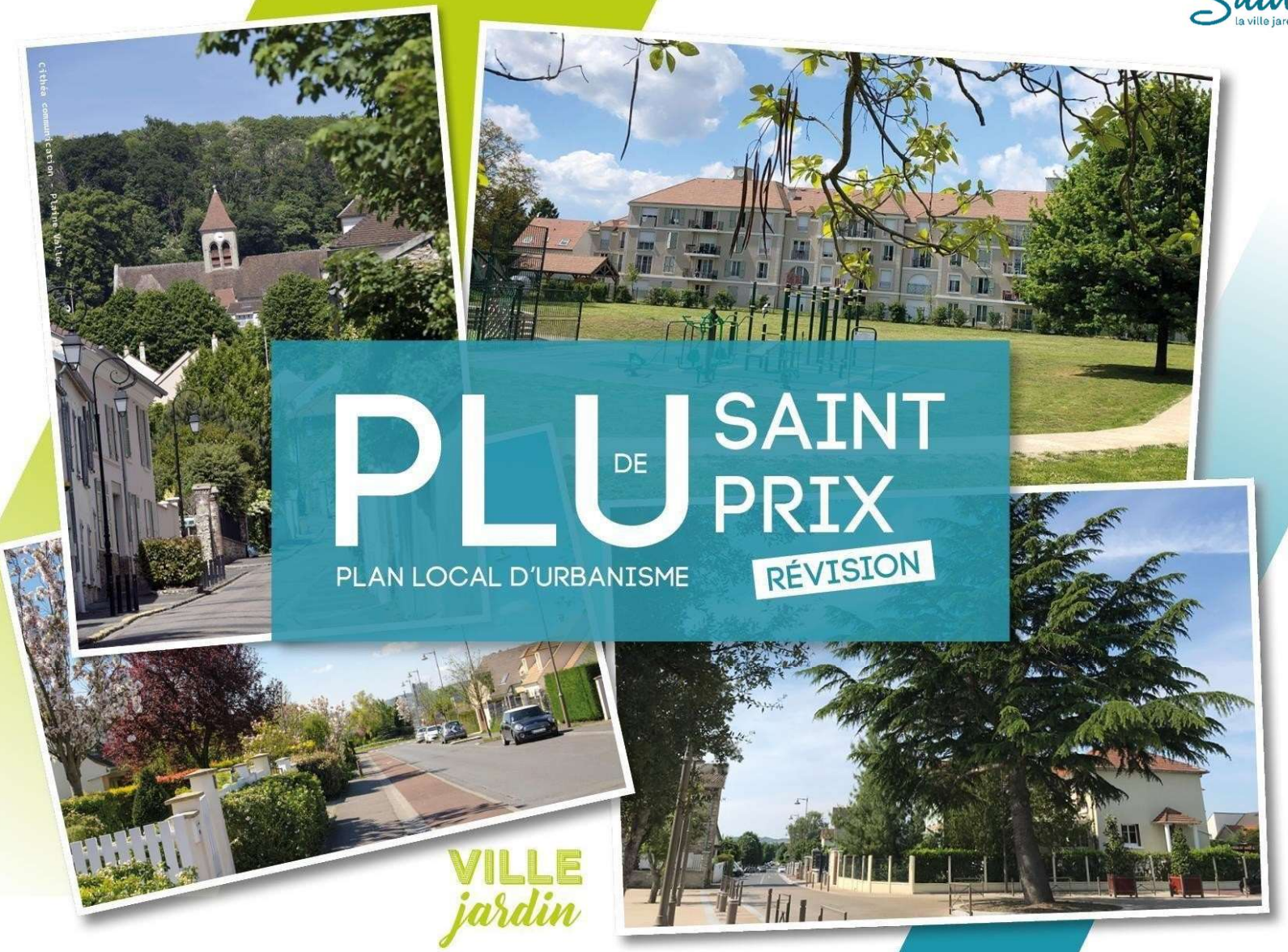
Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Saint-Prix
la ville jardin



PLU DE SAINT PRIX

PLAN LOCAL D'URBANISME

RÉVISION

VILLE jardin

PROJET D'AMENAGEMENT ET DE DEVELOPPEMENT DURABLES

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Préambule : qu'est-ce que le PADD ?

Le Projet d'Aménagement et de Développement Durables (PADD) constitue **une pièce obligatoire du PLU**, dont le contenu est défini par l'article L.151-5 du code de l'urbanisme. Il exprime le projet politique débattu au sein du Conseil municipal.

« 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 la commune.

Il fixe des objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Il peut prendre en compte les spécificités des anciennes communes, notamment paysagères, architecturales, patrimoniales et environnementales, lorsqu'il existe une ou plusieurs communes nouvelles ».

(Art. L.151-5 du code de l'urbanisme)

Le PADD est un cadre de référence, à l'intérieur duquel doivent s'inscrire et s'accorder les interventions des différents acteurs tout au long de la vie du PLU, pour concourir ensemble à l'évolution souhaitée du territoire. **C'est un document qui doit être simple et accessible à tous les citoyens.**

Il n'a pas de portée réglementaire : il n'est pas opposable aux autorisations d'urbanisme. Toutefois, le règlement et le zonage du PLU doivent être cohérents avec le PADD.

Le PADD dessine les lignes de force du projet de Saint-Prix à un horizon de 10-15 ans. Il fixe les principes d'évolution de la ville en intégrant les projets en cours de réalisation et les dynamiques majeures en cours de définition.

Il est élaboré sur la base des enjeux issus du diagnostic, de l'état initial de l'environnement.

Il doit respecter les principes légaux du développement durable précisés à articles L.101-2 du code de l'urbanisme et prendre en compte les grandes orientations définies au niveau supra-communal (les lois Urbanisme et Habitat, Grenelle 2, loi relative au Grand Paris, ALUR… ; les schémas directeurs : SDRIF, Schéma Régional de Cohérence Ecologique, PDUIDF, PEB, PLH, SAGE, SDAGE…)

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Préambule : Etat des lieux

Saint-Prix est structurée par sa géographie physique et, de par son relief, bénéficie d'une situation privilégiée au nord de la Vallée de Montmorency.

La population a connu une augmentation constante ces quinze dernières années. Aujourd'hui, Saint-Prix compte 7345 habitants (7191 en 2015).

«Ville Jardin», elle possède la particularité d'associer plusieurs formes de paysage sur son territoire : espaces boisés classés, espaces agricoles, naturels, forestiers et espaces urbanisés à l'intérieur desquels se trouvent des espaces verts importants.

La prise de conscience environnementale actuelle fait apparaître l'organisation spatiale de la ville traditionnelle comme résolutoire d'un certain nombre de problèmes.

Instaurer et maintenir un équilibre entre la Ville et la Nature, en mettant en valeur et en cohérence le patrimoine naturel remarquable et en intégrant les particularités géographiques de la Ville, devient un enjeu majeur du futur PLU.

En raison de la rareté du foncier disponible sur le territoire communal, l'avenir de Saint-Prix s'est orienté vers des opérations de renouvellement urbain sur des secteurs dévalorisés et obsolètes.

Ainsi, la préoccupation de maintenir un développement urbain maîtrisé et durable, sans étalement de l'urbanisation, suppose la valorisation de terrains peu ou mal utilisés, et notamment près des équipements publics, des commerces et des transports en commun (projet cœur de ville).

C'est dans ce contexte de renouvellement de la ville sur elle-même que la commune doit assurer pour demain la poursuite de son renouvellement urbain maîtrisé ; la préservation patrimoniale restant intégrée dans sa politique de développement modérée.

Le cadre paysager et patrimonial remarquable qui ont formé notre identité locale, constituent en effet des atouts majeurs d'attractivité. Préserver et mettre en valeur cet ensemble est l'un des enjeux du PADD.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Préambule : les enjeux du PADD

Saint-Prix possède un remarquable patrimoine bâti. Saint-Prix est riche d'un patrimoine architectural, reflet de son histoire : l'église Saint-Germain, la fontaine de Saint-Prix, le Château de la Chasse, le château de la Terrasse, le Temple d'Amour… etc.

De plus, le territoire communal, composé pour l'essentiel d'un habitat résidentiel, se caractérise par la présence encore importante de séquences urbaines, de bâtiments ou édifices historiques ou d'architecture remarquable : bâtiments historiques, maisons bourgeoises des 19ème et 20ème siècles, habitat traditionnel, maisons meulières ou petits patrimoines de vestiges de l'histoire qui composent notre patrimoine vernaculaire.

Le patrimoine végétal et naturel de la ville 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 domaniale de Montmorency qui occupe la partie nord de la ville et les 55 ha d'Espace Naturel Sensible d'Intérêt Local.

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

Au travers du PADD, il s'agit d'accorder une importance toute particulière aux éléments constitutifs de l'identité saint-prissienne au travers de ce patrimoine bâti historique, remarquable, naturel et paysager. Il s'agit ainsi de conforter l'identité de la commune afin d'en faire un élément qui participe à l'attractivité de la ville et au maintien de la qualité du cadre de vie.

Le projet de Ville répond ainsi au double objectif de préservation des marqueurs de notre identité locale et d'évolution maîtrisée tenant compte d'une légère augmentation de la population, conséquence de l'application des lois ALUR, SRU et des Schémas directeurs qui s'imposent aux communes.

Il convient ainsi de mettre en œuvre les conditions permettant de préserver et de consolider les atouts de notre territoire tout en favorisant les évolutions nécessaires notamment en privilégiant la rénovation urbaine de secteurs mutables et stratégiques (projet de cœur de ville notamment).

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Préambule : qu'est-ce que le PADD ?

Le PADD permet de fixer les grands axes de développement de la ville ; ces orientations seront mises en œuvre avec la réalisation des projets d'aménagement qu'ils soient publics ou privés.

Pour l'avenir, la Ville compte poursuivre sa politique urbaine en veillant à consolider les équilibres et à préserver son cadre de vie résidentiel et convivial.

L'objectif principal du PADD est d'affirmer l'identité « Ville Jardin » de Saint-Prix, de protéger et valoriser son patrimoine naturel, historique et culturel, son patrimoine bâti remarquable et vernaculaire, de renforcer l'attractivité et le dynamisme de la Ville, tout en améliorant les conditions de déplacement et ce dans un objectif de gestion durable de notre territoire.

L'ambition de développement maîtrisé de la ville et les nouvelles attentes des populations en matière de qualité de vie (logements, services, commerces, transport…) amènent à considérer plusieurs enjeux clés pour le futur de la ville.

Les orientations du PADD de Saint-Prix s'articulent autour de trois grands chapitres déclinés à la suite :

- **Axe 1 :** Protéger et Valoriser et les composantes de la ville jardin
- **Axe 2 :** Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale
- **Axe 3 :** Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Sommaire

Préambule

Axe 1 : Protéger et valoriser les composantes de la Ville Jardin

1. Protéger et valoriser le socle naturel et paysager remarquable
2. Assurer la préservation et le renforcement des espaces de nature relais
3. Développer l'attractivité autour des richesses de la ville-jardin
4. S'engager dans une consommation d'espace vertueuse et une maîtrise de l'urbanisation

Axe 2 : Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale

1.Assurer la continuité de la qualité du tissu urbain résidentiel et pavillonnaire caractéristique de l'identité saint-prissienne

2. Poursuivre la reconnaissance du patrimoine bâti historique et remarquable saint-prissien

Axe 3 : Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

1. Enrichir et diversifier l'offre résidentielle de la commune
2. Stimuler l'activité économique afin d'assurer l'équilibre avec l'habitat
3. Maintenir le bon niveau de commerces et de services
4. Offrir des équipements publics de qualité
5. Offrir des conditions de déplacements qualitatives pour tous

6.Limiter la consommation des ressources naturelles et s'engager dans le développement durable de la commune

7.Prévoir et anticiper un développement face aux défis du changement climatique, risques et nuisances

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Axe 1

Protéger et valoriser les composantes de la Ville Jardin

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Protéger et valoriser les composantes de la Ville Jardin

Que dit le diagnostic ?

- **Des ambiances naturelles uniques, une armature végétale particulièrement développée,** un lien paysager mais également fonctionnel d'un point de vue écologique avec la Forêt de Montmorency.

- **Des Trames Vertes et Bleues riches,** supports du bon fonctionnement écologique, **une Trame Noire à développer**.

- **Une Trame Brune fragilisée, selon l'analyse de l'évolution de l'occupation du sol entre 2008 et 2017** qui met en lumière les dynamiques suivantes :
  - Augmentation des surfaces de forêt au détriment des autres espaces de nature (baisse de la surface dédiée aux milieux semi-naturels et aux espaces agricoles).
  - Baisse de la surface des espaces ouverts artificialisés qui incluent les jardins en cœur d'îlots ou d'espaces verts publics, liée à leur imperméabilisation.
  - Augmentation des surfaces d'habitat : cette hausse est quasiment exclusivement portée par de l'habitat individuel.
  - Augmentation mesurée des surfaces occupées par les activités économiques

- **Un faible potentiel foncier** identifié au sein de l'enveloppe urbaine, essentiellement composé de parcelles bâties et fragmenté géographiquement.

De nombreux atouts de la ville-jardin face au changement climatique :
stockage carbone, régulation thermique, atténuation des risques naturels qui s'accentuent et résilience…

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Protéger et valoriser les composantes de la Ville Jardin

1.1. Protéger et valoriser le socle naturel et paysager remarquable

❖ **Poursuivre les actions de protection de la forêt de Montmorency,** maintenir et améliorer sa contribution au fonctionnement écologique régional.

Plusieurs périmètres réglementaires et actions engagées contribuent à la protection de cet écrin paysager boisé, réservoir de biodiversité et corridor important à l'échelle départementale et régionale : la procédure de classement en « forêt de protection », le site classé « Ensemble du Massif des trois Forêts de Carnelle, l'Isle Adam, Montmorency et leurs abords ».

❖ **Veiller à la cohérence de ces protections et la mise en valeur écologique et paysagère de ces espaces** :

- En particulier dans les sites à la valeur écologique identifiée par des périmètres d'inventaire (ZNIEFF I et II).
- Au sein des lisières, qui doivent être protégées au titre du SDRIF (lisières de 50m des massifs de plus de 100 hectares).
- Valoriser en particulier les transitions avec le domaine forestier et ses accès.

❖ Renforcer les **Trames Verte et Bleue** communale, notamment les boisements d'interface, mais également les **Trames Noire et Brune** (cf 1.2).

❖ **Veiller à maintenir et renforcer sa fonctionnalité écologique globale**.

FOCUS PROJETS

Un encadrement strict des projets :

➢ **Dans une forêt domaniale, en « Forêt de protection »**
Une règlementation visant le maintien pour des raisons écologiques ou le bien-être de la population

➢ **Dans un site classé**
Des modifications et constructions soumises à autorisation spéciale de la Commission Départementale de la Nature, des Paysages et des Sites (CDNPS)

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Protéger et valoriser les composantes de la ville jardin

- **Poursuivre la préservation des espaces agricoles et la mise en valeur des coteaux et des vergers** via notamment l'Espace Naturel Sensible d'Intérêt Local (ENSIL) en veillant à la bonne intégration paysagère des projets d'aménagement, et permettant une fréquentation du public compatible avec les objectifs de maintien du fonctionnement écologique.

- **Valoriser la présence de l'eau sur le territoire :** en synergie avec les actions du SAGE Croult-Enghien-Vieille Mer, **préserver et poursuivre les actions de valorisation de l'ensemble des composantes existantes ou à créer de la Trame Bleue de la commune** (ru du Corbon dont le tracé est à signaler et à mettre en valeur, ruisseau forestier du petit Moulin, étangs et zones humides potentielles et avérées…)

- **Préserver et valoriser les milieux ouverts herbacés existants**, fragmentés qui parsèment le territoire (localisés au sein de jardins privés, parcs, prairies et friches herbacées, …) et renforcer leur fonctionnalité par des espaces de nature relais herbacés.

FOCUS PROJET

sur l'ENS d'intérêt local Coteaux et Vergers

Restauration des vergers, requalification des cheminements, valorisation pédagogique et projet de création d'un plan d'eau et d'une zone associée.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Protéger et valoriser les composantes de la Ville Jardin

1.2. Assurer la préservation et le renforcement des espaces de nature relais

❖ En reconnaissance de leur contribution paysagère, écologique et en termes de lutte et d'adaptation au changement climatique, et en lien avec le Plan paysager engagé, **préserver les espaces de nature relais au sein des espaces urbanisés et développer les éléments de la « nature en ville »** en :

- **Protégeant les arbres et les alignements d'arbres** remarquables pour leur valeur paysagère, historique, culturelle et/ou écologique, notamment le long des axes, avenue du Général Leclerc, rue d'Ermont, route de Montmorency, rue Auguste Rey, rue de l'Explorateur Delaporte… en développant les outils nécessaires.
- **Préservant les domaines, parcs et jardins privés et cœurs d'ilots végétalisés,** tout en autorisant des aménagements et constructions maîtrisés, compatibles avec les objectifs paysagers et écologiques. Tout projet doit intégrer la qualité paysagère comme élément de programme.
- **Améliorant l'environnement** dans les quartiers pavillonnaires et dans les résidences d'habitat collectif.
- **Poursuivant la mise en valeur du potentiel végétal des parcs et espaces publics.**
- **Développant les potagers,** à forte valeur écologique et créateurs de lien social.
- **Préservant et développant les continuités écologiques** propices à la préservation de la biodiversité (haies, EPP, EBC…)

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Protéger et valoriser les composantes de la Ville Jardin

- **Poursuivre les efforts** en termes de choix dans les nouveaux aménagements extérieurs, mais également d'entretien, de gestion des espaces verts et bords de chemins, fossés, biefs : interdiction de pesticides pour l'entretien des espaces verts, cultures viticoles et arboricoles biologiques, etc.

- **Soutenir les actions de restauration de la Trame Brune** : engagement par des politiques telles que la « densification intelligente », acquisition et rénovation de terrains non constructibles afin de mettre en place des prairies, vergers, espaces naturels riches, jardins, potagers…

- **Mettre en place des actions en faveur de la Trame Noire** concernant l'éclairage public notamment son intensité, et les aménagements extérieurs tout particulièrement pour les nouveaux projets de construction.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Protéger et valoriser les composantes de la Ville Jardin

1.3. Développer l'attractivité autour des richesses de la Ville-Jardin

- **Valoriser l'ensemble du patrimoine paysager à travers des aménagements** de cheminements doux, itinéraires de découvertes et sensibilisation des habitants et valoriser des parcours pédestres permettant de profiter du grand paysage (circuits scolaires, randonnée, parcours sport santé loisirs etc.).

- **Préserver les petits passages et les sentes** hérités de l'histoire agricole, qui font partie de l'identité de la commune.

- **Valoriser les entrées de ville** en harmonisant la signalétique urbaine et l'aménagement paysager notamment.

- **Poursuivre les efforts ayant conduit à la reconnaissance de Saint-Prix comme « Meilleure Petite Ville » capitale de la Biodiversité en 2016** en termes de démarches environnementales, d'éducation et de sensibilisation et en faire un axe fort de la stratégie touristique de la commune.

- **Profiter des outils numériques pour structurer une filière touristique** solide à même de mettre en avant les atouts du territoire et notamment en partenariat avec la Communauté d'Agglomération.

- **Assurer une offre d'hébergements** alliant qualité et diversité, tout en veillant à une mixité dans l'offre, respectueuse du cadre environnemental.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Protéger et valoriser les composantes de la Ville Jardin

1.4. S'engager dans une consommation d'espace vertueuse et une maîtrise de l'urbanisation

Objectifs chiffrés de modération de la consommation de l'espace et de lutte contre l'étalement urbain.

Afin de préserver son caractère de ville jardin, passant par la préservation des espaces ouverts artificialisés, tout en répondant aux objectifs de construction de logements et de densification maîtrisée, **la commune se fixe l'objectif d'une consommation d'espaces agricoles, naturels et forestiers nulle** pour mener à bien ses projets.

Face au faible volume du potentiel foncier de Saint-Prix, ainsi que son caractère fragmenté géographiquement, il apparaît contraignant pour la commune de le mobiliser.
Elle prévoit ainsi de **réaliser l'ensemble des projets à travers le renouvellement du tissu urbain,** dans le respect des formes environnantes.

Dans cette optique, la commune s'assure de :

- **Permettre le développement urbain au sein des secteurs obsolètes ou peu adaptés au contexte résidentiel de la Ville ou au sein des secteurs de projets** afin de porter l'ambition de développement maîtrisé de la commune et répondre aux objectifs de construction de logements imposés par le SDRIF et le SRHH, les lois SRU, ALUR…, dans le respect de notre identité locale et des contraintes de notre territoire.

- **Encadrer les processus de divisions parcellaires** afin de ne pas contrevenir à la richesse du patrimoine paysager de la commune et garantir un modèle d'urbanisation harmonieux et garant d'un bon vivre ensemble.

- **Porter une attention particulière aux transitions paysagères en développement** entre les différents quartiers.

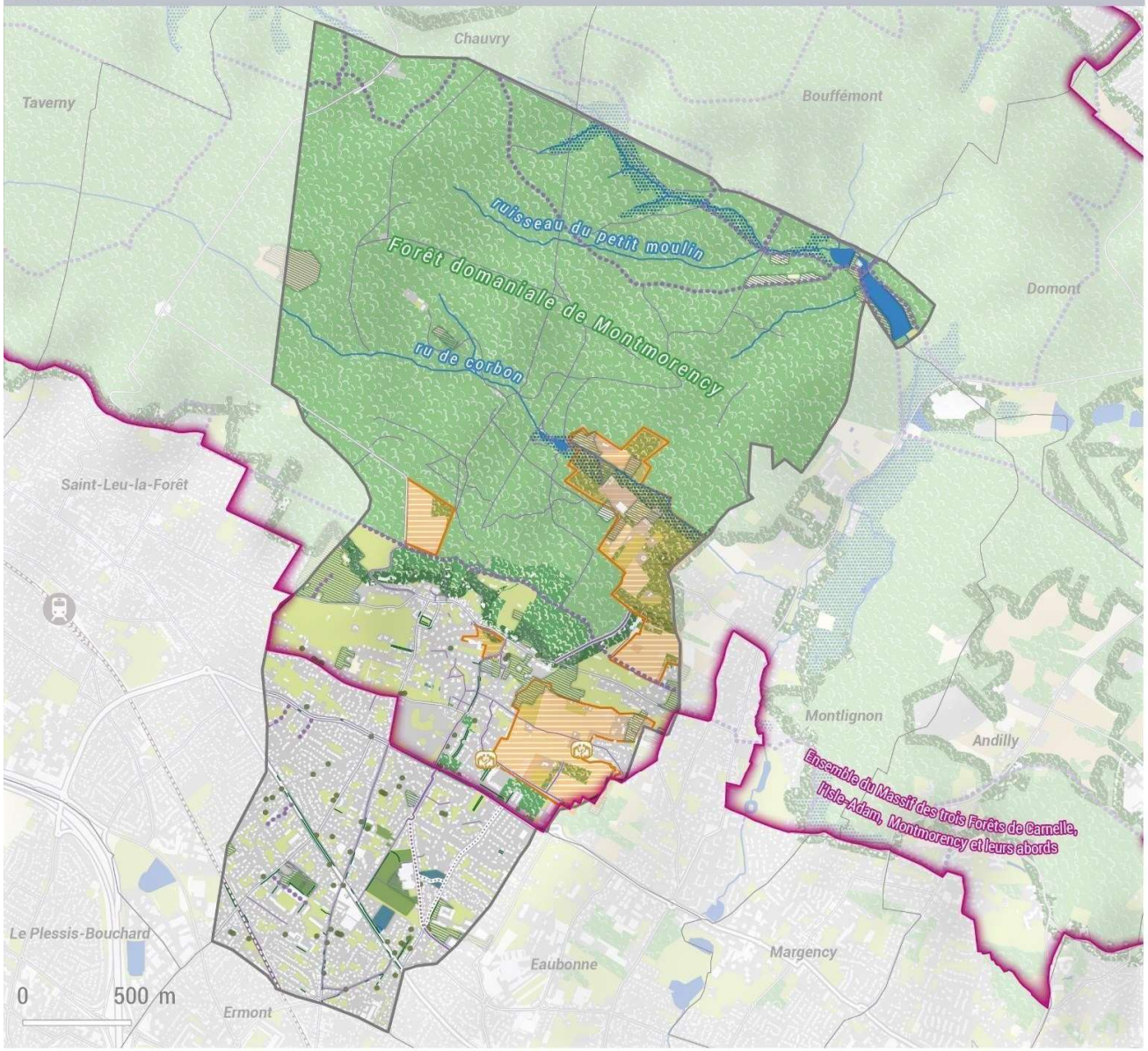
- **Assurer une place importante aux espaces verts dans les opérations nouvelles** et ainsi maintenir un équilibre entre les espaces verts et urbains.

- **Favoriser le traitement qualitatif des espaces publics ainsi que leur exemplarité environnementale** et assurer la création de lieux de rencontres favorables à la convivialité et au tissage des liens sociaux.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Protéger et valoriser les composantes de la ville jardin

PLU de Saint-Prix



Protéger et valoriser le socle naturel et paysager remarquable

Poursuivre les actions de protection de la forêt de Montmorency, maintenir et améliorer sa contribution au fonctionnement écologique départemental régional

- *Forêt domaniale de Montmorency*
- *Boisements d'interface*
- *Lisière 50 m (SDRIF)*
- *Site inscrit*

Poursuivre la préservation des espaces agricoles et mise en valeur des ENS de coteaux et de vergers

Préserver et poursuivre les actions de valorisation de l'ensemble des composantes de la Trame Bleue

- *Réseau hydrographique*
- *Zones humides avérées (en attente de l'inventaire du SAGE)*
- Valoriser l'ensemble des milieux ouverts

Assurer la préservation et le renforcement des espaces de nature relais

- Protéger les arbres et alignements remarquables
- Préserver les domaines privés, jardins privés et cœur d'ilots végétalisés
- Mettre en valeur le potentiel végétal des parcs et espaces publics et protéger les potagers, à forte valeur écologique et porteur de lien social

Développer l'attractivité autour des richesses de la ville-jardin

Cheminements doux existants et en projet

- *Cheminements doux, en particulier traversant les espaces forestiers*
- *Aménagements cyclables existants*
- *Sentes existantes*
- *Autres itinéraires cyclables*
- *Aménagements cyclables en projet*

Sources : IGN, IAU 2017, Ecomos, DRIEE, SDRIF, Even Conseil | Réalisation : Even Conseil - Octobre 2020

even CONSEIL — CITADIA CONSEIL

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Axe 2

Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale

Que dit le diagnostic ?

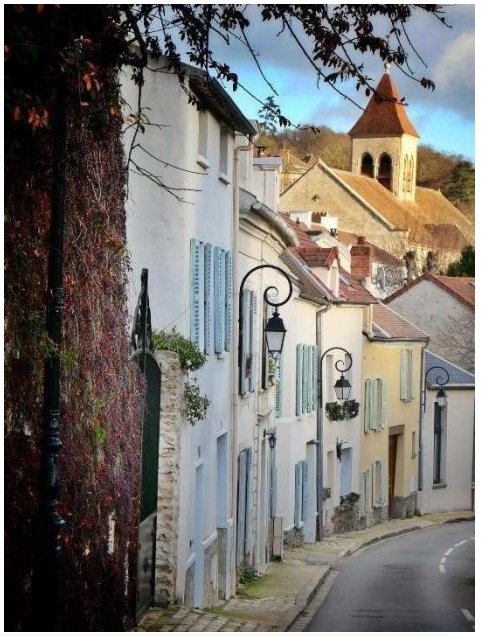
- **Un socle naturel et paysager remarquable** avec la forêt domaniale de Montmorency, le relief, les vues et perceptions, des coteaux et vergers hérités du passé agricole.
- **Un bâti traditionnel qualitatif** au sein du noyau historique de la commune, marqué par des pavillons aux caractéristiques architecturales notables, également présents ponctuellement au sud de la commune.
- **Un habitat majoritairement pavillonnaire** qui constitue l'identité résidentielle de la commune.
- **Plusieurs monuments historiques** œuvrant pour le rayonnement de la commune, principalement situés au sein du cœur historique.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale

2.1. Assurer la continuité de la qualité du tissu urbain résidentiel et pavillonnaire caractéristique de l'identité saint-prissienne

- **Préserver les caractéristiques urbaines historiques** (implantation des constructions, volumétrie, structuration des espaces publics, équilibre vide/plein).
- **Porter une exigence quant à la qualité des futures opérations** en matière de morphologie urbaine et d'intégration au site (volumétrie, qualité architecturale, plan paysager renforcé).
- **Être attentif à l'aspect extérieur des constructions et leur inscription dans leur environnement urbain,** notamment au sein du centre historique de la commune, pour préserver et renforcer le caractère résidentiel et historique de la commune.
- **Repérer et protéger les bâtisses caractéristiques et porteuses de l'identité saint-prissienne** : villas en meulières ou de villégiature.
- **Encadrer les possibilités d'évolution, de rénovation et d'extension** pour respecter le cadre architectural, urbain et paysager existant, et notamment en maîtrisant dans les secteurs pavillonnaires, les mutations du parcellaire.
- **Porter une exigence esthétique forte quant à l'innovation architecturale** pour les nouvelles constructions.



Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale

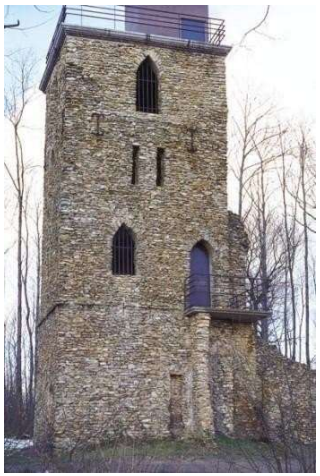
2.2. Poursuivre la reconnaissance du patrimoine bâti historique et remarquable saint-prissien

- **Assurer la préservation des points de vue sur le grand paysage et des perspectives** (butte de Montmorency, La Défense…) depuis et vers les coteaux.

- **Conforter la protection du patrimoine remarquable inscrit et classé, marqué de l'Histoire,** installé sur les hauteurs de Saint-Prix : le Château de la Chasse, le Cimetière de Bosc, l'Eglise Saint-Prix, Propriété de Miraval.

- **Porter une attention particulière à la préservation du patrimoine vernaculaire** parsemant l'ensemble de la commune et qui contribue à l'identité locale, en particulier l'ancien presbytère, la fontaine de Saint-Prix, le prieuré Blanc, la Crypte, le Temple d'Amour, la glacière du Château des Vendôme, la tour du Plumet…

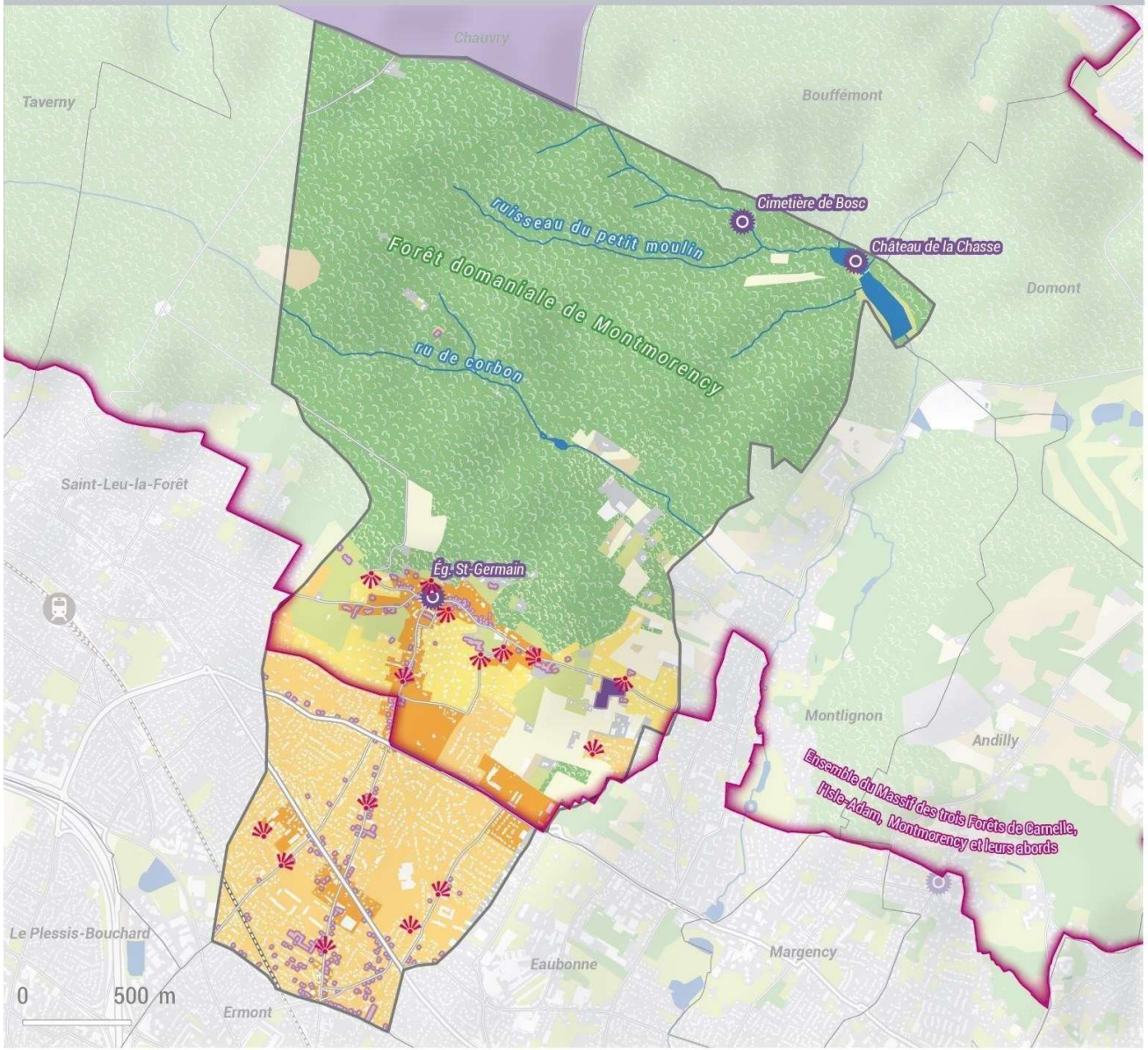
- **Préserver le patrimoine archéologique** signalé par la présence de vestiges (sites archéologiques du Hameau médiéval et du Prieuré du Bois Saint-Père).



Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Préserver et mettre en valeur l'identité patrimoniale

PLU de Saint-Prix



Assurer la continuité du tissu urbain résidentiel et pavillonnaire caractéristique de l'identité saint-prissienne

Préserver les caractéristiques urbaines historiques

- *Centre historique, centre-ville et secteurs denses*
- *Secteurs de moindre densité*
- *Secteurs d'habitat diffus*

Préserver et mettre en valeur le patrimoine bâti historique et remarquable saint-prissien

- Conforter la protection du patrimoine remarquable
- Porter une attention particulière à la préservation du patrimoine vernaculaire et du patrimoine dit remarquable et mieux les identifier dans les secteurs de projet

Assurer la préservation des points de vue

- Point de vue

Sources : Commune de Saint-Prix 2018, IGN, IAU 2017, Ecomos, DRIEE, SDRIF, Even Conseil
Réalisation : Even Conseil - Janvier 2021

even CONSEIL
CITADIA CONSEIL

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Axe 3

Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

Que dit le diagnostic ?

- Une croissance démographique continue depuis les années 1970, plus marquée que celle de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée, témoin **de l'attractivité de la commune**.
- Une part importante de la population composée d'habitants âgés, ainsi qu'un profil démographique globalement familial, traduisant de **la qualité du cadre de vie local**.
- Un parc de logements dominé par de l'habitat individuel et des typologies de grands logements, **appelant à un travail de diversification pour répondre à l'ensemble des besoins**.
- Une sphère présentielle particulièrement importante, issue **d'une offre commerciale et de services développée,** à même de répondre aux besoins des ménages.
- Une offre de mobilités diversifiée, mais connaissant **une part prépondérante de la voiture individuelle** et un usage encore trop restreint des transports en commun.
- **Une offre satisfaisante d'équipements** sportifs, de loisirs ainsi que d'enseignement.
- **Un cadre bâti qualitatif**, révélateur de l'urbanisation ancienne de la commune, mais présentant certaines potentialités d'amélioration, notamment à travers l'amélioration des performances énergétiques et certaines démarches de requalification des espaces publics.

Des défis pour le développement local au regard du changement climatique : le secteur résidentiel et les transports routiers émetteurs de Gaz à Effets de Serre et énergivores …

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

3.1. Enrichir et diversifier l'offre résidentielle de la commune

- Contribuer aux objectifs de production de logements, nécessitant la mise sur le marché d'environ 400 logements restant à réaliser à horizon 2030.

- En accord avec les principes du PLH, tendre vers un rééquilibrage du parc social en accord avec les principes de mixité sociale et générationnelle en instaurant un seuil minimal pour la part de logements locatifs sociaux : **30% de la construction neuve sera consacrée au logement locatif social**. Ce renforcement se fera en assurant leur bonne intégration architecturale et paysagère dans leur environnement urbain immédiat, ainsi que leur répartition géographique dans la commune.

- Diversifier l'offre de logements pour répondre aux enjeux du desserrement des ménages, au vieillissement de la population et aux besoins des jeunes ayant quitté le domicile familial : **privilégier la production de logements de petite taille (2/3 pièces) et diversifier les statuts dans l'objectif de permettre l'accès à un parcours résidentiel complet aux habitants** (accession à la propriété, logement aidé etc.).

- **Porter une ambition forte quant à la qualité environnementale des logements** afin de prévenir des risques de précarité énergétique au sein de l'offre existante (réhabilitation), dans les opérations futures (tendre vers des logements non énergivores etc.), mais également pour maintenir sur place l'ensemble des populations.

FOCUS PROJETS

Accompagner la mise en œuvre des projets de construction bien intégrés dans leur environnement :

- Projet Bouygues, route de Montmorency
- Projet Pichet, avenue du Général Leclerc
- Projet CPCV, rue de Montlignon
- Projet Nexity/Kaufman, route de Montmorency
- Projet immobilier, rue de l'Explorateur Delaporte
- Projet de cœur de ville (logements et commerces de proximité, services…)

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

3.2. Stimuler l'activité économique afin d'assurer l'équilibre avec l'habitat

- **Permettre l'implantation de micro activités compatibles avec la fonction d'habitat** et répondre à l'objectif de développement économique local en encourageant le développement de l'auto-entreprise. En ce sens, **promouvoir la mixité fonctionnelle bureaux/habitat.**

- **Poursuivre l'accessibilité numérique Très Haut Débit** de la commune, afin d'assurer les conditions d'attractivité et permettre aux entreprises de venir s'installer sur le territoire.

- Conduire une réflexion sur le télétravail en partenariat avec la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée et favoriser la création d'espaces de co-working…

- Stimuler l'activité commerciale et renforcer l'offre commerciale de proximité, en favorisant l'acquisition de locaux commerciaux notamment en accueillant de nouveaux commerces dans la partie Sud de Saint-Prix et dans le village historique pour y maintenir une dynamique économique.

FOCUS PROJET

Les travaux de construction et d'installation de la fibre optique engagés en 2018 sont quasiment achevés.

Un espace de co-working sera réalisé dans le cadre de la réhabilitation de l'auberge du Gros Noyer.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

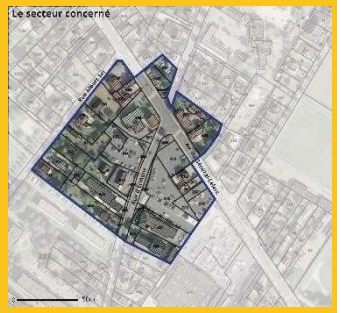
Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

3.3. Maintenir le bon niveau de commerces et de services

- **Assurer une offre commerciale diversifiée** pour répondre à l'ensemble des besoins, et notamment en matière d'offre de proximité.
- Pallier les risques de mono fonctionnalité (alimentaires, services en agence) et **permettre l'accueil de nouveaux commerces de proximité**.
- **Assurer la qualité des commerces** (diversité, devanture), **ainsi que leur accès** pour l'ensemble des populations, et notamment les Personnes à Mobilité Réduite.
- **Faire du secteur du centre-ville un pôle d'attractivité** en maintenant l'offre commerciale présente, et améliorant la visibilité des commerces et leur accès (projet cœur de ville).

FOCUS PROJET

L'ancienne auberge du Gros Noyer prévoit l'installation d'un restaurant bistronomique au rez-de-chaussée.



Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

3.4. Offrir des équipements publics de qualité

- Travailler l'offre des équipements en complémentarité avec les communes de la Communauté d'Agglomération Plaine Vallée.

- **Maintenir le bon niveau général d'équipements et services au sein de la commune**, répondant aux besoins quotidiens des populations, notamment en matière d'équipement scolaire, culturel, de loisirs, sport et de santé.

- Face aux enjeux de vieillissement de la population, et pour répondre aux besoins des populations présentes, **veiller à ce que l'offre en équipements et en services de santé soit satisfaisante**, **et garantir leur accessibilité** et leur mise en réseau par les transports en commun et les cheminements doux.

- **Lutter contre la désertification médicale** en favorisant l'installation de professionnels de santé sur notre territoire.

- Proposer une offre de logements à destination des étudiants infirmiers et des professionnels de santé.

- **Favoriser le développement des modes de garde des enfants** avec l'accueil de mini crèches.

- Dans un souci d'économie des déplacements, favoriser le rapprochement des populations aux équipements structurants, tout en veillant à leur lisibilité dans l'espace urbain.

FOCUS PROJETS

Compte tenu de l'évolution démographique de la commune, adapter l'offre d'équipements pour offrir un cadre de vie répondant aux attentes des Saint-Prissiens :
Le groupe scolaire Victor Hugo fera l'objet d'une requalification et d'un agrandissement.
La construction d'un centre de loisirs maternel, l'accueil d'une mini-crèche et la création d'un pôle médical sont prévues à horizon 2024.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

3.5. Offrir des conditions de déplacements qualitatives pour tous

Transport routier

- Veiller à la bonne tenue des circulations routières à travers une réflexion sur la vocation des différents tronçons (transit, desserte locale), et **poursuivre les efforts en matière de dispositifs règlementaires d'apaisement de la circulation** (zone 30, zone 20, etc.) dans l'objectif de sécuriser et d'apaiser les circulations automobiles.

- Veiller à assurer une délimitation claire de la chaussée circulée et des trottoirs, et prévenir de potentiels risques d'accidents sur des tronçons contraints en matière de gabarit.

- **Répondre aux problématiques de stationnements**, tant pour les usagers des transports en commun, que pour les résidents ou encore les chalands, en **favorisant la mutualisation** dans les futurs projets.

- Imposer des normes de stationnement adaptées à leur localisation et leur éloignement du centre-ville et de la gare du Gros-Noyer Saint-Prix.

- Poursuivre la création de parkings de proximité dans les quartiers pavillonnaires et intégrer le stationnement en sous-sol dans les opérations collectives et le projet de cœur de ville.

- **Engager des réflexions pour limiter l'émission et l'exposition aux nuisances sonores, pollutions atmosphériques et risques de transport de matières dangereuses** liées à la livraison de marchandises.

- **Porter une attention particulière sur les entrées de ville** pour pacifier la circulation et répondre à la volonté d'améliorer l'image et la convivialité des espaces publics.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

Transport collectif

- Assurer l'attractivité de Saint-Prix pour l'ensemble des usagers du transport ferroviaire, en particulier à destination des actifs travaillant en région parisienne.
- **Favoriser l'usage des transports en commun au sein de la commune et pour les déplacements de courte distance**, en veillant à l'adéquation entre le type de matériel roulant et le profil de la voirie locale.
- Pérenniser les lignes de bus existantes en optimisant leur fréquence et en les adaptant aux besoins.
- **Promouvoir des modes partagés ou mutualisés** (covoiturage, autopartage).
- Mobiliser l'ensemble des partenaires (IDF Mobilités, intercommunalité, entreprises, administrations) afin de porter une stratégie globale en matière de mobilités.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

Modes actifs

- Trouver un équilibre en matière de déplacement par le développement de circulations douces (voies piétonnes, cyclables, zones 30, installation de radars pédagogiques…).
- Favoriser la pratique cyclable, à travers **des aménagements qualitatifs** (espaces cyclables, sécurisation), et développer **une offre de stationnement adaptée** ainsi que **des potentiels services d'aides ou de réparation.**
- **Développer l'offre en stationnement vélo au niveau des points stratégiques du territoire** (grands équipements, centralités, secteurs d'activités, etc.).
- Du fait de la qualité de l'environnement bâti et des paysages de la commune, **favoriser l'usage de la marche à pied.**
- Veiller à maintenir un potentiel de mobilités pour les populations âgées, ainsi qu'une pratique confortable (trottoirs, pentes…).
- **Assurer un partage des usages de la voirie** en encourageant des déplacements alternatifs à la voiture dans un souci de sécurisation des déplacements actifs par une signalisation appropriée (ville zone 30 notamment).
- Maintenir les sentes piétonnes, les voies privées ouvertes aux piétons, et assurer le développement d'itinéraires de promenade.
- **Compléter le maillage viaire pour optimiser les déplacements sur la commune, notamment lors d'opérations de renouvellement urbain et limiter la création de voie en impasse.**

FOCUS PROJET

S'appuyer sur le « Plan vélo » pour mettre en œuvre des mesures concrètes en faveur des modes actifs.

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

3.6. Limiter la consommation des ressources naturelles et s'engager dans le développement durable de la commune

- Promouvoir et soutenir les initiatives pour **un aménagement urbain qualitatif et vertueux, économe en énergie et émissions de Gaz à Effet de Serre** : par exemple les constructions bioclimatiques, le choix de matériaux non producteurs de CO_2…

- **Favoriser le mix énergétique et promouvoir des sources d'approvisionnement d'énergie innovantes** (géothermie, photovoltaïque, réseaux de chaleur) tout en préservant les caractéristiques paysagères et assurant une bonne insertion dans l'environnement.

- **Poursuivre la bonne dynamique de gestion de l'alimentation en eau potable et de l'assainissement et anticiper les besoins supplémentaires** générés par les projets de développement, en synergie avec les actions du SIARE et du SEDIF.

- **Pérenniser la faible consommation d'eau potable sur le territoire** en engageant des mesures de réduction et de récupération des eaux pluviales pour des usages appropriés.

- Mener des actions en faveur de la **réduction des déchets à la source** et poursuivre les efforts visant le tri sélectif.

Inscrire le développement urbain de Saint-Prix dans la transition énergétique et écologique face aux défis du changement climatique

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

3.7. Prévoir et anticiper un développement face aux défis du changement climatique, risques et nuisances.

- **Aspirer à une ville durable et à un urbanisme responsable : anticiper les mutations environnementales** (transition énergétique, changement climatique, vulnérabilité aux risques) pour établir un projet global durable.

- **Tenir compte et poursuivre la prévention des risques liés à la nature des sols**, tels que le retrait-gonflement des argiles, le risque d'effondrement lié à la dissolution naturelle du gypse et à l'ancienne carrière, **ainsi que du risque d'inondation** (d'origine pluviale ou par remontées de nappe).

- **Conformément aux orientations du SAGE, maintenir des espaces perméables,** favoriser l'identification **d'axes de ruissellement temporaires** lors d'orages ou de fortes pluies, limiter l'imperméabilisation des sols et favoriser les espaces de pleine terre afin de permettre une bonne infiltration des eaux pluviales.

- Limiter la contribution des habitants de Saint-Prix à la pollution de l'air (due principalement aux bâtis, aux activités tertiaires et transports routiers) et en particulier **aux émissions de Gaz à Effet de Serre** en favorisant les initiatives de rénovation thermique des bâtis notamment (PCAET Plaine Vallée).

- **Maîtriser l'exposition aux nuisances sonores** liées à la présence de grandes infrastructures de transports (axes routiers structurants, voie ferrée) et au trafic aérien selon le PEB.

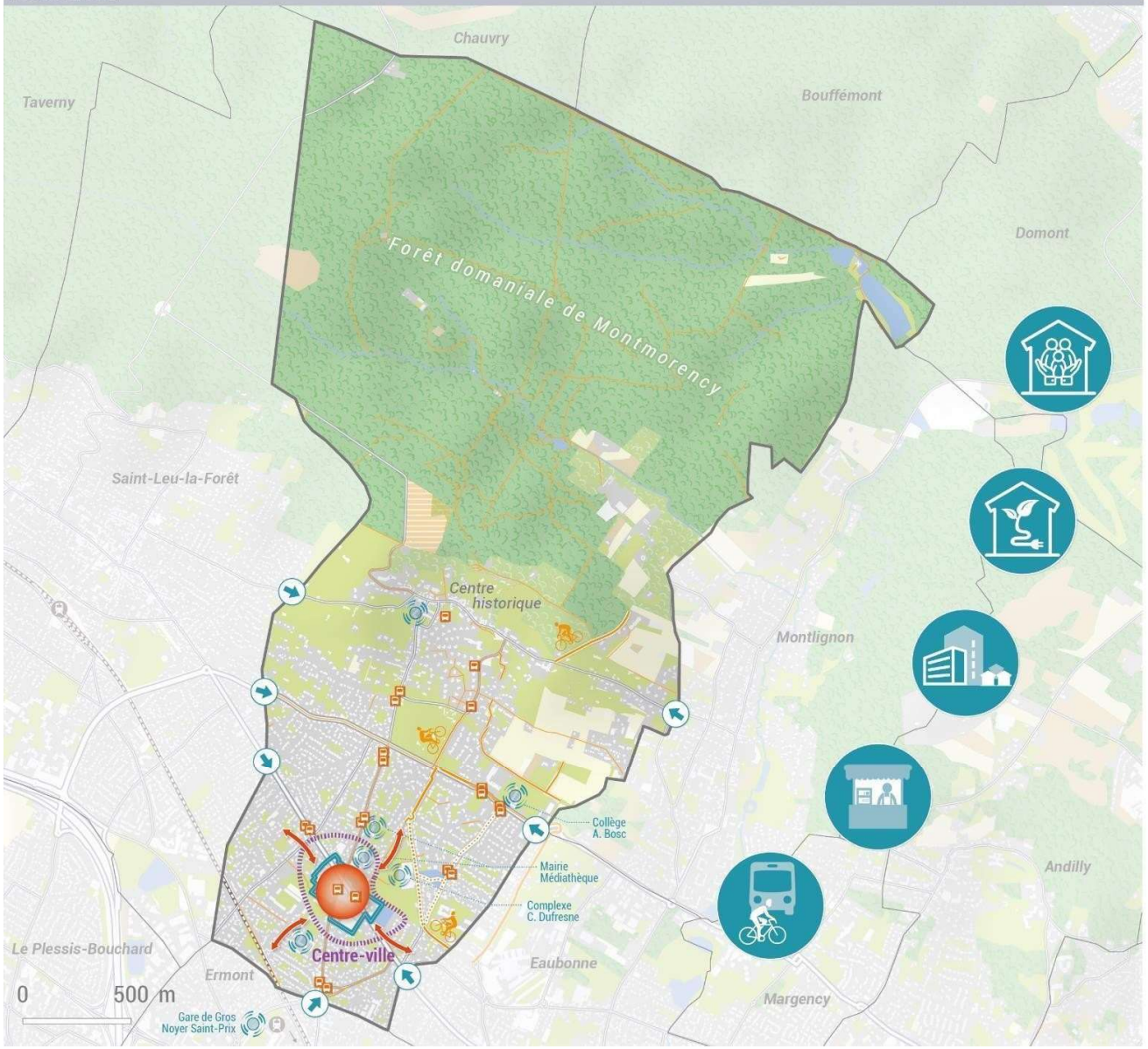
- **Lutter contre les nuisances visuelles** au travers du Plan Local de Publicité afin de préserver l'esthétique de la ville et des paysages et lutter contre l'affichage sauvage.

Anticiper les effets du changement climatique en termes de fréquence et d'intensité des évènements pluvieux ou de sécheresse

Accusé de réception en préfecture
095-219505740-20220223-DEL2022-012-DE
Date de télétransmission : 23/02/2022
Date de réception préfecture : 23/02/2022

Allier préservation de la qualité de vie et développement local maîtrisé

PLU de Saint-Prix



Enrichir et diversifier l'offre résidentielle de la commune

- Contribuer aux objectifs de production de logements sur des sites privilégiés
- Tendre vers un rééquilibrage du parc social en accord avec les principes de mixité et diversifier l'offre de logements pour répondre à l'ensemble des besoins
- Être ambitieux sur la qualité environnementale et énergétique des logements

Maintenir le bon niveau de commerces et de services

- Assurer une offre de commerces diversifiée
- Permettre l'implantation d'activités économiques compatibles avec la fonction d'habitat

Offrir un cadre de vie qualitatif aux Saint-prissiens

- Requalifier le secteur du centre-ville en revalorisant l'habitat, installant de nouveaux commerces et placer le secteur comme espace public vecteur de dynamisme
- Inscrire le nouveau quartier du centre-ville en lien avec le reste de Saint-Prix en travaillant les interfaces du site
- Maintenir l'offre en équipements et services et conforter leur proximité avec les saint-prissiens
  - *Équipements structurants*
- S'appuyer sur le développement du réseau cyclable et de la "ville 30" pour que Saint-Prix soit une ville de proximité
  - *Aménagements cyclables existants*
  - *Sentes existantes*
  - *Autres itinéraires cyclables*
  - *Aménagements cyclables en projet*
  - *Arrêts de bus existants*
- Valoriser toutes les entrées de villes et améliorer la lisibilité etl'image du territoire

Sources : IdF Mobilités 2019, IGN, IAU 2017, PLU en vigueur (05/07/2016)
Réal. : Citadia et Even Conseil - Octobre 2020

CITADIA CONSEIL even CONSEIL