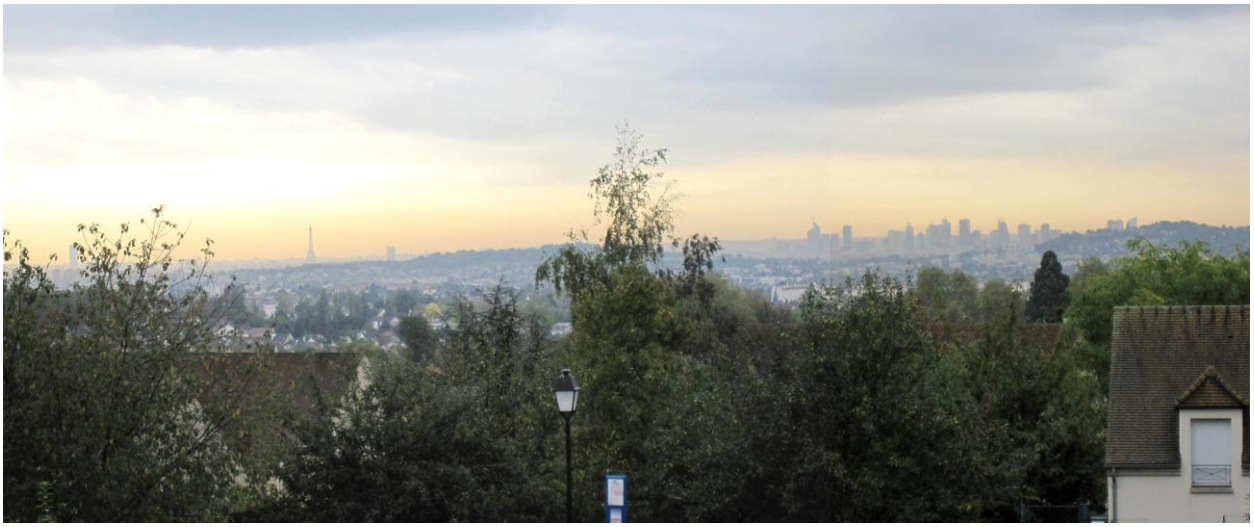
Département du Val d'Oise

Commune de Saint-Prix

# PLAN LOCAL D'URBANISME



## PIECE N°3

# PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

APPROBATION

Vu pour être annexé à la délibération du :

**Introduction** 5

**1.Affirmer l'identité de Saint-Prix : une ville jardin** 7

*1.1 Préserver la nature en ville et valoriser l'ambiance paysagère saint-prissienne* 7

*1.2 Valoriser la trame verte et bleue* 8

1.2.1 Préserver la forêt de Montmorency et les continuités écologiques 8
1.2.2 Protéger les zones humides 8

*1.3 Mettre en valeur le patrimoine culturel et historique* 8

*1.4 Économiser l'espace et promouvoir un développement durable* 9

**2.Dynamiser la vie locale en préservant la qualité de vie des Saint-Prissiens** 10

*2.1 Répondre aux besoins des Saint-Prissiens* 10

2.1.1 Offrir un logement pour chaque âge de la vie 10
2.1.2 Adapter l'offre en équipements et services à l'évolution de la population 10
2.1.3 Créer une véritable centralité 10

*2.2 Stimuler l'activité économique* 11

2.2.1 Préserver et développer l'activité commerciale et artisanale 11
2.2.2 Encourager le développement de l'économie touristique et de loisirs 11
2.2.3 Permettre la diversification de l'activité agricole et sylvicole 11
2.2.4 Admettre l'exploitation de la ressource en gypse 11

*2.3 Assurer le maintien de la qualité de vie durablement* 11

2.3.1 Développer les espaces de lien social 11
2.3.2 Faciliter les déplacements 12
2.3.3 Intégrer la dimension environnementale dans les projets 12
2.3.4 Protéger les habitants des risques et nuisances 12

# INTRODUCTION

## Le rôle du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)

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

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

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

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

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

## Les orientations du PADD de Saint-Prix

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

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

# 1. AFFIRMER L'IDENTITE DE SAINT-PRIX : UNE VILLE JARDIN

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

*- Les jardins structurent la ville et en révèlent l'identité ;*

*- Les jardins assurent la présence de la nature et de la biodiversité dans la ville ;*

*- Les jardins sont des instruments pratiques (fixation du carbone, infiltration d'eau, qualité de l'air, biodiversité) ;*

*- Ils constituent un lieu de rencontre et d'échange, autour du jardin se développe des initiatives d'échange et de partage, c'est un instrument très fort du lien social, formation pédagogique, partage, etc...*

*- Le jardin est un vecteur économique non négligeable animé par de nombreux professionnels (paysagiste/concepteur de jardin/pépiniériste/jardiniers/entrepreneurs/horticulteur) qui adaptent le jardin aux besoins du 21ème siècle ;*

*- Le jardin est l'antidote d'un environnement hostile (du tout béton – bitume), il est également indissociable de l'art et de la culture, il est un marqueur très fin d'une civilisation.*

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

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

**Préserver la vocation paysagère des parcs, jardins et espaces ouverts**, qui constituent des « poumons verts » au sein des espaces urbanisés, tout comme les **alignements d'arbres** et les **haies végétales** aux abords des principaux axes de communication (avenue du Général Leclerc, rue d'Ermont, route de Montmorency, rue Auguste Rey, rue de l'Explorateur Delaporte).

**Préserver la biodiversité urbaine** et la développer à partir des éléments existants de la « nature en ville » : les parcs des **grands domaines**, **cœurs d'îlot végétalisés** (promouvoir la gestion écologique des jardins) et les **arbres remarquables** (notamment les arbres de haute-tige qui jalonnent le paysage) tout en autorisant des constructions maîtrisées.

**Valoriser la protection des Espaces Naturels Sensibles (ENS)**, qui assurent le maintien et la valorisation d'espaces ouverts et végétalisés à l'est de la commune.

**Poursuivre la protection et la vocation agricole des vergers**, occupant une vingtaine d'hectares à l'est de la commune, rappelant le riche passé arboricole communal, et accueillant une faune riche et variée.

**Ouvrir ces espaces à la population** dans une perspective d'éducation et sensibilisation au travers de l'ENS, par la mise en place de panneaux pédagogiques et de chemins de découverte, tout en s'assurant du respect du milieu.

**Assurer une zone-tampon** autour de ces espaces pour éviter toute pollution extérieure (éviter l'implantation d'activités polluantes à proximité, la création de voies nouvelles…).

**Favoriser un entretien doux des bords de chemins, fossés, biefs**, qui constituent des habitats d'espèces spécifiques.

**Paysager et aménager les entrées de ville** depuis Ermont au sud et Saint-Leu à l'ouest, qui manquent aujourd'hui de structuration, en portant une attention particulière tant à l'aménagement et l'architecture du tissu bâti dans ces secteurs, qu'au traitement des espaces publics.

**Organiser la qualité paysagère du renouvellement urbain**, afin de permettre la pérennité des éléments bâtis et paysagers qualitatifs et l'intégration optimale des nouvelles constructions dans leur environnement.

## 1.2 Valoriser la trame verte et bleue

### 1.2.1 Préserver la forêt de Montmorency et les continuités écologiques

**Protéger la ceinture verte d'Île-de-France**, identifiée au plan vert régional de 1995, ayant pour vocation la cohésion des espaces naturels et couvrant l'ensemble de la commune de Saint-Prix.

**Maintenir et améliorer le rôle fonctionnel de la forêt de Montmorency**, qui a été identifiée comme un **corridor diffus de la trame arborée** par le projet de Schéma Régional de Cohérence Écologique (SRCE) et comme une **continuité d'intérêt régional** par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France (IAU IDF).

**Poursuivre les actions engagées pour la protection de la forêt de Montmorency**, telles que le **site inscrit** à l'inventaire des sites et monuments naturels de la forêt de Montmorency, les **Espaces Boisés Classés** (EBC) et la **protection des lisières** des massifs de plus de 100 hectares ainsi que la **réserve biologique domaniale** dirigée (RBD) de la Tourbière du nid d'Aigle, située en forêt domaniale.

**Reconnaître la valeur écologique et patrimoniale des ZNIEFF** de type 1 du vallon de Bois Corbon, du vallon de la Chasse, et de type 2 de la forêt de Montmorency, présentes sur la commune, ainsi que la ZNIEFF de type 1 du vallon de Montubois et tourbière de la Cailleuse, au nord-ouest de la commune, sur les communes de Béthemont-la-Forêt, Chauvry, Saint-Leu-la-Forêt et Taverny.

**Appuyer la demande de classement en « forêt de protection »**, qui répond aux orientations du SDRIF et qui garantit une préservation maximale et pérenne des espaces boisés.

**Renforcer le rôle fonctionnel de la continuité écologique d'intérêt local de la voie ferrée** identifiée par l'Institut d'Aménagement et d'Urbanisme d'Île-de-France (IAU IDF) et développer une trame verte urbaine à partir de ce corridor.

**Maintenir les espaces agricoles**, en préservant les éléments structurants du paysage agricole (haies, vergers, bandes enherbées, bosquets…).

### 1.2.2 Protéger les zones humides

**Préserver et améliorer les continuités humides et aquatiques** (ru de Corbon, ruisseau du petit Moulin, étangs et zones humides associées), qui constituent des réservoirs de biodiversité et des corridors écologiques, apportant ainsi les conditions indispensables au maintien de la biodiversité et à son fonctionnement.

**Développer la trame bleue par la création de zones humides**, notamment au niveau de l'ENS où un plan d'eau est projeté (accueil d'un bassin de rétention et d'agrément) alimenté par des sources captées sur les coteaux de Saint-Prix.

## 1.3 Mettre en valeur le patrimoine culturel et historique

**Conforter la protection des éléments bâtis remarquables**, représentant un potentiel touristique : le château de la Chasse, le cimetière de Bosc, l'église de Saint-Prix inscrits à l'inventaire des Monuments Historiques ; mais également les autres constructions anciennes d'intérêt (fontaines, presbytère…).

**Protéger le petit patrimoine** (maisons bourgeoises de la vallée, situées principalement à proximité de la rue d'Ermont et de l'avenue du Général Leclerc) et les éléments de paysage caractéristiques de l'urbanisation traditionnelle (clôtures, murs…).

**Préserver les grands domaines**, tant patrimoine culturel que naturel et paysager, en permettant l'évolution et la reconversion des bâtiments existants et la réalisation de quelques constructions conduisant à une très légère densification.

**Prolonger les caractéristiques urbaines historiques** (implantations des constructions, volumétrie, structuration des espaces publics par le bâti, équilibre entre les « pleins et les vides » entre le bâti et les espaces végétalisés…), tout en permettant la réalisation de projets d'écriture contemporaine et exemplaires du point de vue environnemental.

**Garantir le maintien des cônes de vue** depuis le centre bourg vers la vallée et de la vallée vers le centre bourg, valorisant l'identité saint-prissienne « entre vallée et forêt de Montmorency ».

## 1.4 Économiser l'espace et promouvoir un développement durable

**Limiter l'augmentation des espaces urbanisés** à 1,4% maximum, soit la consommation d'environ 2,6 hectares d'espaces naturels afin de **modérer la consommation de l'espace** et **lutter contre l'étalement urbain**.

Les terrains concernés se trouvent :

- soit en **« dents creuses »** ou **en continuité du tissu urbanisé**, à l'est de la ville agglomérée (secteur du collège),
- soit au nord-ouest, en limite de Saint-Leu, par **l'ouverture à l'urbanisation partielle** (0,8 ha) d'une vaste propriété privée.

**Limiter la progression des constructions en direction de la forêt de Montmorency**, et valoriser l'interface entre la forêt et les fonds de jardins des espaces urbanisés.

**Développer les relations paysagères entre la ville et la forêt :** garantir le maintien des liaisons existantes et les perspectives visuelles créées sur la forêt, et développer de nouvelles liaisons nord-sud et est-ouest, en s'appuyant sur la trame des cheminements et des espaces verts existants.

**Structurer les secteurs stratégiques identifiés pour le renouvellement urbain**, tout particulièrement le secteur au croisement de la rue d'Ermont et de l'avenue du Général Leclerc, situé en position gravitaire sur le territoire communal et qui compte un nombre important de commerces.

**Permettre une évolution maîtrisée des quartiers pavillonnaires**, en attribuant des droits à construire mesurés et correspondants aux besoins des habitants, tout en assurant le maintien du cadre de vie.

**Créer des liens en complétant le maillage viaire et en améliorant les perméabilités entre les quartiers** : développer le réseau viaire de façon hiérarchisée pour un meilleur fonctionnement (notamment dans le cadre des opérations de renouvellement urbain) ; favoriser les échanges entre les quartiers dans un souci de partage des usages (automobile et modes actifs).

**Privilégier un aménagement urbain tenant compte des objectifs environnementaux du Grenelle**, c'est-à-dire un urbanisme :

- modérant fortement la consommation de surfaces agricoles et naturelles,
- préservant la biodiversité, à travers la conservation, la restauration et la création des continuités écologiques, y compris en milieu urbain,
- facilitant les travaux d'amélioration de la performance énergétique des bâtiments,
- portant sur une vision globale du territoire et corrélant au mieux la densification au niveau de desserte par les transports en commun.

# 2. DYNAMISER LA VIE LOCALE EN PRESERVANT LA QUALITE DE VIE DES SAINT-PRISSIENS

## 2.1 Répondre aux besoins des Saint-Prissiens

### 2.1.1 Offrir un logement pour chaque âge de la vie

**Permettre la création de nouveaux logements et assurer la diversification du parc** en cohérence avec les prévisions démographiques et en fonction des besoins actuels et futurs, principalement en direction des jeunes et des personnes âgées.

**Promouvoir un rééquilibrage du parc de logements**, pour assurer le **parcours résidentiel**, notamment par la création de petits logements locatifs ou en accession à la propriété.

**Renforcer les actions engagées en matière de logement social**, en poursuivant les objectifs fixés par le Contrat de Mixité Sociale, le Programme Local de l'Habitat intercommunal et dans le respect de la loi SRU renforcée par la loi Duflot.

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

**Maintenir le bon niveau de services et d'équipements actuel**, en lien avec l'évolution de la population (résidences pour personnes âgées, équipements scolaires…).

**Rapprocher les logements et les équipements du centre ville**, facilitant les déplacements en modes actifs (piétons, vélos).

**Apporter des conditions satisfaisantes pour l'accès aux principaux pôles d'emplois par les transports collectifs** (les lignes de bus reliant les différents quartiers de Saint-Prix aux gares du Gros Noyer et d'Ermont-Eaubonne et l'accès aux gares du Transilien à Ermont ou à Saint-Leu-la-Forêt).

**Favoriser la création de logements économes en énergie, exemplaires du point de vue environnemental**, et protégeant les habitants des nuisances sonores.

### 2.1.3 Créer une véritable centralité

**Développer un cœur de ville regroupant les commerces, équipements et logements, autour d'un espace public fédérateur**. L'enjeu réside à proposer la création d'un véritable cœur de ville mixte, autour d'une place.

**Favoriser le renouvellement urbain et la densification de ce secteur**, tout en permettant l'expression de la nature en ville (façades et toitures végétalisées, etc.).

**Garantir des conditions satisfaisantes à l'implantation du commerce et de l'artisanat notamment dans le centre-ville**, permettant la création d'un tissu urbain mixte et dynamique, en lien avec les flux de déplacements (piéton, cycle et automobile).

## 2.2 Stimuler l'activité économique

### 2.2.1 Préserver et développer l'activité commerciale et artisanale

**Assurer un équilibre entre les petits commerces et la grande surface**, qui joue le rôle de « locomotive commerciale ».

**Permettre l'implantation d'activités non nuisantes dans les quartiers**, compatibles avec la vocation résidentielle (sièges sociaux, micro-entreprises, auto-entreprises…).

**Encourager le développement des communications numériques** et promouvoir le télétravail, réduisant les déplacements motorisés.

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

**Poursuivre la valorisation patrimoniale, comme enjeu de développement touristique**, dans le respect de son environnement : poursuite de la structure urbaine et paysagère existant dans le centre historique, mise en valeur des éléments patrimoniaux et spécifiques de l'identité saint-prissienne, maintien des perspectives et liaisons entre la ville et la forêt.

**Caractériser le tourisme saint-prissien par une démarche qualitative et respectueuse de l'environnement**, dans le respect des espaces naturels, forestiers et agricoles (élargir les initiatives de sensibilisation aux questions environnementales au public touristique) et également en apportant une attention particulière à la présence de la faune et de la flore en ville.

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

**Soutenir les exploitations existantes** (activité équestre, cultures fruitières, maraîchères et horticoles situées route des Parquets et route de la Croix Saint Jacques), en préservant la vocation agricole de ces espaces.

**Apporter les conditions pour une extension de l'activité agricole**, en permettant le développement de pratiques innovantes et l'évolution mesurée du bâti agricole.

**Permettre la diversification de l'activité**, en favorisant les circuits courts (agriculture raisonnée, vente directe par le producteur…) et en maintenant et développant l'activité équestre.

**Autoriser l'activité sylvicole** – production de bois certifié – promouvant la gestion durable des forêts et représentant une source d'activités.

### 2.2.4 Admettre l'exploitation de la ressource en gypse

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

## 2.3 Assurer le maintien de la qualité de vie durablement

### 2.3.1 Développer les espaces de lien social

**Poursuivre les actions de qualification des espaces publics**, qui participent à la fois à la valorisation de l'identité de Saint-Prix et à la fabrique du « vivre ensemble ».

**Poursuivre les actions en faveur de l'éco-citoyenneté**, telles que le rucher pédagogique adossé à la miellerie, l'éco-jardin municipal accueillant la collecte des déchets verts des habitants et de ceux des services techniques, l'ENS ayant notamment pour mission la sensibilisation du milieu au public, ou encore l'intégration de l'animal en ville (collecte des déchets verts par hippomobile).

**Anticiper la création d'un nouveau plan d'eau dans l'ENS**, comme espace d'échanges et de proximité avec la nature.

### 2.3.2 Faciliter les déplacements

**Garantir un accès aisé à pied ou à vélo vers les pôles multi-modaux** (arrêts de bus, gares du Transilien), pour limiter les nuisances liées au bruit, à la pollution de l'air, à la dégradation du paysage.

**Développer les itinéraires cyclables et les cheminements piétons** sécurisés et végétalisés, en assurant des liaisons fonctionnelles entre les logements, les équipements et les commerces.

**Renforcer l'usage des transports en commun** en dégageant des emprises adaptées à la circulation des bus et en assurant l'accessibilité à tous aux arrêts de bus.

### 2.3.3 Intégrer la dimension environnementale dans les projets

**Développer la trame verte en milieu urbain**, par le maintien des espaces ouverts et leur liaisonnement, ainsi que par la conception d'espaces publics tenant compte d'un parti végétal et des continuités écologiques.

**Promouvoir un aménagement urbain qualitatif et vertueux**, en incitant le recours aux méthodes innovantes telles que la gestion différenciée des espaces publics, l'utilisation d'espèces indigènes dans les plantations, la lutte contre les espèces invasives, la récupération des eaux pluviales…

**Permettre l'atteinte d'une bonne performance énergétique et environnementale des bâtiments** (isolation par l'extérieur…), ainsi que l'exploitation des énergies renouvelables (géothermie, photovoltaïque) et le développement des réseaux de chaleur, dans le respect du paysage des quartiers.

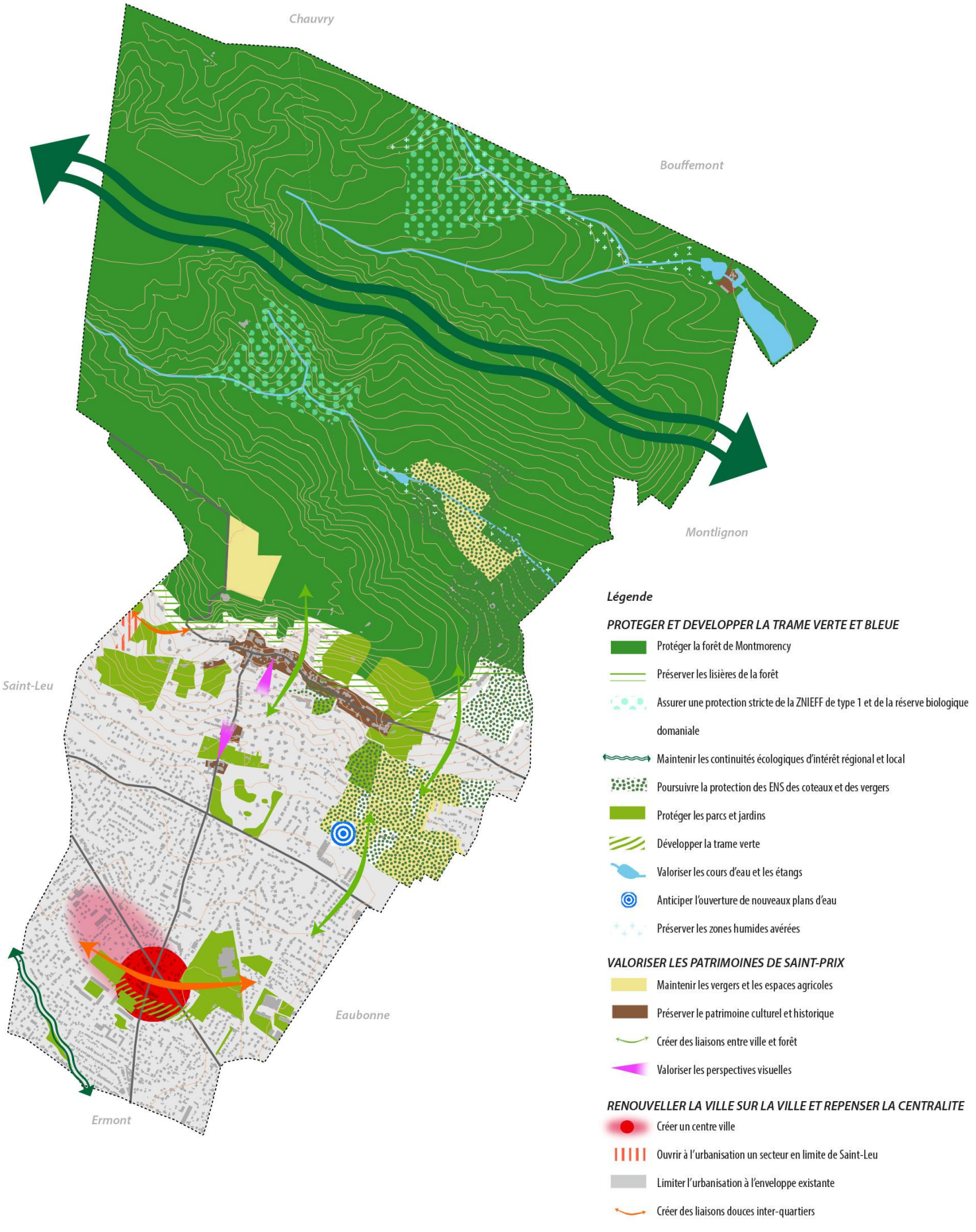
### 2.3.4 Protéger les habitants des risques et nuisances

**Limiter l'exposition des habitants aux nuisances sonores**, en respectant les dispositions du Plan d'Exposition au Bruit (PEB) de l'aéroport Roissy-Charles de Gaulle, et en tenant compte des contraintes liées à la voie ferrée et aux routes départementales (RD 401, RD 928, RD 144 et RD 192).

**Prendre en compte les nuisances et les risques** liées aux voies importantes, notamment au regard des questions de sécurité routière.

**Tenir compte des risques liés au sol et au sous-sol**, tels que le retrait-gonflement des argiles, le risque d'effondrement lié à la dissolution naturelle du gypse et à l'ancienne carrière, ainsi qu'aux alluvions tourbeuses ; ainsi que du **risque d'inondation** (d'origine pluviale ou par remontées de nappe).

**Intégrer les risques liés au transport de matières dangereuses**, le long de la RD 928 et de la voie ferrée.


Chauvry
Bouffemont
Montlignon
Saint-Leu
Eaubonne
Ermont
Légende
PROTEGER ET DEVELOPPER LA TRAME VERTE ET BLEUE
Protéger la forêt de Montmorency
Préserver les lisières de la forêt
Assurer une protection stricte de la ZNIEFF de type 1 et de la réserve biologique domaniale
Maintenir les continuités écologiques d'intérêt régional et local
Poursuivre la protection des ENS des coteaux et des vergers
Protéger les parcs et jardins
Développer la trame verte
Valoriser les cours d'eau et les étangs
Anticiper l'ouverture de nouveaux plans d'eau
Préserver les zones humides avérées
VALORISER LES PATRIMOINES DE SAINT-PRIX
Maintenir les vergers et les espaces agricoles
Préserver le patrimoine culturel et historique
Créer des liaisons entre ville et forêt
Valoriser les perspectives visuelles
RENOUVELLER LA VILLE SUR LA VILLE ET REPENSER LA CENTRALITE
Créer un centre ville
Ouvrir à l'urbanisation un secteur en limite de Saint-Leu
Limiter l'urbanisation à l'enveloppe existante
Créer des liaisons douces inter-quartiers