



Plan Local URBANISME

De Saint-Leu-la-Forêt

1. RAPPORT DE PRÉSENTATION

1.3 RÉSUMÉ NON TECHNIQUE

Dossier approuvé en Conseil Municipal le 28 mars 2017

SOMMAIRE

1^{ère} PARTIE : Le PLU, un outil pour définir un projet de ville	3
1) Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?.....	3
2) De quoi se compose le Plan Local d'Urbanisme ?.....	3
3) La place du Plan Local d'Urbanisme dans la hiérarchie des normes.....	4
4) Les motifs et objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme.....	4
5) La concertation.....	5
2^{ème} PARTIE : Le diagnostic territorial	6
1) L'organisation territoriale de Saint-Leu-la-Forêt.....	6
2) La population saint-loupienne et l'évolution de l'habitat.....	9
3) Transport, mobilités, déplacements et stationnement.....	14
4) Le développement économique et commercial.....	17
5) Les équipements publics et services.....	18
3^{ème} PARTIE : L'état initial de l'environnement	20
1) Milieux naturels, espaces verts et biodiversité.....	20
2) Les risques et nuisances.....	23
3) La qualité de l'air.....	26
4) L'énergie.....	26
5) La gestion de l'eau.....	27
6) La gestion des déchets.....	28
4^{ème} PARTIE : Les objectifs et les explications des choix retenus	29
1) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un projet de ville à l'horizon 2030.....	29
2) Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour les secteurs à enjeux de la ville.....	32
3) La traduction des objectifs dans le zonage et le règlement.....	35
4) Les indicateurs de suivi et modalités d'évaluation du PLU.....	39
5^{ème} PARTIE : L'évaluation environnementale	40
1) Contexte, objectifs et méthode de l'évaluation.....	40
2) L'évolution de l'environnement sans mise en œuvre du projet de PLU.....	40
3) Les principales incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et leur prise en compte.....	42

1^{ère} PARTIE : LE PLU, UN OUTIL POUR DÉFINIR UN PROJET DE VILLE

1) Qu'est-ce que le Plan Local d'Urbanisme (PLU) ?

Le Plan Local d'Urbanisme (PLU), issu de la loi Solidarité et Renouvellement Urbain (SRU) du 13 décembre 2000, est un document d'urbanisme qui, à l'échelle communale, établit un projet global d'urbanisme et d'aménagement. Il fixe en conséquence les règles générales d'utilisation du sol sur le territoire.

Le PLU dresse le portrait de la ville de demain. A travers une vision globale, qui traite à la fois de l'urbanisme, d'habitat, de déplacement, d'économie, d'environnement, etc. ce document définit ce que seront les évolutions souhaitées de la ville pour les 15 prochaines années. Le PLU constitue ainsi un outil privilégié de mise en cohérence de ces politiques pour l'émergence d'un projet de territoire partagé et concerté, prenant en compte à la fois les politiques nationales et territoriales d'aménagement ainsi que les spécificités du territoire.

Le PLU détermine également les conditions d'un aménagement respectueux des principes du développement durable, principes qui ont d'ailleurs été considérablement renforcés par les lois Grenelle (1 et 2) de 2009 et 2010 et ALUR (Loi pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové).

2) De quoi se compose le Plan Local d'Urbanisme ?

Le Plan Local d'Urbanisme comprend :

Le rapport de présentation, qui comprend un **diagnostic** et **l'état initial de l'environnement** à partir desquels sont déterminés les enjeux et les grandes orientations de la politique d'urbanisme de la ville. De plus, il assure la cohérence de l'ensemble du document puisqu'il **expose les choix retenus** pour élaborer le Plan Local d'Urbanisme et chacun des documents qui le composent. Il contient également une **évaluation environnementale**, au regard des enjeux environnementaux du territoire, le territoire comprenant sur près d'un tiers de son territoire des espaces naturels par l'intermédiaire de la forêt de Montmorency.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), qui exprime les grandes orientations retenues par la commune. Il est l'expression de la vision stratégique du développement territorial à long terme.

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), qui édictent sur des secteurs à enjeux des principes d'aménagements, écrits ou graphiques, opposables aux autorisations d'urbanisme.

Le règlement, qui fixe les règles et les servitudes d'utilisation des sols applicables dans les différentes parties de la ville.

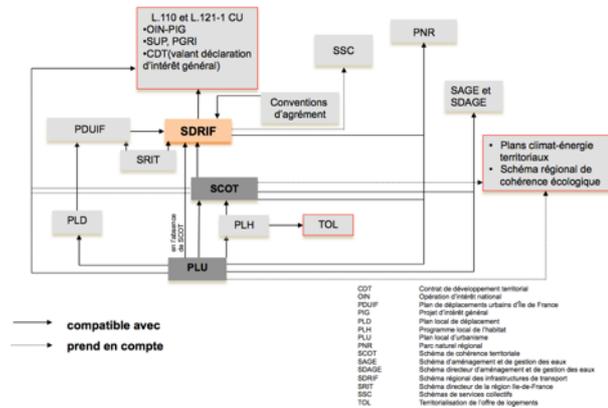
Les documents graphiques du règlement permettant de repérer les lieux d'application des règles d'urbanismes.

Les annexes, qui comprennent un certain nombre d'indications ou d'informations reportées pour information dans le PLU, comme les servitudes d'utilités publiques.

3) La place du PLU dans la hiérarchie des normes ?

La réglementation du PLU s'applique uniquement au territoire communal. Néanmoins, le PLU tient compte de l'inscription de la ville dans un territoire plus large, celui de la région Île-de-France.

Le PLU constitue un document d'urbanisme réglementaire qui s'inscrit dans une hiérarchie établie des plans et schémas ayant un impact sur l'aménagement du territoire. La loi a ainsi prévu les relations de compatibilité ou de prise en compte entre les différents documents structurants, afin d'assurer la cohérence et la complémentarité des politiques menées localement. Il s'agit essentiellement du Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF) et du Plan de Déplacement Urbain d'Île-de-France (PDUIF).



Source IAU-IDF : La hiérarchie des normes en Île-de-France

4) Les motifs et objectifs de la révision du Plan Local d'Urbanisme

Depuis l'approbation du Plan Local d'Urbanisme de Saint-Leu-la-Forêt le 29 septembre 2011, des attentes nouvelles ont émergé, à la fois au plan local et national.

En effet, au regard des orientations du nouveau Schéma Directeur de la Région Île-de-France (SDRIF), approuvé fin 2013, du nouveau Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France (PDUIF) approuvé en 2014 et dans un contexte législatif évolutif (lois Grenelle et ALUR), la ville souhaite formaliser sa vision du développement communal pour les années à venir, principalement en vue d'actualiser et de traduire au Plan Local d'Urbanisme ses enjeux et projets. Il était donc nécessaire de procéder à une révision du PLU de Saint-Leu-la-Forêt, en vue de :

De poser les nouveaux enjeux au regard d'un diagnostic actualisé, qui :

- prend en compte les évolutions récentes et à venir sur Saint-Leu-la-Forêt, notamment l'intégration de la ville à la Communauté d'Agglomération Val Parisien le 1^{er} janvier 2016 ;
- intègre les données les plus récentes concernant le territoire afin de mettre en avant les principaux atouts, potentiels, dynamiques, problématiques et enjeux du territoire, à partir desquels les orientations du PADD ont pu être définies.

D'actualiser et traduire au PLU les enjeux et les projets de développement de la ville :

- **Faire de Saint-Leu-la-Forêt une véritable référence dans le Val d'Oise en matière de qualité urbaine ;**
- **Permettre un rééquilibrage et une complémentarité entre « les coteaux et la plaine » ;**
- **Permettre une requalification des secteurs de développement urbain du centre-ville, du quartier de la gare, du boulevard André Brémont (notamment le quartier des Diablots) et du quartier des Tannières ;**
- **Assurer une véritable prise en compte du patrimoine naturel, végétal, paysager, aquifère et bâti de saint leu la forêt ;**
- **Favoriser et encourager les projets durables ;**
- **La continuité de la reconnaissance du patrimoine Saint-Louprien.**

D'actualiser et intégrer au PLU, les orientations relatives aux documents de planification supra-communaux : notamment le Schéma Directeur de la Région Île-de-France approuvé en décembre 2013, et le Plan de Déplacements Urbains d'Île-de-France 2014 concernant les politiques de transport et de mobilité, en vue de répondre aux évolutions attendues sur le territoire. De plus, conformément aux évolutions législatives (loi Grenelle 2), les PLU doivent désormais prendre en compte le Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et le Plan Climat Énergie Territorial (PCET), adopté par l'ex Communauté d'Agglomération Val Parisis en 2015.

D'adapter et compléter les documents du PLU aux évolutions législatives récentes. En particulier des dispositions issues des lois portant Engagement National pour l'Environnement (ENE), du 12 juillet 2010, dite loi Grenelle 2, et pour l'Accès au Logement et un Urbanisme Rénové (ALUR), du 24 mars 2014, qui sont venues modifier le Code de l'Urbanisme et le contenu des PLU. Les PLU doivent désormais intégrer de nouvelles préoccupations en matière d'environnement, d'énergie, de densification et de lutte contre l'étalement urbain, de prise en compte de la trame verte et bleue, etc.

Le contexte législatif et territorial ayant fortement évolué depuis l'approbation du PLU en 2011, les évolutions à apporter au contenu du Plan Local d'Urbanisme venaient modifier l'économie générale du document, justifiant ainsi sa révision générale.

5) La concertation

Le Plan Local d'Urbanisme a été mis en révision par délibération du Conseil Municipal en date du 14 avril 2015.

Le débat sur les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables a eu lieu au sein du conseil municipal le 30 mars 2016.

Au cours de l'élaboration du PLU, la concertation publique a pris des formes multiples, permettant à la fois l'information et l'expression des habitants : 7 réunions publiques, une exposition en mairie, des articles dans le magazine de la ville, « *Dans Ma Ville* », un registre en mairie, des permanences en mairie 1 mois avant l'arrêt du projet.

Le bilan de la concertation énonce les moyens de concertation mis en œuvre tout au long de la procédure d'élaboration et relate d'une part les remarques émises par les personnes ayant participé à la concertation et d'autre part, les analyses portées au regard du projet global de la commune.

2^{ème} PARTIE : LE DIAGNOSTIC TERRITORIAL

Située dans la partie sud-est du département du Val-d'Oise, Saint-Leu-la-Forêt se trouve à seulement une quinzaine de kilomètres des portes de Paris.

Orienté nord-sud, le territoire communal s'inscrit au cœur de la Vallée de Montmorency. Adossé à la butte boisée du même nom, il se caractérise par un étagement topographique marqué par le massif forestier de Montmorency, les coteaux ouvrant de larges perspectives vers la vallée et la butte de Cormeilles au sud. Ainsi, le territoire est constitué d'un environnement naturel attractif et bâti de qualité entre la proche couronne parisienne, les zones denses de la boucle de Gennevilliers et d'Argenteuil, et la ville nouvelle de Cergy-Pontoise à l'ouest.

Saint-Leu-la-Forêt occupe une position géographique intéressante au sein de l'agglomération parisienne. La ville se trouve en effet à la lisière entre les espaces urbanisés de la métropole parisienne et les espaces agricoles du nord de la région. Le réseau de communications (A 115 et ligne H du Transilien) lui garantit une bonne insertion dans la dynamique de l'agglomération, la ville étant en effet située à proximité de pôles économiques majeurs de la région : Paris, Cergy-Pontoise, La Défense, La Plaine-Saint-Denis, Roissy, etc.

Le maillage et la bonne accessibilité dont bénéficie le territoire confèrent à la ville une bonne insertion dans l'agglomération parisienne et une attractivité résidentielle intéressante.

1) L'organisation territoriale de Saint-Leu-la-Forêt

Le paysage actuel de Saint-Leu-la-Forêt intègre des éléments anciens qui ont subi des évolutions au cours du temps. La forme de certains de ces éléments, comme la forêt, le parc, les voies, etc. ont marqué et continuent de marquer l'espace même si leur fonction a pu changer.

Le territoire et les formes anciennes du paysage. Le premier village de Saint-Leu se regroupait jadis autour de son église, près d'une ligne de sources qui jaillissait à l'orée de la forêt de Montmorency. Il s'est peu à peu déplacé au bas du coteau, sur le chemin de Paris à Auvers (route départementale 928), qui remonterait à l'antiquité. En 1470, la population Saint-Loupienne n'est que de 50 habitants.

Les châteaux dits « du Bas » et « du Haut » marquaient encore au 18^{ème} siècle cette organisation territoriale. Au 18^{ème} siècle, sa population a fortement augmenté. On compte 303 feux, soit 1 212 habitants.

L'agriculture. Du Moyen Age au milieu du 19^{ème} siècle, des granges cisterciennes et des vignes recouvrent les coteaux calcaires de la butte de Montmorency. Au fil des siècles, une société originale de petits propriétaires se développe à Saint-Leu-Taverny comme dans tous les villages viticoles de la région.

Le premier village, situé sur le coteau, cède progressivement la place à celui que l'on connaît aujourd'hui, avec sa place de la Forge, où les vigneron s'installent pour commercialiser leur vin. Des éléments de l'habitat rural, témoins de l'époque où les fermes étaient nombreuses au centre de Saint-Leu-La-Forêt, rue de Général Leclerc, rue du Rû, rue du Château, rue de la Forge, et surtout rue Pasteur, ancienne rue des Avollées, persistent aujourd'hui.

Les impressionnants mouvements d'urbanisation qui ont abouti à la création de la banlieue parisienne à la fin du 19^{ème} siècle, ont été si rapides qu'ils ont laissé des traces de l'ancien monde rural au cœur du tissu urbain actuel.

Le chemin de fer. L'arrivée du chemin de fer, en 1876, modifia la vie du village et accéléra son intégration progressive à l'agglomération parisienne. Il attire toutefois une population nouvelle et modifie progressivement la physionomie du territoire. Le bâtiment voyageur date de 1923.

Progressivement, une vague pavillonnaire recouvre le territoire communal, à partir de la structure du centre bourg. Les premiers lotissements bourgeois valorisent les grandes propriétés. Puis, comme la plupart des communes de la banlieue parisienne reliées à la capitale par une voie ferrée, Saint-Leu-la-Forêt connaît une urbanisation pavillonnaire systématique. Compte tenu des spécificités de la commune, l'urbanisation présente un caractère plus bourgeois que sur d'autres territoires : c'est la domination de la pierre meulière et des modénatures, à l'imitation des grandes propriétés.

De grandes maisons s'établissent sur de belles parcelles souvent boisées. Par la suite, certaines d'entre elles sont découpées pour permettre à une nouvelle vague pavillonnaire de s'établir.

La ville moderne. Dans les années 60, la pression foncière s'exerce sur le sud de la commune. Opérations de logements collectifs, lotissements, centre commercial et activités économiques investissent les derniers espaces disponibles du territoire communal. Là encore, le caractère particulier de la commune permet d'éviter tout excès architectural ou urbanistique. Les constructions conservent une échelle généralement respectueuse de l'environnement bâti.

L'organisation urbaine et les quartiers.

L'évolution du tissu urbain Saint-Louprien a donné naissance à différents quartiers disposant chacun de caractéristiques propres.

A partir de son centre historique, le tissu urbain a progressivement atteint les limites communales durant le siècle dernier. Le mode de formation historique de la commune, par accréation du bâti, par opérations successives et par remplissage, a produit des ensembles aisément identifiables. Les tissus constitués continuent à évoluer, il convient donc de caractériser les ensembles principaux qui forment l'image de la ville et de poser la question de leur devenir.

Le Massif de Montmorency. La forêt de Montmorency domine la ville et couvre plus d'un quart du territoire communal. Sa présence est un atout aussi bien dans les paysages, à travers les nombreuses perceptions depuis la ville, que dans les modes de vie (lieu de loisirs). Elle est considérée comme un véritable capital à valoriser.

Les Coteaux. Descendant de la butte boisée de Montmorency, les coteaux ont longtemps connu une vocation agricole (vignes, vergers, maraîchage). Ce n'est qu'au cours du 20^{ème} siècle qu'ils se sont peu à peu transformés, pour être aujourd'hui largement urbanisés. Du fait de la topographie, ils offrent des panoramas intéressants entre la forêt et la plaine jusqu'à la butte de Corneilles. La proximité de la forêt en fait des lieux de qualité et recherchés pour l'habitation.

Le Centre-ville. Situé en partie centrale du territoire en transition entre les coteaux et la plaine, il s'est développé au nord de la voie ferrée, autour de la RD928 aujourd'hui dédoublée entre la rue de Paris/rue du Général Leclerc et la rue du Général de Gaulle.

Il présente un tissu relativement homogène constitué à la fois de maisons de bourgs et d'anciennes fermes établies autour de cours traditionnelles mais aussi de maisons bourgeoises avec de beaux jardins. Il regroupe les fonctions centrales de commerces, services, équipements, etc.

Même s'il connaît des mutations avec des opérations de renouvellement urbain récentes, il compte parmi les derniers centre-bourgs historiques de la vallée de Montmorency et de la partie urbanisée du Val-d'Oise qui ont préservé leurs formes urbaines traditionnelles et homogènes.

Les secteurs résidentiels. Les secteurs résidentiels présentent une mixité de maisons de ville et de maisons indépendantes, sur des parcelles de dimensions variables et parfois importantes. Toujours accompagnés d'une végétalisation intéressante, ils offrent un paysage urbain de qualité cohérente. Y cohabitent un habitat pavillonnaire du début du siècle, des maisons en meulière et des formes d'habitat individuel ou collectif plus récentes.

On retrouve le même type de tissu dans le secteur de la Plaine et des Tannières, mais sous une forme plus dense et moins végétalisée. Les parcelles y sont plus étroites et les implantations sur une

des limites latérales fréquentes, offrant un paysage plus minéral. Les lotissements récents y sont plus nombreux. Ceux-ci présentent bien souvent un net changement d'échelle du bâti.

Les secteurs sud urbanisés plus récemment ont profité d'opportunités foncières. Ils présentent un paysage plus hétérogène, avec des opérations de logements collectifs, des lotissements sur des parcelles étroites et des équipements d'intérêt communal. Toutefois, la forte végétalisation du secteur des Diablots donne à l'ensemble une image agréable, et permet d'assurer de manière satisfaisante la continuité urbaine vers les secteurs de pavillons. Le renouvellement urbain du quartier des Diablots est à rechercher afin d'intégrer au mieux ce quartier qui tranche actuellement avec le reste du tissu urbain.

La zone d'activités intercommunale est située à l'extrémité sud-est en bordure du Boulevard Brémont et de l'A115 qui est jouté par le parc des sports.

Par son histoire et l'évolution du tissu urbain, la ville présente donc une diversité des formes urbaines avec des quartiers ayant une identité forte et disposant de caractéristiques propres (le centre bourg, les secteurs résidentiels, le coteau, etc.).

Saint-Leu-la-Forêt dispose également d'un patrimoine bâti et paysager qui témoigne de cette histoire. La commune possède de nombreuses traces patrimoniales de son histoire. En effet, le centre-ville et les zones résidentielles se caractérisent par la présence encore importante de séquences urbaines, de bâtiments ou édifices historiques ou d'architecture remarquable : bâtiments historiques, maisons bourgeoises du 19^{ème} et 20^{ème} siècles, habitat traditionnel et corps de fermes, ou petits patrimoines, etc.

Les enjeux en matière d'organisation du territoire Saint-Loupien consistent à :

- **Préserver la ville pavillonnaire caractéristique du tissu urbain Saint-Loupien ;**
- **Préserver la diversité des formes urbaines et l'identité des quartiers ;**
- **Maîtriser et organiser l'urbanisation de Saint-Leu-la-Forêt dans le temps afin de préserver son identité, tout en renforçant son caractère résidentiel et la qualité urbaine ;**
- **Accompagner la ville en mutation :**
 - o **Le centre-ville - centre Gare sud ;**
 - o **Le Bois d'Aguère et la 5^e Avenue ;**
 - o **Le boulevard André Brémont (RD 502) :**
 - **Le quartier des Diablots ;**
 - **Le parc des sports et la zone d'activités économiques ;**
- **Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti remarquable de la commune ;**
- **Favoriser l'harmonie et la cohérence architecturale et paysagère ;**
- **Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des grandes infrastructures qui marquent le territoire (RD139 et RD502) ;**
- **Faire de la RD 502 un véritable boulevard urbain ;**
- **Obtenir le label « Ville d'Art et d'Histoire » ;**
- **Créer une continuité entre le centre-ville et la partie sud de la gare (raccrocher la partie sud au centre-ville) ;**
- **Améliorer l'image de la ville par des actions sur les entrées de ville.**

2) La population saint-loupienne et l'évolution de l'habitat

Un niveau démographique stable, malgré un solde migratoire négatif. Selon le dernier recensement de population, Saint-Leu-La-Forêt compte 14 748 habitants (*Insee RP 2012*). Le niveau démographique semble s'être stabilisé depuis 1990 après une augmentation mesurée et discontinue entre 1962 et 1982. Saint-Leu-la-Forêt a connu des rythmes de croissance largement supérieurs à son environnement communautaire et départemental jusqu'en 1995, puis a connu une décroissance significative jusqu'en 2006, alors que les populations valdoisienne et communautaire se stabilisaient. La stabilité actuelle de la population reste fragile.

Un maintien de la population dû au solde naturel. Depuis 1968, le solde naturel a toujours été positif et situé à un niveau stable : 0,3% entre 1968 et 1972 puis entre 0,5% et 0,7% sur la période 1975-2012. Cependant, le solde migratoire a connu une évolution beaucoup plus irrégulière. Passé dans les valeurs négatives depuis 1990 jusqu'à aujourd'hui, il a notamment atteint -0,9% sur la période 1999-2007 et -0,4% entre 2007 et 2012. Celui-ci traduit une difficulté à attirer de nouveaux habitants, mais surtout à maintenir sur la commune les Saint-Loupiens. Le niveau démographique se maintient donc uniquement grâce au solde naturel qui a permis de compenser les départs.

Un « desserrement » des ménages qui se confirme. Depuis 1999, le nombre de ménages augmente régulièrement : + 405 (+179 entre 2007 et 2012) et plus rapidement que le nombre d'habitants. Ainsi, à Saint-Leu-la-Forêt, le nombre moyen de personnes par ménage n'a cessé de diminuer depuis 1968, à l'image des tendances départementale et nationale. La taille moyenne des ménages est ainsi passée de 3,1 à 2,4 (*Insee RP 2012*). Saint-Leu-la-Forêt se rapproche d'une taille moyenne « plancher », qui peut être estimée à 2,2 personnes par ménages.

Le desserrement des ménages met en évidence la nécessité de construire de nouveaux logements afin de conserver le même nombre d'habitants, notamment pour palier la diminution continue de la taille des ménages.

Une majorité de petits ménages (une à deux personnes). Les ménages d'une à deux personnes représentent 59% des ménages de la commune. Supérieur à la moyenne départementale (55,5%), ce taux est en augmentation depuis 1999 (+7,4%). La taille des ménages a connu effectivement une baisse marquée entre 1968 et 2012, passant de 3,1 à 2,4 personnes par ménage. La diminution de la taille moyenne des ménages a pour effet d'augmenter la proportion des petits ménages.

Une densité relativement faible. La densité de population à Saint-Leu-la-Forêt est de 2 804 hab/km², ce qui est inférieur à la Communauté d'Agglomération Val Parisis (3 009 habt/km²). La densité de population relativement faible, résulte de deux facteurs :

- La présence de la forêt sur 187 ha de la ville ;
- Le tissu pavillonnaire qui occupe une grande partie de la ville.

Un vieillissement de la population qui se confirme. On constate que les plus de 60 ans sont les plus représentés sur la commune (22,5%), devant les 45-54 ans (22,3%). Quant aux 0-14 ans, 15-29 ans et 30-44 ans, leur part est équivalente et oscille entre 18 et 19%. Cependant, la comparaison des grandes classes d'âge des Saint-Loupiens entre 2007 et 2012 montre que seul les plus de 60 ans ont vu leur part progresser (+4,1%). **Les plus de 60 ans représentent aujourd'hui 22,5% de la population contre seulement 15,5% en 1999 et 18,5% en 2007 (+7% depuis 1999).** Ce glissement des tranches d'âges vers les plus âgées résulte en grande partie :

- de la stabilité résidentielle : l'ancienneté moyenne d'emménagement est en effet de 16,7 ans ;
- d'un parc qui répond mal aux parcours résidentiel, à savoir le maintien des jeunes Saint-Loupiens sur la commune, mais également pour attirer d'autres jeunes ménages sur la commune.

Une population familiale. Saint-Leu-la-Forêt reste une ville familiale. Les couples avec enfant(s) représentent 34,3 % des ménages (*Insee RP 2012*). Néanmoins, leur part parmi les ménages est en net recul par rapport à 2007 (-2,3), au profit des ménages seuls, composés d'une personne.

Une grande stabilité résidentielle malgré un solde migratoire négatif. 57,6% des ménages sont installés à Saint-Leu-la-Forêt depuis 10 ans ou plus. A titre de comparaison ce taux est de 50,1 % pour le Val d'Oise et de 52% pour la Communauté d'Agglomération Val Parisis.

Des revenus élevés, mais des inégalités persistantes entre le nord et le sud. Avec un revenu médian de 27 234 € (*Insee RP 2012*), les ménages saint-loupiens se trouvent dans une situation économique plus favorable que les populations valdoisienne (20 740 €), de l'intercommunalité Val Parisis (23 990 € - 3^{ème} plus haut revenu de la CA) et du niveau national 19 680 €) et quasi similaire vis-à-vis des communes limitrophes. La distribution des revenus montre toutefois des disparités persistantes entre le nord pavillonnaire, qui concentre les plus hauts revenus et le sud, où se trouvent la plupart des logements locatifs sociaux.

Un faible taux de chômage. En 2012, date du dernier recensement de la population, le taux de chômage des 15-64 ans s'établit à 9% (658 Saint Loupiens). Il est ainsi très inférieur au taux de chômage du Val d'Oise (11,9%). Néanmoins, entre 2007 et 2012, le taux de chômage a augmenté sur la commune, à l'image de la tendance départementale : +1,8% à Saint-Leu-la-Forêt, contre +1,7% pour le département. Même s'il est faible, le taux de chômage communale cache néanmoins certaines disparités. A Saint-Leu-la-Forêt, comme ailleurs, les 15-24 ans sont les habitants les plus touchés par le chômage. Quant aux différents quartiers de la ville, ils sont inégalement touchés par le chômage. Le taux de chômage varie de 4,8%, pour les quartiers de la Châtaigneraie, des Lutins et des Cancellles à 8% pour le quartier des Diablots.

Un parc de logements en légère progression. Entre 1975 et 1999, Saint-Leu-la-Forêt a connu une croissance importante de son parc de logements, passant de 3 573 à 5 997 logements (+ 2 424 logements). Néanmoins, depuis le début des années 2000, la croissance du parc de logements s'est fortement atténuée (+ 123 entre 1999 et 2007). Cela coïncide avec la période de décroissance démographique de Saint-Leu-la-Forêt. Entre 2007 et 2012 la croissance du parc a été plus importante que sur la période précédente (1999-2007), avec 168 logements supplémentaires, néanmoins, cette croissance reste faible au regard des besoins (décohabitation, desserrement des ménages).

Les nouvelles constructions ont répondu à un besoin endogène. En effet, les nouvelles constructions ont surtout été acquises par des Saint-Loupiens, notamment des personnes âgées désireuses de rester sur la commune, de se rapprocher du centre ville où se trouvent l'essentiel des commodités (commerces, services, équipements).

Un rythme de construction inférieur aux villes du Val d'Oise de taille comparable. La moyenne du nombre de logements construits entre 2000 et 2014 sur les villes de la Communauté d'Agglomération Val Parisis est de 59 logements par an. En comparaison d'autres communes du Val d'Oise de taille comparable à Saint-Leu-la-Forêt (environ 15 000 habitants), la commune se situe à un niveau inférieur en matière de construction de logements. En effet, parmi ces 5 villes de taille similaire, la moyenne est de 70 logements par an, or pour Saint-Leu-la-Forêt, cette moyenne est de 42 au cours de la même période (2000-2014).

Un parc ancien encore très présent. Le parc de logements Saint-Loupien s'est principalement constitué entre 1946 et 1990 (62,1%). Néanmoins, Saint-Leu-la-Forêt se différencie des grandes tendances de construction observées sur le territoire de la Communauté d'Agglomération Val Parisis par une forte proportion de logements anciens : 28,3% des logements de la commune ont été construits avant 1946. Cette ancienneté du parc de logements, en particulier dans le pavillonnaire, interroge sur les capacités énergétiques, ainsi que sur le poids des dépenses énergétiques dans le budget des ménages.

Un parc pavillonnaire majoritaire. Le parc de logements Saint-Louprien se compose en majorité de logements individuels : 62,9% des logements sont des maisons. La commune compte une plus forte proportion de logements individuels que le Val d'Oise (46,3%) et la Communauté d'Agglomération Val Parisis (47,4%). La part de l'habitat individuel traduit une occupation spatiale importante. L'habitat pavillonnaire occupe en effet 42% de la superficie communale contre seulement 5% pour l'habitat collectif.

Une offre de logements qui ne permet pas de développer les parcours résidentiels. Saint-Leu-la-Forêt compte une majorité de grands logements : 65,8% des logements comptent 4 pièces ou plus. La part des petits logements (1 à 2 pièces) est très faible. Ils ne représentent que 13,8% de l'offre de logements, alors que les ménages d'une à deux personnes représentent 59,1% des ménages. Compte tenu des tendances générales d'éclatement de la cellule familiale, de desserrement des ménages et des évolutions récentes sur la commune, en termes de diminution de la taille des ménages, cette situation semble se conforter et se renforcer. Dans ces conditions, elle permet toujours difficilement de satisfaire une demande de la part des jeunes ménages en quête d'un premier logement (accession ou location) et pourrait accroître le vieillissement de la population déjà très prégnant sur la commune.

Un parc de logements dans lequel prédominent les propriétaires. Les logements sont majoritairement occupés par leurs propriétaires : 75,8% des logements de Saint-Leu-la-Forêt, contre 57,5% pour le département du Val d'Oise et 54,4 % pour la CA Val-Parisis. A l'inverse seulement 13,2% des Saint-Loupiens sont logés dans le parc locatif privé et 9,6% dans le parc locatif social, contre 17,3% et 23,3% pour le Val d'Oise.

Un parc de logement social concentré au sud de la ville. Au 1^{er} janvier 2015, la ville compte 804 logements sociaux, soit environ 13,38% de son parc de logements. La majorité du parc social se situe au quartier des Diablots. Il concentre en effet près de 70% du parc social implanté sur la commune. Le quartier Marcel Pagnol en compte également un nombre relativement important (environ 15% du parc social). Ainsi réparti, le parc social contribue à dessiner une enclave territoriale où les fragilités se font plus importantes qu'ailleurs. De plus, il y côtoie des copropriétés fragiles, ce qui renforce les problématiques sur ce secteur de la ville.

Les enjeux urbains autour du quartier des Diablots sont importants. La mise en œuvre d'un projet de requalification doit permettre de résoudre les dysfonctionnements relevés en favorisant des aménagements qualitatifs qui amélioreront le cadre de vie et l'environnement urbain du quartier.

Quant aux nouvelles opérations de logements sociaux, elles ne sont pas uniquement localisées au sein du quartier des Diablots. De plus, elles s'intègrent dans le tissu urbain saint-louprien de par leur taille plus restreinte (environ une quinzaine de logements).

Une commune attractive pour les cadres et professions intellectuelles supérieures. Saint-Leu-la-Forêt concentre bien plus de cadres et professions intellectuelles supérieures parmi sa population d'actifs occupés que le département ou le territoire national (26,6% contre 17,7% et 17,5%). A contrario, les employés et ouvriers sont donc sous représentés (38% des actifs Saint-Loupiens contre la moitié des actifs français). Cependant, en effectif, ils sont plus nombreux sur la commune que les cadres et professions intellectuelles supérieures (2 371 contre 1 774). De plus, leur nombre est en augmentation (+ 47 ouvriers, + 32 employés, - 85 professions intermédiaires, - 122 cadres et professions intellectuelles supérieures). La catégorie « professions intermédiaires » reste la catégorie la plus représentée sur la commune avec 2 186 actifs occupés.

A l'échelle des quartiers, il existe des écarts importants. Le quartier de la Châtaigneraie se démarque par la surreprésentation des cadres et professions intellectuelles supérieures comparée à la moyenne communale (36,2% contre 26,6%), alors que le quartier des Diablots avec 44,8% d'employés et d'ouvriers, contre seulement 16,5% de cadres et de professions intellectuelles supérieures, est plus proche de la tendance nationale.

Le marché immobilier. L'analyse du profil acquéreurs / vendeurs confirme la tendance observée quant à la répartition des catégories socio-professionnelles sur Saint-Leu-la-Forêt. En effet, pour l'ensemble des biens d'habitations, les cadres, professions intellectuelles supérieures et professions intermédiaires sont les premiers acquéreurs, respectivement 27% et 37%, contre 22% et 33% pour le Val d'Oise. Cela traduit une nouvelle fois l'attractivité de la ville pour ce profil de population.

Quant aux vendeurs, il s'agit essentiellement de retraités (29%), comme on peut l'observer à l'échelle du Val d'Oise (28%), devant les professions intermédiaires (24%) et les cadres (23%). Comparé au niveau départemental, l'âge des acquéreurs est plus élevé sur Saint-Leu-la-Forêt. Il s'agit pour l'essentiel de personnes âgées de 30 à 39 ans (33%) et de 40 à 49 ans (29%).

Saint-Leu-la-Forêt affiche des prix supérieurs aux communes limitrophes et au département du Val d'Oise : le prix médian d'un pavillon ancien se fixe à 372 000 € au 2^e trimestre 2015, contre 361 000 € à Ermont et 262 000 € dans l'ensemble du Val d'Oise.

Les besoins et perspectives d'évolution. Évaluer les besoins en logements constitue une démarche incontournable du PLU. Se pose en effet la question de la satisfaction des attentes quantitatives et qualitatives des ménages actuels et futurs. Les besoins et perspectives d'évolution du parc de logements sur les prochaines années s'apprécient donc de deux points de vue :

- **Quantitatifs** : pour évaluer le nombre de logements nécessaires aux objectifs socio-démographiques à partir du « **point mort** » et des **besoins liés à l'augmentation de la population** ;
- **Qualitatifs (diversité de l'habitat)** : en tenant compte des carences et demandes sur les différents produits de logements afin de favoriser la mixité et les parcours résidentiels sur la commune.

Entre 2007 et 2012, pour assurer uniquement le maintien de la population il aurait fallu produire 226 logements, soit 45 logements par an en moyenne. La création de 166 logements sur cette même période n'a pas suffi à absorber le point mort et a engendré un besoin de 60 logements.

Projection du point mort sur la période 2012-2030 (18 ans). Le point mort est le seuil minimal de logements à réaliser pour maintenir le niveau démographique communal. Sa projection permet d'avoir une estimation de l'impact du renouvellement, de la variation et du desserrement sur le parc de logements futur.

Les deux scénarios proposés tiennent compte d'une diminution de la taille des ménages : A (2,3) et B (2,2). En effet, les prévisions de l'Insee indiquent que la diminution devrait se poursuivre.

Au total, la proposition A engendre un besoin de 403 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2030, soit 22 logts/an.

La proposition B engendre quant à elle un besoin de 690 logements pour le maintien de la population à l'horizon 2030, soit 38 logts/an.

La projection du point mort à l'horizon 2030 traduit des besoins en logements supérieurs à ceux constatés sur la période 2007-2012.

Calcul prospectif des besoins en logements. Ce dernier calcul détermine le besoin en logements nécessaires à la commune pour atteindre les objectifs fixés à l'horizon 2030, qui doivent tenir compte des orientations du SDRIF. Ce calcul prend en compte plusieurs facteurs :

- **L'état actuel de la situation** (effectifs de la population communale et le parc total de logements en 2012) ;

- **L'évolution de la population à l'horizon 2030** : trois scénarios de développement (stable, modéré et fort) qui permettent d'envisager au mieux la potentialité des situations futures tout en gardant un caractère réaliste vis-à-vis de la situation actuelle de la commune, notamment au regard des capacités de construction et d'accueil des équipements.

Ainsi, les hypothèses de scénarios donnent des besoins estimés à environ :

- Hypothèse 1 : 881 logements (49 lgts /an) ; (moins les 329 construits = 552 soit 31 lgts /an)
- Hypothèse 2 : 1325 logements (73 lgts /an) ; (moins les 329 = 996 soit 55 lgts /an)
- Hypothèse 3 : 1770 logements (98 lgts /an) ; (moins les 329 = 1441 soit 80 lgts /an)

La commune a retenu une projection de croissance démographique correspondant à l'hypothèse modérée. Cette projection s'appuie sur :

- Un rythme de construction modéré sur le territoire ;
- La « couverture » des besoins du Point Mort, quel que soit l'hypothèse développée (22 lgts/an), le desserrement des ménages constituant une grande partie des besoins en logements ;
- Le souhait d'une croissance démographique modérée d'ici 2030 ;
- Le souhait de favoriser les parcours résidentiels : le desserrement des ménages représente une grande partie des besoins en logements ;
- Les capacités d'accueil des équipements.

Les enjeux en matière de population et d'habitat sont extrêmement liés puisque les problématiques relatives à l'habitat conditionnent les dynamiques démographiques. Ainsi, les principaux enjeux sont : d'Enrayer le déficit migratoire qui fragilise le maintien de la population et l'équilibre démographique de la ville, en donnant la possibilité aux Saint-Loupiens de réaliser l'ensemble de leur parcours résidentiel sur la commune, en favorisant le maintien des jeunes et jeunes couples sur la commune, en attirant de nouveaux ménages afin d'anticiper les évolutions démographiques, liées notamment au vieillissement de la population ; d'Atténuer les déséquilibres sociaux-économiques, particulièrement prégnants au sein du quartier des Diablots, en rénovant le quartier de façon résolument qualitative pour ainsi changer l'image de ce quartier ; de diversifier l'offre de logements pour favoriser les parcours résidentiels, tout en donnant les conditions à l'accueil de nouveaux ménages.

Le traitement du parc existant constitue également un enjeu. Il s'agit en effet de :

- **Renouveler et réhabiliter le tissu urbain ancien lorsque cela est nécessaire ;**
- **Améliorer les performances énergétiques et réduire les émissions de gaz à effet de serre liées à l'habitat ;**
- **Rénover et améliorer le parc social.**

3) Transport, mobilités, déplacements et stationnement

Située dans la continuité de l'agglomération parisienne, Saint-Leu-la-Forêt bénéficie d'une bonne desserte, facilitant son insertion dans la dynamique métropolitaine, la ville étant située à proximité de pôles économiques majeurs de la région : Paris, Cergy-Pontoise, La Défense, La Plaine-Saint-Denis, Roissy, etc.

Néanmoins, la topographie et la structure radioconcentrique de la métropole parisienne ont favorisé un développement des infrastructures de transport en forme de faisceau qui marquent le territoire. Il en est ainsi de l'A115, au sud de la ville en limite communale, de la RD928 et du réseau ferré, qui traversent Saint-Leu-la-Forêt.

Le réseau routier : entre accessibilité et nuisances. Le réseau routier, à l'articulation entre maillage interbanlieues et les liaisons radiales vers Paris, confère une position stratégique et une place privilégiée à la ville dans l'organisation territoriale. La ville est ainsi mise en relation avec les principaux pôles stratégiques de la région : Paris, Roissy, Saint-Denis, la Défense, etc. Ce bon niveau de desserte constitue un atout majeur.

Le réseau routier s'articule autour de 3 niveaux. **Le réseau autoroutier**, qui assure un excellent niveau de desserte régionale et nationale (A115), **le réseau de voies structurantes**, complémentaires au réseau autoroutier, permettant d'assurer une desserte intercommunale et communale, qui se compose des anciennes routes nationales (RN184 via A115) et des routes départementales (RD 139, RD 144, RD 928, RD 502), et **un réseau de desserte locale**, composé des voiries secondaires qui assurent une desserte inter-quartiers, par un maillage tertiaire plutôt dense.

Néanmoins, le réseau communal est rendu discontinu par le réseau ferré traversant la ville. De plus, les axes structurants sont majoritairement orientés est-ouest (RD 928, RD 144, RD 502). Quant aux axes nord-sud (RD 139 et RD 192), ils s'avèrent plus rares pour plusieurs raisons : la présence des coteaux avec un relief escarpé, ainsi que des deux coupures urbaines liées à l'A115 et au réseau ferré qui entraînent une rupture dans les échanges nord-sud. De plus, la trame viaire, petite, sinueuse sur le coteau et les nombreuses impasses ne facilitent pas la circulation au sein de la ville et particulièrement au sein des secteurs pavillonnaires. Ainsi, alors que le réseau de desserte locale doit renforcer la cohérence du territoire, certaines liaisons et continuités ne sont pas suffisamment assurées.

L'organisation générale du réseau viaire de la commune fait apparaître :

- Des liaisons limitées entre le nord et le sud ;
- Une coupure renforcée par la présence de la voie ferrée qui n'offre que 3 points de passages aux véhicules sur la commune ;
- Un réseau contrasté entre :
 - o des voies issues du tracé viaire historique et agricole, qui ne sont pas adaptées aux trafics supportés ;
 - o des voies et avenues (RD 502 et 139) qui encouragent les vitesses importantes et dont les abords nécessitent une valorisation, malgré les aménagements réalisés (ralentisseurs, murs anti-bruit). Les vitesses sont toujours importantes et ces voies présentent encore un aspect peu sécurisant.

L'intégration urbaine et paysagère des RD 139 et 502 constitue un enjeu majeur. Ces dernières manquent d'urbanité, leurs franges n'étant pas ou très peu urbanisées, cela ne permet pas leur intégration urbaine.

Le réseau routier constitue un atout, mais est également à l'origine de nuisances : il génère une circulation de transit importante, ainsi que des nuisances sonores et de la pollution qui pénalisent la vie locale. Ce transit automobile important est lié à la vocation même de ces axes qui traversent le territoire, et particulièrement aux déplacements domicile-travail, en particulier vers Paris. La partie

sud de la ville, qui compte les principaux axes, supporte ainsi des volumes de trafic élevés : sur l'avenue Jean Rostand (D 139) avec environ 15 570 véh/j, sur le boulevard Brémont (RD 502) avec environ 11 027 véh/j, sur la rue de Paris (RD 928) avec plus de 10 000 véh/j.

Avec une autorisation de stationner sur la quasi-totalité des rues, l'offre en stationnement public est conséquente. De plus, plusieurs aires de stationnement sont réparties sur le territoire Saint-Loupien : place Foch (140 places), gare sud et nord (255 places), etc. En centre-ville, les problématiques de stationnement se posent essentiellement les jours de marché, ainsi qu'aux heures de dépose et de reprise des enfants, du fait de la concentration d'écoles.

Quelques places de stationnements deux-roues sont à disposition des usagers sur l'ensemble de la commune, essentiellement à proximité des équipements et des commerces. L'offre sera enrichie avec l'installation du service Véligo à la gare.

A la bonne desserte liée au réseau routier, s'ajoute un réseau de transports en commun complémentaire.

La commune bénéficie d'une desserte par l'intermédiaire de la ligne SNCF Gare du Nord – Valmondois (ligne H), permettant de rejoindre Paris et les principaux bassins d'emplois. On recense 3 090 montées/jour en gare de Saint-Leu-la-Forêt. La marche à pied représente le principal mode de transport pour s'y rendre (84%). 10,8% des usagers s'y rendent en voiture, tandis que les accès par le bus et en vélo apparaissent limités (0,8% pour ces deux modes). Ainsi, la gare de Saint-Leu-la-Forêt constitue un pôle multimodal et de centralité au cœur de la ville. Par ailleurs trois lignes de bus assurent des liaisons intercommunales et une desserte de la ville (les lignes 30-14, 30-23 et 95-03).

La desserte par le réseau de bus reste cantonnée aux quartiers situés au sud de la voie ferrée. Cela s'explique en grande partie par la structure du réseau viaire dans les quartiers du centre-ville et des coteaux : sinueuses et étroites, ces voies sont difficilement accessibles pour les bus.

Des espaces bien identifiés pour la pratique des modes actifs.

La commune compte 6,2 km de **réseau cyclable**. Les RD 502 et 139 sont pourvues de pistes ou de bandes cyclables sur la quasi-totalité de leur linéaire. De plus, certaines rues sont également pourvues de bandes cyclables comme la rue du Général De Gaulle. Saint-Leu-la-Forêt a un projet de piste cyclable, à travers une voie verte, sur l'ex 5^{ème} Avenue, permettant de créer une continuité nord-sud.

Les itinéraires piétons et sentiers de randonnées. Saint-Leu-la-Forêt possède un remarquable **réseau de sentes** hérité de l'histoire agricole, qui font partie de l'originalité de la commune. Elles constituent un étroit réseau de chemins et ruelles tracés au temps d'un passé rural et se faufilant entre maisons et jardins. Celles-ci présentent un grand intérêt né de la qualité des jardins qui les bordent, des vues découvertes vers les cœurs d'îlot et de leur échelle intime qui leur confère un caractère labyrinthique et ludique. Elles constituent un élément identitaire de la commune.

Grâce à elles, les habitants peuvent descendre du coteau ou remonter de la plaine à la forêt en évitant les voitures et le bruit. Leur nombre, une trentaine, et la variété des paysages qui les bordent permettent de pratiquer à pied la ville autrement. Actuellement, ce réseau est partiellement complété par des pistes cyclables.

Certaines sentes présentent un caractère nettement urbain, en cheminant entre les volumes bâtis du centre-ville, alors que d'autres sont de véritables sentiers ruraux, bordés de jardins potagers. Toutes offrent des vues sur « l'arrière de la ville » particulièrement intéressantes. Leur présence rend possible une autre lecture de Saint-Leu-la-Forêt. Mais la pression est forte sur certaines venelles afin de les transformer en voies d'accès à des parcelles enclavées en cœur d'îlot.

Ces sentes doivent continuer à jouer un rôle essentiel dans les liaisons entre les quartiers et vers les pôles d'attractions et les pôles de convergences (équipements, services, commerces). Elles constituent un support indéniable de développement de circulations douces. Elles sont d'ailleurs aujourd'hui encore très pratiquées par les Saint-Loupiens.

D'ailleurs, trois sentiers balisés ont été créés par la ville dans le but de les valoriser et de disposer d'itinéraires touristiques de découverte de la ville.

Les sentiers de randonnées : la commune compte un chemin, passant à travers la forêt de Montmorency, inscrit au Plan Départemental des Itinéraires de Promenades et de Randonnées (PDIPR). Ces itinéraires permettent de découvrir les richesses patrimoniales (naturelles et culturelles) du Val d'Oise.

Des migrations domicile-travail importantes. Une grande part des actifs saint-loupiens, de 15 ans ou plus, travaille en dehors de la commune (86%), Saint-Leu-la-Forêt n'étant pas un pôle d'emploi majeur. Un peu plus du tiers des actifs occupés (34,3% - 2 307 Saint-Loupiens) travaillent dans le Val d'Oise. La majorité des actifs occupés (50,1% - 3 370) travaillent donc dans un autre département de l'Île-de-France, en premier lieu à Paris, puis dans le département des Hauts-de-Seine.

Une prédominance de la voiture dans les déplacements domicile-travail. Le mode de transport privilégié par une majorité d'actifs Saint-Loupiens est la voiture (56,8 %), devant l'utilisation des transports en commun (30,4%). Seulement 12,9% des saint-loupiens utilisent des moyens non polluants (marche à pied, 2 roues, aucun transport). On observe une différence dans le choix du mode de transport entre les Saint-Loupiens travaillant au sein du Val d'Oise et ceux qui travaillent en dehors, notamment à Paris. Ainsi, 83,9 % des déplacements dans le Val d'Oise se font en voiture, et seulement 11,4% en transport en commun, alors que pour les actifs travaillant en dehors du département, notamment Paris, les transports en communs sont privilégiés pour 50,8% des déplacements.

La question des déplacements est un enjeu global, il s'agit notamment :

- **De favoriser l'intégration urbaine et paysagère des axes structurants : RD 502 et RD 139 afin de réduire l'impact des circulations de transit et les sécuriser ;**
- **D'améliorer les liaisons et continuités entre les quartiers ;**
- **De favoriser l'intermodalité au niveau de la gare : l'environnement de la gare est à améliorer afin de permettre le passage des bus, des modes doux et de faciliter les circulations ;**
- **De rendre accessible l'ensemble de la chaîne de déplacement ;**
- **D'améliorer l'usage des transports en commun ;**
 - o Favoriser l'intermodalité au niveau de la gare
 - o Améliorer la desserte en bus de la partie nord de la voie ferrée
- **De valoriser les modes doux ;**
 - o Aménager l'ex 5^{ème} avenue pour les cheminements doux ;
 - o Valoriser les promenades piétonnes existantes en site propre (sentes) et les parcours de randonnée ;
 - o Mettre en réseau les liaisons douces existantes.
- **De répondre aux problèmes de stationnement : réorganiser le parking du marché.**

4) Le développement économique et commercial

Un pôle d'emplois « modeste » : Saint-Leu-la-Forêt compte 2 868 emplois pour 6 670 actifs occupés soit 0,42 emplois par habitants (*Insee RP 2012*). Cela traduit donc bien le fait que Saint-Leu-la-Forêt est une commune plutôt résidentielle, comme la plupart des villes voisines, mais attractive grâce à son positionnement vis-à-vis des pôles d'emplois de la région et de son cadre de vie.

Un tissu économique tertiaire et composé de petites entreprises. La commune se caractérise par une majorité d'emplois dans le secteur tertiaire. Ils représentent 78,1 % des emplois de la ville. Le secteur de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale concentre environ 43,5 % des emplois (1 247 emplois sur la commune). Il se situe devant le secteur du commerce, des transports et services divers (1 100 emplois). Quant aux secteurs de l'industrie (310 emplois) et de la construction (348), le nombre d'emplois y est beaucoup plus réduit. Ces derniers sont concentrés dans la Zone d'Activités Économiques situées au sud-est de la ville, en bordure de l'A115.

Le tissu économique Saint-Louprien est essentiellement composé de très petites entreprises : 95,8% des établissements actifs comptaient moins de 10 salariés. 76,2% des établissements ne comptaient aucun salarié. A noter tout de même la présence de 5 établissements de plus de 50 salariés (dont 4 dans le domaine de l'administration publique, de l'enseignement, de la santé et de l'action sociale).

L'organisation du tissu économique et commercial

Les activités se répartissent entre :

- La zone d'activités au sud-ouest de la commune, le long de l'A115 à proximité d'un échangeur, qui regroupe plutôt des activités industrielles et artisanales ;
- Les deux pôles commerçants : le premier en centre-ville (pôle traditionnel) et le second sur le quartier des Diablots (pôle de proximité) ;
- Un tissu économique plus diffus dans le territoire avec des petites unités réparties dans l'ensemble des zones urbanisées (activités commerciales, artisanales, ou libérales, etc.).

Le commerce et l'artisanat : Saint-Leu-la-Forêt dispose d'une tradition commerciale ancienne. La ville compte encore une quarantaine de commerces. La ville bénéficie d'une structure commerciale concentrée dans la rue principale du centre-ville, plus particulièrement au niveau de la rue du Général Leclerc, qui prolonge la rue de Paris, elle aussi occupée de commerces sur sa fin. De plus, le commerce se poursuit jusqu'à la gare de Saint-Leu-la-Forêt, le long de l'avenue de la gare, mais il n'est pas prolongé au sud de la voie ferrée. Cette organisation, fruit de l'histoire, participe de manière forte au renom de la commune, mais le tissu commercial se maintient difficilement. Le marché, qui a été rénové et adapté, est un élément d'attraction fort qu'il est essentiel de préserver.

Le secteur des Diablots est le second lieu de centralité commerciale du territoire auquel les habitants sont attachés. Il accueille une moyenne surface, des petits commerces et des services. La galerie commerciale, qui devait initialement structurer l'ensemble, présente aujourd'hui un aspect vieillissant, tout à fait traditionnel des équipements commerciaux de cette époque. Il y a donc un enjeu à faire évoluer cette polarité commerciale.

La zone d'activités économiques : Saint-Leu-la-Forêt ne présente pas un tissu économique important, néanmoins, elle compte une partie de la zone d'activités intercommunale le long du boulevard André Brémont (RD 502). La zone d'activités est favorablement positionnée aux abords d'axes routiers et autoroutiers structurants et forme la limite est de la ville, le long de l'A115, à proximité d'un échangeur. Elle regroupe plutôt des activités industrielles et artisanales.

Malgré sa sectorisation en trois parties (rue Jules Vernes, rue Nadar) qui pourrait ainsi opacifier sa visibilité, la zone d'activités ne compte pas moins d'une centaine d'entreprises. La zone d'activités a vu naître de nombreux projets et de nouvelles entreprises se sont installées.

La zone d'activités joue donc un rôle majeur pour le dynamisme économique de la commune et bénéficie d'une attractivité naturelle liée à sa proximité avec l'A115. Par ailleurs, elle offre encore des possibilités de développement, notamment pour de petites et moyennes entreprises et des mutations.

Les enjeux en matière de développement économique sont de favoriser l'attractivité et la compétitivité du tissu économique, et d'améliorer l'environnement urbain de la zone d'activité, en favorisant l'extension de la zone d'activité et en donnant un cadre satisfaisant pour le développement économique.

En matière de développement commercial, il s'agira notamment de renforcer les polarités commerciales existantes, en dynamisant et renforçant le tissu commercial, notamment en centre-ville, afin d'assurer sa pérennité (son maintien), en restructurant le pôle commercial des Diablots afin d'améliorer son fonctionnement et son dynamisme, mais aussi d'accompagner les mutations commerciales.

5) Les équipements publics et services

Le niveau d'équipements et de services compte parmi les principaux éléments qui contribuent au cadre de vie et à l'attractivité de la ville. Outre les services publics traditionnels (mairies, commissariat, bureaux de postes, tribunal d'instance, etc.), Saint-Leu-la-Forêt dispose d'un taux d'équipements publics satisfaisant qui répond aux besoins de ses habitants. Néanmoins quelques lacunes sont à noter : de nombreux équipements apparaissent comme vieillissants. Ainsi, plusieurs d'entre eux sont inadaptés aux besoins actuels et ne sont pas aux normes d'accessibilité et énergétiques. De plus, il y a un manque d'équipements sportifs et ludiques.

L'offre en équipements est répartie en deux pôles principaux issus des grandes évolutions urbaines : le centre-ville et les quartiers sud (Diablots et abords du boulevard Brémont). De plus, il existe deux pôles secondaires : le parc des sports, au sud-est, qui regroupe des terrains de sport ; au nord sur le coteau, avec le centre de loisirs, les terrains de tennis et la Maison d'Accueil Spécialisée.

Cette organisation et concentration d'équipements créent des zones de fortes convergences sur certains quartiers : centre-ville, abords de la gare, quartier des Diablots. Quant au quartier des Tannières, situé au sud-est de la ville, il compte peu d'équipements de proximité.

Les équipements scolaires et de la petite enfance. La ville possède un bon niveau d'équipements scolaires et de petite enfance. La plupart des besoins en ce domaine sont satisfaits. Les écoles maternelles et primaires du centre-ville sont en nombre suffisant. On peut cependant constater un manque d'équipements scolaires dans la partie sud-est de la ville.

Pour les enfants de moins de six ans, il existe un réseau d'équipements spécialisés : centre de Protection Maternelle et Infantile (PMI), crèche familiale communale avenue des Diablots et halte-garderie parentale rue Jacques Prévert.

Il existe sur la commune un collège d'une capacité de 800 places (Wanda Landowska). A la rentrée 2014-2015 on comptait 600 élèves, soit un taux de remplissage d'environ 75%.

Les équipements sportifs sont situés au nord (La Châtaigneraie), en centre-ville (Les Dourdains) et pour leur plus grande partie au sud de la commune en bordure de l'A115.

Les équipements culturels et associatifs. La Médiathèque aux Diablots, ainsi que le tissu associatif riche qui couvre l'éventail presque complet des âges et des activités, forment un ensemble vivant apprécié des habitants.

Les équipements sanitaires et sociaux. Le CCAS permet aux personnes âgées de vivre le plus longtemps possible chez elles, mais se mobilise aussi contre l'isolement social en proposant des activités et des visites à domicile. Il existe en effet un certain nombre de services ou d'aides, offrant aux personnes dépendantes la possibilité de continuer à vivre chez elles et retardant ainsi leur entrée en maison de retraite.

Plusieurs autres structures socio-sanitaires sont présentes à Saint-Leu :

- Les établissements pour personnes âgées : il existe sur la commune deux établissements privés (EHPAD). Il s'agit des résidences : « Les Tamaris » (41 lits) et « Rachel » (60 lits) ;
- Les structures pour handicapés telles que la Maison d'Accueil Spécialisée (une cinquantaine de résidents) ou le Foyer d'Accueil en centre-ville.
- L'Établissement et Service d'Aide par le Travail (ESAT) qui accueille environ 75 personnes.

L'analyse de la démographie sur Saint-Leu-la-Forêt a fait apparaître l'augmentation du nombre de personnes âgées et donc du besoin en équipements et services en direction de ces personnes (+4,1% de personnes âgées de plus de 60 ans entre 2007 et 2012).

L'équipement numérique. Le territoire de Saint-Leu-la-Forêt n'est pas couvert par la fibre optique « FttH » (Fiber To The Home ; très haut débit). L'accès internet se fait donc par ADSL. 25% des logements et locaux professionnels ont un débit inférieur à 3 Mbit/s, 58,5% des logements et locaux professionnels ont un débit compris entre 3 et 8 Mbit/s et seulement 16,4% du territoire dispose d'un débit compris entre 8 et 30 Mbit/s.

Dans l'ensemble la couverture communale n'est pas suffisamment attractive, notamment au sein de la zone d'activités et se trouve bien loin du débit observé dans d'autres communes du Val d'Oise proches de Saint-Leu-la-Forêt. Sur ces secteurs, le réseau ADSL ne permet plus, aux regards des usages et besoins actuels, de répondre aux attentes des utilisateurs (particuliers et professionnels). Toutefois, dès 2017, le lancement du Très Haut Débit est prévu sur Saint-Leu-la-Forêt. De plus, plusieurs sites stratégiques sont identifiés par le SDAN sur la commune.

Les principaux enjeux sont : de développer le Très Haut Débit sur l'ensemble du territoire afin de renforcer l'attractivité résidentielle et économique du territoire et permettre le développement de services innovants ; de moderniser les équipements vieillissants et énergivores ; d'améliorer le fonctionnement du parc des sports et de maintenir le niveau d'équipements en corrélation avec la population en : répondant aux besoins des personnes âgées, renforçant la présence en équipements dans la partie sud-est de la ville ; répondant aux besoins en équipements sportifs et de loisirs (gymnase).

3^{ème} PARTIE : L'ÉTAT INITIAL DE L'ENVIRONNEMENT

1) Milieux naturels, espaces verts et biodiversité

▪ **Un relief qui ouvre des perspectives : le coteau doit être valorisé**

La partie sud de la commune se situe sur les versants de la vallée de Montmorency tandis que le nord couvre une partie de la butte et du massif forestier éponyme. La ligne altimétrique la plus basse est à 60 m NGF pour 182 m NGF au plus haut (*d'après la BD TOPO IGN – 2012*).

La ville de Saint-Leu-la-Forêt s'est développée sur le coteau de la butte de Montmorency pour aujourd'hui occuper toute la plaine. La forêt reste néanmoins l'élément premier du paysage. Près d'un quart du territoire est recouvert par la forêt de Montmorency dont l'attractivité et la renommée débordent le cadre communal.

Depuis chaque quartier, au détour d'un jardin ou d'un immeuble, à la faveur d'une percée vers le nord, le regard s'arrête sur la ligne forestière qui domine la ville. A l'inverse, quelques situations privilégiées sur le coteau permettent d'embrasser de vastes panoramas qui s'étendent de Paris à la butte de Corneilles.

L'urbanisation fait peser deux risques sur le coteau : le mitage de la forêt et la disparition des panoramas depuis et vers la butte de Corneilles.

A l'appui de cette forêt domaniale, Saint-Leu-la-Forêt dispose d'autres espaces naturels : le site de l'ancienne carrière de gypse chemin d'Apollon et le bois des Cancellés au sud-ouest. Celui-ci s'inscrit dans le maillage régional de liaison transversale de la vallée entre les buttes de Montmorency et de Corneilles. Le parc du Rosaire est un espace naturel privé.

▪ **Les composantes des paysages sur le territoire communal**

Les éléments du paysage Saint-Louprien s'apprécient à différentes échelles :

Celle du Grand Paysage avec la Forêt de Montmorency qui domine la ville et couvre un quart du territoire communal. Sa présence est un atout aussi bien dans les paysages que dans les modes de vie : elle est considérée par tous comme un véritable capital commun. La ville de Saint-Leu-la-Forêt est couverte sur 36% de son territoire d'espaces naturels avec la forêt de Montmorency.

Celle de la Ville où les parcs et les jardins 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 urbain Saint-Louprien, et de séquences ou constructions remarquables (rue de Paris, rue Emile Aimond, etc.) dont l'intérêt mérite une attention particulière en termes de préservation puisqu'elles participent à l'identité et à la qualité de Saint-Leu-la-Forêt.

La Forêt de Montmorency : près d'un quart du territoire de la commune est couvert par la Forêt de Montmorency dont l'attractivité et la renommée débordent le cadre communal. En effet, elle attire de nombreux promeneurs venant des départements franciliens qui y accèdent via les chemins et voies forestières bien dimensionnées et équipées pour les loisirs verts. En revanche les accès depuis la commune de Saint-Leu-la-Forêt sont plus intimes via des chemins et sentes qui débouchent depuis les coteaux.

Le massif est très présent dans les vues et perspectives depuis les zones urbanisées, via les voies et chemins perpendiculaires à celle-ci. Ces perceptions donnent tout son sens à l'appellation de Saint-Leu-la-Forêt, entre ville et forêt.

Un patrimoine de jardins privés et des espaces publics à valoriser : Saint-Leu-la-Forêt présente un caractère remarquable grâce à la qualité des jardins qui imprime à la ville une ambiance bucolique. Les jardins des coteaux abritent souvent de grands arbres de la forêt ou des arbres d'anciens parcs des châteaux. Les jardins des propriétés du 19^{ème} siècle offrent quant à eux une palette élargie de végétaux (arbres de Judée, séquoias, ...). Ces jardins ont donc une valeur patrimoniale réelle non seulement par la dominante verte qu'ils confèrent à la ville mais également en ce qu'ils recèlent des arbres intéressants voire exceptionnels par leur rareté botanique, leurs dimensions, ou leur situation stratégique. On relève ainsi une centaine de spécimens remarquables.

Espace Boisé Classé, le parc du Rosaire, par ses dimensions et le volume de ses arbres, occupe une place stratégique au cœur de la ville : visible depuis l'avenue du Général de Gaulle, l'avenue Rostand et la voie ferrée, il constitue un repère arboré fort. De façon plus modeste, le parc des Diablots est un espace vert précieux, calme et d'échelle agréable pour la promenade.

Toutefois, si ces jardins confèrent à la ville un caractère agréable, les Saint-Loupiens regrettent de disposer de peu de squares, ou de parc urbain propices à la détente et aux jeux d'enfants.

Les arbres d'alignement, forme structurante du paysage urbain.

▪ Milieux naturels et biodiversité

Les espaces protégés. Au vu de sa qualité et sa richesse, le territoire communal fait l'objet de plusieurs périmètres de sensibilisation ou de protection au niveau des sites, paysages et espaces naturels. Ces périmètres se superposent souvent, marquant ainsi l'intérêt reconnu à différents échelons (national, régional, départemental ou communal) de ces ensembles naturels et se complètent par les outils et moyens induits en vue de leur sauvegarde et leur valorisation (inventaire, droit de préemption, prescriptions réglementaires...) :

- **Les massifs boisés de plus de 100 hectares :** ils sont inconstructibles et font l'objet de mesures de conservation renforcée par un classement en « Espaces Boisés Classés – EBC » ;
- **Le site inscrit :** le territoire communal est concerné par l'inscription du site dit du Massif des 3 Forêts sur la partie nord du territoire.
- **L'Espace Naturel Sensible (ENS) Régional Bois de Boissy et des Aulnays**
- **Les Périmètres Régionaux d'Intervention Foncière (PRIF) :** Saint-Leu-la-Forêt est concernée par un périmètre d'intervention foncière (PRIF) sur le lieu dit « Domaine régional de Boissy ».
- **Les Zones Naturelles d'Intérêt Écologiques Floristiques et Faunistiques :** deux types de périmètres sont identifiés sur Saint-Leu-la-Forêt :
 - **La ZNIEFF de type 1 « Vallon du Montaubois – Tourbière de la cailleuse »** située à l'extrémité nord du territoire dans le massif forestier et qui s'étend sur 114,79 ha.
 - **Les ZNIEFF de type 2 « Forêt de Montmorency », qui inclut d'ailleurs la ZNIEFF de type 1 « Vallon de Montaubois – Tourbière de la Cailleuse ».** Elle s'étend sur une superficie de 2 368,91 ha, dont 187 ha sur Saint-Leu-la-Forêt.

Le massif de Montmorency a perdu une partie très importante de son patrimoine biologique en raison de l'urbanisation de ses lisières et de sa transformation progressive en parc urbain. Quelques stations d'intérêt floristique subsistent, en particulier dans les fonds tourbeux où l'on trouve encore quatre espèces de fougères remarquables : le Lycopode en massue, protégé et dont la dernière station francilienne connue subsiste à Montmorency, l'Osmonse royale, l'Ophioglosse commune et le Blechnum en épis.

Trois autres espèces végétales protégées subsistent en situation précaire. Sur les marges du massif, on trouve quelques milieux naturels relictuels d'intérêt. Le site possède également un intérêt entomologique non négligeable, en particulier pour les coléoptères et abrite encore d'importantes populations de Salamandre et de Vipère péliade.

▪ **Les trames vertes et bleues de Saint-Leu-la-Forêt**

Les lois Grenelle ont introduit l'exigence de protéger les continuités écologiques – la trame verte et bleue - dans les documents de planification du territoire. La trame verte et bleue (tvb) est composée des cœurs de nature et des liaisons entre ces emprises, continuités plantées - la trame verte - et continuité du réseau hydrologique – la trame bleue.

Il s'agit d'un outil d'aménagement du territoire qui vise à reconstituer un réseau écologique cohérent permettant de relier les « réservoirs de biodiversité » entre eux.

Saint-Leu-la-Forêt, du fait de la présence de la forêt de Montmorency, doit s'attacher à garantir des liaisons avec les autres réservoirs de biodiversité des communes environnantes afin de recréer une trame verte cohérente. Il s'agit en particulier d'une liaison nord-sud reliant la forêt de Montmorency aux buttes du Parisis, au cœur de laquelle Saint-Leu-la-Forêt peut jouer un rôle. (Cf. *SDRIF – SRCE*.)

La trame verte : Saint-Leu-la-Forêt se distingue par une couverture végétale importante qui permet d'entrevoir une « armature verte ». A l'échelle de la ville, ces continuités ont été identifiées, mais le chaînage entre les différents espaces verts susceptibles d'être vecteurs de valorisation écologique est encore à développer. La commune dispose en effet d'un potentiel permettant de créer une trame verte nord-sud reliant : l'ENS du Bois de Boissy, le site du Bois d'Aguère, le Bois des Cancellés et la Forêt de Montmorency, en passant par l'emprise de l'ex 5^{ème} Avenue, véritable colonne vertébrale de cette liaison.

La trame verte saint-loupienne s'appuie sur l'ensemble des espaces naturels, verts et paysagers du territoire : la Forêt de Montmorency, le tissu pavillonnaire, grâce à ses nombreux jardins privatifs, le patrimoine vert protégé, les séquences urbaines, les alignements d'arbres, les sentes, ainsi que des liaisons douces existantes ou à créer.

La mise en œuvre de grandes liaisons vertes structurantes sur Saint-Leu-la-Forêt permettront :

- d'offrir un aménagement en site propre piétons-cycles à de nouveaux quartiers ;
- de bénéficier d'une végétalisation existante permettant de réaliser une infrastructure verte et de conforter le réseau de corridors écologiques et de trames vertes.

La trame verte qui sera développée sur Saint-Leu-la-Forêt aura donc une vocation multifonctionnelle : loisir, amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, paysagère, renforcement de l'attractivité résidentielle et touristique, développement des mobilités douces, mise en valeur du patrimoine, etc.

La trame bleue : au cœur de la forêt domaniale, la continuité écologique de la trame bleue suit le cours d'eau intermittent (ru de Corbon) entre « l'étang de Godard » à Taverny et « l'étang de Marie » à Saint-Prix.

Les enjeux principaux sont de :

- **Mettre en valeur les caractéristiques paysagères et les entités spécifiques à Saint-Leu-la-Forêt ainsi que les éléments patrimoniaux du paysage Saint-Loupien qui témoignent des éléments qui caractérisent le territoire : la forêt de Montmorency et l'eau à travers les sources ;**
- **préserver le patrimoine naturel et végétal ;**
- **limiter la consommation des jardins privatifs ;**
- **valoriser la présence de l'eau sur le territoire (faire ressortir l'eau) ;**
- **préserver la biodiversité et la nature en ville.**

2) Les risques et nuisances

Tableau des risques naturels et technologiques sur Saint-Leu-la-Forêt												
Risques naturels						Risques technologiques						
Inondations			Mouvements de terrain			Temp.	R.I	Transports de matière dangereuses				
D.D	D.I	R.P	R.G	C.S	D.G			R.	V.F	V.E	Trapil	G.H.P
	X	X	X	X	X	X	X	X	X	X		X

D.D	Inondation par débordement direct	R.I	Risque industriel
D.I	Inondation par débordement indirect	R.	Route
R.P	Inondation par ruissellement pluvial	V.F	Transport par voie ferrée
R.G	Retrait-gonflement des sols argileux	V.E	Transport par voie d'eau
C.S	Carrière souterraines	Trapil	Transport par pipeline
D.G	Dissolution du gypse	G.H.P	Canalisation de gaz à haute pression
Temp	Tempête	E.G	Risque "engins de guerre"

Source DDRM du Val d'Oise : État des risques (2014)

▪ Le risque sismique

Saint-Leu-la-Forêt est classée en zone de sismicité 1. Le risque d'aléa est très faible. Il n'y a pas de prescription parasismique particulière pour les bâtiments à risque normal, la réglementation parasismique ne concernant que les zones 2 à 5.

▪ Les risques liés au transport de matières dangereuses

Saint-Leu-la-Forêt est concernée par des risques liés au transport de matières dangereuses par canalisation (gaz à haute pression vers la zone d'activités et le quartier des Diablots), routes (A115) et voies ferrées où le risque est très faible.

▪ Le risque d'inondations

Outre les risques naturels liés aux caractéristiques du sol et du sous-sol, l'autre risque naturel identifié sur Saint-Leu-la-Forêt concerne le risque inondable et plus particulièrement : les inondations par ruissellement pluvial en cas de fortes pluies (**risque pouvant être jugé fort**). Le risque inondation constitue ainsi l'une des vulnérabilités du territoire.

La nappe phréatique est située à une profondeur suffisante pour ne pas constituer un risque d'inondation par remontées de nappes majeures. Néanmoins, sur la partie sud de la ville, à l'emplacement des équipements sportifs le long de l'A115, la nappe, affleurante, peut constituer un risque.

Le ruissellement pluvial : il existe un risque lié au ruissellement des eaux pluviales, lors de fortes pluies. Ces axes de ruissellement ont été identifiés dans les espaces non urbanisés par la préfecture et ont été complétés par la commune dans les zones urbanisées. Ainsi, les rues de l'Ermitage, de Chauvry et du Château sont concernées.

▪ Les risques liés aux activités industrielles (faibles)

Les Installations Classées pour la Protection de l'Environnement (ICPE) : aucune entreprise à risque majeur n'est située sur la commune. Néanmoins, il existe 4 installations classées en raison de leurs impacts potentiels. Parmi ces quatre entreprises, trois sont implantées dans les zones d'activités, à distance des lieux d'habitations, ce qui réduit les risques de conflits de voisinage. Seule l'entreprise GSTS est située le long de la voie ferrée à proximité de la gare.

Sites et sols pollués : l'inventaire des sites pollués connus est conduit depuis 1994. Cet inventaire est archivé dans une base de données nationale, BASOL, disponible sur le site internet du Ministère en charge de l'environnement. Aucun site n'est recensé sur la commune de Saint-Leu-la-Forêt.

La pollution des sols est un enjeu important pour le renouvellement urbain, à ce titre, le BRGM recense les anciens sites industriels et activités de services. Après consultation de l'inventaire

BASIAS, 36 sites, encore en activité ou non, sont recensés sur la commune. Il faut souligner que l'inscription d'un site ne préjuge pas d'une éventuelle pollution à son endroit, mais les sites recensés doivent faire l'objet d'une attention particulière en cas de réaménagement.

Les sites recensés (*Cf. diagnostic*) sont essentiellement présents au sud-est de la ville, au sein de la zone d'activités, ainsi qu'au niveau de la rue du Général Leclerc/rue de Paris. La ville compte d'ailleurs deux anciens sites de stockage de déchets.

- **Contexte géologique et risque naturels liés à la nature du sol et du sous-sol**

La géologie

La géologie du territoire de Saint-Leu-la-Forêt conditionne fortement les caractéristiques géomorphologiques, hydrogéologiques et géotechniques du sol et du sous-sol. Le territoire de Saint-Leu-la-Forêt est concerné par une géomorphologie complexe en raison de la présence de nombreux matériaux issus des différentes ères géologiques, du relief et de l'activité humaine.

Les risques naturels liés à la nature du sol et du sous-sol

La nature géologique du sous-sol de Saint-Leu-la-Forêt peut être la cause de mouvement terrains, liés à plusieurs types de phénomènes, qui ont justifié la délimitation de périmètres des zones à risques. Néanmoins, seul le risque lié aux anciennes carrières souterraines fait l'objet d'un Plan de Prévention des Risques Naturels (PPRN).

Les risques liés au retrait gonflement des sols argileux : le territoire communal est concerné par des risques de mouvements de terrain liés au retrait gonflement des sols argileux, avec un aléa fort sur 3,4 % du territoire, moyen sur 81% et un aléa faible sur les 3,2% restant. Sur 12,4% du territoire le risque est a priori nul. Les secteurs les plus touchés sont les coteaux et les bords de plateau.

Les anciennes carrières souterraines abandonnées : une carrière souterraine abandonnée est située en contrebas du chemin d'Apollon. Elle correspond également à la présence d'une ancienne décharge. Les demandes d'autorisations sont soumises, préalablement à leur délivrance, à l'avis de l'inspection générale des carrières.

Un Plan de Prévention des Risques Naturels prévisibles liés à la présence de ces carrières a été approuvé par le décret n° 95-1089 du 5 octobre 1995. Un arrêté préfectoral prescrivant la révision de ce PPR a été pris le 4 mars 2005. Cette révision porte sur l'ensemble des mouvements de terrains susceptibles de se produire sur la commune.

Les risques liés à la dissolution des poches de gypse : le territoire communal comporte des secteurs gypsifères. Il s'agit d'une bande comprise entre les coteaux et la voie ferrée (centre-ville et coteaux). (*Cf. diagnostic*.)

Les terrains alluvionnaires compressibles et zones humides : la commune comporte également des terrains alluvionnaires compressibles présentant un faible taux de travail. Ils sont par ailleurs susceptibles de comporter une nappe à faible profondeur.

- **Les nuisances sonores**

A Saint-Leu-la-Forêt, une faible proportion de la population est impactée par les nuisances sonores. Les cartes du bruit stratégique révèlent un environnement sonore peu homogène sur Saint-Leu-la-Forêt, la partie nord de la ville étant assez préservée, avec des sources de bruit constituées majoritairement par les infrastructures de transports.

Le trafic automobile est une source importante de nuisances sonores sur la ville, notamment en proximité des grandes infrastructures routières qui traversent la ville : l'A115, ainsi que les RD 502, RD 139, RD 144 et RD 928. Toute la partie sud de la ville est fortement impactée par les nuisances liées au trafic routier, alors que c'est le trafic ferroviaire qui domine dans la partie centrale de la ville,

en proximité du réseau ferré. A cela s'ajoute également des nuisances sonores liées au trafic aérien, notamment du fait de la proximité de l'aéroport Roissy-Charles-de-Gaulle.

Des dépassements des valeurs limites peuvent avoir lieu à proximité des infrastructures routières : A115, RD928 (rue de Paris), RD144 (rue de Montmorency) et RD502 (boulevard André Brémont). Le réseau ferré qui traverse le territoire engendre également des dépassements des valeurs limites.

Les zones calmes : il s'agit des espaces extérieurs remarquables par leur faible exposition au bruit. En plus de l'ensemble des parcs et jardins, et de la forêt de Montmorency, plusieurs îlots pavillonnaires peuvent être identifiées en tant que zones calmes, notamment au sein du quartier de la Châtaigneraie. **Une attention particulière doit être portée pour ces zones, notamment lorsqu'un projet susceptible d'être bruyant sera envisagé à proximité.**

Le Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy – Charles-de-Gaulle : Saint-Leu-la-Forêt se situe à 15 km environ (à vol d'oiseau) à l'ouest de l'aéroport de Roissy - Charles-de-Gaulle. La partie sud du territoire de la commune est concernée par la Zone D du Plan d'Exposition au Bruit qui prévoit une obligation d'information et des normes d'isolation acoustique pour les constructions neuves.

La gestion des nuisances sonores à travers le Plan de Prévention du Bruit dans l'Environnement de l'ex Communauté d'Agglomération Val et Forêt. Cette nuisance, qui représente un véritable enjeu de santé publique, a conduit l'ex Communauté d'Agglomération à se doter d'un PPBE, adopté en 2015, qui comprend un plan d'action en matière de lutte contre le bruit et qui doit constituer un facteur d'amélioration du cadre de vie.

Le plan d'action s'axe principalement autour :

- De la réduction du bruit routier communal et intercommunal via des actions de :
 - o Réduction de la vitesse ;
 - o Maîtrise du trafic ;
 - o Changement de revêtement de chaussées ;
 - o Limitation de la propagation ;
 - o Isolement de façades de bâtiments ;
- De délimitation de zones calmes et de la mise en place d'actions destinées à les préserver.

Il est essentiel de prendre en compte l'ensemble de ces risques dans les projets urbains pour en maîtriser les éventuelles conséquences. Les enjeux sont donc de : limiter l'exposition aux risques naturels, notamment le risque d'inondation (Maintenir les axes de ruissellement, Limiter l'imperméabilisation du sol en maintenant des espaces verts de pleine terre afin de favoriser l'absorption des eaux pluviales dans les zones non soumises aux risques liés au gypse) et les risques liés à la nature du sol (intégrer dans le quotidien les problématiques liées à la nature du sol et du sous-sol). Il s'agit également de réduire les nuisances sonores et de préserver les « zones calmes » en tenant compte de cette question dans les projets afin de ne pas augmenter la part de la population exposée.

3) La qualité de l'air

La qualité de l'air à Saint-Leu-La-Forêt est connue principalement à travers le réseau AIRPARIF couvrant l'ensemble de la région Ile-de-France. En 2014, l'indice général (fond) a été faible et très faible 81% des jours de l'année, ce qui signifie une qualité de l'air globalement bonne. La qualité de l'air a été globalement de meilleure qualité sur Saint-Leu-la-Forêt que sur le département du Val d'Oise, avec 295 jours où la qualité de l'air a été satisfaisante, contre 259 pour le département.

Saint-Leu-la-Forêt n'est pas concernée, ou de manière très marginale, par un dépassement de valeur limite annuelle. La ville n'est pas confrontée à une pollution de l'air importante. Néanmoins, la principale problématique se situe en proximité du réseau autoroutier. En effet, aux abords de l'A115, la pollution de « fond » (concentration d'éléments polluants) est plus importante que sur le reste du territoire saint-loupien, mais reste néanmoins inférieure aux valeurs limites et aux objectifs de qualité de l'air. Le reste du territoire, plus éloigné des autoroutes, possède des concentrations de polluants globalement inférieures aux valeurs limites ou objectifs de qualité de l'air.

Ainsi, l'objectif de qualité et globalement bien respecté sur Saint-Leu-la-Forêt. Les Saint-Loupiens sont donc très faiblement impactés. Néanmoins, il existe un enjeu d'amélioration de la qualité de l'air, à proximité de l'A115 et de la RD 502 où se situent un pôle d'équipements scolaires et sportifs, ainsi que plusieurs secteurs d'habitat.

Le bâti résidentiel et tertiaire apparaît comme étant le premier contributeur pour la plupart des polluants. Il est suivi par le trafic routier. Le dioxyde d'azote NO₂ est émis en grande partie par le trafic routier. Cependant, ses émissions diminuent depuis plusieurs années.

4) L'énergie

La consommation énergétique des bâtiments dépend de plusieurs facteurs, dont notamment les usages de ces bâtiments. L'ancienneté du parc de logements conditionne fortement la consommation énergétique des ménages saint-loupiens puisqu'aucune réglementation relative à l'isolation thermique n'était en vigueur avant la RT 1974, mise en œuvre à partir de 1975.

Les logements de Saint-Leu-la-Forêt sont en moyenne plus anciens que ceux du département. Ainsi, la plus grande partie des logements ont été construits avant la création de la première réglementation thermique (RT), et ne sont donc pas aux normes énergétiques.

La consommation énergétique totale en MWh sur Saint-Leu-la-Forêt s'établit à 150 308 en 2012 contre 168 579 en 2005. Il y a donc eu une légère diminution de la consommation énergétique entre ces deux périodes.

Le secteur résidentiel est le plus consommateur sur la commune. Il représente près de 83,3% de la consommation énergétique, contre 16,8 % pour le tertiaire. L'habitat individuel est le secteur le plus consommateur. Sa part représente 61,6% des consommations totales, devant l'habitat collectif (21,6%) et le secteur des commerces (4,5%). Le résidentiel privé consomme 115 266 MWh, contre 9 848 MWh pour le parc HLM. 58% de la consommation énergétique du bâti résidentiel est due à l'habitat construit avant 1974 (34% pour l'habitat résidentiel construit avant 1949).

Le potentiel de production d'énergies renouvelables

Les augmentations récentes des prix de l'électricité et du gaz incitent les collectivités à s'interroger sur l'utilisation d'autres formes d'énergie pour leurs besoins propres, mais aussi pour aider leurs concitoyens à maîtriser leurs factures.

- **Le potentiel géothermique :** le bassin parisien est l'un des bassins sédimentaires qui bénéficie de conditions géologiques favorables à l'exploitation de la géothermie et peut jouer de cet atout pour la diversification de ses sources d'énergie. La géothermie est particulièrement adaptée pour le chauffage des habitations et des équipements collectifs. La commune de Saint-Leu-la-Forêt est située en zone favorable concernant l'exploitabilité de la nappe du Dogger, qui alimente aujourd'hui 34 installations géothermiques en Île-de-France.

- **Le potentiel solaire :** le gisement en Île-de-France, identifié par l'Agence De l'Environnement et de la Maîtrise de l'Énergie (ADEME), est de 1 220 à 1 350 kWh/m²/an, soit seulement 20% de moins que dans le sud de la France, ce qui reste suffisant pour envisager l'installation de dispositifs type panneaux solaires photovoltaïques et/ou thermiques. La région bénéficie d'une durée d'ensoleillement relativement importante estimée à 1 630 h par an, ce qui est comparable à celui observé à Saint-Leu-la-Forêt (1 625 h en 2014).

Concernant la qualité de l'air et l'énergie, l'enjeu est commun. Il s'agit de limiter la contribution du territoire à la pollution atmosphérique et aux émissions de gaz à effet de serre, en agissant sur les transports, par le développement des modes alternatifs à l'automobile, et d'autre part sur la limitation des consommations énergétiques dans le bâtiment et le développement d'énergies renouvelables. Il s'agit également de réduire les charges énergétiques qui pèsent sur les ménages, afin d'éviter des phénomènes de précarité énergétique.

5) La gestion de l'eau

Le territoire communal n'est pas concerné par le passage de cours d'eau, à l'exception du rû de Corbon qui prend sa source dans le massif boisé. Toutefois, l'eau est présente à travers les sources et fontaines et dans le cadre des axes de ruissellement qui concernent la commune.

Eau de source : le territoire communal est fortement marqué par l'eau : de nombreuses sources existent à flanc du coteau. Des fontaines ponctuent la ville et il y eut même une manufacture d'embouteillage d'eau de source jusqu'en 1969. L'abondance de l'eau à Saint-Leu-la-Forêt lui vaut au cours de la Révolution (1794) le nom très évocateur de Claire-Fontaine.

Eau de ruissellement : il existe un risque lié au ruissellement des eaux pluviales, lors de fortes pluies. En effet, la commune a connu plusieurs inondations lors de fortes pluies avec ruissellement et débordement du réseau de collecte des eaux pluviales (juin 1982, juillet 1983, mai 1992, août 1997 et juillet 2000) occasionnant des inondations de sous-sols et de caves. Ces axes de ruissellement ont été identifiés dans les espaces naturels et dans les zones urbanisées. Ils sont reportés sur les plans de zonage.

L'eau potable : La commune de Saint-Leu-la-Forêt est alimentée en eau potable par l'eau de l'Oise traitée à l'usine de Méry-sur-Oise. Le rendement du réseau du SEDIF (Syndicat des Eaux d'Île-de-France) est de 87,49% en 2015. Afin de le maintenir à un haut niveau, le SEDIF prévoit notamment d'intensifier l'effort de renouvellement des conduites dans son XV^{ème} Plan d'investissement pour la période 2016-2020.

En 2015, un volume de 716 857 m³ d'eau potable a été distribué à 15 316 habitants grâce à un réseau de 53,3 kilomètres de canalisations.

La qualité de l'eau potable à Saint-Leu-la-Forêt fait l'objet de nombreuses analyses effectuées sous l'autorité de l'Agence Régional de Santé (ARS) Île-de-France. L'eau potable distribué en 2015 est conforme aux limites de qualité réglementaires fixées pour les paramètres physico-chimiques (nitrates, fluor, pesticides), à l'exception des bromates entre le début et la mi-juillet 2015.

Les réseaux d'assainissement : à Saint-Leu-la-Forêt, la compétence assainissement est partagée entre trois intervenants : la commune, le SIARE (Syndicat Intercommunal d'Assainissement de la Région d'Enghien-les-Bains) et le SIAAP (Syndicat Interdépartemental pour l'Assainissement de l'Agglomération Parisienne). La commune collecte par le biais de son propre réseau les eaux usées et les eaux pluviales. Elles sont ensuite déversées dans le réseau interdépartemental géré par le SIARE. Les eaux collectées dans des réseaux d'eaux usées ou des réseaux unitaires sont dirigées et traitées dans la station d'épuration Seine-Aval d'Achères, gérée par le SIAAP.

L'enjeu pour la ville est de favoriser une gestion qualitative et quantitative des ressources en eau, des eaux usées et des eaux pluviales, pour contribuer à la qualité des milieux récepteurs, aux efforts d'économie des ressources et à la maîtrise des risques d'inondation.

6) La gestion des déchets

L'ex Communauté d'agglomération Val et Forêt exerçait la compétence collecte et traitement des déchets ménagers et assimilés. Afin d'apporter des solutions cohérentes et durables aux problèmes complexes de leur gestion, Val-et-Forêt avait transféré cette compétence au Syndicat Tri-Action pour Saint-Leu-la-Forêt. Les différents types de services assurés sur le territoire saint-loupien sont :

- La collecte traditionnelle des ordures ménagères ;
- La collecte sélective des emballages ménagers, verre, papier, journaux et magazines ;
- La collecte en apport volontaire des déchets en déchèterie ;
- La fourniture de bacs ou de conteneurs de pré-collecte ;
- La fourniture d'éco-composteurs.

La collecte des ordures ménagères résiduelles : en 2014, le tonnage global des déchets gérés par le service public, toutes collectes confondus, a atteint 6 734 t, ce qui représente une moyenne d'environ 457 kg par an et par habitant. Le tonnage global a connu une augmentation de 1,28% entre 2013 et 2014 mais une baisse de -0,32% sur les déchets recyclables et résiduels.

Le compostage individuel : pour prévenir la production de déchets, le Syndicat continue sa campagne de promotion du compostage individuel. Au 31 décembre 2014, 1030 composteurs étaient mis en place sur Saint-Leu-la-Forêt, soit 26% de maisons individuelles équipées. Ce système est une des solutions pour réduire efficacement la production de déchets.

En terme d'enjeu, il s'agit de favoriser une gestion économe des ressources en optimisant la gestion des déchets.

4^{ème} PARTIE : LES OBJECTIFS ET LES EXPLICATIONS DES CHOIX RETENUS

1) Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD), un projet de ville à l'horizon 2030

Le diagnostic et l'état initial de l'environnement, exposés dans le rapport de présentation, ainsi que la concertation avec les Saint-Loupiens ont permis d'identifier les besoins et les enjeux d'aménagement, développement du territoire Saint-Loupien, mais également de préservation. Sur cette base et en tenant compte des grandes orientations définies par les documents supra-communaux, le PLU de Saint-Leu-la-Forêt a défini un ensemble d'orientations générales qui constituent son Projet d'Aménagement et de Développement Durables.

Le PADD donne ainsi un cadre de référence. Les interventions des différents acteurs, tout au long de la vie du PLU, doivent s'inscrire et s'accorder pour concourir à l'évolution souhaitée du territoire, exprimée dans le PADD à travers un préambule et 4 grands axes :

- ***Préambule : « Une identité forte à préserver et mettre en valeur comme atout pour l'avenir »***

Les orientations déclinées dans cet axe doivent ainsi permettre d'accorder une importance particulière aux éléments constitutifs de l'identité saint-loupienne qui se retrouve à travers ce patrimoine bâti historique, remarquable, naturel et paysager. Il s'agit en effet de conforter l'identité de Saint-Leu-la-Forêt afin d'en faire un élément qui participe à l'attractivité de la ville.

- ***Axe 1 : « Saint-Leu-la-Forêt, ville verte où il fait bon vivre »***

La maîtrise du développement passe également par une maîtrise environnementale. Il s'agit de préserver la biodiversité par la mise en réseau des espaces verts, de gérer le risque d'inondation, de limiter les consommations énergétiques et de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre.

Le renforcement du cadre et de la qualité de vie est donc un enjeu fort. Les espaces verts, la qualité des espaces publics et la prise en compte des risques et nuisances constituent des moyens pour contribuer au maintien de « *Saint-Leu-la-Forêt, ville verte, où il fait bon vivre* ».

- ***Axe 2 : « Faire de Saint-Leu-la-Forêt une véritable référence en matière de qualité urbaine »***

La ville de Saint-Leu-la-Forêt développera un projet structuré autour de « la maîtrise de son développement urbain » afin de respecter le cadre de vie actuel et notamment pour ne pas le dégrader. Il s'agit d'un critère primordial pour préserver la qualité urbaine, le respect des spécificités de chaque quartier ainsi que pour assurer la préservation du tissu pavillonnaire.

Au-delà de la « simple » maîtrise du développement urbain, la volonté de la ville de Saint-Leu-la-Forêt réside également dans la volonté de renforcer l'attractivité du tissu résidentiel en constituant une offre qualitative. Cela permettra de mettre en œuvre l'axe 2 « *Faire de Saint-Leu-la-Forêt une véritable référence en matière de qualité urbaine* ».

La maîtrise du développement urbain permet ainsi de concilier préservation et développement, notamment par l'identification de secteurs amenés à évoluer.

Le choix de développement de la ville intègre également les problématiques environnementales. Il s'agit de gérer le risque d'inondation, de limiter les consommations énergétiques, de lutter contre les émissions de gaz à effet de serre, d'optimiser la gestion des ressources naturelles et d'établir un projet soucieux de modérer la consommation d'espaces pour ainsi affirmer son ambition de ville durable.

▪ **Axe 3 : « Saint-Leu-la-Forêt, ville active, dynamique et attractive »**

A travers cet axe, la ville de Saint-Leu-la-Forêt poursuit plusieurs objectifs, notamment celui de permettre à chaque Saint-Loupien, quel que soit son âge, de bénéficier d'un espace de vie dans lequel il peut s'épanouir et jouir d'équipements et services adaptés à ses besoins. De plus, la qualité des équipements concourt à renforcer l'attractivité de la ville et leur usage par les habitants.

Par ailleurs, cet axe vise également à donner un cadre satisfaisant pour le développement économique en augmentant l'attractivité, la compétitivité ainsi que le dynamisme économique et commercial du territoire, la ville pouvant s'appuyer sur différents leviers notamment la requalification et le développement du boulevard André Brémont (RD 502).

Il s'agit également de participer au renforcement de l'attractivité économique du territoire, et au maintien d'un dynamisme commercial. La mise en œuvre de l'ensemble des orientations déclinées ci-dessous vont permettre de construire une ville « active, dynamique et attractive » à Saint-Leu-la-Forêt.

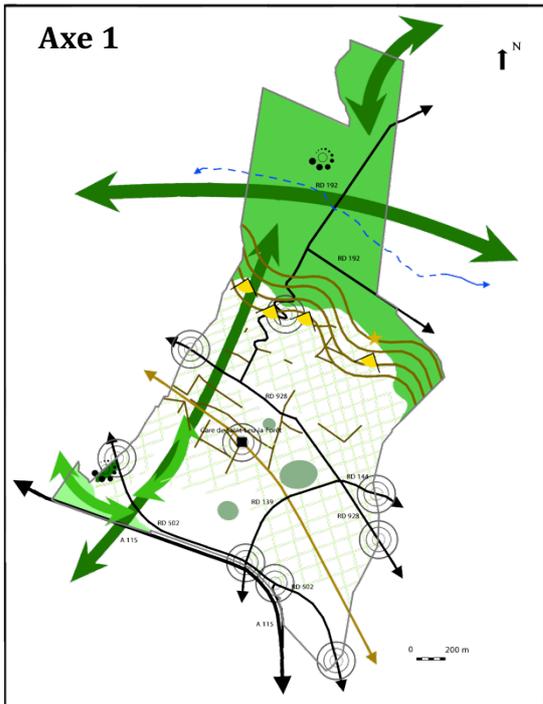
▪ **Axe 4 : « Saint-Leu-la-Forêt, la fluidité au quotidien »**

L'amélioration des liens entre les quartiers est recherchée dans cet axe, par le renforcement des transports en commun, les modes alternatifs et un travail sur les coupures urbaines, facilitera également l'accessibilité de tous aux équipements et services présents sur la ville. Cela permettra ainsi d'assurer la cohérence de la ville et renforcera le sentiment d'appartenance des Saint-Loupiens à leur commune.

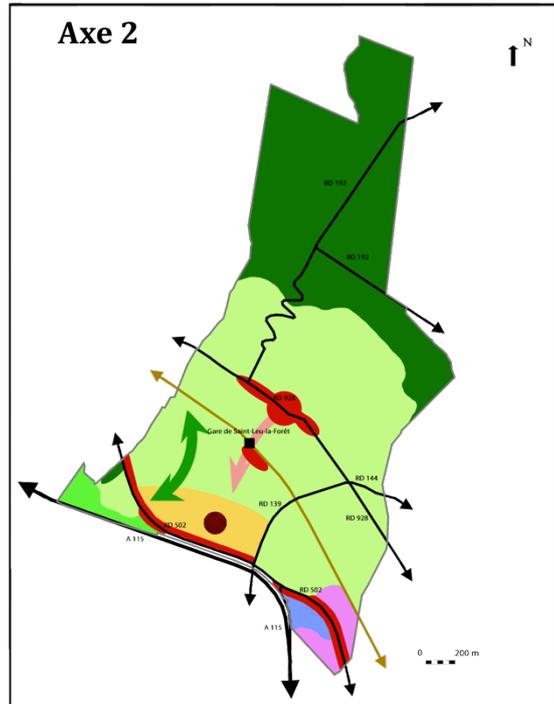
Ainsi, à travers la définition de ces orientations générales, la Ville de Saint-Leu-la-Forêt recherche l'amélioration du cadre et de la qualité de vie pour ses habitants, le renforcement de l'attractivité (résidentielle et économique) du territoire, le maintien des équilibres, le dynamisme économique et commercial. Elle vise également une adéquation entre la protection, la pérennisation ainsi que la valorisation des éléments constitutifs de l'identité saint-loupienne et le développement nécessaire de la ville, tant en matière d'habitat, d'équipements, d'espaces verts, de services, de commerces, d'économie et de transports, afin de répondre aux besoins des habitants actuels et futurs.

Le projet de ville défini par le PADD garantit donc « un développement urbain maîtrisé » dans un souci de concilier développement et préservation des éléments identitaires saint-loupiens, notamment son tissu pavillonnaire, mais également des espaces verts et naturels qui constituent des atouts pour le territoire et contribuent ainsi au cadre de vie et à l'attractivité de Saint-Leu-la-Forêt. La réussite du développement urbain à venir de Saint-Leu-la-Forêt réside donc bien dans cette maîtrise.

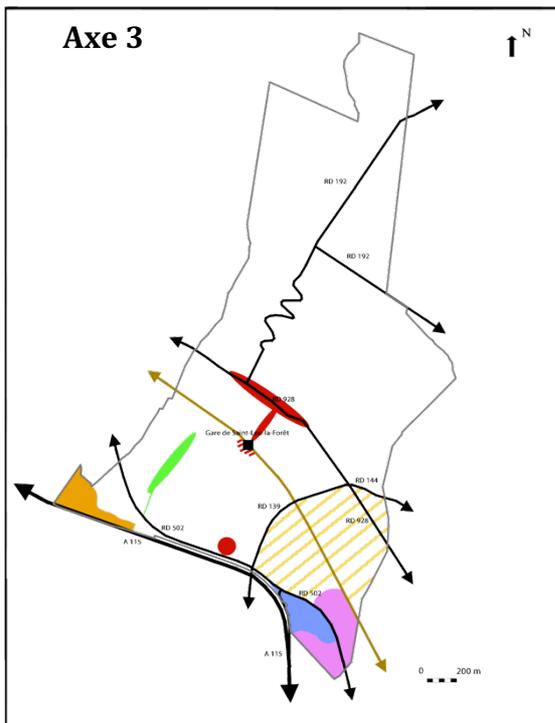
Le projet de ville défini au sein du PADD s'appuie sur les potentialités actuelles du territoire, notamment les abords de la RD 502, dont les franges ne sont pas valorisées et présentent peu d'urbanité. De plus, ce projet s'appuie également sur des secteurs supports de développement préférentiels clairement identifiés : centralités existantes, tout en respectant le caractère traditionnel du tissu existant et environnemental, abords des grands axes structurants de la ville et les secteurs en mutation, ce qui permettra d'assurer la préservation du tissu pavillonnaire ainsi que du cadre urbain et paysager saint-loupien.



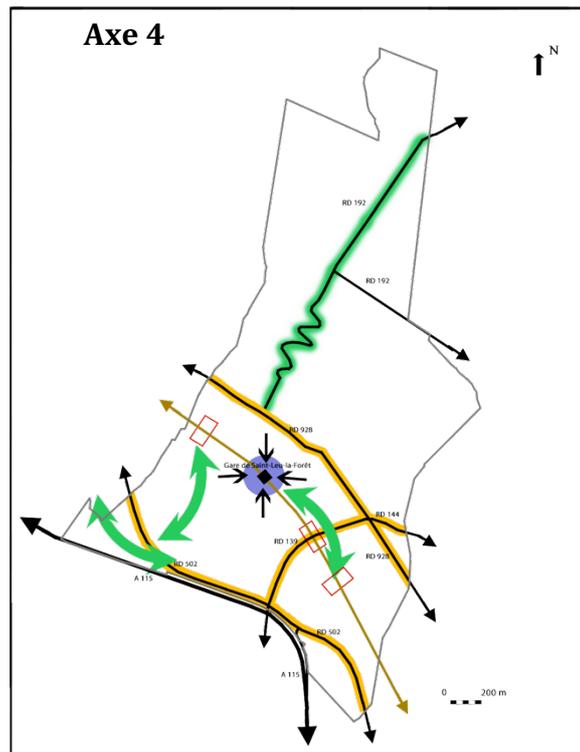
- Conforter et valoriser les trames vertes et bleues**
- Préserver les espaces naturels et leurs richesses écologiques
 - Mettre en valeur le site du Bois d'Aguère
 - Conforter le réseau de trame verte régionale (corridors écologiques)
 - Développer un réseau de trame verte communale
 - Mettre en réseau les sites abritant des espèces à enjeu
 - Signaler et mettre en valeur le tracé du Ru de Corbon
 - Protéger les coeurs d'îlots verts
- Préserver et mettre en valeur les éléments remarquables du patrimoine et du paysage saint-leu-pien**
- Préserver les jardins du tissu pavillonnaire
 - Préserver les vues depuis et vers les coteaux
 - Préserver les séquences urbaines intéressantes
 - Valoriser la transition avec le domaine forestier et ses accès
 - Emplacement du premier village de Saint-Leu-la-Forêt
- Valoriser le paysage urbain**
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville



- Maîtriser l'urbanisation et respecter le cadre urbain**
- Préserver et encadrer l'évolution du tissu pavillonnaire
 - Préserver les espaces naturels
 - Requalifier et développer les abords du Bd André Brémont (RD 502)
 - Conforter le centre ville en respectant l'image traditionnelle de la rue de Paris et du Général Leclerc
 - Permettre la mutation des abords de la gare (secteur sud)
- Conforter et renforcer l'attractivité résidentielle**
- Assurer la rénovation urbaine du quartier des Diablots
 - Améliorer le fonctionnement du parc des sports
 - Valoriser le site du Bois d'Aguère
 - Requalifier et restructurer la zone d'activités
 - Créer une deuxième centralité
 - Permettre une complémentarité et un rééquilibrage entre les parties nord et sud
 - Aménager de nouveaux espaces publics



- Maintenir le niveau d'équipements**
- Améliorer le fonctionnement du parc des sports
 - Développer les espaces sportifs et de loisirs
 - Mettre en valeur le site du Bois d'Aguère
 - Renforcer la présence d'équipements
- Accroître l'attractivité et le dynamisme de la Zone d'Activités**
- Requalifier et restructurer la zone d'activités pour développer de l'activité
- Maintenir et dynamiser le tissu commercial**
- Consolider et dynamiser le tissu commercial traditionnel de centre ville
 - Restructurer le pôle commercial des Diablots
 - Développer le commerce secteur sud gare



- Mieux se déplacer dans Saint-Leu-la-Forêt**
- Sécuriser les points de franchissements de la voie ferrée
 - Favoriser le partage modal des axes structurants et favoriser leur intégration urbaine et paysagère
- Valoriser les modes de transports alternatifs**
- Créer des liaisons douces
 - Aménager la voie pour les modes doux
 - Favoriser l'intermodalité et les rabattements vers la gare

2) Des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) pour trois secteurs à enjeux de la ville

Les Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP) permettent de compléter le dispositif réglementaire (écrit et zonage) du PLU en donnant les grandes lignes d'aménagement sur des secteurs à enjeux. Établies dans le respect des orientations définies au sein du PADD, elles sont opposables aux autorisations d'urbanisme. Ainsi, les projets, opérations d'aménagement ou de construction à venir, sur les trois périmètres concernés par une OAP, devront respecter les principes d'organisation urbaine et d'aménagement qui y sont définis.

Les 3 périmètres qui font l'objet d'une OAP :

▪ Axe traversant est-ouest boulevard André Brémont (RD 502)

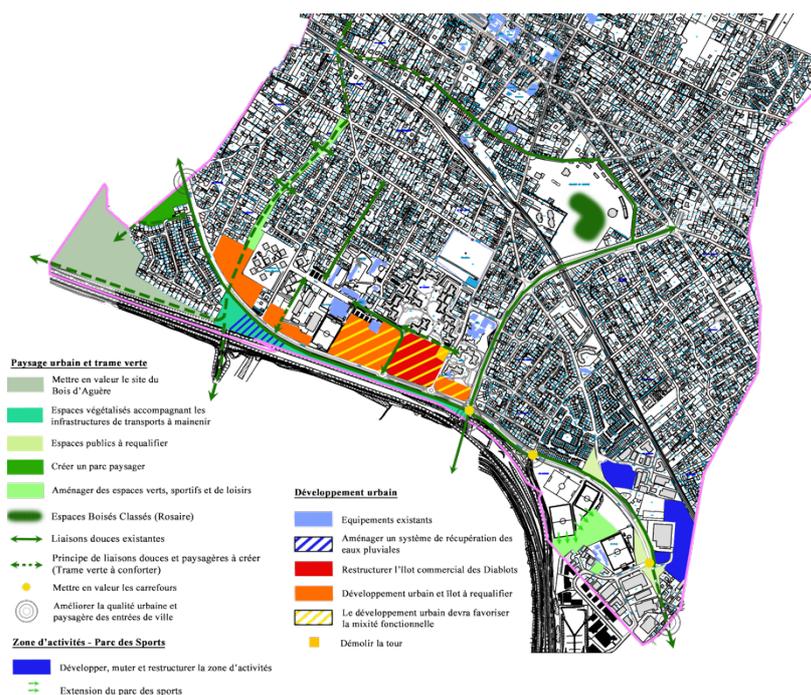
L'objectif est de requalifier et valoriser l'axe sud constitué par la RD 502 afin de renforcer la qualité urbaine et l'attractivité de cette partie de la ville pour faire correspondre le cadre de vie à l'image de Saint-Leu-la-Forêt. Il s'agit de donner de l'harmonie à un secteur en manque de définition urbaine et de revoir l'intégration et les usages de certains espaces.

Les orientations d'aménagement définies pour ce secteur ont pour objectifs d'encadrer le renouvellement et le développement de la RD 502 en portant une attention particulière à la qualité urbaine, alors que cet axe structurant est amené à devenir un véritable boulevard urbain support d'un développement préférentiel mixte au regard des potentialités du site.

La mise en œuvre des orientations définies permettra de donner une nouvelle dynamique au boulevard André Brémont et aux secteurs qui le jouxtent, faisant de l'ensemble de ce secteur un élément fort et structurant du paysage saint-loupien et de l'identité de la commune. Cet axe peut également devenir un véritable lieu d'animation, notamment par son pôle commercial.

Concernant plus particulièrement la zone d'activités, la mise en œuvre de ces orientations permettra de renforcer sa compétitivité et son attractivité en accordant un cadre attractif aux entreprises afin d'attirer de nouvelles entreprises ou permettre le développement d'entreprises existantes.

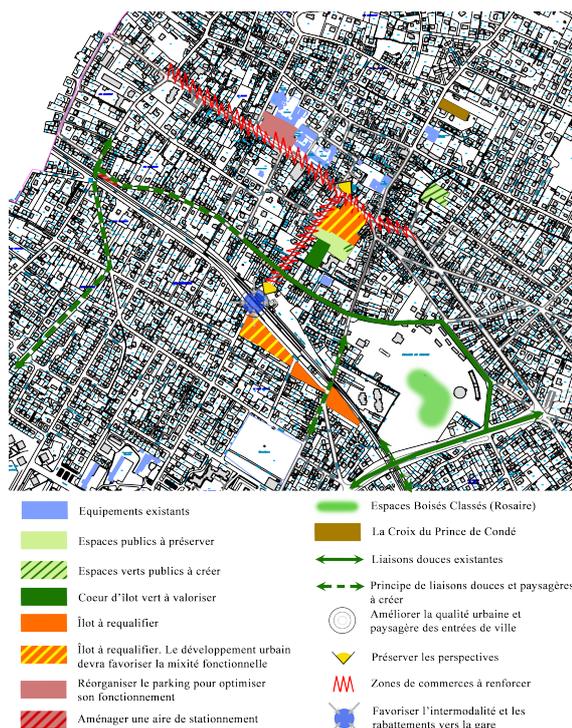
La mise en œuvre de l'ensemble de ces orientations doit permettre de créer, autour de cet axe est-ouest traversant au sud de la ville, une seconde centralité.



▪ Centre-ville – secteur Gare

Les orientations d'aménagement définies pour ce secteur ont pour objectif de permettre le développement urbain du centre-ville, au regard de sa fonction de centralité, tout en l'encadrant, afin de préserver ce qui fait du centre-ville l'un des derniers centres villes traditionnels de la vallée de Montmorency. Il s'agit de conforter le dynamisme commercial et l'attractivité résidentielle, ainsi que de contribuer au renforcement de la qualité urbaine du centre-ville - secteur gare. Elles permettront de lui donner une nouvelle dynamique, d'autant plus qu'il s'agit d'un lieu d'animation et une vitrine pour le quartier, notamment son pôle commercial.

La requalification des abords de la gare (secteur sud) contribuera également à développer la gare, à conforter sa fonction mixte et à répondre à l'offre de logements, permettant ainsi d'assurer la continuité et le prolongement du centre-ville de l'autre côté de la voie ferrée.

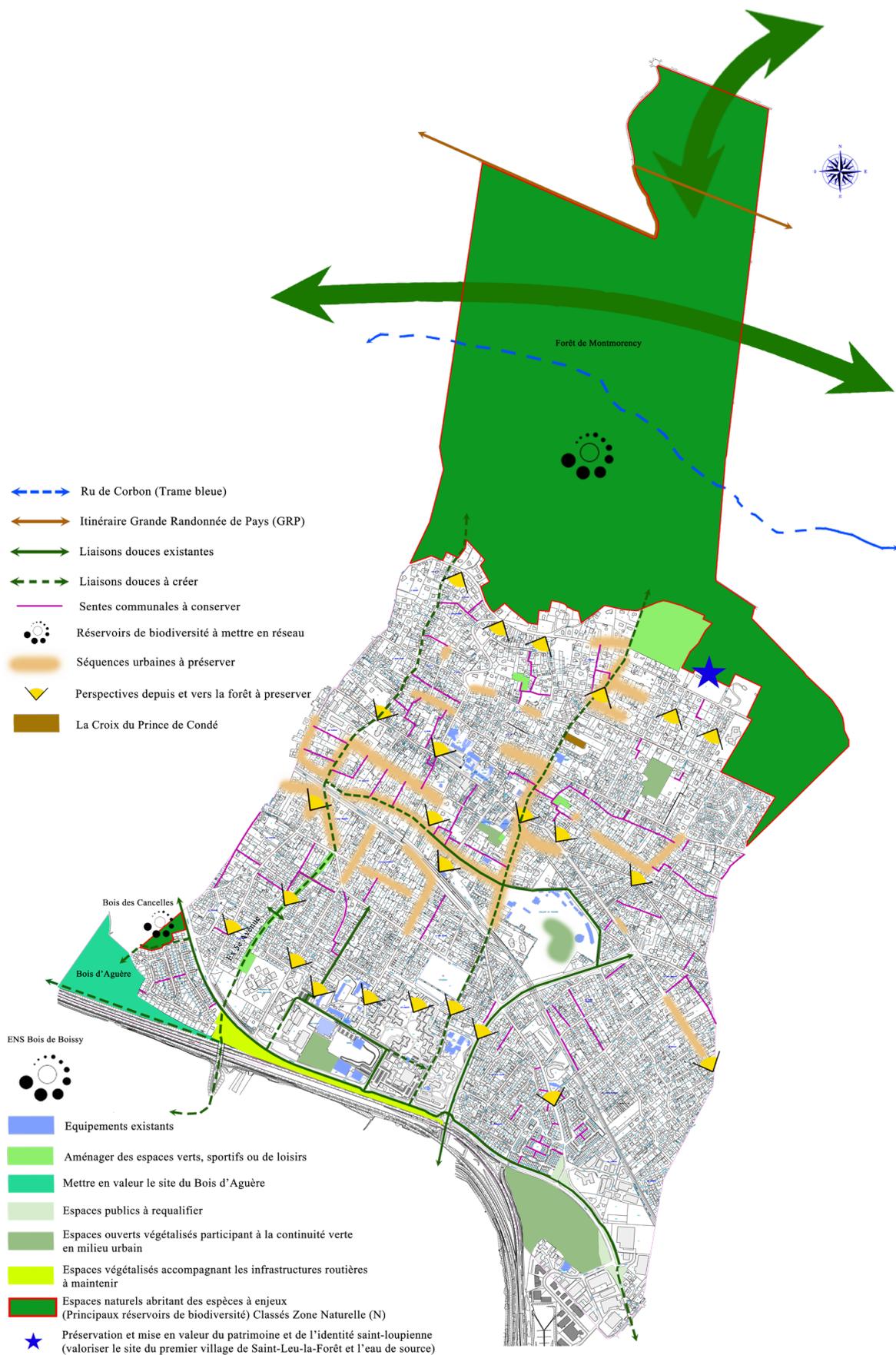


▪ La trame verte saint-loupienne

L'objectif de cette OAP est de réaliser une trame verte et paysagère structurante à l'échelle de la ville, permettant de : renforcer les liaisons nord-sud, constituer un réseau de liaisons douces et mettre en valeur des espaces publics, paysagers et de l'identité Saint-Loupienne. Au-delà de ces objectifs, il s'agit de préserver la biodiversité. La création et la mise en réseau de voies douces auront pour but de relier entre eux les principaux espaces verts existants, ceux qui seront aménagés, mais également les différents sites d'équipements.

Cette OAP précise notamment comment est envisagée sur le territoire Saint-Loupien, la continuité régionale nord-sud devant relier les buttes du Parisis et la forêt de Montmorency, en particulier la séquence reliant la D407 sur Taverny à la D 192. De plus, elle précise également la relation, les liens en modes actifs, entre la gare de Saint-Leu-la-Forêt et la forêt de Montmorency.

La trame verte qui sera développée sur Saint-Leu-la-Forêt aura donc une vocation multifonctionnelle : loisir, amélioration du cadre de vie et de la qualité de l'air, paysagère, renforcement de l'attractivité résidentielle et touristique, développement des mobilités douces, mise en valeur du patrimoine, etc.



3) La traduction des objectifs dans le zonage et le règlement

Le règlement du PLU de Saint-Leu-la-Forêt se compose de deux volets : les pièces écrites et les documents graphiques.

Tout en prenant en compte la diversité des formes et des fonctions urbaines actuelles du territoire et les évolutions récentes, les dispositions réglementaires du PLU de Saint-Leu-la-Forêt ont été élaborées pour répondre aux objectifs d'urbanisme que la Ville s'est fixée dans son PADD et dans ses OAP. Ainsi, la partie réglementaire ne peut être détachée des autres pièces du PLU dans la mesure où elle s'inscrit dans un lien de cohérence interne au document.

Le PLU définit ainsi 7 zones, dont 5 zones urbaines (U), une zone naturelle (N) et une zone à urbaniser (AU). Pour chaque zone, le règlement définit le droit des sols : occupations et utilisations des sols interdites ou soumises à condition, condition de desserte par la voirie et par les réseaux, implantation, emprise au sol, hauteur, aspect extérieur et abords des constructions, obligation en matière de stationnement, d'espaces libres, de plantations, de performances énergétiques et d'infrastructures et réseaux de communications électroniques. Ainsi, pour chaque zone, les règles d'urbanisme sont déclinées selon les 16 articles définis par le code de l'urbanisme.

▪ La zone du centre-ville (UA)

Elle correspond à la zone du centre-ville de Saint-Leu-la-Forêt. Elle constitue le pôle de centralité de la ville, situé en grande partie au nord de la gare et structuré le long de l'axe formé par la rue du Général Leclerc / rue de Paris, mais également aux abords de l'avenue de la gare. Cette zone regroupe les principaux pôles d'attractivité et d'animation à l'échelle de la ville. Cette zone multifonctionnelle regroupe diverses fonctions urbaines : habitat, commerces, équipements, services, etc. Les activités de commerces sont présentes en grand nombre en rez-de-chaussée.

Objectifs : dans la zone centrale, il s'agit de renforcer les fonctions de centralités. La constructibilité et le renouvellement urbain sont donc encouragés, notamment aux abords sud de la gare et sur l'îlot Croix Blanche. L'objectif est d'adopter, sur ces secteurs, une stratégie d'aménagement globale et encadrée afin de concevoir un pôle de centralité de qualité et de conforter le cœur de ville, tout en respectant l'image traditionnelle des rues de Paris et du Général Leclerc. Il s'agit en effet de maintenir, voire développer, le caractère multifonctionnel de la zone afin de conserver et renforcer son attractivité. Les fonctions centrales doivent être confortées en offrant de bonnes conditions d'accueil pour les activités de commerces, services et équipements.

Elle comporte 4 sous-zones distinctes.

▪ La zone à dominante d'habitat résidentielle (UB)

La zone UB, la plus étendue sur le territoire communal, regroupe l'ensemble des secteurs résidentiels à l'intérieur desquels la forme urbaine dominante est l'habitat pavillonnaire. Elle se caractérise par des formes d'urbanisation traditionnelle, avec des parcelles en lanière constituées autour de voies issues d'anciens tracés agricoles, généralement étroites et parfois sinueuses, ainsi que par des espaces libres majoritairement végétalisés.

Objectifs : la délimitation de la zone UB s'inscrit dans l'objectif de mettre en valeur les patrimoines de Saint-Leu-la-Forêt. En effet, la ville pavillonnaire constitue un patrimoine urbain, architectural et paysager caractéristique de la ville. L'objectif réglementaire de cette zone est donc de préserver la morphologie urbaine (volumétrie, implantation et perception des jardins), de valoriser ces formes urbaines représentatives de l'histoire et de l'ambiance qui se dégage de ces quartiers, tout en permettant l'entretien, l'évolution et l'adaptation du bâti aux besoins des habitants.

Trois types de sous-zones se distinguent en fonction des densités observées et des règles d'implantations différentes.

▪ **La zone à dominante d'habitat collectif et d'équipements (UC)**

D'une manière générale, la zone UC regroupe les quartiers se caractérisant par la présence d'ensembles d'habitat collectif et/ou d'équipements publics.

Objectifs : cette zone a pour objectif de permettre la gestion de ce tissu urbain spécifique tout en prévoyant des règles favorisant le renouvellement urbain de ce quartier, notamment en frange de la RD 502. Il s'agit aussi de permettre l'évolution de ces ensembles, d'assurer la réhabilitation du bâti et l'amélioration des logements, de veiller au traitement et au paysagement des espaces libres, tout en préservant les éléments végétaux qui participent à la structuration et à l'identification de ces espaces.

De plus, la nature diversifiée des équipements présents et leur indispensable capacité d'évolution obligent à prévoir une règle d'urbanisme spécifique qui accompagne leur nécessaire transformation au cours du temps. Cette zone a donc pour objectif de permettre l'évolution et l'amélioration de ces équipements tant dans leurs capacités et conditions d'accueil que dans leur fonctionnement quotidien. Il s'agit également de favoriser la liaison de ces équipements avec le tissu urbain environnant et veiller à leur intégration paysagère.

Elle comporte 4 sous-zones distinctes.

▪ **Secteurs urbanisés situés en limite du massif boisé (UR)**

Cette zone semi-bâtie s'insère dans les continuités du massif boisé de la forêt de Montmorency. Les terrains y sont largement arborés et protégés par des espaces boisés classés. Les pentes et déclivités de terrains ajoutent à la qualité du site qui constitue un secteur de vue sur la vallée. Cette zone a une fonction résidentielle.

Objectifs : la délimitation de la zone UR s'inscrit dans l'objectif de mettre en valeur les patrimoines de Saint-Leu-la-Forêt et de préserver et valoriser une transition avec le massif forestier. En effet, cette zone présente des caractéristiques paysagères et naturelles à préserver. L'objectif réglementaire de cette zone est donc de préserver la morphologie urbaine (volumétrie, implantation et perception des jardins), les vues, de valoriser ces formes urbaines représentatives de l'histoire et de l'ambiance qui se dégage de ces quartiers, tout en permettant l'entretien, l'évolution et l'adaptation du bâti aux besoins des habitants. Le maintien de la réglementation garantit la préservation de ces espaces paysagers et arborés et leur perception depuis la ville.

▪ **Les espaces dédiés aux activités économiques (UI)**

La zone UI correspond aux espaces d'activités économiques de la ville. Elle est localisée au sud-est de la ville, de part et d'autre du boulevard André Brémont.

Objectifs : l'objectif est ici de renforcer l'attractivité, la compétitivité, le poids et le dynamisme économique de la zone d'activités, par des actions ou interventions valorisantes. Il s'agit dans cette zone de prévoir des règles d'urbanisme adaptées à la réalité de la zone d'activités, de favoriser le maintien et l'évolution des activités existantes et le développement de nouvelles activités.

▪ **La zone Naturelle (N)**

La zone Naturelle correspond aux espaces qu'il convient de protéger en raison de la qualité des paysages et des boisements. La zone N est très étendue puisqu'elle couvre 188,3 ha, soit environ 36% du territoire communal. Cette zone a une vocation récréative et de promenade puisqu'elle couvre des espaces verts et naturels qui participent à l'amélioration du cadre de vie des Saint-Loupiens. Le rôle de cette zone est également important pour la préservation de la biodiversité. Il s'agit notamment d'espaces refuges pour de nombreuses espèces. Leur rôle est essentiel pour la trame verte et écologique régionale.

Objectifs : il s'agit de préserver la vocation paysagère et naturelle de ces espaces. Ainsi, seuls des constructions ou aménagements nécessaires à la gestion des espaces naturels et de leurs fonctions récréatives sont autorisés. Il s'agit également de protéger certains espaces en raison des risques qu'ils présentent (anciennes carrières).

Elle comporte un sous-secteur (Na), qui correspond à l'emprise de l'ex 5^{ème} Avenue. Elle permet des aménagements d'espaces paysagers (mise en valeur), ainsi que des constructions ou installations nécessaires aux services publics ou d'intérêt collectif à vocation de sports, de loisirs et nécessaires à l'exploitation, l'entretien, l'usage et la mise en valeur de cette zone.

▪ **La zone à urbaniser (AU)**

Les deux zones AU concernent les secteurs non urbanisés du Bois d'Aguère et de l'extrémité sud de l'ancienne emprise réservée pour l'ex 5^{ème} Avenue. Elles sont destinées à accueillir une urbanisation dans le cadre d'un aménagement d'ensemble cohérent mais indépendant l'une de l'autre, après une modification du PLU pour définir des règles de constructions cohérentes et adaptées aux projets validés par la commune et adapter les règles d'inconstructibilité de 100 m le long de l'A115.

▪ **Les protections du patrimoine bâti et végétal**

En complément des règles définies pour chaque zone, le PLU instaure un certain nombre de protections du patrimoine bâti et végétal, reporté sur le plan de zonage et en annexe à travers des fiches patrimoines. La protection du patrimoine bâti et végétal répond au préambule du PADD : « Assurer la continuité et la reconnaissance du patrimoine bâti saint-louprien pour conforter l'identité saint-loupienne » et « Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager saint-louprien ».

Au-delà de la législation nationale propre aux monuments historiques, aux sites inscrits et classés, le PLU de Saint-Leu-la-Forêt complète le dispositif de protection du paysage et du patrimoine en prévoyant des dispositions particulières au titre de l'article L.151-19 du Code de l'urbanisme. Le PLU identifie 114 édifices, ou groupes d'édifices et 25 séquences urbaines à préserver au titre de l'article L.151-19 du code de l'urbanisme. Les bâtis préservés sont très présents au sein du centre-ville. Une attention particulière doit leur être portée.

Une nouvelle séquence urbaine a été inscrite au plan de zonage et fait l'objet d'une fiche patrimoine. Il s'agit des alignements d'arbres qui marquent l'entrée de ville rue de Paris, en limite avec Saint-Prix.

Quant à la protection du patrimoine végétal et naturel, elle se traduit par :

- Des espaces boisés classés (EBC) ;
- La protection des espaces verts, des arbres remarquables et des plantations d'alignement ;
- La protection des vues et panoramas ;
- La protection des sentes.

La mise en valeur des éléments de patrimoine naturel est réalisée au travers de 111 arbres et végétaux remarquables préservés, ainsi que de 20 espaces verts protégés et 185 ha d'Espaces Boisés Classés (EBC). La protection des espaces les plus riches du point de vue de la faune et de la flore est importante.

Les éléments végétaux protégés ont été enrichis : 4 nouveaux espaces verts sont protégés. Il s'agit de grands espaces verts extérieurs qui accompagnent les ensembles bâtis au sein du tissu résidentiel collectif.

Le plan de zonage

..... Limite de zones et de secteurs

ZONES URBAINES

Zone du centre ville

- UAa : Centre historique
- UAb : Centre-ville élargi
- UAc : Secteur en mutation autour de la gare
- UAd : Secteur de mutation en centre ville (Croix Blanche)

Zone à dominante résidentielle

- UBa : Zone à dominante d'habitat individuel
- UBb : Zone d'habitat plus diffus
- UBc : Zones d'habitat dense ou groupé

Zone à dominante d'habitat collectif et d'équipements collectifs

- UCa : Zone mixte
- UCb : Zones réservés aux équipements (le Rosaire)
- UCc : Zones réservés aux équipements (Parc des sports)
- UCd : Secteur de mutation en frange de la RD 502

Zone correspondant aux secteurs urbanisés situés en limites immédiates du massif boisé

- UR

Zone destinée principalement aux activités

- UI

Zone à urbaniser

- AU1, AU2

ZONE NATURELLE

- N Zone naturelle
- Na Ex. 5eme avenue

CHEMINS, SENTES, VENELLES, etc.

identifiés pour l'application des articles 6 du règlement

- Allignements ou reculs autorisés selon dispositions des articles 6 des zones concernées
- Reculs imposés selon dispositions des articles 6 des zones concernées

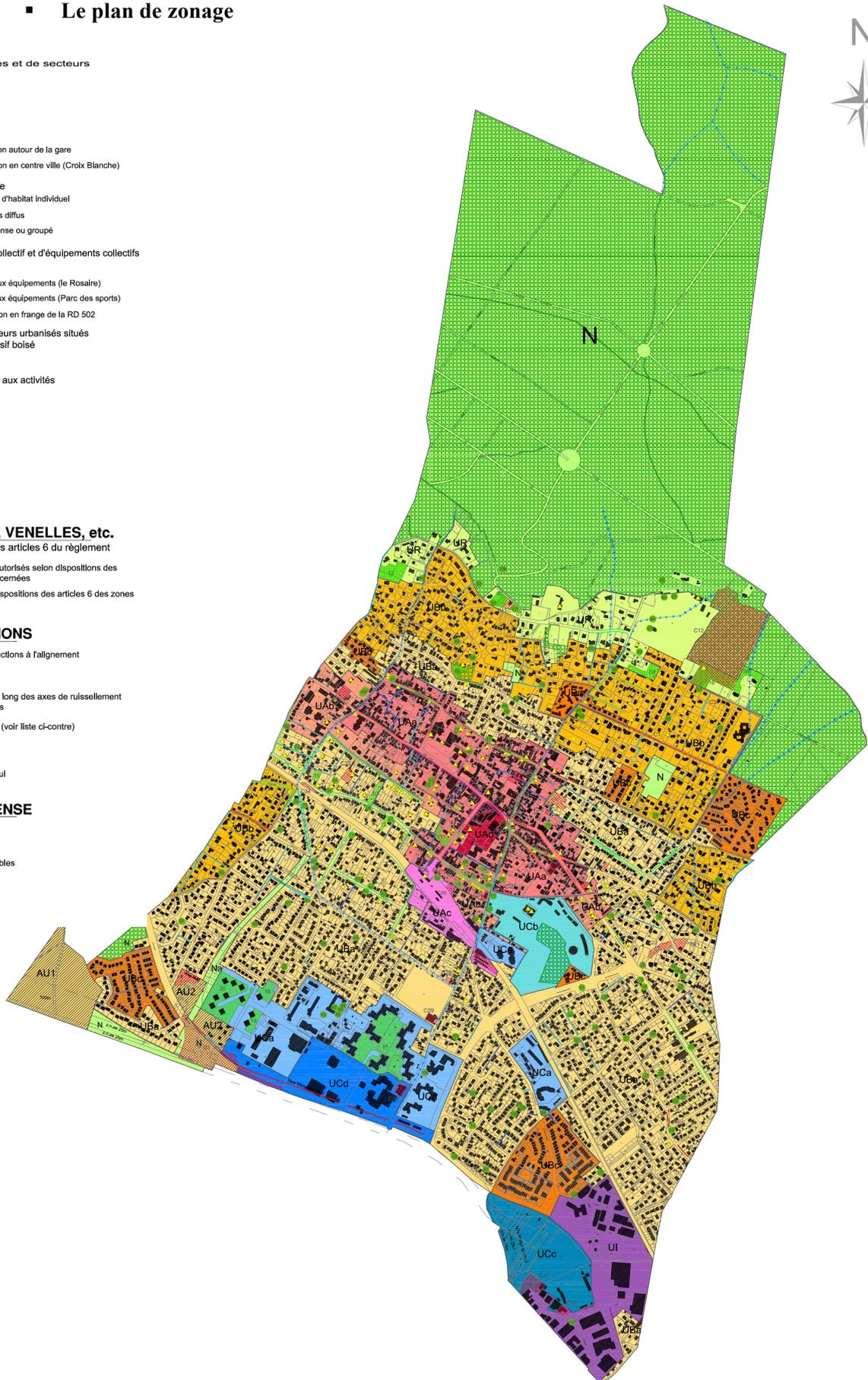
AUTRES DISPOSITIONS

- Implantation des constructions à l'allignement
- Linéaires commerciaux
- Risques d'inondations le long des axes de ruissellement temporaires lors d'orages
- Emplacements réservés (voir liste ci-contre)
- Espaces boisés classés
- Zone n.ae marge de recul

PATRIMOINE RECENSE

(L151-19 du CU)

- Séquence urbaine
- Constructions remarquables
- Arbres remarquables
- Espaces verts protégés



▪ L'évolution de la superficie des zones

Le territoire est réparti dans les 7 zones délimitées par le PLU. Le tableau suivant détaille la surface occupée par chacune des zones et permet la comparaison avec l'ancien zonage.

Le PLU confirme la zone UB (zone à dominante résidentielle d'habitat pavillonnaire) en tant que zone la plus étendue. Celle-ci, qui a légèrement augmenté (+ 8,1 ha), couvre en effet plus 39,5% du territoire communal.

Cette augmentation résulte du redécoupage de la zone de centralité (UA) et des zones résidentielles UB dans le but de faire correspondre au mieux la réalité du tissu urbain aux règles qui y sont appliquées. Ainsi, le périmètre de la zone de centralité (UA) a été réduit, puisqu'il concerne aujourd'hui 43,7 hectares, contre 52,1 hectares précédemment. Les terrains qui ont été sortis de la zone UAb ont été intégrés à la zone UBa au regard de la réalité du tissu urbain, ceux-ci correspondant à une zone résidentielle à dominante d'habitat individuel.

Conformément au PADD, la zone centrale (UA) et la zone à dominante résidentielle d'habitat pavillonnaire (UB) sont mieux délimitées. En effet, cela répond aux objectifs du PADD de « conforter le centre-ville » et « d'assurer la préservation et la mise en valeur de la zone pavillonnaire ». Il s'agit de concentrer les efforts de développement sur des périmètres mieux définis, notamment UAc, UAd et UCd.

Enfin, les espaces naturels (zone N) occupent environ 36% du territoire communal (188,3 hectares). Cette proportion traduit bien la volonté de préserver le caractère paysager et vert de la commune qui contribue à la qualité du cadre de vie.

Zones	Sous-secteurs	PLU révisé 28 mars 2017		Modification simplifiée 22 juin 2015		Évolution en ha
		Surfaces en ha	Part du territoire communal en %	Surfaces en ha	Part du territoire communal en %	
UA		43,7	8,4	52,1	10	- 8,4
UB		205,3	39,5	197,2	38	+ 8,1
UC		44,4	8,5	36,8	7,1	+ 7,6
UR		17,7	3,4	17,7	3,4	0
UI		12,7	2,5	20,3	3,9	- 7,6
AU		7,3	1,4	7,6	1,5	0
N		188,3	36,3	187,8	36,2	+0,5
Total		519,4		519,4		

4) Les indicateurs de suivi et modalités d'évaluation du PLU

La révision du Plan Local d'Urbanisme (PLU) de Saint-Leu-la-Forêt doit ouvrir sur une nouvelle période, celle de la mise en œuvre du projet de ville défini. A cette fin, un certain nombre de critères, d'indicateurs et de modalités ont été retenus pour suivre et évaluer la mise en œuvre du PLU dans le temps. Le PLU devra en effet faire l'objet d'une évaluation au plus tard 6 ans après l'approbation de la révision. Ces indicateurs permettront d'apprécier les évolutions au regard des orientations et objectifs initialement définis, notamment au regard des enjeux environnementaux.

Le PLU présente ainsi des indicateurs liés à la population, à l'habitat, aux déplacements, aux activités économiques et commerciales, aux équipements, ainsi que des indicateurs environnementaux.

5^{ème} PARTIE : L'ÉVALUATION ENVIRONNEMENTALE

1) Contexte, objectifs et méthode de l'évaluation

Saint-Leu-la-Forêt ne compte pas sur son territoire de site classé Natura 2000. Néanmoins, avec 36% d'espaces naturels (187 ha), par l'intermédiaire de la forêt de Montmorency, (site inscrit, ZNIEFF de type 1 et 2, massif boisé de plus de 100 ha) et d'un Espace Naturel Sensible (Bois des Cancellles), Saint-Leu-la-Forêt a souhaité procéder à une démarche d'évaluation environnementale afin de maîtriser l'impact environnemental de son développement urbain. Cette évaluation est également justifiée par les caractéristiques paysagères de la commune.

L'évaluation environnementale a pour objectif de s'assurer de la cohérence des orientations et réglementations portées par le PLU avec les objectifs environnementaux du territoire et ceux portés notamment par les documents supra-communaux. Elle permet également d'informer sur les enjeux et les incidences des politiques mises en œuvre.

L'évaluation environnementale se base sur l'étude de territoire réalisée dans le cadre de l'état initial de l'environnement. Elle s'attache à identifier, pour chaque prescription portée par le PLU, la compatibilité avec les enjeux environnementaux et les possibles incidences sur le territoire. Dans le cas où ces incidences seraient négatives, elle propose des mesures visant à les supprimer, les réduire ou les compenser. L'évaluation propose également différents indicateurs de suivi permettant d'évaluer, dans un délai de six ans, les résultats de son application.

2) L'évolution de l'environnement sans mise en œuvre du projet de PLU

La ville de Saint-Leu-la-Forêt a fait le choix de procéder à l'évaluation environnementale de son projet de PLU, compte tenu de la présence de nombreux espaces verts et naturels, mais également par la volonté d'intégrer pleinement les problématiques environnementales au cours de la procédure de révision de son PLU, afin d'éviter tout impact négatif, et en cas d'incidences négatives prévisibles, de prendre les mesures nécessaires pour les limiter voir les réduire.

Sans mise en œuvre du projet de PLU tel qu'il est défini au sein des différents documents le composant (PADD, OAP, règlement écrit et document graphique), « *la maîtrise de l'impact environnemental du développement urbain* », garant d'une bonne prise en compte des enjeux environnementaux ne pourraient être assurée pour les prochaines années, ce qui pourrait avoir des incidences négatives sur l'environnement, notamment en matière de :

- **Consommation énergétique**

L'efficacité énergétique du tissu résidentiel est un enjeu particulièrement prégnant sur Saint-Leu-la-Forêt du fait de la présence d'un parc encore ancien, construit avant 1946, très présent (28,3%), qui plus est sous forme d'habitat individuel (61,6% de la consommation totale), mais également d'un parc social présentant des limites en matière de performance énergétique. 58% de la consommation énergétique du bâti résidentiel est en effet due à l'habitat construit avant 1974, date de la première réglementation thermique et 34% due à l'habitat construit avant 1949.

Ainsi, sans maîtrise énergétique, la précarité énergétique pourrait se développer et s'accroître, notamment dans le parc social. En effet, aujourd'hui, les ménages saint-loupiens consacrent une part importante de leurs revenus aux dépenses énergétiques. Cela est également le cas dans le parc social où les charges des locataires sont importantes. Les conséquences urbaines et sociales pourraient être négatives, les ménages saint-loupiens consacrant une part importante de leur revenu aux dépenses énergétiques, au détriment de l'entretien du parc de logement.

- Milieux naturels et biodiversité

Sans mise en œuvre du projet de PLU, l'enrayement de la perte de biodiversité ne sera pas assuré. En effet, bien que le PLU précédent (2011) intègre des mesures règlementaires pour préserver les milieux naturels et paysager sur la ville, la mise en relation de ces milieux par la création de continuités vertes, écologiques et paysagères, à l'échelle communale et intercommunale ne sera pas assurée, aucune mesure n'étant prévue, d'autant plus que Saint-Leu-la-Forêt dispose d'un potentiel pour créer des liaisons vertes et écologiques (cf. OAP « *La trame verte saint-loupienne* »).

Ainsi, en l'absence de mise en œuvre du projet de PLU, ces continuités (forêt de Montmorency – Buttes du Parisis) ne seront pas réalisables, remettant en cause le chaînage des espaces verts et naturels, nécessaire à la préservation de la biodiversité, mais également pour la mise en valeur des cheminements doux (amélioration de la qualité de l'air par la réduction des déplacements motorisés et limitation des nuisances sonores liées à la circulation automobile). Cela s'appréciant sur un périmètre plus large.

- Préservation des paysages et gestion économe de l'espace

Sans mise en œuvre du projet de PLU, l'équilibre entre l'aménagement et la protection, notamment des espaces naturels et des espaces verts qui émaillent la ville, qu'ils soient publics ou privés, ne sera pas assuré. Un développement urbain non maîtrisé et n'intégrant pas les enjeux de préservation de l'environnement, de gestion économe de l'espace (développement à proximité des infrastructures de transports en commun, espaces de centralités, axes structurants), ne permettra pas la préservation du tissu pavillonnaire qui occupe 42% du territoire saint-loupien (220 ha), ni des espaces naturels (36% du territoire - 187 ha), qui constituent les principales caractéristiques paysagères de la ville. De plus, ces espaces comptent une importante surface végétalisée, dont le rôle environnemental est fondamental (absorption des eaux pluviales, lutte contre les îlots de chaleurs, circulation de la biodiversité – trame verte, cadre de vie.).

Ainsi, sans mise en œuvre du projet de PLU, les secteurs de développement préférentiel identifiés par le PLU, notamment à proximité des infrastructures de transports en commun, des espaces de centralités, et des axes structurants, notamment le boulevard André Brémont (RD 502), ne seront pas favorisés, ce qui pourrait avoir comme conséquence de porter atteinte au tissu pavillonnaire saint-loupien, mais également aux espaces verts et naturels, d'entraîner une augmentation des déplacements, ainsi qu'une augmentation des surfaces imperméabilisées.

Dans ces secteurs en mutation, l'équilibre entre espaces verts et urbains ne sera pas assuré sans la révision du PLU. De plus, sans un cadre donné aux secteurs amenés à muter (pour le boulevard André Brémont et les abords sud de la gare par exemple), il ne sera pas possible de garantir un développement cohérent et responsable qui ne soit pas la cause de nuisances et d'incidences pour l'environnement. De plus, l'aménagement et la valorisation du secteur du Bois d'Aguère et de l'emprise de l'ex 5e Avenue ne seront également pas assurés, alors que ces espaces doivent constituer à l'échelle de la ville des trames vertes et des espaces de ressourcements pour les Saint-Loupiens.

- Risques et nuisances :

Le territoire saint-loupien va connaître quelques mutations dans les prochaines années : mutation des abords de la gare (secteur sud), requalification et valorisation du boulevard André Brémont, rénovation urbaine du quartier des Diablots, etc. De plus, le territoire est d'ores et déjà soumis à des risques bien identifiés. Ainsi, sans mise en œuvre du projet de PLU, le développement accompagnant ces mutations entraînera une exposition aux risques et à certaines nuisances plus importantes :

- Augmentation de la consommation énergétique et risque de développement de la précarité énergétique plus importante ;
- Augmentation des émissions de gaz à effet de serre, liée notamment au bâti et aux déplacements, entraînant une dégradation de la qualité de l'air ;

- Permanence des nuisances sonores qui impactent une grande partie des Saint-Loupiens, notamment au sud de la ville, alors que la voiture occuperait la même place et que les déplacements doux et quotidiens ne seraient pas suffisamment valorisés ;
- Augmentation du nombre de déchets ;
- Augmentation des surfaces imperméabilisées et donc du risque d'inondation ;
- Augmentation de la consommation d'eau.

Cela s'applique particulièrement aux sites qui vont muter, mais qui dans l'ensemble sont des secteurs aux périmètres assez réduits.

3) Les principales incidences prévisibles du PLU sur l'environnement et leur prise en compte

Le croisement entre les orientations du PADD et les enjeux identifiés dans l'état initial de l'environnement permet d'affirmer que le PADD répond correctement aux enjeux environnementaux. L'accent y est mis sur la réduction des déplacements et les économies d'énergie, avec la volonté de promouvoir le développement de quartiers facilement accessibles, tout en préservant le patrimoine environnemental (espaces naturels, parcs, et jardins), architectural et urbain (zone pavillonnaire), ainsi que les éléments bâtis et végétaux remarquables. La valorisation des modes doux, des espaces verts et l'ambition de développer des projets durables à forte qualité environnementale inscrivent le projet dans une démarche globale de valorisation de l'environnement.

A Saint-Leu-la-Forêt, en dehors de la forêt de Montmorency qui occupe toute la partie nord de la ville (36% du territoire) et du Bois des Cancellles, la ville est urbanisée. Le PLU ne conduira pas à des changements majeurs de l'usage de ces espaces, ni au lancement de projets à fort impact environnemental. En effet, le PLU ne prévoit pas d'urbaniser ces zones et œuvre, au contraire, à leur préservation.

Le plan de zonage reprend en effet les objectifs du PADD en confortant la vocation du centre-ville, notamment aux abords de la gare, par la définition d'une zone à vocation mixte (zone UA) où les possibilités de construire sont plus importantes que sur les autres secteurs de la ville. Le tissu pavillonnaire, en zone UB, est quant à lui préservé (39,5 % du territoire, + 8,1 hectares).

Les zones naturelles (N) sont également préservées (36,3%, +0,5 ha). De plus, la ville conforte sa volonté de préserver le patrimoine végétal remarquable en confirmant la protection des arbres, espaces verts et Espaces Boisés Classés (EBC). Le maintien des espaces verts et espaces de nature, les protections du patrimoine végétal et les projets visant à le renforcer, doivent permettre de constituer sur le territoire communal une trame végétale contribuant à la qualité paysagère et avant tout à la préservation de la biodiversité.

La délimitation et la répartition des différentes zones n'entraînent pas d'incidence négative sur l'environnement. Au contraire le PLU accroît la protection des espaces verts et naturels et participe à leur chaînage nécessaire pour préserver la biodiversité.

Quant au développement envisagé (au regard des besoins démographiques de logements et de développement de la zone d'activités), il peut avoir une incidence sur les capacités bioclimatiques, l'imperméabilisation des sols, ainsi que sur les nuisances et pollutions, bien que les mesures prises dans le PADD et le règlement viennent anticiper et réduire ces potentiels effets négatifs.

Globalement, le règlement n'a pas d'incidence négative sur l'environnement. Il permet en effet de préserver les espaces naturels, la biodiversité et les espaces verts en maintenant des mesures de protection et des obligations de planter. L'exposition aux risques et aux nuisances des habitants est limitée par des mesures portant sur les normes de construction et par des recommandations à suivre. Enfin, le règlement s'efforce d'améliorer la gestion de l'eau et des déchets, tout en participant à l'effort de réduction des émissions des gaz à effet de serre et de consommation d'énergie, afin de

participer à l'effort national de lutte contre le changement climatique. Dans ce sens, le règlement limite par exemple le nombre de places de stationnement motorisé, notamment dans les constructions à destination de bureau, en favorisant les modes doux, et pose des obligations en matière de stationnement pour les vélos, ce qui doit inciter à l'utilisation des transports en commun et limiter les besoins de déplacements en véhicule particulier.

Les zones naturelles ne sont pas impactées par le PLU puisque la Zone Naturelle (N) est reconduite par le plan de zonage. La proximité de la zone UR et les préconisations réglementaires sur cette zone limitent les potentiels effets négatifs de la densité et de l'activité humaine à proximité du site protégé, puisque ces derniers sont concentrés en zone UA du centre-ville et UCd secteur de mutation en frange de la RD 502. Le PLU s'efforce également d'améliorer les liens entre les différents parcs (Arc Paysager, chemin des parcs, trame verte et bleue), afin de contribuer à une meilleure préservation des espèces protégées et de l'environnement en général sur l'ensemble de la commune.

L'emplacement réservé C12 est en partie situé sur le périmètre de la forêt de Montmorency. Cependant, l'enjeu de cet emplacement réservé réside dans la préservation de ce site historique pour la ville, qui doit contribuer à atteindre l'un des objectifs du PADD, « obtenir le label Ville d'Art et d'Histoire ». Ainsi, il s'agit de préserver et mettre en valeur le patrimoine et l'identité saint-loupienne en valorisant le site du premier village de Saint-Leu-la-Forêt qui contient des vestiges datant du haut Moyen-âge, ainsi que la présence de l'eau de source. Cet emplacement réservé ne portera pas atteinte aux espaces boisés de la forêt de Montmorency puisque la vocation de ces espaces sera préservée par le maintien du classement en Espaces Boisés Classés (EBC), ainsi qu'en zone Naturelle afin d'éviter toute dénaturation de ce site. Quant au périmètre situées en zone UR il reste en espace vert protégé (art L.151-19 du CU). En effet, leur maintien en zone naturelle est indispensable pour la qualité de l'eau.

Cette analyse des liens entre les orientations et objectifs portés par le PLU et les enjeux environnementaux identifiés dans le diagnostic est globalement positive. Dans ce sens, les mesures complémentaires de réduction, limitation ou compensation des impacts négatifs restent limitées et se présentent souvent sous la forme d'éléments à approfondir ou de dynamiques d'information et de sensibilisation à engager auprès des habitants. Afin de limiter les éventuels impacts, des mesures réglementaires sont prévues dans le PLU. Il s'agit notamment de l'introduction de l'article 15 relatif aux performances énergétiques et environnementales des nouvelles constructions.

Globalement, le projet de PLU est donc positif pour l'environnement, notamment en matière de préservation des milieux naturels et de la biodiversité, de consommation énergétique, d'amélioration de la qualité de l'air et de réduction des risques et nuisances. Néanmoins, les éventuelles incidences négatives sur l'environnement, ainsi que les effets directs et indirects que le projet de PLU pourraient avoir sur l'environnement, sont liés au développement des espaces situés en frange de la RD 502 (boulevard André Brémont), dont le zonage est prévu en UCd.

En effet, le développement urbain en frange du Boulevard André Brémont pourrait générer une hausse du nombre d'habitants et donc de déplacements sur la RD 502 augmentant par la même occasion les nuisances sonores. Néanmoins, l'impact de la mutation de ce site sera limité. En effet, une partie des nouveaux flux seront captés par la gare de Saint-Leu-la-Forêt, facilement accessible par l'intermédiaire du réseau de bus et à pied à travers les sentes. De plus, la création d'un quartier plus urbain avec des constructions plus « compactes », un développement s'accompagnant de la volonté de créer une deuxième centralité au sud de la ville, à travers un développement urbain mixte et la valorisation des mobilités douces à travers la constitution d'un véritable réseau de liaisons douces à l'échelle de la ville, limitera les déplacements automobiles, les nuisances sonores, ainsi que les consommations énergétiques.

Ainsi, les effets directs et indirects du PLU sur la préservation des espaces verts et naturels sont neutres, voir positifs. En effet, les préconisations réglementaires limitent les potentiels effets négatifs de la densité et de l'activité humaine, la forêt de Montmorency se trouvant éloignée des zones de mutations et de développements préférentiels identifiés par la ville au sein du PADD et des OAP. De plus, le PLU s'efforce, dans son ensemble, de limiter et réduire les expositions aux nuisances sonores.