

2

Projet d'Aménagement et de Développement Durable



**Dossier approuvé en Conseil Municipal du 29
septembre 2011**

Ville de Saint-Leu-la-Forêt

52 rue du Général Leclerc
95320 Saint-Leu-la-Forêt
Tél. 01 30 40 22 00
www.saint-leu-la-foret.fr



Urbanisme
1 place de Chevy
91190 GIF SUR YVETTE
www.siamconseil.com

Introduction

Le projet d'aménagement et de développement durable (PADD) constitue une pièce essentielle du dossier du plan local d'urbanisme (PLU). Il définit les orientations générales d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour l'ensemble de son territoire.

Expression du projet global de la commune de Saint-Leu-la-Forêt pour l'aménagement de son territoire, le PADD est aussi un cadre de cohérence interne au PLU. A ce titre, il est un guide pour élaborer les règles d'urbanisme transcrites dans le règlement écrit et graphique du PLU.

Le PADD constitue également un cadre de référence dans le temps dans la mesure où ses orientations ne pourront pas être fondamentalement remises en cause sans que préalablement une nouvelle réflexion soit menée en concertation avec les habitants pour définir de nouvelles orientations. Ainsi, le PLU pourra faire l'objet de remaniements par le biais de procédures de modifications. Toutefois une procédure de révision devra être engagée dans le cas où ces évolutions porteraient atteinte à l'économie générale du PADD.

Le projet d'aménagement et de Développement Durable

4 orientations pour une Ville Durable

Une ville agréable à vivre

- Valoriser les paysages entre Ville et Forêt
- Préserver le cadre bâti et l'identité de la ville

Une ville dynamique et animée

- Poursuivre une croissance maîtrisée tout en favorisant une diversité de l'habitat
- Conforter la dynamique économique
- Adapter et moderniser les équipements et conforter les polarités

Des déplacements facilités

- Améliorer les liaisons et déplacements
- Valoriser les voies douces dans les déplacements locaux

Une ville durable et plus écologique

- Limiter les risques, nuisances et pollutions
- Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement
- Inciter à l'économie d'énergies et l'utilisation de sources renouvelables
- Inciter à une meilleure gestion des eaux pluviales
- Maîtriser et valoriser les déchets

1 UNE VILLE AGREABLE A VIVRE

A. Valoriser les paysages entre Ville et Forêt

- La qualité paysagère de Saint-Leu-la-Forêt trouve son expression à différentes échelles :
 - celle du grand paysage avec la forêt de Montmorency qui domine la ville et sa présence particulièrement forte tant dans le paysage que dans les modes de vie. Elle recouvre un quart du territoire communal et est considérée par tous comme un véritable capital commun ;
 - celle de la ville où les espaces de jardins, en grande partie privés, assurent un équilibre entre bâti et espaces verts et contribuent pleinement à l'ambiance paysagère de la ville ;
 - celle des quartiers centraux ou historiques avec la présence de patrimoine bâti ancien caractéristique du paysage Saint-loupien, et de séquences remarquables ou intéressantes (rue de Paris etc.).

■ PRESERVER ET VALORISER LE PAYSAGE

L'orientation générale de préservation et de valorisation du paysage se traduira par plusieurs types d'actions :

- préserver les vues**, c'est-à-dire faire en sorte que des constructions nouvelles, qu'il s'agisse de bâtiments ou de clôtures par exemple, ne viennent pas faire obstacle aux vues sur les grands paysages depuis et vers les coteaux, notamment ;
- préserver et valoriser les espaces ouverts** d'agrément et de promenade dans la ville : les parcs, les squares, les coulées vertes, les sentes ;
- valoriser le massif forestier et ses accès ;
- maintenir un bon équilibre entre espaces urbanisés et espaces naturels**, tant par la préservation des espaces verts déjà constitués que par les protections (bois, protection des arbres remarquables...).

■ PRESERVER ET VALORISER LES QUALITES DE LA VILLE

Saint-Leu-la-Forêt, par la qualité de ses paysages et de son patrimoine, offre à ses habitants un cadre de vie agréable, un bien qui devient de plus en plus rare dans des espaces aussi proches de Paris.

La volonté de préserver la qualité de ce cadre de vie est un objectif majeur pour le projet :

- améliorer le paysage urbain** car, au-delà de la simple préservation du cadre bâti, il conviendrait de valoriser les espaces publics, dans la poursuite des efforts pour l'amélioration de leur qualité notamment le long des principaux axes de circulation (boulevard Brémont, avenue Jean Rostand, rue de Paris, etc.) ;
- valoriser la relation entre l'espace public (la rue) et l'espace privé** (le bâti, le jardin, la clôture) par la prise en compte des spécificités de certaines séquences urbaines, mais aussi par des règles adaptées en matière de clôture ;
- préserver des éléments de patrimoine bâti** présentant un intérêt historique, patrimonial ou architectural identifiés.

1 UNE VILLE AGREABLE A VIVRE

B. Préserver le cadre bâti et l'identité de la ville

- ❑ **Préserver et valoriser les séquences urbaines remarquables.** La ville présente des caractéristiques intéressantes d'urbanisation traditionnelle bien marquées. Notamment dans le centre historique, la préservation des formes urbaines s'appuient sur des éléments caractéristiques tels que :
 - les alignements bâtis, notamment le long de la rue de Paris et des voies perpendiculaires ;
 - l'organisation jardins intérieurs à préserver ;
 - les sujets végétaux remarquables ;
 - la typologie du bâti et des caractéristiques architecturales avec la présence de maisons de meulières (rue Voltaire par exemple) ;
 - l'organisation parcellaire et la structure d'îlots intérieurs et de sentes.

■ VALORISER LE CENTRE VILLE

Le centre ville doit être conforté et valorisé :

- ❑ conforté pour qu'il soit plus animé, en y développant l'offre commerciale et les services de proximité ;
- ❑ valorisé pour le rendre plus attractif en y créant ou y aménageant des espaces de convivialité et rationalisant le stationnement.

L'aménagement de l'îlot du Charme au Loup en lien avec le secteur de la Gare constitue une véritable opportunité pour réaliser une opération de mise en valeur du « cœur de ville », depuis les abords de la rue de Paris, entre l'église et la gare. Cette opération comprendrait diverses constructions : logements et équipement public, création de commerces et services, création de places de stationnement, préservation de l'espace naturel ouvert au public, et confortation des cheminements piétons.

■ QUALIFIER LES ENTREES DE VILLE

La qualité urbaine et paysagère de certaines entrées de ville doit être améliorée :

- ❑ au sud sur le boulevard Brémont, à l'ouest en limite du Bois d'Aguère puis bordant l'A115 et à l'est en limite des zones d'activités industrielles ;
- ❑ depuis Taverny et Saint-Prix, via la RD 928, afin de marquer l'entrée dans le territoire communal dans un contexte totalement urbanisé.

Au contraire de ces trois entrées de ville à valoriser, il convient de souligner la qualité paysagère de l'entrée par le nord et la forêt.

A. Poursuivre une croissance maîtrisée tout en favorisant une diversité de l'habitat

■ MAINTENIR LE NIVEAU ET LE DYNAMISME DEMOGRAPHIQUE ET URBAIN

La commune souhaite retrouver un niveau démographique de 15 000 habitants minimum dans le cadre d'une urbanisation maîtrisée, équilibrée et diversifiée. Cet objectif, indispensable au maintien de son dynamisme, est naturellement limité par les contraintes du territoire. Mais, il dépend aussi d'une volonté de produire suffisamment de logements pour répondre aux besoins :

- non seulement quantitatifs**, car pour retrouver ce niveau démographique, il est nécessaire d'accroître le parc de logements, pour faire face aux effets du vieillissement de la population, au desserrement des ménages lié à la décohabitation des jeunes ou à l'augmentation des familles monoparentales. Une hypothèse moyenne d'évolution a permis de définir un objectif de l'ordre de 35 logements par an en moyenne ;
- mais également qualitatifs**, par une offre diversifiée correspondant aux modes de vie et aux moyens de chacun. En effet, par sa situation, son cadre de vie privilégié et l'histoire de son développement cédant une large place à l'habitat individuel, Saint-Leu-la-Forêt offre une diversité de logements insuffisante pour répondre aux besoins des différentes catégories de population. Ceci se pose en particulier pour les jeunes en quête d'un premier logement qui souhaiteraient rester vivre dans leur commune, pour les personnes âgées qui recherchent des logements adaptés à proximité des commerces et des services, pour des personnes en quête d'un logement locatif, aidé ou non, ou encore pour des familles plus modestes ou primo-accédantes sans apports personnels conséquents.

Le développement de l'habitat doit donc s'appuyer sur une diversification au sein des nouvelles constructions afin de favoriser la mixité de l'habitat et les parcours résidentiels. Cela doit se traduire par une politique communale incitative voire volontariste pour la réalisation d'un large éventail d'habitat, tant dans sa typologie (taille, collectif/individuel) que dans son financement (location, accession, logement social).

■ LES SITES A PRIVILEGIER DANS L'ORGANISATION TERRITORIALE

Le choix des sites doit s'inscrire dans les limites de l'agglomération afin de limiter l'étalement urbain et préserver les espaces naturels protégés, mais aussi renforcer les pôles existants et privilégier l'insertion dans les formes bâties existantes. Il s'agit donc :

- d'une part, de poursuivre la maîtrise de l'évolution des secteurs résidentiels par des règles d'implantation adaptées et respectueuses de l'environnement végétal ;
- d'autre part, de poursuivre l'effort de construction de logements locatifs privés et sociaux, grâce à des opérations immobilières de petite taille, pour assurer leur intégration la plus complète possible dans le tissu environnant ;
- réhabiliter ou transformer le tissu existant, quand nécessaire ;
- cela passe notamment par une certaine maîtrise ou implication publique dans les opérations d'aménagement. Ainsi, la commune affirme une initiative publique sur l'aménagement et le développement d'opérations d'ensembles cohérentes, notamment situées :
 - dans le centre ville (Charme au Loup),
 - à proximité de la gare,
 - sur le Bois d'Aguère,
 - sur l'emprise de l'ex 5^{ème} avenue,
 - sur les Diablots.

2 UNE VILLE DYNAMIQUE ET ANIMEE

Ces opérations se feront dans le cadre d'un aménagement pour favoriser l'organisation du bâti et la valorisation des espaces d'agrément.

Elles seront conçues de manière à concilier à la fois :

- l'intégration dans l'environnement urbain et le respect des caractéristiques architecturales et paysagères du site et de la ville ;
- le recours aux principes de Développement Durable de la construction et de l'aménagement, notamment à travers l'usage de techniques et de procédés de constructions économes en énergies et en matériaux, et à travers des aménagements réduisant les nuisances, pollutions et rejets (eau, assainissement, déchets).

B. Conforter la dynamique économique

La commune souhaite favoriser les conditions d'un développement économique maîtrisé et créateur d'emplois. Les activités économiques doivent être valorisées et confortées, notamment en tirant parti :

- du dynamisme des activités commerciales de proximité actives en centre ville ou les pôles de quartier ;
- de la présence d'un tissu de petites activités artisanales, de services ou libérales dans les différents quartiers ;
- des activités installées au sud-est du territoire, faisant partie de la plus grande zone d'activités communautaire.

■ FAVORISER LE MAINTIEN ET LE DYNAMISME DU COMMERCE DE PROXIMITE

Saint-Leu-la-Forêt dispose d'un tissu commercial traditionnel et de services de proximité regroupé en grande partie dans le centre ville puis dans quelques pôles de quartier.

Néanmoins, cette activité commerciale présente une certaine fragilité notamment dans les pôles secondaires où elle doit être revitalisée.

- Aussi, l'enjeu est de préserver une organisation commerciale équilibrée en s'assurant notamment que les activités de services ne se développent pas dans une proportion plus élevée que les commerces de proximité et notamment de :
 - favoriser le maintien de commerces**
 - ⇒ à travers des possibilités incitatives d'aménagement de locaux ;
 - ⇒ en intégrant le Droit de Préemption commercial permettant de préserver l'activité commerciale en mettant en œuvre des partenariats économiques avec les acteurs locaux en faveur du petit commerce ;
 - faciliter leur accessibilité**
 - ⇒ en améliorant la répartition et le fonctionnement du stationnement et en renforçant l'accès par les circulations douces et par des aménagements facilitant les déplacements des personnes à mobilité réduite.

■ MAINTENIR DES ACTIVITES DIVERSES DANS LES QUARTIERS

Les artisans, services et les professionnels indépendants assurent une présence économique diffuse sur la commune. Dans l'esprit de la loi solidarité et renouvellement urbains qui prône la mixité des fonctions, possibilité est donnée de maintenir et d'implanter des activités au sein des quartiers résidentiels. Bien entendu, la pérennité et le développement des activités artisanales ou petites entreprises doivent être assurés et leur développement facilité dans de bonnes conditions au sein de secteurs résidentiels. Le PLU protège l'habitat contre toutes pollutions et nuisances que ces activités pourraient générer. Il s'agit surtout de favoriser la venue de services et de professions libérales.

■ VALORISER LES ACTIVITES ECONOMIQUES ET INDUSTRIELLES

- Dans le cadre d'une réflexion d'ensemble sur le site de la ZI communautaire et de ses abords** en vue de :
 - ⇒ améliorer l'état et le fonctionnement actuel des zones ;
 - ⇒ valoriser et accroître son attractivité ;
 - ⇒ mettre en scène l'entrée de ville ;
 - ⇒ offrir des opportunités d'activités nouvelles.

C. Adapter, moderniser les équipements et conforter les centralités

Saint-Leu-la-Forêt dispose d'un niveau d'équipements variés dans de nombreux domaines. Toutefois, certains vieillissent et ne sont plus adaptés aux besoins et usages ; d'autres semblent sous-utilisés ou « éclatés » sur plusieurs sites, rendant difficiles ou plus onéreuses les conditions de fonctionnement.

La politique communale récente et les projets réalisés ou en cours de réalisation doivent permettre de conforter l'offre en équipements et services publics. Trois axes méritent d'être développés dans le PLU :

■ MODERNISER ET ADAPTER LES EQUIPEMENTS PUBLICS

Bien que le niveau d'équipements soit attractif et varié, le fonctionnement de certains d'entre eux doit être amélioré et certaines structures modernisées, pour qu'ils répondent mieux aux attentes des habitants.

Certains équipements existants ne peuvent toutefois, malgré une adaptation de leur fonctionnement, répondre aux nouveaux besoins. Il est nécessaire de développer une offre supplémentaire d'équipements dans les différents domaines, à savoir :

- structure d'accueil pour la petite enfance ;
- un équipement culturel, pour compléter le dispositif saturé ;
- une médiathèque sur le site des Diablots ;
- des équipements divers (cimetière et centre technique municipal, gymnase...).

■ AMELIORER LES CONDITIONS D'ACCES AUX POLES DE CENTRALITE

Les équipements sont essentiellement regroupés en deux pôles sur le centre ville et les Diablots et sur quelques sites secondaires au sud-est et au nord.

Complétés par le secteur de la gare et la présence de nombreux commerces et services en centre ville, ils constituent de véritables pôles d'attractivité et de vie au sein de la ville. L'objectif majeur est de faciliter leur accessibilité :

- d'une part, en renforçant et organisant les capacités de stationnement à leurs abords ;
- d'autre part, en poursuivant les démarches d'aménagement de l'espace public pour assurer une accessibilité piétonne ou cyclable sécurisée pour tous et notamment pour les personnes à mobilité réduite, et en renforçant le maillage de circulations douces.

3 DES DEPLACEMENTS FACILITES

A. Améliorer les circulations et déplacements

■ ATTENUER LES « COUPURES »

La plus grande part des voies se sont constituées au gré de l'urbanisation en opérations « fermées » autour de voies en impasse ou à partir de voies urbaines étroites dans le tissu pavillonnaire. Cette situation a pour effet de créer un plan de circulations complexe (nombreux sens unique) et surtout de reporter la majorité des trafics et échanges entre les quartiers sur quelques axes dont les gabarits ne sont pas toujours adaptés au nombre de véhicules (exemple : rue de Paris, rues Michelet et Jean Jaurès, etc.).

Par ailleurs, la voie ferrée crée une coupure au sein de la ville : seuls 4 passages, dont un en sens unique et deux piétonniers, permettent de relier le nord et le sud et notamment les quartiers de la Plaine et le centre ville. La sécurisation des passages à niveau et l'aménagement de passage piétonnier ou cyclable au niveau de la gare devraient améliorer les liens nord-sud.

Enfin, Saint-Leu-la-Forêt est bordée au sud par l'A115, qui crée une coupure forte avec le Plessis-Bouchard et les pôles d'Ermont et Franconville.

■ ACCROITRE L'ACCESSIBILITE ET LA SECURITE DES DEPLACEMENTS

Le partage équilibré de l'espace public entre les différents modes de transport et le stationnement constitue l'orientation générale, avec une priorité donnée aux circulations douces. Garantir au mieux la sécurité des piétons, des cyclistes et des automobilistes est un objectif essentiel. Il s'agit à la fois :

- d'améliorer les conditions de circulation et la sécurité sur l'ensemble des voies ;
- d'organiser au mieux un partage multimodal des voies avec des trottoirs sécurisés, des pistes cyclables et les transports en commun ;
- de faciliter les possibilités de déplacements pour tous et notamment pour les personnes à mobilité réduite.

Bien que cet objectif général concerne l'ensemble des voies qui traversent Saint-Leu-la-Forêt, il se pose cependant de façon différenciée selon la nature, l'importance ou la localisation des axes.

Des enjeux forts concernent plus particulièrement la RD502 et de la RD139 puisqu'il s'agit des axes qui supportent les trafics et les vitesses les plus importantes engendrant nuisances et insécurité.

■ AMELIORER LA DESSERTE LOCALE ET FAVORISER L'USAGE DES TRANSPORTS EN COMMUN

Saint-Leu-la-Forêt dispose d'une gare au cœur de la ville. Pourtant, celle-ci n'est pas facilement accessible et les capacités de stationnement actuelles sont insuffisantes.

La requalification du secteur Gare doit favoriser l'usage intermodal, renforcer les capacités de stationnement et faciliter son accessibilité à la fois par le nord et par le sud (aménagement des traversées de la voie).

En outre, certains quartiers ou secteurs sont mal, voire pas du tout, desservis par des transports en commun, en raison de la structure des voies issues des tracés agricoles ou historiques et de la topographie.

Des réflexions sur les services de transports en commun gérés par la Communauté d'Agglomération Val-et-Forêt sont en cours. Elles devraient permettre d'adapter les services à la demande des habitants, tant sur les itinéraires que sur les fréquences et les horaires.

3 DES DEPLACEMENTS FACILITES

B. Valoriser les voies douces dans les déplacements locaux

■ FAVORISER DES MOYENS DE DEPLACEMENTS DOUX

Bien que Saint-Leu-la-Forêt comporte déjà de nombreux parcours de cheminements piétons, ceux-ci doivent être améliorés et complétés. Ces besoins à satisfaire en matière de parcours de circulation douce portent sur deux axes :

- ❑ d'une part, poursuivre les aménagements des chemins et compléter le réseau maillé **des parcours de promenade** en veillant à leur entretien et à l'amélioration de leurs revêtements ;
- ❑ d'autre part, améliorer **les réseaux de liaison douce « fonctionnels »** pour les usages quotidiens et qui permettent les déplacements dans la ville, entre les quartiers, et pour rejoindre les centres et polarités tels que la gare, les écoles, les commerces...

De ce point de vue, l'important réseau de sentes offre un potentiel exceptionnel pour assurer des liaisons et circuits sécurisés et agréables dans la ville. Il doit être valorisé et signalisé pour former un maillage de liaisons douces continu sur tout le territoire communal.

Trois itinéraires piétonniers seront mis en valeur : la rue Louis Blanc, le chemin des Bretoux ainsi que la sente latérale des Tannières où la réalisation d'une passerelle piétonne parallèle à l'ouvrage SNCF est importante pour sécuriser les cheminements piétons actuels.

Quatre axes cyclables sont privilégiés : deux en est-ouest traversant l'avenue Jean Rostand sont la rue d'Ermont et le chemin des Bretoux, puis l'ancien chemin de Paris, en nord-sud le premier est constitué par l'avenue de la gare, la rue Louis Blanc et la rue de Verdun et le deuxième sur les délaissés de la 5^{ème} avenue.

A. Limiter les risques, nuisances et pollutions

- Limiter les **nuisances sonores** liées aux infrastructures routières ou ferroviaire, avec notamment :
 - la prise en compte des phénomènes acoustiques dès la conception et l'aménagement des nouveaux quartiers à proximité de la voie ferrée ou de l'A115 : les implantations des bâtiments et merlons paysagers assureront une meilleure isolation des bruits des voies (Bois d'Aguère, emprise de l'ex 5^{ème} avenue, etc.) ;
 - en outre, conformément à l'arrêté du 30 mai 1996 et à ses futures actualisations, relatif à la classification sonore des infrastructures de transports terrestres, les maîtres d'ouvrages et constructeurs devront respecter les prescriptions constructives liées aux différents niveaux sonores.

- Poursuivre la prévention et l'information sur **les risques liés à la structure des sols** :

les risques liés aux sols et sous-sols sont importants et variés sur le territoire : présence d'argiles sur les coteaux et la plaine, présence de gypse au centre du territoire, anciennes carrières chemin d'Apollon, présence de captages, topographie difficile en limite de forêt, etc.

A travers une politique de prévention et d'information, il convient de sensibiliser les pétitionnaires aux risques sur leur terrain et les inciter à réaliser des études géotechniques afin de prendre les mesures de construction adéquates (fondations, implantations.).

- Contribuer à la maîtrise **des pollutions de l'air** :
 - par l'accès et le développement des transports en commun et notamment les liaisons locales en bus ;
 - par la valorisation et le renforcement du réseau de liaisons douces (cf. page précédente).

B. Favoriser les opérations et constructions respectueuses de l'environnement

La commune souhaite que le développement urbanistique de son territoire se fasse dans une logique de développement durable.

A l'échelle des quartiers :

- engager une démarche de qualité environnementale dans les futurs projets d'aménagement opérationnel (Bois d'Aguère, emprise de l'ex 5^{ème} avenue, Charme au Loup, secteur de la Gare, etc.) ;
- préserver, valoriser ou réaliser des traitements qualitatifs paysagers et espaces verts ;
- prendre en compte et valoriser le cycle de l'eau dans les aménagements d'ensemble.

A l'échelle des constructions :

- sur les équipements publics, il sera largement préconisé de tendre vers les objectifs de Haute Qualité Environnementale ou les normes en BBC (bâtiment basse consommation) ;
- d'une manière plus générale, l'objectif est d'inciter au développement de démarches de construction en faveur de la qualité environnementale et en particulier la construction de bâtiments économes en énergie, la gestion de l'environnement sonore, la relation harmonieuse du bâtiment avec le quartier ou la topographie sur les coteaux.

UNE VILLE DURABLE ET PLUS ECOLOGIQUE

C. Inciter à l'économie d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables

La commune affirmera à travers le PLU, l'incitation à l'économie d'énergie et l'emploi d'énergies propres et renouvelables, par des règles de constructions ou d'aménagement plus souples dans ces cas.

D. Inciter à la gestion des eaux pluviales

Cela concerne les questions hydrauliques et la ressource en eau et en particulier la gestion et maîtrise des rejets d'eaux pluviales :

- en limitant les imperméabilisations (chaussées, constructions...) dans les projets de construction tout en tenant compte des contraintes fortes de sols et de topographie ;
- en privilégiant le principe d'infiltration des eaux pluviales, là où les sols le permettent ;
- en incitant à la récupération des eaux de pluies notamment pour des usages d'arrosage ;
- en améliorant la collecte, la gestion et l'épuration des eaux usées ;
- en favorisant la réduction des consommations d'eau (campagnes d'information et incitation à l'utilisation de dispositifs adaptés).

E. Maîtriser et valoriser les déchets

Gérée en intercommunalité, la politique des déchets est relayée au niveau de la commune par des dispositions visant à :

- limiter les productions de déchets ;
- valoriser les déchets verts ou autres matières biodégradables ;
- faciliter le tri sélectif et la collecte des déchets dans une optique de coût environnemental global (de l'investissement au fonctionnement).