

Juin 2015 / Numéro 25



« Si construire est nécessaire, cela va sans dire que l'on ne doit pas construire n'importe où, et n'importe comment ! »

## Modification du PLU : réaffirmer l'identité de la commune en encadrant son développement

Chères Saint-Loupiennes, chers Saint-Loupiens,

Comme vous le savez, la municipalité a décidé de modifier son Plan local d'urbanisme (PLU).

Le PLU est un document réglementaire qui fixe la règle d'urbanisme applicable à chaque terrain du territoire communal. **Il s'agit de préserver notre commune dans ce qu'elle a de plus exemplaire, son équilibre urbain, et de s'assurer que notre collectivité est en capacité de répondre promptement aux exigences et aux besoins des Saint-Loupiens en matière d'habitat, d'équipements, de services et d'environnement. Saint-Leu telle qu'on l'aime doit rester Saint-Leu telle qu'on la vit.**

Chacun doit savoir que le PLU est une garantie pour que notre ville décide de ce qui est bien pour elle en matière d'occupation des sols. La ville se doit aussi de faciliter le parcours résidentiel des Saint-Loupiens : qu'ils aient 25 ans, 45 ans ou 65 ans. C'est en cela que ce PLU qui trace les fondamentaux est aussi à même d'être modifié ou révisé. Dans cet esprit, **la loi ALUR (pour l'accès au logement et un urbanisme rénové) aura été un véritable catalyseur pour fixer les précautions élémentaires qui réaffirment l'identité de notre ville.** Cette loi autorise une telle permissivité pour des constructions inadaptées et occasionne une telle incohérence pour construire toujours davantage, **qu'elle conduit à un morcellement anarchique des terrains qui menace justement l'équilibre auquel nous sommes tant attachés.**

Si construire est nécessaire, cela va sans dire que l'on ne doit pas construire n'importe où et n'importe comment !

Pour ces raisons, en révisant son PLU, la ville souhaite édicter de nouvelles règles qui définiront et régiront l'usage des sols sur le territoire avec le souci constant de maintenir l'équilibre et d'affirmer durablement le caractère exceptionnel de Saint-Leu-la-Forêt. Cette révision est la clé d'un développement serein et harmonieux de notre cité, où il est d'abord question de la préservation de notre qualité de vie, de la protection de notre environnement et de notre patrimoine : tout ce qui rend tellement vivant notre désir d'être Saint-Loupien.

Sébastien Meurant  
Votre maire et  
conseiller départemental

# Des logements à la mesure des besoins



## Saint-Leu-la-Forêt n'est pas Bezons et c'est tant mieux !

Scène surréaliste à la gare de Saint-Leu-la-Forêt, le samedi matin 30 mai, quand le maire de Bezons, venu avec une délégation, a parodié une pose de première pierre pour stigmatiser les villes qui ne respectent pas la loi SRU (25 % de logements sociaux). Si Saint-Leu-la-Forêt n'accueille que 12,85 % de logements sociaux, il faut rappeler que dans la plupart des programmes de construction en cours, une majorité de ces constructions prévoit aussi un contingent de logements sociaux. Comme l'a rappelé Sébastien Meurant au Parisien pour dénoncer cette action sectaire : « il n'y a quasiment plus de foncier sur la commune » et de conclure, exaspéré « que fait-on ? des tours ? on rase la forêt ? » Reste que le numéro du maire de Bezons est un acte d'ingérence d'autant plus choquant qu'il est le fait d'un chantre du déséquilibre urbain dont les effets se sont souvent révélés absolument dramatiques pour les bezonnais. Saint-Leu-la-Forêt n'est pas Bezons et c'est tant mieux !

*N'en déplaise au gouvernement, la question du logement à Saint-Leu-la-Forêt renvoie à son identité, et la municipalité sait que la première motivation de celles et ceux qui ont choisi de vivre à Saint-Leu est liée à la juste considération de l'équilibre urbain. Bien construire, c'est intégrer l'idée que construire de nouveaux logements ne se fera jamais au détriment de cet équilibre.*

### Veiller à l'équilibre urbain malgré les diktats de l'État

Plus que jamais, le gouvernement cherche à culpabiliser les villes qui ne comptent pas suffisamment de logements sociaux. Si le manque de logements affecte une partie du territoire, certaines villes sont plus ciblées que d'autres notamment quand elles ne respectent pas les 25 % de logements sociaux imposés par la loi Solidarité et renouvellement urbain (SRU). **Pour Saint-Leu-la-Forêt, ce serait près de 900 logements sociaux à construire !** Même pénalisées, certaines villes, dont Saint-Leu-la-Forêt, préfèrent maîtriser l'occupation de leur territoire, fortes de ce qu'elles sont, savent, observent et garantissent. Ainsi Saint-Leu-la-Forêt poursuit sa vie, ancrée dans son attachement à une urbanisation humaine dont l'objectif est de pérenniser les services en place avec l'ambition de répondre efficacement aux besoins des Saint-Loupiens.

### Pourquoi de nouveaux logements ?

D'abord la ville doit veiller à maintenir le nombre d'habitants sur la commune. Pour L'INSEE, la ville est encore sous le seuil des 15 000 habitants. Maintenir la population équivaut aujourd'hui à construire 30 à 35 logements par an. Saint-Leu-la-Forêt est face à une double exigence : assurer la pérennisation de ses services et répondre au besoin de logements en rapport avec l'évolution de la société. Divorces et vieillissement des personnes sont devenus des facteurs importants.

Il faut également considérer la construction de nouveaux logements sur la commune, en fonction d'une équation simple : les nouveaux logements sont de nouveaux habitants qui

sont eux-mêmes de nouveaux usagers des services, de nouveaux contribuables et de nouveaux acteurs de la cité. On ne le répètera jamais assez, les villes ont besoin du renouvellement de leur population pour maintenir ce qu'elles ont acquis.

Avant de penser à un quelconque développement, les villes doivent d'abord compter sur toutes les forces vives qui les animent et favorisent leur épanouissement. C'est un enjeu majeur de la gestion municipale. Il faut donc non seulement faire face au vieillissement de Saint-Leu-la-Forêt en accompagnant les 3<sup>e</sup> et 4<sup>e</sup> âges mais en plus, il faut compter sur la présence de toutes les générations pour maintenir la qualité de nos services publics et de nos commerces.

**L'exemple de l'école est particulièrement parlant. En 2003, on comptait 576 élèves en maternelle et 975 en élémentaire répartis dans 60 classes. En 2014, ils étaient 518 en maternelles et 903 en élémentaire répartis dans 56 classes. Soit en 10 ans une perte de 130 élèves et une fermeture de 4 classes ! Résultat, la ville compte aujourd'hui 9 classes disponibles.**

De la même façon, le collège Wanda Landowska accueillait 946 élèves en 2003 et 600 en 2014 ! Cette réalité mérite que la ville se soucie pleinement du renouvellement de la population. Avec la vigilance dont elle a toujours fait montre.

# De nouveaux équipements, du patrimoine en plus et des services modernisés

Malgré des dotations d'État qui n'en finissent pas de diminuer (moins de 2 000 000 € par an depuis 2008), la ville affiche sans faillir ses objectifs d'investissement dans les équipements publics tout en n'augmentant pas les taux d'imposition. Un objectif rendu possible grâce à la gestion municipale où les ambitions ne se départissent jamais de la responsabilité. Inventaire non exhaustif d'une ville pour tous en «actions».

**2009** Construction de deux city-stadium (espaces multisports) - Création d'un terrain synthétique à côté du gymnase Jean-Moulin et d'un plateau d'évolution multisports (basket, hand et foot) avec piste d'athlétisme et aire de saut - Création d'un nouvel espace de jeux pour les jeunes enfants (6/12 ans) dans le parc du Charme au Loup **2010** Construction d'un nouvel escalier et d'un élévateur à la poste pour les personnes à mobilité réduite - Présentation du Projet d'aménagement et développement durable (PADD) pour dessiner la ville de demain **2011** Construction de la médiathèque Georges-Pompidou **2012** Reconstruction de l'école maternelle Marie-Curie - Construction d'un nouveau restaurant scolaire pour le groupe scolaire Marie-Curie - Remplacement du toit de la piscine - Mise en place du syndicat d'initiative en centre-ville - Rénovation du stade municipal avec création d'un nouveau vestiaire et réhabilitation de la tribune Grizzy - Réfection de deux courts synthétiques au tennis de la Châtaigneraie avec un nouvel accès pour les personnes handicapées **2013** Rénovation d'envergure de la voirie et nouveaux aménagements urbains en centre-ville et coteaux avec le PPP - Remise en état de la fontaine de la Forge - Aménagement du parking de la Croix-Blanche **2014** Valorisation du patrimoine historique de Saint-Leu «Ville impériale» avec la rénovation de l'église Saint-Leu/Saint-Gilles - Installation et aménagement de l'École de musique dans la maison du Charme au Loup (anciennement CCAS) - Ravalements de la façade du restaurant scolaire Jacques-Prévert et de la façade de la MLC François-Truffaut **2015** Construction d'un nouvel équipement pour l'accueil de loisirs de la Châtaigneraie - Rénovation du marché (juillet-août) - Aménagement des nouveaux services techniques dans la zone d'activités **2016** Réhabilitation de la Maison pour Tous - Fin des travaux d'accessibilité de la gare...



> 2011



> 2012



> 2012



> 2015



> 2012



> 2009

1> Construction de la médiathèque Georges-Pompidou

4> Construction du nouvel espace de l'accueil de loisirs de la Châtaigneraie

2> Construction de la nouvelle école maternelle Marie-Curie

5> Création d'un terrain synthétique au complexe Jean-Moulin

3> Construction du nouveau restaurant scolaire Marie-Curie

6> Remplacement du toit de la piscine



## PLU et approuvé : la ville de demain

Le Plan local d'urbanisme (PLU) a pour mission de déterminer à quoi ressemblera la ville de demain en termes d'équipements publics, d'activités, d'emplois, d'habitat, d'espaces verts et naturels, de commerces de proximité, de déplacements.

Le PLU vise essentiellement à garantir la qualité du cadre de vie en définissant les modalités d'un développement harmonieux dans la durée :

- en protégeant les espaces naturels et en désignant les secteurs réservés pour de nouveaux équipements
- en régulant la constructibilité sur le territoire, en régissant la densité des constructions et leur aspect extérieur
- en déterminant les règles de construction dont le respect sera contrôlé lors de l'instruction des demandes de permis de construire ou des déclarations de travaux.

## Rencontrer votre Maire

à sa prochaine permanence  
les 12 septembre et 10 octobre

## La lettre du Maire

de Saint-Leu-la-Forêt

Directeur de la publication : Sébastien Meurant  
Directeur de la rédaction : Loïc Drouin  
Rédaction et mise en page : service communication  
Photos : Mairie de Saint-Leu-la-Forêt -  
Conseil départemental du Val-d'Oise  
Site : [www.saint-leu-la-foret.fr](http://www.saint-leu-la-foret.fr)  
Impression : Desbouis Grésil - 01 69 83 44 66  
Ce numéro a été imprimé à 7000 exemplaires.  
Papier aux normes environnementales.

# Le PLU 2017 pour préparer l'avenir



Adopté en 2011 et modifié en 2013 à deux reprises, le PLU 2017 doit assurer la préservation de notre environnement et poser les règles indispensables au développement communal. Avec le PLU, sont fixées les contraintes de tous les terrains de la commune en matière d'aménagement et de construction, mais en plus sont déterminées les grandes orientations d'aménagement et d'urbanisme retenues par la commune pour les années à venir dans le cadre d'un Projet d'aménagement et de développement durable (PADD).

### Les principales étapes de la révision globale du PLU

14 avril 2015

#### Prescription de la révision globale

Notification aux personnes publiques associées et collectivités riveraines

Affichage en Mairie pendant un mois

et publication dans «Le Parisien édition du Val-d'Oise»

#### Lancement du marché et choix d'un bureau d'étude

#### Elaboration du projet

Collaboration avec les personnes publiques associées,  
Concertation avec la population (réunions de quartiers, expositions...)

Débat sur le PADD (Projet d'aménagement et de développement durable)  
et bilan de la concertation en Conseil municipal

Notification du projet de révision aux personnes publiques associées  
et collectivités riveraines (3 mois de délai pour émettre un avis)

Arrêt du projet de PLU

#### Enquête publique

- Arrêté du Maire organisant l'enquête publique
- Publication dans 2 journaux au moins 15 jours avant le début de l'enquête publique et dans les 8 premiers jours de l'enquête
- Affichage en mairie au moins 15 jours avant le début de l'enquête
- Enquête publique pendant 1 mois minimum
- Avis du commissaire enquêteur
- (à rendre dans un délai d'un mois après la clôture de l'enquête)

#### Ajustements éventuels du projet de PLU

Courant 2017

Approbation du PLU en Conseil municipal (exécutoire un mois après)

ELABORATION

MODIFICATION