intervient entre 1963-1970 et compte 1900 logements collectifs pour une population totale de 6000 habitants. Les rues Massenet et des Raguejets sont tracées, la première école, Jean Sarrailh est réalisée, suivie d'une seconde Edouard Herriot. La chapelle Saint-Paul, ravagée par un incendie en 1970, est reconstruite en 1973.



Le quartier des Marais

La construction des Marais s'opère entre 1968-1971. Le quartier compte 600 logements. Les écoles et le centre commercial sont également créés.

La construction de la résidence des Cyclades prend place à la fin des années 1970. Les immeubles, dont l'architecture est de Gilbert Faux, s'étendent de la rue du Général Leclerc à l'église. Ils comprennent 362 logements, 1700 m² de commerces nouveaux, 2000 m² de bureaux ou hôtel, qui apporteront aux Gratiennois une centaine d'emplois supplémentaires sur place.



La résidence des Cygnes

3.1.9. Le développement depuis 1980

D'autres opérations récentes sont venues améliorer le cadre de vie gratiennois.

Le creusement du souterrain de la RD 14 en 1984 et la requalification du Carrefour de l'Insurrection en 1993 ont permis de valoriser l'entrée du centre-ville de Saint Gratien. Le souterrain routier a ainsi permis d'apaiser et de fluidifier la circulation automobile tandis que le réaménagement du Carrefour de l'Insurrection a permis d'insuffler une nouvelle dynamique pour la ville avec la création de logements, d'immeubles de bureaux, de locaux commerciaux, d'un hôtel et d'un parking.

Cette politique urbanistique va se poursuivre avec la rénovation du boulevard et de la place de la gare. La construction du **Parking d'Intérêt Régional** et celle de la voie permettent de raccorder la place de la gare à la RN 14.

Des bâtiments d'habitation, des maisons et des immeubles de trois à quatre niveaux et un immeuble de bureaux voient également le jour. Au pied de ces bâtiments, des commerces de proximité s'installent pour couvrir les besoins des nouveaux habitants et des usagers du réseau ferroviaire.



Aménagement de la place Marcel Sembat – 1988

L'inauguration du tronçon Ouest du BIP en 2003 marque un tournant pour la commune. Il permet de délester Saint Gratien du trafic de transit jusqu'alors très nuisible pour l'environnement des habitants. La mise en service du BIP coïncide par ailleurs avec la réalisation de l'opération « Cœur de Ville 1 ». C'est en partie grâce à ce nouvel axe routier que le centre-ville a pu être rénové et connaître un important rayonnement.

La rénovation du centre-ville s'est récemment poursuivie à travers l'opération « Cœur de Ville 2 ». Par ailleurs, la future Ecole des Métiers de l'hôtellerie et de la Restauration s'inscrit, elle aussi, dans la continuité de cette logique.

Le centre-ville de Saint Gratien atteignant son achèvement, la politique de reconquête urbaine se concentre désormais le long de la RD 14.

3.2 La structure urbaine actuelle et capacité de densification et de mutation de l'ensemble des espaces bâtis

Le territoire communal semble aujourd'hui avoir atteint ses limites en termes d'extension urbaine. En raison de la rareté du foncier disponible, l'avenir de la ville passe désormais par le renouvellement du tissu urbain existant.

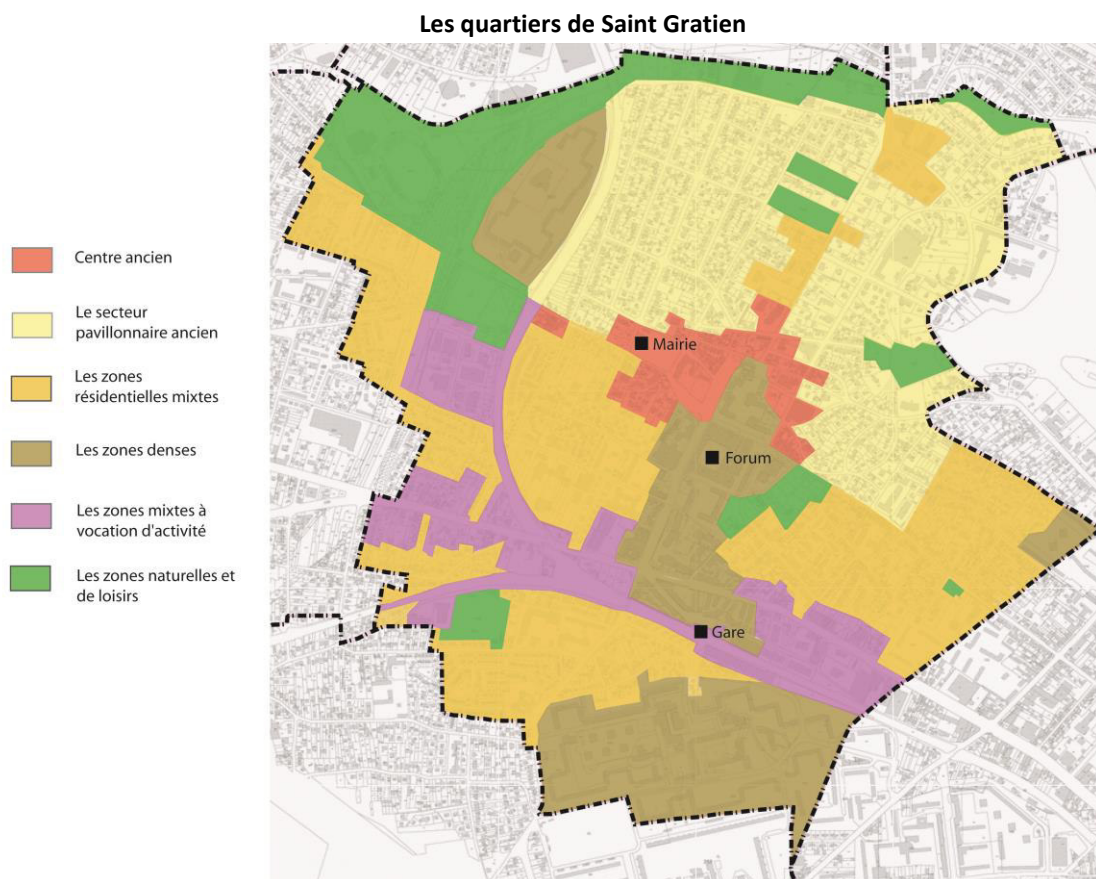
La surface bâtie de Saint Gratien



Saint Gratien est un territoire dense avec en moyenne 8 500 habitants par km² en 2007, soit un taux huit fois supérieur à celui du département et deux fois plus élevé que celui de la CAVAM. Malgré cette densité, Saint Gratien présente un cadre de vie agréable, lié notamment à la présence du lac d'Enghien-les-Bains mais aussi à la qualité des espaces publics et des équipements. Par ailleurs, la présence de nombreux espaces verts (de statut privé ou public) au sein du tissu urbain contribue au caractère attrayant du territoire.

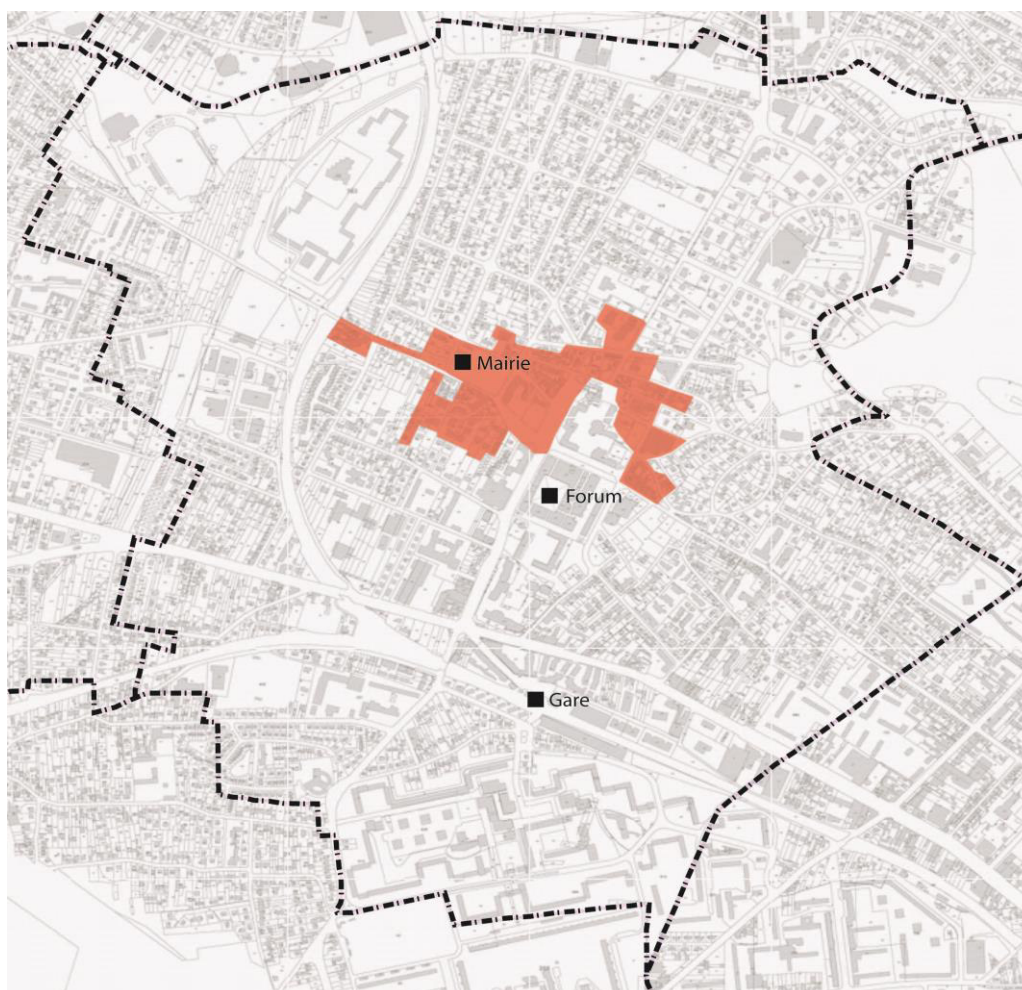
Face à l'absence de réserves foncières, la ville de Saint Gratien s'est engagée depuis plusieurs années dans **une démarche de renouvellement du tissu urbain** de son territoire. Les opérations de rénovation ont principalement concerné le cœur de ville confortant le Forum et le centre ancien symbolisé avec l'église, la mairie et son cèdre, le château ainsi que quelques quartiers résidentiels périphériques comme celui du Parc des Fontaines.

Les quartiers, très identifiables par la nature de leur bâti peuvent être classés en **6 grandes entités** urbaines, chacun d'entre eux présentant des caractéristiques propres.



Le territoire de Saint Gratien se caractérise par une diversité d'occupations de sol. Elle est organisée spatialement en fonction des coupures urbaines et paysagères, représentées notamment par les infrastructures de transport et de son histoire urbaine notamment celle des grands ensembles des années soixante.

3.2.1 Le quartier ancien et capacité de densification et de mutation des tissus



Le secteur ancien de Saint Gratien est délimité par l'axe de la rue d'Ermont et du Général Leclerc au Sud, par la rue Pierre Hémonnot à l'Ouest, par l'avenue Paul Doumer au Nord et par le boulevard de la République à l'Est.

Il est composé d'un **tissu résidentiel mixte** comprenant à la fois de l'habitat pavillonnaire, du petit collectif, des équipements (Marché et Salle Georges Brassens) et deux bâtiments patrimoniaux remarquables (Mairie, Château).



L'habitat pavillonnaire de la rue de la Sœur Angèle



Les maisons de ville de l'avenue Paul Doumer

La majeure partie des **constructions est implantée soit à l'alignement**, soit en léger recul par rapport à l'alignement dégageant en front de rue, un espace libre traité de façon paysagère. Il est souvent souligné d'un mur-bahut qui permet de créer une véritable continuité bâtie.



Un bâtiment remarquable avenue Gabriel Péri



La Mairie de Saint Gratien

La ZAC du Cèdre



L'habitat collectif de l'avenue Paul Doumer



Les quelques petits immeubles d'habitat collectif recensés respectent la même logique d'implantation, même si certains occupent une situation plus en retrait de la voie (résidence de l'avenue Paul Doumer) ou autour d'une placette minérale (ZAC du Cèdre).

La structure parcellaire est également variable, plutôt constituée dans la partie ancienne de petites parcelles au Nord et de plus grandes au Sud.

En règle générale, les hauteurs constatées n'excèdent pas plus de **R+2+Combles ou R+3**. Les toitures sont majoritairement composées de tuiles, et quelques immeubles plus contemporains présentent parfois des toitures terrasses.

La trame viaire de cette partie ancienne apparaît relativement étoffée et rectiligne. Le gabarit des voies reste quant à lui plutôt restreint, n'excédant pas 10 mètres de large avec la plupart du temps de petits trottoirs d'une largeur d'environ 1,50 mètre et du stationnement mono-latéral.



Capacité de densification et de mutation des tissus du centre ancien

La volonté communale est de conserver le caractère originel du noyau ancien de cet ensemble urbain, notamment sur toute la rive Nord de la rue d'Ermont.

Sur la rive Sud de la rue d'Ermont, des mutations se sont opérées ces dernières années avec l'opération de la ZAC du Cèdre, qui constitue une opération de renouvellement résidentiel bien intégrée. Dans la continuité de cette opération, les études de terrain ont montré des secteurs vieillissants au potentiel foncier sous-exploité, susceptibles de muter par le biais du PLU.

Il s'agit :

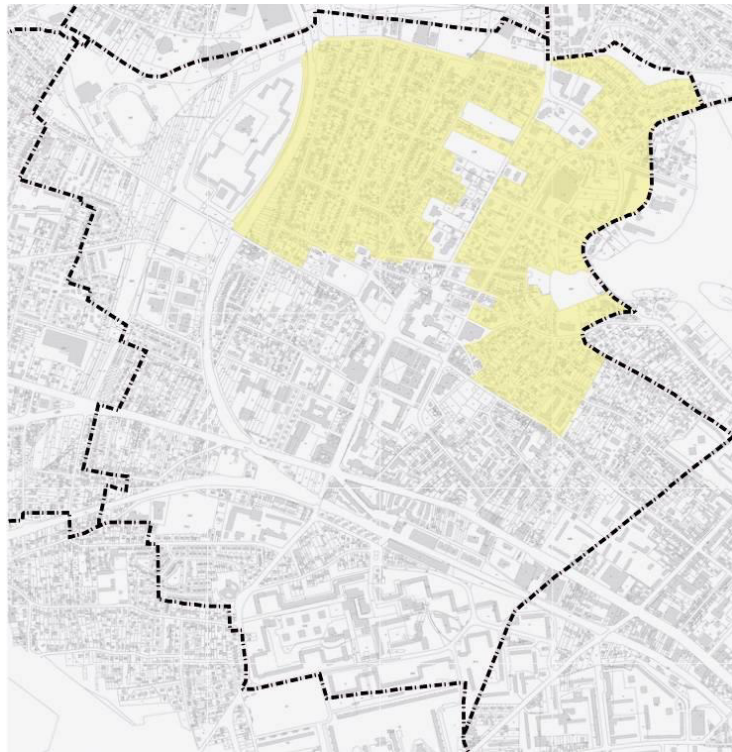
- du secteur dit « Derrière le Clos » situé en coeurs d'îlots, dont l'enjeu communal est de développer sur près d'un hectare une opération d'aménagement d'ensemble destinée à recevoir environ 45 logements.



- du secteur en entrée Ouest du centre-ville, situé le long de la rue d'Ermont, dont l'enjeu communal est d'accueillir un programme résidentiel mixte composé de maisons individuelles, de maisons de ville et de petits collectifs bas de l'ordre de 50 logements, sur environ 5 000m².



3.2.2 Le secteur pavillonnaire ancien et capacité de densification et de mutation des tissus



➤ Le secteur du Lac d'Enghien

Le plus ancien de ce secteur s'organise dans la partie Nord-Est de la commune entre l'avenue Daniel Casanova et les abords du lac d'Enghien. Son tissu est essentiellement composé de pavillons élégants implantés sur de grandes parcelles arborées. Il est également ponctué de quelques petits collectifs plus récents situés notamment le long de la rue Clémenceau.

Sont présents dans cette partie communale, certains équipements scolaires à l'image du lycée Gustave Monod, du lycée des Métiers, de l'école Jules Ferry ou encore de la crèche « Les Souris Vertes ».



Le lycée Gustave Monod



Les pavillons de la rue Carnot



Avenue du Petit Lac



Avenue Marcel Laroche

La structure parcellaire de ce secteur résidentiel est composée de **grandes parcelles**, où le paysage domine très largement. La maison en milieu de parcelle est préservée des regards par une végétation dense.

La plupart des **constructions sont implantées en retrait** par rapport au domaine public et la marge de recul est généralement traitée en espace paysager, close d'un mur-bahut en front de rue. L'implantation par rapport aux limites séparatives dégage des perspectives verdoyantes tout comme les limites de fond qui créent de vastes en cœurs d'îlots paysagers. Les hauteurs moyennes constatées sont de l'ordre de **R+1+Combles**.

L'avenue de Catinat et l'avenue Carnot constituent les deux artères principales de ce secteur, deux axes apaisés de la circulation, qui complètent le réseau viaire et offrent une desserte directrice et agréable au cœur du quartier. La trame viaire secondaire est constituée de petites rues étroites, n'excédant pas plus de 10 mètres en moyenne, aux trottoirs relativement restreints.

➤ **Le lotissement du « Parc du Château »**

Ce quartier s'inscrit entre la voie ferrée à l'Ouest et l'avenue Terre à l'Est. Il s'agit du secteur résidentiel le plus ancien de la commune, **issu d'un lotissement**.

Organisé autour d'une **trame viaire orthogonale**, il se compose exclusivement de pavillons implantés sur un parcellaire de type laniéré particulièrement paysager, dont la superficie varie entre 500 et 1000m².

Le réseau viaire est également confortable. Le caractère particulièrement paysager des marges de recul depuis la voie apporte **une image verdoyante** à la structure viaire de cet ancien lotissement.

Le quartier présente un caractère très homogène notamment grâce à la régularité des épannelages qui n'excèdent pas **R+1+Combles**.



Boulevard de la République



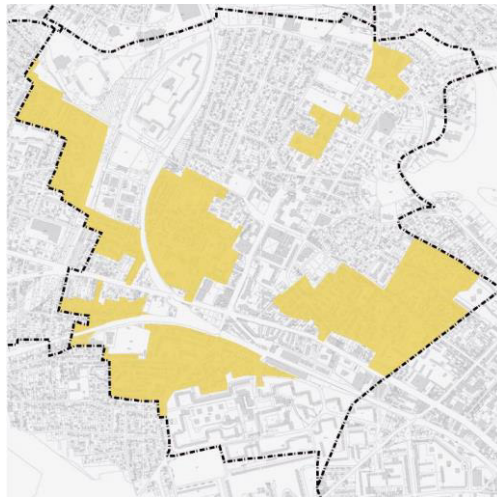
Avenue Simon Hayem

L'ensemble de ces deux secteurs pavillonnaires présente **une image résidentielle très attractive** pour la commune ; et sur lequel les besoins lorsqu'ils existent reposent principalement sur des modifications, voire des extensions des maisons existantes.

Capacité de densification et de mutation des tissus du secteur pavillonnaire ancien

La volonté communale est de conserver le caractère originel de cet ensemble résidentiel, emblématique et verdoyant. Les études de terrain ont montré un quartier au tissu de bonne qualité, susceptible de muter à la marge par le biais du PLU (modifications, voire des extensions des maisons existantes).

3.2.3 Les secteurs résidentiels mixtes et capacité de densification et de mutation des tissus



Ces secteurs pavillonnaires occupent une situation à proximité de grandes infrastructures (voie ferrée, B.I.P), d'équipements ou de grands ensembles (Raguenets, Albert Camus). Le tissu urbain, globalement composé de **petits pavillons modestes**, a **ponctuellement muté** ces dernières années par le biais d'**opérations de renouvellement** réalisées sous la forme de ZAC ou d'opérations groupées, notamment sur le secteur du Parc des Fontaines, avec de l'habitat collectif (R+3 maximum). Le parcellaire est principalement laniéré à l'Est avec une taille moyenne supérieure à 1000 m². A l'Ouest, les parcelles présentent une taille moyenne d'environ 400 m² et répondent à une structure foncière plus classique de type carré.



Avenue d'Orgeval



Rue du Lieutenant Jean Vigneux



Allée des Acacias

Les maisons sont dans l'ensemble implantées en **retrait de la voirie** ce qui a permis la création de jardinets sur rue. Les cas de mitoyenneté se rencontrent fréquemment du fait de la présence de maisons de ville. La hauteur moyenne excède rarement R+1.

La trame viaire, bien qu'elle ne réponde pas tout à fait à une logique de quadrillage, reste très lisible. Enfin, le gabarit des voies est relativement restreint puisque celles-ci n'excèdent rarement plus de 8 mètres de largeur.

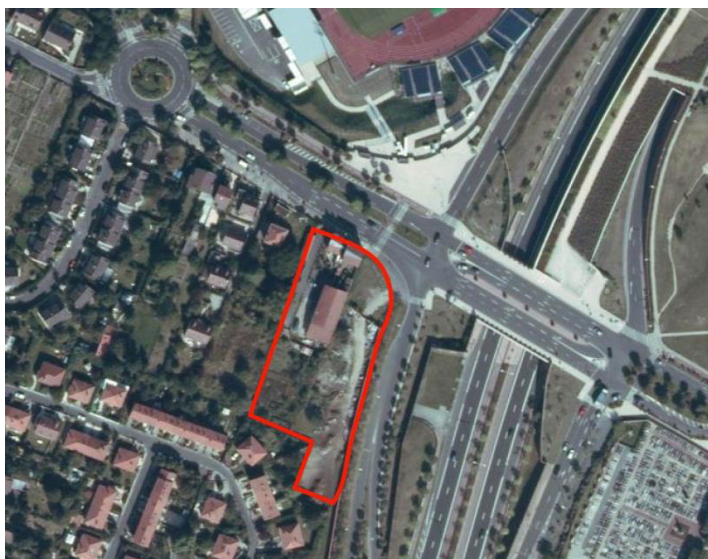
Capacité de densification et de mutation des tissus des secteurs résidentiels mixtes

Cette unité urbaine s'est particulièrement rénovée, au fil du temps, par le biais de ZAC ou d'opérations groupées notamment sur le Parc des Fontaines, à l'Est du territoire.

Ainsi les principales mutations attendues pour les prochaines années concernent trois îlots vieillissants au potentiel foncier sous-exploité bien circonscrits.

Il s'agit :

- le premier est circonscrit à quelques terrains correspondant à des délaissés du BIP, représentant un potentiel foncier de l'ordre de 5 000 m² susceptible d'accueillir environ 50 nouveaux logements.



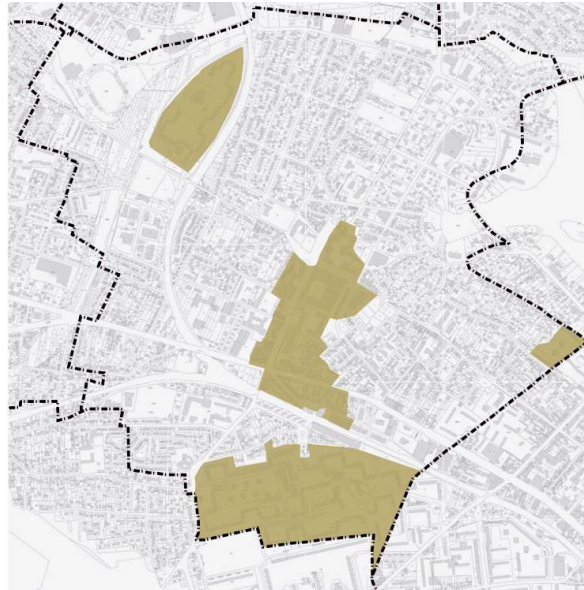
- le deuxième est circonscrit à un petit îlot situé dans la continuité Sud du parc des Fontaines, localisé le long de la RD 14 (secteur de la Vache Noire). La volonté communale sur ce secteur est de valoriser ce front bâti le long de la RD et les fonds de parcelle. Sa réceptivité résidentielle est estimée à environ 25 logements.



- le troisième est localisé le long de la RD 14 (boulevard Maréchal Foch) en entrée de ville Est, qui présente également un gisement foncier intéressant, de l'ordre 7 000 m². L'objectif communal est de créer un programme résidentiel de l'ordre de 180 logements, dans la continuité du quartier de la gare.



3.2.4 Les secteurs denses et capacité de densification et de mutation des tissus



Ces secteurs d'habitat collectif, réalisés pour la **plupart entre les années 1970 et 1980** correspondent aux quartiers du *Forum* (centre ville), des *Cyclades*, des *Cygnes*, et pour les plus importants, aux quartiers des *Raguenets* et des *Marais*.

➤ Les Raguenets (1968 logements)

Ce quartier est situé en limite communale Sud de la commune, entre la voie ferrée et la ville d'Argenteuil. Il concentre environ 30 % de la population argenteuilaise. L'ensemble de son tissu urbain est composé d'immeubles collectifs, dont les hauteurs s'échelonnent entre R+4 et R+15.



Le grand ensemble des Raguenets

Les constructions rencontrées, disposées « à la grecque », répondent à la forme de tours et de barres.

Des éléments d'habitation de moindre hauteur et souvent modestes complètent l'ensemble, tout comme certains équipements scolaires, sociaux, culturels ou administratifs.

Des commerces en rez-de-chaussée, principalement localisés à proximité du square Georgette Agutte, **ont bénéficié d'un réaménagement profond de l'espace public.**

Les aménagements réalisés ont permis d'améliorer l'attractivité des commerces et favoriser des lieux de rencontre entre les habitants.

Les immeubles, implantés sur d'importantes parcelles, occupent une position très en retrait de la voirie (jusqu'à 10 mètres), aux pieds d'espaces paysagers et de parkings aériens.

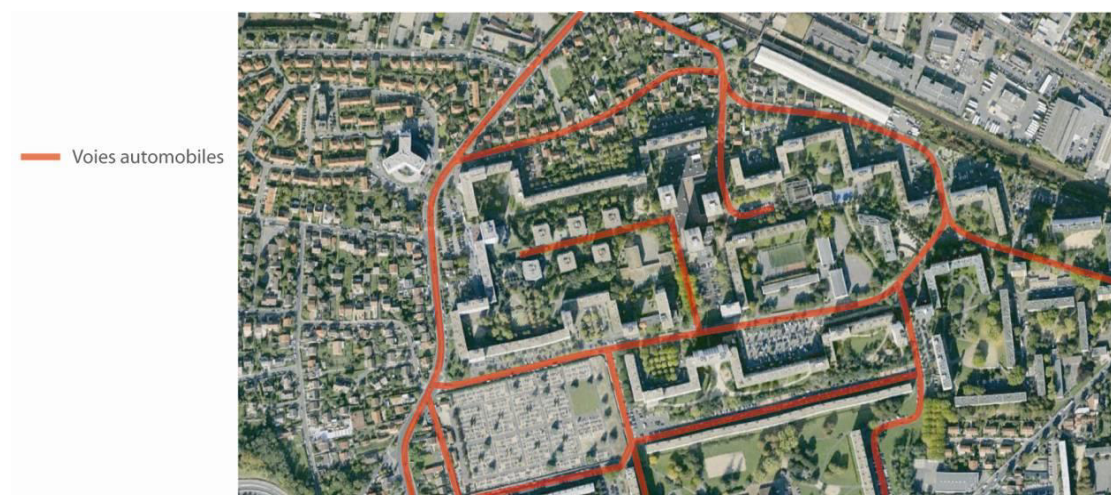


Rue des Raguenets



Rue du Docteur Pierre Rouquès

La trame viaire du quartier de l'ordre de 12 mètres, comprenant voirie et trottoirs apparaît surdimensionnée. Ce quartier se caractérise par une absence de desserte en son centre.



➤ **Le Forum (464 logements)**

Cet ensemble, abrite de nombreux logements répartis sur une dizaine de niveaux ainsi que des commerces et services en rez-de-chaussée. Il accueille également un gymnase, un important pôle culturel (théâtre, cinéma, médiathèque) et un parking.

Composé d'un bâtiment fermé sur une cour centrale rectangulaire (place F. Truffaut), le Forum a longtemps constitué jusqu'à l'aménagement de l'opération « Cœur de Ville 1 » le centre commerçant de Saint Gratien.



L'opération d'ensemble du Forum

Situé sur dalle, ce secteur qui s'était dévitalisé au fil du temps, a fait l'objet d'études d'intégration urbaine et paysagère, notamment son environnement immédiat, rue Berthie Albrecht. L'objectif principal était de conforter la centralité et de lui apporter une nouvelle identité plus harmonieuse, en favorisant le développement du commerce et la vie de la cité.



Le Forum vu de la rue Berthie Albrecht



La place François Truffaut

C'est ainsi que la rue Berthie Albrecht qui borde la façade Ouest du Forum et qui en constitue l'un des principaux accès a fait l'objet de deux opérations d'ensemble dites « Cœur de ville 1 et 2 ». Ces opérations d'ensemble récentes ont notamment permis la création d'une liaison entre le Forum et le reste de la typologie urbaine locale et en particulier le secteur du Pico.



L'opération « Cœur de Ville 1 » en face du forum



Les nouvelles constructions de la ZAC « Cœur de Ville 2 »

La réalisation de ces deux ZAC offre aujourd'hui, en vis-à-vis du Forum, un nouveau tissu urbain et paysager qui a permis de redynamiser et restructurer le centre-ville, d'en affirmer la lecture, et d'en améliorer le fonctionnement et donc le cadre de vie.

Ce secteur de vie propose, en complément du Forum, de nouveaux logements, commerces et services organisés autour de nouveaux espaces publics paysagers qui contribuent largement à valoriser le secteur commerçant de Saint Gratien. La rue Berthie Albrecht (RD109) a également été réaménagée afin d'assurer la sécurité des piétons.

➤ **La résidence des Cyclades (384 logements)**

Situé en bordure Nord du Forum, l'ensemble des Cyclades est composé d'immeubles de grandes hauteurs (jusqu'à R+19) regroupant à la fois des logements et des activités en rez-de-chaussée qui viennent compléter l'armature commerciale du centre-ville.



Les Cyclades vues de la place de la victoire

La place du Général de Gaulle au cœur des Cyclades



Organisé autour de la place Charles de Gaulle, au caractère minéral, les constructions sont implantées à l'alignement de la voirie pour favoriser la chalandise. Contigu au Forum, ce quartier intègre notamment l'Eglise de Saint Gratien.

➤ **La résidence des Cygnes (327 logements)**

A l'angle de la rue Berthie Albrecht et du boulevard Maréchal Foch, la résidence des Cygnes partage les mêmes caractéristiques que celles des Cyclades.

Les immeubles dépassent la dizaine d'étages et intègrent pour certains des commerces en rez-de-chaussée, dont la chalandise est favorisée entre la gare et le centre-ville par des larges trottoirs et du stationnement aérien. L'ensemble du quartier est également **organisé autour d'un cœur d'îlot central au caractère arboré.**



L'espace central des Cygnes



Les Cygnes vus du Carrefour de l'Insurrection

➤ **Les Marais (604 logements)**

Ce quartier s'apparente fortement à celui des Raguenets, avec lequel il partage un ensemble de caractéristiques. Situé au Nord-Ouest de la ville, entre la voie ferrée et le BIP, cet ensemble se situe en périphérie de la ville. Son seul accès automobile se réalise par le Sud, au niveau de la rue d'Ermont. La trame automobile ceinture le quartier et son centre est essentiellement accessible par des cheminements piétons. La qualité du cadre de vie a été largement améliorée à la suite de l'aménagement de la demi-couverture du BIP. Cet espace paysager de 3,5 hectares participe à l'attractivité de la résidence.

Son accessibilité s'est récemment améliorée avec l'élargissement des trottoirs de la rue d'Ermont et de la passerelle SNCF.



Le grand ensemble des Marais

Rue des Marais



Rue d'Ermont



Structuré autour d'un large espace vert central, les immeubles dont les hauteurs s'échelonnent de R+4 à R+8, respectent un important retrait par rapport à l'espace public, offrant ainsi de larges trottoirs et une importante offre de stationnement aérien.

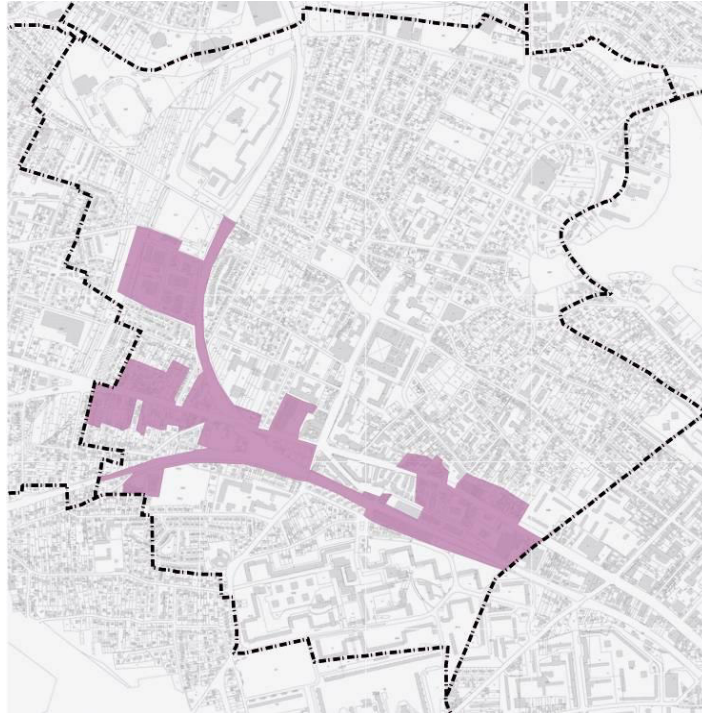
Capacité de densification et de mutation des tissus des secteurs denses

Ces unités urbaines ont fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain dans les années 70 et ont répondu à cet objectif de mutation et de densification. Ces quartiers sont occupés par un urbanisme relativement haut et paysager qui ne permet pas d'envisager de densification de fond à l'horizon du PLU.

Des réflexions doivent être poursuivies à la faveur de la mutation du secteur, du travail sur la trame urbaine et la diversification de l'offre en logements. Dans ce cadre, le site de l'ancien foyer de jeunes travailleurs fait l'objet d'une étude de faisabilité.

L'objectif de cette opération est de créer une nouvelle offre de logements qui participe au parcours résidentiel des habitants dans le quartier des Raguenets. Il est prévu notamment une opération en accession.

3.2.5 Les secteurs mixtes à dominante d'activité et capacité de densification et de mutation des tissus



Les secteurs économiques de Saint Gratien se situent pour l'essentiel le long de la voie ferrée, sur la **Zone d'Activité Economique des Entrepreneurs** et en **bordure de la RD14**.

La Zone d'Activité Economique des Entrepreneurs constitue un secteur à part, circonscrit entre le BIP et la voie ferrée. D'une superficie d'environ 4 hectares, elle est structurée en son centre par la rue des Entrepreneurs qui dessert une dizaine d'entreprises dont OLLAG, GLM, ADCC, CHOK'BETON,... la Direction des Services Techniques et le centre de distribution de la Poste.

Les clôtures paysagères de ce secteur et la requalification des rues Berlioz et de l'Avenir participent à son intégration au reste du terroire, notamment résidentiel sur son flanc Sud.



Photo aérienne de la ZAE de Saint Gratien

Le long de la RD14, les activités économiques se sont implantées au gré des opportunités foncières, sur une structure parcellaire disparate, composée à la fois de larges parcelles autour de la gare et de petites parcelles lanierées en limite de Sannois.



L'espace commercial des Halles de Saint Gratien

La typologie du bâti est tout autant contrastée puisque se côtoient quelques bureaux, des entrepôts, des locaux commerciaux et des habitations. L'homogénéité des hauteurs mais aussi des implantations par rapport à la RD14 est, de fait, plutôt restreinte. Les constructions respectent néanmoins des limites séparatives conséquentes et les cas de mitoyenneté restent rares.

Un ensemble de signalétiques lié au caractère commercial du secteur s'étire le long de la RD14, un phénomène symptomatique des entrées de ville. Avec une largeur de l'ordre de 20 mètres, l'axe automobile est très utilisé et nécessite des aménagements pour la traversée des piétons.



L'important trafic de la RD 14 vers le BIP



La signalétique en limite d'Epainay-sur-Seine

L'opération de requalification de la RD14 a permis d'insuffler une certaine dynamique, tant en termes d'image économique que de paysage, dans des conditions compatibles avec la proximité de l'environnement résidentiel.



La RD 14 requalifiée et son terre-plein central arboré

La revitalisation de la RD14 liée au développement économique de la commune a constitué une priorité dans le cadre de l'élaboration du PLU en 2006. Il a en effet été mis en place un zonage spécifique et des îlots opérationnels pour y favoriser l'accueil de nouvelles activités.

Même si cette revitalisation économique n'a pas été à la hauteur des attentes, quelques projets émergent actuellement le long de la RD 14 :

- L'INHAC qui a ouvert ses portes au niveau du Carrefour de l'Insurrection.
- Un EHPAD d'une capacité de 81 lits a été implanté récemment.
- Les « Ateliers Locatifs », opération récemment réalisée a permis l'hébergement de quelques entreprises essentiellement dans le secteur de la construction (Batiréa, Makson, Enerpur...) mais aussi dans l'évènementiel (Music Partner's, Util matériel) et la santé (SNAS ambulances, Micro Précis).

La RD 14 accueille également un important réseau d'entreprises du secteur automobile. Ces activités se concentrent plus particulièrement entre le Carrefour de l'Insurrection et Epinay-sur-Seine. L'accueil récent du concessionnaire « Austin Mini » dans la continuité du concessionnaire « BMW » témoigne de la vitalité du secteur.



Les nouveaux ateliers locatifs



Capacité de densification et de mutation des tissus des secteurs mixtes à dominante d'activité

Quelques secteurs le long de la RD 14 ont fait l'objet d'opérations de renouvellement urbain récemment pour répondre à l'enjeu de développer des activités économiques. Depuis, l'enjeu municipal a évolué car les objectifs économiques n'ont pas été à la mesure des résultats et dans ce cadre, des secteurs opérationnels à usage d'habitat sont envisagés sur certains secteurs.

C'est dans le quartier proche du BIP, que s'illustre également la stratégie communale de mutation et de densification des tissus urbains de la ville à l'horizon du PLU.

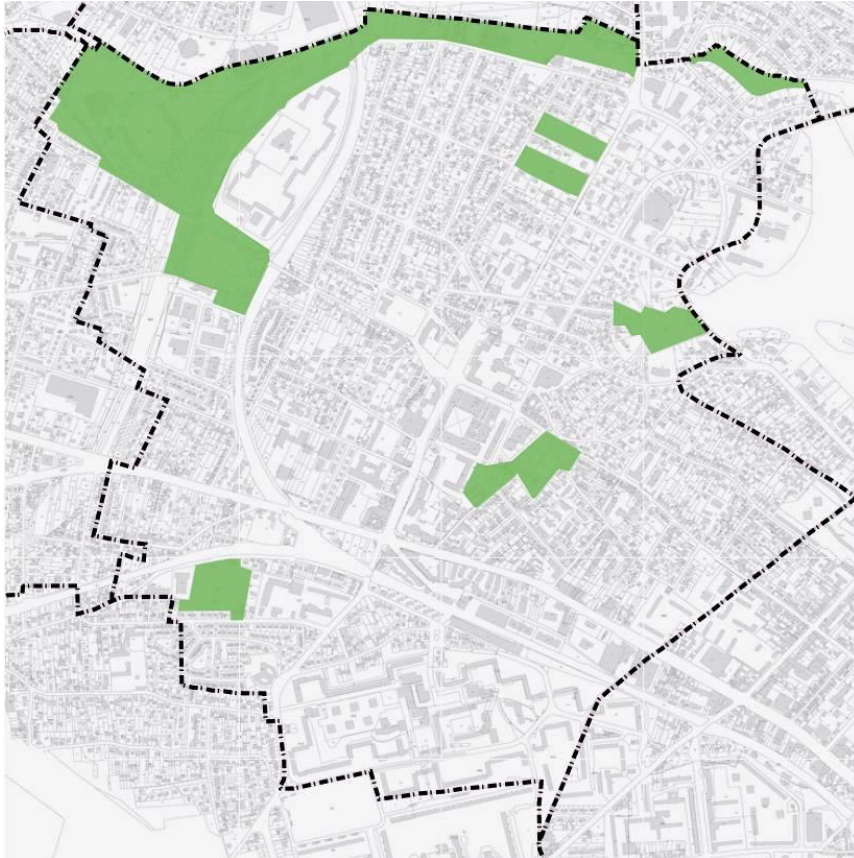
L'enjeu sur ce secteur est de renouveler le tissu urbain, peu adapté aux enjeux actuels de compacité urbaine en y développant un nouveau secteur résidentiel accessible à tous, où la qualité de vie et l'application de principes de développement durable restent des objectifs prioritaires.

Les îlots susceptibles de muter concernent plus particulièrement :

- le long de la RD 14 (boulevard Pasteur) en entrée de ville Ouest, qui présente un important gisement foncier sous-exploité, de l'ordre de 8 500 m². L'objectif municipal est de créer un programme résidentiel mixte composé de maisons individuelles, de maisons de ville et de petits collectifs bas de l'ordre de 100 logements.



3.2.6 Les secteurs paysagers et de loisirs



La ville comptabilise aujourd’hui près de 40 hectares d’espaces paysagers.

Le plus emblématique de ces secteurs est **le parc des sports intercommunal Michel Hidalgo** qui occupe une situation limitrophe avec les villes de Sannois et d’Eaubonne. Il offre une gamme complète en matière de pratique sportive (stade, gymnase, terrains de football, courts de tennis).



Le Parc des Sports et la ballade suspendue en bordure du BIP

Les espaces verts sont localisés quant à eux au bord du Bassin de l'Ouest, mais aussi en cœur de ville avec le Parc Barrachin ou encore le récent Parc Urbain, inauguré en 2006.



Le Bassin de l'Ouest

Le **jardin du Petit Lac** est un espace vert en bordure du lac, accueillant des jeux éducatifs pour les enfants. Pour les plus anciens, des bancs sont à leur disposition pour se reposer avec une vue sur le lac.

Le **parc Barrachin** est un espace arboré, où des jeux éducatifs pour les enfants ont été installés.

Le **jardin Léon Fontaine** est composé de différentes aires : une requalification en 2012 est programmée.

Le **square Terre aux Clercs** est un espace arboré permettant aux habitants du quartier de trouver un endroit de repos et de calme.

L'**Espace Hémonnot** est un aménagement paysager, réalisé par les services municipaux. Le travail des Espaces verts de la ville a permis de requalifier 900 m² de terrain en un «jardin renaissance de style anglais». Cet ensemble laisse une large part aux plantes vivaces comme les graminées enterrées dans de la terre de bruyère. Des variétés, « décoratives par leur fleur et leur feuillage », sont dominées par un jeune Atlantica Glauca (cèdre) de 15 ans.

Depuis fin novembre 2006, les Gratiennois peuvent profiter en cœur de ville d'un nouvel espace vert, le **Parc Urbain**. Il propose, sur une surface de 10 000 m², une alternance de pelouses et d'espaces boisés, traversés par deux axes piétons principaux : de la rue du Général Leclerc à la rue Gallieni et de la rue Traversière à la rue Robert Joubel. Un bassin artificiel de 320 m², véritable écosystème avec réserve d'eau, permet d'accueillir une importante faune aquatique.

Volontairement ouvert sur la ville à toute heure du jour et de la nuit, l'éclairage public a été étudié pour faire de ce Parc urbain un lieu de promenades sécurisé.



Le Parc Urbain, inauguré en 2006

En 2005, l'ancienne « Casquette du B.I.P. » a laissé la place à la « **Balade suspendue** ».

Cette dernière couvre une partie de la 2X2 voies conduisant vers l'A15, dans le quartier des Marais. C'est un espace naturel unique de 3,5 hectares qui s'étire sur près de 800 mètres de long et 50 mètres de large.

Aménagé d'une piste cyclable, d'allées arborées, de prairies et de gazon fleuri, cet espace paysager permet la promenade à pied, le jogging ou le vélo.

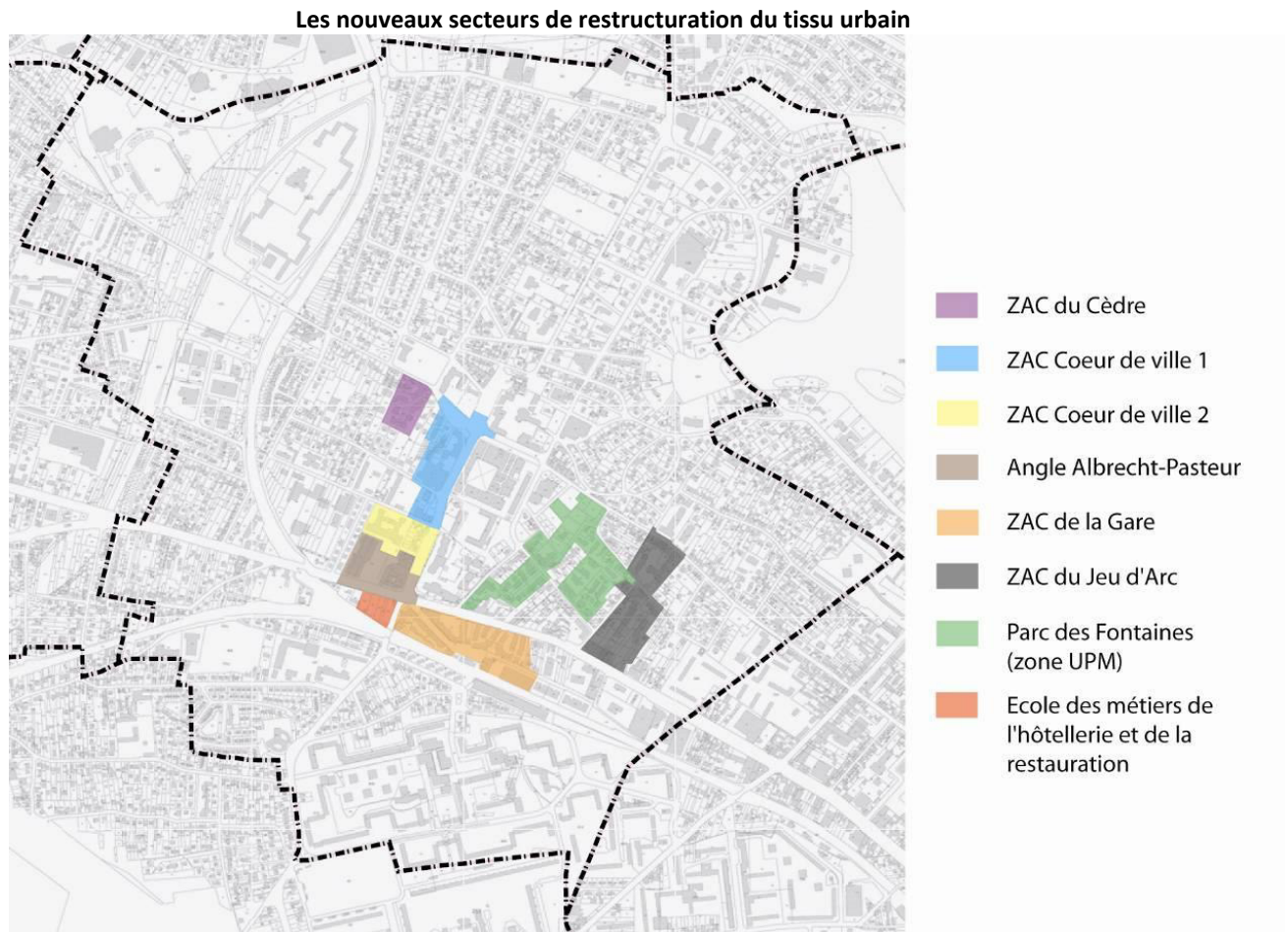


La ballade suspendue au-dessus du BIP

3.3 Les opérations de renouvellement du tissu urbain sur le 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 du tissu urbain. Les opérations de construction ont été réalisées en faveur de la reconquête de secteurs obsolètes et d'espaces interstitiels.

Des opérations de renouvellement urbain ont été conduites sur l'habitat pavillonnaire ancien ou sur un tissu ancien dégradé ou d'anciens sites industriels désaffectés. Il s'agissait notamment de répondre au déclin démographique de la période 1982-1999, par une offre nouvelle en logement.



Qu'elles soient simples opérations immobilières issues notamment des zones de plan masse (UPM) ou Zone d'Aménagement Concerté (ZAC), des opérations plus récentes sont ainsi venues compléter, voire remplacer le patrimoine immobilier gratiennois depuis les années 1990.

De manière générale, ces dernières **ont allié habitat diversifié, commerces et équipements pour** répondre au mieux aux besoins de la population, soucieuse de la qualité de son cadre de vie.

➤ **La ZAC du Cèdre (153 logements)**

Cette opération résidentielle livrée dans les années 2000 se situe à proximité immédiate du parc de la mairie et du cœur de ville. Elle est composée de **petits immeubles collectifs** n'excédant pas R+3, dont la qualité architecturale et le traitement soigné des espaces publics permettent une parfaite intégration au sein du centre ancien de Saint Gratien.



Rue Jean-Baptiste Lejeandre

➤ **La ZAC Cœur de Ville 1 (239 logements)**

Comme énoncé précédemment, ce nouveau secteur en vis-à-vis du Forum a créé une nouvelle centralité pour la commune.

Achevée fin 2002/2003, ce nouveau morceau de ville est essentiellement composé d'immeubles collectifs de qualité, dont la hauteur (R+4+Combles) permet de **créer un vis-à-vis et de faire écho aux constructions du Forum**.

Avec son réseau de placettes, ses espaces publics généreux et ses boutiques en rez-de-chaussée, ce quartier apporte désormais un véritable cœur commerçant à Saint Gratien.



Vue depuis l'avenue Berthie Albrecht

➤ **La ZAC Cœur de Ville 2 (68 logements)**

Cette opération récemment achevée **s'inscrit dans la continuité de la ZAC Cœur de Ville 1**. Elle permet de poursuivre l'offre résidentielle et commerciale de Saint Gratien avec la construction de deux immeubles collectifs n'excédant pas R+4+Combles, pourvus de 1 000 m² de locaux commerciaux en rez-de-chaussée.

Ce nouveau secteur améliore également les **liens avec la gare et le centre commercial des « Halles de Saint Gratien »** grâce à la requalification de l'avenue Berthie Albrecht et du Passage Catinat.

Par ailleurs, tous les logements sont labellisés Habitat et Environnement et contribuent ainsi au développement durable.



La ZAC Cœur de Ville 2

➤ **Secteur de l'angle entre l'avenue Berthie Albrecht et le boulevard Pasteur (91 logements)**

Initiée dans les années 1990, cette opération a permis d'homogénéiser le secteur du Carrefour de l'Insurrection. Les nouvelles constructions, d'une hauteur de R+5+Combles créent un véritable vis-à-vis aux immeubles de la résidence des Cygnes et **permettent de marquer l'entrée dans le centre-ville**.

Les immeubles, en plus de nombreux appartements, accueillent des commerces en rez-de-chaussée et un hôtel.



L'angle de la rue Berthie Albrecht et du boulevard Pasteur

➤ **La ZAC de la Gare (213 logements)**

Cette opération d'ensemble, qui a été conduite durant les années 1990, a permis de requalifier la partie centrale du secteur, compris entre la RD 14 et la voie ferrée. Elle est actuellement composée de petits immeubles résidentiels (R+3+C) qui accueillent pour la plupart des commerces en rez-de-chaussée. Cette offre en logements est complétée par la présence de quelques maisons de ville situées, notamment le long du boulevard de la Gare.

Le quartier de la Gare constitue aujourd'hui le **second linéaire commercial** après celui de l'avenue Berthie Albrecht. Il dispose également d'un hôtel et de quelques services publics à l'image de Pôle Emploi et de la Crèche familiale « Le Petit Prince ».



Vue sur la rue Jean Poiré

➤ **La ZAC du Jeu d'Arc**

La construction de ce nouveau secteur a débuté dans les années 1990, avec la création de l'îlot Nord qui représente 113 logements. Elle s'est ensuite poursuivie avec la livraison de l'îlot Sud en 2003 qui comprend 160 logements.

Ce nouveau secteur, entièrement résidentiel, ne comprend pas de commerces. Il est composé de petits immeubles collectifs dont la hauteur n'excède pas R+3+C, tous implantés au cœur d'espaces paysagers et résidentialisés par des mur-bahuts et des haies végétales.



Vue sur l'îlot Sud de la ZAC du Jeu d'Arc



Vue sur l'îlot Nord depuis la rue Robert Joubel

➤ **Le secteur du Parc des Fontaines (196 logements)**

Cette vaste opération d'ensemble a pris place **au cœur du quartier de la Vache Noire**, sur les anciennes zones UPM 3 désignées à l'époque par le Plan d'Occupation des Sols (POS). De nature résidentielle mixte, ces secteurs accueillent aujourd'hui un ensemble de petits immeubles collectifs atteignant R+2+C ainsi que des maisons individuelles et des maisons de ville.

Les petits immeubles collectifs de la rue Marcellin Berthelot



Les maisons de la rue Robert Joubel



La construction neuve entre 1990 et 1999 a permis à la ville d'amorcer une dynamique positive pour enrayer un déclin démographique.

Selon l'INSEE, 833 logements ont été produits entre 1990 et 1999, représentant 93 logements/an. La production de logements a en effet été supérieure aux besoins du point mort, qui était de 84 logements/an.

Le desserrement des ménages, important sur Saint Gratien, constituait le poste le plus important du point mort : 74 logements par an. Il fallait ainsi construire beaucoup pour maintenir, voire accroître la population.

Sur la période 1999-2007, d'après le fichier FILICOM, la construction neuve de 917 logements supplémentaires a permis de satisfaire les besoins de la population en place (1999) et a permis de répondre aux besoins des nouveaux arrivants.

Ainsi la hausse du renouvellement du parc (154 logements) a généré le besoin en logements.

A l'inverse, les besoins liés au desserrement (-131 logements) et la variation du nombre de logements vacants et des résidences secondaires (-25 logements) ont augmenté le stock de logements disponibles.

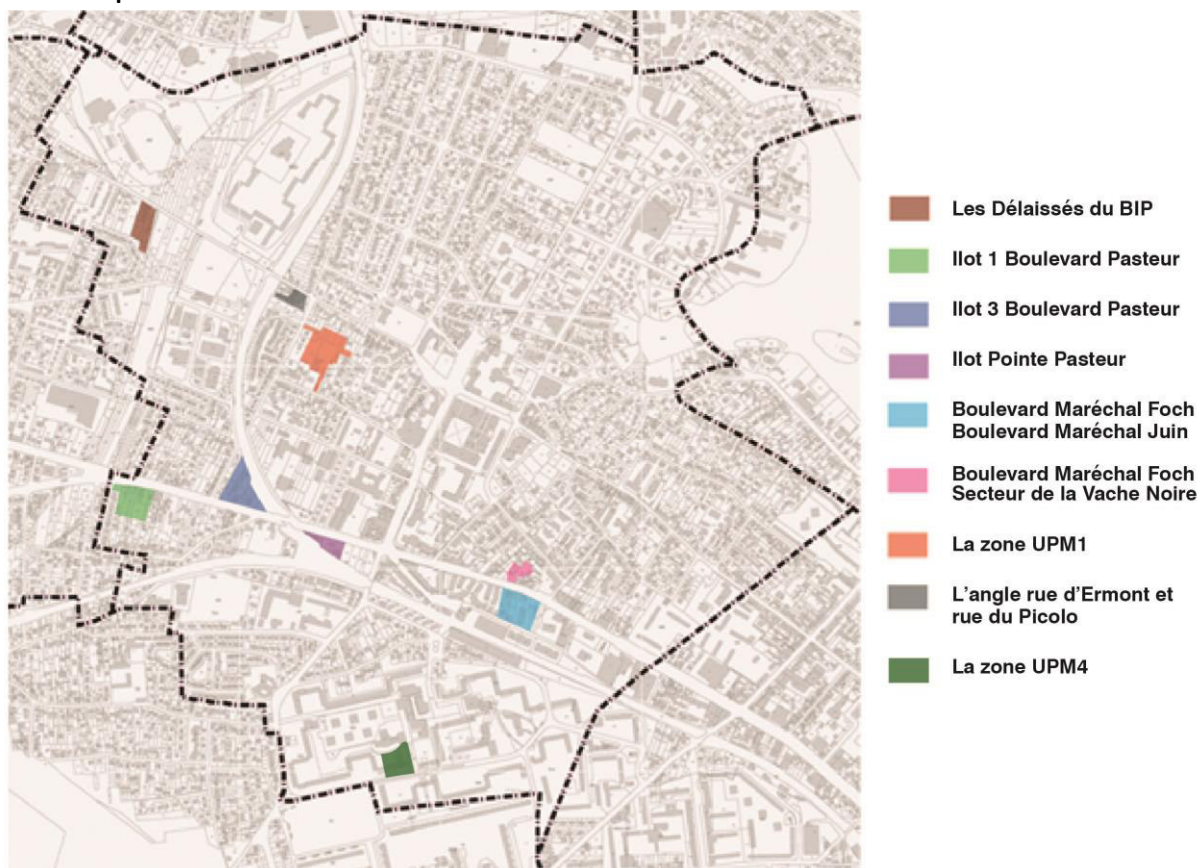
Au total, le stock de logements disponibles pour permettre le développement démographique de la commune a été de 919 logements (917 issus de la construction neuve + 2 du point mort).

La commune présente donc un profil permettant de satisfaire les besoins de la population qui s'installe sur le territoire. Elle construit suffisamment pour satisfaire les besoins et permettre l'accueil de jeunes décohabitants, des familles avec enfants,...

3.4 La poursuite des opérations de renouvellement du tissu urbain sur le territoire : les secteurs mutables

Dans la continuité des opérations d'aménagement engagées durant la décennie des années 1990, la commune de Saint Gratien souhaite poursuivre le renouvellement de son tissu urbain.

Les zones potentiellement mutables de Saint Gratien



Dans cette logique, des secteurs potentiellement mutables et susceptibles d'accueillir le développement d'une nouvelle offre en matière de logement et d'activité ont été identifiés. La **majorité de ces secteurs se situe le long de la RD 14** et s'inscrit dans la logique de la récente requalification de ce nouvel axe urbain.

3.4.1 Le renouvellement urbain le long de la RD 14

➤ Ilot 1 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 m².

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



➤ Ilot 3 Boulevard Pasteur

Cet îlot se caractérise en premier lieu par une composition hétéroclite du bâti : ancienne casse automobile, un bâtiment d'activité en retrait, deux maisons début 19^{ème} et un pavillon contemporain. Délimité par le boulevard Pasteur et la voie ferrée, ce secteur a une superficie d'environ 6 200 m². La présence d'une « friche verte » en limite d'îlot permet d'envisager sa requalification.



➤ **Ilot Pointe Pasteur**

Situé face aux « Halles de Saint Gratien », ce secteur s'inscrit dans la continuité de la parcelle qui accueille aujourd'hui l'INHAC (Institut National de l'Hôtellerie et des Arts Culinaires). La présence du concessionnaire de motos Kawazaki fait de cette zone un espace dynamique qu'il s'agit de conforter et de revitaliser dans la logique de la requalification du cœur de ville.



➤ **Boulevard Maréchal Foch/ Boulevard Maréchal Juin**

Comprise entre la RD 14 et la rue du Maréchal Juin, cette zone d'environ 7 000 m² est composée d'habitat et d'activités. Très bien desservie par le boulevard Foch et la gare RER, elle présente un potentiel foncier intéressant, susceptible d'être valorisé dans la continuité du quartier de la gare.



➤ **Boulevard Maréchal Foch – secteur de La Vache Noire**

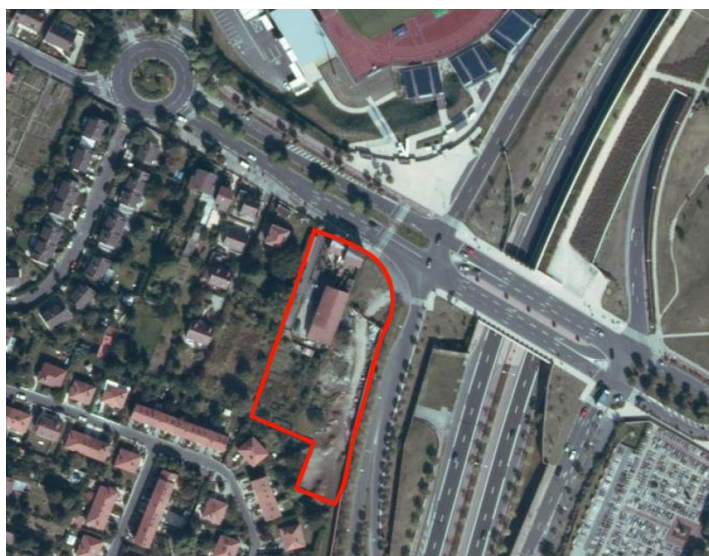
En bordure de la RD 14, ce secteur d'environ 3 800 m² est composé d'activité et d'habitat et se caractérise par un front bâti intéressant qu'il s'agit de préserver. La valorisation des fonds de parcelles est une piste à envisager.



3.4.2 Le renouvellement urbain dans le tissu diffus

➤ **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 m² 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 jouit par ailleurs d'une très bonne accessibilité.



➤ **La zone UPM 1**

Situé au Sud de la rue d'Ermont, cet espace occupe une situation en cœur d'îlot, dans la continuité de la ZAC des Cèdres. 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.



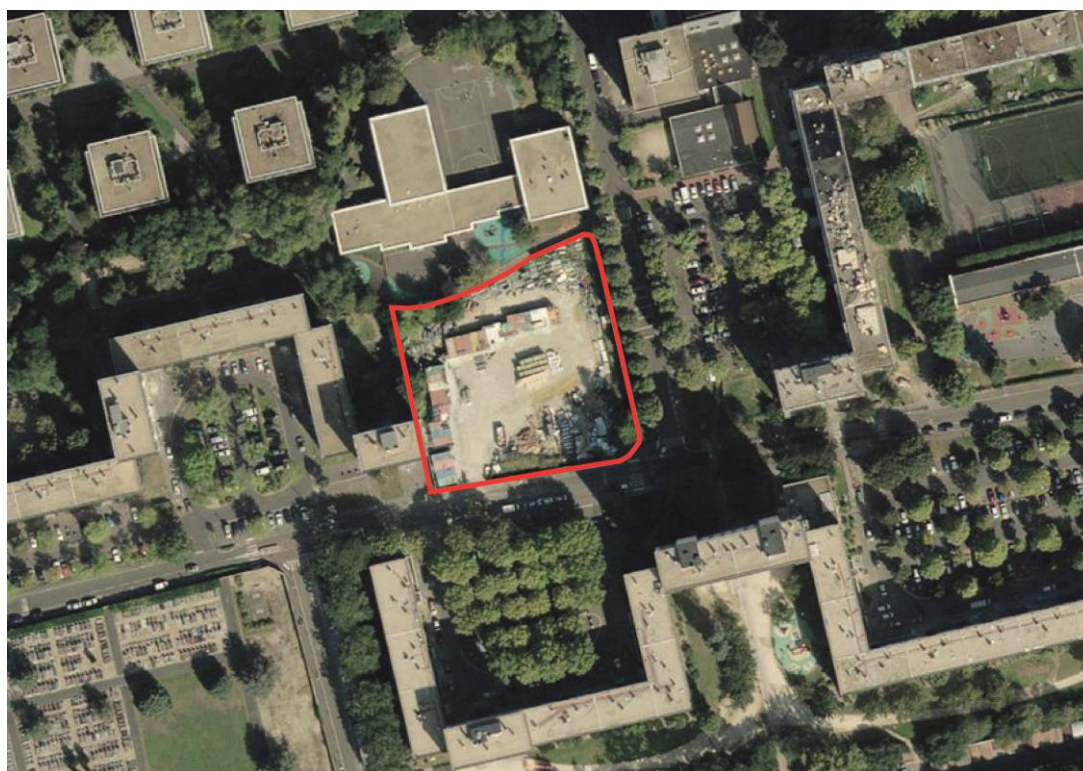
➤ **L'angle rue d'Ermont et rue du Picolo**

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 permettra 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 par un alignement.



➤ **Le foyer de jeunes travailleurs**

Situé dans le quartier des Raguenets, ce secteur situé à proximité immédiate de l'école Edouard Herriot était occupé par un foyer de jeunes travailleurs. Ce bâtiment est démolé depuis l'été 2015. L'objectif de cette opération est de rompre l'isolement de ce secteur, lié entre autres à un urbanisme de type « barre », qui crée des barrières physiques dans le secteur de la Terre aux Clercs. L'enjeu est de créer un nouveau secteur résidentiel, qui participe au parcours résidentiel des habitants des Raguenets. Il est prévu notamment une opération en accession.



3.5 Les entrées de ville

Les portes et les itinéraires de traversée du territoire communal sont des espaces de référence où se joue l'image de la ville. Ces secteurs nécessitent donc une attention particulière en termes de qualité urbaine et paysagère.

Les principales entrées de ville de Saint Gratien



1. Boulevard Maréchal Foch (RD 14)
2. Rue d'Argenteuil
3. Boulevard Pasteur (RD 14)
4. Boulevard de l'Entente
5. Rue des Cressonnières
6. Avenue Kellermann (RD 109)
7. Rue du Général Leclerc
8. Avenue de la Ceinture et boulevard du Lac

➤ Entrée de ville au niveau du boulevard du Maréchal Foch (RD 14)

Cette entrée contraste fortement avec la ville limitrophe d'Épinay-sur-Seine. Le réaménagement récent de la RD 14 reflète aujourd'hui une réelle qualité, tant en termes de voirie que d'espaces piétonniers. Le choix d'un terre-plein central arboré marque une rupture effective avec la commune voisine, valorisant ainsi l'image de Saint Gratien. Seules les enseignes de magasins et quelques îlots urbains obsolètes paraissent ne plus s'accorder avec leur environnement.

L'opération de requalification de la RD14 engagée ces dernières années a permis d'insuffler une réelle dynamique, tant en terme d'image économique moderne que de paysagement, dans des conditions compatibles avec la proximité de l'environnement résidentiel.



➤ **Entrée de ville au niveau de la rue d'Argenteuil (RD 109)**

L'entrée Sud de Saint Gratien, sur l'axe de la RD 109 apparaît moins évidente. Les aménagements en présence, fortement dédiés aux circulations routières, n'invitent pas aux déplacements doux. En effet, il est à remarquer une nette opposition entre un large trottoir agréablement paysagé aux pieds des Raguenets, et un trottoir étroit gêné par la signalétique urbaine de l'autre côté.

D'un point de vue paysager, le signal urbain qu'incarne la fourche est clairement révélé par un massif arboré et fleuri.



➤ **Entrée de ville au niveau du boulevard Pasteur (RD 14)**

L'entrée Ouest de Saint Gratien, sur l'axe de la RD 14 fait écho à celle du boulevard Maréchal Foch. Dans la continuité immédiate du rond-point du Parisis, vaste nœud routier en surplomb du BIP, cette porte constitue aujourd'hui l'entrée principale de la commune.

Marqué par un caractère très routier, le boulevard Pasteur désormais requalifié est muni d'un terre-plein central, à l'instar du boulevard du Maréchal Foch. Ce nouvel aménagement permet ainsi de sécuriser et d'apaiser la circulation, tout en apportant une qualité paysagère certaine et en facilitant les liaisons vers la ville de Sannois.



L'enjeu pour cette entrée de ville est donc de marquer une rupture avec l'aspect routier du rond-point du Parisis afin de renvoyer l'image d'une ville au cadre de vie agréable, par le traitement du tissu urbain de ses deux rives.

➤ **Entrée de ville au niveau du boulevard de l'Entente**

La porte Nord-Ouest de Saint Gratien, au niveau du Parc des Sports renvoie une image très attrayante, caractérisée par un réel aspect arboré et paysagé. Traité comme un boulevard urbain, l'axe menant vers Ermont-Eaubonne présente de larges trottoirs mais également une piste cyclable, favorisant de fait les circulations douces au sein d'un environnement apaisé.



➤ **Entrée de ville au niveau de la rue des Cressonnières**

Offrant une vue dégagée sur la ville de Saint Gratien, ce passage Nord en direction d'Eaubonne renvoie pourtant l'image d'un espace de transit dédié aux circulations routières. Traversant le BIP, ce pont permet d'en limiter l'effet de coupure.



➤ **Entrée de ville au niveau de l'avenue Kellermann (RD 109)**

L'entrée Nord la ville, sur l'axe de la RD 109, présente des aménagements de qualité, tant au niveau de la voirie, que des trottoirs ou du paysagement. En effet, la faible emprise routière, des espaces piétonniers largement praticables et des aménagements paysagers soulignant le tracé de la voirie participent à créer un cadre de vie résidentiel agréable.



➤ **L'entrée Est, au niveau de la rue du Général Leclerc**



L'entrée Est est située au niveau de la rue du Général Leclerc, et dans la continuité de la rue de Saint Gratien de Epinay-sur-Seine. Le paysage urbain de cette entrée de ville est caractérisé par du résidentiel constitué de pavillonnaires et de collectifs.

Ce secteur résidentiel permet une continuité sans rupture entre les deux communes. La faible emprise routière et les aménagements piétonniers participent à l'amélioration du cadre de vie de ce quartier.

➤ **Les entrées Est, au niveau de l'avenue de la Ceinture et du boulevard du Lac**

D'une qualité certaine, l'ensemble des entrées en pourtour du Lac d'Enghien renvoie l'image d'une ville où il fait bon vivre. Le faible dimensionnement des voiries, la largeur des trottoirs, le traitement paysager des espaces publics, la présence de l'eau et un patrimoine architectural remarquable sont autant d'atouts qui contribuent à valoriser l'image de la commune.



4. CARACTERISTIQUES DEMOGRAPHIQUES

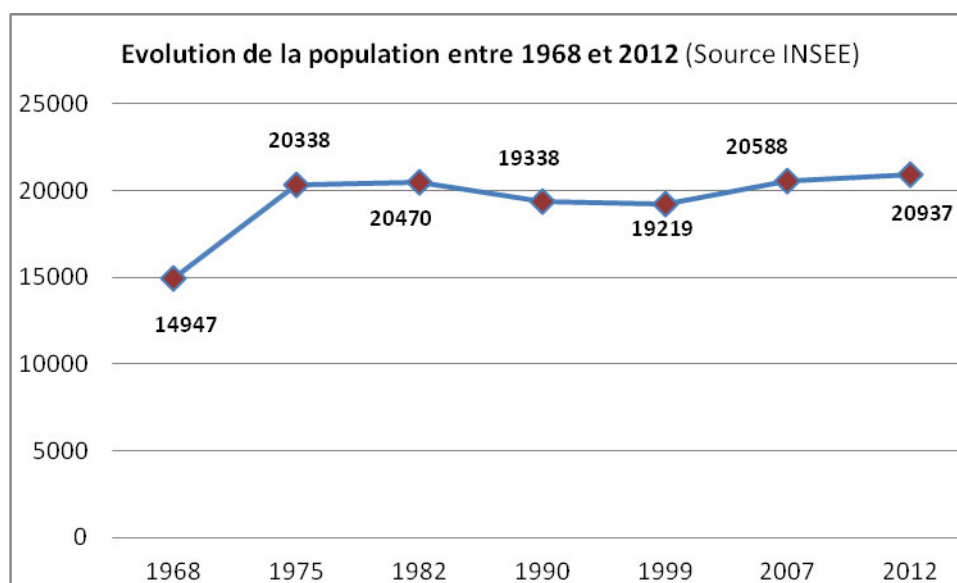
4.1 Une reprise de la croissance démographique depuis 1999

4.1.1 Evolution de la population

Au 1^{er} janvier 2016 la population de Saint Gratien s'élève à 21 132 habitants.

Le dernier recensement INSEE de 2012 révèle **une population de 20 937 habitants**, relativement équilibrée puisque l'on dénombre 9 972 hommes et 10 965 femmes.

Saint Gratien présente une **forte densité de population** de 8651,7 habitants au km², soit neuf fois supérieure à celle du département (952,8 hab/km²) et deux fois plus élevée que celle de la CAVAM (4538,0 hab/km²).



La population de Saint Gratien a connu une évolution contrastée depuis la fin des années 1960.

- **Entre 1968 et 1975**, l'augmentation de la population (+37%) s'explique essentiellement par la réalisation de grands ensembles d'habitations tels que *Les Raguenets, Le Forum, Les Cyclades* et *Les Marais*.
- **De 1982 à 1999**, la population connaît une baisse de l'ordre de -6%, période où l'urbanisation nouvelle commence à trouver ses limites sur le territoire communal. Cette régression démographique a essentiellement pour cause un solde migratoire particulièrement négatif et un vieillissement des ménages établis sur la commune pendant les années 1970-80. Par ailleurs, les départs enregistrés sur la commune entre 1990 et 1999, s'ils ont concerné l'ensemble des tranches d'âges, ont plus particulièrement touchés les familles constituées et les retraités. En revanche, ils ont été moindres pour les décohabitants et les primo-accédants.
- **Entre 1999 et 2012**, il est à constater **un important regain démographique** puisque la population s'accroît de près de 9 %, dépassant ainsi son niveau de population de 1982. Cette amélioration s'explique en partie par l'effort de construction neuve réalisée sur le territoire communal après 1990.

Rappelons que depuis le 1^{er} janvier 2016, la commune de Saint Gratien est intégrée à la nouvelle Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV).

L'étude INSEE suivante comparative intègre le territoire de la CAVAM (Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency) puisqu'elle s'appuie sur les derniers résultats du recensement de 2012.

Entre 1968 et 2012, l'évolution de la croissance démographique de Saint Gratien a été plus faible que celle du territoire de la CAVAM, avec un taux de 40,1%. Sur la même période, la population du Val-d'Oise s'est accrue à un rythme 2 fois supérieur avec un taux de 71,2%.

	1968	1975	1982	1990	1999	2007	2012	Taux de variation
Saint Gratien	14 947	20 338	20 470	19 338	19 219	20 588	20 937	40,1%
CAVAM	78 208	88 845	91 480	98 193	101 782	108 230	120 619	54,2%
Val-d'Oise	693 269	840 885	920 598	1 049 598	1 105 224	1 160 719	1 187 081	71,2%

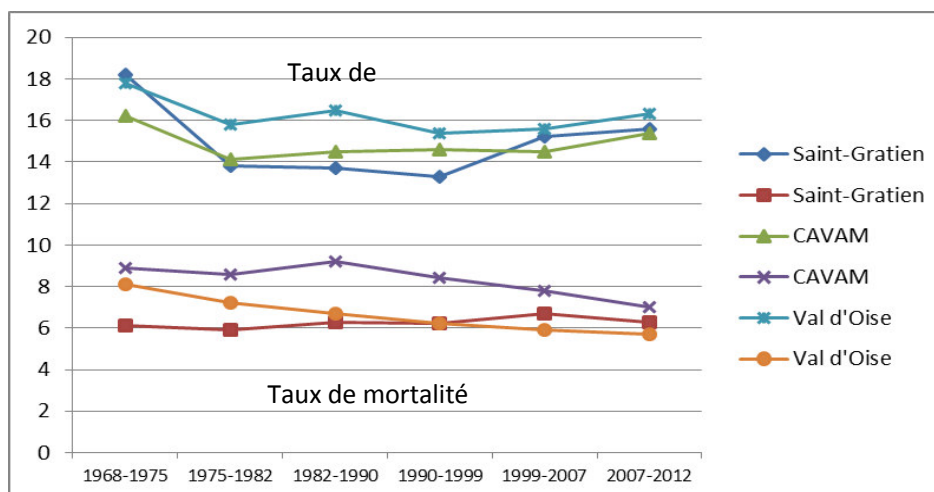
Evolution de la population entre 1968 et 2012 (Source INSEE)

La reprise de la croissance démographique gratiennoise constatée depuis 1999 a un rythme cependant moins soutenu que celui de la CAVAM et du département. En effet, **la population de la commune de Saint Gratien a augmenté d'environ +0,7% par an entre 1999 et 2012** soit de façon moins importante que la moyenne de la CAVAM mais légèrement plus que celle du département (respectivement + 1,4% et +0,6%). Cette progression démographique récente fait de Saint Gratien **une commune encore particulièrement dynamique.**

4.1.2 Taux démographiques : solde naturel et solde migratoire

La tendance de fond depuis les années 70 pour Saint Gratien, comme pour la CAVAM ou le Val-d'Oise, est une diminution progressive du taux de natalité et du taux de mortalité. Néanmoins, il faut noter une **dynamique positive de son taux de natalité depuis le début des années 2000.**

Indices démographiques entre 1968 et 2012 (Source INSEE)



La croissance démographique observée à Saint Gratien pendant la dernière période intercensitaire est due à la pérennité du solde naturel assez élevé. Ce phénomène est la **conséquence directe de la dynamique de construction neuve** issue des nombreuses opérations de renouvellement urbain (ZAC et zones UPM) recensées sur le territoire de la commune entre 1999 et 2007. Le principal moteur de la croissance et l'arrivée de nouveaux ménages, notamment des **jeunes couples**, qui s'observe au travers de l'augmentation des effectifs des classes maternelles. Le taux de natalité en progression, contribuera à assurer les effectifs scolaires pour les années à venir.

Il est cependant constaté qu'après le rééquilibrage du solde migratoire en 2007, celui-ci est devenu négatif comme à l'échelle du département -0,6 % et de la CAVAM -0,8%.

Indices démographiques entre 1968 et 2012 (Source INSEE)

		1968-1975	1975-1982	1982-1990	1990-1999	1999-2007	2007-2012
Saint Gratien	Variation annuelle moyenne	+ 4,5 %	+ 0,1 %	- 0,7 %	- 0,1 %	+ 0,9 %	+ 0,3 %
	Solde naturel	+ 1,2 %	+ 0,8 %	+ 0,7 %	+ 0,7 %	+ 0,8 %	+ 0,9 %
	Solde migratoire	+ 3,3 %	- 0,7 %	- 1,4 %	- 0,8 %	+ 0,0 %	- 0,6 %
CAVAM	Variation annuelle moyenne	+ 1,8 %	+ 0,4 %	+ 0,9 %	+ 0,4 %	+ 0,8 %	+ 0,0 %
	Solde naturel	+ 0,8 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,7 %	+ 0,8 %
	Solde migratoire	+ 1,0 %	- 0,2 %	+ 0,3 %	- 0,2 %	+ 0,1 %	- 0,8 %
Val-d'Oise	Variation annuelle moyenne	+ 2,8 %	+ 1,3 %	+ 1,7 %	+ 0,6 %	+ 0,6 %	+ 0,5 %
	Solde naturel	+ 1,0 %	+ 0,9 %	+ 1,0 %	+ 0,9 %	+ 1,0 %	+ 1,1 %
	Solde migratoire	+ 1,8 %	+ 0,4 %	+ 0,7 %	- 0,3 %	- 0,4 %	- 0,6 %

La commune a ainsi su éviter les effets d'érosion de sa population en permettant son renouvellement.

4.2. Structure par âge de la population

Entre 2007 et 2012, il est à remarquer à Saint Gratien :

- Une baisse des tranches d'âge des 15-29 ans et des 30-44 ans avec des taux inférieurs à ceux de la CAVAM et du département en 2012.
- Une baisse de la tranche d'âge des 30-44 ans également constatée sur les territoires de la CAVAM et du département.
- Une **augmentation des 45-59 ans** alors que la CAVAM et le département ont vu cette catégorie d'âge stagner.
- Une hausse des 60-74 ans et des plus de 75 ans dans des proportions similaires à la CAVAM et au département.

Evolution de la population de Saint Gratien par grande tranche d'âge entre 2007 et 2012



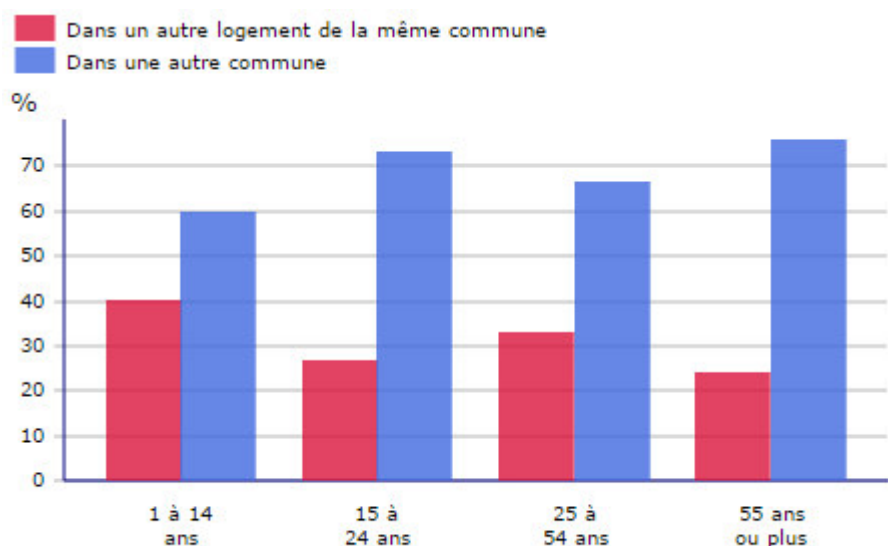
Sources : Insee, RP2007 et RP2012 exploitations principales.

Population par grande tranche d'âge en 2012 (Source INSEE)

Classes d'âge	Saint Gratien	CAVAM	Val-d'Oise
0 à 14 ans	18,8%	19,5%	21,7%
15 à 29 ans	18,8%	19,0%	20,3%
30 à 44 ans	20,1%	20,4%	21,0%
45 à 59 ans	20,6%	20,5%	20,0%
60 à 74 ans	13,5%	12,7%	11,3%
75 ou plus	8,2%	8,1%	5,8%
Ensemble	20 937	120 619	1 187 081

Ces tendances illustrent à la fois, **un vieillissement démographique de la population en place et un léger renouvellement de la population** avec une augmentation de la part des 0-14 ans, exprimé également par l'augmentation du taux de natalité

Part en 2012 des personnes qui résidaient dans un autre logement 1 an auparavant selon l'âge



Source : Insee, RP2012 exploitation principale.

L'indice de jeunesse (nombre des 0-19 ans / nombre des 60 ans et plus), illustre une population vieillissante par rapport à l'échelle intercommunale.

La population de Saint Gratien apparaît plus âgée que la moyenne de la CAVAM et du département, cependant il est à noter que l'indice de jeunesse pendant la dernière période intercensitaire est à la baisse sur les trois territoires.

Evolution de l'indice de jeunesse entre 1999 et 2012

	1999	2007	2012
Saint Gratien	1,34	1,33	1,16
CAVAM	1,49	1,46	1,24
Val-d'Oise	2,05	1,92	1,66

Source : INSEE, RP 2007 et 2012, exploitation principale

Malgré tout, les opérations réalisées depuis 1999 commencent à avoir un impact démographique. Il existe également une offre qui permet d'accueillir des familles avec des enfants (qui explique notamment le relèvement des effectifs scolaires et le maintien de familles constituées).

La problématique de la décohabitation est intégrée dans la politique de logement communale puisque les jeunes peuvent trouver à se loger dans le parc de la ville, car une offre a été constituée, notamment dans le logement social.

4.3. Evolution des ménages

En lien avec la période 1990-1999 qui enregistrerait une évolution du nombre des ménages de près de 11%, la période 1999-2007 confirmait cette évolution à la hausse (11,6%). Entre 2007 et 2012, il est à constater une forte baisse de l'augmentation des ménages qui passe à 1,6%.

Le rapport entre la croissance démographique +1,7% et la croissance des ménages +1,6% indique un fort desserrement généré par le phénomène de décohabitation (jeunes quittant le domicile parental, familles monoparentales,...). A l'échelle intercommunale, l'évolution montre la même tendance puisque l'évolution démographique sur le territoire de la CAVAM est marquée par une stagnation, avec une croissance de l'ordre de 0,15%.

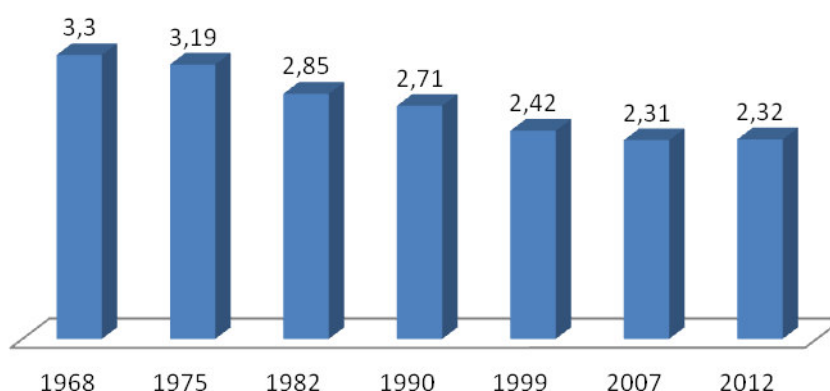
Evolution du nombre de ménages entre 1990 et 2012

	1990	1999	2007	2012	Evolution 2007/2012
Saint Gratien	7 125	7 860	8 766	8 902	1,6%
CAVAM	36 206	39 131	43 404	49 546	14,2%
Val-d'Oise	358 425	394 690	431 139	445 599	3,4%

Source : INSEE, 1990, 1999, 2007 et 2012

Le nombre moyen de personnes par ménage s'est particulièrement infléchi à partir du recensement de 1968 jusqu'en 1999. Il est à constater depuis un phénomène de stagnation, même si en 2012 le ménage gratiennois est constitué de 2,32 personnes en moyenne. Ce taux reste cependant plus faible que celui du département (2,62).

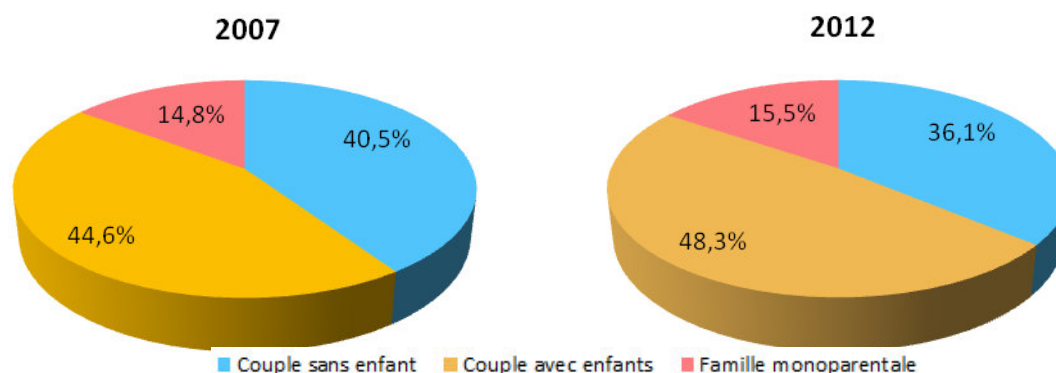
Evolution de la taille des ménages à Saint Gratien entre 1968 et 2012 (Source INSEE)



Saint Gratien présente des cellules familiales supérieures à celles enregistrées à l'échelle nationale puisqu'en 2012, la taille moyenne d'un ménage français était de 2,26 occupants par résidence principale. Ce phénomène est essentiellement imputable au desserrement de la population qui exprime la décohabitation et le vieillissement de la population.

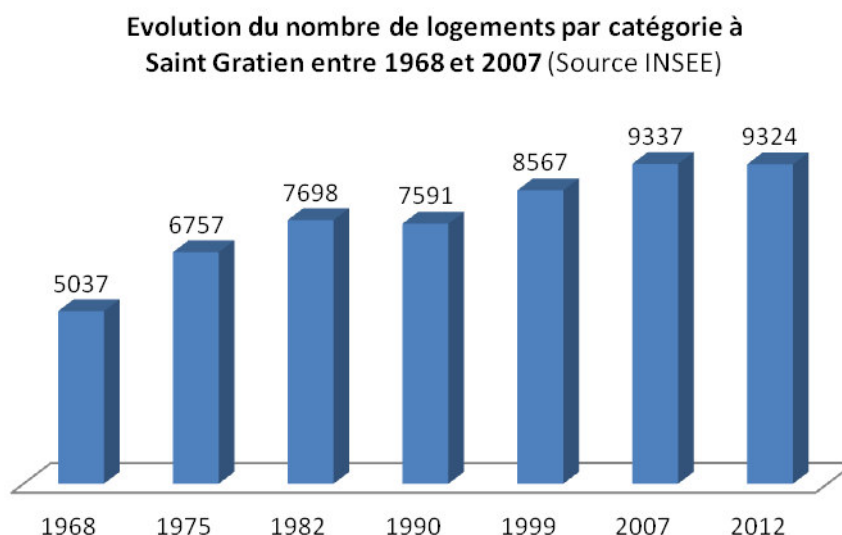
Par ailleurs, il est à constater également la poursuite de l'augmentation du nombre de familles monoparentales entre 2007 et 2012, passant de 14,8 % à 15,5 %, au détriment des couples sans enfant(s). Cependant, les couples avec enfant connaissent une forte croissance sur la dernière période intercensitaire, puisque leur part s'est accrue de près de 4 points, passant de 44,6 à 48,3 %.

Evolution de la composition des familles à Saint Gratien entre 1999 et 2007



5. LE LOGEMENT ET SES CARACTERISTIQUES

5.1 L'évolution du parc de logements



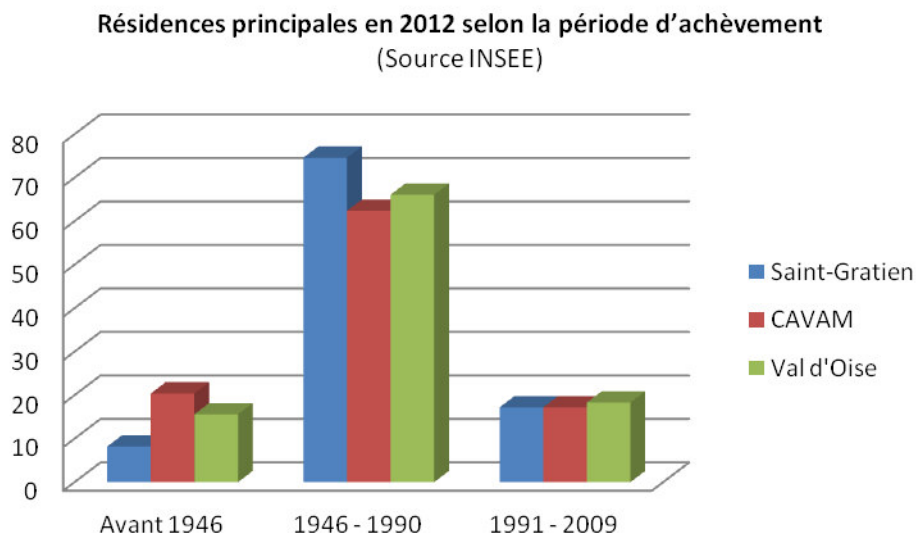
Le **parc résidentiel de Saint Gratien a quasiment doublé ces 40 dernières années**, passant de 5037 logements en 1968 à 9324 logements en 2012.

On distingue ainsi quatre périodes :

- La **période 1968-1982** qui correspond à l'essor des **quartiers denses** à l'image des *Raguenets, du Forum, des Cyclades et des Cygnes*. Ainsi, ce ne sont pas moins de 2661 logements qui vont voir le jour durant cette période, soit une hausse du parc de 52,8%.
- La **période 1982-1990**, qui voit une **récession du parc résidentiel** de l'ordre de 1,4% avec un nombre total de logements qui passe de 7 698 à 7 591.
- La **période 1990-2007** est marquée par un renouveau de l'effort de construction dû au **renouvellement urbain** entraînant l'émergence de nouvelles opérations comme la ZAC de la Gare, la ZAC du Cèdre, la ZAC du Jeu d'Arc ou la ZAC Cœur de Ville. Le parc de logements passe ainsi de 7 591 à 9 337 soit une hausse de 30,9%.
- La **période 2007-2012** qui connaît une légère récession du parc résidentiel de 0,1 % avec un nombre de logements passant de 9 337 à 9 324.

5.2 Typologie et taux d'occupation des logements

5.2.1 Age du parc de logement



Il faut rappeler que près de 90% du parc résidentiel date de l'après-guerre et que 40% de ce parc correspond à la création des grands ensembles d'habitation de la commune.

La **progression du parc immobilier entre 2007 et 2012 ne suit pas la tendance de forte croissance des années précédentes avec une baisse de 0,1 %**. Sur la même période, le nombre de résidences principales a augmenté de + 1,6%, passant de 8 766 à 8 902.

5.2.2 Dynamique de construction

Période 1990 à 2006

En termes de **rythme de construction résidentielle**, l'étude des autorisations d'urbanisme à partir de la source SITADEL, donne une moyenne de 81 logements produits par an sur une période de 17 ans :

- la **période 1990-1995** présente une production de construction de **62 logements par an**, avec un pic en 1995,
- la période **1996-2001** est marquée par une production de construction de logements de **147 logements** par an avec un pic de construction en 1998 et en 2000,
- la période **2002-2006** est marquée par une chute de construction (**26 logements/an**) compensée par la dynamique de construction des années 1996-2001.

Période 2007 à 2012

Pour la période 2005 -2012, les services municipaux de la commune de Saint Gratien ont effectué un bilan des permis de construire autorisés sur cette période de 8 ans.

En termes de construction, il est recensé pendant cette période la réalisation de 282 logements nouveaux, représentant un rythme de construction annuel de 26 logements. Ce rythme de construction reste dans la continuité de la construction du début des années 2000. Ce taux de construction est conforme aux objectifs du **Programme Local d'Habitat Intercommunautaire (PLHI)** qui imposait pour cette période la réalisation de 20 logements par an.

5.2.3 Typologie du parc de logement

La majorité des logements de Saint Gratien sont des résidences principales, puisque leur taux atteignait 95,5 % en 2012. A l'inverse, le taux de résidences secondaires reste relativement marginal puisqu'il représentait en 2012 0,8% du parc de logement. Il est intéressant de constater la baisse des résidences secondaires pendant la dernière période intercensitaire, car en 2007 elles représentaient 1,7% du parc résidentiel.

Le tableau de la répartition des résidences principales selon le nombre de pièces indique que **l'effort de construction de la dernière période intercensitaire a principalement porté, soit sur la réalisation de très petits logements de 1 pièce pour répondre au phénomène de desserrement, soit de grands logements (4 et 5 pièces) pour accueillir des familles.**

Evolution de la typologie du logement entre 2007 et 2012 (Source INSEE)

	2007		2012	
	Nombre	Proportion	Nombre	Proportion
1 pièce	815	9,3%	1061	11,9%
2 pièces	1455	16,6%	1313	14,7%
3 pièces	2277	26,0%	1999	22,5%
4 pièces	2476	28,3%	2648	29,7%
5 pièces et plus	1743	19,9%	1882	21,1%

Typologie du logement en 2012 (Source INSEE)

Type de logement	Saint Gratien	CAVAM	Val-d'Oise
T1, T2	26,6%	22,5%	18,1%
T3, T4	52,2%	49,2%	51,3%
T5 et plus	21,1%	28,3%	30,5%

Dans la commune, la part des petits logements (26,6 %) est bien représentée par rapport à la CAVAM (22,5 %) et au département (18,1 %) pour satisfaire les besoins de décohabitation.

A l'inverse, la part des très grands logements (21,1 %) est sous représentée par rapport à la CAVAM (28,3 %) et le Val-d'Oise (30,5 %) du fait du contexte très urbain de la commune. Il est cependant à noter que leur part a augmenté pendant la dernière période intercensitaire, pour satisfaire la demande des familles.

Les écarts constatés ci-dessus s'expliquent essentiellement du fait de la composition résidentielle de Saint Gratien, relativement atypique par rapport à l'ensemble du Val-d'Oise et de la CAVAM. En effet, en 2012, le parc résidentiel gratiennois était constitué de 76,7% de logements collectifs, à vocation familiale, avec **une prépondérance de 3 et 4 pièces.**

En comparaison, les taux de logements collectifs n'atteignaient que 62,4% pour la CAVAM et 52,3% pour le Val-d'Oise.

Sur d'autres secteurs moins urbains du Val-d'Oise, qui n'ont pas reçu l'effort de construction des années 1950-60, le modèle pavillonnaire domine, ce qui explique le taux plus important sur ces secteurs des logements de plus de 5 pièces.

Une part importante de la population est caractérisée par les séniors. Habitant bien souvent de grands logements, ils sont aujourd'hui pour ces personnes une contrainte par rapport à leurs besoins (logements non adaptés à leur santé) et leurs capacités financières.

Le parcours résidentiel des ménages doit être facilité tant pour les primo-accédants (surface 1 à 3 pièces) que pour des foyers avec enfants (et nécessitant des surfaces plus importantes).

5.2.4 Statut d'occupation des résidences principales

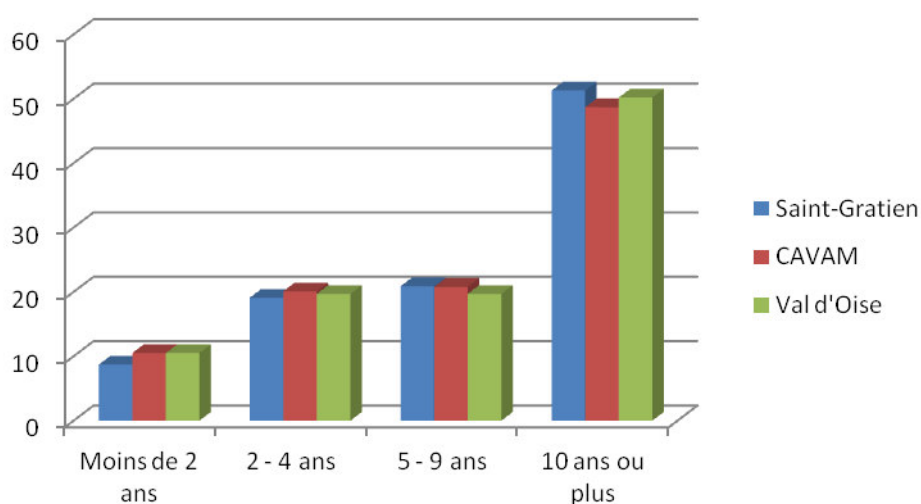
En 2007, les résidences principales étaient occupées à 50,3 % par leur propriétaire, taux largement inférieur à ceux de la CAVAM et du département qui atteignaient respectivement 60,2 % et 58,0 %. Pendant la dernière période intercensitaire, la part des propriétaires tend à diminuer avec 47,8% en 2012. Cette tendance est comparable à celles de la CAVAM et du Val d'Oise.

Résidences principales selon le statut d'occupation

	Résidences principales		Propriétaires		Locataires	
	2007	2012	2007	2012	2007	2012
Saint Gratien	8 766	8 902	50,3%	47,8%	48,1%	50,6%
CAVAM	43 404	49 544	60,2%	58,5%	37,5%	39,4%
Val-d'Oise	431 139	445 487	58,0%	57,5%	39,8%	40,6%

Source : INSEE, RP2007et RP2012, exploitations principales

Ancienneté d'emménagement dans la résidence principale en 2012 (Source INSEE)



Au recensement de 2007, **57,3% des ménages de Saint Gratien étaient installés depuis moins de 10 ans sur le territoire**. Ils sont 48,7% en 2012 ce qui montre que pendant la dernière période intercensitaire la population s'est ancrée sur le territoire. Cette mobilité résidentielle s'explique notamment par la forte proportion de locataires dans la commune.

5.2.5 Le logement vacant

La proportion de logements vacants était en 1990 de 4,8 % et donc légèrement inférieure à celle du Val d'Oise (4,9 %).

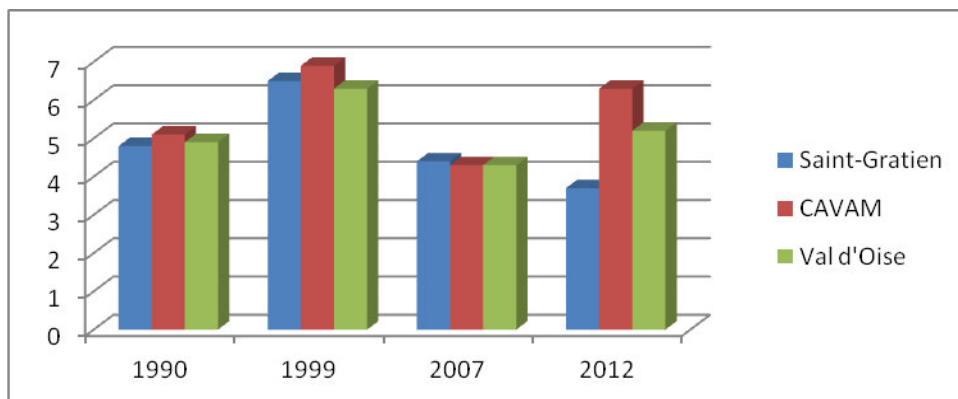
En 1999 le taux de vacance progresse à 6,5 %, dépassant celui du département qui atteint 6,3 %, mais reste faible par rapport à l'ensemble des communes de la Communauté d'Agglomération qui s'élève à 6,9%.

La situation communale évolue fortement en 2007, puisque le taux de vacance s'est largement infléchi pour atteindre 4,4 %. **Cette évolution se poursuit avec un taux de 3,7% en 2012.** Ce phénomène est certainement imputable aux nombreuses opérations de reconquête urbaine. Il est à la même période de 6,3 % pour la CAVAM et de 5,2 % pour le Val-d'Oise.

L'inflexion du taux de vacance est aussi l'expression des tensions qu'engendre la forte demande du marché de l'immobilier.

Selon les sources du PLHI, la vacance à Saint Gratien est surtout localisée *aux Raguenets* qui présentent la plus grande spécificité sociale. Bien qu'il soit classé en ZUS, ce secteur communal fonctionne bien et n'est pas prioritaire par rapport aux objectifs de l'ANRU.

Evolution du taux de vacance des logements entre 1990 et 2012 (Source INSEE)



5.2.6 Le logement social

La commune n'est pas soumise aux obligations triennales 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 au 1^{er} janvier 2015, représentant 2815 logements locatifs sociaux, (source : la Préfecture de 2015).

- **Le taux de rotation est faible** : moins de 100 attributions peuvent être réalisées par an.

Les locataires affichent un réel attachement à leur quartier, et leur habitation et les demandes de logement ne s'accompagnent pas forcément d'une sortie du parc.

C'est aux Raguenets que le taux de rotation est le plus fort, mais comparé aux parcs sociaux des communes limitrophes (Orgemont), le phénomène demeure mesuré.

- **Le taux de vacance est bas.**

La vacance est surtout localisée aux Raguenets, qui présentent la plus grande spécificité sociale. Des écarts de prix sont notables d'un quartier à l'autre, notamment entre les ensembles côté sud et RD 14. Les écarts de prix s'expliquent principalement par les différences de cachet architectural, la proximité du centre-ville, et l'offre de service.

Mais le parc est globalement en bon état par rapport aux territoires limitrophes. Une partie de la demande des locataires du parc d'Orgemont (EPINAY, ARGENTEUIL) se reporte sur SAINT GRATIEN, qui jouit d'une bonne réputation.

- **Diversification du parc social**

La commune continue à accroître et à diversifier son parc social. Elle a notamment permis l'intégration d'un programme de douze logements très sociaux en R+1 dans un secteur pavillonnaire avec la SAVO.

L'acquisition-amélioration de copropriétés dégradées accompagne la diversification du parc social, comme l'opération de réhabilitation d'une copropriété 4, place Charles de Gaulle. Cette ancienne copropriété, une tour en R+12-13, a été rachetée et réhabilitée par un bailleur social, Valestis. 74 logements sociaux ont été ainsi créés.

Valestis a également réhabilité une petite copropriété dégradée rue Custine, préemptée par la Ville, pour produire 6 à 9 petits logements en PLS.

L'essentiel de l'offre de structures d'hébergements spécifiques de la CAVAM est concentré sur la commune. Saint Gratien possède 94% des lits de la CAVAM dédiés à l'hébergement des populations spécifiques.

La commune accueille les deux foyers de travailleurs migrants de la CAVAM, localisés dans le quartier des Raguenets :

- ADEF, rue JJ Rousseau (293 lits)
- ALJT, rue des Raguenets (172 lits)

Ces structures, comptabilisées dans l'inventaire SRU, sont saturées. Le CADA propose 75 lits. Pour le logement d'urgence, le 115 gère 17 lits. La commune fonctionne en réseau avec ARGENTEUIL et les autres structures de CAVAM pour l'hébergement des populations spécifiques (ex : MONTMORENCY a un foyer d'accueil pour jeunes mamans).

Les objectifs du PLHI 2006-2012 sur la commune de Saint Gratien pour cette période ont été atteints, avec une mise sur le marché de 151 logements sociaux pour les 96 prescrits du PLHI. Cet effort significatif a davantage porté sur les opérations de type acquisition/amélioration (144) que sur les constructions neuves (7).

5.2.7. L'habitat d'urgence

La commune de Saint Gratien, avec 20 588 habitants en 2007 est assujettie à réaliser 21 places d'hébergement d'urgence.

La commune a programmé la réalisation de 15 places CHU pour femmes en difficulté.

5.2.8. Les gens du voyage

En application de la loi du 5 juillet 2000 relative à l'accueil et à l'habitat des gens du voyage, un Schéma Départemental a été créé le 5 novembre 2004.

Ce schéma prévoit la réalisation de 60 places de caravanes sur le territoire de la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency. La CAVAM ayant la compétence d'aménagement et gestion des aires d'accueil des gens du voyage a mutualisé ses obligations sur les communes de Groslay et Montmagny qui contribueront à la réalisation de cet objectif global par la création de terrains familiaux et d'une aire d'accueil intercommunale **sur le site de la Butte Pinson.**

5.2.9 Les perspectives d'évolution

Il faut noter que la population de Saint Gratien, dont la tendance à la baisse a été effective jusqu'en 1999, a largement augmenté pour dépasser son poids de population de 1982.

C'est en effet, la politique communale menée depuis une quinzaine d'années notamment en matière de logement, qui a entraîné ce renouvellement démographique par des opérations d'ensemble dans le cadre de nombreuses ZAC et de zones de plans de masse (zones UPM).

De manière générale, le parc de logements avec ce nouveau potentiel a permis d'offrir un large panel immobilier, tant en taille qu'en terme de financement.

Quelques îlots urbains potentiellement mutables ont également été identifiés pour poursuivre la reconstruction de la ville sur elle-même, notamment en bordure de la RD14. Favoriser leur mutation constitue l'un des objectifs du présent PLU.

6. CARACTERISTIQUES SOCIO-ECONOMIQUES

6.1 La population active

Entre 2007 et 2012, à Saint Gratien, le **taux d'activité** (rapport entre le nombre d'actifs et la population totale en âge de travailler) a **stagné**, le nombre d'actifs passant de 10 322 à 10 151.

Cette **évolution corrobore le phénomène constaté avec notamment la baisse des tranches d'âge en âge de travailler (15-44 ans)**. Sur la même période, le taux d'activité de la CAVAM connaissait une stagnation ainsi que celui du département. **La population active de Saint Gratien évolue donc de la même façon que celle de ces deux territoires.**

Evolution du taux d'activité entre 2007 et 2012 (Source INSEE)

	2007			2012		
	Ensemble	Actifs	Taux d'activité	Ensemble	Actifs	Taux d'activité
Saint Gratien	13 928	10 322	74,1 %	13 712	10 151	74,0 %
CAVAM	71 924	54 074	75,2%	79 046	59 586	75,4%
Val-d'Oise	748 155	580 099	74,0%	789 809	588 884	74,6%

6.2 Le taux d'emploi et la situation des emplois

En 2012, 8 956 actifs ayant un emploi ont été recensés, sur les 10 151 actifs que comprend la commune.

Le taux d'emploi (rapport entre les actifs ayant un emploi et les actifs) a **connu une baisse de -1,5 points** entre 2007 et 2012, passant de 66,8% à 65,3%.

Cette tendance se retrouve sur la CAVAM et le département, avec des baisses du taux d'emploi entre 2007 et 2012 de -0,9% et -0,7%.

Evolution du taux d'emploi et du taux de chômage entre 2007 et 2012 (Source INSEE)

	Taux d'emploi		Variation	Taux de chômage		Variation
	2007	2012		2007	2012	
Saint Gratien	66,8 %	65,3 %	-1,5 %	9,9 %	11,8 %	+1,9 %
CAVAM	68,0 %	67,1 %	-0,9 %	9,6 %	11,0 %	+1,4 %
Val-d'Oise	65,7 %	65,0 %	-0,7 %	11,2 %	12,9 %	+1,7 %

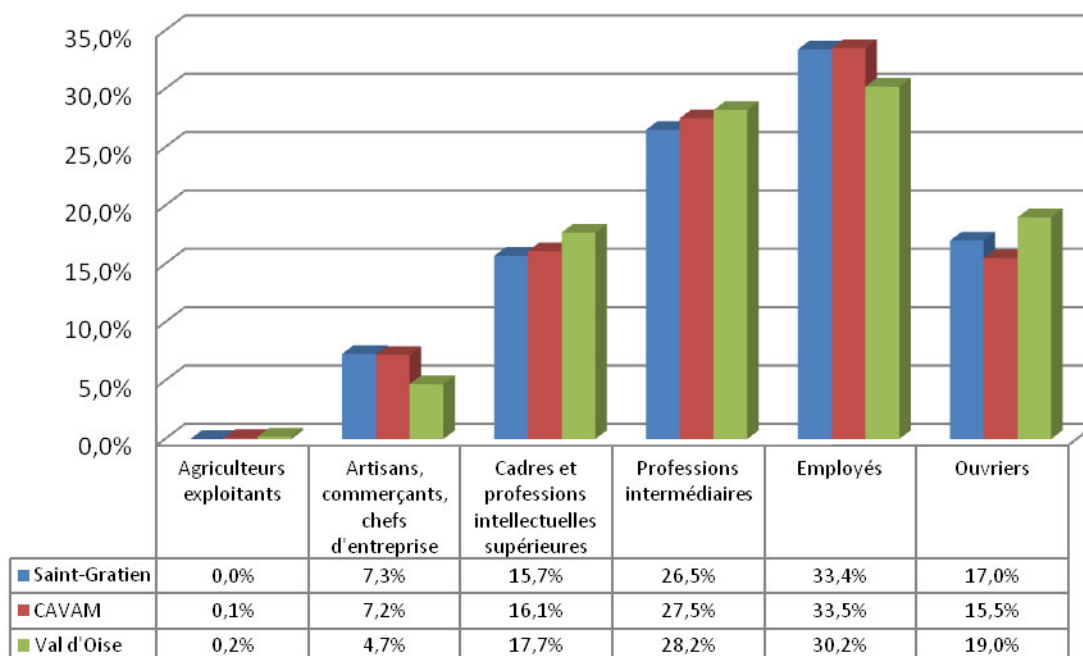
Dans la même logique, **le taux de chômage de Saint Gratien a augmenté** entre 2007 et 2012 expliquant la baisse du taux d'emploi. Il en est de même pour la CAVAM et le Val-d'Oise. Il est ainsi passé de 9,9% à 11,8%, connaissant une hausse de +1,9% tandis que ceux de la CAVAM et du Val-d'Oise connaissaient une hausse de +1,4% et +1,7%, atteignant respectivement 11,0% et 12,9%.

A titre de comparaison, le taux de chômage francilien était de 10,6% en 2012.

La catégorie d'âge la plus touchée par le chômage à Saint Gratien en 2012, était celle des 15-24 ans avec un taux de 26%.

L'analyse des emplois recensés sur le territoire de la commune, c'est-à-dire « les emplois au lieu de travail », montre **une bonne représentation de la classe des professions intermédiaires et des employés.**

Emplois par catégorie socio-professionnelle en 2012 au lieu de travail (Source INSEE)



Il est à noter en revanche la faible proportion de la classe ouvrière et sans surprise l'absence totale d'agriculteurs. Enfin, la proportion de cadres et de professions intermédiaires, légèrement inférieure à celle du département, est comparable à celle de la CAVAM.

6.3. Statut de la population active

Environ 82% des personnes de plus de 15 ans résidant à Saint Gratien sont diplômées, dont 17,1% au niveau baccalauréat, 14,4% au niveau bac +2 et 16,6% à des niveaux supérieurs.

En 2012, la part de salariés représente 91,1% pour 8,9% de non-salariés. La proportion de non-salariés est inférieure à celle de la CAVAM (11,7%) et comparable à celle du département (8,6%). Environ 80% de la population active bénéficie d'un CDI ou sont titulaires de la fonction publique et 7% possèdent un CDD.

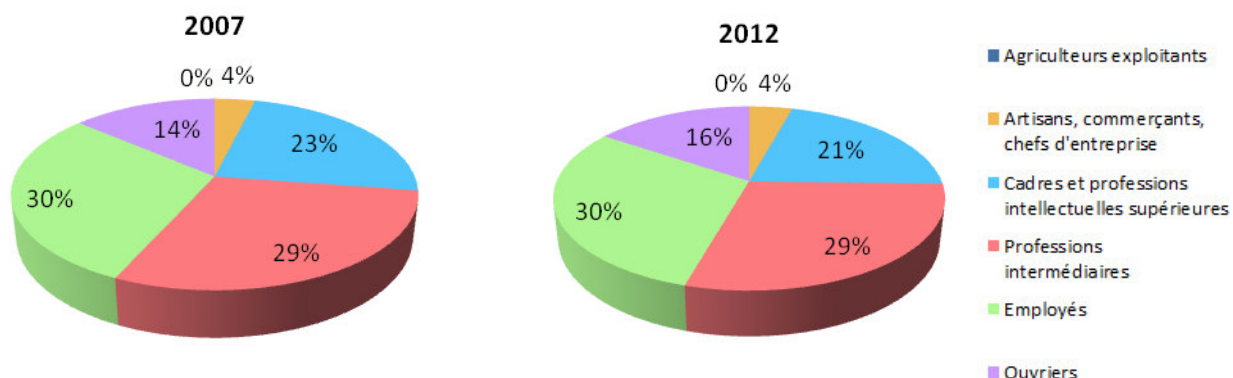
6.4. Catégories socio-professionnelles de la population active

Entre 2007 et 2012, une diminution **des cadres et professions intellectuelles supérieures, et une augmentation des ouvriers sont constatées.**

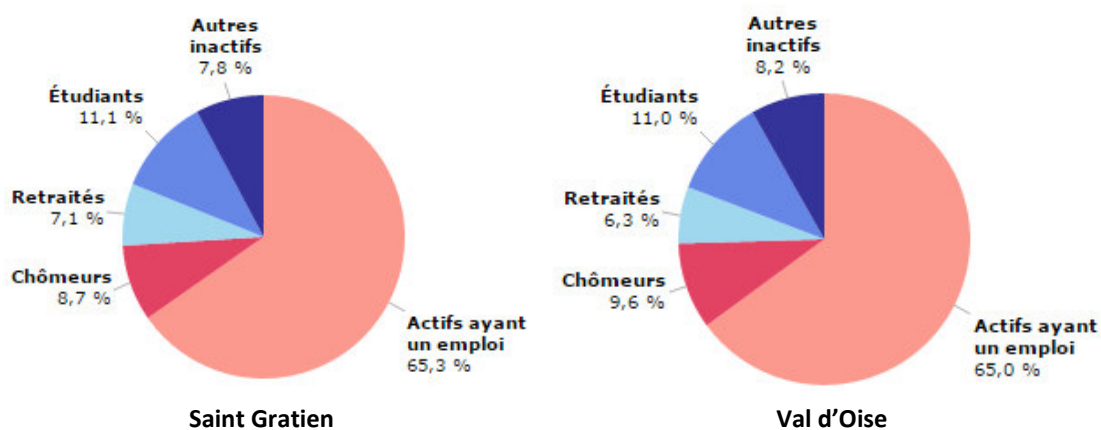
Les catégories des artisans-commerçants, des professions intermédiaires, des employés et des agriculteurs ne connaissent quant à elles aucune évolution.

Les cadres et les employés apparaissent bien représentés, dans des proportions similaires à celles du département.

Evolution de la population selon la catégorie socioprofessionnelle entre 2007 et 2012 (Source INSEE)



Population par type d'activité en 2012 (Source INSEE)



Le graphique suivant montre la **forte représentation de retraités** dans la population de Saint Gratien. En revanche, il est à remarquer une faible représentation des chômeurs et autres inactifs par rapport au département.

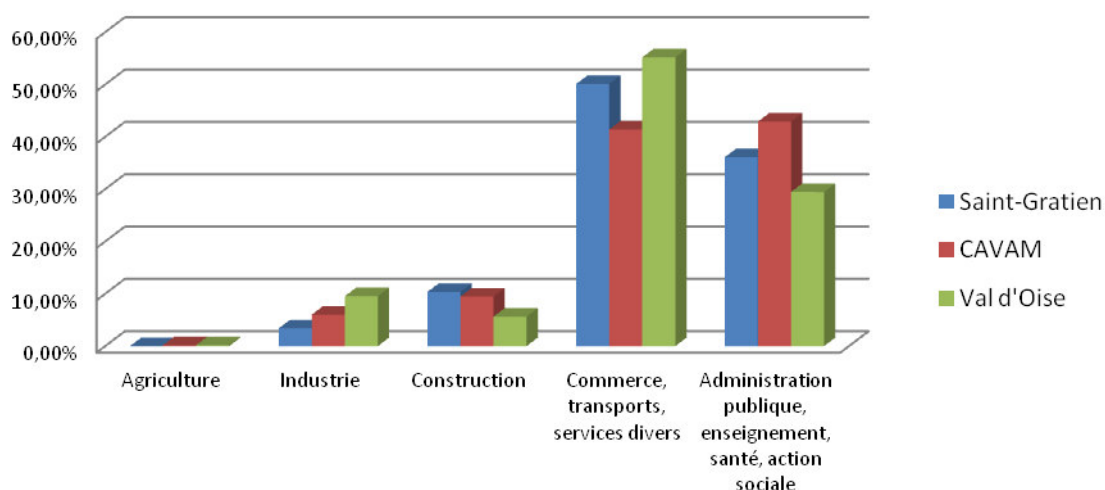
Saint Gratien se révèle donc être un territoire attractif pour les classes moyennes et les personnes âgées.

6.5 Les secteurs d'activités de la population active

Le tableau suivant montre la **prépondérance de l'activité de commerce, de transports et de services à Saint Gratien** qui regroupe 50,1% des postes salariés en 2012.

Le secteur de l'activité tertiaire publique se révèle être le deuxième pourvoyeur d'emploi avec 36,1% des postes salariés. L'activité de construction est aussi bien représentée, avec un taux de 10,4% des postes salariés. L'industrie et l'agriculture sont en revanche des secteurs marginaux du territoire communal.

Postes salariés par secteur d'activité en 2012 (source INSEE)



6.6 La mobilité domicile-travail

L'indicateur de **concentration d'emploi** (nombre d'emplois dans la zone pour 100 actifs ayant un emploi résidant dans la zone) a connu **une forte hausse** entre 2007 et 2012, passant de 37,7 à 41,0. Saint Gratien concentre en 2012, plus de 3 700 emplois alors que leur nombre était de 3 500 en 2007.

La commune a donc suivi la même tendance que la CAVAM, tandis que la région voyait son indice de concentration d'emploi baisser de 1,3 point, passant de 83,7 à 82,4. Cela démontre une certaine capacité de la ville à créer des emplois sur son territoire.

Néanmoins, l'indicateur de concentration d'emploi reste 2 fois inférieur à celui du département, ce qui révèle **une insuffisance de l'emploi local**.

Evolution du taux de concentration d'emploi entre 2007 et 2012 (Source INSEE)

	Emplois dans la zone		Indicateur de concentration d'emploi	
	2007	2012	2007	2012
Saint Gratien	3 531	3 719	37,7	41,0
CAVAM	21 013	25 677	42,7	47,9
Val-d'Oise	433 123	426 484	83,7	82,4

L'insuffisance de l'emploi et la disparité entre l'emploi offert et les catégories socio-professionnelles des actifs de Saint Gratien se confirment à la vue des données qui portent sur la mobilité et les déplacements domicile-travail.

Les actifs gratiennois travaillent loin de leur domicile. En effet, la part des actifs travaillant au sein de la région francilienne en 2012 est de 61,2%. Même si ce chiffre a diminué depuis 2007, il reste très important, notamment en comparaison avec la CAVAM et le département, qui ont une part de 58,5% et 49,5%. Ainsi **Saint Gratien est le territoire qui connaît la plus forte mobilité.**

Lieu de travail des actifs ayant un emploi qui résident dans la zone (source INSEE)

	2007			2012		
	Commune	Département	Région	Commune	Département	Région
Saint Gratien	12,4 %	24,1 %	62,7 %	13,9 %	24,0 %	61,2 %
CAVAM	13,3 %	28,3 %	57,4 %	14,1 %	26,3 %	58,5 %
Val-d'Oise	17,7 %	31,9 %	48,7 %	17,5 %	31,2 %	49,5 %

Ce constat est l'expression du tropisme qu'exercent les grands pôles d'activité alentours tels que Cergy-Pontoise, Saint-Denis, la Défense, Roissy et Paris et la disparité entre l'emploi offert et les catégories socio-professionnelles des actifs de Saint Gratien.

Le taux d'équipement en automobile des ménages est révélatrice de la mobilité à Saint Gratien.

Equipement automobile des ménages entre 2007 et 2012 (source INSEE)

	Saint Gratien		CAVAM		Val-d'Oise	
	2007	2012	2007	2012	2007	2012
1 voiture	56,8%	52,7%	53,2%	51,9%	50,3%	49,8%
2 voitures ou plus	21,8%	22,3%	28,8%	27,7%	30,7%	30,9%

7. L'ACTIVITE ECONOMIQUE ET COMMERCIALE

7.1 L'activité commerciale

Dans les années 1980, un important déficit commercial était constaté à Saint Gratien. Il était principalement concentré au Forum espace commerçant des années 1970 sur dalle, représentant à l'époque le cœur commerçant du territoire qui se dévitalisait au fil du temps, et par les petits centres commerciaux de proximité des Raguenets, Marais et Hemonnot.

L'activité commerciale au centre s'est considérablement améliorée depuis, et présente aujourd'hui un panel de commerces, services et activités nécessaires au confort des Gratiennois.

Cette redynamisation commerciale s'est réalisée **par le biais des deux ZAC Cœur de Ville**, dont la programmation commerciale a privilégié le **renforcement du cœur de ville autour du Forum** et la création d'une armature commerciale organisée jusqu'au pôle gare.

Cette rénovation tant urbaine que commerciale participe largement aujourd'hui à la redynamisation commerciale du quartier et à sa chalandise. La recomposition des espaces publics et la mise en service de nouveaux équipements publics contribuent à l'amélioration du cadre de vie et des services apportés à la population.

Les opérations de rénovation urbaine qui ont renforcé l'armature commerciale de la ville sont les suivantes :

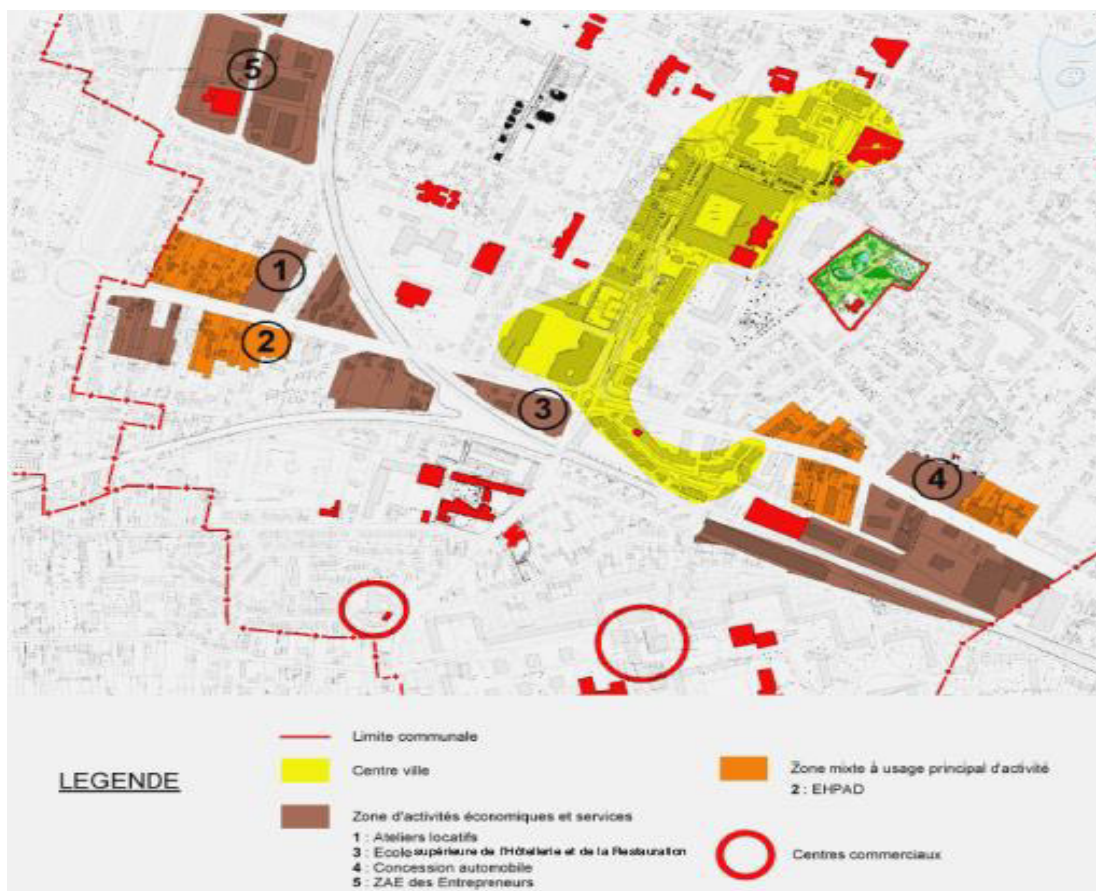
- la **ZAC de la Gare a amorcé cette redynamisation** du commerce à Saint Gratien avec la création d'environ 40 commerces sous arcade et d'un hôtel de 50 chambres
- **l'angle Berthie Albrecht / boulevard Pasteur** à la porte d'entrée du centre-ville a comporté un programme de 4 260 m² de commerces et d'un hôtel de 99 chambres.
- La **ZAC « Cœur de Ville 1 »** en vis-à-vis du Forum est venue conforter le centre commerçant d'une nouvelle armature commerciale d'environ 4 000 m² de commerces.
- La **ZAC « Cœur de Ville 2 »** avec environ 1 000 m² de commerces supplémentaires organisé autour d'une nouvelle place urbaine renforce le linéaire commercial de la rue Berthie Albrecht, **fil conducteur de chalandise jusqu'au quartier de la gare.**

Le centre commerçant de Saint Gratien s'est ainsi recentré sur les deux opérations « Cœur de ville » qui sont venues compléter et revitaliser le Forum.

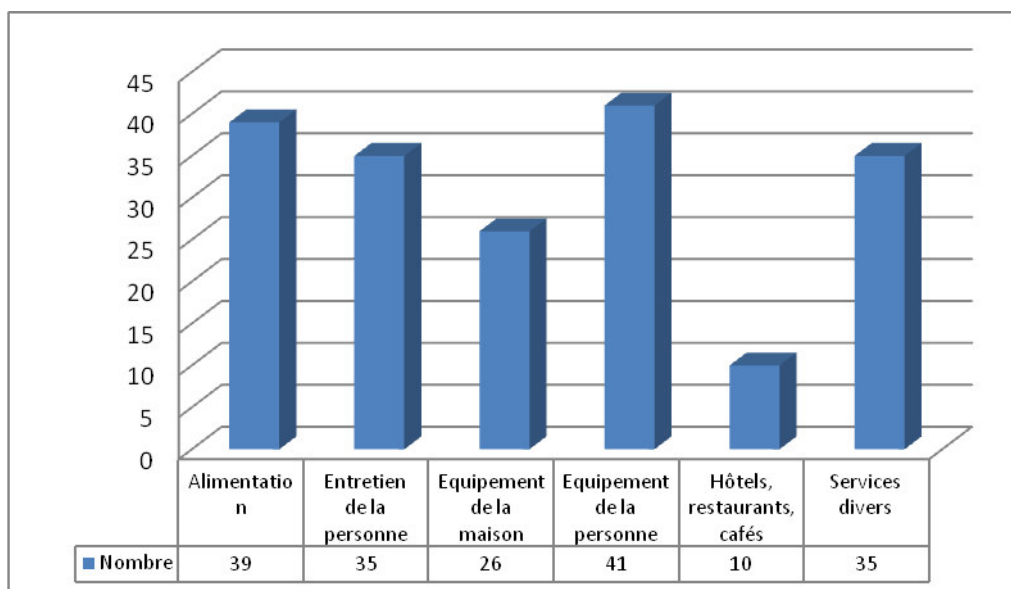
Ce secteur commerçant s'étend aujourd'hui du marché municipal à la rue du Général Leclerc, en pieds d'immeubles de la résidence des Cyclades et le long de la rue Berthie Albrecht jusqu'à la gare avec les pieds d'immeubles de la résidence des Cygnes.

La ville n'accueille pas de grandes surfaces commerciales et la zone de chalandise pour le commerce de la grande distribution s'étend donc aux communes voisines. Le **commerce de moyenne distribution est tout de même représenté sur le secteur commercial dit des « Halles de Saint Gratien »** et offre un rayonnement important. Il existe également quelques commerces répartis de manière diffuse le long de la RD 14 et l'on dénombre **quelques regroupements de commerces de proximité au cœur des quartiers des Raguenets et de la Terre aux Clercs**

La répartition des commerces à Saint Gratien



Typologie des commerces de Saint Gratien



Quelques 186 commerces et un marché couvert (source : Ville de Saint Gratien) sont aujourd'hui recensés à Saint Gratien. Les secteurs les plus représentés sont ceux de l'équipement de la personne, de l'alimentation, de l'entretien de la personne et des services divers. Viennent ensuite les commerces liés à l'équipement de la maison et ceux de l'hôtellerie-restauration.

Le renforcement de l'armature commerciale de Saint Gratien s'est également illustré avec la **requalification de l'espace public du centre commercial des Raguenets**.

L'objectif était de revitaliser le développement économique et l'emploi dans le quartier.

Les actions mises en œuvre ont conduit à :

- Mettre en place un nouveau péristyle couvert le long des commerces
- Revaloriser les bandeaux de signalétique commerciale
- Mettre en lumière la place du centre commercial
- Sécuriser la place pour réserver les usages piétons

7.2 L'activité économique

Le nombre d'établissements comptabilisés à Saint Gratien selon l'INSEE était, au 31 décembre 2013, de 1 426 dont :

- 0,4% dans le domaine de l'agriculture
- 3,2% dans le domaine de l'industrie
- 10,6% dans le domaine de la construction
- 71,7% dans le domaine du commerce, des transports et des services divers
- 14,1% dans le domaine de l'administration publique, l'enseignement, la santé et l'action sociale

Le secteur le plus représenté parmi ces 1 426 établissements est donc, sans surprise le secteur des services.

La répartition des établissements actifs de Saint Gratien au 31 décembre 2013 laissait apparaître que :

- la majorité d'entre eux n'employaient aucun salarié, soit 70,9%
- 24,4% employaient de 1 à 9 salariés
- 2,9% employaient de 10 à 19
- 1,0% employaient de 20 à 49 salariés
- 0,8% employaient 50 salariés ou plus

La commune de Saint Gratien est donc composée globalement de micro-entreprises et petits établissements.

Etablissements actifs par secteur d'activité au 31 décembre 2013

	Nombre	Part	0 salarié	1 à 9 salariés	10 à 19 salariés	20 à 49 salariés	50 salariés ou plus
Agriculture, sylviculture et pêche	6	0,4%	6	0	0	0	0
Industrie	45	3,2%	24	15	6	0	0
Construction	151	10,6%	97	44	5	3	2
Commerce, transports et services divers	1 023	71,7%	734	261	17	4	7
Administration publique, enseignement, santé, action sociale	201	14,1%	150	28	13	7	3
Total	1 426	100,0%	1 011	348	41	14	12

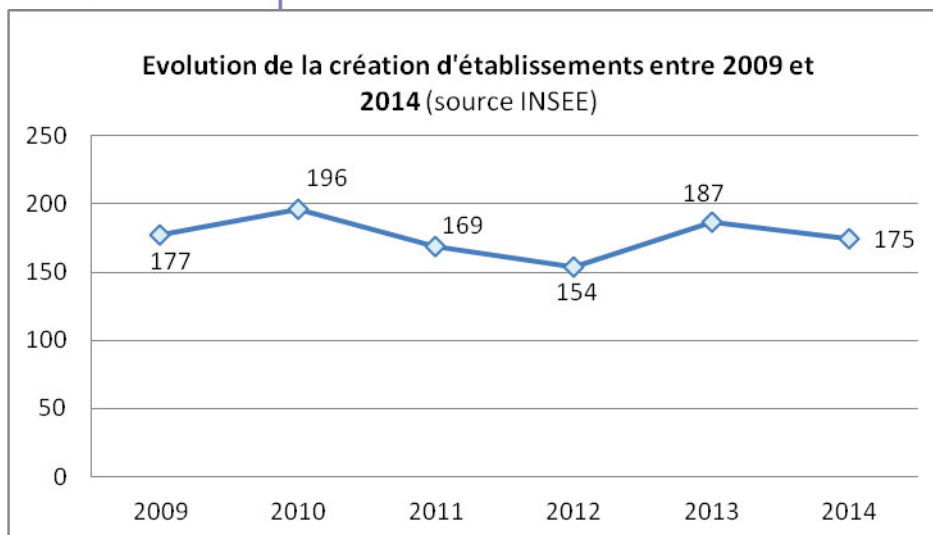
Afin de faciliter l'installation de petites entreprises, la Ville a d'ailleurs mis en place avec la CAVAM et la CCI, **un ensemble de 15 locaux indépendants** qui offre des conditions favorables pour développer leur activité.

Alors que Saint Gratien connaissait un recul du taux de création d'établissement entre 2010 et 2012 de l'ordre de -20%, le territoire communal connaît un regain économique entre 2012 et 2013, avec une hausse de 21%.

Entre 2013 et 2014, ce taux est de nouveau à la baisse avec -6% contrairement à la CAVAM et au département qui connaissent des hausses de respectivement 21% et 4%.

Le tissu économique de Saint Gratien, essentiellement tertiaire s'est renouvelé puisqu'au 1^{er} janvier 2014, environ 67% des entreprises ont été créées, il y a moins de 10 ans.

Âge des entreprises au 1^{er} janvier 2014



Les entreprises à Saint Gratien sont localisées pour l'essentiel dans trois secteurs d'activités économiques principaux : l'axe de la RD 14, le centre-ville avec le secteur de la gare et la zone d'activités économiques (ZAE) du quartier des Entrepreneurs.

Le centre-ville, riche en activités de commerces et services, a fait l'objet d'un réaménagement. L'implantation de nouveaux commerces et la requalification de l'avenue Berthie Albrecht et des allées du Forum participent à cette volonté de dynamisme commercial.

L'axe de la Route Départementale 14 est depuis de nombreuses années une zone d'implantation d'activités.

L'évolution démographique et économique de la commune a sensiblement changé la nature de ces activités qui sont à présent essentiellement commerciales ou tertiaires.

Il convient de favoriser l'implantation d'activités nouvelles non nuisantes, créatrices d'emplois, s'intégrant dans le tissu résidentiel existant, ceci en bénéficiant de la dynamique consécutive à l'ouverture du BIP.

La zone d'activités ZAE est, quant à elle, à conforter dans sa vocation.

8. EQUIPEMENTS PUBLICS

8.1 Les équipements de la petite enfance et des personnes âgées

La ville dispose de nombreux équipements, dont une partie a été complétée ces dernières années : construction de la crèche « le Petit Prince », réalisation récente du mini-club et de la crèche « les Souris Vertes » ainsi que le relais d'assistantes maternelles récemment créé au Forum.

8.1.1. La petite enfance

Sont proposés :

- Deux crèches collectives municipales :
 - la crèche « les Souris Vertes », située avenue Catinat, d'une capacité de 34 places.
 - la crèche « les Coccinelles », située rue d'Argenteuil, d'une capacité de 40 places.
- Un mini club « Petits Soleils » situé rue Pierre Curie, d'une capacité de 24 places recevant les enfants âgés de 2 ans et demi à 3 ans.
- Une halte-garderie communale « la Ronde des enfants », Square Georgette Agutte
- Une halte-garderie « l'île aux Jouets », rue d'Argenteuil.
- Une crèche familiale : « le Petit Prince », située dans le quartier de la Gare.
- Le relais assistantes maternelles réalisé récemment au Forum.

Depuis les quinze dernières années, la ville a mené une politique active pour couvrir les demandes liées à la petite enfance. Aujourd'hui, 43% des demandes de garde sont satisfaites dans les crèches collectives et familiales)

Par ailleurs, un nouvel équipement est en cours de livraison. Il s'agit d'une crèche collective d'une capacité d'accueil de 40 enfants de 3 mois à 3ans. Situé à proximité de la gare, entre la rue Jean-Jacques Rousseau et la rue d'Argenteuil, ce bâtiment neuf répondra à des normes environnementales élevées, notamment en matière d'économies d'énergie (BBC, ventilation double flux).

Enfin l'ancienne crèche Sylvette Giraudon sera remplacée par une nouvelle halte garderie de 20 places.

En direction de l'enfance sont aujourd'hui proposés :

- Une ludothèque
- Deux centres de loisirs maternels
- Un centre de loisirs primaires
- 32 aires de jeux pour les enfants de 3 à 14 ans
- Le Club d'enfants (6-14 ans)

8.1.2. Les personnes âgées

Sont proposées :

- La MAPAD des Magnolias située dans le quartier des Raguenets
- La RPA La Fontaine située aux abords de la rue du Général Leclerc

Ces deux établissements ont chacun une capacité d'accueil de 80 places.

Le CCAS assure le portage de repas et d'aide à domicile des personnes âgées.

L'offre en la matière a été complétée par le futur l'EHPAD de 81 lits en cours de finition le long du boulevard Pasteur.

8.2 Les équipements scolaires

Les équipements scolaires sont répartis sur l'ensemble de la commune et la ville dispose du patrimoine suivant :

- **7 écoles maternelles** (*J. Ferry, P. Kergomard, J. Sarrailh, J. Zay, R. Logeais, E. Herriot, J. Moulin.*)
- **7 écoles primaires** (*G. Dagneaux, J. Jaurès, J. Sarrailh, J. Zay, R. Logeais, E. Herriot, J. Moulin*)

Leurs capacités ont pu absorber le renforcement récent des effectifs dû au renouvellement démographique comme le montrent les données du tableau ci-dessous.

La ville de Saint Gratien a ainsi connu entre 2011 et 2016 une baisse de l'ordre de -3 % pour les effectifs maternels et une hausse de + 3 % pour les effectifs élémentaires.

Evolution des effectifs de maternelles à Saint Gratien

Ecoles maternelles	Années scolaires					Evolution 2011-2016
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	
J. Ferry	150	153	163	175	171	+ 14 %
P. Kergomard	170	173	157	155	149	- 12 %
J. Sarrailh	151	135	142	139	125	- 17 %
J. Zay	72	129	91	88	71	- 1 %
R. Logeais	132	136	119	120	123	- 7 %
E. Herriot	95	97	97	97	95	0 %
J. Moulin	93	93	106	106	107	+ 15 %
Total	863	916	875	880	841	- 3 %

Evolution des effectifs d'élémentaires à Saint Gratien

Ecoles élémentaires	Années scolaires					Evolution 2011-2016
	2011-2012	2012-2013	2013-2014	2014-2015	2015-2016	
G. Dagneaux	254	237	230	232	244	- 4 %
J. Jaurès	262	248	240	240	251	- 4 %
J. Sarrailh	226	233	232	235	239	+ 6 %
J. Zay	123	129	109	109	115	- 6 %
R. Logeais	171	188	197	190	188	+ 10 %
E. Herriot	105	98	128	123	142	+ 35 %
J. Moulin	157	150	154	142	151	- 4%
Total	1 298	1 283	1 290	1 271	1 330	+ 3%

L'offre en matière de formation est complétée par des établissements d'enseignements secondaires :

- **2 collèges** d'enseignement général publics.
- 1 lycée général et 1 lycée d'enseignement professionnel.

De manière générale, les équipements scolaires sont par leur nombre et leur **capacité d'accueil suffisants pour pourvoir et répondre aux besoins communaux actuels**. L'arrivée de population des dernières années a été possible, car les équipements scolaires avaient été largement dimensionnés pour une population de près de 21 000 habitants.

L'offre de formation sera bientôt complétée par la construction de l'Ecole des Métiers de l'Hôtellerie et de la Restauration, située à l'angle du boulevard Pasteur et de la rue d'Argenteuil. Elle ouvrira en 2013 et accueillera 800 élèves dont 400 simultanément. Cette école hôtelière sera le plus important centre de formation de la région avec 3 restaurants d'application. D'une superficie de 6 000 m², le bâtiment sera construit en centre-ville sur un terrain de 10 000 m² proche de la gare RER et dans une démarche HQE.

8.3 Les équipements sportifs

Une vingtaine d'infrastructures sportives peuvent être recensées à Saint Gratien. Parmi les plus importantes :

- Le Parc des Sports du SIVOM – Michel Hidalgo, d'une capacité de 3000 places
- Le City stade des Raguenets
- Le stade Auguste Delaune
- Le stade Robert Lemoine
- La salle de tennis de table des Cressonnières
- Le gymnase du Forum
- Le gymnase Jean Zay
- Le gymnase du Picolo
- Le nouveau Dojo Guy Dupuis
- La Salle d'Armes
- Le pôle tennis des Cressonnières

Des parcs et espaces verts de proximité contribuent aussi à la pratique de certains sports ainsi qu'à la détente.

Saint Gratien comptabilise aujourd'hui quelques 30 associations ou clubs sportifs et près de 27% de la population est membre d'une association sportive communale ou intercommunale.

La ville a récemment conforté son offre sur le secteur des Cressonnières, avec la construction du Dojo Guy Dupuis inauguré le 24 mai 2011. Le nouveau pôle d'arts martiaux accueillera les scolaires (primaires, lycéens), les associations et clubs sportifs. Conçu comme une grande maison de style japonais et dans une démarche respectueuse de l'environnement, il permettra la pratique de divers arts martiaux (kung fu, laido, judo, taekwondo...).

La ville s'inscrit avec ces divers travaux dans une réelle promotion du sport sur son territoire.

8.4 Les équipements culturels

Les équipements culturels proposés sont :

- Le centre culturel du Forum
- Le centre culturel Camille Claudel
- Le centre culturel du Parc
- L'Espace Jacques Villeglé (lieu dédié à l'art contemporain)
- Le Théâtre Jean Marais
- Le Château Catinat
- La salle Georges Brassens
- La Médiathèque Théodore Monod dans le Forum
- La Bibliothèque de Motordu dans le quartier des Raguenets
- Trois salles de cinéma : Les Toiles

8.5 Les équipements de détente et de promenade

Saint Gratien totalise aujourd'hui près de 34 hectares d'espaces verts. Ces lieux de promenade sont :

- La ballade suspendue (3,5 hectares).
- Le Parc urbain (10 000 m²)
- Le parc Barrachin
- Le jardin du Petit Lac.
- Le jardin Léon Fontaine
- Le square Terre aux Clercs.
- L'espace vert rue Hémonnot (1100m²).

Deux lacs naturels (Petit Lac du Nord, Bassin de l'Ouest) et un bassin artificiel (Parc urbain) complètent l'offre en la matière.

Les objectifs communaux de ces dernières années en matière d'espaces verts concourent d'une part à pérenniser les espaces verts et de détente et d'autre part à en favoriser les accès et l'attractivité à tout âge.

Par ailleurs, la mise en valeur de nombreuses voies plantées, les opérations de végétalisation de la RD 14 et de création du parc urbain ainsi que les nombreux espaces paysagers privés contribuent à l'image verdoyante que la commune a toujours su présenter.

La ville poursuit sa politique pour améliorer le cadre de vie de ses habitants avec la réalisation de nouveaux bâtiments qui vont notamment intégrer une démarche environnementale plus ou moins avancée.

La réalisation d'une crèche de type BBC, d'un dojo, du pôle tennis (2011), de l'EHPAD et de l'institut de Formation en Alternance en hôtellerie/restauration concourt à cette politique de Développement Durable. A cela s'ajoutent des réhabilitations extérieures de certains bâtiments tels que les groupes scolaires Raymond Logeais et Edouard Herriot.

Cartographie des équipements de Saint Gratien



B. ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1. DONNEES NATURELLES

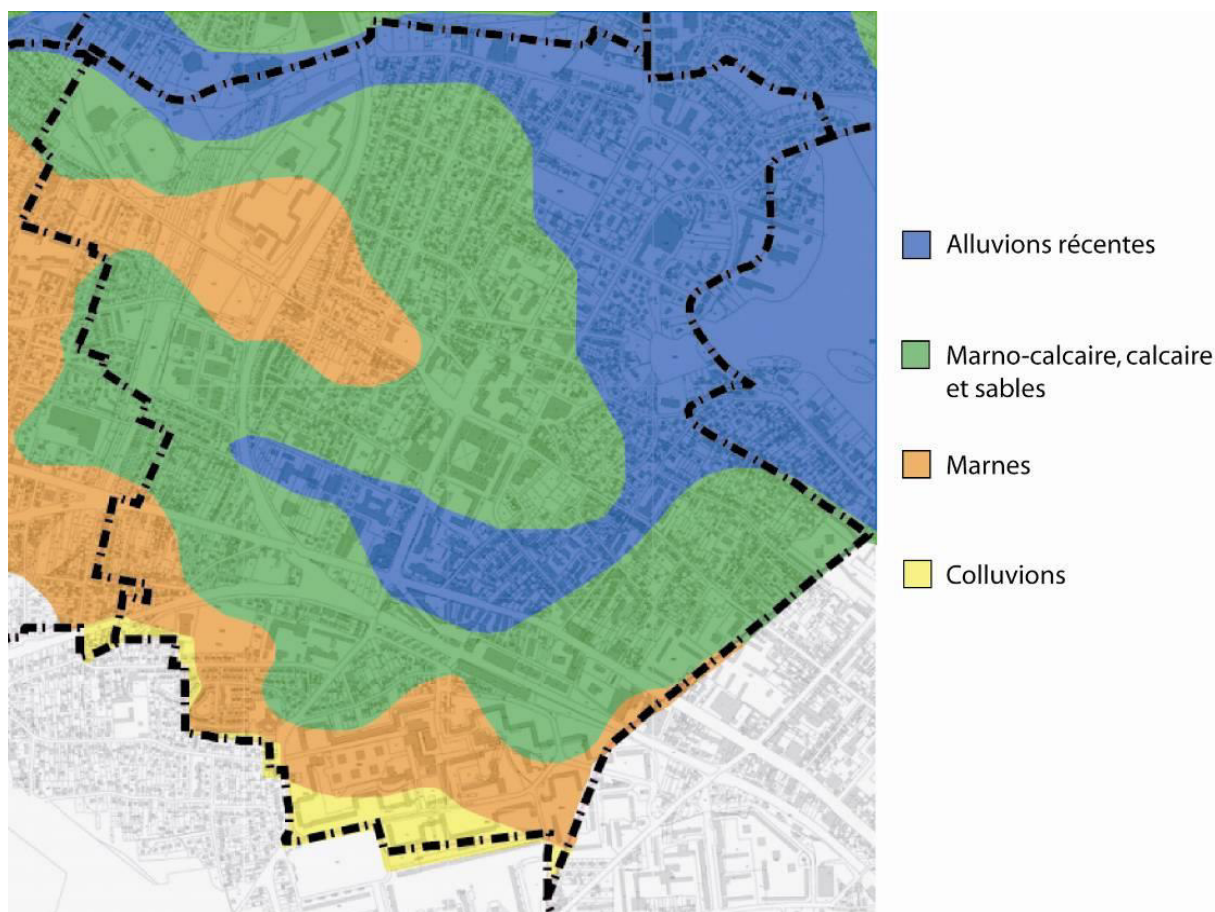
1.1 La topographie

L'extrémité Sud-Ouest de Saint Gratien montre une très légère déclivité et atteint la cote NGF 60 mètres. Les contours Est et Nord-Est se situent à la cote NGF 40 mètres et les deux voies ferrées de Sannois et de Saint-Ouen, quant à elles, traversent la commune à la cote NGF d'environ 50 mètres. Entre ces pentes se situent les lignes de thalweg dirigées vers le lac d'Enghien où se distinguent deux unités au plan morphologique :

- au Nord- Est, une zone basse au confluent de 4 ruisseaux anciens s'écoulant vers le lac d'Enghien (comprise entre les cotes NGF 42 à 45 mètres).
- au Sud, une zone dominant légèrement la précédente comprise entre les cotes 45 et 55 mètres NGF.

1.2 La géologie

La carte ci-dessous indique clairement que les terrains de la commune de Saint Gratien sont essentiellement représentés par des formations laguno- lacustres.



Source : DDT du Val-d'Oise – Atlas cartographique du Val-d'Oise

Dans les grandes lignes, le sol devrait être constitué (de la couche la plus récente à la plus ancienne) :

- de remblais d'aménagements superficiels et/ ou de terre végétale.
- de limons plus ou moins sableux jusqu'à une profondeur de 1 à 2 mètres.
- de marne jaune avec rognons calcaires et gypseux jusqu'à 6 à 8 mètres de profondeur. Cette marne correspond à la base de l'horizon des masses et marnes de gypses aux marnes à pholadomyes et à la quatrième masse de gypse. Il présente généralement des caractéristiques mécaniques satisfaisantes pour des fondations de bâtiments d'habitation (taux de travail admissible de l'ordre de 3 bars).
- de sables marneux ou marne sableuse de couleur gris-bleu-vert jusqu'à au moins 10 mètres de profondeur. Ce sable correspond à la formation des sables de Monceau.

Le sol est relativement homogène sur l'ensemble de la commune.

La zone basse (proche du lac d'Enghien) qui correspond au plancher de la cuvette de celui-ci, est constituée d'un marno-calcaire recouvert de tourbes. Le secteur Sud, surélevé, repose sur des formations marneuses résultant de la ségrégation des marnes et masse de gypse ludien. Le gypse soluble a disparu, les marnes intercalcaires se sont alors disloquées et un produit de substitution est alors apparu.

1.3 L'hydrographie

La zone basse est aussi un axe de drainage important d'une nappe d'eau provenant de l'écoulement de l'aquifère suspendu des buttes environnantes de Montmorency et de Corneilles. Les eaux, diffuses dans les 5 premiers mètres des formations superficielles, s'écoulent lentement sous la forme d'une nappe de versant d'abord, puis s'accumulent au sommet du marno-calcaire de Saint-Ouen où elles circulent plus rapidement dans des cheneaux de dissolution.

Cette eau s'infiltré aussi en grande partie et donne naissance à un second aquifère au sein des sables de Beauchamp dont la partie argileuse fait office d'étanchéité.

Au sein de Saint Gratien (Bassin du grand Grill), ces deux nappes communiquent et se confondent, donnant naissance à un marais. Drainé, aménagé, ce marais est devenu les lacs d'Enghien (Grand lac, Lac Nord et Lac Ouest).

Mais le sous-sol reste gorgé d'eau. La nappe bat aux alentours de 37 à 39 mètres NGF selon les points mais peut remonter en saison humide jusqu'auprès de la surface de 0,6 à 0,8 mètre de profondeur seulement, dans le secteur du Lac Ouest et du lac Nord par exemple.

Les ruisseaux qui convergent vers les lacs constituent des drains privilégiés, les exutoires naturels de la nappe.

En ce qui concerne le gisement hydrothermal dont les lieux de captages se situent sur la commune d'Enghien, il est à noter que le territoire de Saint Gratien est couvert en partie par les zones de risques hydrogéologiques pour le captage des eaux thermales.

Une partie du territoire communal est située dans le bassin d'alimentation du gisement hydrominéral du lac d'Enghien les Bains. Le banc calcaire, situé à environ 9 mètres de profondeur, supporte des tourbes et alluvions constituant la cuvette du lac. Les tourbes renferment le système bactérien qui génère des eaux sulfureuses administrées dans les thermes d'Enghien. Il s'agit d'un milieu fragile sensible aussi bien aux pollutions qu'aux variations du régime hydrogéologique.

Toute atteinte aux tourbes et au réseau hydrogéologique alimentant les secteurs du lac d'Enghien serait directement préjudiciable à la qualité voire à l'existence même des eaux minérales ; il y a donc lieu d'entourer de précautions les réalisations de constructions ou d'infrastructures dans ce secteur.

1.4 La Géotechnique

La zone basse présente des contraintes en matière d'urbanisation. Les tourbes sont des matériaux très faiblement porteurs et qui de surcroît, ont la propriété de tasser très fortement et très longtemps sous une charge relativement faible (portance d'environ 800 g/cm²). De plus, ces tourbes sont gorgées d'eau ce qui est aussi un obstacle aux terrassements profonds.

Des précautions particulières doivent être prises dans cette zone, soit pour des travaux neufs, soit pour des modifications aux constructions existantes. Il faut noter que beaucoup de maisons voisines des petits lacs sont fondées sur pilotis.

Si un pompage, même limité est exécuté, à titre privé ou public, il risque d'exonder les têtes de pilotis qui alors pourrissent très rapidement mettant en péril les constructions qu'ils supportent.

D'autre part, la réalisation de sous-sol ou d'ouvrages en sous-sol reste très délicate, comme l'ont montrées plusieurs expériences et doivent être précédées d'études hydrogéologiques précises.

1.5 Les zones humides

L'article 2 de la loi du 3 janvier 1992 (la « Loi sur l'Eau »), définit les zones humides comme des « *terrains habituellement inondés ou gorgés d'eau, de façon permanente ou temporaire* » ; il affirme la nécessité de préserver et de protéger ces écosystèmes aquatiques qui assurent des fonctions de réserves biologiques, animales, et végétales.

Pour faciliter la préservation des zones humides et leur intégration dans les politiques de l'eau, de la biodiversité et de l'aménagement du territoire à l'échelle de l'Île-de-France, la DIREN a lancé en 2009 une étude visant à consolider la connaissance des secteurs potentiellement humides de la région selon les deux familles de critères mises en avant par l'arrêté du 24 juin 2008 modifié - critères relatifs au sol et critères relatifs à la végétation.

Cette étude a abouti à une cartographie de synthèse qui partitionne la région en cinq classes selon la probabilité de présence d'une zone humide et le caractère de la délimitation qui conduit à cette analyse. Elle s'appuie sur :

- Un bilan des études et une compilation des données pré-existantes ;
- L'exploitation d'images satellites pour enrichir les informations sur le critère sol.

Le tableau ci-après donne la surface des enveloppes d'alerte une fois les données hiérarchisées et agrégées ; il présente également une description succincte des différentes classes.

Classe	Type d'information	Surface (km ²)	% de l'Île-de-France
Classe 1	Zones humides de façon certaine et dont la délimitation a été réalisée par des diagnostics de terrain selon les critères et la méthodologie décrits dans l'arrêté du 24 juin 2008 modifié	1	0,01 %
Classe 2	Zones dont le caractère humide ne présente pas de doute mais dont la méthode de délimitation diffère de celle de l'arrêté : - zones identifiées selon les critères de l'arrêté mais dont les limites n'ont pas été calées par des diagnostics de terrain (photo-interprétation) - zones identifiées par des diagnostics terrain mais à l'aide de critères ou d'une méthodologie qui diffère de celle de l'arrêté	227	1,9 %
Classe 3	Zones pour lesquelles les informations existantes laissent présager une forte probabilité de présence d'une zone humide, qui reste à vérifier et dont les limites sont à préciser.	2 439	20,1 %
Classe 4	Zones présentant un manque d'information ou pour lesquelles les informations existantes indiquent une faible probabilité de zone humide.	9 280	76,5 %
Classe 5	Zones en eau, ne sont pas considérées comme des zones humides	182	1,5%
Total		12 129	100 %

Caractéristiques des classes de potentialités zones humides *DRIEE*

Il est recensé sur le territoire de la commune les informations suivantes :

1. Catégorie de classe 5 (zones en eau)
 - Le lac d'Enghien
2. Catégorie de classe 3 (forte probabilité de zones humides)
 - Le parc des sports intercommunal Michel Hidalgo
 - L'îlot de terrains compris entre les rue Jean Vigneux/Clémenceau et Dartis

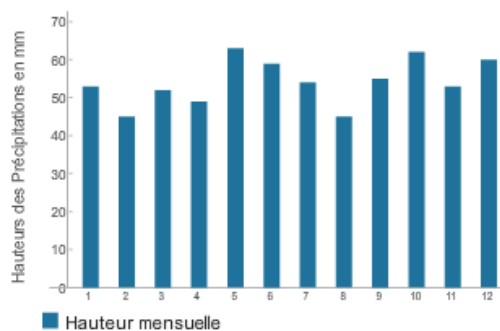
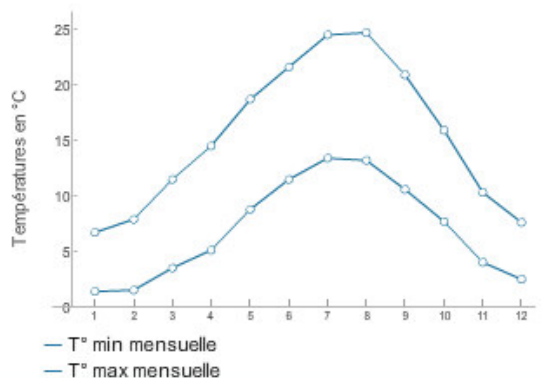


Si un projet ou un aménagement est prévu dans l'emprise des zones humides potentiellement identifiées (cartographie ci-dessous), Il doit impérativement procéder à protocole de terrain afin d'identifier si oui ou non la zone humide potentielle s'avère existante.

Le protocole terrain se réfère à l'Arrêté du 24 juin 2008 précisant les critères de définition et de délimitation des zones humides en application des articles L 214-7 et R211-108 du Code de l'Environnement.

1.6 Le climat

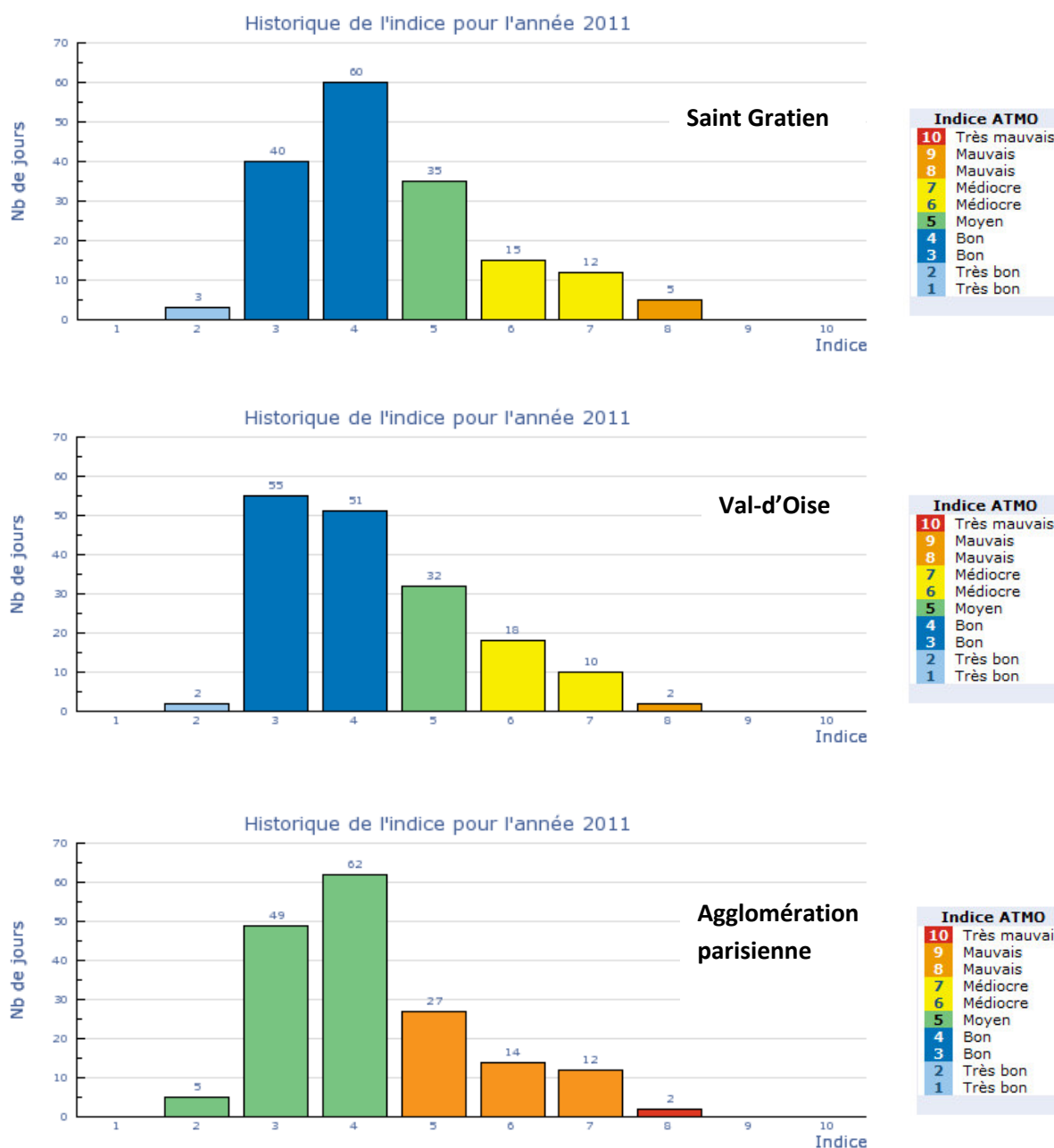
D'un point de vue climatique, Saint Gratien est soumis au régime climatique de la région parisienne : tempéré, humide et vent faible. Les vents viennent essentiellement de l'Est et du Nord avec une dominante NE/ SO. La température moyenne annuelle oscille entre 7° C et 15,4 °C et l'on dénombre environ 165 jours de pluie par an et 10 jours de gel, avec une moyenne de 54 mm de précipitations par an.



1.7 La qualité de l'air

1.7.1. Indicateurs de pollution

L'indice ATMO caractérise la qualité de l'air globale pour l'ensemble de l'agglomération parisienne. Cet indice est déterminé à partir des niveaux de pollution mesurés au cours de la journée par les stations de fond urbaines et périurbaines de l'agglomération et prend en compte les différents polluants atmosphériques, traceurs des activités de transport, urbaines et industrielles.



Les histogrammes confirment le fait que **la qualité de l'air globale est meilleure à Saint Gratien** qu'en Ile-de-France, et sensiblement la même que dans le département du Val-d'Oise.

1.7.2. Le Plan Régional pour la Qualité de l'Air

Le plan Régional pour la Qualité de l'Air (PRQA) a été introduit par la loi sur l'air et l'utilisation rationnelle de l'énergie du 30 décembre 1996 et précisé par le décret 98-362 du 6 mai 1998. Il consiste à fixer les orientations à moyen et long terme permettant de prévenir ou de réduire la pollution atmosphérique afin d'atteindre les objectifs de la qualité de l'air définis dans ce même plan. Le PRQA d'Ile-de-France, approuvé le 31 mai 2000, fixe comme priorités :

- Le développement des transports en commun afin de permettre d'accroître quelque peu la diminution déjà prévue des émissions liées au trafic. Ces orientations et leurs liens avec l'urbanisme ou les politiques de stationnement sont déclinés dans le cadre du Plan de Déplacements Urbains d'Ile-de-France (PDUIF).
- Favoriser la maîtrise de l'énergie et le recours aux sources d'énergies renouvelables dans l'habitat et les activités.

1.7.3. Le Plan Climat - Energie Territorial (PCET) du Val d'Oise

20 % de réduction des émissions de gaz à effet de serre d'ici à 2020 et adaptation du territoire aux changements climatiques : tel est le double objectif du plan.

Son élaboration y associera les Valdoisiens à travers diverses initiatives. Pour sa part, le Conseil général s'est engagé dans cette voie dès 2009 dans la perspective d'un éco-département. Un diagnostic des émissions de gaz de son patrimoine et de ses services a abouti à un plan d'actions, construit avec le C3D (Conseil départemental du développement durable).

Les Emissions de gaz à Effet de Serre (GES) correspondent aux sources fixes (usage des énergies), aux déplacements des personnes, aux matériaux et services utilisés pour le bon fonctionnement des activités. Pour le Conseil général, il s'agit par exemple des dizaines de milliers d'élèves des collèges, couvrant eux-mêmes plus de 750 000 m², comme des 30 lignes de bus, utilisant 132 bus sur les 1200 km de routes départementales. Le secteur de l'enseignement représente 50 % des GES du Conseil général, la voirie 20 %, les transports collectifs 18 %.

Pour atteindre son objectif, le Conseil général doit diminuer de 24 000 TeqCO₂ (tonne équivalent CO₂) par an les GES générés par ses activités, atteindre une valeur moyenne de consommation d'énergie de 113 kWp/m/an (kilowatt d'énergie primaire) dans les collèges et augmenter l'usage des énergies renouvelables de 12 000 MWh/an.

De nombreuses actions sont identifiées dans les domaines gérés par le Conseil général. Par exemple :

- pour les déplacements : recours aux biocarburants, transports alternatifs à la voiture individuelle, la formation des chauffeurs à l'éco-conduite, utilisation des technologies de la communication...
- pour les bâtiments : raccordement à des réseaux de chaleur, création d'un service de gestion des fluides, production d'énergie renouvelable sur le patrimoine départemental...
- pour la commande publique : mutualisation des moyens, dans les restaurants scolaires l'achat de produits frais de saison et de produits issus de l'agriculture biologique...
- pour la gestion des déchets : introduction de clauses environnementales dans les marchés publics, valorisation des déchets...

Dans la lignée de ce PCET du Val d'Oise, la CAVAM élabore actuellement son PCET dans la compatibilité du Schéma Régional du Climat, de l'Air et de l'Energie (SRCAE) de la région Ile-de-France qui fixe notamment à l'horizon 2020-2050, les objectifs qualitatifs et quantitatifs à atteindre en matière de valorisation du potentiel énergétique terrestre, renouvelable et de récupération.

1.7.4. La Stratégie Nationale de Développement Durable (SNDD)

La Stratégie Nationale de Développement Durable pour la période 2010-2013 a été adoptée le 27 juillet 2010 par le Comité Interministériel pour le Développement Durable. La SNDD pose les bases d'un mode de développement durable organisé autour d'une économie verte et durable.

Les 9 défis clés de cette nouvelle stratégie dessinent ainsi les voies d'une économie à la fois sobre en ressources naturelles (énergie, matières premières, eau, espace, biodiversité) et décarbonée mais intégrant aussi les dimensions humaines et sociales.

L'article 253 de la loi Grenelle 2 complète l'article L.110-1 du Code de l'Environnement en précisant les cinq finalités du développement durable :

- lutte contre le changement climatique et protection de l'atmosphère,
- préservation de la biodiversité, protection des milieux et des ressources,
- épanouissement de tous les êtres humains,
- cohésion sociale et solidarité entre territoires et générations,
- dynamiques de développement suivant des modes de production et de consommation responsables.

De plus, cinq éléments déterminants ont été identifiés pour assurer le succès d'une démarche de développement durable :

- une stratégie d'amélioration attendue,
- la participation des acteurs,
- l'organisation du pilotage,
- la transversalité des approches,
- l'évaluation partagée.

1.7.5. Schéma Régional du Climat Air et Energie (SRCAE)

La stratégie régionale formulée par le SRCAE doit permettre de garantir la performance des politiques publiques au regard de leur impact sur l'énergie, le climat et l'air, et plus largement, sur l'environnement. Pour cela, elle doit être à la fois ambitieuse et cohérente avec les finalités du développement durable. Elle doit également s'appuyer sur une démarche participative.

C'est ainsi que la stratégie régionale à 2020 s'organise autour :

D'orientations sectorielles avec des objectifs quantifiés mesurables. Elles concernent tous les domaines prioritaires d'actions visant à une plus grande sobriété et une plus grande efficacité, que ce soit dans le domaine de l'aménagement (bâtiments, transports, urbanisme), dans les différents secteurs d'activité, et de développement des énergies renouvelables, en cohérence avec les potentialités, mais aussi avec les contraintes des territoires (réseaux de chaleur, biomasse, géothermie, éolien...),

D'orientations transversales qui concernent l'ensemble des secteurs, par exemple, l'adaptation aux conséquences du changement climatique, la qualité de l'air, les modes de consommation durable ou encore la maîtrise des consommations électriques,

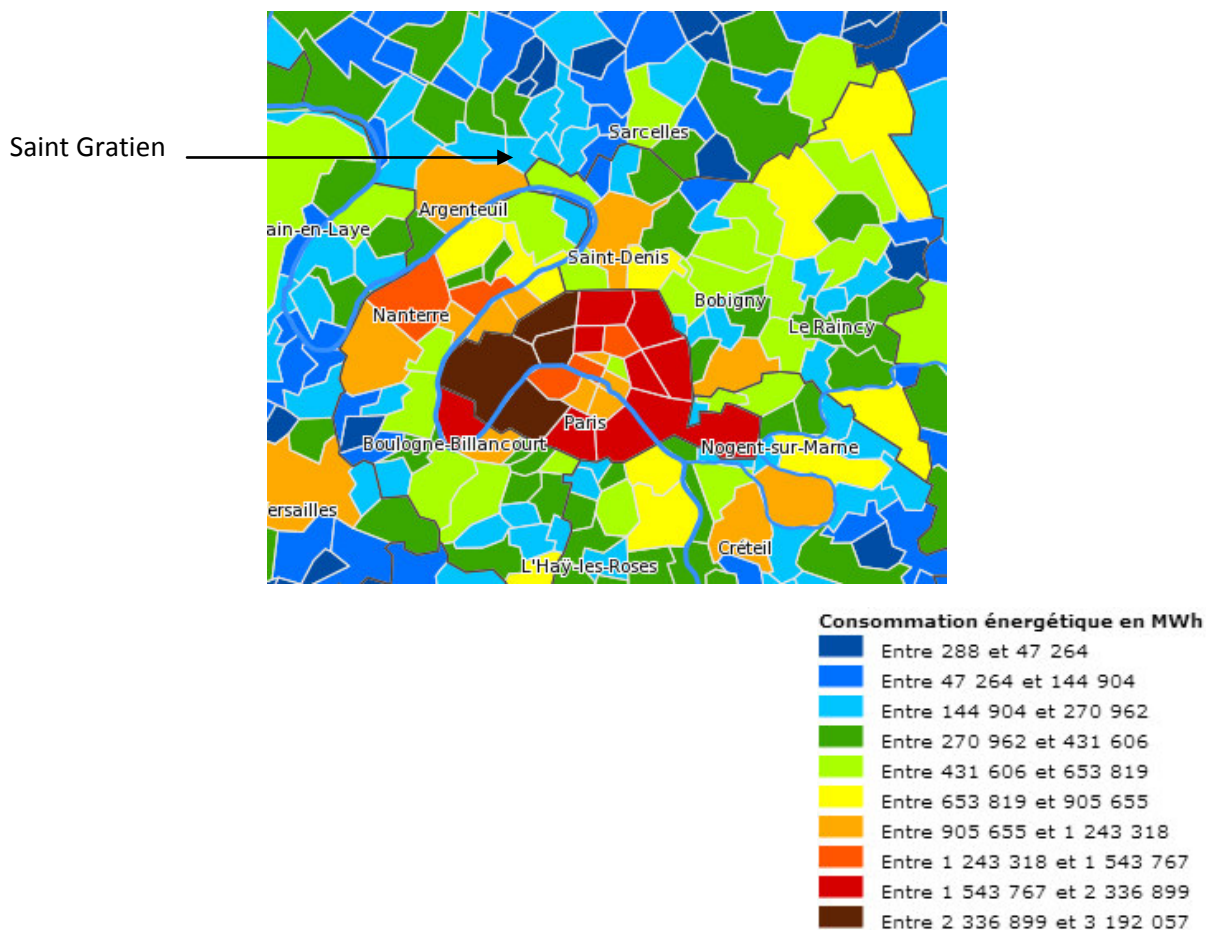
D'orientations structurantes (mise en œuvre et suivi) qui fondent la stratégie d'action territoriale sur des principes de gouvernance collégiale, de changement de comportements et de mise en place de mesures et d'outils pour une région moins consommatrice d'énergie.

1.8 L'énergie

1.8.1. Les consommations d'énergie

Les données sur les consommations énergétiques du bâti, en 2005 estimées à 205 102 MWh montrent que la commune de Saint Gratien se situe parmi celles les moins consommatrices en Ile-de-France.

Consommations du bâti résidentiel et du bâti tertiaire à la commune
(source : IAU-IDF, Airparif)



Les activités humaines influencent l'équilibre du bilan énergétique de notre atmosphère avec comme conséquence une tendance au réchauffement climatique. Consciente de ce phénomène, la commune de Saint Gratien a réalisé en 2010, un bilan carbone qui consiste à réduire à minima 20% de ses émissions de gaz à effet de Serre et un agenda 21.

L'agenda 21 de Saint Gratien adopté en 2011 doit permettre d'intégrer l'ensemble des actions et politiques de la commune dans une finalité de développement durable : efficacité économique, amélioration et protection de l'environnement, équité sociale et satisfaction des besoins. Pour cela, la commune a établi un diagnostic territorial en matière de développement durable et s'est concertée avec la population, les élus et les services municipaux, afin d'aboutir à un programme d'actions structuré en 3 axes stratégiques, 9 objectifs opérationnels et 32 actions concrètes.

Les 3 axes stratégiques de l'agenda 21 :

1^{er} axe : se fixer de nouveaux objectifs en matière d'environnement et d'énergie

2^{ème} axe : concilier activités économiques et éco-responsabilité

3^{ème} axe : vivre ensemble et s'épanouir sur le territoire gratiennois

Parmi les enjeux énergétiques, la commune se fixe de réduire la facture énergétique (déplacements, chauffage, éclairage,...) et de développer des énergies renouvelables. Les principales actions sont les suivantes :

- Réaliser un plan bâtiments économes
- Favoriser l'émergence des énergies renouvelables sur le territoire gratiennois
- Impliquer tous les acteurs de Saint Gratien dans une gestion économe de l'énergie
- Lutter contre la précarité énergétique et les difficultés de paiement de l'eau.

1.8.2. Des actions ville déjà engagées en faveur des énergies renouvelables

- L'éclairage public

La commune a mis en place un éclairage performant et économe en énergie avec un système de télégestion au point lumineux de son éclairage public.

Opérationnel depuis mars 2010, ce nouveau système d'éclairage public est géré à distance depuis une plateforme informatique. Saint Gratien est la première ville de France à avoir équipé la totalité de ces points lumineux (3 222 lampadaires). Les gains économiques, énergétiques et environnementaux sont les suivants : gain d'exploitation de 12,5 %, gain de consommation électrique de 20 %/an, gain de CO2 de 20%/an.

- Le déplacement des agents municipaux

La commune a mis en place un pool de véhicules municipaux (autopartage) et la dotation de 6 vélos permettent d'optimiser les déplacements des agents et de réduire le nombre de véhicule en circulation.

-Le patrimoine communal

Les actions communales en faveur de la maîtrise énergétique sont les suivantes :

- Réhabilitation du groupe scolaire Raymond Logeais : l'opération consistait à intervenir sur l'enveloppe extérieure afin d'améliorer les performances thermiques.
- Construction de la crèche écologique « Les Coccinelles » rue d'Argenteuil avec une démarche Bâtiment Basse Consommation (BBC). Saint Gratien anticipe la réglementation et répond aux exigences voulues par le Grenelle de l'environnement.
- Construction des ateliers locatifs boulevard Pasteur qui ont suivi une démarche HQE.
- Réflexion sur la récupération et l'utilisation des eaux de pluies dans les bâtiments communaux.

- Les modes de transport alternatifs

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

La commune de Saint Gratien a pour objectif d'accroître son réseau de circulations douces piétonnes et pour certaines cyclables. La mise en place d'un véritable maillage traduit également une volonté de pérenniser le caractère résidentiel de la commune et de rapprocher les quartiers.

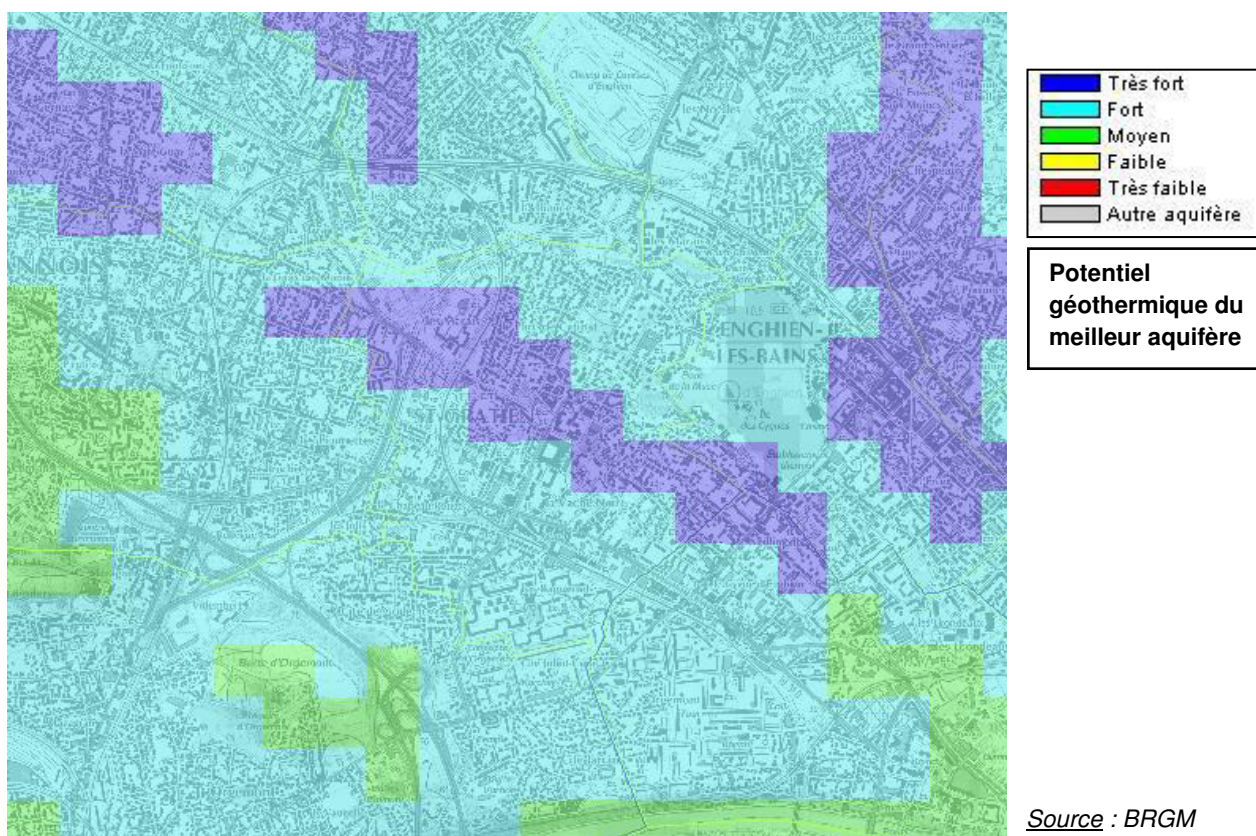
L'ambition de la commune est de poursuivre ses actions afin de promouvoir l'usage plus rationné de l'automobile. Elle compte ainsi poursuivre le développement de ces circulations douces, mettre en place des circulations apaisées, inciter à la création d'itinéraires de pédibus pour les écoles.

1.8.3. Le potentiel énergétique du territoire

Parmi les différentes énergies dites renouvelables, telles que l'énergie éolienne, solaire, géothermique, marémotrice, etc., celle qui pourrait être éventuellement développée sur le territoire de la commune de Saint Gratien est la géothermie.

La géothermie est une énergie qui consiste à se servir de la chaleur produite par les sous-sols de la Terre qui joue le rôle de chaudière naturelle.

La situation aquifère dans le bassin parisien paraît adaptée à l'exploitation de la géothermie, comme mode de chauffage urbain.



Il est à constater au regard de cette carte, que le territoire de Saint Gratien possède un réel potentiel géothermique exploitable des aquifères :

Le développement de la ressource géothermie constituerait une possibilité pour répondre au respect des textes règlementaires nationaux et européens et des directives mondiales en vigueur sur les préoccupations environnementales concernant la maîtrise de l'énergie : utilisation rationnelle et essor des énergies dites renouvelables. De plus, cette énergie a pour particularité d'apporter une sécurité d'approvisionnement et son recours œuvrerait pour le développement durable.

Depuis les années 1970, les pouvoirs publics français ont mis en place un fonds de garantie pour les maîtres d'ouvrages afin que ceux-ci soient couverts contre les aléas géologiques. De plus, l'ADEME (Agence de l'Environnement et de la Maîtrise de l'Energie) propose des aides pour se raccorder au réseau géologique.

Cependant, il faut tenir compte de la profondeur de la source, de la topographie, du coût de mise en œuvre qui peut être important et de la surface de terrain nécessaire à son exploitation.

1.8.4. Des objectifs pour lutter contre la pollution et le changement climatique

Lutter contre la pollution atmosphérique et le changement climatique

La ville, consciente de l'enjeu majeur de préserver la planète, renouvelle son souci de participer à cet enjeu par le biais du présent PLU. L'impact de ses projets immobiliers sur l'environnement sera particulièrement pris en compte notamment avec les mesures concernant le développement durable (économie des énergies, diminution des obligations de déplacements, réduction des émissions de gaz à effet de serre, eau,...).

Pour cela, le PLU intègre :

- des mesures en faveur des alternatives à l'automobile, avec des normes de stationnement deux roues dans les opérations immobilières,
- des mesures pour accorder une place importante à la végétation sur le territoire qui influent sur le taux de CO₂,
- des mesures pour favoriser une architecture économe en énergie (isolation thermique des bâtiments, implantation bâtie et prospects favorisant éclairage et réchauffement naturels des pièces de vie, l'usage de sources d'énergies renouvelables : ventilation naturelle, panneaux solaires, végétalisation des toitures, matériaux écologiques, géothermie, etc.).

2. ESPACES PAYSAGERS ET PATRIMOINE

2.1. Le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE)

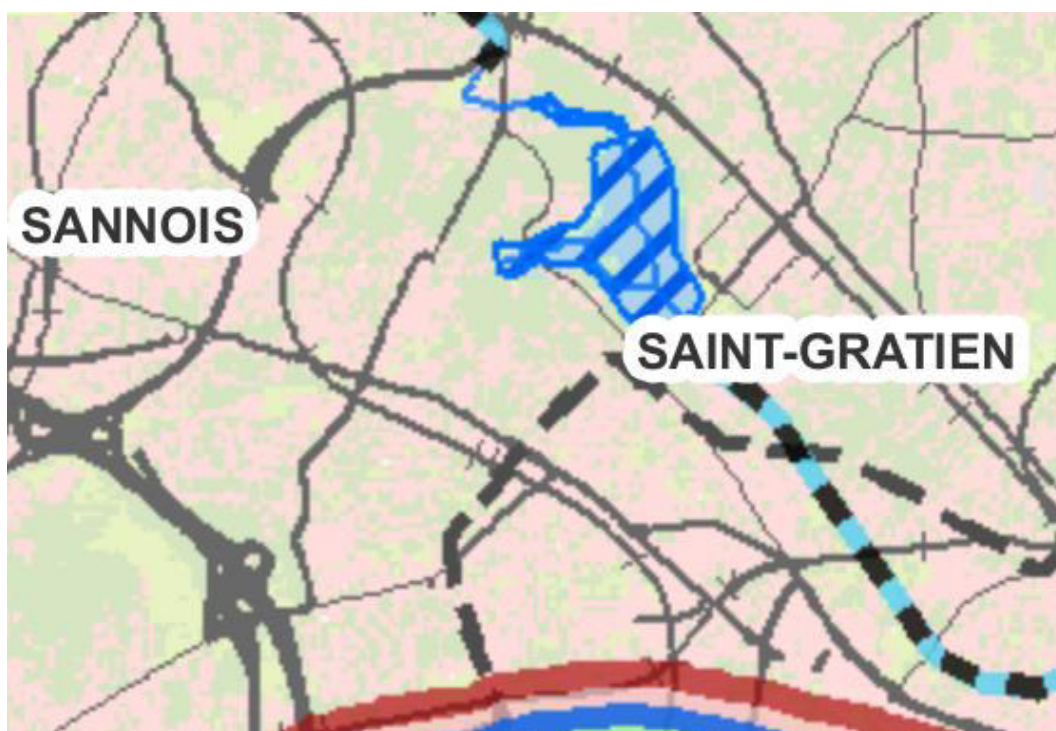
La Trame verte et bleue est un outil d'aménagement du territoire qui vise à la fois à conserver et à améliorer la fonctionnalité des milieux, à garantir la libre circulation des espèces et à adapter la biodiversité aux évolutions du climat. Elle trouve sa traduction en Île-de-France dans le Schéma Régional de Cohérence Ecologique (SRCE).

Fixé par les lois Grenelle I et II, ce document cadre régional est co-élaboré par l'Etat et le Conseil régional, en association avec un Comité Régional « Trame verte et bleue » et l'ensemble des partenaires régionaux concernés par le schéma et sa mise en œuvre.

Le projet de SRCE francilien est actuellement en cours d'élaboration. Ce document cadre qui prend en compte les orientations nationales pour la préservation et la remise en bon état des continuités écologiques est élaboré et suivi conjointement par la Région et l'Etat en association avec un comité régional « Trames verte et bleue ».

En 2012, l'élaboration du SRCE a conduit à la cartographie des composantes et objectifs (carte page suivante) de la trame verte et bleue (document de travail).

Sur le territoire communal, sont répertoriés les formations herbacées (en vert), le tissu urbain (en rose), et le continuum et corridor de la sous-trame bleue du lac d'Enghien à préserver.



Extrait de la carte des objectifs de la trame verte et bleue en IDF

2.2. L'atlas des paysages du Val d'Oise

La Convention européenne de Florence du 20 octobre 2000 donne un nouvel élan aux politiques de paysage. Elle reconnaît le paysage en tant que composante essentielle du cadre de vie des populations, expression de la diversité de leur patrimoine commun culturel et naturel, et fondement de leur identité. Elle fixe comme objectif de préserver durablement « la qualité et la diversité des paysages européens ».

Pour atteindre cet objectif, la principale orientation consiste, pour les Etats signataires de la Charte de développer la connaissance.

La réalisation des atlas de paysage permet de mieux connaître cette dimension et de recenser et de qualifier les paysages. En Ile-de-France, la couverture des départements s'effectue peu à peu, essentiellement dans les départements de la grande couronne.

L'atlas des paysages du Val d'Oise est un outil d'aménagement du territoire. Il est découpé en unités paysagères et constitue une réponse à un objectif de protection de gestion et d'aménagement de paysages.

La commune de Saint Gratien fait partie de l'unité de paysage « Vallée de Montmorency » dont les principaux enjeux pour la sauvegarde et la valorisation de l'identité paysagère du Val d'Oise sont les suivants :

« L'unité étant presque totalement urbanisée, les enjeux de paysage ne peuvent qu'interpeller la forme urbaine et se doivent d'en interroger la structure et l'inscription dans son contexte paysager.

Particulièrement sur la vallée de Montmorency, qui est un paysage urbain très traversé, il est important de penser les infrastructures, échangeurs et franchissements du point de vue de la cohérence territoriale départementale, voire régionale tout autant que du point de vue de la cohérence locale (connexion à la trame urbaine et maillage des voiries douces).

Associés au développement urbain, les espaces publics représentent un enjeu paysager majeur pour le cadre de vie. Une action très positive consiste à valoriser un réseau reliant les espaces publics urbains - requalifiés si nécessaire – aux espaces naturels et ruraux sous forme de promenades, de lieux aménagés.

Les espaces publics urbains sont une pièce maîtresse des paysages bâtis. La qualité de leur composition peut valoriser autant le bâti que les éléments de nature (reliefs, vues, eaux, végétation...) Les infrastructures routières doivent organiser et mettre en scène l'aménagement urbain et paysager afin de valoriser et de sécuriser les espaces de circulation et leurs abords.

Dans la continuité des espaces publics, il est utile d'associer les chemins ruraux conduisant aux éléments majeurs de la charpente naturelle. L'accès à la forêt depuis la ville est un potentiel particulier de cette unité. La gestion des lisières comme des espaces en belvédère sur la ville offrirait des prolongements intéressants des espaces publics urbains.

Les ruisseaux et talwegs forment également un potentiel de lieux intéressants à associer à ce réseau d'espaces publics.... »

2.3 Les espaces paysagers

Il est à rappeler que le territoire communal de Saint Gratien est presque totalement urbanisé.

La commune dispose cependant d'un **certain nombre d'espaces paysagers et d'espaces verts communaux répartis sur l'ensemble de son territoire**. Ceux-ci sont complétés par le traitement paysager de certains grands espaces sportifs ainsi que par l'aménagement de certaines voies ou abords tels que les rives du Boulevard Intercommunal du Parisis.

L'élément le plus important en termes d'espace naturel est celui rencontré sur les rives du Lac Ouest. Néanmoins, il est à noter que la plus grande partie des rives dudit lac n'est pas accessible au public. Le caractère résidentiel du Nord de la commune lui confère un aspect verdoyant : végétation des nombreux jardins privés, rues et avenues bordées d'arbres d'alignements.

Les parcs et jardins publics de bonne superficie sont situés plutôt au centre historique de la commune : le Cèdre du Liban qui fait l'objet d'une servitude de protection des sites et monuments inscrits, le parc du château Catinat, le parc Barachin ou encore le récent parc urbain.



Jardin de l'hôtel de ville



Le parc urbain inauguré en 2006



L'espace d'eau du parc urbain

L'image paysagère de la commune est encore en évolution. D'importants efforts d'embellissement paysager et de restructuration des espaces publics ont été réalisés pour améliorer le cadre de vie des quartiers.

Ces réflexions visent principalement à **conforter l'image de la ville en développant les liaisons inter-quartiers piétonnes et automobiles largement plantées**, s'appuyant sur les espaces verts existants, les arbres remarquables et sur le centre-ville, générateur d'animation.

2.3.1 Les Espaces Boisés Classés

Conformément à l'article L.113-1 et 2 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 rappelées à l'article 13 du règlement de chaque zone.

En application des dispositions de l'article L.113-1 et 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.

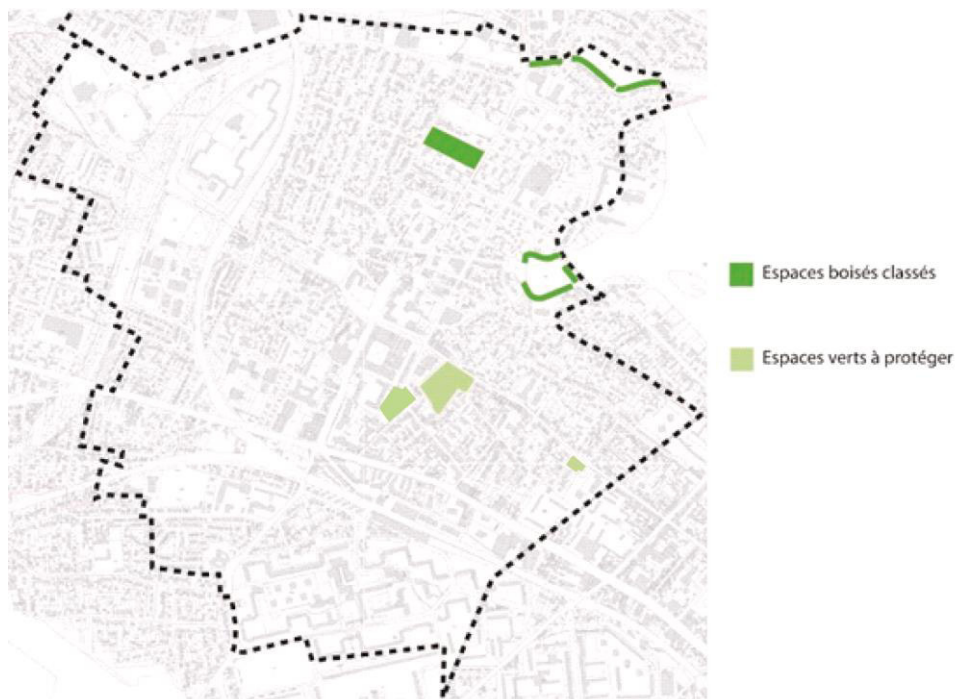
Il s'agit d'une protection forte, qui ne peut être supprimée ou réduite que dans le cadre d'une procédure de révision du PLU (article L.153-31 du Code de l'Urbanisme).

2.3.2 Les éléments de patrimoine à protéger

Conformément à l'article L.151-23 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.

A Saint Gratien est préservé au titre de l'article L.151-23, des ensembles végétalisés et délimités sur le document graphique du PLU, par une trame particulière. Il s'agit du **parc urbain, du jardin Léon Fontaine** localisés en centre-ville et du **Bois Ruault**.

Les Espaces Verts Protégés de Saint Gratien



La volonté de promouvoir la conservation et la mise en valeur du patrimoine bâti et arboré a conduit la commune à engager une procédure de modification de son PLU en 2012 afin de protéger et transmettre un héritage architectural caractéristique lié à l'histoire de la Ville de Saint Gratien, par le biais d'un classement au titre de l'article L.151- 19 et 23 du Code de l'Urbanisme.

La commune a ainsi mené une étude patrimoniale sur l'ensemble du territoire communal.

En effet, la plupart des bâtiments datent du tout début du 20^{ème} siècle (propriétés sises dans le lotissement du Parc de la Princesse Mathilde), d'autres situées à proximité du lac d'Enghien les Bains ont été édifiées à la fin du 19^{ème} siècle ; ce patrimoine illustre également les styles architecturaux représentatifs des différents monuments et époques de construction.

L'étude du patrimoine architectural a porté essentiellement sur la qualité de la façade urbaine, perçue depuis l'espace public et sur certains arbres recensés comme «remarquables».

Ainsi, un patrimoine de 114 éléments a été recensé sur 3 secteurs identifiés «le lotissement de la Princesse Mathilde», «le Parc de Custine», «les Allées Vertes» ou aux abords pour certains.

108 éléments bâtis dont 16 bâtiments sur parcelles avec arbres remarquables ont été répertoriés et 6 parcelles non bâties avec arbres remarquables.

La plupart des immeubles de Saint Gratien possèdent les mêmes similitudes dans chaque secteur, cependant une fiche individuelle pour chaque élément a été créée.

La fiche détaillée de chacune des propriétés recensée vise à faire apparaître au cas par cas :

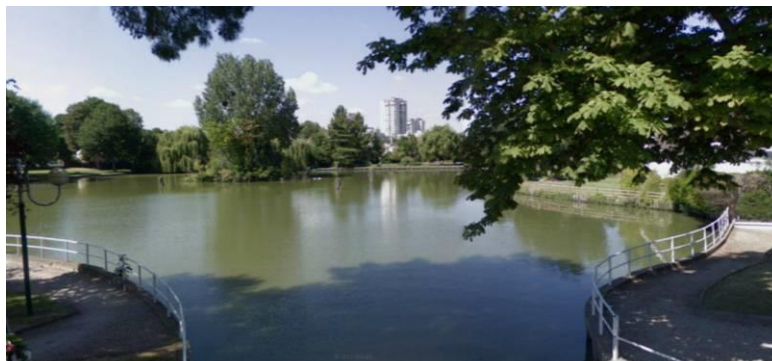
- l'appréciation/catégorie : type de construction, volume, éléments particuliers d'architecture, parcelles avec arbres remarquables.

- les particularités : maison en meulière datant du 20^{ème} et ou maison atypique par son architecture d'ensemble, présentant un caractère original (structure à ossature en bois apparente par exemple, ornement en façade toiture et frontons ouvragés), sujets adultes présentant un caractère esthétique remarquable

- les prescriptions : interdiction de démolir, pas de revêtement extérieur en recouvrement de façade, extension dans les mêmes matériaux que la façade si visibilité depuis le domaine public, interdiction de coffres de volets roulants en extérieur, pas de panneaux photovoltaïques visibles depuis la rue, obligation d'entretien et de conservations des arbres repérés remarquables.

2.4 Le patrimoine

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 bassin de l'Ouest

Situé au bout de l'avenue Paul Doumer, en bordure du bassin de l'Ouest, le **jardin du lac** se trouve sur l'ancien embarcadère de la Princesse Mathilde.

En 1964, il a été aménagé en jardin public sur la partie asséchée du petit lac. Il représente un espace vert d'environ 4.000 m² où des jeux d'enfants ont été installés et des plantations effectuées.

Le bassin et ses rives font l'objet d'une servitude de protection des sites et monuments inscrits. Son inscription date du 06.11.1942.

Au centre de la place Gambetta, le **cèdre du Liban** aurait été offert en 1710 au Maréchal de Catinat par Louis XIV. Une plaque porte cette date. Mais cette tradition suscite la polémique, car bien que des cèdres soient signalés en France dès 1553 par le naturaliste Pierre Belon, les deux plus vieux spécimens connus sont ceux introduits en 1634 par Bernard de Jussieu.

Le cèdre fait l'objet d'une servitude de protection des sites et monuments inscrits. Son inscription date du 22.05.1935.



Le Cèdre du Liban

En 1610, le grand-père du Maréchal de Catinat, Jacques Poisle, fit construire **le château**, où se trouvait, il y a encore peu de temps, la bibliothèque municipale et le service social de la Mairie. Le château fait l'objet d'une servitude de protection des monuments inscrits. Son inscription date du 19.03.1965.



Le Château Catinat

Cartographie des sites classés et inscrits



-  Périètre de Protection Modifié
-  Monument Historique Inscrit
-  Site Inscrit

3. SERVITUDES ET CONTRAINTES

3.1 Les Servitudes d'Utilité Publique

Le projet communal, traduit dans le présent PLU, tient compte des servitudes d'utilité publique qui s'appliquent au territoire communal (Articles L.151-43 du Code de l'Urbanisme). Figurées dans les annexes réglementaires du Plan Local d'Urbanisme, ces charges existent de plein droit sur les bâtiments et les terrains. Elles entraînent des mesures conservatoires et de protection, des interdictions, ou des règles particulières d'utilisation ou d'occupation du sol. Elles ont un caractère d'ordre public. Les dispositions du PLU respectent chacune d'entre elles.

Sur le territoire communal, ces servitudes sont de plusieurs ordres :

- Servitudes de protection des Monuments Historiques (AC1) : Château Catinat (décret du 19 mars 1965).
- Servitudes de protection des Sites et Monuments Naturels (AC2) :
 - inscrit : Lac d'Enghien et ses abords (décret du 6 novembre 1942).
 - classé : le cèdre du Liban, place Gambetta (décret du 22 mai 1935).
- Servitude d'alignement (EL7).
- Servitudes relatives aux transmissions radioélectriques concernant la protection contre les obstacles / des centres d'émission et de réception exploités par l'Etat (PT2) :
 - Faisceau Montmorency-Suresnes-Mont Valérien (décret du 29 octobre 1978).
 - Faisceau Montmorency-Houilles (décret du 14 mars 1973).
 - Faisceau Taverny-Mont Ventoux (décret du 28 décembre 1976).
- Servitudes relatives aux chemins de fer, Loi du 15 juillet 1845 (T1).
- Servitudes de protection des installations sportives, Loi du 26 mai 1941 modifiée (JS1).
- Servitudes relatives au voisinage des cimetières, Décret du 16 mars 1808 (INT1).
- Servitudes relatives à un câble électrique souterrain (Villiers-le-Bel / Fallou).

3.2 Les Emplacements Réservés

Les Emplacements Réservés (Article L.151-41 du Code de l'Urbanisme) constituent des périmètres où doivent être réalisés des équipements publics, et éviter que les terrains concernés ne soient utilisés de façon incompatible avec la destination future.

Cette réglementation constitue donc une garantie de disponibilité d'un bien. Les emplacements réservés peuvent être des voies publiques, des ouvrages publics, des projets d'intérêt généraux, des espaces verts. Leur délimitation doit être précise. L'Emplacement Réservé peut constituer un projet d'intérêt général imposé par le Préfet, notamment en ce qui concerne l'élargissement de certaines voies, ou bien leur déviation.

3.3 Les alignements

Sur la commune, des alignements sont imposés sur la voirie publique à usage routier (Article R.123-36 du Code de l'Urbanisme).

Le plan d'alignement protège à la fois le domaine public contre les empiétements des particuliers, et fixe ou modifie unilatéralement les limites existantes des voies publiques. Il ne s'applique jamais aux voies dépendantes du domaine privé. Certaines voies font l'objet de servitudes dites «non-aedificandi», car elles résultent de la nature de certaines voies à grande circulation (Articles R.111-5 et 6 du Code de l'Urbanisme), qui constituent plus des servitudes de reculement que d'alignement.

Les alignements concernant des voies départementales et communales font l'objet de plans approuvés. Il s'agit d'une procédure par laquelle l'autorité administrative fixe la limite du domaine public routier, au droit des propriétés riveraines.

La liste des alignements de voirie figure dans les annexes du Plan Local d'Urbanisme.

3.4 La loi relative au renforcement de la protection de l'environnement

La loi n° 95-101 du 02 février 1995 relative au renforcement de la protection de l'environnement (dite loi Barnier) a introduit à l'article L.111-1-4 du Code de l'Urbanisme une mesure forte mais limitée dans l'espace, conditionnant le développement urbain le long des voies à une réflexion préalable :

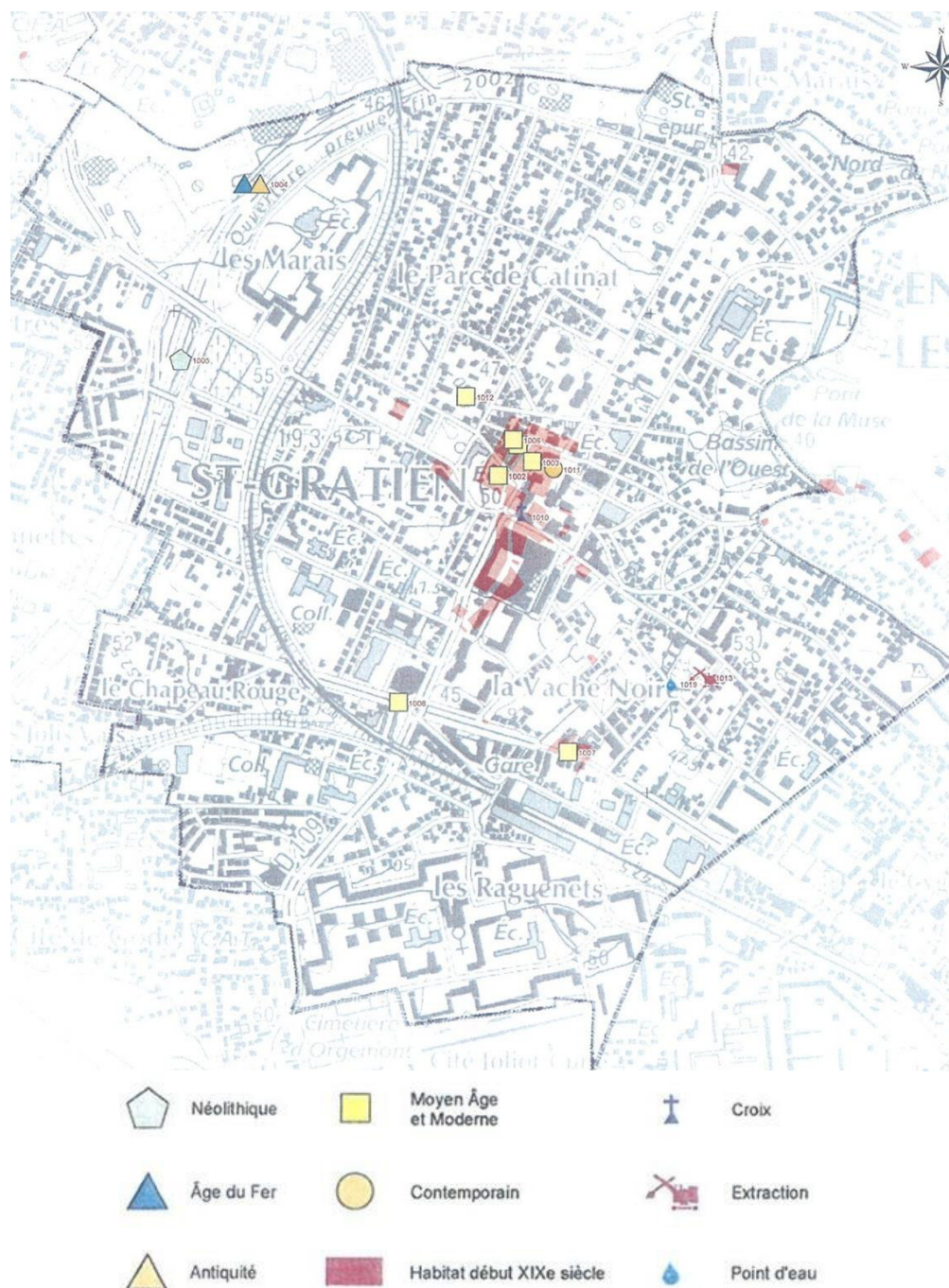
« En dehors des espaces urbanisés des communes, les constructions ou installations sont interdites dans une bande 100 mètres de part et d'autre de l'axe des autoroutes, des routes express et des déviations au sens du Code de la Voirie Routière, et de 75 mètres de part et d'autre de l'axe des autres routes classées à grande circulation.

Cette interdiction ne s'applique pas aux constructions ou installations liées ou nécessaires aux infrastructures routières, aux services publics exigeant la proximité immédiate des infrastructures routières, aux bâtiments d'exploitation agricole, aux réseaux d'intérêt public.

Elle ne s'applique pas non plus à l'adaptation, la réfection, ou l'extension de constructions existantes. Ces dispositions des alinéas précédents ne s'appliquent pas dès lors que les règles concernant ces zones, contenues dans le PLU ou un document d'urbanisme en tenant lieu, sont justifiées et motivées au regard des nuisances, de la sécurité, de la qualité architecturale, ainsi que de la qualité de l'urbanisme et des paysages ».

Une attention toute particulière sera portée aux différentes entrées de ville notamment aux abords de la RD 14 et sa jonction avec le Boulevard Intercommunal du Parisis.

3.5 Les secteurs archéologiques et historiques



La commune de Saint Gratien est concernée par 13 sites qui figurent sur la carte ci-dessus :

Château de Catinat	1002	Moderne
Église Saint-Gratien	1003	Moyen Âge et Moderne
Les Marais	1004	Âge du Fer et Antiquité
Les Petits Bois	1005	Néolithique
Grand Hôtel	1006	Moyen Âge et Moderne
La Vache Noire	1007	Moderne
Maladrerie	1008	Moyen Âge et Moderne
Croix	1010	Moderne
Église actuelle	1011	Contemporain
Château Neuf	1012	Moderne
Carrière ou Le Trou	1013	Moderne
La Croix Rouge	1015	Moderne
Fontaine Saint-Gratien	1019	Moderne

3.6 Le bruit

3.6.1. Le classement des infrastructures terrestres de transport

La loi relative à la lutte contre le bruit du 31 décembre 1992 a posé les nouveaux principes de la gestion du bruit dû aux infrastructures de transports terrestres. L'article 13 de la loi a donné lieu à la publication du décret n° 95-21 du 9 janvier 1995, de l'arrêté du 30 mai 1996 et de la circulaire du 25 juillet 1996 et à l'article R123 du code de l'urbanisme.

En application de ces textes, un **arrêté préfectoral a été pris le 10 mai 2001** portant un nouveau classement des infrastructures de transport terrestre et prescrivant l'isolement acoustique des bâtiments dans les secteurs affectés par le bruit, ainsi que le type de tissu urbain.

La commune de Saint Gratien est concernée par l'arrêté préfectoral n°01-099 du 10 mai 2001 relatif au classement des infrastructures de transport. Le **BIP** et la voie ferrée relèvent d'une classification en catégorie 2 signifiant que l'impact sonore porte sur une largeur de 250m de part et d'autre de l'infrastructure. La **RD 14** et le **bas de la rue Berthie Albrecht**, classées en catégorie 3, concernent une bande d'une largeur de 100m. La rue d'Ermont, la RD 109 et la RD 15, classées en catégorie 4, portent quant à elles sur une largeur de 30m.

Ce classement détermine des secteurs affectés par le bruit à l'intérieur desquels les constructions neuves doivent respecter certaines règles d'isolation phonique.



Cartographie du bruit à Saint Gratien



Légende :

Niveaux de bruit - en dB(A)
Indicateur Lden

55-60
60-65
65-70
70-75
>75

Source : BruitParif

La carte ci-dessous illustre les nuisances sonores qu'engendrent le BIP (entre 65 et 75 dBA) mais aussi la RD 14 et la RD 109 avec un niveau pouvant atteindre jusqu'à 75 dBA.

La commune de Saint Gratien est concernée par la directive européenne 2002/49/CE sur l'évaluation et la gestion du bruit dans l'environnement qui vise une évaluation harmonisée, dans les vingt-cinq États européens, de l'exposition au bruit dans l'environnement, au moyen de cartes de bruit stratégiques.

Cette directive implique une adaptation des modalités actuelles de classement sonore des infrastructures de transports terrestres ainsi que des exigences d'isolation acoustique applicables aux bâtiments édifiés dans les secteurs affectés par le bruit.

Dans ce cadre, **un Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement (PPBE)** visant à prévenir et à traiter les problèmes de nuisances sonores au niveau des zones de bruit critique, **doit être réalisé par la Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency.**

Par ailleurs, par souci de protection contre les nuisances sonores notamment, la commune de Saint Gratien a installé en différents points de containers enterrés de collecte du verre.

3.6.2. Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB)

Le territoire de Saint Gratien est concerné par la **zone D du Plan d'Exposition au Bruit (PEB)** de Roissy-Charles de Gaulle dont l'approbation de sa révision par arrêté interpréfectoral date du 03 avril 2007.

Ce document réglementaire fixe les indices sonores Lden (Level Day Evening Night) définissant les limites extérieures des zones de bruit :

- Zone A : Lden 70
- Zone B : Lden 65
- Zone C : Lden 56
- Zone D : Lden 50

3.7 Les documents supra communaux

3.7.1 Le SDRIF (Schéma Directeur de la Région Ile-de-France)

Le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France constitue un document d'orientations générales qui a pour principal objectif, dans le cadre d'une croissance maîtrisée de l'Ile-de-France, de rééquilibrer l'espace régional.

Le SDRIF approuvé du 26 avril 1994 a fait l'objet d'une révision et un nouveau SDRIF a été approuvé par l'Etat, par décret n°2013-1241 du 27 décembre 2013.

La révision du SDRIF a été structurée autour de l'intégration des projets du Grand Paris Express, de la modification des objectifs de construction annuelle de logements en les passant de 60 000 à 70 000, de l'intégration des différents documents et plans "Grenelle" adoptés depuis 2008 (SRCAE, Plan Climat,...) et enfin de la prise en compte des projets déjà achevés ou lancés.















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

Depuis le 1^{er} janvier 2016, la CAPV (Communauté d'Agglomération Plaine Vallée) a été créée et la définition des objectifs est à établir.

Plus particulièrement sur la commune de Saint Gratien, la carte de destination générale du projet de SDRIF fait apparaître un territoire classé à densifier à proximité d'une gare. Ces quartiers sont définis par un rayon de l'ordre de 1000 mètres autour d'une gare ferroviaire ou d'une station de métro, existante ou à venir, ou de l'ordre de 500 mètres d'une station de transport collectif en site propre.

Carte de destination générale du projet de SDRIF approuvé le 27 décembre 2013.

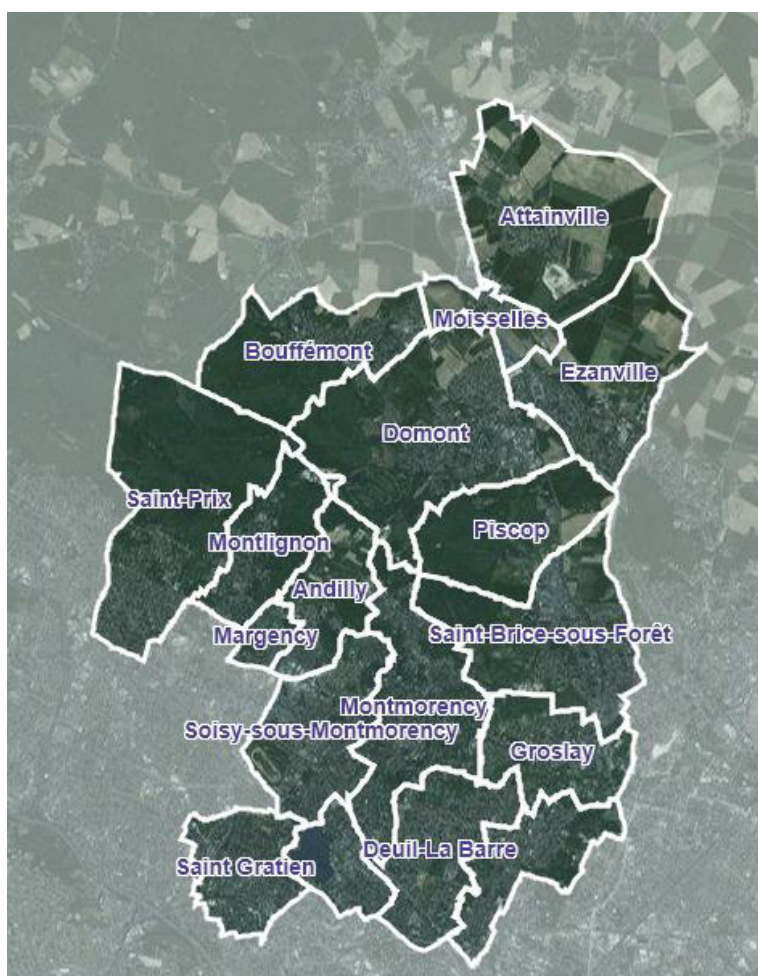


Préserver et valoriser	Polariser et équilibrer
<ul style="list-style-type: none">  Les fronts urbains d'intérêt régional  Les espaces agricoles  Les espaces boisés et les espaces naturels  Les espaces verts et les espaces de loisirs  Les espaces verts et les espaces de loisirs d'intérêt régional à créer Les continuités  Espace de respiration (R), liaison agricole et forestière (A), continuité écologique (E), liaison verte (V)  Le fleuve et les espaces en eau 	<ul style="list-style-type: none"> Les espaces urbanisés <ul style="list-style-type: none">  Espace urbanisé à optimiser  Quartier à densifier à proximité d'une gare  Secteur à fort potentiel de densification Les nouveaux espaces d'urbanisation <ul style="list-style-type: none">  Secteur d'urbanisation préférentielle  Secteur d'urbanisation conditionnelle  Limite de la mobilisation du potentiel d'urbanisation offert au titre des secteurs de développement à proximité des gares  Pôle de centralité à conforter

3.7.2 Le projet de territoire de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée

La commune est aussi membre de la Communauté d'Agglomération de Plaine Vallée née le 1^{er} janvier 2016.

Elle regroupe 18 communes (Attainville, Bouffémont, Domont, Ezanville, Moisselles, Piscop, Saint-Brice-sous-Forêt, Andilly, Deuil-La Barre, Enghien-les-Bains, Groslay, Margency, Montmagny, Montmorency, Saint Gratien, Soisy-sous-Montmorency, Montlignon et Saint-Prix) et 182 000 habitants.



La commune de Saint Gratien a été membre de la CAVAM (Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency) jusqu'au 31 décembre 2015, laquelle était dotée de compétences « obligatoires », « optionnelles » et « facultatives ».

Les compétences obligatoires

- La politique de développement économique.
- L'aménagement de l'espace communautaire.
- L'équilibre social de l'habitat.
- La politique de la ville.

Les compétences optionnelles

- La voirie et les parcs de stationnement.
- La protection et la mise en valeur de l'environnement et du cadre de vie.
- L'assainissement.

Une compétence facultative

- Les manifestations sportives et culturelles.
- Création, aménagement, entretien et gestion d'un centre nautique intercommunal : La Vague, sis rue Bleury à Soisy-Sous-Montmorency ;
- Création, aménagement et gestion des aires d'accueil et d'habitat des gens du voyage

En ce qui concernait l'habitat, la CAVAM s'est doté d'un **Programme Local d'Habitat Intercommunautaire (PLHI) pour un retour à l'équilibre migratoire.**

En ce qui concernait l'économie, la volonté communautaire était de créer, consolider et développer les zones économiques pour **tendre vers un taux d'emploi de 0.50** (il est actuellement de 0.45). Pour le **commerce**, l'objectif est de le renforcer dans **des quartiers bien délimités notamment ceux en restructuration.**

Fluidifier et accompagner les déplacements était également une priorité. Des points d'engorgement ont été répertoriés au sein du territoire.

Des projets existent et notamment le projet de « l'avenue de Paris », voie urbaine à deux fois deux voies d'orientation Est/Ouest et qui concerne Saint Gratien. Cette liaison prévoit également plusieurs autres modes de transport (autobus, « circulations douces »).

L'utilisation des transports en commun devait être favorisée.

3.7.3 Le Programme Local de l'Habitat Intercommunal (PLHI)

La CAVAM (Communauté d'Agglomération de la Vallée de Montmorency) a élaboré un premier Programme Local de l'Habitat Intercommunautaire (PLHI : horizon 2006-2012) qui prévoyait la construction de 380 logements par an sur le territoire communautaire dont 195 à vocation sociale. Pour Saint Gratien, les objectifs de construction étaient de réaliser 20 logements neufs par an dont 16 logements sociaux et intermédiaires.

En matière de construction neuve, ces grands objectifs ont été largement atteints, avec la réalisation de 470 logements construits chaque année sur le périmètre de la CAVAM. Cet effort a été porté par l'ensemble des communes de la CAVAM.

Pour le deuxième PLHI (horizon 2015-2020) qui se situe dans la continuité de la politique de l'habitat mise en place par la CAVAM lors de son premier PLH (2006-2012), quatre grandes orientations ont été retenues :

- Maintenir l'attractivité de l'agglomération tout en veillant aux équilibres territoriaux.
- Accroître les possibilités de parcours résidentiels à l'échelle de l'agglomération et dans toutes les communes en répondant à la diversité des besoins.
- Agir sur le parc existant pour mieux répondre aux besoins.
- Renforcer la gouvernance en approfondissant le dialogue interne et externe.

Le Programme Local d'Habitat Intercommunautaire (PLHI 2015-2020) définit un objectif de 440 logements neufs par an dont 618 sociaux pour l'ensemble de la Communauté d'Agglomération, conformément aux objectifs fixés par l'Etat dans le cadre de la Territorialisation des Objectifs de Logements (TOL).

Pour Saint Gratien, il est retenu des capacités de production de 20 logements par an.

La Communauté d'Agglomération Plaine Vallée créée au 1^{er} janvier 2016 devra redéfinir les objectifs.

Objectifs avant le 1^{er} janvier 2016

	répartition de l'objectif de construction TOL 2015-2021 suite à la CVP de septembre 2014		Logements locatifs sociaux	Logements en accession sociale, PSLA.....	Logements en accession libre ou locatif privé
	par an	sur 6 ans			
Andilly	20	120	36	6	78
Deuil -La Barre	120	720	216	36	468
Enghien-les-Bains	40	240	72	12	156
Groslay	40	240	0	24	216
Margency	15	90	24	6	60
Montmagny	70	420	126	18	276
Montmorency	80	480	144	24	312
Saint Gratien	20	120	0	12	108
Soisy-sous-Montmorency	35	210	0	12	198
CAVAM	440	2640	618	150	1872

3.7.4. Le Plan de Déplacement Urbain d'Ile-de-France (PDUIF)

3.7.4.1. Le PDUIF de 2000

Le PDU de la Région Ile-de-France (PDUIF), adopté par arrêté inter-préfectoral en date du 15 décembre 2000, définit les principes d'organisation des déplacements des personnes et du transport de marchandises, de la circulation et du stationnement.

L'ambition du PDU est de mailler le territoire francilien d'un réseau de pôles structurants, garantissant aux voyageurs un niveau de service urbain.

Les actions du P.D.U. de l'Ile-de-France de 2000 visaient à :

- Une dimension du trafic automobile différenciée selon les zones de l'agglomération et leur desserte en transports collectifs : dimension de 5% pour les déplacements à l'intérieur de Paris et des départements de la petite couronne et entre Paris et les autres départements, et 2% pour les déplacements internes à la grande couronne et entre la petite et la grande couronne, la part de la voiture particulière dans le nombre des déplacements motorisés internes à la grande couronne devra être ramenée à 85%.
- Une augmentation de l'usage des transports collectifs de 2%, leur part modale devant représenter le tiers des déplacements domicile-travail et des déplacements domicile-école.
- Une augmentation de 10% de la part de la marche pour les déplacements inférieurs à 1 km et pour les trajets domicile-école.
- Le doublement du nombre de déplacements à vélo.
- Une augmentation de 3% de la part de l'acheminement des marchandises par le fer et la voie d'eau.

La révision du PDUIF a été lancée par Délibération du STIF en date du 12 décembre 2007.

La stratégie élaborée par la CAVAM dans le cadre du Plan Local de Déplacement (PLD) doit plus particulièrement considérer les thèmes de l'amélioration de liaison internes cohérentes, du rabattement vers les pôles multimodaux périphériques et de l'optimisation des capacités de stationnement. Les projets de la Tangentielle Nord, du Tram'Y et du Tramway T5 permettront à la CAVAM d'être mieux reliée à l'extérieur. Ces aménagements devront être accompagnés par la réalisation de pôles « multimodaux » indispensables pour permettre un développement efficient et harmonieux dans le cadre d'une croissance de population.

3.7.4.2. Le PDUIF de 2014

Une révision du PDUIF a été lancée par le Conseil du STIF en décembre 2007. Mis à jour pour tenir compte du réseau de transport public du Grand Paris, qui n'avait pu être intégralement pris en compte par le STIF, le PDUIF a été arrêté par le Conseil Régional lors de la séance du 16 février 2012. Cette nouvelle version a été approuvée le 19 juin 2014.

Le document propose une stratégie autour de 9 grands défis, déclinés en 34 actions, qui permettront de répondre aux besoins de déplacements à l'horizon 2020, tout en réduisant de 20% les émissions de gaz à effet de serre.

- Construire une ville plus favorable aux déplacements à pied, à vélo et en transports collectifs

- Rendre les transports collectifs plus attractifs
- Redonner à la marche de l'importance dans la chaîne de déplacements
- Donner un nouveau souffle à la pratique du vélo
- Agir sur les conditions d'usage des modes individuels motorisés
- Rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacements
- Rationaliser l'organisation des flux de marchandises et favoriser l'usage de la voie d'eau et du train
- Construire le système de gouvernance responsabilisant les acteurs dans la mise en œuvre du nouveau PDUIF
- Faire des Franciliens des acteurs responsables de leurs déplacements

Il comprend entre autres la liste des projets de transports collectifs prévus d'ici 2020, des recommandations en terme de partage multimodal de la voirie, de circulation et de stationnement, afin de favoriser la pratique de la marche et du vélo et de limiter le développement de l'usage de la voiture.

3.8 Les risques naturels et technologiques

3.8.1 Les risques naturels

La commune de Saint Gratien ne comporte pas d'axe de ruissellement.

La commune de Saint Gratien ne fait pas l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN). C'est également la seule commune de la CAVAM épargnée par le risque d'effondrement lié aux carrières de gypse.

La commune de Saint Gratien ne comporte pas de contraintes fortes :

Terrains alluvionnaires compressibles :

Plusieurs secteurs de la commune comportent des alluvions argileuses et compressibles, présentant un faible taux de travail (moins de 2 kg au cm²) et une nappe aquifère se tient à moins de deux mètres de profondeur (Cf. plan en annexe).

La présence d'eau à faible profondeur est incompatible avec la réalisation de certains aménagements souterrains, tels que les sous-sols ou assainissements individuels. Pour un fonctionnement correct, une installation d'assainissement autonome nécessite en effet une épaisseur suffisante de sol hors d'eau, l'épuration pourrait être incomplète et les effluents risqueraient d'imbiber la surface du sol, entraînant des effets indésirables au plan hygiénique et sanitaire.

Protection des forages d'eau :

Un forage privé est situé rue d'Orgemont. Les réserves aquifères constituent une richesse naturelle dont il convient de préserver la qualité, en veillant au respect de la réglementation en matière d'utilisation du sol. Pour cela, il a été limité les risques de pollution notamment en cas de déversement de produits dangereux ou polluants.

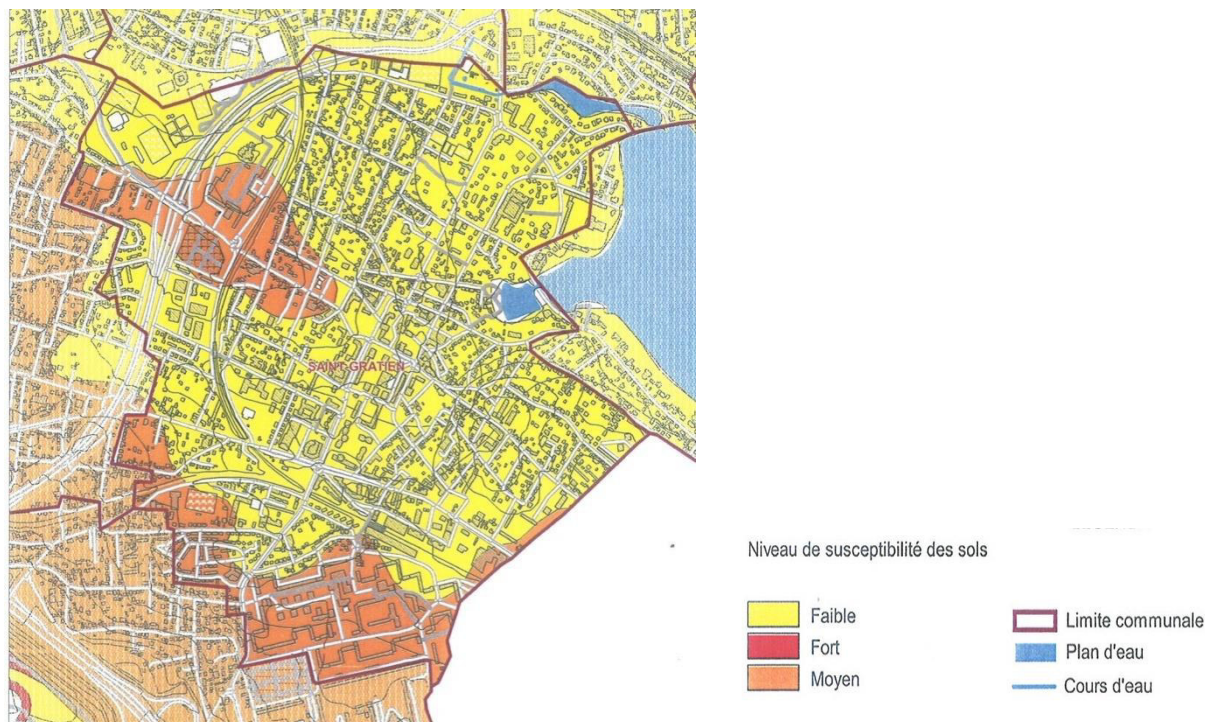
Par ailleurs, il existe plusieurs forages d'eau minérale exploités par la ville d'Enghien-les-Bains. La nappe d'eau sulfurée captée par ces forages est peu profonde. Elle s'étend sous le territoire de plusieurs communes dont celle de Saint Gratien. Cette nappe ne dispose pas de protections réglementaires.

L'Etat souhaite que la ville se rapproche de la ville d'Enghien pour prendre en compte la protection de cette ressource.

Des secteurs argileux

Le territoire communal comporte des secteurs argileux.

Une étude spécifique a été réalisée par le Bureau de Recherche Géologique et Minière (BRGM) pour le compte de la DDT 95 sur l'ensemble du département. Cette étude détermine des zones susceptibles d'être concernées par le phénomène de retrait-gonflement des sols argileux et classe la commune de Saint Gratien en aléas faible (zone jaune) et moyen (zone orange).



Les terrains argileux et marneux sont sensibles à l'eau : gonflement sous l'effet de fortes pluies, retrait en cas de sécheresse, et risque de glissement en cas de talutage.

Les sols argileux se rétractent et se dilatent en fonction des conditions de sécheresse ou de réhydratation des argiles, engendrant ainsi des mouvements différentiels de terrain pouvant nuire aux constructions. Le Sud et le Nord-Ouest de Saint Gratien sont plus concernés par ce risque que le reste de la ville.

Des précautions particulières doivent être prises pour terrasser et fonder un ouvrage dans ces secteurs. Ces précautions sont rappelées dans la plaquette d'informations « sécheresse » jointe en annexe du règlement du PLU. Par ailleurs, toutes autres mesures propres à réduire ces risques pourront également être utilisées notamment en fonction de l'évolution des techniques.

Des risques d'inondation pluviale

La commune a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies (orages violents) avec ruissellements, débordement du réseau de collecte des eaux pluviales.

Les principaux évènements pluvieux se sont déroulés en :

juin 1983, mai 1984, août 1987, mai 1992, août 1997, décembre 1999, juillet 2001 et décembre 2005 : inondation de sous-sols et de caves.

Il est à rappeler que la disposition du SDAGE 2010-2015 approuvé en 2009 pose un principe majeur « de non augmentation du débit de ruissellement ». Il est ainsi recommandé que les nouvelles zones d'aménagement et celles faisant l'objet d'un réaménagement urbain n'augmentent pas les débits et le volume de ruissellement générés par le site avant aménagement. Lorsque le contexte le permet, il est recommandé que les opérations de réaménagement soient l'occasion de diminuer ce débit ».

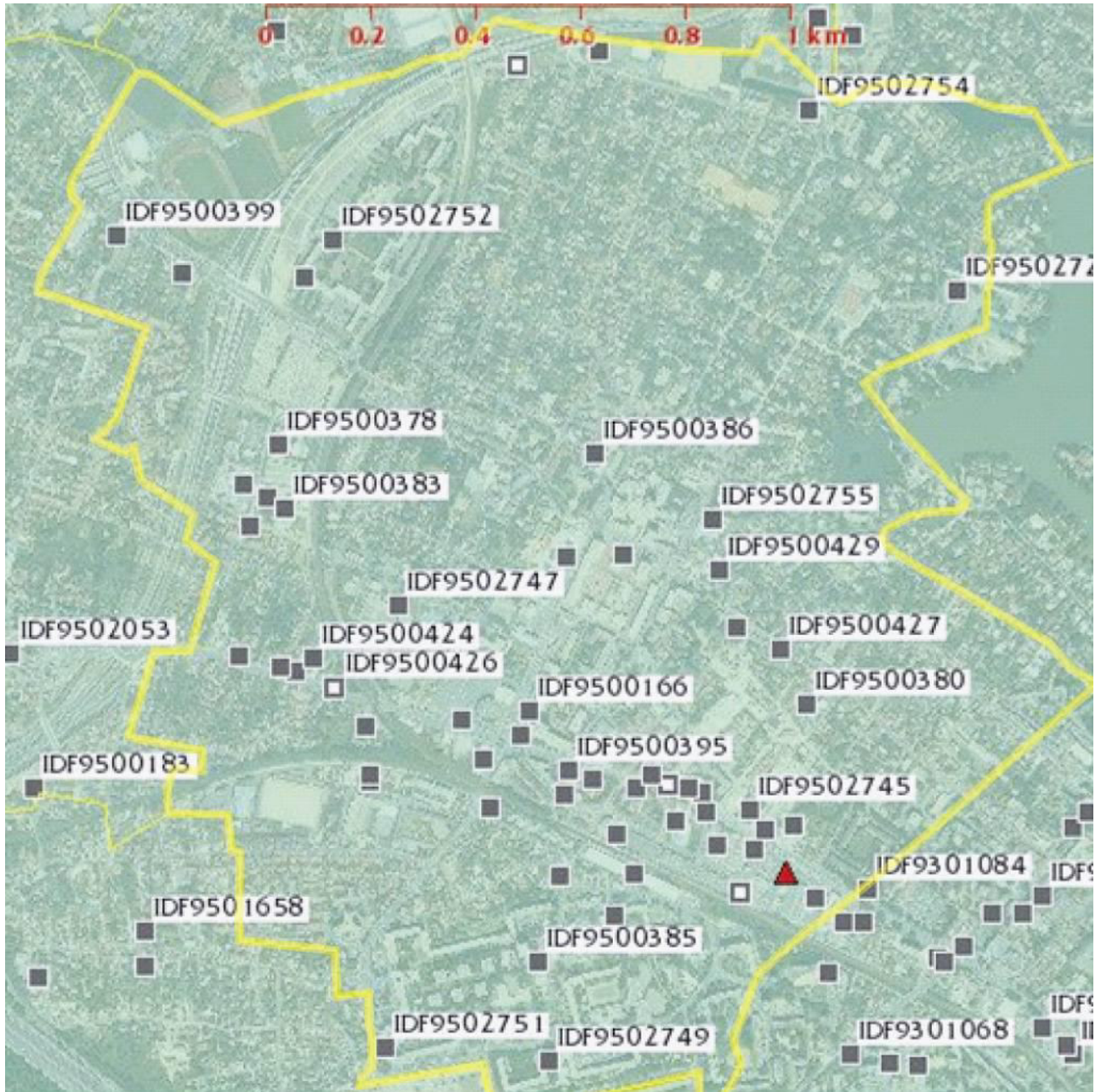
Le SDAGE recommande que soient privilégiés la non imperméabilisation des sols, le stockage des eaux pluviales, leur infiltration et leur recyclage.

3.8.2 Les risques technologiques

Les principaux risques auxquels la commune est exposée sont ceux référencés sur les sites Basias. Sur les 60 sites recensés, 17 sont encore en activité et 15 ne le sont plus.

A ce jour, il n'existe pas sur la commune d'installations classées ayant nécessité la mise en place d'un Plan de Prévention des Risques Technologiques (PPRT).

Cartographie des sites Basias et Basol



Inventaire des sites industriels et des activités de services (Source : basias.brgm.fr)

Identifiant	Raison(s) sociale(s) de(s) l'entreprise(s) connue(s)	Nom(s) usuel(s)	Dernière adresse	Etat d'occupation du site
IDF9500118	FRAGNE, Société	Meubles de bureau	?	Ne sait pas
IDF9500497	UNION DE GESTION , ex CGI HLM	Chaufferie	? ?	En activité
IDF9500166	CASSAN TRANSPORTS	Garage de véhicules utilitaires	43 Rue Berthie Albrecht	Activité terminée
IDF9500131	GRANDCHAMP, Société	Métallurgie	47 Rue Berthie Albrecht	Activité terminée
IDF9500384	RAYER Josiane	Station-service et garage	47 Rue Berthie Albrecht	Ne sait pas
IDF9500167	DELCOURT GARAGE, Société	Garage automobile	1 Rue Argenteuil	En activité
IDF9502751	VALLEE DE MONTMORENCY, C.G.I.	Chaufferie	51 Rue Argenteuil	Ne sait pas
IDF9500379	DAGONNEAU-LEHE	Menuiserie	51 Rue Argenteuil Chemin Dix Arpents des	Ne sait pas
IDF9500383	GECITRA, Entreprise	Transports routiers	51 Rue Argenteuil Chemin Dix Arpents des	Ne sait pas
IDF9502754	MOHEN Philippe	?	53 Avenue Danielle Casanova	En activité
IDF9500163	CASSAN TRANSPORTS	Garage de véhicules utilitaires	22 Rue Cressionnières	Activité terminée
IDF9500429	DUVOT Marceau	Garage automobile	3 Rue Custine	En activité
IDF9500327	ADS, S.A.R.L.	Assemblage de machines d'extrusion de plastiques	113 Rue Eaubonne	Activité terminée
IDF9500287	GRANDCHAMP, S.A.R.L.	Découpage et emboutissage de métaux	47 Rue Entrepreneurs	En activité
IDF9500425	SAINT GRATIEN, Commune de	Centre technique municipal	47 Rue Entrepreneurs	En activité
IDF9500378	FRAGNE ET FILS, Société	Travail des métaux	47 Rue Entrepreneurs	Ne sait pas
IDF9500393	A.D.S, S.A.R.L.	Travail des plastiques	113 Rue Ermont	Ne sait pas
IDF9500399	BERGERES, Société Garage des	Station-service et garage	125 bis Rue Ermont	Ne sait pas
IDF9500395	TOTAL, Compagnie Française de Distribution	Station-service	14 Boulevard Maréchal Foch	Ne sait pas
IDF9500391	CORDEBAR Jean	Carrosserie	24 Boulevard Maréchal Foch	Activité terminée
IDF9500162	CHOUETTE POINT, Société	Objets à base de plâtre et de caoutchouc	34 bis Boulevard Foch	Activité terminée
IDF9500398	DIGE ET CNO, Société	Station-service et garage	39 Boulevard Foch	En activité
IDF9500397	SAINT GRATIEN AUTOMOBILES, Société	Garage automobile	51 Boulevard Maréchal Foch	Ne sait pas
IDF9500165	FALIGAND, Société	Pressing	53 Boulevard Maréchal Foch	Ne sait pas
IDF9500164	PLASTIQUES, Société Les, (CAPALDI ET MOUSSU)	Plastiques	62 Boulevard Maréchal Foch	Activité terminée
IDF9502745	S.A.D.A.N., Société	Garage automobile	63 Boulevard Maréchal Foch	Ne sait pas
IDF9500396	JOUAUD A., Etablissements	Electricité automobile	65 Boulevard Foch	Ne sait pas
IDF9500382	MONTOUCHET René, Garage	Station-service et garage	71 Boulevard Maréchal Foch	En activité
IDF9500130	ELF DISTRIBUTION	Station-service	78 Boulevard Maréchal Foch	Activité terminée
IDF9500138	FOCH AUTOMOBILE, S.A.R.L.	Garage automobile	82 Boulevard Maréchal Foch	En activité
IDF9500387	CHAMPOISEAU H ET CIE, Etablissements	Serrurerie et charpentes métalliques	96 Boulevard Maréchal Foch	En activité

IDF95 00459	Décharge	Décharge	96 Boulevard Maréchal Foch	Ne sait pas
IDF95 02746	SAINT GRATIEN PRESSING, S.A.R.L.	Pressing	39 Boulevard Gare	Activité terminée
IDF95 00377	QUARRE ET CIE, Marcel, Société	Produits chimiques	26 Place Saint Georges	Ne sait pas
IDF95 02755	ECONET, Société	?	26 Place Saint Georges Rue Hémonot	Ne sait pas
IDF95 00380	USIFLAMME FRANCE, Société	Traitement de surface	17 Rue Joubel	Ne sait pas
IDF95 00141	FRIC Louis	Combustibles	48 Rue Général Leclerc	Activité terminée
IDF95 00427	VARTERESSIAN Henri	Objets plastiques	60 Rue Général Leclerc	Ne sait pas
IDF95 00392	FORUM PRESSING LAVERIE, S.A.R.L.	Pressing	60 Rue Général Leclerc	En activité
IDF95 02750	VALLEE DE MONTMORENCY, C.G.I.	Chaufferie	32 Rue Massenet	En activité
IDF95 02753	CRAM, Société	Chaufferie	10 Rue Jean Moulin	Ne sait pas
IDF95 02752	CRAM, Société	Chaufferie	18 Rue Jean Moulin	Ne sait pas
IDF95 00389	ORGEMONT, Garage d'	Carrosserie	31 Rue Orgemont	Ne sait pas
IDF95 00140	PIACITELLI Robert	Garage automobile	31 Rue Orgemont	Activité terminée
IDF95 02747	WALLON Langevin, Collège	Collège	31 Rue Orgemont Rue Parmentier	En activité
IDF95 00381	RECOM, Société	Station-service et garage	10 Boulevard Pasteur	Ne sait pas
IDF95 00424	GRANDON René	Garage automobile	22 Boulevard Pasteur	Ne sait pas
IDF95 00293	RIFFLARD, Société des Anciens Etablissements , ex SAINT GRATIEN RECUPERATION AUTOS	Concessionnaire automobile	26 Boulevard Pasteur	En activité
IDF95 00139	DECOPROTEC, S.A.R.L.	Traitement des métaux, atelier de	30 Boulevard Pasteur	Activité terminée
IDF95 00388	PONT, Garage du	Garage automobile	33 Boulevard Pasteur	En activité
IDF95 00394	STERCKEMAN, Caravanes, S.A.R.L.	Carrosserie	3 Boulevard Pasteur	En activité
IDF95 00142	SULLY M.	Station-service	48 bis Boulevard Pasteur	Activité terminée
IDF95 00426	JOUAUD, Société des Etablissements	Garage automobile	48 bis Boulevard Pasteur	Ne sait pas
IDF95 00458	CAMUS	Décharge	48 bis Boulevard Pasteur Chemin Clos Saint Paul	Ne sait pas
IDF95 00390	EMBOUTISSAGE ET FILAGE, S.A.R.L.	Mécanique générale	48 bis Boulevard Pasteur Chemin Clos Saint Paul	Activité terminée
IDF95 00386	CENTRE, Garage du , ex GARAGE MODERNE, Société	Station-service et garage	4 Avenue Gabriel Péri	En activité
IDF95 02749	VALLEE DE MONTMORENCY, C.G.I.	Chaufferie	20 Rue Raguejets	Ne sait pas
IDF95 00385	FLASH PRESSING	Pressing	20 Rue Raguejets Centre Commercial des Raguejets	Ne sait pas
IDF95 02748	QUARRE ET CIE, Société Marcel	?	20 Rue Raguejets Centre Commercial des Raguejets Place Marcel Sembat	Activité terminée
IDF95 00460	Décharge	Décharge	20 Rue Raguejets Centre Commercial des Raguejets Place Marcel Sembat	Ne sait pas

Les risques d'exposition au plomb

En application de l'arrêté préfectoral du 22 décembre 2000 déterminant les zones à risque d'exposition au plomb dans le Val d'Oise, la totalité du territoire communal est concerné.

Les foyers de pollution identifiés et les déchets

Des données recueillies par la DRIRE ont mis en exergue deux foyers de pollution sur le territoire communal :

- Site Champoiseau – 94, boulevard du Maréchal Foch : solvants chlorés notamment (étude de risque imposée par arrêté préfectoral du 14 novembre 2003)
- Site SARL Saint Gratien Récupération Auto – 26, boulevard pasteur : hydrocarbures notamment (étude simplifiée des risques imposée par arrêté préfectoral du 25 juin 2002.)

4. DESSERTE ET RESEAUX

4.1 Le SDAGE (Le Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des eaux)

Saint Gratien est situé dans le bassin hydrographique de Seine-Normandie, dont la révision du **Schéma Directeur d'Aménagement et de Gestion des Eaux a été approuvée le 20 novembre 2009.**

Créé par la loi sur l'eau n°92-3 du 3 janvier 1992, le SDAGE est un outil de l'aménagement du territoire qui vise à obtenir les conditions d'une meilleure économie de la ressource en eau et le respect des milieux aquatiques.

Cela, tout en assurant un développement économique et humain en vue de la recherche d'un développement durable.

A l'échelle du bassin versant de la Seine et de ses affluents, le SDAGE de la Seine-Normandie a défini 3 objectifs principaux :

- Protéger la santé et l'environnement en améliorant la quantité de l'eau et des milieux aquatiques.
- Lutter contre les risques d'inondation et de sécheresse.
- Renforcer, développer et pérenniser les politiques de gestion locale.

Conformément à la loi n°2004-338 du 21 avril 2004, les PLU sont soumis à une obligation de compatibilité avec les orientations fondamentales d'une gestion équilibrée de la ressource en eau et les objectifs de qualité et de quantité des eaux définies par les SDAGE.

Ce document définit les orientations d'une politique de l'eau, déclinées à travers les défis suivants :

- diminuer les pollutions ponctuelles des milieux par polluants classiques,
- diminuer les pollutions diffuses des milieux aquatiques,
- Réduire les pollutions des milieux aquatiques par de substances dangereuses,
- Protéger les captages d'eau pour l'alimentation en eau potable actuelle et future,
- Protéger et restaurer les milieux aquatiques et humides,
- Gérer la rareté de la ressource en eau,
- Limiter et prévenir le risque d'inondation.

4.2 L'assainissement

Depuis le 1^{er} janvier 2006, la compétence en matière d'assainissement incombe à la CAVAM pour l'ensemble des communes-membres de l'intercommunalité. La Communauté d'Agglomération est chargée d'une part de la collecte des eaux usées et des eaux pluviales pour l'assainissement collectif et d'autre part du contrôle des installations individuelles pour l'assainissement non collectif.

Le transport et le traitement des effluents ont été transférés à trois syndicats mixtes (le SIARE, le SIAH et le SIAAP).

Le réseau de transport géré par le SIARE comprend les grands collecteurs unitaires suivants :

- Le collecteur dit du « Grand Grill » rue des Cressonnières ; il reçoit des effluents en provenance des communes de Sannois et Eaubonne
- Le collecteur dit « Kellermann » avenue Danielle Casanova ; il reçoit des apports de la commune de Soisy-Sous-Montmorency
- Le collecteur « Ceinture-Ouest » du Lac d'Engien ; il reçoit en amont les eaux du collecteur « Kellermann » et transite les effluents en direction du collecteur général « Saint-Denis/Achère »
- Le collecteur « Sannois/Saint Gratien » empruntant la route nationale 14 puis la rue Léon Fontaine, ces effluents se déversent dans le collecteur « Ceinture-Ouest »

Le réseau syndical comporte également des collecteurs pluviaux qui ont été construits autour des années 1975. Il s'agit des collecteurs ci-après :

- L'émissaire Ermont/Epinay qui emprunte la rue d'Ermont puis la rue du Général Leclerc
- Le collecteur pluvial avenue Danielle Casanova

En cas d'orage, le collecteur « Ermont/Epinay » soulage, avec ses 2 antennes, le collecteur « Ceinture-Ouest » qui serait insuffisant pour assurer l'évacuation des eaux.

L'antenne pluviale Nord raccordée au collecteur « Sannois/Saint Gratien » au niveau du Carrefour de l'Insurrection, longe la rue Berthie Albrecht ; le déversoir d'orage se situe au niveau du dit carrefour.

L'antenne Nord véhicule également, en cas d'orage, les eaux du collecteur pluvial avenue Danielle Casanova

Le réseau de collecte géré par la CAVAM (à partir du 01/01/06) est principalement de mode unitaire.

Seuls les quartiers ou opérations récentes ont été aménagés en réseaux séparatifs.

Quelques travaux de mise en séparatif ont été entrepris afin de lutter contre les débordements de réseaux (notamment quartiers du Bois Ruault et Cressonnières).

Pour les opérations d'activités, en particulier le long de la RD 14, des dispositions techniques devront être mises en place afin de limiter le débit de fuite. Une étude particulière devra être conduite en partenariat avec la CAVAM et le SIARE.

4.3 Le traitement des déchets

Le cadre réglementaire des systèmes de collecte, de traitement et de stockage des déchets est régi par le PREDMA (Plan Régional d'Élimination des Déchets Ménagers et Assimilés) approuvé par le Conseil Régional d'Ile-de-France en novembre 2009.

A l'échelle locale, la collecte et le traitement des déchets de Saint Gratien est assuré par le Syndicat Emeraude depuis que la CAVAM a rejoint la structure en 2002.

En 2003, la collecte des déchets atteignait 7 142,3 tonnes pour la commune de Saint Gratien, soit 371 kg /habitant en moyenne. Les services offerts par le Syndicat Emeraude sur la commune sont :

- La collecte et le traitement des ordures ménagères en bacs roulants (2 ramassages par semaine pour le pavillonnaire et 3 fois par semaine pour le collectif)
- Les collectes sélectives (emballages ménagers et verre) à hauteur d'un passage par semaine
- La collecte et le traitement des encombrants (un passage par mois)
- La fourniture et la maintenance des conteneurs OM / EMB / VERRE
- La collecte DEMETOX (Point d'apport volontaire) bimestrielle
- Le traitement de la déchèterie du Plessis-Bouchard

C. PREVISIONS ET BESOINS REPERTORIES

1 – PERSPECTIVES SOCIO-DEMOGRAPHIQUES

1.1 Prévisions démographiques

Il faut noter que la population gratiennoise, dont la tendance à la baisse a été effective jusqu'en 1999, a largement augmenté puisqu'en 2012, le poids de population dépasse désormais son niveau démographique des années 1980, avec près de 21 000 habitants.

La commune a en effet gagné 1 711 habitants entre 1999 et 2012, avec un taux de croissance annuel moyen supérieur à celui de la CAVAM et du département. Cette croissance est principalement due à la vitalité du solde naturel et à la résorption du déficit migratoire.

C'est en effet la politique communale menée depuis une dizaine d'années notamment en matière de logement qui a entraîné ce renouvellement démographique par des opérations d'ensemble, dans le cadre des nombreuses ZAC et zones de plans de masse (zones UPM).

Elles ont permis la création de logements satisfaisants aux besoins de la population. L'effort de construction entre 2007 et 2012 a surtout porté sur les petits appartements ou les très grands logements pour prendre en compte la décohabitation et pour accueillir les familles avec enfants.

Malgré son taux de natalité positif et sa structure d'âge des 0-14 ans en progression, la commune connaît un vieillissement de sa population avec une hausse des 45-75 ans et plus et un indice de jeunesse de 1,16. Il faut donc s'attendre dans les prochaines années à observer un vieillissement plus sensible de la population.

La commune a aujourd'hui réussi son enjeu de croissance démographique, sans avoir eu à créer d'écoles supplémentaires, puisque les nouveaux effectifs ont permis de remplir les capacités existantes. C'est la raison pour laquelle le présent PLU prévoit de maintenir, voire de renforcer ce dynamisme démographique, à un seuil de 22 à 23 000 habitants maximum.

1.2 Conséquences pour les constructions de logements

De manière générale, le parc de logements avec ce nouveau potentiel qui permet d'offrir un large panel immobilier, semble adapté aux besoins, tant en taille qu'en terme de financement. Comme précédemment expliqué, la ville n'a pas de réels enjeux de croissance démographique et par ailleurs, les zones urbanisables sont devenues pratiquement inexistantes.

Les nouveaux apports d'habitants ne pourront se faire à la fois que par les mutations immobilières, et par des opérations de renouvellement urbain de certains secteurs devenus obsolètes sur le territoire.

Les études de terrain ont montré quelques secteurs désuets notamment le long de la RD14 qui méritent d'être recomposés de manière cohérente notamment en terme d'accessibilité et quelques terrains à l'Ouest du territoire qui eux également sont à mettre en valeur dans le cadre d'opérations d'ensemble.

Au 1^{er} janvier 2015, la commune de Saint Gratien comptait 32,13 % de logements à caractère social dans son parc immobilier concentré essentiellement dans les quartiers des Ragueuets et des Marais. Ces dernières années, ce parc social s'est diversifié et innové. Des opérations plus récentes sont venues compléter ce patrimoine de type aidé et notamment des opérations « acquisition-amélioration » de copropriétés dégradées rachetées et réhabilitées par des bailleurs sociaux.

La ville a participé à l'amélioration du parcours résidentiel avec l'opération primo-accédant sur l'opération Jules Roubault (15 pavillons).

La ville pour ce volet souhaite poursuivre ce type d'actions préconisées notamment dans le cadre du PLHI de la CAVAM.

2 – PERSPECTIVES ECONOMIQUES

La ville a enregistré un certain dynamisme sur le plan de l'activité et de l'emploi. Jusqu'en 2007, le taux d'activité (74,1%) et le taux d'emploi (66,8%) augmentant plus vite que celui du Val-d'Oise et le taux de chômage (9,9%) a reculé de l'ordre de 2 points. En 2012, il est à constater une stagnation du taux d'activité et une augmentation du chômage de 1,9% restant cependant inférieur à celui enregistré dans le département.

En termes de catégories socioprofessionnelles, la ville est aujourd'hui marquée par la prépondérance des employés et des professions intermédiaires. En revanche, il est constaté une bonne représentation des cadres et une part des ouvriers en hausse légère entre 2007 et 2012. L'activité de Saint Gratien est quant à elle caractérisée par l'importance du secteur des commerces, transports et services divers. Celui-ci concentre 54,4% des postes salariés et 68,7% des établissements. Le domaine du tertiaire public et de la construction sont aussi des secteurs bien représentés.

L'indicateur de concentration d'emplois a connu une hausse importante passant de 37,7 à 41,0 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 au niveau du centre-ville. La requalification de la RD 14 a également participé à la revitalisation de l'activité économique en améliorant la desserte et l'accessibilité du territoire. Suivant le schéma classique de la région parisienne, les activités s'orientent progressivement vers le tertiaire au détriment des activités industrielles.

Cependant, l'indicateur de concentration d'emplois reste largement inférieur à celui du département qui atteint 82,4 contre 41,0 pour Saint Gratien en 2012. Ce constat est notamment à mettre en relation avec la faible part d'actifs travaillant dans la commune représentant 13,9%. Cette évolution est l'expression d'une forte mobilité domicile-travail et du caractère résidentiel croissant du territoire communal.

Le projet de territoire de Saint Gratien privilégiait jusqu'alors un développement de l'activité économique le long de la RD 14. Des zones d'activités avaient ainsi été planifiées à cet effet en bordure de l'axe. Cependant face aux implantations limitées d'entreprises qui sont survenues ces dernières années dues en partie aux prix du foncier, l'avenir de Saint Gratien passe désormais par l'accompagnement des activités constituées et par le renforcement de la vie commerciale.

3 – BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'AMENAGEMENT DE L'ESPACE

La ville de Saint-Gratien fait partie du département du Val d'Oise, faisant lui-même partie de la région Ile de France.

A ce titre, le PLU de la commune doit être compatible avec le Schéma Directeur d'Ile de France (SDRIF) (article L.131-4 du Code de l'Urbanisme). Le SDRIF de 2013 est un document prospectif, qui fixe la trame des autres documents de planification élaborés dans son périmètre. Il a valeur de Directive Territoriale d'Aménagement (DTA).

Ce document d'urbanisme régional est marqué par la volonté de promouvoir un développement harmonieux de la région capitale en s'inscrivant dans le cadre d'une politique de croissance maîtrisée de l'Ile de France, en solidarité avec le Bassin Parisien.

Cet objectif suppose une croissance démographique maîtrisée de l'Ile de France tout en favorisant le rééquilibrage de l'espace régional en termes d'environnement, de solidarité urbaine et d'échanges.

Suivant les orientations du SDRIF, le développement de la commune devra être mis en œuvre dans le tissu urbain existant. Les possibilités d'extensions urbaines ne sont d'ailleurs plus possibles à Saint Gratien, car il n'existe pratiquement plus d'emprises foncières susceptibles d'accueillir de l'urbanisation supplémentaire.

Saint Gratien est une commune quasi achevée et les disponibilités foncières demeurent en marge.

Le tissu urbain existant est constitué par l'ensemble des espaces actuellement bâtis et par leurs dépendances.

Le SDRIF fixe pour ces espaces des principes d'aménagement visant à réorganiser des continuités urbaines, à favoriser une diversification progressive autour des pôles existants, à préserver la mixité du tissu urbain (habitat, services, activités d'artisanat à faibles nuisances, tissus commercial diffus).

Les objectifs communaux lui sont donc conformes, car ils respectent la consommation des espaces urbanisables à l'échelle du schéma directeur car, outre les périmètres d'études en vue de la création d'opérations d'ensemble, la commune souhaite mettre en œuvre de nouveaux aménagements visant à conforter et promouvoir la qualité du cadre de vie gratiennois.

En effet, la volonté municipale est axée sur la maîtrise de l'urbanisation des cœurs d'îlots pour éviter des opérations anarchiques dans l'espace disponible résiduel.

La réflexion foncière actuelle privilégie la requalification des îlots bordant la RD 14 dans la continuité des actions engagées dernièrement. Il s'agit aussi de valoriser le potentiel foncier que présentent certains espaces du tissu urbanisé pavillonnaire.

4 – BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D'EQUIPEMENTS ET SERVICES

Le diagnostic a montré la bonne répartition de l'ensemble des équipements publics, leur richesse (une cinquantaine) et leur variété (équipements sportifs, petite enfance, personnes âgées, scolaires, culturels).

La commune a ainsi pu anticiper et accompagner les nouvelles opérations de logements par la fourniture de nombreuses aménités.

Par ailleurs, Saint Gratien s'attache à la fois à maintenir la qualité des équipements et de leur niveau de service et à développer une offre nouvelle que ce soit dans les champs du commerce, du sport, de l'enfance ou des personnes âgées.

Ces dernières années, plusieurs projets émergent progressivement sur le territoire :

- **La requalification du centre commercial du quartier des Raguenets** qui s'est traduit par la mise en place d'un nouveau péristyle couvert, la revalorisation des bandeaux de signalétique commerciale, la mise en lumière et la sécurisation piétonnière de la place, la réfection des asphaltés au droit des commerces.
- **La création du pôle sportif des Cressonnières** composé d'un dojo de 1300 m² inauguré en mai 2011 et comprenant 3 salles de combats, 1 salle de musculation et des locaux associatifs. Cette opération a été accompagnée par la réhabilitation du pôle tennis avec la construction d'un nouveau bâtiment (club house, vestiaires) et la création de 2 courts de tennis supplémentaires.
- **La création dans les anciens locaux de la crèche Sylvette Giraudon d'une nouvelle halte-garderie**
- **La construction de la crèche « Les Coccinelles »** en remplacement de la crèche Sylvette Giraudon, structure qui accueillera 40 berceaux et répondant au label Bâtiment Basse Consommation (BBC).
- **La construction de l'INHACH** (Institut National de l'Hôtellerie et des Arts Culinaires). Un bâtiment de 4 800 m² pouvant accueillir 800 personnes (400 en simultané) et proposant des niveaux de formations s'échelonnant du CAP au MASTER.
- **La création de l'EHPAD du Bd Pasteur** d'une superficie de 4 255 m² et pouvant accueillir 80 personnes avec une unité spécialisée dans la maladie d'Alzheimer. Sa livraison est prévue pour mars 2012.

Saint Gratien est donc **une commune qui a su accompagner l'évolution démographique de son territoire** par la mise en place progressive d'une offre variée en équipements, capable aujourd'hui d'assurer les besoins de populations nouvelles.

5 – BESOINS REPERTORIES EN MATIERE DE DEPLACEMENT ET DE DESSERTE

Le territoire de Saint Gratien bénéficie globalement d'une bonne desserte, que ce soit sur le plan routier ou en termes de transports en communs.

Les récents aménagements du BIP et de la RD 14 ont permis d'améliorer et d'apaiser l'accessibilité du territoire.

Les travaux portant sur la requalification des espaces publics, notamment en cœur de ville, ont eux aussi contribué à faciliter les déplacements piétons.

La mise en place d'un maillage en liaisons douces confortera les possibilités de déplacements et les relations entre les différents quartiers du territoire.

L'amélioration des déplacements doit être poursuivie afin de renforcer l'intégration de Saint Gratien dans la région Ile-de-France.

La ville est en effet très concernée par les mobilités domicile-travail puisque près de 90% personnes travaillent à l'extérieur du territoire communal. Afin d'accompagner ce mouvement, il s'agit de faciliter l'ensemble des circulations (routières, ferrées, cyclistes et piétonnes) et de promouvoir l'intermodalité.

Dans ce cadre, l'élargissement récent du pont SNCF du Boulevard Pasteur a permis de fluidifier les circulations routières et d'améliorer la sécurité des piétons.

Saint Gratien bénéficie entre autre de la présence de la gare RER autour de laquelle s'articulent plusieurs lignes de bus.

Le potentiel intermodal de la gare doit être valorisé à travers la mise en place de liaisons douces et d'une réflexion prospective intégrant les futurs projets de transports en commun qui transiteront au niveau de la gare d'Epinay-sur-Seine ainsi que les existants à Ermont Eaubonne.

6 – BESOINS REPERTORIES EN MATIERE D’ENVIRONNEMENT, DE PATRIMOINE ET CADRE DE VIE

6.1. Les espaces paysagers

La commune de Saint Gratien dispose d’un patrimoine paysager important pour une ville dont le territoire est entièrement urbanisé.

La ville concentre aujourd’hui 34 hectares d’espaces verts répartis de manière homogène sur le territoire. Cette offre a été récemment étoffée par la création de la ballade suspendue du BIP et du Parc Urbain. Le traitement paysager des grands espaces sportifs (Parc des Sports) et de certaines voies (BIP) complète l’offre en la matière.

Afin d’en assurer la protection, la commune a pris la décision de classer certains espaces verts en Espaces Boisés Classés au titre de l’article L.113-1 et 2 du Code de l’urbanisme. Ceux-ci concernent les abords des deux plans d’eau communaux ainsi que le Parc Barrachin. Le Parc Urbain est quant à lui identifié comme un Espace Vert à Protéger selon l’article L.151-23 du code de l’urbanisme. La confortation des espaces verts communaux et leur interconnexion à travers un réseau de liaisons douces sont des objectifs à valoriser.

Les espaces paysagers de statut privé participent également au caractère paysager du territoire. Certains d’entre eux sont protégés, notamment le cœur d’îlot paysager situé dans le quartier du Bois Ruault. Ces espaces sont tout aussi fondateurs de l’identité gratiennoise et apportent une image d’une ville agréable à vivre.

6.2. Les espaces publics

La commune de Saint Gratien porte une attention particulière à la qualité des espaces publics. Ainsi, d’importants efforts d’embellissement paysager et de restructuration des espaces publics ont été réalisés pour améliorer le cadre de vie des habitants. La récente requalification de la RD 14, avec son terre-plein central arboré en est un exemple.

L’image paysagère de la ville continue à évoluer à l’image de la rénovation de la rue Berthie Albrecht dans le cadre de la ZAC « Cœur de Ville 2 ».

Les réflexions actuelles visent principalement à conforter l’image de la ville en développant les liaisons inter-quartiers afin de proposer aux habitants des liaisons efficaces et agréables aux équipements et aux pôles d’animation notamment commerciaux et paysagers.

6.3. Le patrimoine

La commune de Saint Gratien dispose d’un patrimoine remarquable hérité de sa riche histoire. Trois sites font actuellement l’objet de prescriptions particulières dans le cadre de la protection du patrimoine : le château de Catinat, le Bassin de l’Ouest et le Cèdre du Parc de la Mairie.

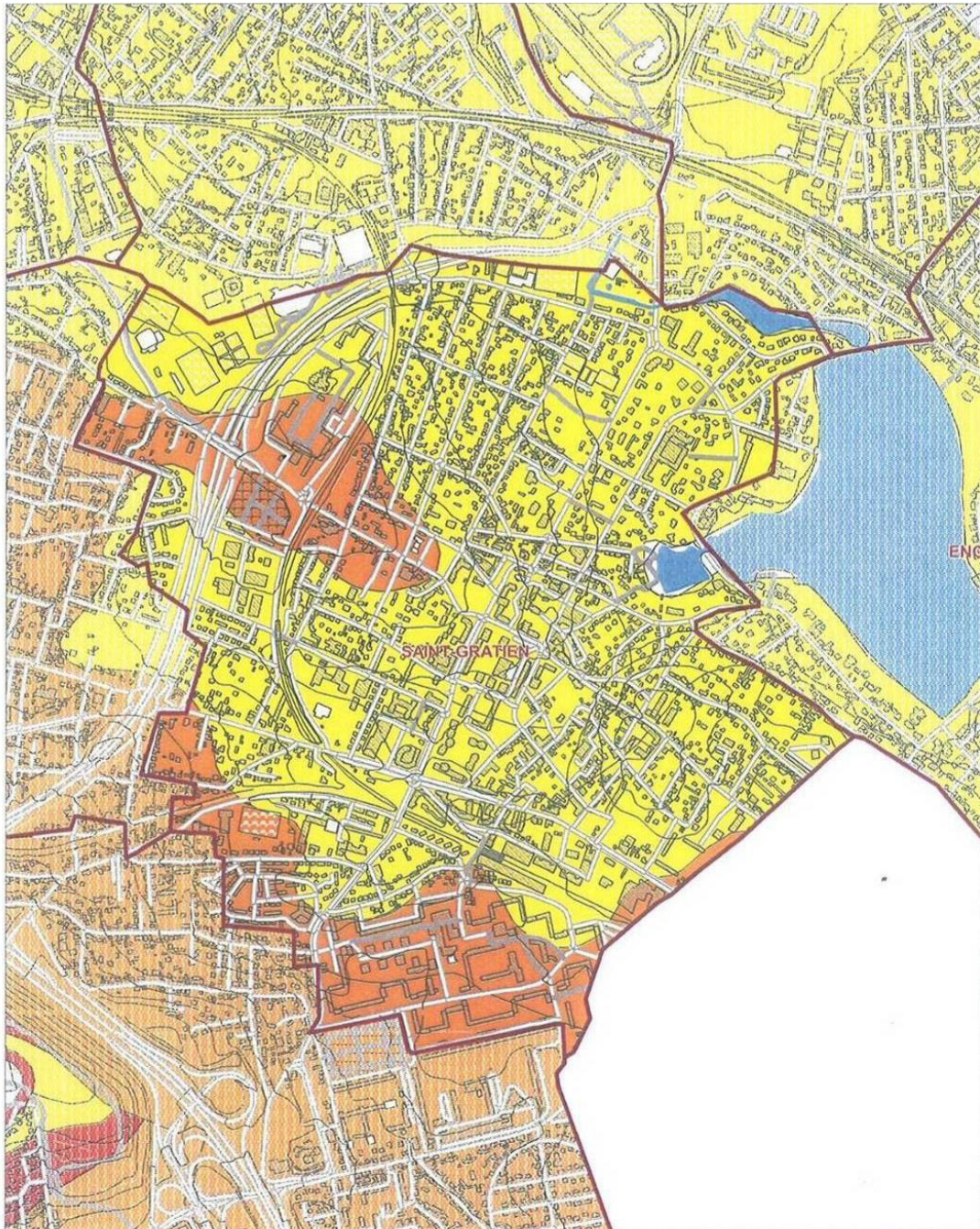
La protection du patrimoine de Saint Gratien s'inscrit aussi dans un enjeu global d'amélioration du cadre de vie des habitants et de préservation de l'identité locale. La poursuite de cette action devra porter un regard attentif aux éléments paysagers et bâtis constitutifs du patrimoine local.

La ville de Saint Gratien a protégé un patrimoine architectural, et en particulier celui implanté sur ses lotissements anciens de hérités de la fin XIX^{ème}-début XX^{ème} ou encore sur ses lacs, par le classement de bâtiments au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

Par des opérations immobilières ciblées et mesurées, Saint Gratien a réussi à concilier l'accueil de nouvelles populations, le renouvellement de son tissu urbain et la préservation de son identité.

ANNEXES

RETRAIT-GONFLEMENT DES SOLS ARGILEUX






Echelle :1/10000

LEGENDE

SUADD/PG le 29 avril 2011
Sources : DDT95, BDTOP,IGN, BRGM©
Carte: 11_04_756

Niveau de susceptibilité des sols

 Faible
 Fort
 Moyen

 Limite communale
 Plan d'eau
 Cours d'eau

Retrait-gonflement des sols argileux un risque à prendre en compte lors de la construction

Un risque bien connu des géotechniciens

Par leur structure particulière, certaines argiles gonflent lorsque leur teneur en eau augmente et se rétractent en période de sécheresse.

Ces variations de volume, rarement uniformes, se traduisent par des tassements différentiels entre les secteurs qui sont soumis à l'évaporation et à la succion des racines d'arbres et ceux qui en sont protégés. Les maisons individuelles légères et fondées superficiellement résistent mal à de tels mouvements de sol, ce qui se traduit par des désordres tels que la fissuration des façades et des soubassements mais aussi des dallages et des cloisons, la distorsion des huisseries, des décolllements entre corps de bâtiments voire des ruptures de canalisations enterrées.



Des désordres nombreux et coûteux pour la collectivité

Les désordres consécutifs au retrait-gonflement des argiles peuvent aller jusqu'à rendre certaines maisons inhabitables. Leur réparation se révèle souvent très coûteuse, surtout lorsqu'il est nécessaire de reprendre les fondations en sous-œuvre au moyen de micro-pieux. Depuis 1989, date à laquelle ce phénomène est considéré comme catastrophe naturelle en France, plusieurs centaines de milliers d'habitations ont ainsi été touchées et le montant total des indemnités versées à ce titre atteignait en 2002 la somme de 3,3 milliards d'euros, ce qui en fait la deuxième cause d'indemnisation derrière les inondations.

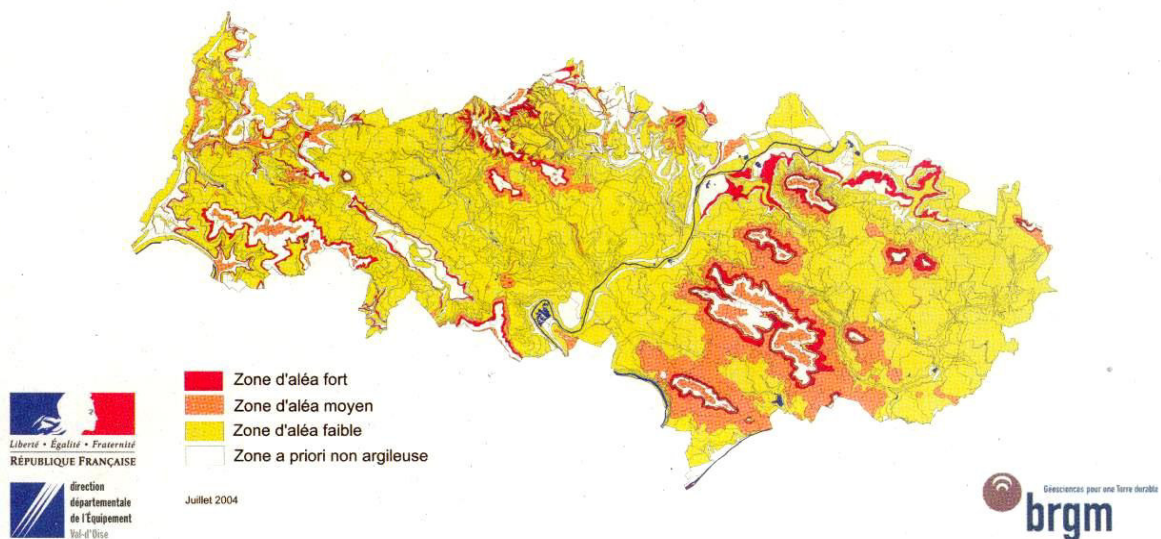


Des moyens de prévention efficaces et peu contraignants

Pourtant, on sait parfaitement construire des maisons sur des sols argileux sensibles au phénomène de retrait-gonflement, à condition de respecter un certain nombre de règles préventives simples à mettre en œuvre et qui n'entraînent pas de surcoûts notables. A la demande du Ministère de l'écologie et du développement durable, le BRGM a ainsi élaboré une méthodologie permettant de cartographier l'aléa retrait-gonflement des argiles à l'échelle départementale.

La carte du Val d'Oise établie courant 2004 est consultable sur le site internet www.argiles.fr. Elle permet d'identifier les zones soumises à un aléa faible, moyen ou fort.

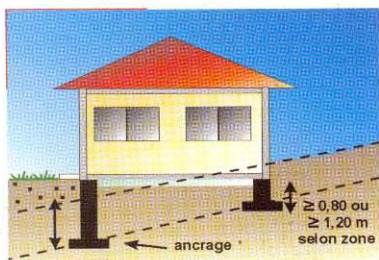
Carte départementale de l'aléa retrait-gonflement



Quelles précautions prendre pour construire sur sol argileux sensible au retrait-gonflement ?

■ Identifier la nature du sol

- Dans les zones identifiées sur la carte départementale d'aléa comme potentiellement sensibles au phénomène de retrait-gonflement, il est vivement conseillé de faire procéder, par un bureau d'étude spécialisé, à une reconnaissance de sol avant construction. Une telle étude doit vérifier la nature et la géométrie des formations géologiques dans le proche sous-sol, afin d'adapter au mieux le système de fondation de la construction envisagée.
- En cas de sols argileux, des essais de laboratoire permettent d'identifier leur sensibilité vis-à-vis du phénomène de retrait-gonflement.

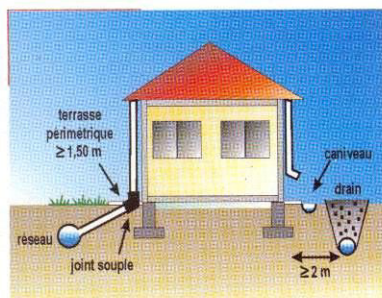
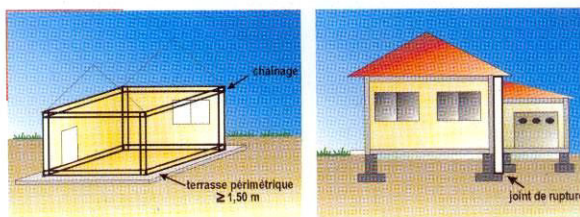


■ Adapter les fondations

- Profondeur minimale d'ancrage 1,20 m en zone d'aléa fort et 0,80 m en zone d'aléa moyen à faible.
- Fondations continues, armées et bétonnées à pleine fouille.
- Éviter toute dissymétrie dans l'ancrage des fondations (ancrage aval au moins aussi important que l'ancrage amont, pas de sous-sol partiel).
- Préférer les sous-sols complets, les radiers ou les planchers sur vide sanitaire plutôt que les dallages sur terre-plein.

■ Rigidifier la structure et désolidariser les bâtiments accolés

- Prévoir des chaînages horizontaux (haut et bas) et verticaux (poteaux d'angle) pour les murs porteurs.
- Prévoir des joints de rupture sur toute la hauteur entre bâtiments accolés fondés différemment ou exerçant des charges variables.

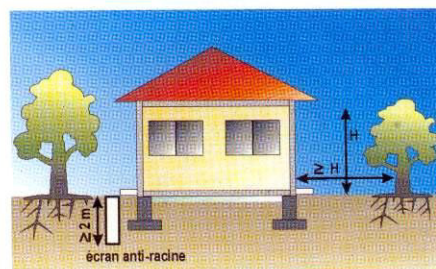


■ Éviter les variations localisées d'humidité

- Réaliser un trottoir périphérique anti-évaporation d'une largeur minimale de 1,50 m (terrasse ou géomembrane).
- Éloigner les eaux de ruissellement des bâtiments (caniveau) et privilégier le rejet des eaux pluviales et usées dans le réseau lorsque c'est possible (sinon prévoir une distance minimale de 15 m entre les points de rejet et les bâtiments).
- Assurer l'étanchéité des canalisations enterrées (joints souples au niveau des raccords).
- Éviter les drains à moins de 2 m d'un bâtiment ainsi que les pompages (à usage domestique) à moins de 10 m.
- Prévoir une isolation thermique en cas de chaudière en sous-sol.

■ Éloigner les plantations d'arbres

- Ne pas planter d'arbre à une distance de la maison inférieure à au moins la hauteur de l'arbre adulte (ou 1,5 fois cette hauteur en cas de haie).
- A défaut, mettre en place des écrans anti-racine de profondeur minimale 2 m.
- Attendre le retour à l'équilibre hydrique avant de construire sur un terrain récemment défriché.



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

2^{ème} 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 du 29 septembre 2016**

Vu pour être annexé à la Délibération du Conseil Municipal
en date du 21 février 2019 approuvant la modification
du Plan Local d'Urbanisme

SOMMAIRE

Chapitre 1

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

- 1.1 - Les objectifs du PLU4
- 1.2 - L'élaboration du PADD à partir de ces pistes de réflexion6
- 1.3 - La recherche d'un équilibre dans le projet urbain16

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 UG24
- 2.4 - La zone UI.....26
- 2.5 - La zone UL27
- 2.6 - Les zones UPM28
- 2.7 - La zone N31
- 2.8 - Les autres éléments apparaissant sur le plan de zonage32

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 paysagères58
- 4.2 - La préservation et l'amélioration des formes urbaines60
- 4.3 - La prise en compte des risques62
- 4.4 - Les incidences du PLU sur la qualité de l'air.....63
- 4.5 - Les incidences du PLU sur la qualité de l'eau64
- 4.6 - La prise en compte des répercussions sur le milieu humain.....65
- 4.7 - La prise en compte du volet économique67
- 4.8 - Analyse 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

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 ressources naturelles, de la biodiversité, des écosystèmes, des espaces verts 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-communaux applicables au territoire de la commune. En application de l'article L.131-4 du Code de l'Urbanisme, la mise en œuvre du PLU doit s'opérer de manière complémentaire et en cohérence avec :

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

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.

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 règlementaires 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^{ère} 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.

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 desserrement. 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 desserrement 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 000m²,
- sur le secteur situé boulevard Foch, création d'une zone de plan de masse UPM2 sur environ 6 700m²,
- sur le secteur situé dit de « la Vache Noire », création d'une zone de plan de masse UPM3 sur environ 1 900m²,
- sur le secteur des Raguénets, création d'une zone de plan de masse UPM4 sur environ 4 000 m² 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 200m²
- sur les délaissés du BIP situés allée des Bouleaux sur environ 5 000m²,
- sur le secteur situé rue du piccolo / rue d'Ermont sur environ 3 600m².

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.

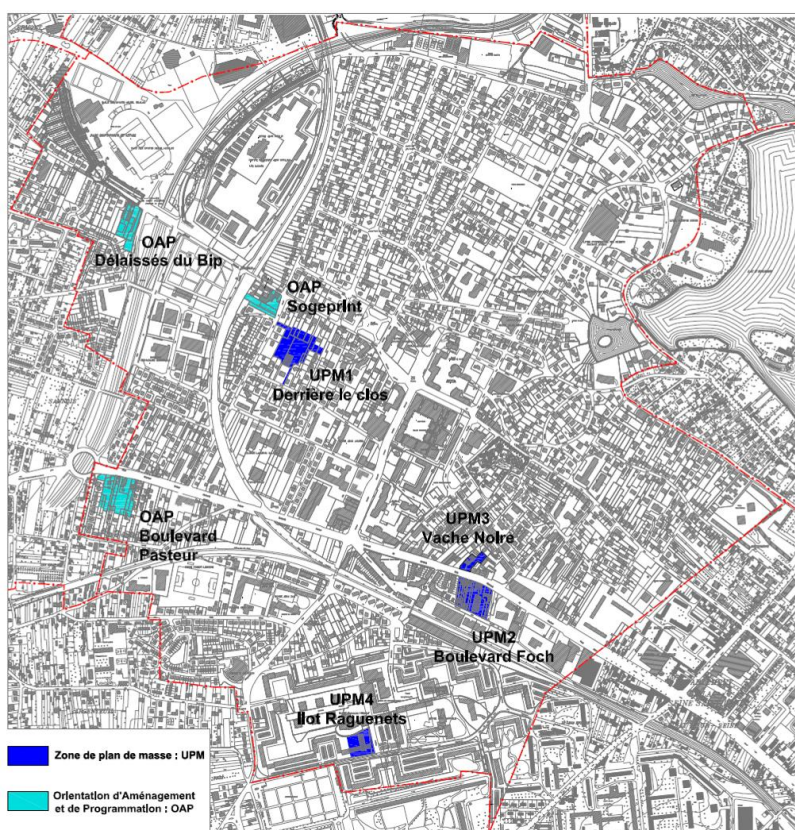
De manière générale, la capacité d'accueil des équipements scolaires est largement suffisante pour répondre aux besoins communaux.

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^{ème} 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^{er} 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.

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.

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 garantes de la pérennité de ces quartiers paysagers et notamment des coeurs 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.

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

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 EQUILIBRE 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.

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-communaux et communaux 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.

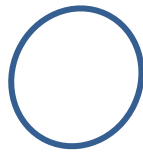
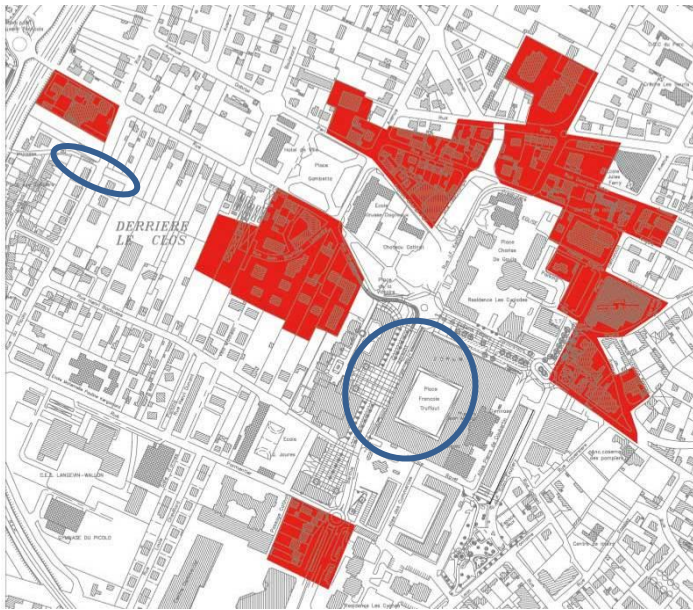
Le périmètre de ce secteur UAa fait l'objet d'**une réduction périmétrale**, car il intégrait la ZAC résidentielle du Cèdre, dont la morphologie urbaine et paysagère ne correspond pas à celle de la zone UA. Cette opération est dorénavant incluse en zone UB, mieux adaptée à sa destination et à son devenir.

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 UA_p** 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.

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).

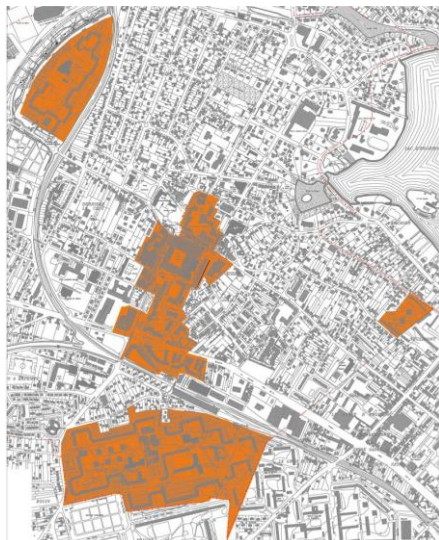
Ces séquences résidentielles, qui abritent d'importants espaces verts et paysagers, apparaissent actuellement peu mutables, car elles sont généralement de facture relativement récente.

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.

LA ZONE UB DE 2006



LA ZONE UB DE 2013



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 Ulp** 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

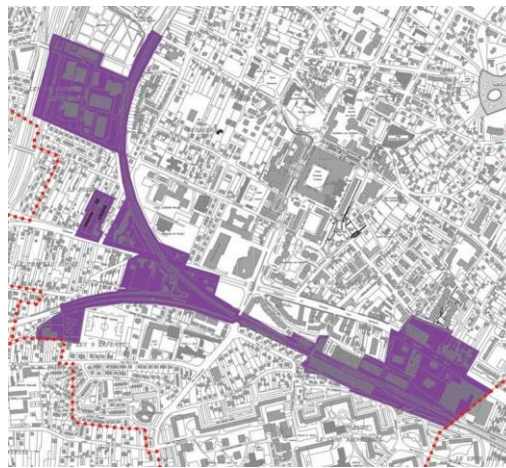


LA ZONE UG DE 2013



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 Uip, 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.

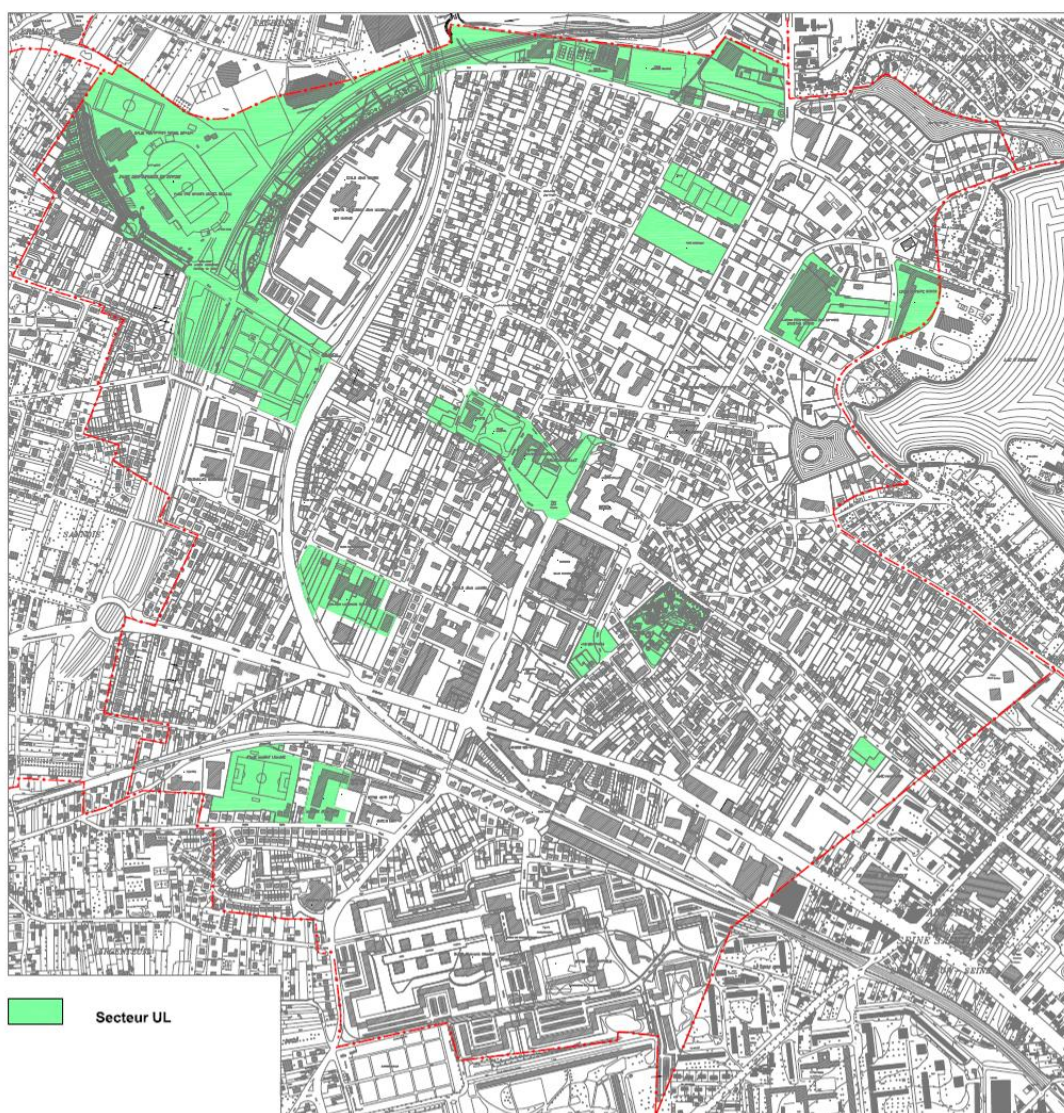
Dans le cadre de la présente modification du PLU de 2016, le secteur U1a n'est pas conservé pour permettre la réalisation d'opérations au coup par coup.

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.



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.

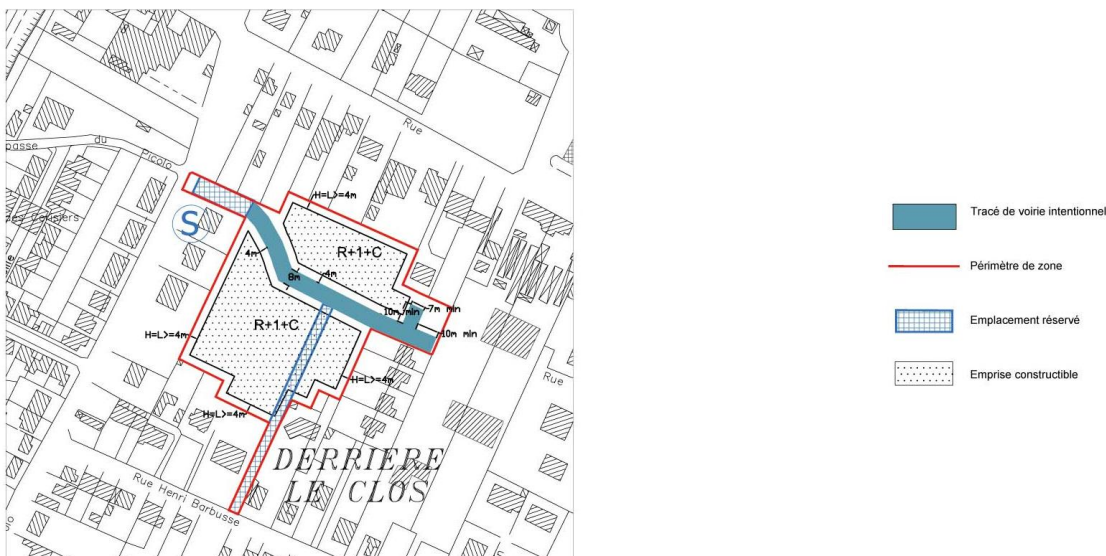
Ce type de secteur permet de préciser l'emplacement des voiries qu'il sera nécessaire de réaliser, d'indiquer les polygones constructibles et les hauteurs, en prenant en compte l'environnement urbain et paysager limitrophe.

2.6.1. La zone UPM1

Situé au Sud de la rue d'Erment, cet espace d'une superficie d'environ 9 000m² 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 m² 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.



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 m² 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.

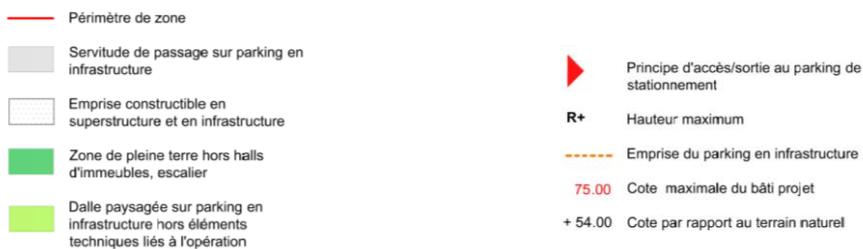


2.6.4. La zone UPM4

Situé dans le quartier des Raguenets, ce secteur d'environ 4 000 m² à proximité immédiate de l'école Edouard Herriot, était occupé par un foyer de jeunes travailleurs. Ce bâtiment est démoli depuis l'été 2015.

L'objectif de cette opération est de rompre l'isolement de ce secteur, lié entre autres à un urbanisme de type « barre », qui crée des barrières physiques dans le secteur de la Terre aux Clercs.

L'enjeu est de créer un nouveau secteur résidentiel, qui participe au parcours résidentiel des habitants. Il est prévu notamment une opération en accession.



2.7. LA ZONE N

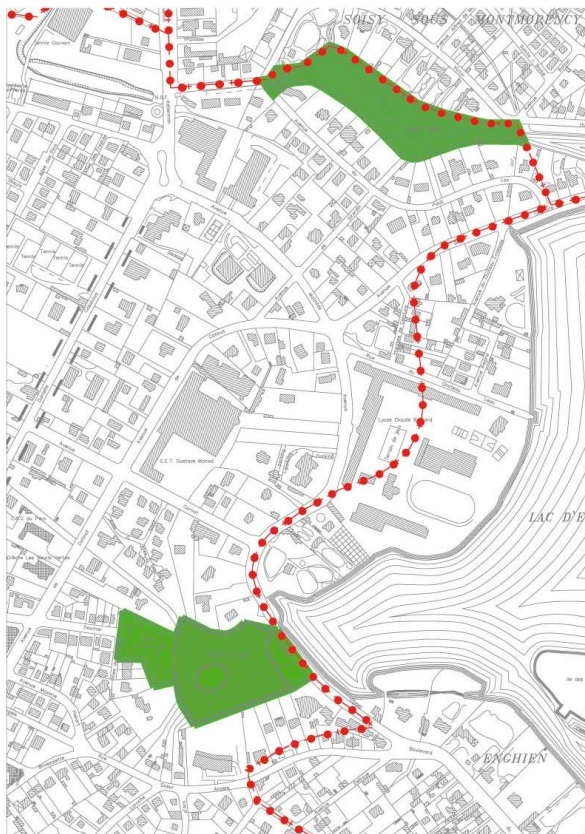
La zone N couvre les deux bassins Nord et Ouest d'Engien ainsi que le jardin du Petit Lac.

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 m² 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 m² 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 Ragueuets, 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 300m²) concernent essentiellement des créations ou modifications de voies, liaisons, cheminements.

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 m²	Bénéficiaire
A	Espace paysager	Picolo Bld Pasteur	1 850	VILLE
B	Elargissement trottoir	Rue de Verdun	195	VILLE
C	Ouvrage d'assainissement	Espace sportif des Cressonnières	8 950	SIARE
D	Extension d'un équipement sportif	Espace sportif des Cressonnières	1 950	VILLE D'ENGHIEN
E	Elargissement trottoir	Boulevard Maréchal Juin	220	VILLE
F	Elargissement de voie	Rue d'Ermont	250	VILLE
G	Liaison nouvelle	Entre les rues Liberté/Orgemont	485	VILLE
H	Création voie de desserte	Zone UPM1 Rue du Picolo	270	VILLE
I	Liaison nouvelle	6, 10,12 rue Galliéni	1 550	VILLE
J	Liaison nouvelle	rue Barbusse	600	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 rappelées 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 000m². 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 600m²
- du jardin Léon Fontaine en centre ville sur une surface d'environ 6 500m²
- 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 500m²

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.

CHAPITRE 3 LES MOTIFS DES REGLES 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.

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.

- 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.

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.

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**

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 0,25m².
- 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 Ragueuets, 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.

L'objectif de la règle

- ❖ **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 0,25m².
- 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 UGa 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 UGb (OAP Pasteur) et UGa (OAP délaissés du BIP) pour ne plus interdire en UGb les façades bâties de plus de 20 mètres.

Elle est également enrichie d'un nouveau secteur UGc 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 40m² de surface de plancher pour permettre conformément au PADD, le développement de l'activité d'auto-entreprise. Dans les secteurs UGa et UGb, 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 écrans 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.

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 40m²), 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 m² 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**

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 (1000m² 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.

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 UIb, 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 0,25m².

- 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 30m² 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 m² 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 30m². 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 Raguénets. 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.

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.

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.

CHAPITRE 4

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 PAYSAGERES

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 000m² 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 Caramelle 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,

- 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'ordonnancement 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 QUALITE 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 QUALITE 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 REPERCUSSIONS 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^{er} 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^{er} 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.

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^{er} 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 préenseignes 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.

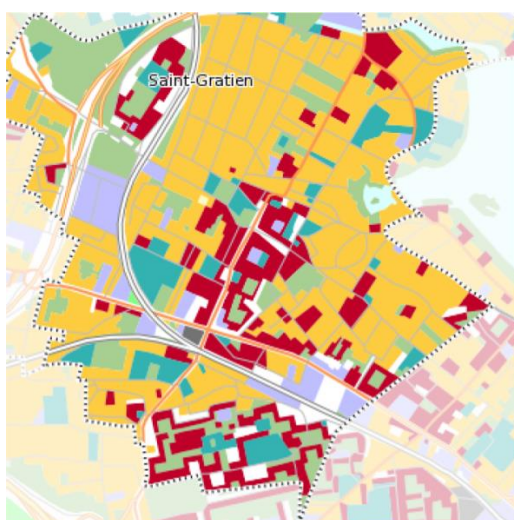
La commune de Saint Gratien s'étend sur environ 274 hectares.

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	
Espaces agricoles, forestiers et naturels	2,82	0,00	0,00	2,82	0,00	
5 Espaces ouverts artificialisés	44,50	-0,60	0,19	44,09	-0,41	
Espaces ouverts artificialisés	44,50	-0,60	0,19	44,09	-0,41	
6 Habitat individuel	118,69	-0,71	0,18	118,17	-0,53	Habitat individuel -0.53 ha
7 Habitat collectif	39,78	0,00	0,61	40,40	0,61	Habitat collectif +0.61 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	
Espaces construits artificialisés	225,15	-0,19	0,60	225,56	0,41	
Total	272,47	-0,79	0,79	272,47	0	

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.

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.

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