Département du Val d'Oise
Canton de St Leu-la-Forêt
Commune de Saint-Prix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL

SEANCE DU 17 JUIN 2011

Date de convocation :
10 juin 2011
Date d'affichage :
23 juin 2011

Nombre de Conseillers Municipaux
. en exercice : 29
. présents : 21
. votants : 29

n°2011 – 059

OBJET

REVISION DU PLAN D'OCCUPATION DES SOLS VALANT ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME – DEFINITION DES MODALITES DE LA CONCERTATION

L'an deux mil onze, le 17 juin à 21 heures, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni, en Mairie, Salle des Mariages, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre ENJALBERT, Maire.

Etaient présents : Monsieur Jean-Pierre ENJALBERT, Maire - M. CASELLA, M. GUINAULT, Mme GAILLAC, Mme GRANDJANIN, M. BOISSON, Mme VILLECOURT, M. BOURSE, Mme VERSTRAETE-de l'ESPINAY, Adjoints – M. CHASTAING, Mme BENKAROUNE, M. BONHOMME, Mme LARUE Mme ESCHALIER, Mme CLATOT, M. MARTIN, Mme MOLLIERE, Mme HOUARD, Melle BRACCIALI, Mme SELMI, M. DRISCH, formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : Mme ASSIER à Mme ESCHALIER, M. MIMOUNI à M. le Maire, Mme MONET à Mme GRANDJANIN, M. DUVAL à M. BOURSE, M. DOUAY à Mme HOUARD, M. PRIGENT à Mme GAILLAC, M. BAHU à M. CASELLA, Mme PARADOT à Mme SELMI.

Absents excusés :, ////

Secrétaire de séance : Mme GRANDJANIN

Vu la loi n° 2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains, modifiant le Code de l'Urbanisme,

Vu la loi n° 2003-590 du 02 juillet 2003 relative à l'Urbanisme et à l'Habitat, modifiant le Code de l'Urbanisme, modifiée par la loi de programme n° 2006-450 du 18 avril 2006 pour la recherche,

Vu la loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement

Vu la loi n° 2010-874 du 27 juillet 2010 de modernisation de l'agriculture et de la pêche

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales,

Vu le Code de l'Urbanisme, et notamment les articles L. 123-1 et suivants, L. 300-2, et R. 123-15 et suivants,

Vu le Schéma Directeur de la Région Ile-de-France approuvé le 26 avril 1994,

Vu le POS approuvé le 22 février 2000, 15 décembre 2009 (RS), modifié les 02 juillet 2004, 11 septembre 2009 et 30 novembre 2010,

Considérant que le Conseil Municipal, en application des articles L. 123-6 et L. 300-2 du Code de l'Urbanisme doit préciser les modalités d'une concertation avec les habitants, les associations locales et les autres personnes concernées pendant toute la durée de la procédure d'élaboration du PLU ;

Entendu l'exposé de Monsieur le Maire présentant les raisons conduisant à élaborer un PLU ;

Date d'arrivée en S/Préfecture
27 Juin 2011
Publié le : 23 Juin 2011
Notifié le :
Acte exécutoire en application de la loi du 2 mars 1982
Le 28 Juin 2011
Le Directeur Général des Services
Bertrand HÉBRAL

MAIRIE DE SAINT-PRIX (Val-d'Oise)

Le Conseil Municipal, après en avoir délibéré, à l'unanimité :

DECIDE de prescrire la révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration d'un Plan Local d'Urbanisme ;

APPROUVE les principaux objectifs désignés ci-après de la révision du POS en vue de sa transformation en PLU :

- **Définition d'orientation de développement et de réhabilitation du tissu urbain et mise à jour des règlements**
- **Maîtriser l'évolution des secteurs résidentiels par des règles adaptées**
- **Affirmer les identités et caractéristiques du territoire communal**
- **Favoriser le maintien et le dynamisme du commerce et des services**
- **Moderniser et adapter les équipements et espaces publics aux besoins**
- **Préserver et protéger les espaces naturels et mener une réflexion pour y permettre les activités compatibles (équitation, élevage, culture...) et protéger les paysages et les Espaces Boisés**
- **Valoriser les paysages en maintenant un bon équilibre entre espaces verts et espaces construits (jardins, arbres remarquables...)**
- **Préserver et valoriser les bâtis et séquences urbaines intéressantes - approbation de l'AVAP**
- **Agir en faveur du Développement Durable :**
  . limiter les risques, nuisances et pollution,
  . favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement,
  . inciter à l'économie d'énergies
  . inciter à une meilleure gestion des eaux pluviales et de l'assainissement
  . maîtriser et valoriser les déchets
  . préservation et mise en valeur des ressources en eau
  . favoriser la biodiversité selon des modalités adaptées aux différents secteurs (espaces boisés, espaces naturels, quartiers urbanisés).

PRECISE que la concertation qu'il y a lieu d'engager avec la population conformément aux articles L. 123-6 et L. 300-2 du Code de l'Urbanisme, sera organisée selon les modalités suivantes :

La concertation sur le projet de PLU se déroulera pendant toute la durée d'élaboration du projet, avec les Elus, les services et avec les personnes concernées, conformément à l'article L.300-2 du Code de l'Urbanisme : les habitants, les associations locales, les représentants de la profession agricole.

Les modalités de concertation seront les suivantes :

- **Information rendue publique par le biais d'articles dans les bulletins municipaux et d'affichage en Mairie**
- **Organisation d'une ou plusieurs réunions publiques entre les habitants et les représentants de la Ville pour présenter le diagnostic et du projet d'aménagement et de développement durable**
- **Réalisation d'une exposition publique concernant l'ensemble de la démarche d'élaboration du PLU, le diagnostic et le projet d'aménagement et de développement durable**

- **Débat en Conseil Municipal lors de l'approbation du PADD (Projet d'Aménagement du Développement Durable) et du PLU**

DECIDE d'engager un débat au sein du conseil municipal sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable défini à l'article L. 123-1 du Code de l'Urbanisme dont les principales conclusions seront rendues au plus tard deux mois avant l'arrêt du PLU, conformément à l'article L. 123-9 du code de l'urbanisme ;

DEMANDE que, conformément aux dispositions de l'article L. 123-7 du Code de l'Urbanisme, Monsieur le Préfet du Val d'Oise désigne les services de l'État qui seront associés à l'élaboration du PLU ;

DIT que la présente délibération, sera notifiée, conformément à l'article L. 123-6 du Code de l'Urbanisme, à :

- Monsieur le Préfet du Val d'Oise,
- Monsieur le Président du Conseil Régional d'Ile-de-France,
- Monsieur le Président du Conseil Général du Val d'Oise,

- Monsieur le Président de la Chambre de Commerce du Val d'Oise,
- Monsieur le Président de la Chambre des Métiers du Val d'Oise,
- Monsieur le Président de la Chambre d'Agriculture,
- Monsieur le Président du Syndicat des Transports d'Ile de France,
- Monsieur le Président du SDOPF *(commune limitrophe mais non couverte par un autre schéma)*
- Monsieur le Président de la Communauté d'Agglomération Val-et-Forêt

DIT que la présente délibération sera envoyée, conformément à l'article L. 123-8 du Code de l'Urbanisme, en vue de leur éventuelle consultation à leur demande, à :

- à Mesdames et Messieurs les Maires des Communes environnantes,
- à Mesdames et Messieurs les Présidents des Associations concernées.

DEMANDE que les services de la Direction Départementale des Territoires soient mis à la disposition de la commune, conformément à l'article L. 121-7 du Code de l'Urbanisme, pour l'assister dans la conduite de la procédure d'élaboration du PLU ;

DECIDE de donner délégation à Monsieur le Maire pour signer tout contrat, avenant ou convention de prestation ou de services concernant l'élaboration du PLU ;

DECIDE de créer une Commission du PLU qui sera composée de :
- Monsieur Le Maire, Président de droit
- Monsieur CASELLA, Madame VILLECOURT, Monsieur BOURSE, Madame GRANDJANIN, Monsieur DRISCH membres titulaires.

DIT que conformément aux dispositions des articles R. 123-24 et R. 123-25 du Code de l'Urbanisme :
- la présente délibération sera affichée pendant un mois en mairie,
- mention de cet affichage sera insérée en caractères apparents dans un journal diffusé dans le Département.

Pour extrait conforme au registre des délibérations,

Jean-Pierre ENJALBERT
Maire
Conseiller Général du Val d'Oise

MAIRIE DE SAINT-PRIX (Val-d'Oise)

Accusé de réception

Objet de l'acte :	**Révision du Plan d'Occupation des Sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme - Définition des modalités de la concertation**
Date de création de l'acte:	**2011-06-17**
Date de réception de l'accusé de réception :	**2011-06-27**
Numéro de l'acte :	**2011_059**
Identifiant unique de l'acte :	**095-219505740-20110617-2011_059-DE**
Nature de l'acte :	**Délibération**
Matières de l'acte :	**2 .1 .2 Urbanisme Documents d urbanisme PLU**
Date de la version de la classification :	**2005-04-21**
Dernière date de modification de la classification :	**2005-04-21**
Nom du fichier :	**2011-059 - Révision du POS valant élaboration du PLU - définition des modalités de la concertation.doc (095-219505740-20110617-2011_059-DE-1-1_1.pdf)**

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

Département du Val d'Oise **Canton de Domont**

Commune de Saint-Prix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DÉLIBÉRATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 15 DECEMBRE 2015

Date de convocation : 9 décembre 2015 Date d'affichage : 23 décembre 2015

Membres en exercice	29
Membres présents	21
Membres votants	27

L'an deux mil quinze, le 15 décembre à 20 heures 30, le conseil municipal légalement convoqué s'est réuni en Mairie – salle des mariages, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre ENJALBERT, Maire.

Etaient présents : Monsieur Jean-Pierre ENJALBERT, Maire, M. CASELLA, M. GUINAULT, Mme GAILLAC, M. BOURSE, Mme VILLECOURT, M. BOISSON, Adjoints – M. CHASTAING, Mme ALTENBOURGER, Mme CLATOT, M. BATTISTON, Mme MARMUGI, Mme MOLLIERE, M. LACAGNE, M. SEFRIN, Mme JARRY, Mme MEYER, M. ROTTINI, M. KAYAL, M. LAVALLEE, Mme JEANMET formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : Mme NGO DJOB pouvoir à Mme ALTENBOURGER, M. MARTIN pouvoir à M. BOURSE, M. DOUAY pouvoir à M. le Maire, Mme DRIENCOURT à Mme MEYER, Mme SILVA à Mme GAILLAC, Mme BRACCIALI à M. GUINAULT.

Absents excusés : Mme VERSTRAETE de L'ESPINAY, M. DE ROSA.

Secrétaire de séance : M. GUINAULT

N° DEL-2015-136
OBJET : ELABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) ARRET DE PROJET

Le conseil municipal sous la présidence de Monsieur le Maire

Vu le code général des collectivités territoriales

Vu le code de l'urbanisme

Vu le plan d'occupation des sols approuvé par délibération le 22 février 2000, modifié depuis

Vu les délibérations du conseil municipal n°2011-036 du 5 avril 2011, et n°2011-059 du 17 juin 2011, prescrivant la révision du plan d'occupation des sols valant élaboration du Plan Local d'Urbanisme (P.L.U.), et définissant les objectifs et les modalités de la concertation,

Vu les délibérations n°2013-046 du 4 juin 2013, et n°2015-067 du 30 juin 2015, portant acte du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (P.A.D.D.),

Vu la concertation publique et son bilan,

Vu le projet de plan local d'urbanisme comprenant notamment :
- ✓ le rapport de présentation,
- ✓ le projet d'aménagement et de développement durable,

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

- ✓ les orientations d'aménagement et programmation
- ✓ le règlement écrit et graphique.
- ✓ les annexes.

Considérant que le projet de plan local d'urbanisme est prêt à être transmis pour avis aux personnes publiques associées et personnes consultées mentionnées aux articles L. 121-5, L. 123-6, L. 123-7, L. 123-8 et L. 123-9 du code de l'urbanisme

Préambule

La commune mène depuis avril 2011 une vaste réflexion sur le devenir de son territoire pour les années à venir, tant sur le plan urbanistique que paysager.

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU) est un document « stratégique », qui synthétise les enjeux du territoire communal et qui définit les orientations d'urbanisme et d'aménagement.

Aujourd'hui, le PLU doit permettre à la commune de se doter d'un outil de planification efficace et réaliste, destiné à atteindre un véritable équilibre entre le développement des fonctions urbaines et la préservation des espaces naturels de qualité.

Le projet de la municipalité réside dans la volonté d'un développement communal harmonieux qui affirme l'identité de Saint-Prix comme une ville-jardin et dynamise la vie locale en préservant la qualité de vie des Saint-prissiens.

Le nouveau document d'urbanisme permettra de mettre en œuvre les orientations générales telles que contenues dans le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

Rappel du déroulement de la procédure

La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a transformé le Plan d'Occupation des Sols (POS) en PLU.

Par délibération du 05 avril 2011, complétée par la délibération du 17 juin 2011, le conseil municipal a mis en révision son POS afin d'élaborer un PLU et a ouvert la concertation conformément à l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme.

Lors du Conseil Municipal du 04 juin 2013, les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables ont été débattues, conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme. Un second débat a eu lieu en conseil municipal le 30 juin 2015.

Selon l'article L. 300-2 du Code de l'urbanisme, les modalités de concertation ont bien eu lieu.

Il convient dorénavant d'arrêter le PLU.

Le projet d'arrêt de PLU sera transmis aux personnes publiques associées mentionnées à l'article L. 121-4 du Code de l'urbanisme qui disposent de trois mois pour rendre leur avis.

Après désignation par le Tribunal Administratif d'un commissaire enquêteur, l'enquête publique sur le projet se déroulera pendant un mois.

Ce n'est qu'après remise des conclusions du commissaire enquêteur, et les éventuelles corrections intégrées dans le dossier, que le PLU pourra être approuvé par le conseil municipal.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

BILAN DE LA CONCERTATION

Le bilan de la concertation est tiré de façon simultanée à l'arrêt de projet du PLU.

Le PLU est conçu pour fournir le cadre juridique et réglementaire nécessaire à la mise en œuvre d'un projet qui s'inscrit dans la dynamique d'une politique communale d'aménagement et de développement. A ce titre, il est l'expression d'un projet politique et est élaboré :

- avec la population et les associations locales dans le cadre de la concertation,
- avec le conseil municipal qui a débattu des orientations générales du projet de PADD,
- avec les personnes publiques associées :
  - ✓ 16 avril 2013
  - ✓ 23 juin 2015

C'est dans ce contexte, que la concertation avec l'ensemble des acteurs a été définie et menée pendant le processus d'élaboration du futur PLU, de sa prescription à l'arrêt du projet.

UNE INFORMATION CONTINUE	
Publicités légale	Les délibérations relatives à la prescription de la révision du POS valant élaboration du PLU : ✓ Délibération n°2011-036 du 5 avril 2011 : affichée le 13 avril 2011 et transmise au contrôle de légalité le 14 avril, par voie électronique ✓ Délibération n°2011-059 du 17 juin 2011 : affichée le 23 juin 2011 et transmise au contrôle de légalité le 27 juin, par voie électronique ✓ Délibération n°2013-046 du 4 juin 2013 : affichée le 12 juin 2013 et transmise au contrôle de légalité le 7 juin, par voie électronique ✓ Délibération n°2015-067 du 30 juin 2015 : affichée le 8 juillet 2015 et transmise au contrôle de légalité le 8 juillet, par voie électronique
Article	Journal d'information municipal « La lettre de Saint-Prix » : ✓ N°43 du mois de mai 2013 – article « Elaboration d'un Plan Local d'Urbanisme et création d'une Aire de mise en valeur de l'Architecture et du Patrimoine », annonce d'une réunion publique pour le 14 mai ✓ N°44 du mois d'août/septembre 2013 – article « Projet de Développement Durable », annonce d'une réunion publique pour le 20 septembre ✓ N°45 du mois de décembre 2013 – article « Elaboration du Plan Local d'Urbanisme », relatant un atelier thématique du 6 novembre avec les habitants. ✓ N°50 du mois de juillet 2015 – article « PLU : pour un urbanisme à visage humain », annonce d'une réunion publique en septembre 2015, informe des orientations de la commune Ce journal d'information municipal est distribué à l'ensemble des habitants et mis à disposition du public.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

DES ECHANGES AVEC LA POPULATION	
Exposition	Plusieurs panneaux exposant les grandes orientations du PLU, le diagnostic et le PADD dans le hall de la mairie (automne 2013).
Diffusion d'une plaquette d'information	Une plaquette d'information (4 pages), tirée à 3 000 exemplaires, a été distribuée à l'ensemble des habitants expliquant la procédure d'élaboration du PLU ainsi que ses enjeux et ses perspectives. Elle a également été mise à la disposition du public.
Réunions publiques	Quatre réunions publiques ont été organisées dans le cadre de la procédure afin d'échanger avec la population et les associations locales sur les enjeux et les perspectives portés par le PLU : ✓ 4 avril 2013 à 21h – présentation du diagnostic du PADD ✓ 14 mai 2013 à 20h – présentation du diagnostic du PADD ✓ 20 septembre 2013 à 20h – présentation du PADD ✓ 29 septembre 2015 à 20h – vers la traduction règlementaire du projet L'information sur l'organisation de ces réunions a été effectuée non seulement par voie d'affichage, panneaux lumineux et distribution de tracts à l'ensemble des habitants. Suite à la dernière réunion publique, Monsieur le Maire a reçu en réunion de nombreux Saint-Prissiens.
Atelier thématique	Organisation d'un atelier thématique de concertation ayant pour objet « vers la traduction réglementaire du PADD », le 6 novembre 2013

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

Réunion avec les associations locales	Associations conviées : ✓ Association pour la Protection des Habitants et Usagers du centre ville ✓ Association des Amis du Vieux Village ✓ Association de défense du vieux village ✓ Association des révoltés de Saint-Prix ✓ Association le sens de Saint-Prix ✓ Association Amicale du collectif : ADC Dates des réunions : ✓ 7 novembre 2014 – Vers la traduction réglementaire du projet ✓ 26 juin 2015 2014 – Vers la traduction réglementaire du projet – point d'étape ✓ 25 septembre 2015 – Vers la traduction réglementaire du projet – point d'étape
DES ECHANGES AVEC LA POPULATION - SUITE	
Communication sur les panneaux d'affichage électronique de la commune	Les réunions publiques ont été annoncées sur les panneaux d'affichage électronique de la commune
Site internet	Mise en ligne des délibérations relatives à l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) Mise en ligne diagnostique du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) Mise en ligne projet d'aménagement et de développement durables (PADD) Mise en ligne des articles qui ont été publiés dans les différents numéros du journal d'information municipal « La lettre de Saint-Prix » Mise en ligne du document projeté lors de la réunion publique du 29 septembre 2015

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

DES ECHANGES AVEC LES SERVICES DE L'ETAT	
Réunions de travail	Service Aménagement Territoire de la DDT : ✓ 10 avril 2015 ✓ 9 et 10 novembre 2015 Direction départementale du territoire et direction départementale de la cohésion sociale : ✓ 17 novembre 2015
Courriels	De nombreux courriels ont été échangés entre les services de l'Etat et ceux de la commune.

Aussi, au-delà des modalités minimales définies lors de la prescription de la procédure, cette concertation s'est déroulée sous des formes variées tout au long de la procédure. Des rendez-vous ont permis d'échanger avec la population.

Elle a donc permis d'informer et d'impliquer le public et de faire réagir toutes les personnes intéressées ou concernées sur le projet.

Les principaux thèmes abordés

Dans les diverses réunions, échanges de courriers, comme au cours des réunions publiques, les principales thématique abordées par les habitants ont été :

- l'urbanisation future (2016-2030)
- la circulation et les déplacements
- la localisation des logements sociaux
- le niveau d'équipement de la commune

Conclusion du bilan de la concertation

A travers l'analyse détaillée des requêtes, observations écrites et avis oraux pendant toute la durée des études, lors des débats et des rendez-vous avec la population, certaines modifications demandées ont été, dans la mesure du possible, intégrées dans le projet de PLU.

Il en a été ainsi, par exemple :

- le PADD a été précisé
- l'emprise au sol pour les commerces en rez-de-chaussée qui avait été envisagée à 100%, pour les zones, UAa/UAb/UAc, a été supprimée
- l'implantation des constructions dans une bande de 20 mètres, envisagée initialement, a été précisée
- le nombre des logements envisagés sur le périmètre d'une orientation d'aménagement et de programmation (OAP) a été corrigé
- la zone UAc entre les OAP 1 et 2 a été modifiée en UBa
- des espaces paysagers protégés ont été ajoutés

Le bilan de la concertation permet l'arrêt du projet de PLU de la commune.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

ARRET DU PROJET DU PLU

Le PLU remplacera le POS. Cependant, au-delà de la définition du droit des sols, l'objectif de la Commune est de faire du futur document d'urbanisme un outil dynamique de mise en œuvre du projet urbain à l'échelle communale.

Après la phase de diagnostic technique, le projet de territoire de la Commune a été établi. Ce projet se traduit dans le PLU à travers le PADD. Au-delà du projet d'ensemble, des projets sont déclinés sur certains sites, ils sont décrits à travers les orientations particulières d'aménagement.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)

La loi relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, renforcée par la loi pour l'Accès à un Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), a transformé le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU). Le PLU comprend désormais une nouvelle pièce majeure : le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD).

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2 a modifié le contenu du PLU et notamment celui du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

« *Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*

Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

(...) »

Les orientations de ce PADD ont fait l'objet d'un débat en conseil municipal le 04 juin 2013.

Il exprime le projet de la Commune et des élus en matière d'aménagement et d'urbanisme. Il constitue le cadre de référence et de cohérence pour les différentes actions que la commune engage. Il s'agit de définir les principes d'aménagement et de développement permettant d'assurer dans le respect des objectifs du développement durable :

Le PLU comprend désormais une nouvelle pièce majeure : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document **simple, accessible à tous les citoyens**, qui **permet un débat clair** en Conseil municipal. Il résume les choix d'aménagement communaux qui vont permettre d'établir la traduction réglementaire, notamment le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD **n'est pas directement opposable** aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation qui eux sont opposables doivent être cohérents avec lui.

Le projet communal s'articule autour deux grandes orientations ci-après déclinées :

- ✓ **Affirmer l'identité de Saint-Prix : une ville jardin**
- ✓ **Dynamiser la vie locale en préservant la qualité de vie des saint-prissiens**

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

1. Affirmer l'identité de Saint-Prix : une ville jardin

Le jardin du 21ème siècle se situe au croisement d'enjeux très différents et très importants :

- Les jardins structurent la ville et en révèlent l'identité ;
- Les jardins assurent la présence de la nature et de la biodiversité dans la ville ;
- Les jardins sont des instruments pratiques (fixation du carbone, infiltration d'eau, qualité de l'air, biodiversité) ;
- Ils constituent un lieu de rencontre et d'échange, autour du jardin se développe des initiatives d'échange et de partage, c'est un instrument très fort du lien social, formation pédagogique, partage, etc...
- Le jardin est un vecteur économique non négligeable animé par de nombreux professionnels (paysagiste/concepteur de jardin/pépiniériste/jardiniers/entrepreneurs/horticulteur) qui adaptent le jardin aux besoins du 21ème siècle ;
- Le jardin est l'antidote d'un environnement hostile (du tout béton – bitume), il est également indissociable de l'art et de la culture, il est un marqueur très fin d'une civilisation.

Ainsi l'ambition d'une ville jardin c'est l'ambition d'une ville moderne qui valorise et développe cette dimension essentielle de notre identité urbaine.

1.1. Préserver la nature en ville et valoriser l'ambiance paysagère saint-prissienne

- Préserver la vocation paysagère des parcs, jardins et espaces ouverts
- Préserver la biodiversité urbaine et la développer à partir des éléments existants de la « nature en ville », et les arbres remarquables
- Valoriser la protection des Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- Poursuivre la protection et la vocation agricole des vergers
- Ouvrir ces espaces à la population
- Assurer une zone-tampon
- Favoriser un entretien doux des bords de chemins, fossés, biefs
- Paysager et aménager les entrées de ville
- Organiser la qualité paysagère du renouvellement urbain

1.2. Valoriser la trame verte et bleue

1.2.1. Préserver la forêt de Montmorency et les continuités écologiques

- Protéger la ceinture verte d'Île-de-France
- Maintenir et améliorer le rôle fonctionnel de la forêt de Montmorency
- Poursuivre les actions engagées pour la protection de la forêt de Montmorency
- Reconnaître la valeur écologique et patrimoniale des ZNIEFF de type 1 du vallon de Bois Corbon, du vallon de la Chasse, et de type 2 de la forêt de Montmorency, présentes sur la commune, ainsi que la ZNIEFF de type 1 du vallon de Montubois et tourbière de la Cailleuse
- Appuyer la demande de classement en « forêt de protection »
- Renforcer le rôle fonctionnel de la continuité écologique d'intérêt local de la voie ferrée
- Maintenir les espaces agricoles

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

1.2.2. Protéger les zones humides

- Préserver et améliorer les continuités humides et aquatiques
- Développer la trame bleue par la création de zones humides

1.3. Mettre en valeur le patrimoine culturel et historique

- Conforter la protection des éléments bâtis remarquables
- Protéger le petit patrimoine
- Préserver les grands domaines
- Prolonger les caractéristiques urbaines historiques
- Garantir le maintien des cônes de vue

1.4. Économiser l'espace et promouvoir un développement durable

- Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Limiter la progression des constructions en direction de la forêt de Montmorency
- Développer les relations paysagères entre la ville et la forêt
- Structurer les secteurs stratégiques identifiés pour le renouvellement urbain
- Permettre une évolution maîtrisée des quartiers pavillonnaires
- Créer des liens en complétant le maillage viaire et en améliorant les perméabilités entre les quartiers
- Privilégier un aménagement urbain tenant compte des objectifs environnementaux du Grenelle

2. Dynamiser la vie locale en préservant la qualité de vie des Saint-Prissiens

2.1. Répondre aux besoins des Saint-Prissiens

2.1.1. Offrir un logement pour chaque âge de la vie

- Diversifier le parc de logements
- Promouvoir un rééquilibrage du parc de logements
- Renforcer les actions engagées en matière de logement social

2.1.2. Adapter l'offre en équipements et services à l'évolution de la population

- Maintenir le bon niveau de services et d'équipements actuel
- Rapprocher les logements et les équipements du centre-ville
- Apporter des conditions satisfaisantes pour l'accès aux principaux pôles d'emplois par les transports collectifs
- Favoriser la création de logements économes en énergie, exemplaires du point de vue environnemental

2.1.3. Créer une véritable centralité

- Développer un cœur de ville regroupant les commerces, équipements et logements, autour d'un espace public fédérateur
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification de ce secteur
- Garantir des conditions satisfaisantes à l'implantation du commerce et de l'artisanat notamment dans le centre-ville

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

2.2. Stimuler l'activité économique

2.2.1. Préserver et développer l'activité commerciale et artisanale

- Assurer un équilibre entre les petits commerces et la grande surface
- Permettre l'implantation d'activités non nuisantes dans les quartiers
- Encourager le développement des communications numériques et promouvoir le télétravail, réduisant les déplacements motorisés.

2.2.2. Encourager le développement de l'économie touristique et de loisirs

- Poursuivre la valorisation patrimoniale, comme enjeu de développement touristique, dans le respect de son environnement
- Caractériser le tourisme saint-prissien par une démarche qualitative et respectueuse de l'environnement

2.2.3. Permettre la diversification de l'activité agricole et sylvicole

- Soutenir les exploitations existantes
- Apporter les conditions pour une extension de l'activité agricole.
- Permettre la diversification de l'activité
- Autoriser l'activité sylvicole

2.2.4. Admettre l'exploitation de la ressource en gypse

- Reconnaître l'exploitation en gypse située dans la forêt de Montmorency, sous réserve d'une gestion maîtrisée et respectueuse de l'environnement.

2.3. Assurer le maintien de la qualité de vie durablement

2.3.1. Développer les espaces de lien social

- Poursuivre les actions de qualification des espaces publics
- Poursuivre les actions en faveur de l'éco-citoyenneté
- Anticiper la création d'un nouveau plan d'eau dans l'ENS

2.3.2. Faciliter les déplacements

- Garantir un accès aisé à pied ou à vélo vers les pôles multi-modaux
- Développer les itinéraires cyclables et les cheminements piétons sécurisés et végétalisés
- Renforcer l'usage des transports en commun

2.3.3. Intégrer la dimension environnementale dans les projets

- Développer la trame verte en milieu urbain
- Promouvoir un aménagement urbain qualitatif et vertueux
- Permettre l'atteinte d'une bonne performance énergétique et environnementale des bâtiments

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

2.3.4. Protéger les habitants des risques et nuisances

- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores
- Prendre en compte les nuisances et les risques liées aux voies importantes
- Tenir compte des risques liés au sol et au sous-sol
- Intégrer les risques liés au transport de matières dangereuses

Ces deux axes majeurs du PADD sont complétés par 4 orientations d'aménagement et de programmation (OAP), dont les périmètres sont définis comme suit :

- OAP n°1 : centre-ville
- OAP n°2 : extension de la centralité
- OAP n°3 : secteur du collège
- OAP n°4 : espace naturel sensible d'intérêt local (ENSIL) des vergers

Les OAP sont définies à l'article L. 123-1-4 du code de l'urbanisme (modifié par loi n°2014-1545 du 20 décembre 2014 - art. 12) :

« Dans le respect des orientations définies par le projet d'aménagement et de développement durables, les orientations d'aménagement et de programmation comprennent des dispositions portant sur l'aménagement, l'habitat, les transports et les déplacements.

1. En ce qui concerne l'aménagement, les orientations peuvent 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. Elles peuvent 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.

Elles peuvent comporter un échéancier prévisionnel de l'ouverture à l'urbanisation des zones à urbaniser et de la réalisation des équipements correspondants.

Elles peuvent porter sur des quartiers ou des secteurs à mettre en valeur, réhabiliter, restructurer ou aménager.

Elles peuvent prendre la forme de schémas d'aménagement et préciser les principales caractéristiques des voies et espaces publics.

(...) »

La portée juridique de ces orientations d'aménagement et de programmation est précisée à l'article L. 123-5 du code de l'urbanisme, qui stipule que tous travaux ou opérations doivent être compatibles avec les orientations d'aménagement et avec leurs documents graphiques.

Les objectifs de ces OAP sont les suivants :

- OAP n°1 : centre-ville

La commune souhaite engager une réflexion sur le renouvellement urbain de ce secteur, qui constitue déjà un « embryon » de centralité (il accueille plusieurs fonctions : logement, commerce), mais nécessitant un travail de restructuration.

La présente OAP a pour objet d'encadrer la mise en œuvre du projet, par :

- le renforcement de l'attractivité du centre-ville, par la promotion d'un programme mixte ;
- la création de nouveaux logements, afin de répondre aux besoins des Saint-Prissiens ;

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

- la continuité des liaisons piétonnes ;
- la conservation d'éléments de « nature en ville » ;
- le développement de commerces de proximité ;
- la réalisation d'une place publique au cœur du projet.

➢ OAP n°2 : extension de la centralité

La volonté communale est d'encadrer le renouvellement urbain à venir de ce secteur à proximité du centre-ville (à moins de 200 mètres).

La présente OAP a pour objectifs :

- l'accompagnement du projet de centre-ville à l'est, par la promotion d'un programme dense ;
- la création de nouveaux logements, afin de répondre aux besoins des Saint-Prissiens ;
- la continuité des liaisons piétonnes ;
- la conservation d'éléments de « nature en ville ».

➢ OAP n°3 : secteur du collège

Le projet communal a pour objectif d'aménager cette entrée de ville, par l'accroissement de l'offre en logements et en équipements, en cohérence avec la vocation actuelle du site.

➢ OAP n°4 : espace naturel sensible d'intérêt local (ENSIL) des vergers

Le projet communal vise à :

- permettre la réappropriation de cet espace de nature par les Saint-Prissiens ;
- faire de ce site un lieu de formation, d'information et de sensibilisation ;
- proposer un espace de loisirs.

Au PADD et aux quatre OAP, s'ajoute un périmètre d'attente. L'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme définit le périmètre d'attente comme suit :

> *« Dans les zones urbaines ou à urbaniser, le plan local d'urbanisme peut instituer des servitudes consistant :*
> *a) A interdire, sous réserve d'une justification particulière, dans un périmètre qu'il délimite et pour une durée au plus 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, le changement de destination, la réfection ou l'extension limitée des constructions existantes sont toutefois autorisés (...) »*

Le règlement

Le règlement est rédigé conformément aux dispositions du code de l'urbanisme.

Les principes généraux qui ont présidé à l'écriture du règlement visent à mettre en œuvre les différentes orientations du projet d'aménagement et de développement durables (PADD) et les orientations d'aménagement et de programmation (OAP).

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

Rappel

Conformément à l'article R.123-4 du code de l'urbanisme, « *Le règlement **délimite** les **zones urbaines**, les **zones à urbaniser**, les **zones agricoles** et les **zones naturelles et forestières**. Il fixe les règles applicables à l'intérieur de chacune de ces zones dans les conditions prévues à l'article R.* 123-9. (...)* ».

L'article L. 123-1-5 du code de l'urbanisme précise que « *I.- Le **règlement** fixe, en cohérence avec le projet d'aménagement et de développement durables, les règles générales et les servitudes d'utilisation des sols permettant d'atteindre les objectifs mentionnés à l'article L. 121-1, qui peuvent notamment comporter l'interdiction de construire, délimite les zones urbaines ou à urbaniser et les zones naturelles ou agricoles et forestières à protéger et **définit**, en fonction des circonstances locales, les **règles concernant l'implantation des constructions**.* »

L'article R.123-9 du code de l'urbanisme stipule que : « *Le règlement peut comprendre tout ou partie des règles suivantes :*

*« 1° Les occupations et utilisations du sol **interdites** ;*

*2° Les occupations et utilisations du sol **soumises à des conditions particulières** ;*

*3° Les conditions de **desserte** des terrains par les **voies publiques ou privées** et d'accès aux voies ouvertes au public ;*

*4° Les conditions de **desserte** des terrains par les **réseaux** publics d'eau, d'électricité et d'assainissement, ainsi que, dans les zones relevant de l'assainissement non collectif délimitées en application de l'article L. 2224-10 du code général des collectivités territoriales, les conditions de réalisation d'un assainissement individuel ;*

5° La superficie minimale des terrains constructibles, lorsque cette règle est justifiée par des contraintes techniques relatives à la réalisation d'un dispositif d'assainissement non collectif ou lorsque cette règle est justifiée pour préserver l'urbanisation traditionnelle ou l'intérêt paysager de la zone considérée [article supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), en attente des décrets d'application] ;

*6° **L'implantation** des constructions par rapport aux **voies et emprises publiques** ;*

*7° **L'implantation** des constructions par rapport aux **limites séparatives** ;*

*8° **L'implantation** des constructions les unes par rapport aux autres **sur une même propriété** ;*

*9° L'**emprise au sol** des constructions ;*

*10° La **hauteur** maximale des constructions ;*

*11° L'**aspect extérieur** des constructions et l'aménagement de leurs abords ainsi que, éventuellement, les prescriptions de nature à assurer la protection des éléments de paysage, des quartiers, îlots, immeubles, espaces publics, monuments, sites et secteurs à protéger mentionnés au h de l'article R.* 123-11 ;*

*12° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'aires de **stationnement** compatibles, lorsque le plan local d'urbanisme ne tient pas lieu de plan de déplacements urbains, avec les obligations définies par le schéma de cohérence territoriale en application des deuxième à quatrième alinéas de l'article L. 122-1-8 ;*

*13° Les obligations imposées aux constructeurs en matière de réalisation d'**espaces libres, d'aires de jeux et de loisirs, et de plantations** ;*

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

14° Le coefficient d'occupation du sol défini par l'article R. 123-10 et, le cas échéant, dans les zones d'aménagement concerté, la surface de plancher nette dont la construction est autorisée dans chaque îlot [article supprimé par la loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), en attente des décrets d'application] ;*

*15° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière de **performances énergétiques et environnementales** ;*

*16° Les obligations imposées aux constructions, travaux, installations et aménagements, en matière d'infrastructures et réseaux de **communications électroniques**. (...) ».*

Plan de zonage, emprise et hauteur

La délimitation des zones du PLU traduit avec une plus grande lisibilité le projet urbain et le projet de territoire que porte ce PLU.

Zone UA

La zone UA est divisée en cinq secteurs UAa, UAb, UAc, UAd et UAe.

Caractéristiques générales de la zone

La zone UA correspond aux différentes centralités saint-prissiennes, à vocation mixte, et aux caractéristiques urbaines de centre ville (continuités bâties, alignements sur rue…).

Elle est constituée de cinq secteurs : le **secteur UAa** qui correspond au centre historique (couvrant plusieurs zones du POS précédent, mais principalement UA, UAa), le **secteur UAb** qui correspond à l'entrée de ville sud (recouvre en majeure partie le secteur UAb du POS précédent), le **secteur UAc** ayant vocation à accueillir le renouvellement urbain communal (recouvrant les zones du POS suivantes : UG, UGa, UAc, UF, UI et UL), le **secteur UAd** qui correspond aux grands domaines (recouvrant UG, UGa, UL, UAc et UF du POS) et le **secteur UAe** qui correspond au collège Louis Augustin Bosc (reprenant le zonage UE du POS précédent).

Le **secteur UAc** fait l'objet de plusieurs dispositions spécifiques, du fait de sa vocation de centralité et de renouvellement urbain.

Son aménagement est encadré par trois des quatre Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) prévues au PLU. Les espaces situés à l'intersection des rues d'Ermont et Général Leclerc font en outre l'objet d'un périmètre d'attente au titre de l'article L. 123-2 a) du code de l'urbanisme.

Emprise au sol

Dans les secteurs UAa, UAb et UAc : L'emprise au sol des constructions de toute nature n'excédera pas 50 % de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UAd : L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UAe : Il n'est pas fixé de règle.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

Hauteur maximale des constructions

Dans le secteur UAa, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 12 mètres au faîtage pour les toitures à pente comprises entre 35° et 45°.

- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°.

Dans le secteur Uab, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 15 mètres au faîtage pour les toitures à pente comprises entre 35° et 45°;

- 13 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°. La hauteur pourra être portée à 15 mètres en cas d'étage en retrait d'1,5 mètre minimum.

Dans le secteur UAc, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35°;

- 8 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°.

Dans les secteurs faisant l'objet des orientations d'aménagement n°1, n°2 et n°3 présentées dans la pièce n°4 du dossier de PLU et délimitées aux documents graphiques du règlement, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 13 mètres au faîtage pour les toitures à pente supérieure ou égale à 35°;

- 11 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pente inférieure à 35°.

Dans les secteurs UAd et UAe, la hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 9 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales 35°et 45° ;

- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°.

Zone UB

La zone UB est divisée en trois secteurs UBa, UBb et UBc.

Caractéristiques générales de la zone

La zone UB correspond aux quartiers résidentiels à dominante pavillonnaire qui comprend également un grand nombre d'équipements publics et quelques résidences d'habitat collectif.

Il s'agit de la plus importante zone urbaine en termes de superficie. Elle correspond en grande partie à la zone UG du POS précédent. Elle couvre aussi des quartiers anciennement classés en zone UC, UE, UG, UGa, UGb, UF, UHc, UL, UY et ND au POS.

Elle se compose de trois secteurs : le **secteur UBa** correspondant aux quartiers urbanisés sud identifiés comme « à densifier » à proximité de la gare du Gros Noyer-Saint-Prix dans le SDRIF (couvrant les anciennes zones UC, UG, UGa, UL et UY du POS) ; le **secteur UBb** correspondant aux quartiers pavillonnaires identifiés comme « à optimiser » dans le SDRIF (couvrant les zones UC, UG, UH et UE du POS) ; le **secteur UBc** correspondant à des opérations d'ensemble d'habitat individuel (couvrant les zones UGb, UH, UHc, ND du POS).

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

Emprise au sol des constructions

Dans le secteur UBa, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 40% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UBb, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 30% de la superficie de l'unité foncière.

Dans le secteur UBc, l'emprise au sol des constructions ne peut excéder 25% de la superficie de l'unité foncière.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres au faîtage pour les toitures à pente comprises entre 35° et 45°, avec ponctuellement des surélévations n'excédant pas 12 mètres au faîtage autorisées pour des raisons architecturales ;

- 7 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35 °.

La hauteur maximale des constructions annexes séparées de la construction principale est fixée à :

- 4 mètres au faîtage en cas de toiture à pente supérieure ou égale à 35° ;

- 3 mètres à l'acrotère en cas de toiture terrasse ou de toiture à pente inférieure à 35 °.

Une surélévation ponctuelle, n'excédant pas 10% de la construction, est autorisée pour des motifs architecturaux.

Zone UD

La zone UD correspond aux secteurs d'habitat diffus.

Caractéristiques générales de la zone

La zone UD correspond aux secteurs d'habitat peu denses, localisés principalement au nord des espaces urbanisés, à proximité des espaces naturels, des Espaces Naturels Sensibles (ENS) et de la forêt de Montmorency. Elle recouvre des quartiers d'habitat, soit structurés sous forme d'opération d'ensemble (avenue du Parc, Villa des Clos) soit sous la forme d'habitat diffus (réalisés au coup par coup).

Ces secteurs se distinguent des autres secteurs d'habitat pavillonnaire (classés en UB au PLU) par des tènements fonciers importants, avec des constructions implantées en milieu de parcelle pour l'essentiel.

Elle correspond en grande partie aux secteurs UHa et UHb du POS précédent, mais également UAe, ND et NDa.

Emprise au sol des constructions

L'emprise au sol des constructions de toute nature ne peut excéder 20% de la superficie de l'unité foncière.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

Hauteur maximale des constructions

Hauteur maximale des constructions n'excédera pas :

- 11 mètres au faîtage pour les toitures à pentes supérieures ou égales 35°et 45° ;
- 9 mètres à l'acrotère pour les toitures terrasses ou au faîtage pour les toitures à pentes inférieures à 35°.

Une surélévation ponctuelle, n'excédant pas 10% de la construction, est autorisée pour des motifs architecturaux.

Toute extension par surélévation d'une construction existante sera réalisée en harmonie avec le paysage urbain dans laquelle elle s'inscrit.

Zone A

La zone A est destinée à l'accueil des activités agricoles. Elle correspond aux espaces agricoles du Bois du Temple, du Champ Pourri et des Hatènes au nord de la commune.

Elle comprend des espaces naturels sensibles (ENS).

Caractéristiques générales de la zone

La zone A correspond aux espaces agricoles de la commune (Bois du Temps, Champ Pourri et les Hatènes), au nord de la commune.

Elle comprend une partie de l'espace naturel sensible (ENS) des coteaux, dont l'arrêté et le périmètre sont annexés au présent PLU.

L'ensemble de cette zone agricole A était classée en zone naturelle ND au POS précédent.

Emprise au sol

L'emprise au sol des constructions n'excédera pas 10%.

Hauteur des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à :

- 10 mètres pour les constructions destinées à l'activité agricole ;
- 8 mètres pour les autres constructions autorisées dans la zone.

Zone N

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Elle correspond aux espaces naturels de la forêt de Montmorency au nord de la commune, aux grands espaces arborés à l'ouest de la commune, aux vergers à l'est de la commune, ainsi qu'au jardin de la rue Auguste Rey.

Elle comprend des espaces naturels sensibles (ENS).

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

Caractéristiques générales de la zone

La zone N correspond aux espaces naturels de la commune. Elle comprend les espaces naturels de la forêt de Montmorency au nord de la commune, les grands espaces arborés à l'ouest, les vergers à l'est, ainsi que le jardin de la rue Auguste Rey.

Elle comprend l'intégralité des espaces naturels sensibles (ENS) du verger et du jardin de la rue Auguste Rey et une portion de l'ENS des coteaux, dont l'arrêté et les périmètres sont annexés au présent PLU.

L'ensemble de cette zone N était classée en zone naturelle ND au POS précédent. A la marge, la zone N couvre quelques espaces anciennement classés en zone urbaine au POS (UA, UHa, UAe), espaces non bâtis qu'il convient de maîtriser.

Emprise au sol

L'emprise au sol est fixée à 10% de l'unité foncière.

Hauteur maximale des constructions

La hauteur maximale des constructions est fixée à 10 mètres.

Performances énergétiques et environnementales

Il est également précisé que dans les dispositions applicables à chaque zone urbaine, il est prévu un article 15 réglementant les performances énergétiques et environnementales. Il est prévu le règlement suivant :

> *« Les constructions devront prendre en compte tout ou partie des objectifs du développement durable et de la préservation de l'environnement suivants tout en s'inscrivant en harmonie avec le paysage urbain existant :*
>
> *- Utiliser les matériaux renouvelables, récupérables, recyclables ;*
>
> *- Intégrer des dispositifs de récupération de l'eau de pluie ;*
>
> *- Prévoir une isolation thermique qui limite les déperditions l'hiver et les apports de chaleur l'été pour réduire la consommation d'énergie ;*
>
> *- Utiliser des énergies renouvelables, solaires (utilisation passive et active de l'énergie solaire), géothermie,... et des énergies recyclées*
>
> *- Orienter les bâtiments pour favoriser la récupération des apports solaires et valoriser la lumière naturelle pour limiter les dépenses énergétiques. »*

Les emplacements réservés sont :

- Déviation RD 909
- Equipement public sente des Buviers/allée Desreac
- Equipement public sente de la petite voirie
- Hôpital d'Eaubonne chemin vert/rue Robert Thomas
- Aménagement rue d'Ermont entre RD 192 et RD 928
- Chemin piétonnier rue Maygnan Larivière/rue de l'Explorateur Delaporte

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

Le dossier du PLU est constitué :

- des documents administratifs
- du rapport de présentation
- du Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD)
- des orientations d'aménagement et de programmation (OAP)
- du règlement
- des annexes

Le dossier de PLU est ainsi prêt à être arrêté. Il est donc demandé au conseil municipal d'arrêter le projet de plan local d'urbanisme de la commune.

DÉLIBÈRE

A l'unanimité

1 – **Clôt** la concertation engagée pendant le déroulement des études et en **tire le bilan** susvisé

2 – **Arrête** le projet de plan local d'urbanisme de la commune de Saint-Prix tel qu'il est annexé à la présente

3 – **Décide** de soumettre le projet de plan local d'urbanisme pour avis aux personnes publiques associées et des personnes consultées :

- au préfet du Val d'Oise
- au président du conseil régional d'Île de France
- au président du conseil départemental du Val d'Oise
- au président du syndicat des transports d'Île-de-France
- au président de la chambre de commerce et d'industrie du Val d'Oise
- au président de la chambre interdépartementale d'agriculture
- au président de la chambre des métiers et de l'artisanat
- au président du schéma directeur de l'ouest de la plaine de France (SDOPF)
- au président de la communauté d'agglomération Val & Forêt

4 – Indique que le projet sera communiqué pour avis :

- Aux communes limitrophes :
  - Ermont
  - Eaubonne
  - Saint-Leu-la-Forêt
  - Montlignon
  - Chauvry
  - Domont
  - Bouffémont
- Aux établissements publics de coopération intercommunale
  - Communauté d'agglomération de la vallée de Montmorency (CAVAM)
  - Communauté d'agglomération le parisis

5 – Ajoute que le projet sera communiqué pour avis :

- ministère de la défense et des anciens combattants
- agence régionale de santé d'Île-de-France
- direction départementale de la cohésion sociale et de la protection des populations
- direction régionale des affaires culturelles d'Île-de-France
- direction de l'aménagement, de la ville et des transports
- communauté de communes de l'ouest de la plaine de la France (CCOPF)
- office national des forets

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20151215-DEL2015-136-DE
Date de télétransmission : 17/12/2015
Date de réception préfecture : 17/12/2015

- syndicat des eaux d'Île-de-France (SEDIF)
- syndicat intercommunal d'assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains (SIARE)
- direction départementale des territoires
- direction régionale de l'industrie, de la recherche et de l'environnement (DRIRE)
- direction régionale et interdépartementale de l'équipement et de l'aménagement d'Île-de-France (DRIEA)
- direction régionale et interdépartementale de l'environnement et de l'énergie d'Ile-de-France (DRIEE)
- service départemental de l'architecture et du patrimoine (SDAP)

6 – Conformément au code de l'urbanisme, la présente délibération fera l'objet d'un affichage en mairie pendant un mois, et une mention de cet affichage sera insérée dans un journal diffusé dans le département

Elle sera en outre publiée au recueil des actes administratifs.

* *

Le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois à compter de sa réception en Préfecture.

Pour extrait conforme au registre des délibérations
Jean-Pierre ENJALBERT
Maire

MAIRIE DE SAINT-PRIX (Val-d'Oise)

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20130604-DEL_2013_046-DE
Reçu le 07/06/2013

Département du Val d'Oise **Canton de St Leu-la-Forêt**

Commune de Saint-Prix

EXTRAIT DU REGISTRE DES DELIBERATIONS DU CONSEIL MUNICIPAL
SEANCE DU 4 JUIN 2013

Date de convocation : 29 mai 2013 Date d'affichage : 12 juin 2013

Membres en exercice	29
Membres présents	19
Membres votants	27

L'an deux mil treize, le 4 juin à 21 heures, le Conseil Municipal légalement convoqué s'est réuni, en Salle de l'Espace de la Fontaine aux Pèlerins, sous la présidence de Monsieur Jean-Pierre ENJALBERT, Maire.

Etaient présents : Monsieur Jean-Pierre ENJALBERT, Maire - M. CASELLA, M. GUINAULT, Mme GAILLAC, Mme GRANDJANIN, M. BOISSON, Mme VILLECOURT, M. BOURSE, Mme VERSTRAETE-de l'ESPINAY, Adjoints – M. CHASTAING, M. BONHOMME, Mme ESCHALIER, Mme CLATOT, M. MARTIN, Mme HOUARD, M. DOUAY, Melle BRACCIALI, Mme SELMI, Mme PARADOT formant la majorité des membres en exercice.

Procurations : Mme ASSIER à Mme ESCHALIER, Mme BENKAROUNE à Mme VILLECOURT, M. MIMOUNI à M. CASELLA, Mme LARUE à M. GUINAULT, M. DUVAL à M. le Maire, Mme MOLLIERE à Mme GRANDJANIN, M. PRIGENT à Mme GAILLAC, M. LAVALLEE à Mme SELMI.,

Absents excusés : M. BAHU, M. DE ROSA.

Secrétaire de séance : M. DOUAY

N° DEL-2013 – 046
OBJET : ÉLABORATION DU PLAN LOCAL D'URBANISME (PLU) – DÉBAT SUR LE PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DÉVELOPPEMENT DURABLE

Le Conseil Municipal sous la présidence de Monsieur le Maire

Vu le Code Général des Collectivités Territoriales

Vu le Code de l'Urbanisme

Vu la Loi n°2000-1208 du 13 décembre 2000 relative à la solidarité et au renouvellement urbains

Vu la délibération n°2011-036 du Conseil municipal en date du 5 avril 2011 approuvant le principe de prescrire la révision du plan d'occupation des sols (POS) valant élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)

Vu la délibération n°2011-059 du Conseil municipal en date du 17 juin 2011 portant définition des modalités de concertation de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU)

La loi n°2000-1208 relative à la Solidarité et au Renouvellement Urbains du 13 décembre 2000, dite loi SRU, complétée et modifiée par la loi Urbanisme et Habitat du 2 juillet 2003 a transformé le Plan d'Occupation des Sols (POS) en Plan Local d'Urbanisme (PLU).

Ainsi, par délibération en date du 05 avril 2011, le Conseil municipal a décidé de prescrire l'élaboration d'un plan local d'urbanisme (PLU) et pour se faire ont désigné le cabinet RUELLAND.

Le PLU comprend désormais une nouvelle pièce majeure : le Projet d'Aménagement et de Développement Durable (PADD).

La loi n° 2010-788 du 12 juillet 2010 portant engagement national pour l'environnement dite loi Grenelle 2 a modifié le contenu du PLU et notamment celui du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) présenté à l'article L. 123-1-3 du Code de l'Urbanisme :

> *« Le projet d'aménagement et de développement durables définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques.*
> *Le projet d'aménagement et de développement durable arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports et les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de (...) la commune.*
> *Il fixe des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain. »*

Le PADD présente le projet communal pour les années à venir. C'est un document **simple**, **accessible à tous les citoyens**, qui **permet un débat clair** en Conseil municipal. Il résume les choix d'aménagement communaux qui vont permettre d'établir la traduction réglementaire, notamment le règlement et ses documents graphiques.

Le PADD **n'est pas directement opposable** aux permis de construire ou aux opérations d'aménagement, mais le règlement et les orientations d'aménagement et de programmation qui eux sont opposables doivent être cohérents avec lui.

Le projet communal s'articule autour deux grandes orientations ci-après déclinées :

- ✓ **Affirmer l'identité de Saint-Prix : une ville jardin**
- ✓ **Dynamiser la vie locale en préservant la qualité de vie des saint-prissiens**

1. Affirmer l'identité de Saint-Prix : une ville jardin

1.1. Préserver la nature en ville et valoriser l'ambiance paysagère saint-prissienne

- ➢ Préserver la vocation paysagère des parcs, jardins et espaces ouverts
- ➢ Préserver la biodiversité urbaine et la développer à partir des éléments existants de la « nature en ville »
- ➢ Valoriser la protection des Espaces Naturels Sensibles (ENS)
- ➢ Poursuivre la protection et la vocation agricole des vergers
- ➢ Ouvrir ces espaces à la population
- ➢ Assurer une zone-tampon
- ➢ Favoriser un entretien doux des bords de chemins, fossés, biefs
- ➢ Paysager et aménager les entrées de ville
- ➢ Organiser la qualité paysagère du renouvellement urbain

1.2. Valoriser la trame verte et bleue

1.2.1. Préserver la forêt de Montmorency et les continuités écologiques

- ➢ Protéger la ceinture verte d'Île-de-France
- ➢ Maintenir et améliorer le rôle fonctionnel de la forêt de Montmorency
- ➢ Poursuivre les actions engagées pour la protection de la forêt de Montmorency
- ➢ Reconnaître la valeur écologique et patrimoniale des ZNIEFF de type 1 du vallon de Bois Corbon, du vallon de la Chasse, et de type 2 de la forêt de Montmorency, présentes sur la commune, ainsi que la ZNIEFF de type 1 du vallon de Montubois et tourbière de la Cailleuse
- ➢ Appuyer la demande de classement en « forêt de protection »
- ➢ Renforcer le rôle fonctionnel de la continuité écologique d'intérêt local de la voie ferrée
- ➢ Maintenir les espaces agricoles

2.2. Stimuler l'activité économique

2.2.1. Préserver et développer l'activité commerciale et artisanale

- Assurer un équilibre entre les petits commerces et la grande surface
- Permettre l'implantation d'activités non nuisantes dans les quartiers
- Encourager le développement des communications numériques et promouvoir le télétravail, réduisant les déplacements motorisés.

2.2.2. Encourager le développement de l'économie touristique et de loisirs

- Poursuivre la valorisation patrimoniale, comme enjeu de développement touristique, dans le respect de son environnement
- Caractériser le tourisme saint-prissien par une démarche qualitative et respectueuse de l'environnement

2.2.3. Permettre la diversification de l'activité agricole et sylvicole

- Soutenir les exploitations existantes
- Apporter les conditions pour une extension de l'activité agricole.
- Permettre la diversification de l'activité
- Autoriser l'activité sylvicole

2.2.4. Admettre l'exploitation de la ressource en gypse

- Reconnaître l'exploitation en gypse située dans la forêt de Montmorency, sous réserve d'une gestion maîtrisée et respectueuse de l'environnement.

2.3. Assurer le maintien de la qualité de vie durablement

2.3.1. Développer les espaces de lien social

- Poursuivre les actions de qualification des espaces publics
- Poursuivre les actions en faveur de l'éco-citoyenneté
- Anticiper la création d'un nouveau plan d'eau dans l'ENS

2.3.2. Faciliter les déplacements

- Garantir un accès aisé à pied ou à vélo vers les pôles multi-modaux
- Développer les itinéraires cyclables et les cheminements piétons sécurisés et végétalisés
- Renforcer l'usage des transports en commun

2.3.3. Intégrer la dimension environnementale dans les projets

- Développer la trame verte en milieu urbain
- Promouvoir un aménagement urbain qualitatif et vertueux
- Permettre l'atteinte d'une bonne performance énergétique et environnementale des bâtiments

2.3.4. Protéger les habitants des risques et nuisances

- Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores
- Prendre en compte les nuisances et les risques liées aux voies importantes
- Tenir compte des risques liés au sol et au sous-sol
- Intégrer les risques liés au transport de matières dangereuses

Il est précisé que le PADD a été présenté le 16 avril 2013 aux personnes publiques associées et n'a pas fait l'objet d'observation négative et d'opposition sur les options retenues.

A la suite de ce débat, en conseil municipal, une réunion publique sera organisée avec les Saint-Prissiens qui donnera lieu à une communication lors d'une prochaine réunion du conseil municipal.

1.2.2. Protéger les zones humides

- Préserver et améliorer les continuités humides et aquatiques
- Développer la trame bleue par la création de zones humides

1.3. Mettre en valeur le patrimoine culturel et historique

- Conforter la protection des éléments bâtis remarquables
- Protéger le petit patrimoine
- Préserver les grands domaines
- Prolonger les caractéristiques urbaines historiques
- Garantir le maintien des cônes de vue

1.4. Économiser l'espace et promouvoir un développement durable

- Fixer des objectifs de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain
- Limiter la progression des constructions en direction de la forêt de Montmorency
- Développer les relations paysagères entre la ville et la forêt
- Structurer les secteurs stratégiques identifiés pour le renouvellement urbain
- Permettre une évolution maîtrisée des quartiers pavillonnaires
- Créer des liens en complétant le maillage viaire et en améliorant les perméabilités entre les quartiers
- Privilégier un aménagement urbain tenant compte des objectifs environnementaux du Grenelle, c'est-à-dire un urbanisme :
  - sans consommation de surfaces agricoles et naturelles,
  - qui préserve la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création des continuités écologiques, y compris en milieu urbain,
  - qui facilite les travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
  - à la vision globale et qui créé un lien entre densité et niveau de desserte par les transports en commun.

2. Dynamiser la vie locale en préservant la qualité de vie des saint-prissiens

2.1. Répondre aux besoins des Saint-prissiens

2.1.1. Offrir un logement pour chaque âge de la vie

- Diversifier le parc de logements
- Promouvoir un rééquilibrage du parc de logements
- Renforcer les actions engagées en matière de logement social

2.1.2. Adapter l'offre en équipements et services à l'évolution de la population

- Maintenir le bon niveau de services et d'équipements actuel
- Rapprocher les logements et les équipements du centre-ville
- Apporter des conditions satisfaisantes pour l'accès aux principaux pôles d'emplois par les transports collectifs
- Favoriser la création de logements économes en énergie, exemplaires du point de vue environnemental

2.1.3. Créer une véritable centralité

- Développer un cœur de ville regroupant les commerces, équipements et logements, autour d'un espace public fédérateur
- Favoriser le renouvellement urbain et la densification de ce secteur
- Garantir des conditions satisfaisantes à l'implantation du commerce et de l'artisanat notamment dans le centre-ville

DÉLIBÈRE

Prend acte de la tenue du débat sur les orientations générales du projet d'aménagement et de développement durable (PADD), dans le cadre de l'élaboration du plan local d'urbanisme (PLU) de la commune, conformément à l'article L. 123-9 du Code de l'urbanisme.

* *

Le Tribunal Administratif de Cergy-Pontoise peut être saisi par voie de recours formé contre la présente délibération pendant un délai de deux mois à compter de sa réception en Préfecture.

Pour extrait conforme au registre des délibérations,

Jean-Pierre ENJALBERT
Maire
Conseiller Général du Val d'Oise

MAIRIE DE SAINT-PRIX (Val-d'Oise) RF