



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GRATIEN



Présentation du diagnostic du PLU et de
l'Etat Initial de l'Environnement



Esquisse du Projet d'Aménagement et de
Développement Durables (PADD)

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU
REUNION PUBLIQUE N°1

09 Septembre 2025

1 - LA REVISION DU PLU

2 - PRESENTATION DU DIAGNOSTIC COMMUNAL

3 - PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE)

4 - ESQUISSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

An aerial photograph of a city, likely Lyon, France, showing a dense urban landscape with numerous buildings and green spaces. The foreground is dominated by a large, lush green area, possibly a park or forest, which is partially obscured by a semi-transparent green overlay. The city extends into the distance, with hills visible on the horizon under a clear blue sky.

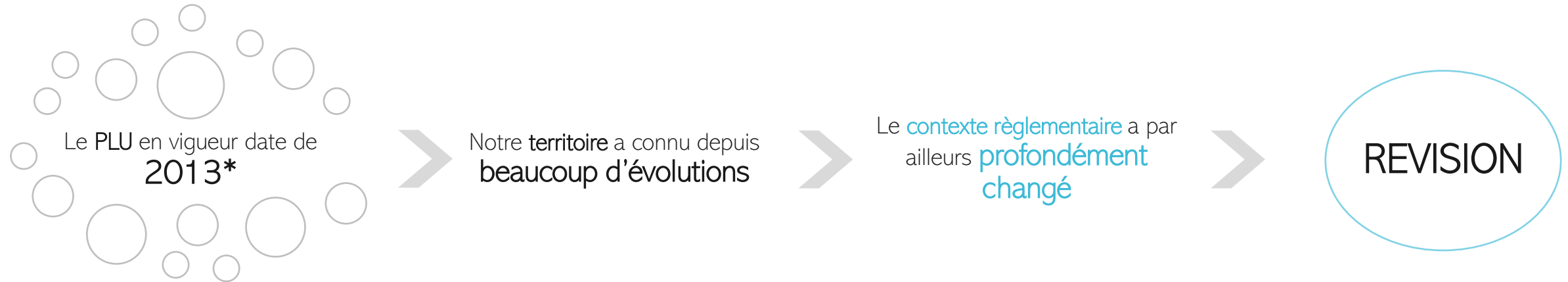
LE PLAN LOCAL D'URBANISME

1

LA REVISION DU PLU

Evolution du territoire et socle législatif

4



**PLU approuvé le 28 mars 2013, modifié les 12 février 2015, 17 décembre 2015, 30 juin 2016, 29 septembre 2016, 21 février 2019 et 30 septembre 2021 et mis à jour le 2 juin 2023.*

➤ Le PLU doit être compatible avec l'ensemble des documents supra communaux et décliner leurs orientations.



Les étapes de la procédure de révision - Principaux objectifs de la commune

5

Prise d'initiative

Diagnostic territorial

Traduction règlementaire

Justification et évaluation des
conséquences sur l'environnement

▪ Les grands enjeux issus de la délibération du 27 juin 2023 sont les suivants :

✓ Accompagner le développement de la Ville

- préserver les quartiers d'habitat pavillonnaires et mieux encadrer les possibilités d'évolution en cohérence avec le cadre de vie et le paysage urbain,
- maintenir et continuer à développer dans la mesure du possible l'offre en services et commerces et répondre aux enjeux de l'économie circulaire,
- redéfinir et encadrer les opérations urbaines à venir,
- détecter les zones mutables existantes, ou en passent de le devenir, pour engager une réflexion prospective sur les possibilités de renouvellement urbain,
- maintenir, éventuellement renforcer la protection du patrimoine remarquable bâti.

✓ Engager une réflexion sur la place du végétal dans le tissu urbain de la commune, celle de l'eau avec la présence de lacs et d'un ru et plus largement de la biodiversité

- protéger les alignements d'arbres, élaborer des liaisons entre les différentes entités végétales à travers la ville, favoriser l'accès aux plans d'eau; promouvoir l'activité sportive,
- structurer une trame verte et bleue,
- préserver et éventuellement réhabiliter les zones humides,
- prendre en compte les risques d'inondation par ruissellement des eaux pluviales,
- agir sur la perméabilité des sols,
- anticiper le changement climatique dans le processus d'aménagement et de gestion durable du territoire communal.

✓ Améliorer la cohérence du plan avec l'évolution du territoire

- réintégrer les opérations déjà réalisées dans les zonages du règlement (plan de zonage, règlement écrit)
- ajuster le règlement au tissu urbain existant, ainsi qu'au projet urbain souhaité,
- promouvoir le développement des performances énergétiques des bâtiments, diminuer leur impact carbone, encourager les énergies renouvelables et inciter à l'utilisation de matériaux hydro-économes

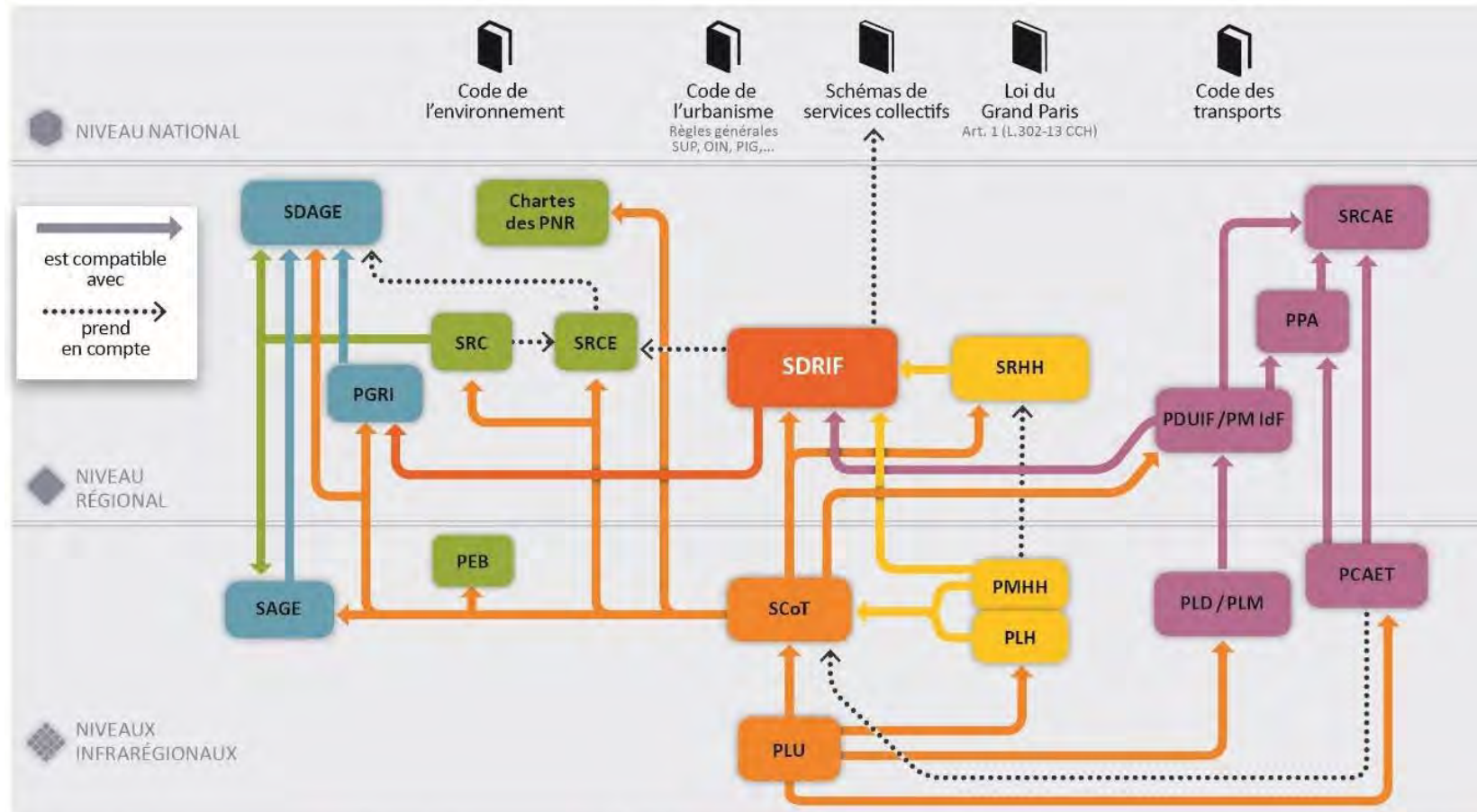
Les pièces du PLU

6



La hiérarchie des normes en urbanisme

7



PCAET : Plan climat-air-énergie territorial / PDUIF : Plan de déplacements urbains d'Île-de-France / PEB : Plan d'exposition au bruit / PGRI : Programme de gestion du risque d'inondation / PLD : Plan local de déplacements / PMHH : Plan métropolitain de l'habitat et de l'hébergement / PMIdF : Plan de mobilité Île-de-France / PLH : Programme local de l'habitat / PLM : Plan local de mobilité / PLU : Plan local d'urbanisme / PNR : Parc naturel régional / PPA : Plan de protection de l'Atmosphère / SAGE : Schéma d'aménagement et de gestion des eaux / SCoT : Schéma de cohérence territoriale / SDAGE : Schéma directeur d'aménagement et de gestion des eaux / SDRIF : Schéma directeur de la Région Île-de-France / SRC : Schéma régional des carrières / SRCAE : Schéma régional du climat, de l'air et de l'énergie / SRCE : Schéma régional de cohérence écologique / SRHH : Schéma régional de l'habitat et de l'hébergement

© Région Île-de-France 2022

Source : L'Institut Paris Region, mars 2022 - Conception Wedodata, L'Institut Paris Region



LE PLAN LOCAL D'URBANISME

2

PRESENTATION DU DIAGNOSTIC COMMUNAL



Accessibilité du territoire et réseau routier

Situation géographique et administrative de Saint-Gratien

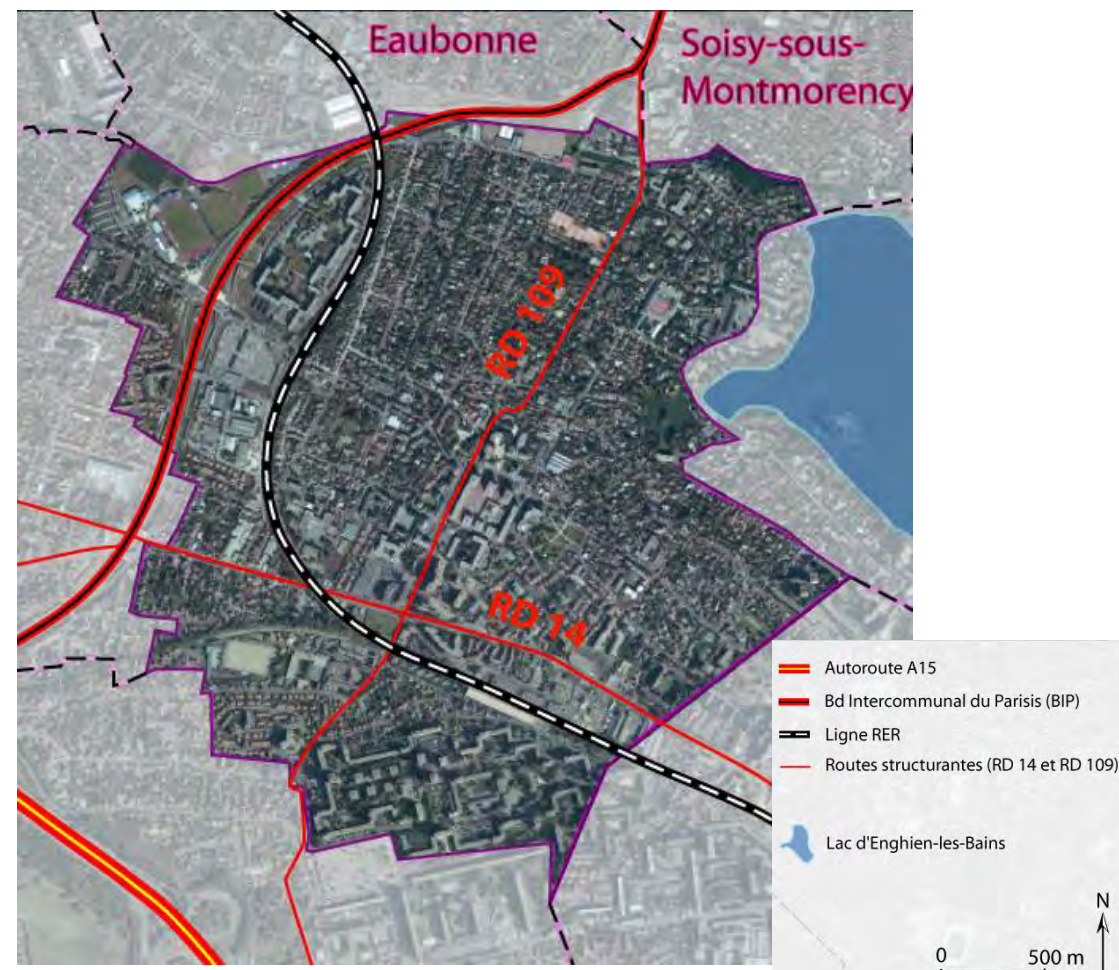
10

- Saint-Gratien se situe en limite sud **du département du Val-d'Oise**.
- A **15 km au nord-Ouest de Paris**.
- La commune appartient à la **Communauté d'Agglomération Plaine Vallée (CAPV)**.
- **Superficie de 272,47 hectares**, inférieure à la moyenne des communes du département (environ 673 hectares).
- **Une densité de population élevée** (8652 hab/km² en 2020) en comparaison avec le département (1004,7 hab/km²).
- **Commune quasi-achevée** : **83%** du territoire occupé par **des espaces construits artificialisés** et **98,97%** du territoire en espaces ouverts artificialisés (source : MOS 2021)



Le maillage et trafic routier

- Une **bonne desserte routière**, permettant une insertion à l'échelle locale, intercommunale et régionale.
- A proximité de **grandes infrastructures de transport** :
 - L'**autoroute A15** qui permet de relier la ville au pôle de Cergy-Pontoise et également à l'A115 (à 2 km à l'Ouest) offre une connexion à La Francilienne. Au Sud-Est, l'A15 rejoint l'A86, 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 l'échelle du territoire communal :
 - La **RD 109**, d'orientation Nord-Sud, qui permet ainsi l'accès au cœur de ville de Saint Gratien ;
 - La **RD 14**, d'orientation Est-Ouest, se connecte au BIP ce qui permet des liaisons très rapides aux autoroutes ;
- Des **voies internes** jouant un rôle de desserte locale.

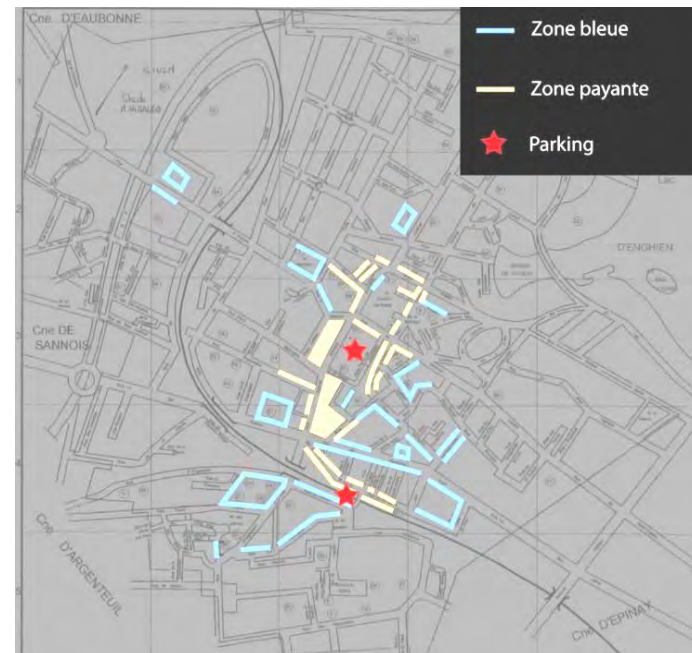


Le réseau routier de Saint-Gratien (Source : Fond Google Maps / Synthèse architecture)

Le stationnement routier

12

- Sur toute la ville, **le stationnement unilatéral est alterné par quinzaine** lorsqu'il n'est pas matérialisé ou règlementé.
- Pour assurer la rotation des véhicules et faciliter la fréquentation des commerces, services et équipements : **près de 1 550 places de stationnement payantes ou en zones bleues** :
 - **Zones payantes** au centre-ancien et dans le secteur commerçant : le long des voies et dans les 2 parkings du Forum et de la Gare ;
 - **Zones bleues** plus diffuses, environ 500 places 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.



Le stationnement routier à Saint-Gratien



Les transports en commun

13

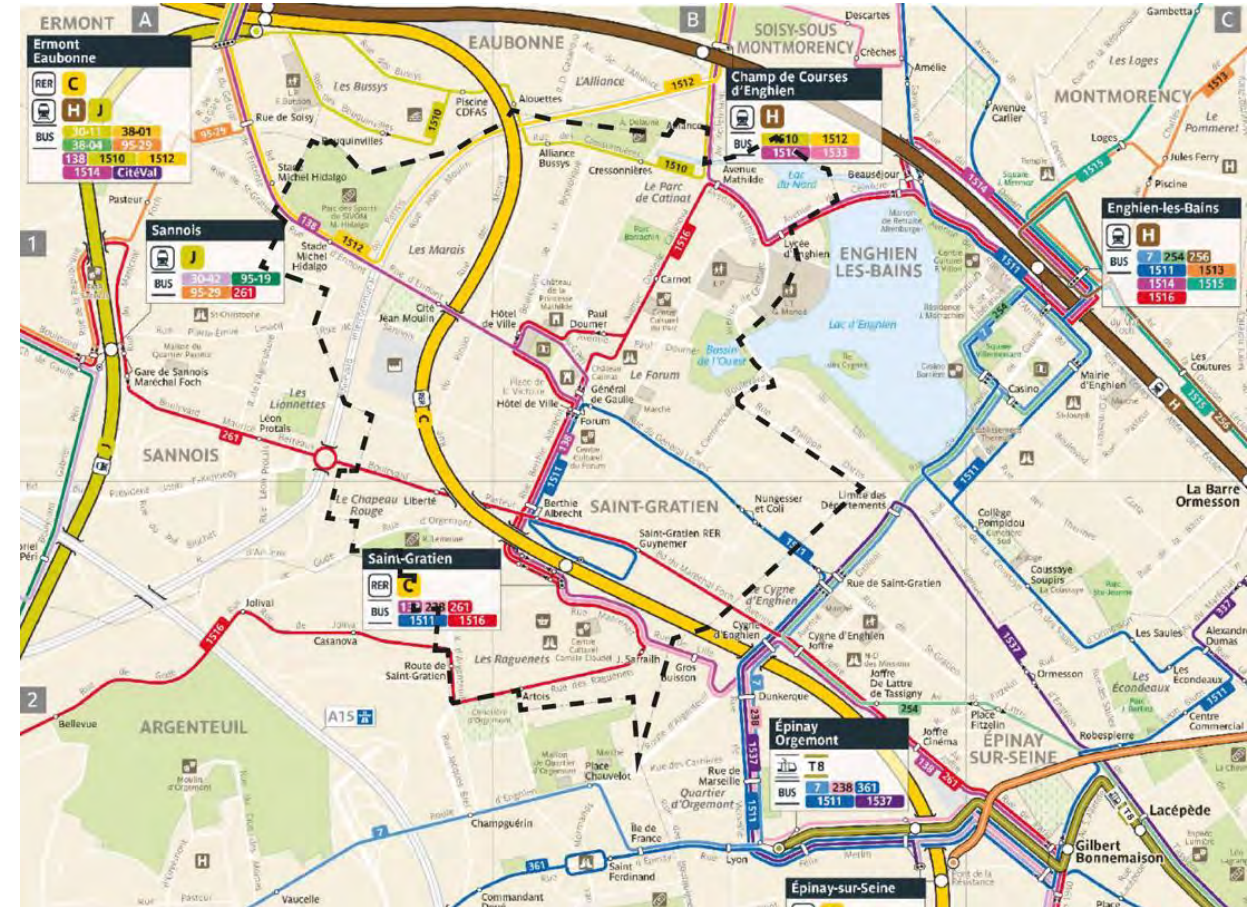


1 gare ferroviaire raccordée au réseau ferré de Paris par le RER C, qui assure une liaison permanente avec Paris en 20 mn (Porte de Clichy) et à Saint-Michel Notre Dame en 45mn ;



Des lignes de bus interurbaines :

- La ligne 138 (Paris Porte de Clichy / Gare Ermont-Eaubonne).
- La ligne 238 (Saint Gratien RER / Pont de Levallois / Gabriel Péri-Asnières Gennevilliers ;
- La ligne 261 (Eglise de Franconville / Mairie de Villeneuve la Garenne / Saint Denis Université) ;
- La ligne 1511 (Gare de Saint Gratien / Soisy-sous-Montmorency) ;
- La ligne 1516 (Enghien-les-Bains / Argenteuil) ;
- Le Noctilien, réseau régional de bus nocturnes.



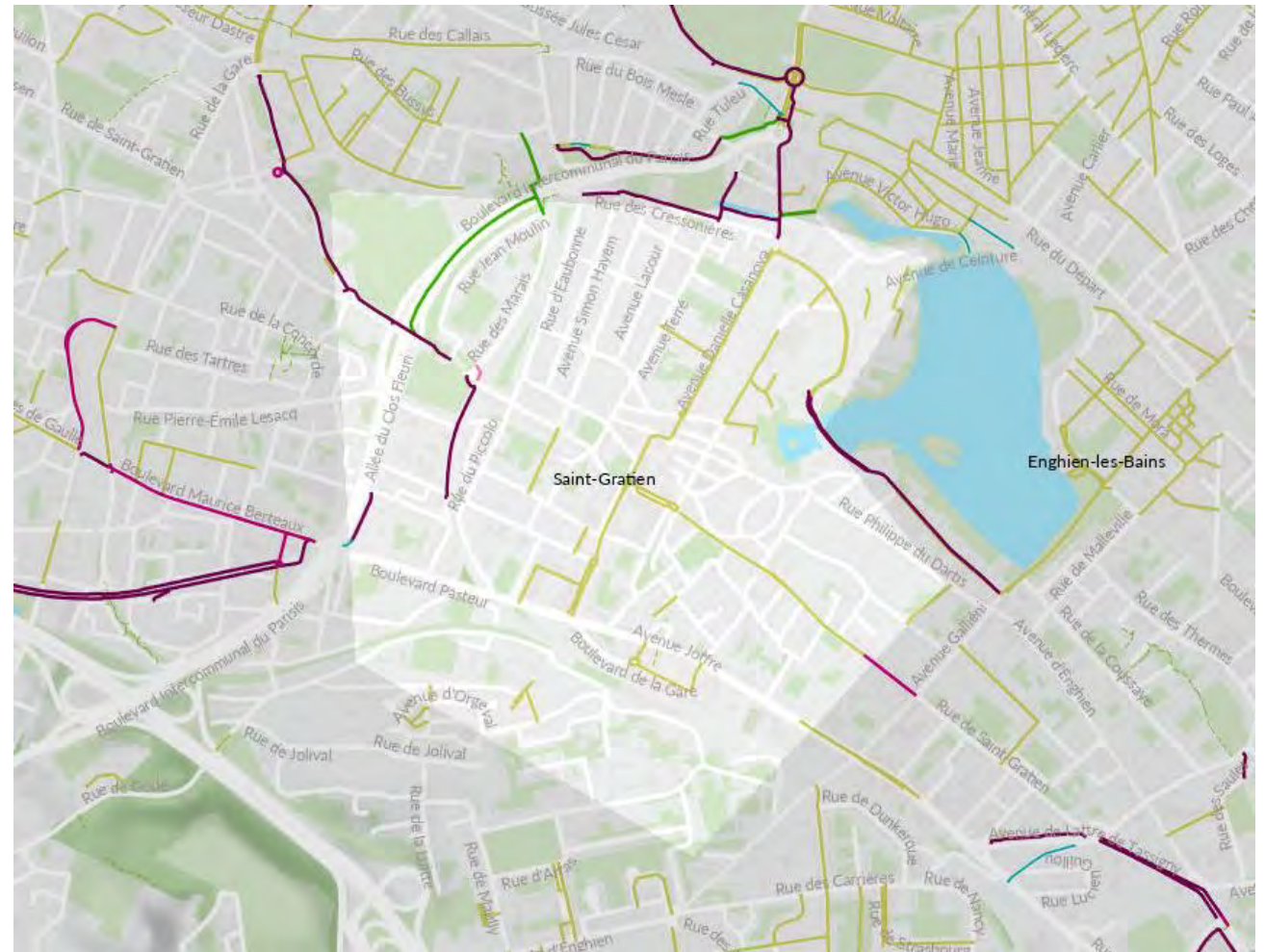
Transports en commun (Source : RATP)



- Des « liaisons pacifiées » permettant de rapprocher les quartiers et d'accéder aux équipements et espaces récréatifs.
- Instauration des 30 km/h sur l'ensemble des voies communales, excepté les boulevards Pasteur et Maréchal Foch et la rue d'Argenteuil à 50 km/h.

-  Voirie cyclable
-  Piste cyclable
voie dédiée exclusivement aux vélos
-  Bande cyclable
voie cyclable peinte sur la chaussée
-  Voies vertes
voie réservée aux circulations non motorisées

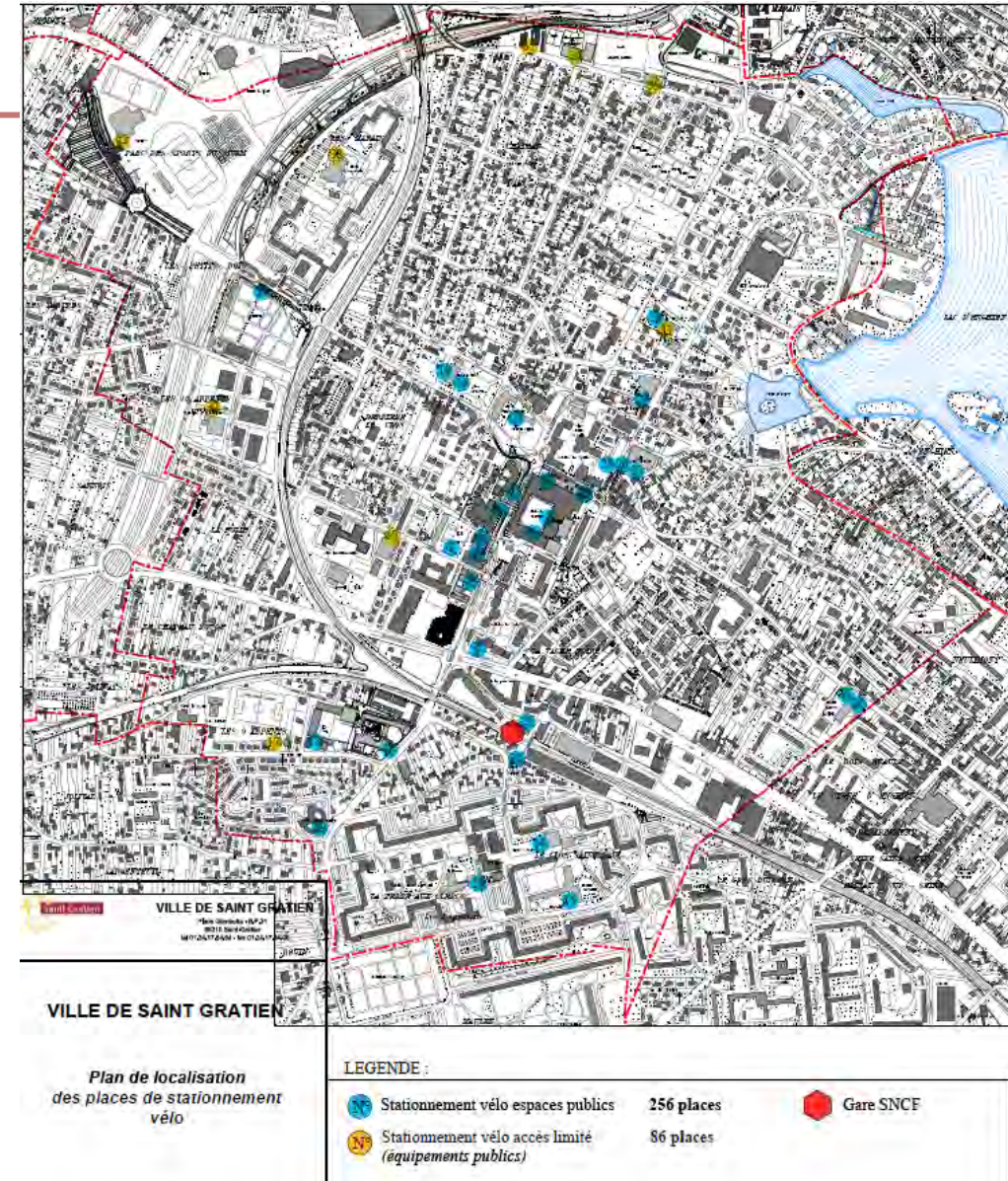
Aménagements cyclable (Institut Paris Région – 2023) :



Les modes actifs / Stationnement vélos



- Pour favoriser la pratique du vélo sur le territoire :
 - 342 places de stationnement vélos dont 86 places en accès limités.
 - Cette offre se situe principalement au centre-ville et à la gare, ainsi qu'à proximité des équipements notamment scolaires ou encore sportifs en accès limités.

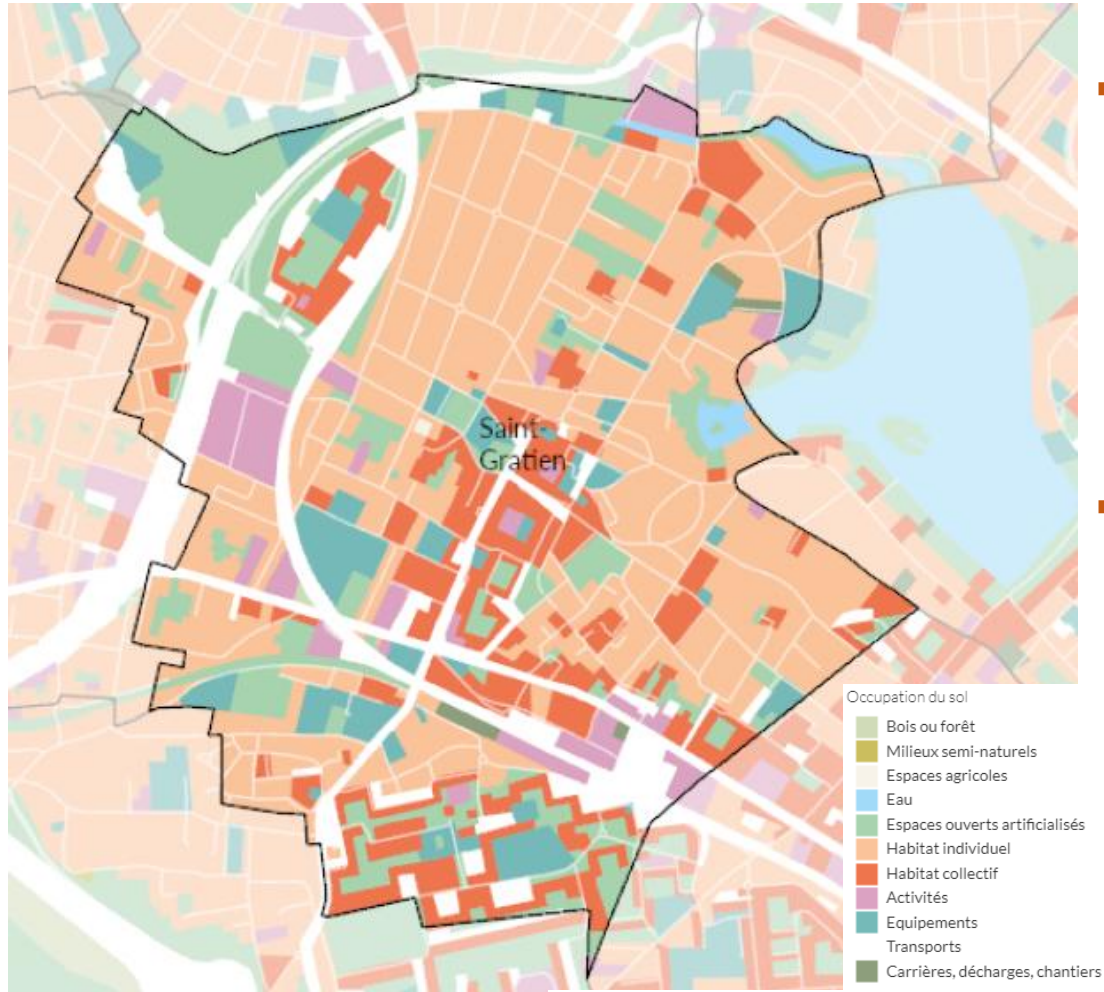




Morphologie urbaine

Mode d'occupation des sols en 2021

17



Extrait MOS Saint-Gratien 2021 (Source : IAU)

- Occupation des sols en 2021 sur la commune de Saint-Gratien :
 - 83,4% d'espaces construits artificialisés, soit 227,00 ha ;
 - 15,6% d'espaces ouverts artificialisés, soit 42,65 ha ;
 - 1,0% d'espaces agricoles, forestiers et naturels, soit 2,82 ha.
- Le bilan de la consommation des espaces naturels, agricoles et forestiers des 10 dernières années(entre 2012 et 2021) est nul.



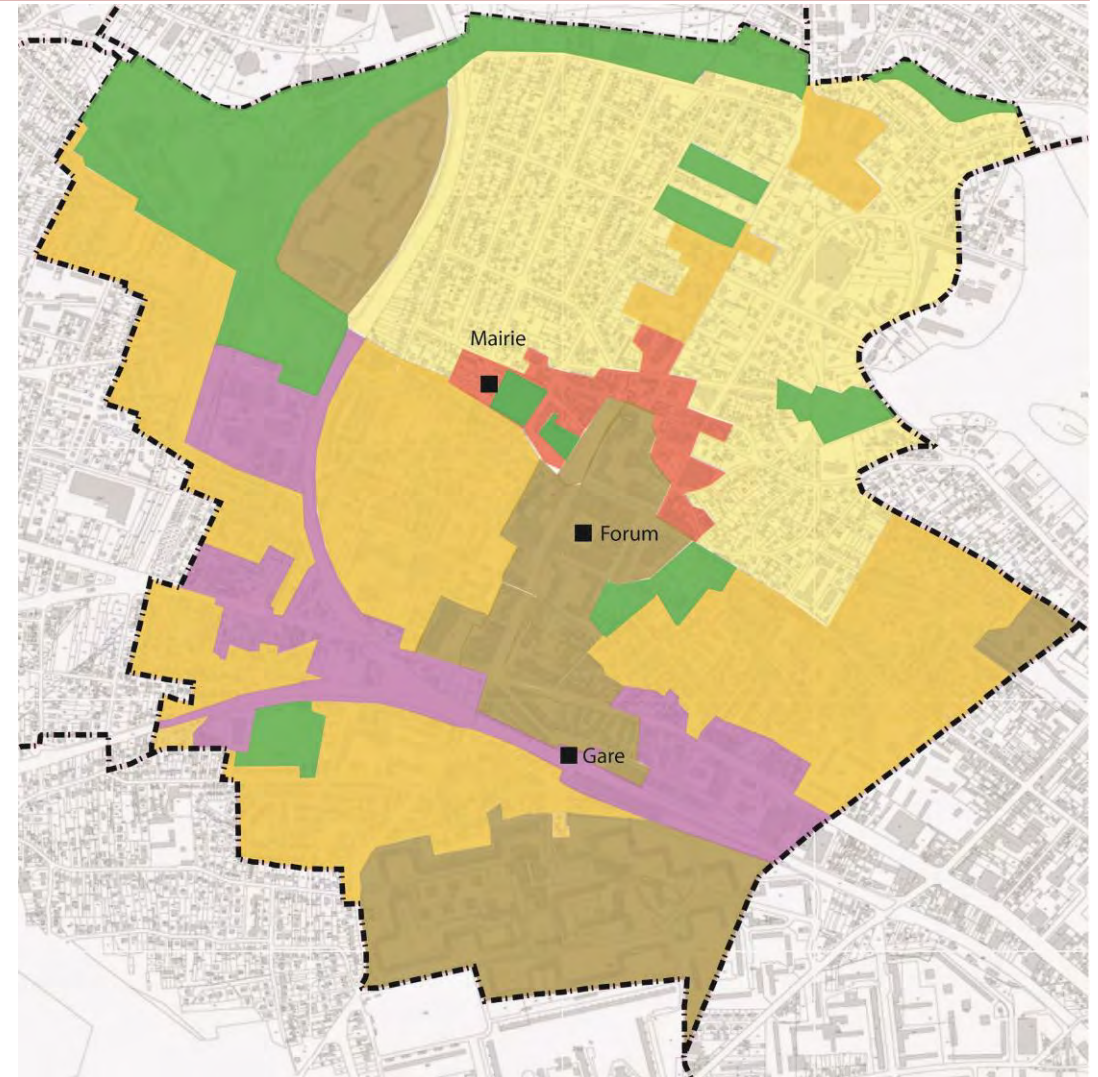
Les entités urbaines inscrites au PLU



6 typologies :

- Le noyau ancien ;
- Le tissu pavillonnaire ;
- Les zones résidentielles mixtes ;
- Les zones denses ;
- Les zones mixtes à vocation d'activité ;
- Les zones naturelles et de loisirs.

Typologies urbaines à Saint-Gratien
(Source : Synthèse Architecture)





Les opérations de renouvellement urbain réalisées depuis les années 90

19

Les premières opérations de renouvellement urbain



- ZAC du Cèdre
- ZAC Coeur de ville 1
- ZAC Coeur de ville 2
- Angle Albrecht-Pasteur
- ZAC de la Gare
- ZAC du Jeu d'Arc
- Parc des Fontaines (zone UPM)
- Ecole des métiers de l'hôtellerie et de la restauration

Les dernières opérations de renouvellement urbain



- Les Délaissés du BIP
- Boulevard Maréchal Foch
Boulevard Maréchal Juin
Zone UMP2
- Boulevard Maréchal Foch
Secteur de La Vache Noire
Zone UMP3
- La zone UMP4
- L'angle rue d'Ermont et
rue du Picolo
- Ilot Verdun



Les entités urbaines



Le noyau ancien

- Le noyau ancien, historiquement développé autour de la Mairie et de l'Eglise Saint-Gratien ;
- Se caractérise par un tissu composé d'habitat pavillonnaire et de maisons de ville, des équipements (Marché et Salle Georges Brassens) et deux bâtiments patrimoniaux remarquables (Mairie, Château) ;
- Des constructions de faible hauteur (2 à 3 niveaux maximum) et toiture de tuiles ;
- Implantation à l'alignement ou mur bahut



Rue Sœur Angèle (google streetview)



Rue Paul Doumer (google streetview)

➔ Il n'est pas recensé de potentialités foncières susceptibles d'évoluer vers un renouvellement urbain ; le tissu étant également de bonne qualité et à conserver.

Le noyau ancien (Source : Synthèse Architecture)





Les entités urbaines



Le tissu pavillonnaire

■ Le secteur du Lac d'Enghien

- Pavillons anciens protégés pour certains (L.151-19 du CU);
- Grandes Parcelles arborées ;
- Hauteurs moyennes constatées de R+1 +Combles.

■ Le lotissement du « Parc du Château »

- Trame viaire orthogonale et un parcellaire laniéré (entre 300 et 700 m²) particulièrement paysager ;
- Caractère homogène grâce à la régularité des épannelages qui n'excèdent pas R+1 +Combles.



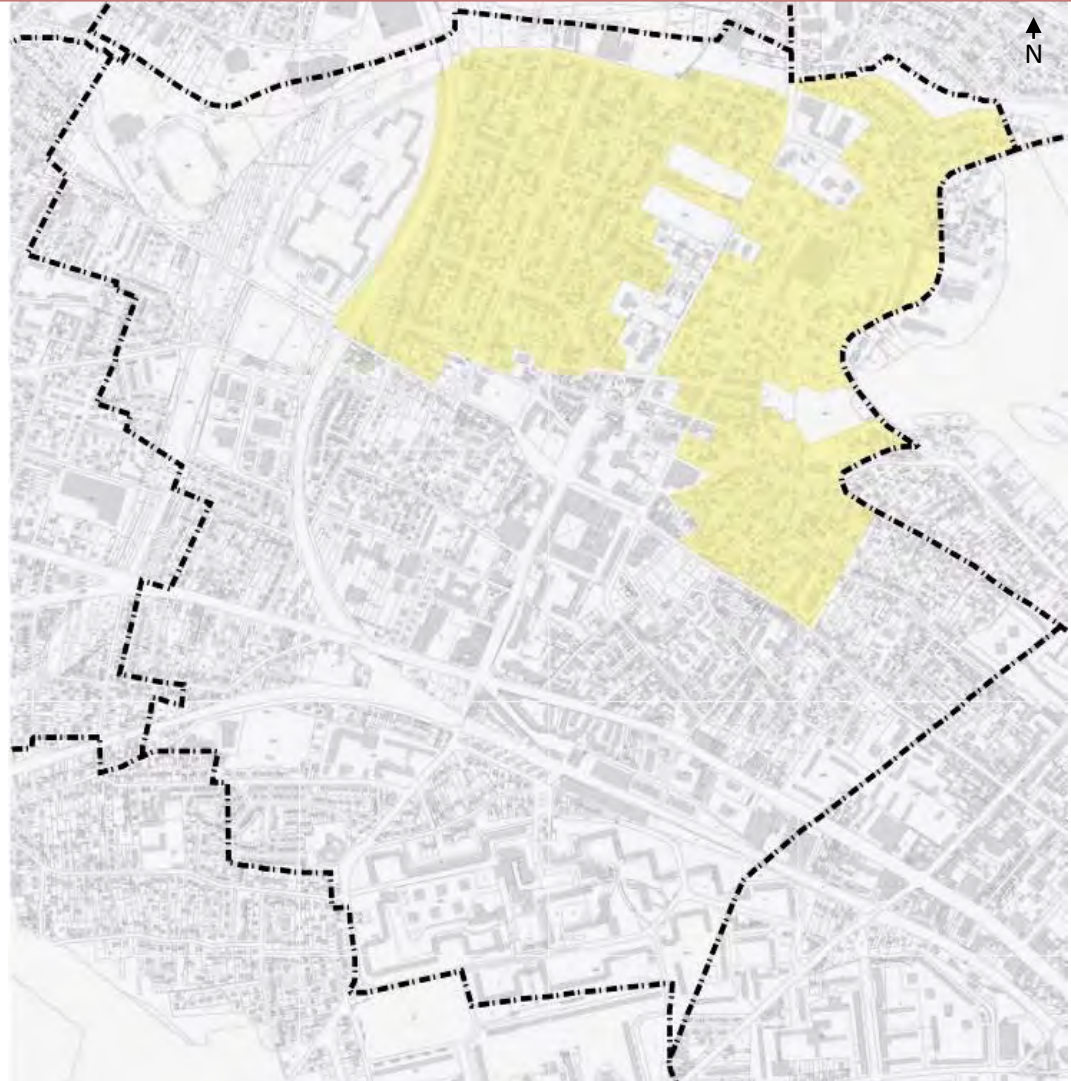
Rue Carnot (google streetview)



Boulevard de la République (google streetview)

➔ Conserver le caractère originel de ces ensembles résidentiels verdoyants.

Le tissu pavillonnaire (Source : Synthèse Architecture)





Les entités urbaines



Les zones résidentielles mixtes

- Globalement composé de petits pavillons modestes R+1 +C maximum :
 - Parcellaire laniéré à l'Est avec une taille moyenne d'environ 400 m².
A l'Ouest, structure foncière plus classique de forme carrée (environ 350 m²);
 - En retrait de la rue et jardins.



Avenue d'Orgeval (google streetview)



Rue du Lieutenant Vigneux (google streetview)

➔ Ce secteur a fait l'objet de plusieurs opérations de renouvellement urbain avec la réalisation de quelques petits immeubles d'habitat collectif (ZAC du Cèdre, Parc des Fontaines ou encore sur la ZAC du Jeu d'Arc). Hauteurs R+2+Combles ou R+3.

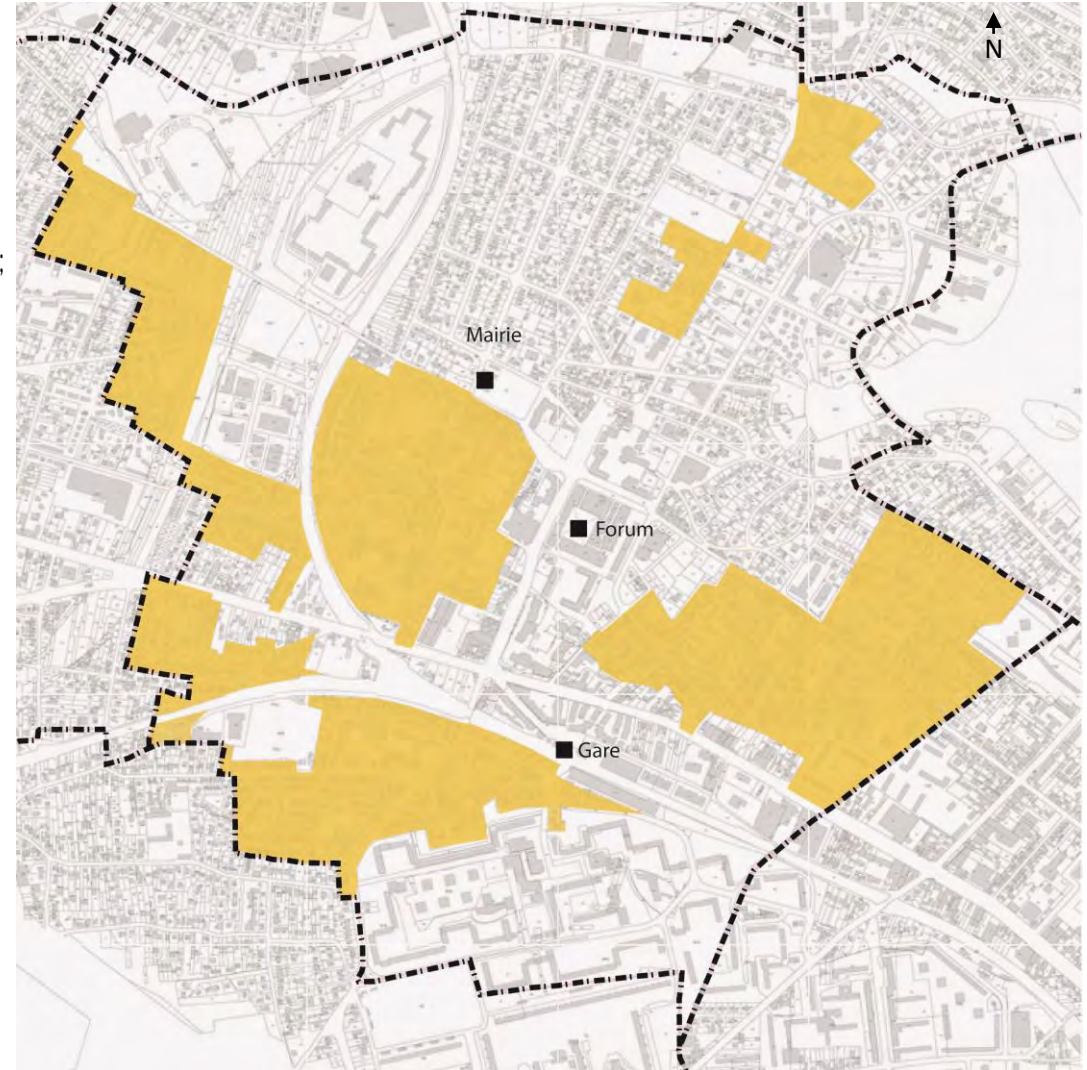


ZAC du Cèdre (google streetview)



ZAC du Jeu d'Arc (google streetview)

Les zones résidentielles mixtes (Source : Synthèse Architecture)





Les entités urbaines



Les zones denses

- Secteurs d'habitat collectif, réalisés pour la plupart entre les années 1970 et 1980
- Marais (604 logements)
 - Hauteurs : R+4 à R+8 ;
 - Trame automobile ceinturant le quartier et centre essentiellement accessible par des cheminements piétons ;
 - Structuré autour d'un large espace vert central de 3,5 hectares ;
 - Cadre de vie amélioré suite à l'aménagement de la demi-couverture du BIP ;
 - Accessibilité améliorée avec l'élargissement des trottoirs de la rue d'Ermont et de la passerelle SNCF.
- Raguenets (1 968 logements)
 - 30 % de la population gratiennoise ;
 - Tours et barres dont les hauteurs s'échelonnent entre R+4 et R+15 ;
 - Quelques commerces localisés à proximité du square Georgette Agutte

Les zones denses (Source : Synthèse Architecture)

23





Les entités urbaines



Les zones denses

• Le Forum et le cœur de ville

- Une dizaine de niveaux de logements et des commerces et services ;
- Des équipements (gymnase, pôle culturel (théâtre, cinéma, médiathèque) et un parking ;
- **Sur dalle rectangulaire**, ce secteur dévitalisé a fait l'objet d'études d'intégration urbaine et paysagère avec la réalisation des ZAC « Cœur de ville 1 » et « Cœur de ville 2 » qui proposent, en complément du Forum, de nouveaux logements, commerces et services organisés, autour de nouveaux espaces publics paysagers et le réaménagement de la rue Berthie Albrecht (D109).



« Cœur de Ville 1 » (google streetview)



« Cœur de Ville 2 » (google streetview)

Les zones denses (Source : Synthèse Architecture)

24





Les entités urbaines

Les zones denses (Source : Synthèse Architecture)

25



Les zones denses

• La résidence des Cyclades (384 logements)

- Immeubles de grandes hauteurs (jusqu'à R+19) regroupant à la fois des logements et des activités en RDC ;
- Contigu au Forum, ce quartier intègre notamment l'Eglise de Saint Gratien.



• La résidence des Cygnes (327 logements)

- Mêmes caractéristiques que la résidence des Cyclades ;
- Bâtiments d'une dizaine d'étages avec pour certains des commerces en RDC ;
- Organisé autour d'un cœur d'îlot central au caractère arboré.



➔ 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.



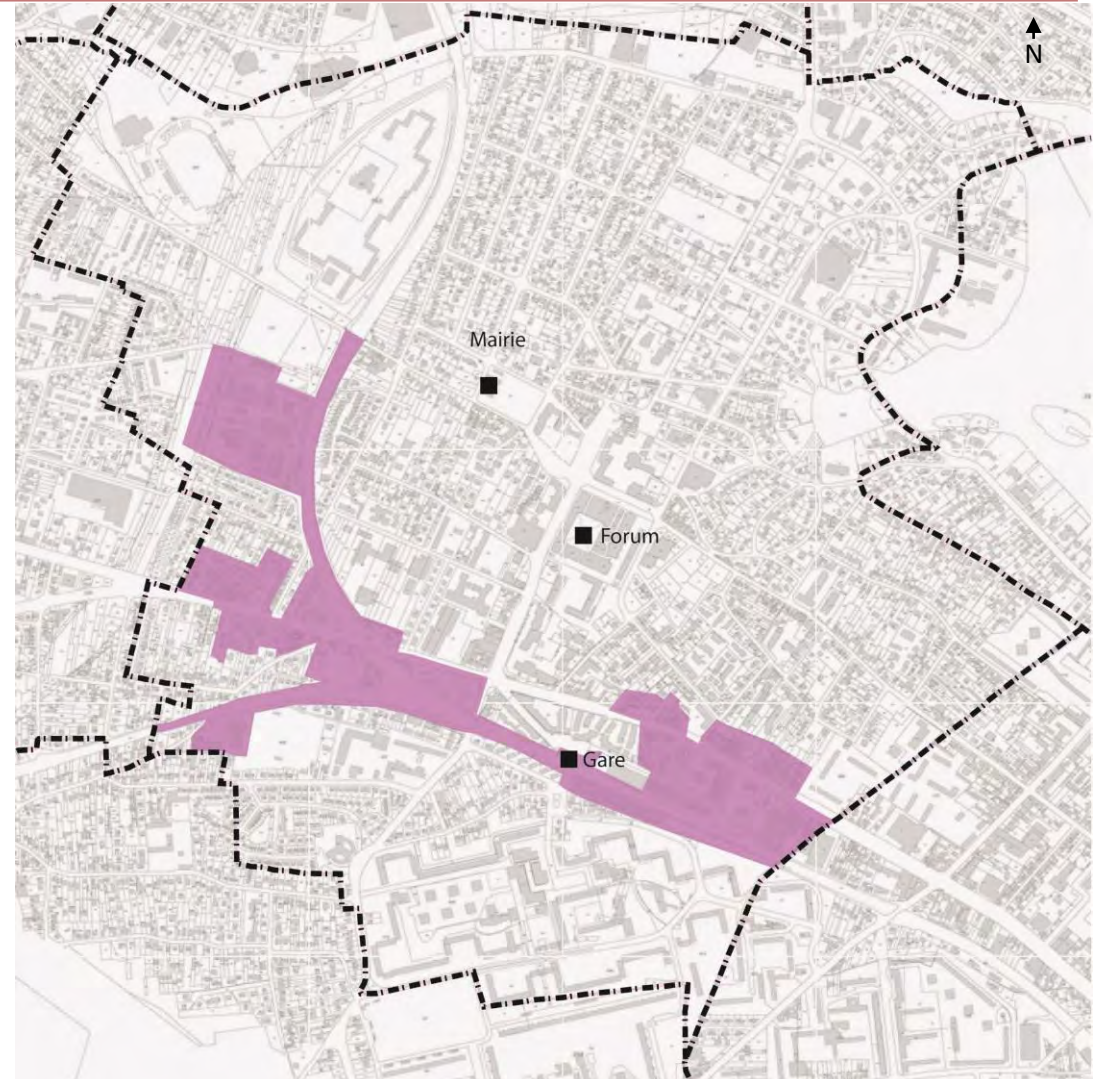
Les entités urbaines



Les zones mixtes à vocation d'activité

- **Se situent pour l'essentiel le long de la voie ferrée :**
 - Sur la ZAE de la Gare-Foch : avec des activités liées à l'automobile ;
 - Pour autant, quelques opportunités de développement / requalification.
- **Le long de la RD14 :**
 - Implantations au gré des opportunités foncières, parcellaire disparate ;
 - Typologie du bâti contrastée (bureaux, entrepôts, locaux commerciaux et habitations) ;
 - Des activités plus récentes : l'INHAC (Institut de l'Hôtellerie et des Arts Culinaires), les « Ateliers Locatifs ».
- **Pôle Pasteur :**
 - Disponibilités foncières (friches identifiées ou sites déqualifiés).

Les zones mixtes à vocation d'activité (Source : Synthèse Architecture)



Les éléments patrimoniaux

27

■ 1 site inscrit :

- Le bassin de l'Ouest et ses rives.



Bassin de l'Ouest

■ 2 Monuments historiques inscrits

- Le cèdre du Liban ;
- Le château Catinat.



Cèdre du Liban

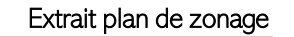


Château Catinat

- Bâtiments remarquables non protégés :



Château Princesse Mathilde





Population

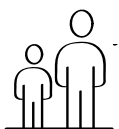
Evolution démographique



- **21 297** habitants (2022).



- Forte augmentation de la croissance démographique entre 1968 et 1975 expliquée par la construction des grands ensembles.
- Baisse de 6% de population entre 1982 et 1999 due au solde migratoire négatif et au vieillissement des ménages établis sur la commune pendant les années 1970.
- Reprise démographique entre 1999 et 2006 provenant principalement de la réalisation des nombreuses opérations de renouvellement urbains (ZAC et zones UPM) puis nouvelle baisse entre 2006 et 2011 expliquée par le solde migratoire négatif.
- 2011-2022 : croissance positive (+4,13%) expliquée par le solde naturel.

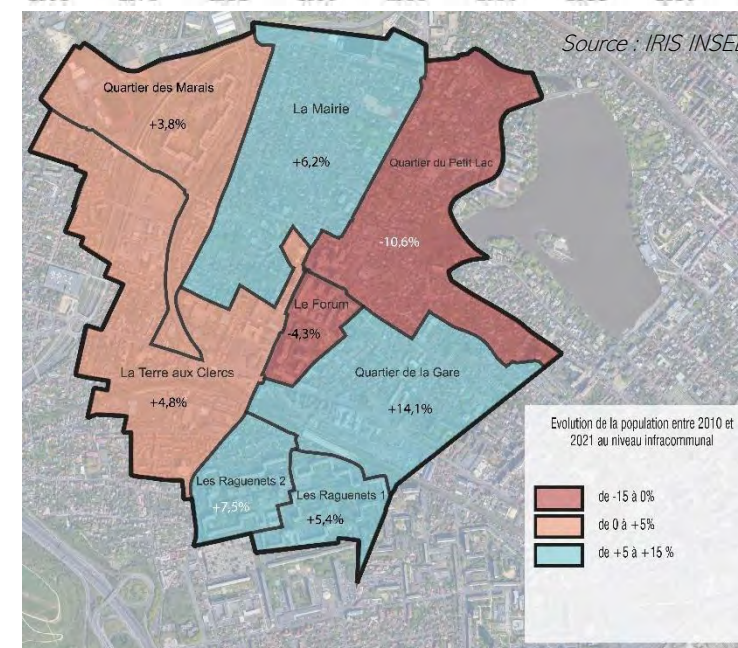


➔ Entre 2010 et 2021, une évolution démographique très contrastée entre les quartiers

Evolution de la population entre 1968 et 2022 (source : INSEE RP 2022)



30

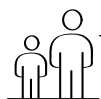


Structure d'âge des habitants et cellules familiales

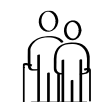
31



- **Une population équilibrée en âge**, avec au dernier recensement un léger vieillissement dû à l'augmentation des 75 ans et + et un léger renouvellement de la population dû à l'augmentation des 0-14 ans et des 30-44 ans.



- **Des situations contrastées entre les quartiers en 2021 :**
 - avec notamment un indice de jeunesse élevé dans le quartier des Marais (222), Les Raguenets 1 (221) et Les Raguenets 2 (216) ;

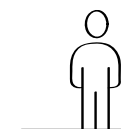


- des quartiers où la proportion de seniors est plus importante, notamment dans celui du Petit Lac (23,9), de la Mairie (25,1) et du Forum (24,9%).



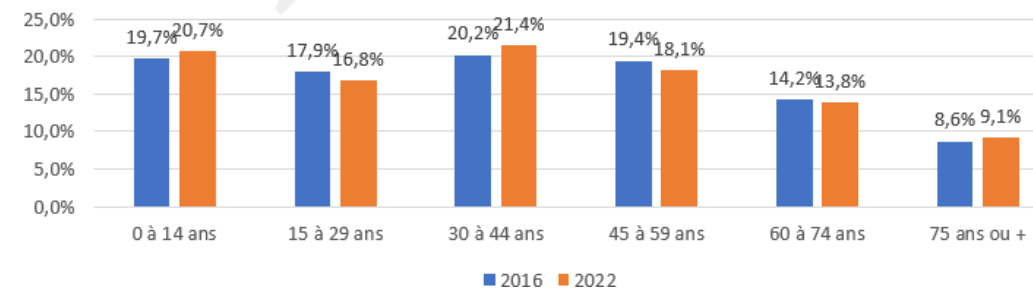
2,32

- **Une taille des ménages basse en 2022** (2,32 pers/ménage) en comparaison avec la CAPV (2,41 pers/ménage) et le département (2,52 pers/ménage), mais plus élevée que l'échelle nationale (2,15 pers/ménage).

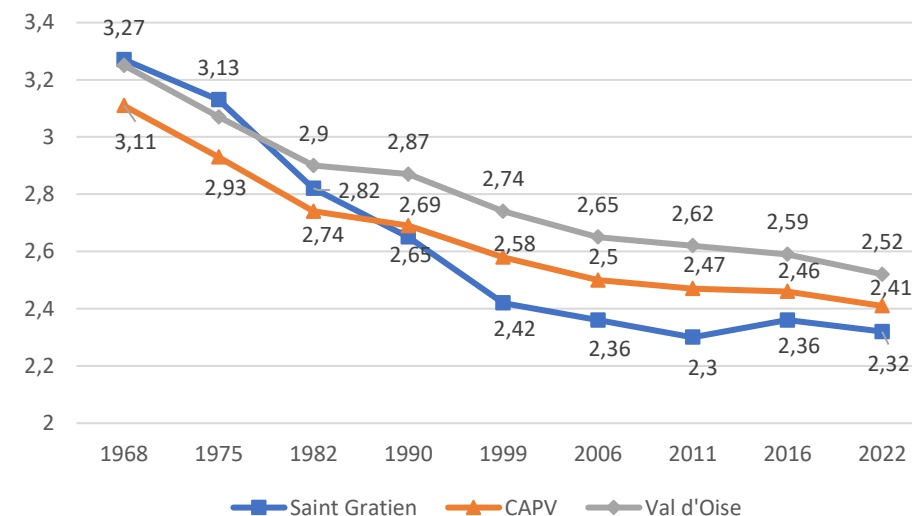


- **Une part importante de ménages d'une personne reflétant un phénomène de desserrement** plus important avec notamment une part importante de familles monoparentales (22,4%) comparativement à celle de l'agglomération de Plaine-Vallée (19,2%) et à celle du département (20,5%).

Evolution de la population par grandes tranches d'âges entre 2016 et 2022
(source : INSEE RP 2022)



Evolution de la taille des ménages entre 1968 et 2022 (source : INSEE 2022)



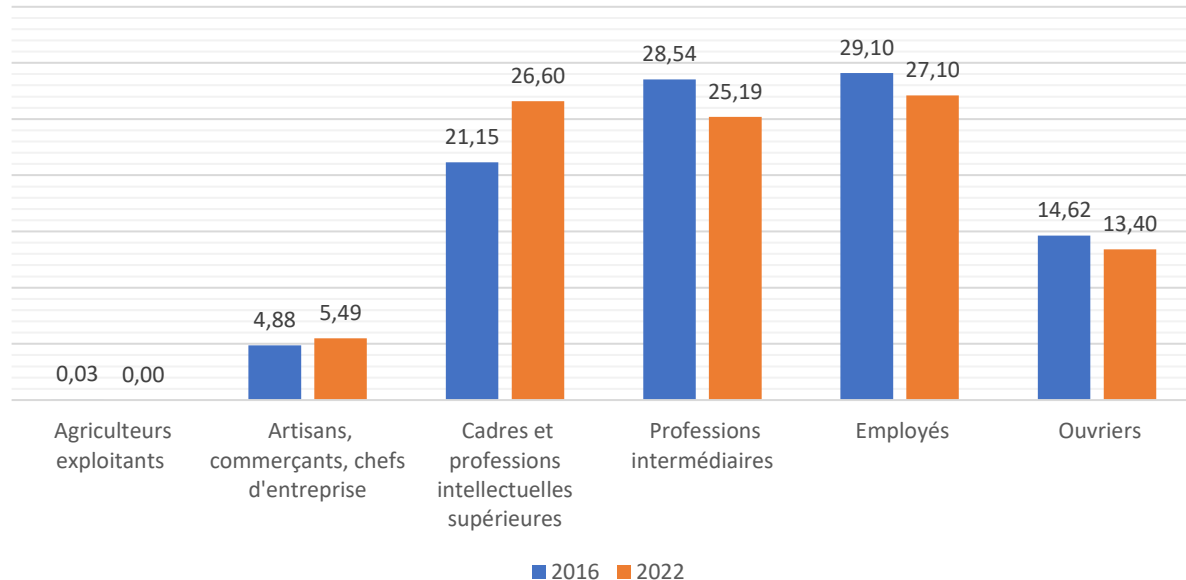
Profil socio-économique de la population

32



- Une population active, avec une part d'actifs ayant un emploi légèrement supérieure à celle des autres échelles territoriales.
 - Entre 2016 et 2022 :
 - Une baisse du nombre d'employés et de professions intermédiaires (53,3%).
 - 26,6% de cadres et professions intellectuelles supérieures en hausse.
 - Part des ouvriers en baisse

Evolution en % de la répartition des actifs de 15 à 64 ans ayant un emploi selon la catégorie socio-professionnelle à Saint Gratien entre 2016 et 2022 (Source : INSEE)



Part des actifs des 15 à 64 ans en 2022 (source : INSEE)

	Saint Gratien	CAPV	Val d'Oise	Ile-de-France
Actifs	77,4%	76,6%	75,1%	76,7%
Actifs ayant un emploi	66,7%	68,5%	66,2%	68,1%
Chômeurs	10,7%	8,1%	8,9%	8,6%



Logements



Evolution du parc résidentiel



- **9 895** logements en 2022,
- dont **9 091** résidences principales, **182** résidences secondaires et **621** logements vacants.
- Evolution du parc résidentiel entre 1968 et 2022 (en moyenne) :
 - Entre 1968 et 1975 : + 246 logements supplémentaires par an.
 - Entre 1975 et 1982 : + 134 logements supplémentaires par ans.
 - Entre 1982 et 1990 : - 107 unités principalement due à une baisse des résidences principales (démolitions).
 - Entre 1990 et 1999 : + 109 logements supplémentaires par an.
 - Entre 1999 à 2006 : + 114 logements supplémentaires par an.
 - Entre 2006 et 2011 : - 66 logement, soit en moyenne -13 logements par an.
 - Entre 2011 à 2016 : - 1 logement.
 - Entre 2016 à 2022 : + 99 logements supplémentaires par an.



Evolution du nombre de logements entre 1968 et 2022 (Source : INSEE)

Evolution des catégories des logements entre 2014 et 2020 (Source : INSEE)

	2016		2022	
	Nb	%	Nb	%
Ensemble	9 299	100,0	9 895	100,0
Résidences principales	8 753	94,1	9 091	91,9
Résidences secondaires et occasionnelles	74	0,8	182	1,8
Logements vacants	472	5,1	621	6,3

Typologie du parc de logements / Logements locatifs sociaux

35



Typologie du parc de logement en 2022 :

- 74,6% d'appartements ;
- 51,8% de propriétaires ;
- 55% de logements de type T3/T4 et effort de construction de logements de petite taille T1/T2 (25,5%) pour satisfaire la décohabitation afin notamment d'accueillir les jeunes.

Evolution du statut d'occupation des résidences principales entre 2014 et 2022 (Source : INSEE)

	Propriétaires		Locataires	
	2016	2022	2016	2022
Saint Gratien	48,6%	51,8%	50%	46,6%
CAPV	60,5%	60,3%	37,7%	37,9%
Val-d'Oise	56,3%	55,0%	41,9%	43,1%



• Logement social (au 1^{er} janvier 2024) :

- 33,75% du parc de logements (2 945 logements).

Répartition des résidences principales selon le nombre de pièces (source : INSEE)

Type de logement	Saint Gratien	CAPV	Val-d'Oise
T1, T2	25,5%	20,9%	20,8%
T3, T4	55%	48,9%	49,9%
T5 et plus	19,5%	30,2%	29,3%



Emploi et activités économiques

Emploi



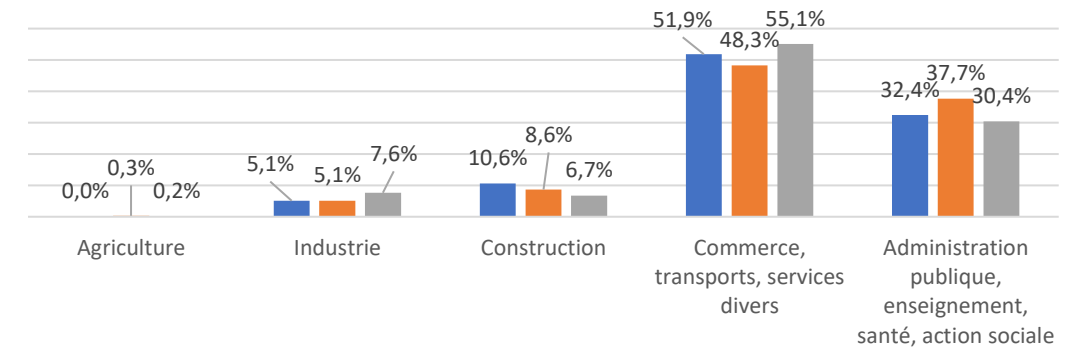
- **3 748 emplois en 2022.**
- En légère diminution depuis 2016.
- Un indicateur de concentration d'emploi de **44,6 en 2022** (à partir de 100, cet indicateur est considéré comme satisfaisant) et révèle sur la commune un caractère avant tout résidentiel et demeure bien en-dessous de la moyenne de du département (77,4%) et de la CAPV (48,2%).
- Les emplois sont essentiellement tertiaires sur la commune : commerce, transports et services divers (51,9%), dans des proportions plus importantes qu'à l'échelle de l'agglomération (48,3%) mais moins importante qu'à l'échelle départementale (55,1%).
- Le secteur industriel représenté à **5,1%** (taux similaire à celui de l'agglomération (5,1) est inférieur à celui du département (7,6%), apparaît presque anecdotique.
- La structure de l'emploi par catégorie socio-professionnelle est marquée par **des employés et professions intermédiaires** qui indiquent une tertiarisation de l'économie.

37

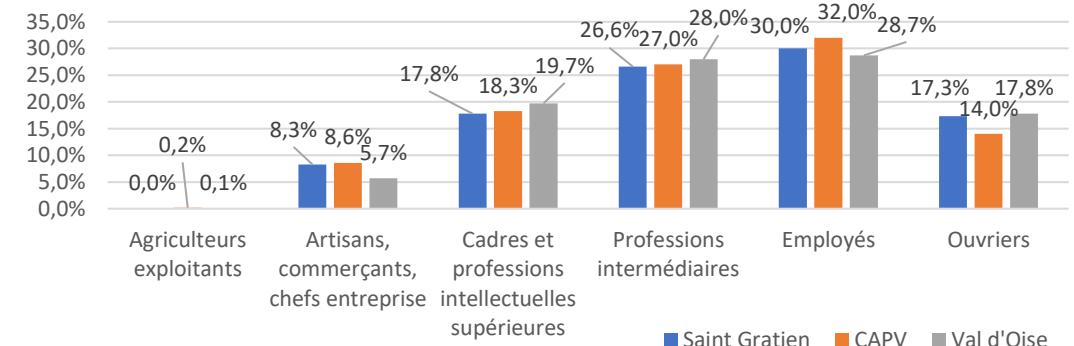
Source : INSEE

	SAINT GRATIEN		CAPV		VAL D'OISE	
	2016	2022	2016	2022	2016	2022
Nombre d'emplois dans la zone	3 866	3 748	39 710	39 608	420	425
Actifs ayant un emploi résidant dans la zone	8 672	8 887	80 228	82 090	521	549
Indicateur de concentration d'emploi	44,6	42,2	49,5	48,2	80,6	77,4

Emplois selon le secteur d'activité en 2022 (source : INSEE)



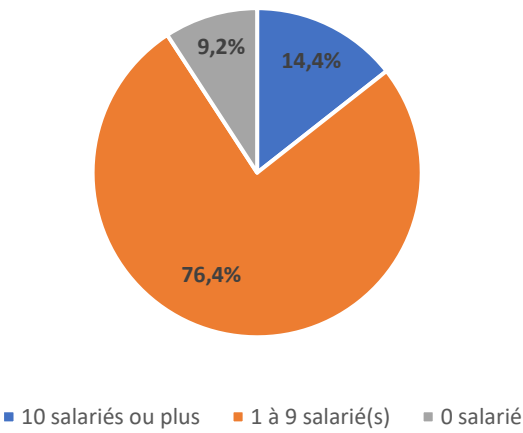
Emplois selon la catégorie socio professionnelle en 2022 (source : INSEE)



 Tissu économique

- 500 établissements actifs (fin 2023), soit près de 10% des établissements de la Communauté d’agglomération de Plaine Vallée.
- Un tissu économique majoritairement constitué de petites structures (fin 2023) :
 - 9,2 % sont des auto-entreprises ;
 - 76,4 % employaient de 1 à 9 salariés ;
 - 14,4 % employaient entre 10 salariés et plus.

Si les entreprises de plus de 10 salariés ne représentent que 14,4% des établissements de Saint Gratien, ils génèrent près de 64% de l'emploi salarié.



	SAINT GRATIEN		CAPV		Val d’Oise	
	Taille des établissements actifs	Postes salariés	Taille des établissements	Postes salariés	Taille des établissements	Postes salariés
0 salarié	9,2%	-	11,4%	-	10,7%	-
1-9 salariés	76,4%	36,0%	74,0%	26,9%	70,1%	18,5%
10-19 salariés	14,4%	64,0%	8,0%	13,0%	9,9%	11,1%
20-49 salariés			3,9%	14,2%	5,6%	14,4%
50-99 salariés			2,7%	13,2%	3,7%	12,7%
100 salariés et plus				32,7%		43,3%

Source : INSEE, RP 2022



Tissu commercial

39



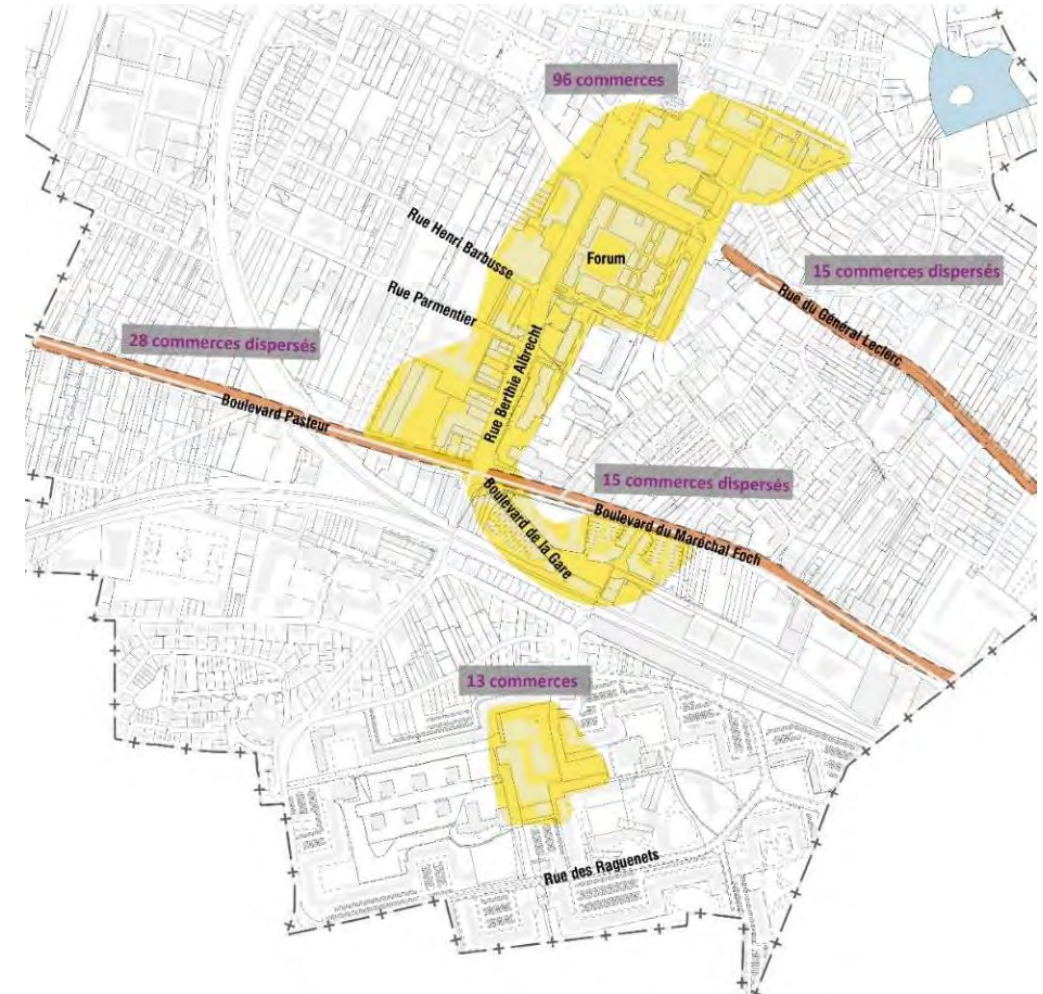
- Des polarités distinctes
- 182 commerces et services dont 52 enseignes nationales, 2 marchés hebdomadaires.
- Secteurs les plus représentés : services divers, entretien de la personne et hôtellerie-restauration.



- Présence d'enseignes de distribution sur le territoire communal :
 - Intermarché (rue Hémonnot)
 - Carrefour market (centre-ville)
 - Franprix (Raguenets)
 - Lidl (Halles)
- Commerce de moyenne distribution présent sur le secteur commercial dit des « Halles de Saint Gratien », offrant un rayonnement important.



- Association des commerçants

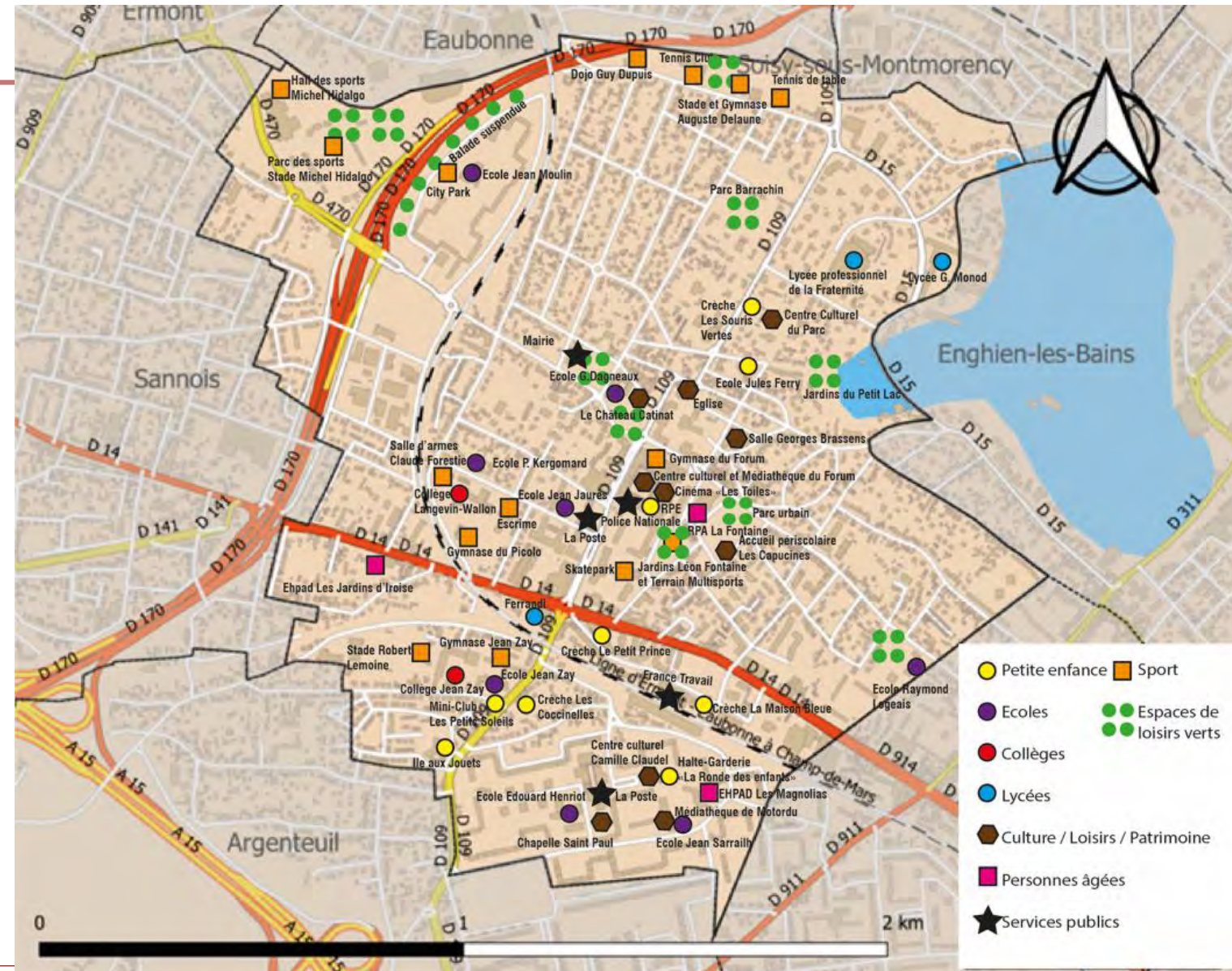




Equipements

Les équipements

- Une ville bien pourvue en équipements, répartis sur l'ensemble du territoire communal.



An aerial photograph of a city, likely Lyon, France, showing a dense urban landscape with numerous buildings and green spaces. The city is situated on a hillside, with a clear view of the surrounding area. A brown, semi-transparent overlay covers the bottom portion of the image, serving as a background for the text.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

3

PRESENTATION DE L'ETAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT (EIE)



Biodiversité et patrimoine

43

NATURE DE L'ENJEU	NIVEAU D'ENJEU
Enjeu écologique : Préservation d'habitats et de corridors : arbres, parcs et jardins, cours d'eau....	Modéré : Le territoire est fortement urbanisé. Préserver l'existant et renforcer la trame verte et bleue.
Enjeu de préservation des éléments de nature au titre de l'article L 151-23 du C.U	Modéré : Le territoire est fortement urbanisé. Préserver l'existant et renforcer la préservation des éléments de nature.
Enjeu écologique : Préservation des zones humides.	Faible : le territoire est peu concerné par les zones humides.
Enjeu écologique : Préservation des espèces et des zones de nourrissage. Préservation de la faune et de la flore urbaine.	Faible : Le territoire fortement urbanisé présente une faible diversité faunistique, les habitats sont limités et les capacités d'accueil sont faibles en raison du peu de ressources alimentaires et refuges disponibles. Ces éléments sont peu favorables au développement d'une faune diversifiée et remarquable. L'enjeu est de préserver et de renforcer la faune et la flore urbaine existante.

Hiérarchisation des enjeux des milieux et de la biodiversité de la commune.



Localisation des ZNIEFF. Source INPI



Localisation des ENS : Source INPI

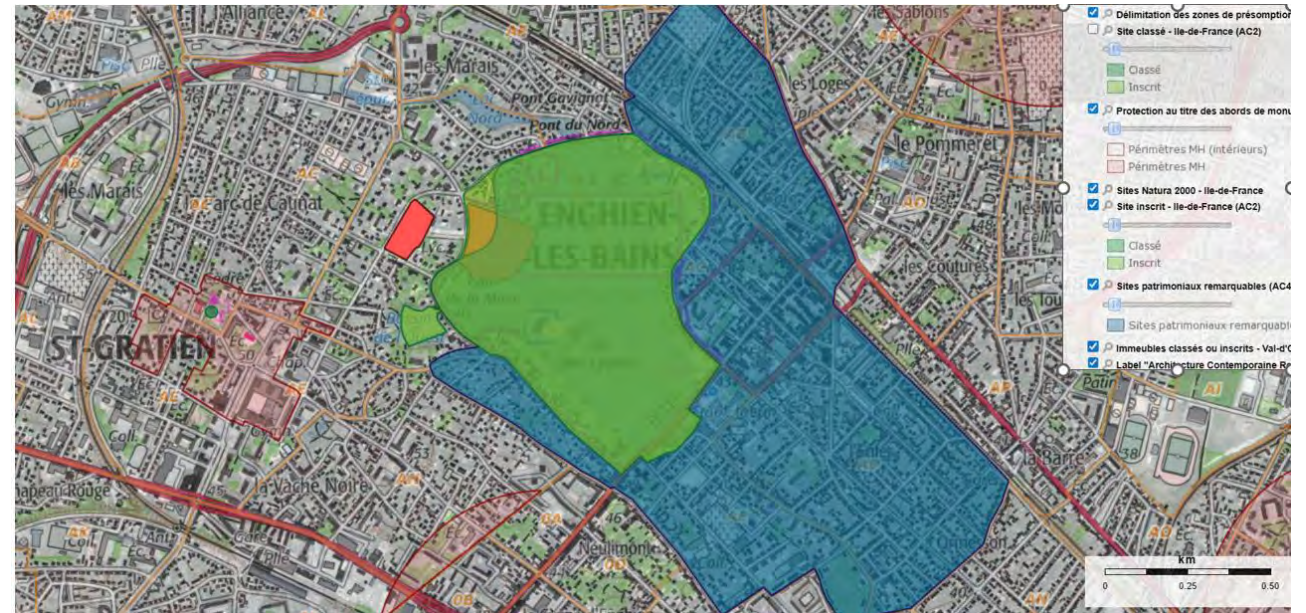


Site Natura 2000 le plus proche par rapport au site de projet (source : DRIEAT IDF)

44



Classe C: Manque d'information ou faible probabilité de présence de zones humides



NATURE DE L'ENJEU	NIVEAU D'ENJEU
Continuités, paysagères, écologiques et de mobilité autour du motif de l'eau en relation avec le lac d'Enghien	Modéré : permettre l'aménagement du territoire en renforçant le lien avec les continuités paysagères, les continuités écologiques et les mobilités douces.
Enjeu patrimonial : Patrimoine bâti	Modéré : Le territoire est pourvu en protections est notamment titre des Monuments Historiques (monument inscrit).
Enjeu patrimonial : Patrimoine archéologique.	Faible : Le territoire est concerné par des sites archéologiques et historiques connus.

REVISION DU PLU – SAINT-GRATIEN - Réunion publique n°1 du 09/09/2025

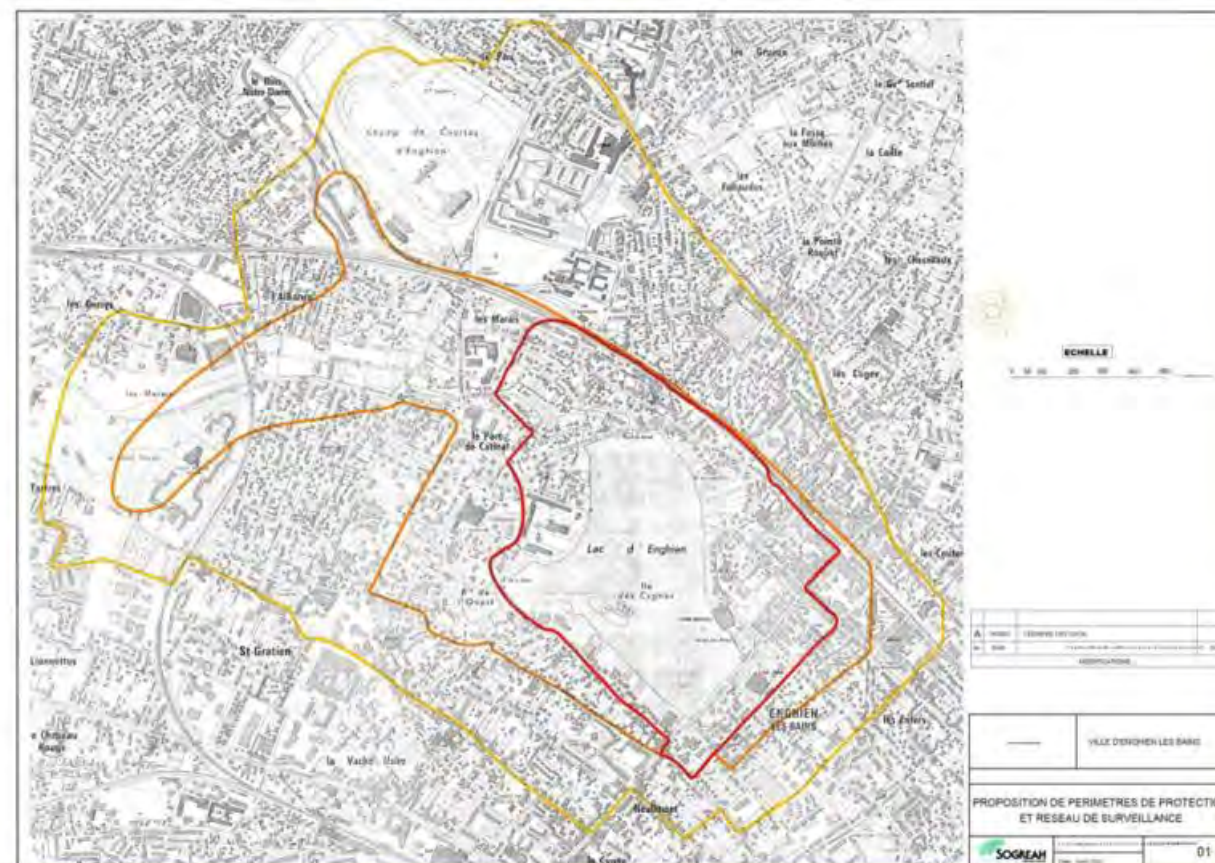


Milieu physique et ressource en eau

45

NATURE DES ENJEUX DU MILIEU PHYSIQUE	NIVEAU D'ENJEU
Protection des nappes aquifères et plus spécifiquement de la nappe hydrominérale du lac d'Enghien.	Elevé : protection du gisement hydrominéral d'Enghien les Bains. Prise en compte des propositions de périmètres de protection
Maitrise et réduction des ruissellements urbains. Gestion des eaux de ruissellement. Eviter l'imperméabilisation, la concentration des eaux de ruissellement et les risques d'inondation.	Modéré à fort : Le territoire communal est traversé au Nord par les axes d'écoulement du ru de Montlignon et du ru d'Andilly. Il est sensible aux risques d'inondation compte tenu de sa morphologie. Les possibilités d'infiltration sont réduites en présence de la nappe superficielle et du gisement hydrominéral.
Prise en compte des contraintes géologiques et géotechniques et notamment des formations à risques de mouvement de terrain.	Modéré à fort : Prise en compte des risques de mouvement de terrain dans les projets de construction Dans ces secteurs alluvionnaires, les maîtres d'ouvrage et les constructeurs doivent être alertés sur ce risque de tassement de sol, et doivent réaliser une étude de sol visant la reconnaissance du taux de travail admissible et le risque de tassement avant tout aménagement nouveau. Dans ces secteurs, la réalisation de sous-sols enterrés est interdite
Prise en compte du réchauffement climatique Réduction des ruissellements, améliorer la Perméabilité des sols, réduire les îlots de chaleur. Veiller à la stabilité des terrains	Modéré à fort : Nécessité de rendre le territoire plus résilient au changement climatique

Hiérarchisation des enjeux du milieu physique au droit du site.

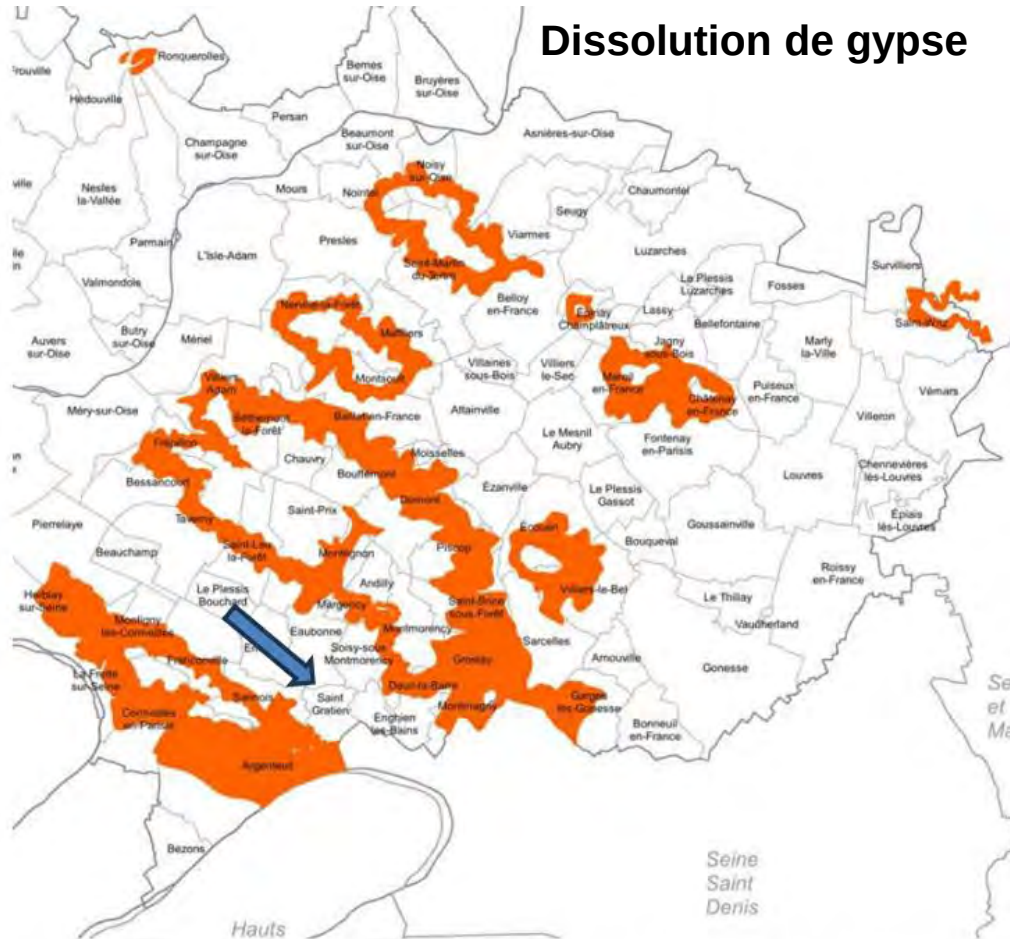


Proposition de périmètres de protection du gisement hydrothermal d'Enghien-les-Bains (source SOGREAH, 2002)

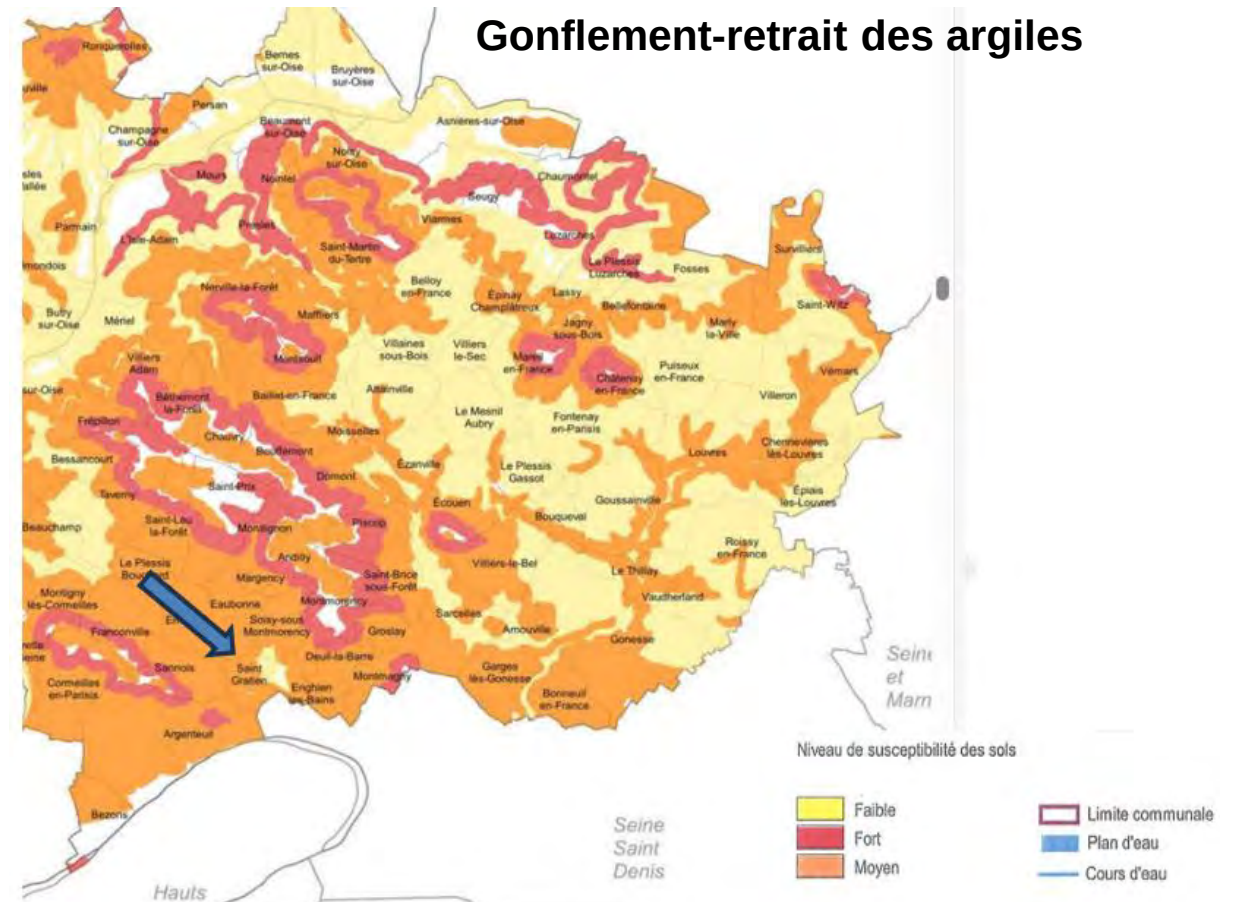
Périmètres de protection proposés pour la protection de la ressource hydrominérale.

Risques naturels

46



Communes du Val d'Oise soumises à la dissolution du gypse- Extrait du DDRM.
Préfecture du Val d'Oise.



Communes du Val d'Oise soumises au retrait-gonflement des argiles- Extrait du DDRM.
Préfecture du Val d'Oise.

Activités industrielles

Activités à risques du département



NATURE DES ENJEUX DES RISQUES	NIVEAU DU RISQUE
Remontée de nappe. Limiter la sensibilité des projets aux remontées de nappes.	Elevé : nappe sub-affleurente.
Mouvements de terrain. Retrait-gonflement des argiles. Prendre en compte le risque dans les modalités de construction et d'aménagement.	Moyen: Territoire communal exposé au risque de mouvement de terrain et de retrait-gonflement des argiles.
Coulées boueuses et inondations par ruissellement. Réduire l'imperméabilisation. Limiter le ruissellement. Réduire la vulnérabilité aux inondations et coulées de boues	Faible : Territoire communal implanté en dehors des axes de ruissellement connus. Sensibilité au débordement de réseau et au ruissellement
Transports de matières dangereuses par route	Faible : Commune située en dehors des axes de transport de matières dangereuses.
Transport de matières dangereuses par canalisations	Faible : Territoire non concerné par les canalisations de transport
Activités à risques et PPRT	Faible : Absence d'activités à risques industriels à proximité immédiate du projet. Pas de PPRT

Hiérarchisation des risques naturels et technologiques au droit du territoire communal.

Nuisances sonores et pollutions des sols

48

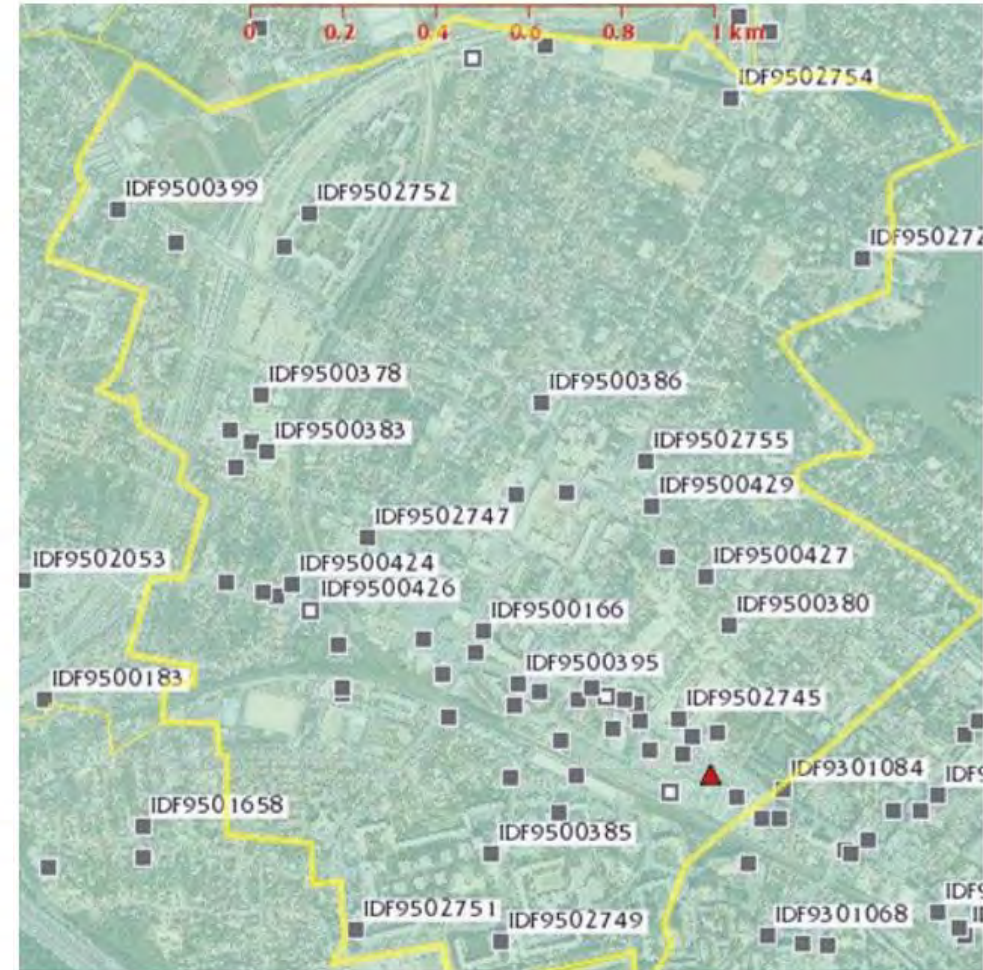
Cartographie du bruit à Saint Gratien

Légende :

Niveaux de bruit - en dB(A)
Indicateur Lden



Source : BruitParif



Localisation des sites et sols pollués sur le territoire communal. Source Inventaire des sites industriels et des activités de services (Source : basias.brgm.fr)

An aerial photograph of a city, likely Lyon, France, showing a dense urban landscape with numerous buildings and green spaces. The foreground is dominated by a lush green field, while the background shows a hazy view of the city and distant hills under a clear sky.

LE PLAN LOCAL D'URBANISME

4

ESQUISSE DES GRANDES ORIENTATIONS DU P.A.D.D.

Les grandes orientations du PADD

50



Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) reflète **la vision politique et stratégique que la commune ambitionne** pour son territoire. Ce document définit **les grandes orientations en matière d'aménagement** visant à organiser la ville de demain conciliant urbanisme, préservation de l'environnement, développement économique et social tout en valorisant les spécificités locales.

Il a trois rôles :

- Il expose la politique de la commune pour les années à venir. C'est un document destiné à l'ensemble des citoyens qui doit être clair et concis ;
- Il constitue un cadre de référence pour la gestion future du PLU dans la mesure où le choix des procédures d'évolution du PLU s'opérera sur la base de la remise en cause ou non de son économie générale ;
- Il constitue un lien de cohérence interne dans le dossier de PLU. Les orientations d'aménagement et les règlements (écrit et graphique) sont élaborés en cohérence avec le PADD.

➔ Le PADD répond aux principes énoncés par l'article L.101-2 du code de l'urbanisme.

Les grandes orientations du PADD

51

Introduction :

La commune de Saint-Gratien se distingue par un **territoire restreint et une densité particulièrement élevée**, faisant d'elle la commune la plus dense du département du Val-d'Oise.

Elle possède un **patrimoine historique et architectural remarquable**, marqué notamment par la Princesse Mathilde, nièce de Napoléon 1^{er}, ou encore par le Maréchal de Catinat, élevé au rang de maréchal de France pour ses mérites militaires sous Louis XIV, qu'elle **souhaite valoriser et renforcer**.

Sur le plan **environnemental**, la ville bénéficie de la proximité des **lacs d'Enghien-les-Bains** et du **Petit Lac**. Les accès et les vues sur ces plans d'eau contribuent à la **qualité de vie des Gratiennois**.

La ville se caractérise aussi par des **quartiers pavillonnaires de grande qualité**. Les immeubles du centre-ville, du quartier de la gare ainsi que ceux des Raguenets et des Marais offrent une mixité résidentielle avec **une part significative de logements sociaux** garantissant un bon équilibre entre les différentes formes d'habitat.

La commune est néanmoins caractérisée par un **tissu économique peu développé** et un **nombre d'emplois limité** sur son territoire.

Les grandes orientations du PADD

52

3 axes majeurs :

AXE 1 ► Une ville riche de son histoire :
Valoriser l'identité locale, son patrimoine architectural et naturel

AXE 2 ► Une ville agréable à vivre :
Préserver le cadre de vie, la sécurité, le bien-être des habitants et leur santé

AXE 3 ► Une ville tournée vers demain :
Engagement pour un développement durable et innovant

AXE 1

Une ville riche de son histoire :

Valoriser l'identité locale, son patrimoine architectural et naturel

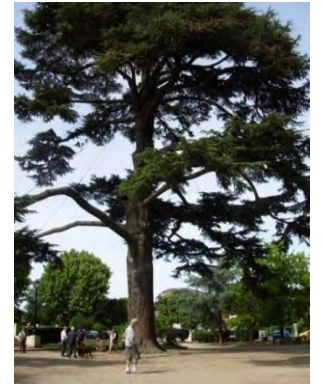
53

❖ Maintenir et renforcer les règles d'urbanisme favorisant la sauvegarde du patrimoine bâti et paysager et préserver la biodiversité

- Sauvegarder et valoriser le patrimoine bâti et paysager Gratiennois
- Préserver la nature pour accroître la biodiversité dans la commune
- Créer des îlots de fraîcheur dès que possible

❖ Maîtriser l'évolution urbaine, dans le respect des formes bâties et de l'identité locale

- Préserver le tissu pavillonnaire aéré



Une ville agréable à vivre :

Préserver le cadre de vie, la sécurité, le bien-être des habitants et leur santé

❖ Favoriser la tranquillité urbaine et la sécurité publique

- Adapter et renouveler en continu le dispositif de caméras de vidéo protection installées en ville
- Optimiser le stationnement pour qu'il corresponde aux besoins et aux usages
- Poursuivre l'accessibilité des espaces publics pour les personnes en situation de handicap et à mobilité réduite

❖ Pérenniser le dynamisme commercial et économique

- Maintenir la diversité de l'offre commerciale en centre-ville, en favorisant l'installation de commerces adaptés aux besoins des habitants
- Développer un environnement favorable au maintien et au développement des activités et de l'emploi

❖ Conforter et/ou améliorer les entrées de ville

❖ Maintenir et renforcer le bon niveau d'équipements et de services de proximité

- Maintenir les équipements médicaux et en accueillir de nouveaux
- Pérenniser les règles d'urbanisme pour permettre la rénovation et l'adaptation des équipements publics

❖ Vers un habitat de qualité, diversifié et adapté aux besoins de tous

- Favoriser le parcours résidentiel
- Continuer à lutter contre l'habitat indigne, les marchands de sommeil et la précarité énergétique
- Poursuivre la régulation des divisions parcellaires

AXE 3

Une ville tournée vers demain : Engagement pour un développement durable et innovant

55

❖ Une ville intelligente et connectée

- Poursuivre la rénovation de l'éclairage public pour une ville durable et économe et développer une gestion de l'éclairage public intelligent
- Renforcer la performance du patrimoine communal
- Encourager l'usage de matériaux innovants et esthétiques, pour concilier transition énergétique et qualité architecturale
- Permettre des adaptations pour intégrer des dispositifs de la « *ville intelligente* », notamment des outils numériques de gestion et d'optimisation

❖ Préserver la nature en ville et être attentif aux risques environnementaux

- Créer une véritable trame verte et bleue
- Poursuivre la réduction de la vulnérabilité du territoire aux risques environnementaux

❖ Un renouvellement urbain maîtrisé

- S'engager dans un renouvellement urbain raisonnée et encadré, notamment sur l'OAP du boulevard Pasteur, en assurant une cohérence urbaine et paysagère avec l'environnement bâti et en intégrant des critères de durabilité
- Maintenir de façon durable les potentiels fonciers résidentiels, tels que le secteur "Derrière le Clos" (UPM1)

❖ Améliorer les déplacements sur le territoire

- Poursuivre les actions menées pour l'aménagement de voies cyclables
- Encourager les déplacements propres et l'installation de bornes électriques
- S'engager à la réalisation d'aires de stationnement désimperméabilisées sur l'espace public
- Encourager les déplacements partagés (aire de covoiturage...)



REVISION DU PLAN LOCAL D'URBANISME DE SAINT-GRATIEN

Fin de la présentation

Merci de votre attention !
Vous avez la parole

CONCERTATION PUBLIQUE DU PLU
REUNION PUBLIQUE N°1

09 Septembre 2025