



# Plan Local URBANISME

De Saint-Leu-la-Forêt

## 2. PROJET D'AMÉNAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

(PADD)

Dossier approuvé en Conseil Municipal le 28 mars 2017

# SOMMAIRE

**Contenu et portée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD)..... p 3**

**Introduction..... p 4**

**Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Leu-la-Forêt..... p 5**

**Préambule : « Une identité forte à préserver et mettre en valeur comme atout pour l'avenir »..... p 5**

Assurer la continuité et la reconnaissance du patrimoine bâti saint-loupien.....p 6  
Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager saint-loupien .....p 6

**1) « Saint-Leu-la-Forêt, ville verte, où il fait bon vivre »..... p 7**

Conforter les trames vertes en s'inscrivant dans le territoire métropolitain par le biais de grandes liaisons structurantes afin de permettre la préservation des corridors écologiques et de la biodiversité .....p 7  
Valoriser le paysage urbain en améliorant la qualité des espaces publics.....p 8  
Conforter l'identité verte communale qui offre aux saint-loupiens un cadre de vie agréable.....p 8  
Prévenir et limiter l'exposition aux risques et nuisances .....p 8  
**Carte de synthèse ..... p 9**

**2) « Faire de Saint-Leu-la-Forêt une véritable référence en matière de qualité urbaine »..... p 10**

Maîtriser l'évolution de la ville dans le respect de son histoire et de son environnement pour assurer un développement respectueux du cadre urbain et permettre la qualité urbaine.....p 11  
Conforter et renforcer l'attractivité résidentielle de Saint-Leu-la-Forêt en améliorant le tissu urbain constitué.....p 12  
Maîtriser l'impact environnemental du développement urbain pour affirmer l'ambition d'une ville durable .....p 12  
**Carte de synthèse ..... p 13**

**3) « Saint-Leu-la-Forêt, ville active, dynamique et attractive »..... p 14**

Répondre aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels des Saint-Loupiens et renforcer l'attractivité résidentielle pour de nouveaux habitants, tout en s'assurant la maîtrise urbaine et démographique .....p 15  
Maintenir et dynamiser le tissu commercial saint-loupien.....p 15  
Accroître l'attractivité et le dynamisme de la Zone d'Activités Économiques.....p 15  
Maintenir le niveau d'équipements en corrélation avec les besoins de la population.....p 16  
Faire de Saint-Leu-la-Forêt une ville numérique, intelligente et connectée, en développant le très haut débit .....p 16  
**Carte de synthèse ..... p 17**

**4) « Saint-Leu-la-Forêt, la fluidité au quotidien » ..... p 18**

Mieux se déplacer dans Saint-Leu-la-Forêt.....p 18  
Valoriser les modes de transports alternatifs dans les déplacements quotidiens pour limiter la contribution des déplacements aux émissions de polluants .....p 19  
Améliorer et renforcer les conditions et l'offre de stationnement.....p 19  
**Carte de synthèse ..... p 20**

## **Contenu et portée du Projet d'Aménagement et de Développement Durables**

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) expose les grandes orientations retenues par la commune. Il définit un projet de ville qui est l'expression de la vision stratégique du développement territorial à long terme. Il donne un cadre de référence sur lequel 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 et exprimée dans le PADD.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables doit permettre de répondre aux enjeux communaux révélés par le diagnostic, la concertation, et doit respecter les documents supra-communaux avec lesquels il possède un rapport de compatibilité ou de prise en compte.

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables :

- définit les orientations générales des politiques d'aménagement, d'équipement, d'urbanisme, de protection des espaces naturels, agricoles et forestiers, et de préservation ou de remise en bon état des continuités écologiques ;
- arrête les orientations générales concernant l'habitat, les transports, les déplacements, le développement des communications numériques, l'équipement commercial, le développement économique et les loisirs, retenues pour l'ensemble de la commune ;
- fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Les dispositions des Orientations d'Aménagement et de Programmation (OAP), ainsi que le règlement du PLU et ses documents graphiques sont cohérents avec le PADD et traduisent ses orientations.

## Introduction

Le PADD de Saint-Leu-la-Forêt définit 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 et de développement du territoire saint-loupien, mais également de préservation. Sur cette base et en tenant compte des grandes orientations définies par les documents supra-communales, 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 Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Leu-la-Forêt est structuré autour d'un préambule et de quatre grands axes :

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

- 1) « *Saint-Leu-la-Forêt, ville verte où il fait bon vivre* »
- 2) « *Faire de Saint-Leu-la-Forêt une véritable référence en matière de qualité urbaine* »
- 3) « *Saint-Leu-la-Forêt, ville active, dynamique et attractive* »
- 4) « *Saint-Leu-la-Forêt, la fluidité au quotidien* »

A 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, ainsi que 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 transport, 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.

# **Les orientations générales du Projet d'Aménagement et de Développement Durables de Saint-Leu-la-Forêt**

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

### **Principaux constats (éléments de diagnostic) :**

Saint-Leu-la-Forêt possède un riche et remarquable patrimoine bâti. En effet, même si aucun bâtiment n'est classé ou inscrit aux Monuments Historiques, Saint-Leu-la-Forêt est riche d'un patrimoine architectural reflet de son histoire : l'église Saint-Leu-Saint-Gilles, la Maison Consulaire, la Fontaine du Moissonneur, etc. De plus, 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 des 19<sup>ème</sup> et 20<sup>ème</sup> siècles, habitat traditionnel et corps de fermes, ou petits patrimoines.

La Ville possède d'ailleurs des vestiges datant de l'époque du haut moyen-âge (trace de l'ancienne église de Saint-Leu-la-Forêt), ainsi que la Fontaine Genest. En effet, le premier village de Saint-Leu-la-Forêt se regroupait jadis autour de son église, près d'une ligne de sources qui jaillissait à l'orée de la forêt de Montmorency.

Le patrimoine végétal et naturel est également riche. Depuis toujours, le paysage est marqué par l'eau, à travers les sources et la présence du ru du Corbon qui traverse la forêt de Montmorency, ainsi que par la forêt de Montmorency qui occupe toute la partie nord de la ville. En effet, dans la côte formée par la forêt se trouvent de nombreuses sources. Cette eau de source devient même une industrie au 20<sup>ème</sup> siècle avec l'existence d'un établissement d'eau minérale connue sous le nom de Source Méry. Du nom du fondateur de l'établissement, celui-ci capte les eaux de la fontaine Genêt, qui forment une source à la grotte du Gros-Rocher. Ainsi, l'abondance de l'eau à Saint-Leu-la-Forêt lui vaut au cours de la Révolution, le nom très évocateur de Claire-Fontaine.

Le paysage communal est également marqué par plusieurs éléments qui fondent l'identité de la ville : les sentes, héritées de l'histoire agricole de la ville, le tissu pavillonnaire et ses nombreux jardins privés, les alignements d'arbres, mais également les remarquables vues et perspectives depuis et vers les coteaux.

### **Objectifs poursuivis :**

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.

## **Orientations :**

### **▪ Assurer la continuité et la reconnaissance du patrimoine bâti saint-loupien**

- Préserver la ville pavillonnaire caractéristique du tissu urbain et de l'identité saint-loupienne
- Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti historique et remarquable saint-loupien
- Donner les conditions à l'obtention du label « Ville d'art et d'histoire » :
  - Pour enclencher une véritable dynamique touristique permettant de dynamiser le commerce local
  - Pour assurer la reconnaissance du patrimoine et de l'histoire communale et diffuser son image au-delà du rayonnement local de la ville

### **▪ Préserver et mettre en valeur le patrimoine naturel, végétal et paysager saint-loupien**

- Préserver les petits passages et les sentes hérités de l'histoire agricole, qui font partie de l'originalité de la commune
- Préserver les séquences urbaines et paysagères intéressantes
- Valoriser la présence de l'eau sur le territoire, notamment les sources
- Signaler et mettre en valeur le tracé du Ru de Corbon comme élément de la trame bleue
- Préserver la forêt de Montmorency tout en valorisant les transitions avec le domaine forestier et ses accès
- Protéger les cœurs d'îlots verts présents sur l'ensemble de la ville
- Préserver les jardins
- Préserver les vues et perspectives depuis et vers les coteaux
- Préserver et développer les alignements d'arbres qui participent au cadre paysager Saint-Loupien

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

### **Principaux constats (éléments de diagnostic) :**

Saint-Leu-la-Forêt est une ville verte avec 44% d'espaces verts et naturels. La commune dispose d'un patrimoine d'espaces verts et naturels riches avec : la forêt de Montmorency (site inscrit, ZNIEFF type 1 et 2, massif boisé de plus de 100 ha), le Bois des Cancellés (ENS) représentant 36% du territoire communal en espaces naturels, des espaces verts publics (8% de la superficie communale), ces espaces constituant des réservoirs pour la biodiversité. Les jardins privatifs du tissu pavillonnaire forment des cœurs d'îlot verts bien préservés (42% de la surface communale). Ainsi, la forêt de Montmorency, les jardins publics et privés, les alignements d'arbres, les espaces publics présents sur le territoire saint-loupien participent pleinement à l'armature d'une trame verte et paysagère.

La forêt de Montmorency constitue un corridor de la sous-trame arborée et un réservoir de biodiversité, tout comme le bois des Cancellés (corridors métropolitains). A l'échelle communale, l'emprise de l'ex 5<sup>e</sup> Avenue et le site du Bois d'Aguère dispose d'un potentiel pour développer une trame verte et paysagère. La trame bleue est également présente à travers le ru de Corbon et les nombreuses sources. Néanmoins, ces différents espaces ne sont pas reliés entre eux. Or, leur mise en réseau, par le biais de continuités vertes et écologiques permet à la fois de préserver la biodiversité, mais également de mettre en valeur ces différents espaces publics, verts et naturels du territoire.

L'emprise actuelle de l'ex 5<sup>e</sup> Avenue et le site du Bois d'Aguère ne sont pas mis en valeur. De plus, les grands axes routiers qui structurent le territoire ne présentent pas un aspect suffisamment urbain pour en valoriser l'environnement traversé, ces infrastructures ne s'intègrent pas dans le paysage. Quant aux entrées de villes, le plus souvent traversées par ces grands axes routiers, elles sont peu mises en valeur.

Certains risques et nuisances impactent la vie des Saint-Loupiens, venant altérer leur cadre de vie. Il s'agit notamment : des risques d'inondations, des risques liés à la nature du sol, ainsi que de la circulation automobile qui occasionne des nuisances sonores et une pollution de l'air.

### **Objectifs poursuivis :**

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* ».

### **Orientations :**

- **Conforter les trames vertes en s'inscrivant dans le territoire métropolitain par le biais de grandes liaisons structurantes afin de permettre la préservation des corridors écologiques et de la biodiversité**
- Préserver, mettre en valeur et mettre en réseau les espaces verts et leur richesse écologique
- Maintenir la place de Saint-Leu-la-Forêt au cœur du réseau de corridors écologiques régional en confortant la forêt de Montmorency dans son rôle de trame verte régionale et ainsi préserver la biodiversité et les corridors écologiques
- Développer un réseau de trame verte et paysagère à l'échelle communale : aménagement de l'ex 5e Avenue et du site du Bois d'Aguère

▪ **Valoriser le paysage urbain en améliorant la qualité des espaces publics**

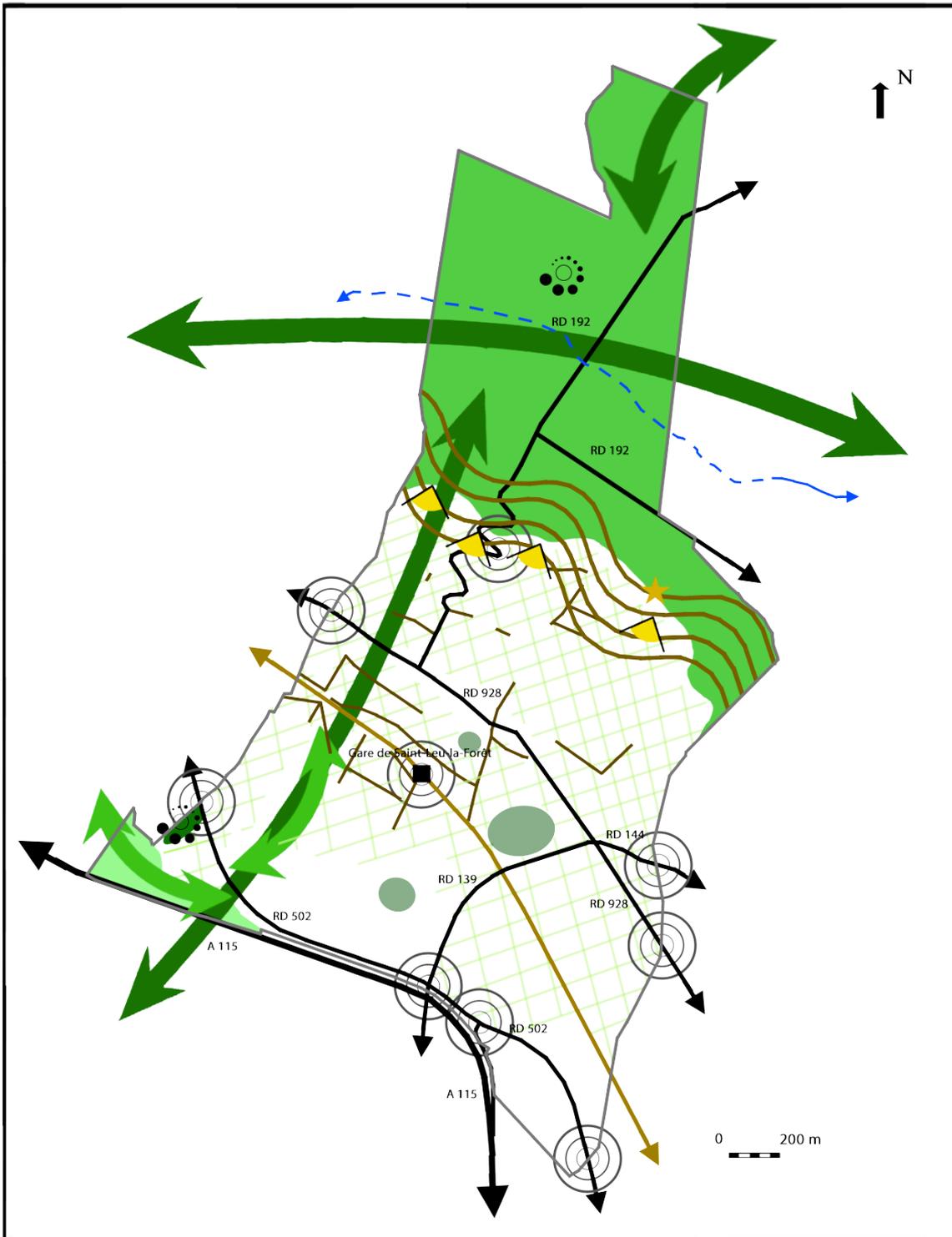
- Améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville pour améliorer l'image de la ville
- Favoriser l'intégration urbaine et paysagère des grandes infrastructures qui marquent le territoire (RD 502, RD 139, RD 928)
- Mettre en valeur le site du Bois d'Aguère
- Conserver l'îlot du Charme au Loup comme cœur d'îlot vert
- Améliorer la qualité des espaces publics

▪ **Conforter l'identité verte communale qui offre aux Saint-Loupiens un cadre de vie agréable**

- Favoriser l'insertion paysagère des nouveaux projets
- Assurer une place importante aux espaces verts dans les opérations nouvelles et ainsi maintenir un équilibre entre espaces verts et urbains
- Préserver les jardins privés

▪ **Prévenir et limiter l'exposition aux risques et nuisances**

- Prévenir, réduire et gérer le risque d'inondation, notamment en maintenant des espaces perméables et par l'identification des axes de ruissellement temporaires lors d'orages
- Maîtriser les nuisances sonores liées à la présence de grandes infrastructures de transports (voies structurantes et voie ferrée) et au trafic aérien
- Préserver les zones calmes au regard de leur faible exposition au bruit (inférieure à 55dB)
- Limiter la contribution de Saint-Leu-la-Forêt à la pollution de l'air, principalement due au bâti (résidentiel et tertiaire), ainsi qu'au transport routier
- Maintenir la prévention sur les risques naturels liés à la nature du sol



**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 enjeux
-  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-loupien**

-  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

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

### **Principaux constats (éléments de diagnostic) :**

Saint-Leu-la-Forêt présente une diversité de formes urbaines et un tissu pavillonnaire encore très présent, caractéristique de l'identité communale et qui contribue à son attractivité résidentielle. Les différents quartiers de la ville (centre-bourg, coteau, secteurs résidentiels pavillonnaires) présentent chacun une identité propre.

Quant au quartier des Diablots, il tranche avec les quartiers environnants et traditionnels saint-loupiens. Sur ce quartier, la hauteur du bâti tranche avec le tissu urbain traditionnel de Saint-Leu-la-Forêt qui s'est développé essentiellement sous la forme de lotissements pavillonnaires, avec une faible hauteur du bâti.

Les grands axes routiers qui structurent le territoire (RD 502, RD 139) ne présentent pas un aspect suffisamment urbain pour en valoriser l'environnement traversé, ces infrastructures ne s'intègrent pas dans le paysage. Or, elles disposent d'un certain potentiel, particulièrement en ce qui concerne le boulevard André Brémont (RD 502), qui présente de nombreuses emprises mutables sur ses franges.

Le tissu pavillonnaire connaît un phénomène de division parcellaire, qui contribue d'une part, à diminuer les surfaces plantées et d'autre part, à dégrader la qualité du tissu pavillonnaire (cadre urbain, paysager mais également la qualité de vie).

Le parc de logements saint-loupien est ancien : 28% des logements ont été construits avant 1946. Or, l'ancienneté du parc de logement conditionne fortement la consommation énergétique des ménages. 62% de la consommation énergétique totale de la ville est due à l'habitat individuel (83% au seul secteur résidentiel) ce qui peut avoir plusieurs conséquences, un parc très consommateur en énergie pouvant entraîner des risques de précarité énergétique. De plus, l'habitat est l'un des principaux émetteurs de gaz à effet de serre.

### **Objectifs poursuivis :**

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 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, permettant de renforcer les parcours résidentiels. 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, retranscrits sur la carte.

Le choix de développement de la ville intègre également les problématiques environnementales pour affirmer son ambition de ville durable. 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.

## **Orientations :**

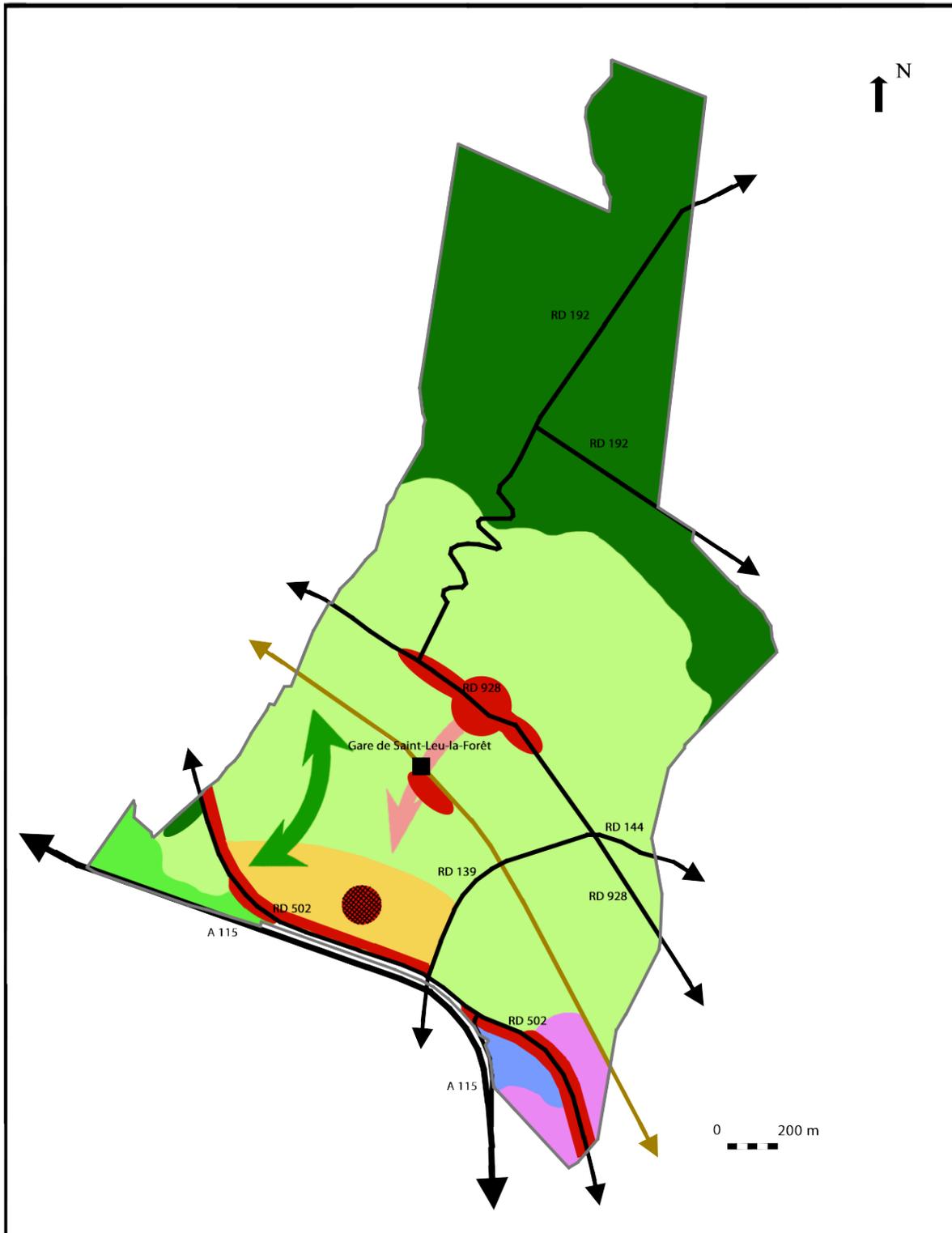
- **Maîtriser l'évolution de la ville dans le respect de son histoire et de son environnement pour assurer un développement respectueux du cadre urbain et permettre la qualité urbaine**
- Préserver le tissu pavillonnaire et les espaces verts en assurant un développement préférentiel sur des secteurs clairement identifiés (espaces de centralités, axes structurants, proximité des transports en commun)
  - En requalifiant et développant les abords du boulevard André Brémont (RD 502)
  - En permettant la mutation des abords de la gare, secteur sud
  - En confortant le centre-ville tout en respectant l'image traditionnelle de la rue de Paris et du Général Leclerc
- Assurer un développement équilibré et durable
- Maintenir l'équilibre entre espaces verts et urbains, particulièrement pour les nouveaux projets
- Respecter les caractéristiques et les spécificités des quartiers pour préserver l'identité communale
- Préserver une harmonie architecturale, environnementale et urbaine :
  - En s'engageant dans l'élaboration d'une charte architecturale, paysagère, urbanistique et environnementale incitant à la qualité paysagère et du cadre de vie des projets urbains futurs
- Maîtriser l'évolution des secteurs résidentiels par l'établissement de règles adaptées à chaque secteur pour ainsi préserver les fondamentaux de la ville et faire en sorte que les nouvelles constructions s'intègrent harmonieusement dans leur environnement :
  - Encadrer l'évolution du tissu pavillonnaire
  - Permettre l'évolution du bâti en conservant le caractère pavillonnaire et des densités raisonnées
  - Conserver une place importante aux espaces verts dans les parcelles
  - Privilégier l'insertion dans les formes bâties existantes
  - Faire évoluer le bâti en harmonie avec les caractéristiques de la ville
  - Conserver l'image d'un centre-ville traditionnel
- Préserver l'échelle et l'équilibre de la ville
- Développer une offre résidentielle qualitative (urbaine et architecturale)
- Redonner de la qualité et une fonction urbaine aux axes structurants en les requalifiant en boulevards urbains : boulevard André Brémont (RD 502) et avenue Jean Rostand (RD 139)

## ▪ **Conforter et renforcer l'attractivité résidentielle de Saint-Leu-la-Forêt en améliorant le tissu urbain constitué**

- Renouveler et réhabiliter le tissu ancien, quand cela est nécessaire
- Permettre une requalification des secteurs de développement urbain du centre-ville, du quartier de la gare (secteur sud) et du boulevard André Brémont (RD 502 : quartier des Diablots)
- Unifier la ville autour d'une même qualité de vie et image attractive en assurant la rénovation urbaine du quartier d'habitat collectif des Diablots
- Créer une deuxième centralité au sud de la ville
- Permettre un rééquilibrage et une complémentarité entre les parties nord et sud de la commune et faire de la gare un prolongement du centre-ville
- Améliorer le fonctionnement du parc des sports
- Valoriser le site du bois d'Aguère
- Requalifier et restructurer la zone d'activités

## ▪ **Maîtriser l'impact environnemental du développement urbain pour affirmer l'ambition d'une ville durable**

- Favoriser une gestion économe des ressources naturelles
  - Favoriser la récupération et la valorisation des eaux pluviales en développant la gestion intégrée des eaux pluviales (récupération des eaux de pluie à la parcelle et à l'échelle d'une opération, limitation de l'imperméabilisation des sols ...)
  - Optimiser et valoriser la gestion des déchets, en développant notamment les conteneurs enterrés
  - Inciter à l'économie d'énergie et l'utilisation d'énergies renouvelables dans les nouvelles constructions et projets de réhabilitation pour améliorer les performances énergétiques et ainsi réduire les consommations énergétiques et les émissions de gaz à effet de serre
- Favoriser et encourager les projets durables respectueux de l'environnement (encourager la qualité environnementale et écologique des constructions)
  - Limiter l'imperméabilisation du sol en maintenant des espaces verts de pleine terre afin de favoriser l'absorption des eaux pluviales et ainsi limiter les risques d'inondation
  - Définir des obligations en matière de performances énergétiques et environnementales pour les constructions, travaux, installations et aménagements
- Un projet soucieux de modérer la consommation d'espaces : l'objectif de la commune est d'optimiser les potentiels du tissu urbain existant. Ainsi, le développement urbain, concentré sur les zones urbaines, ne nécessitera aucune consommation d'espaces naturels (0 ha). Il favorisera :
  - Le renouvellement urbain et la réhabilitation du bâti
  - Le remplissage des dents creuses du centre-ville
  - L'urbanité du boulevard André Brémont (RD 502)
  - La requalification des abords de la gare (secteur sud)



**Maitriser 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

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

#### **Principaux constats (éléments de diagnostic) :**

Saint-Leu-la-Forêt ne parvient pas à attirer de nouveaux habitants et surtout à retenir une partie des Saint-Loupiens (solde migratoire négatif). En effet, l'offre actuelle de logements ne permet pas de développer des parcours résidentiels complets sur Saint-Leu-la-Forêt, le parc étant insuffisamment diversifié, notamment en petits logements (13,8% de l'offre *d'après Insee RP 2012*), alors que la demande est forte.

Le niveau d'équipements sur Saint-Leu-la-Forêt est aujourd'hui satisfaisant. Néanmoins, même sans réelle augmentation de la population, les évolutions démographiques sur Saint-Leu-la-Forêt induisent malgré tout une augmentation et une adaptation des besoins en équipements, notamment scolaires et dédiés aux personnes âgées. De plus, à l'échelle de la ville, le diagnostic a révélé un manque en équipements sportifs et de loisirs, ainsi qu'un besoin en équipements de proximité au sein du quartier des Tannières.

Concernant l'aspect qualitatif des équipements, certains équipements apparaissent comme étant vieillissants, voire inadaptés aux pratiques et besoins actuels, difficilement accessibles aux Personnes à Mobilités Réduites, mais également énergivores, notamment les équipements sportifs.

Saint-Leu-la-Forêt est une ville résidentielle (2 868 emplois *d'après Insee RP 2012*). Néanmoins, la ville compte une zone d'activités favorablement positionnée aux abords d'axes routiers et autoroutiers structurants, au sud-est de la ville, le long de l'A115, à proximité d'un échangeur. Elle regroupe 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 est dynamique grâce à la présence d'entreprises aux activités diverses.

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 de mutation. L'enjeu est de participer au regain d'attractivité et au renforcement de la zone d'activités, notamment son environnement urbain.

Saint-Leu-la-Forêt dispose d'une tradition commerciale ancienne, la ville comptant deux pôles commerciaux : le pôle commercial traditionnel de centre-ville et le pôle commercial des Diablots. Ce tissu commercial est la structure de base de la vie de la commune et participe ainsi pleinement à la vie locale, en créant de l'animation et du lien social. Au quotidien le commerce joue un rôle important pour les Saint-Loupiens, or le tissu commercial se maintient difficilement. Quant au pôle commercial des Diablots, il n'est plus adapté et présente un aspect vieillissant. Il y a donc un enjeu à faire évoluer cette polarité commerciale, par l'intermédiaire d'une restructuration qualitative.

Le réseau de très haut débit n'est pas développé sur la ville et le réseau actuel ne permet pas un niveau de connexion attractif, à la fois pour les habitants et les professionnels, notamment pour les entreprises de la zone d'activités.

## Objectifs poursuivis :

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).

La mise en œuvre de l'ensemble des orientations déclinés ci-dessous vont permettre de construire une ville « *active, dynamique et attractive* » à Saint-Leu-la-Forêt.

## Orientations :

### ▪ **Répondre aux besoins en matière de logements pour favoriser les parcours résidentiels des Saint-Loupiens et renforcer l'attractivité résidentielle pour de nouveaux habitants, tout en s'assurant la maîtrise urbaine et démographique**

- Développer les capacités résidentielles dans le respect d'une croissance démographique modérée sur le long terme, à l'horizon 2030, et en adéquation avec les capacités d'accueil de la ville (possibilités de constructions, équipements, préservation du cadre de vie)
- Poursuivre la réalisation de logements sociaux dans le respect de la loi en vigueur.
- Développer une offre de logements diversifiée et adaptée aux besoins des populations présentes sur le territoire et attractive pour de nouveaux habitants (particulièrement pour les jeunes actifs et jeunes couples)
- Renforcer l'offre à destination des publics spécifiques
- Rééquilibrer l'offre de logements
- Développer une offre de logements adaptée aux besoins des jeunes actifs aux abords du boulevard Brémont pour encourager la mixité sociale et atténuer les déséquilibres socio-économiques particulièrement prégnants dans la partie sud de la ville
- Favoriser le maintien à domicile des personnes âgées et handicapées par l'adaptation des logements existants

### ▪ **Maintenir et dynamiser le tissu commercial Saint-Loupien**

- Consolider et dynamiser le tissu commercial traditionnel de centre-ville
- Restructurer le pôle commercial des Diablots
- Favoriser l'implantation de commerces (qualitatifs et diversifiés) et services en rez-de-chaussée au sein du pôle commercial de centre-ville et le long de l'avenue de la gare
- Accompagner les mutations commerciales
- Maintenir la diversité commerciale en délimitant un périmètre de sauvegarde du commerce et de l'artisanat de proximité et en instaurant le droit de préemption sur les fonds de commerce au sein de ce périmètre

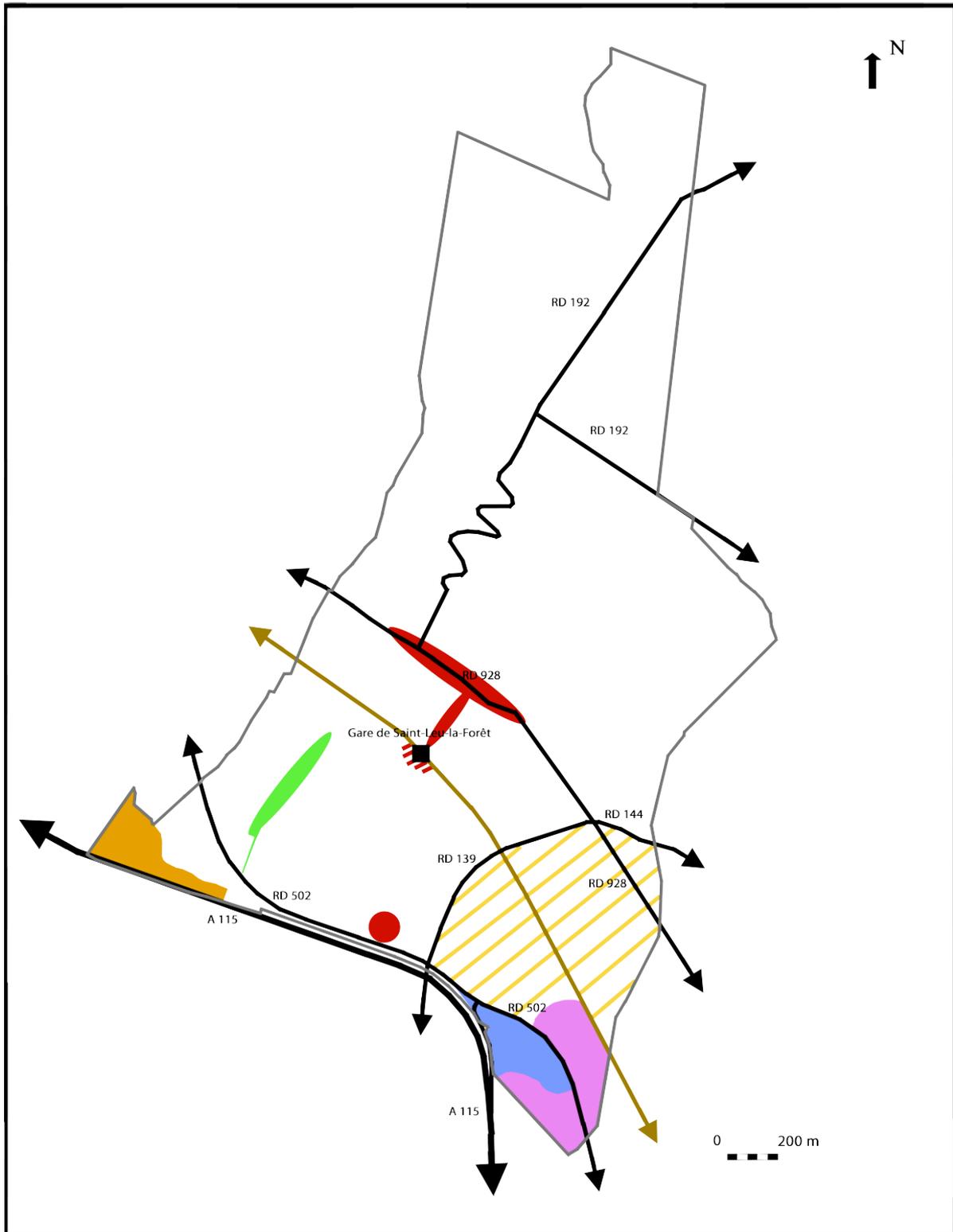
▪ **Accroître l'attractivité et le dynamisme de la Zone d'Activités Économiques**

- Requalifier et restructurer la Zone d'Activités Économiques
- Favoriser le développement et l'extension de la zone d'activités pour proposer une nouvelle offre d'immobilier d'entreprise adaptée aux besoins
- Améliorer l'environnement urbain de la zone d'activités : boulevard André Brémont et entrée de ville
- Développer les communications numériques : offre de services numériques, de téléphonie mobile et d'accès très haut débit performant

▪ **Maintenir le niveau d'équipements en corrélation avec les besoins de la population**

- Adapter et moderniser les équipements vieillissants, énergivores, non adaptés aux nouveaux usages et non accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite
- Améliorer le fonctionnement du parc des sports
- Développer les espaces sportifs (gymnase, city stade) ludiques et de loisirs sur l'emprise de l'ex 5e Avenue
- Développer des structures d'accueil et de vie pour les personnes âgées
- Développer les capacités d'accueil des équipements scolaires et de petite enfance là où c'est nécessaire
- Créer une piscine d'envergure intercommunale
- Rééquilibrer l'offre en équipements de la commune en renforçant la présence d'équipements dans le quartier des Tannières (sud-est de la ville)
- Conforter les polarités par la présence d'équipements et de services publics

▪ **Faire de Saint-Leu-la-Forêt une ville numérique, intelligente et connectée, en développant le très haut débit**



**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**

-  Consolidier et dynamiser le tissu commercial traditionnel de centre ville
-  Restructurer le pôle commercial des Diablots
-  Développer le commerce secteur sud gare

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

### **Principaux constats (éléments de diagnostic) :**

La ville de Saint-Leu-la-Forêt est marquée par d'importantes coupures urbaines dues aux infrastructures de transports qui la traversent : la voie ferrée, l'autoroute et les grands axes routiers, qui ne permettent pas d'assurer les continuités entre les quartiers, particulièrement pour les liaisons nord-sud. De plus, ces infrastructures ne s'intègrent pas dans le paysage et présentent encore un aspect peu sécurisant pour la pratique des modes doux (cyclistes – piétons).

Saint-Leu-la-Forêt compte un pôle multimodal par l'intermédiaire de sa gare située au centre de la ville. Néanmoins, la desserte par le réseau de bus reste cantonnée au quartier situé au sud de la voie ferrée, étant donnée la structure de la trame viaire, notamment au sein du quartier des coteaux, sinueuse et étroite, ne permettant pas le passage des bus, d'où l'enjeu de favoriser les rabattements et l'intermodalité.

Les modes doux sont aujourd'hui présents à travers le réseau cyclable et de sentes héritées de l'histoire agricole de la commune. Les Saint-Loupiens peuvent ainsi descendre du coteau ou remonter de la plaine à la forêt en évitant les nuisances liées au trafic automobile. Par ailleurs, le territoire compte un potentiel pour développer les liaisons et mobilités douces à travers l'emprise de l'ex 5<sup>e</sup> avenue et du site du Bois d'Aguère.

Bien que la ville compte de nombreuses aires de stationnements publics, quelques problématiques sont signalées, notamment en centre-ville et dans les secteurs résidentiels.

### **Objectifs poursuivis :**

L'amélioration des liens entre les quartiers qui est recherchée à travers 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 la commune.

### **Orientations :**

#### **▪ Mieux se déplacer dans Saint-Leu-la-Forêt**

- Atténuer les coupures urbaines dues aux grandes infrastructures de transports
  - o Sécuriser les points de franchissements de la voie ferrée
  - o Requalifier les axes structurants en boulevards urbains (RD 502, RD 139, RD 928) afin de réduire l'impact des circulations de transit et réduire les nuisances sonores
- Améliorer les liaisons nord-sud en aménagement l'emprise de l'ex 5e Avenue
- Aménager les axes structurants (RD 502, RD 139, RD 928) pour permettre des niveaux de confort, d'accessibilité et de sécurité à toutes catégories d'usage (piétons, cyclistes, Personnes à Mobilité Réduite)

▪ **Valoriser les modes de transports alternatifs dans les déplacements quotidiens pour limiter la contribution des déplacements aux émissions de polluants**

- Améliorer l'attractivité de l'offre de transports en commun pour favoriser leur usage
  - Favoriser les rabattements vers la gare
  - Renforcer le pôle multimodal de la gare en améliorant l'intermodalité (favoriser le passage des bus, des modes doux et faciliter les circulations)
  - Renforcer les connexions avec Paris
  - Favoriser l'adaptation du réseau de bus pour assurer une meilleure desserte de la ville, notamment la partie nord de la voie ferrée
- Renforcer et valoriser le réseau de liaisons douces dans les déplacements quotidiens
  - Valoriser les promenades piétonnes existantes en site propre : réseau de sentes et parcours de randonnées
  - Aménager l'ex 5e Avenue et le site du Bois d'Aguère pour les modes doux (voies réservées aux piétons et cyclistes)
  - Favoriser le partage modal des axes structurants (RD 502, RD 139, RD 928) afin de permettre un usage sécurisé des modes doux (marche et vélo)
  - Créer des espaces de stationnement sécurisés pour les vélos et suffisamment dimensionnés à proximité des lieux de polarités (commerces et équipements)

▪ **Améliorer et renforcer les conditions et l'offre de stationnement**

- Réorganiser le parking du marché
- Limiter la place de la voiture sur la chaussée en imposant des normes de stationnement automobile à l'intérieur des parcelles pour les futurs projets
- Prévoir des stationnements suffisamment dimensionnés pour les vélos, autant sur les espaces privés que publics



**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