



## **Ville de Saint-Leu-la-Forêt**

Département du Val-d'Oise

# **Notice de présentation**

## **MODIFICATION SIMPLIFIEE N°2 DU PLU DE SAINT-LEU-LA-FORET**

## Contexte

L'actuel plan local d'urbanisme (PLU) de Saint-Leu-la-Forêt a été approuvé par le conseil municipal le 28 mars 2017. Par la suite il a fait l'objet de différentes procédures :

- Modification n°1 par délibération le 20 novembre 2018,
  - Mise à jour par arrêté en date du 17 février 2020,
  - Mise à jour par arrêté en date du 23 novembre 2020,
  - Modification n°2 par délibération le 09 février 2021,
  - Mise à jour par arrêté en date du 10 janvier 2023.
- Prescription de la modification simplifiée n°1 par arrêté n°2022-20 du 12/07/2022.  
A ce jour, cette 1<sup>ère</sup> modification simplifiée est toujours en cours de procédure d'élaboration.

En complément de ces procédures, il s'est avéré nécessaire d'effectuer une nouvelle modification. C'est pourquoi par arrêté n° 2023-30 en date du 18/12/2023, le Maire de Saint-Leu-la-Forêt a prescrit la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Leu-la-Forêt. Cette modification simplifiée a pour objectif d'**instaurer un emplacement réservé pour l'extension du Parc du Charme au Loup**, qui est situé en centre-ville.

Ainsi, conformément aux articles L153-45 à L 153-48 du code de l'urbanisme, la procédure adéquate pour ces évolutions, est celle de la modification simplifiée.

Par ailleurs, la présente modification simplifiée ne fera pas l'objet d'une évaluation environnementale.

En effet, par avis n°MRAe AKIF-2024-019 du 20/03/2024 (en annexe), la MRAe d'Ile-de-France a conclu à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale après examen au cas par cas.

Les pièces du PLU qui seront concernées par la modification simplifiée n°2 sont :

- Le plan de zonage ;
- La liste des emplacements réservés.

En annexe de la présente notice figurent les pièces listées ci-dessus, ainsi que :

- Le plan de zonage avant modification simplifiée n°2 ;
- L'arrêté n°AR 2023-30 du 18/12/2023 prescrivant la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Leu-la-Forêt ;
- L'avis conforme de la MRAe d'Ile-de-France concluant à l'absence de nécessité d'une évaluation environnementale de la modification simplifiée n°2 du PLU de Saint-Leu-la-Forêt après examen au cas par cas (N°MRAe AKIF-2024-019 du 20/03/2024).

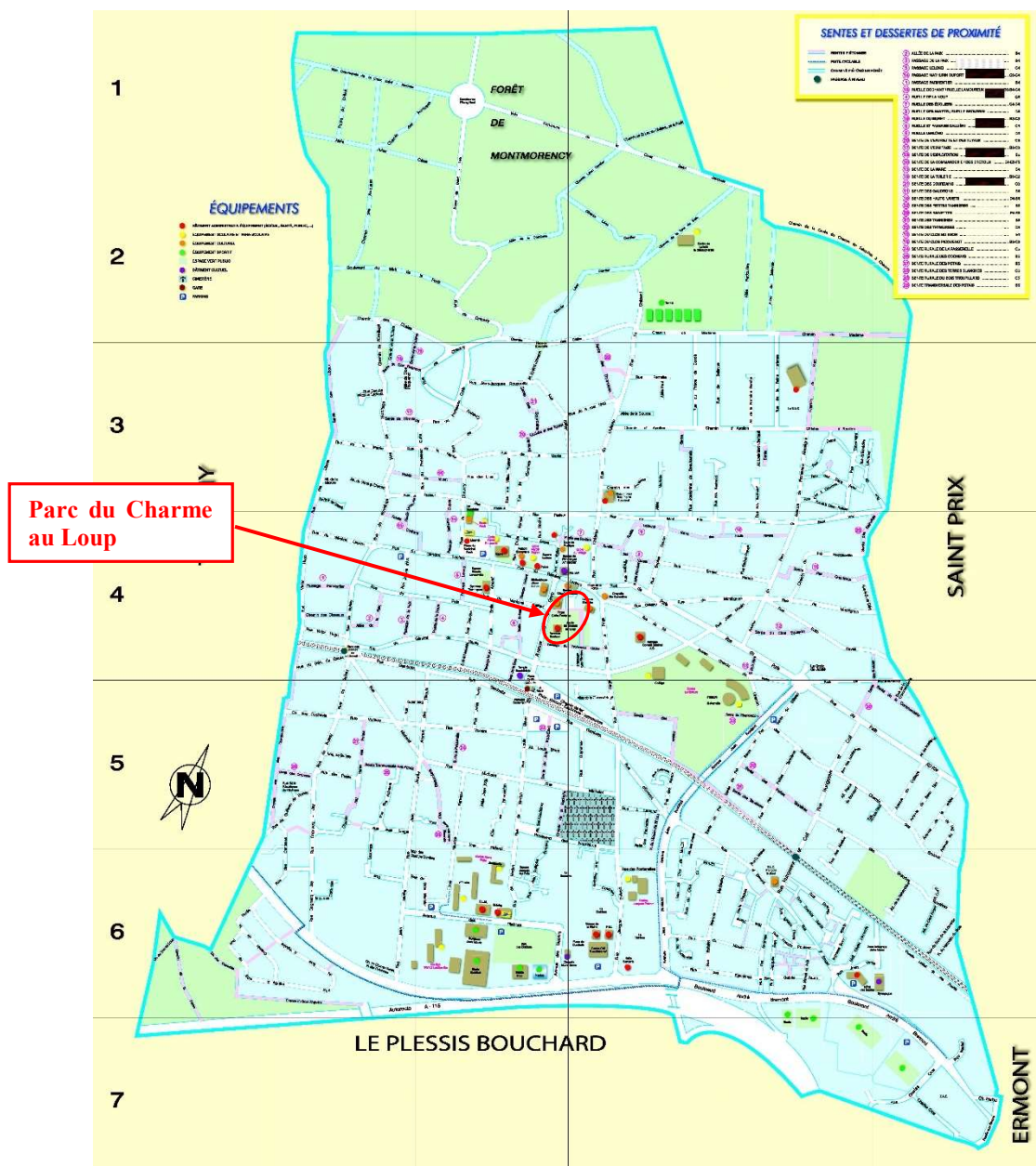
Il convient de préciser, qu'à ce jour, le PLU de Saint-Leu-la-Forêt est parallèlement en cours de procédure de la modification simplifiée n°1 qui a été prescrite en juillet 2022. Cette modification simplifiée n°1 concerne notamment la suppression d'emplacements réservés.

Ainsi, étant donné que la modification simplifiée n°1 n'est pas encore approuvée, la présente modification simplifiée n°2 a pour « point de départ » le PLU en vigueur depuis la Modification n°2 qui avait été adoptée par délibération le 09 février 2021,

## A- Le Parc du Charme au Loup, unique poumon vert public du centre-ville de Saint-Leu-la-Forêt

Le Parc du Charme au Loup est situé en cœur d'îlot dans le centre-ville de Saint-Leu-la-Forêt.

Il est accessible depuis 2 voies (avenue de la Gare et passage du Professeur Gazier), et à l'issue de la réalisation d'une opération immobilière structurante, il sera de nouveau relié à l'avenue du Général Leclerc. Il constitue ainsi un lieu de passage, tout comme de détente. Situé entre la gare et le centre historique, ce lieu est incontournable dans la vie saint-loupienne.



Plan de situation du Parc du Charme au Loup



















## B- L'extension du Parc du Charme au Loup, un objectif formulé au sein des Orientations d'aménagement et de programmation du PLU

Le PLU de Saint-Leu-la-Forêt comporte diverses Orientations d'aménagement et de programmation (OAP) qui portent sur 3 secteurs.

Parmi ces 3 secteurs, figure le « Centre-ville secteur gare ».

La carte ci-dessous matérialise cette OAP en mettant en évidence l'objectif de créer un espace vert public qui jouxte le parc déjà existant.



	Equipements existants		Espaces Boisés Classés (Rosaire)
	Espaces publics à préserver		La Croix du Prince de Condé
	Espaces verts publics à créer		Liaisons douces existantes
	Coeur d'îlot vert à valoriser		Principe de liaisons douces et paysagères à créer
	Îlot à requalifier		Améliorer la qualité urbaine et paysagère des entrées de ville
	Îlot à requalifier. Le développement urbain devra favoriser la mixité fonctionnelle		Préserver les perspectives
	Réorganiser le parking pour optimiser son fonctionnement		Zones de commerces à renforcer
	Aménager une aire de stationnement		Favoriser l'intermodalité et les rabattements vers la gare



## C- Etat des lieux du Parc du Charme au Loup actuel et de l'emplacement réservé



Sur la photographie aérienne ci-dessus, le Parc du Charme au Loup actuel correspond au périmètre représenté en bleu, et les parcelles cadastrées BD 531 et 532 coloriées en orange, correspondent à l'emprise du futur emplacement réservé.

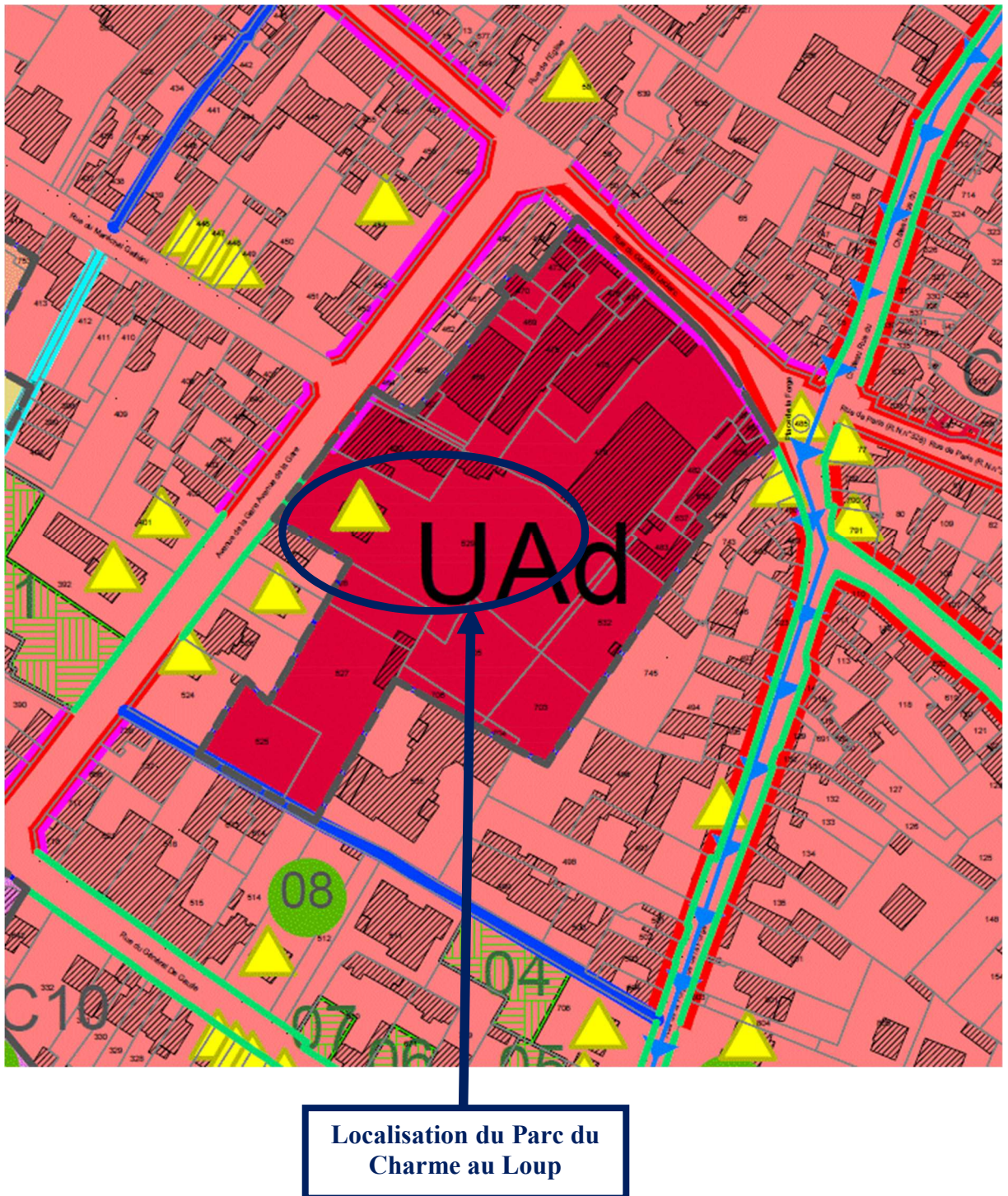
Ainsi, les parcelles BD 531 (80 m<sup>2</sup>) et BD 532 (637 m<sup>2</sup>), totalisent une emprise de verdure existante de 717 m<sup>2</sup>.



## D- Représentation du futur emplacement réservé dans le PLU

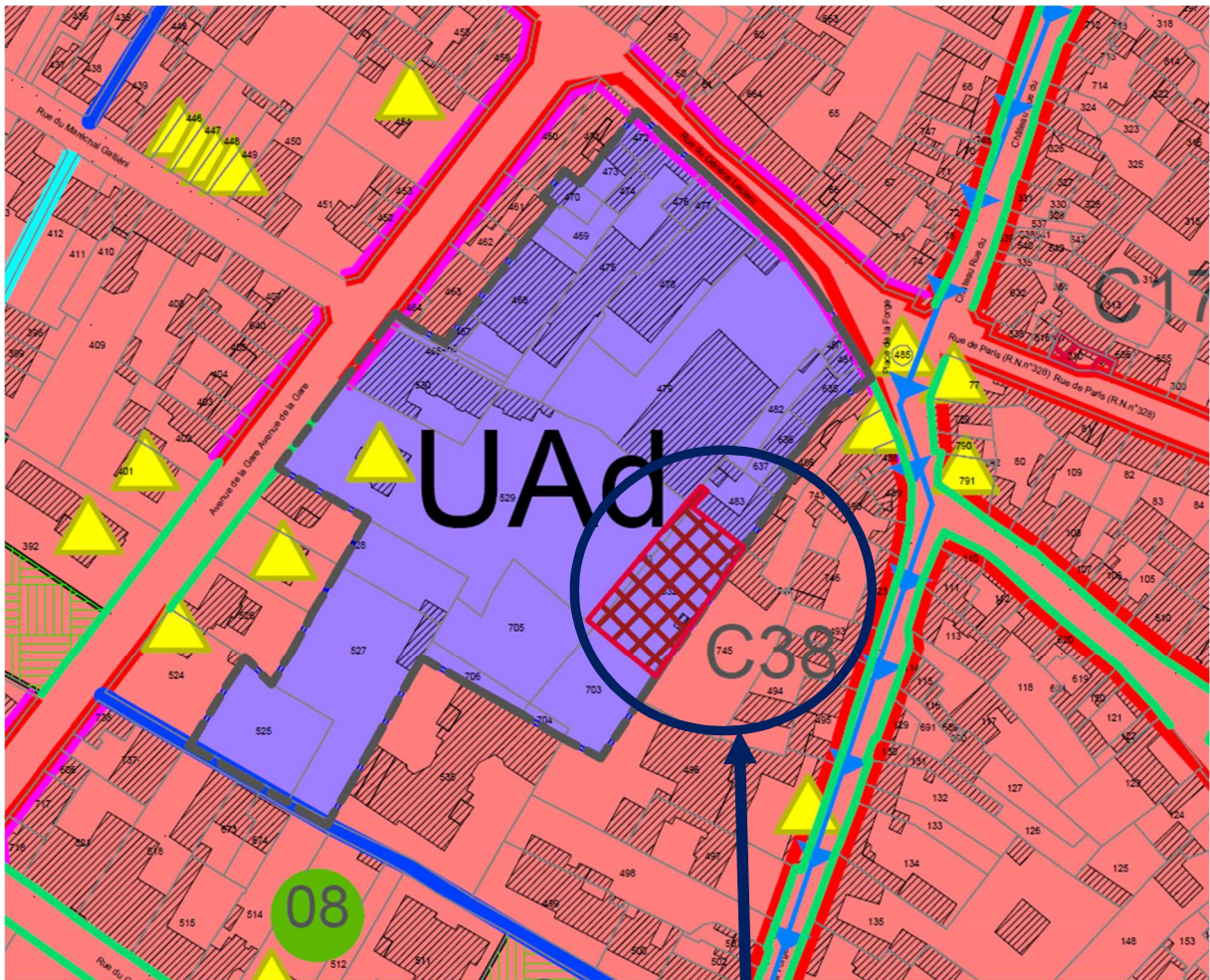
Le parc du Charme au Loup ainsi que le futur emplacement réservé sont situés dans le secteur UAd du PLU. Ce secteur est une subdivision de la zone UA qui correspond au centre-ville de la commune.

L'image ci-dessous est un extrait de l'actuel plan de zonage du PLU auquel est ajoutée la mise en évidence du Parc du Charme au Loup





L'image ci-dessous présente le même un extrait du plan de zonage du PLU avec la représentation du futur emplacement réservé voué à l'extension du Parc au Charme au Loup.



**L'emplacement réservé est représenté par le quadrillage rouge. Par souci de lisibilité, le secteur UAd est recolorié en violet.**

Ce futur emplacement réservé s'ajoutera à la liste des emplacements réservés déjà en vigueur comme tel :

Organismes bénéficiaires		Dimensions, largeurs ou surface
COMMUNE		
C38	Extension du Parc du Charme au Loup (BD 531, 532)	717 m <sup>2</sup>