

DOSSIER DE DEMANDE DE DECLARATION D'UTILITE PUBLIQUE

CREATION D'UNE PLACE PUBLIQUE A L'ANGLE DES RUES WAUTHIER/ GRANDE FONTAINE

Pièce n°2

Notice explicative

(Article R.112-6 du Code de l'expropriation – Circulaire du 26 mars 1993 du Ministère de l'Intérieur relative à la composition du dossier et à la procédure de déclaration d'utilité publique)

Présentation sommaire du projet et cadre géographique :

La ville de Saint-Germain-en-Laye souhaite créer une place publique à l'angle de la rue Wauthier et de la rue de la Grande Fontaine

Le terrain objet de la procédure d'expropriation d'utilité publique correspond à la partie non bâtie de la parcelle AI 1096 située à l'angle de ces deux rues, d'une surface de 179 m².

Bien que non clôturé, ce terrain a actuellement un usage privé. Il est utilisé comme terrasse par un établissement commercial dédié à l'activité de boulangerie/pâtisserie. Son aménagement est relativement précaire. Il est constitué de terrasses surélevées en bois non accessibles aux Personnes à Mobilité Réduite et de quelques jardinières végétalisées. Du mobilier de jardin est parfois installé. Seuls les clients de l'établissement peuvent disposer de l'endroit lors des horaires d'ouverture.

Le reste du périmètre de la déclaration d'utilité publique correspond à des voies et trottoirs du domaine public non cadastré de la ville de Saint-Germain-en-Laye qui n'ont pas encore fait l'objet d'une rénovation qualitative au même titre que certaines rues du centre-ville.

L'enjeu de l'espace public dans la Ville : contexte patrimonial et sociétal justifiant l'utilité publique
du projet de création de place publique

D'une façon générale, la qualité de l'espace public est un facteur incontournable de la valorisation des villes.

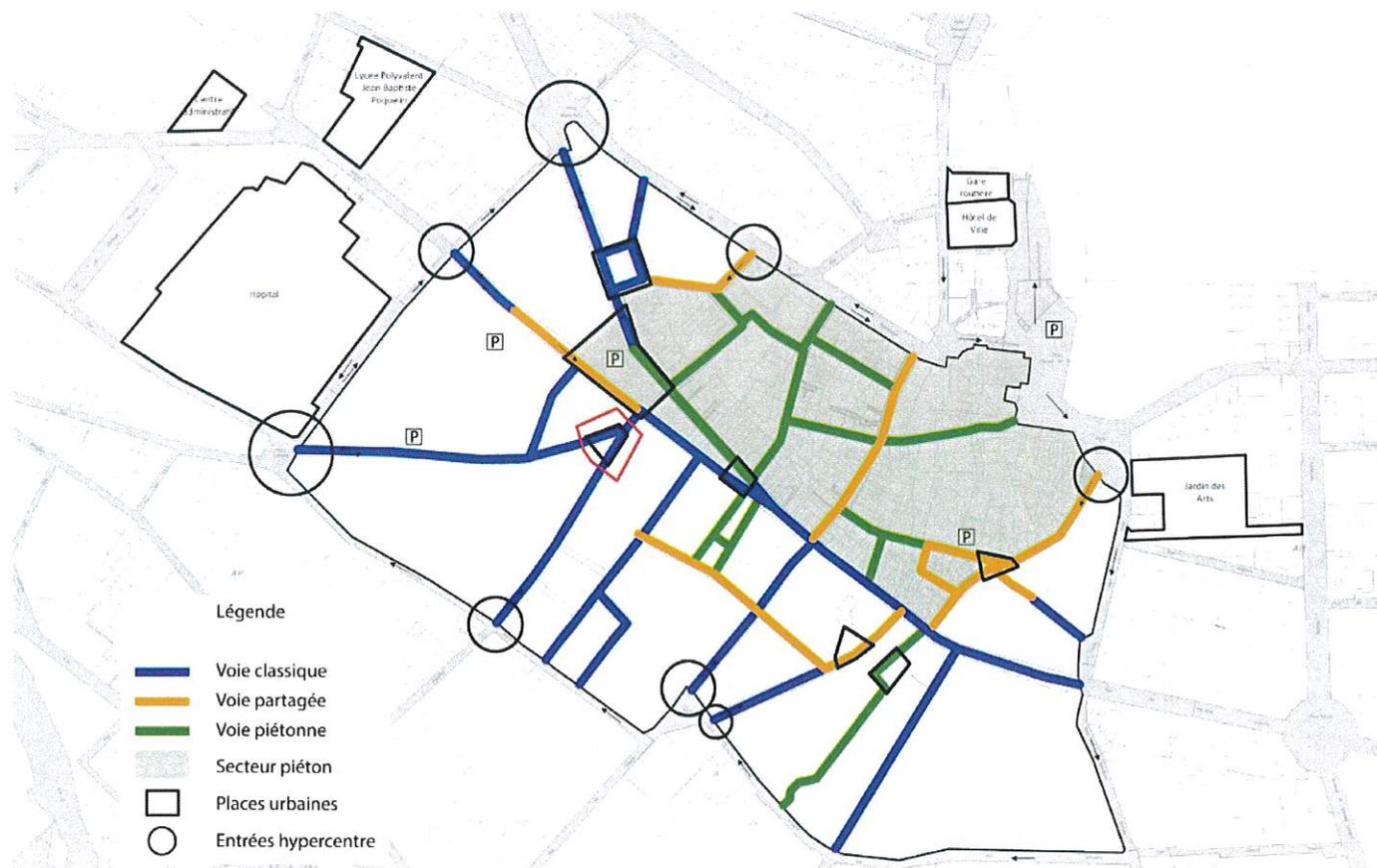
- Il qualifie l'identité urbaine en donnant une image positive ;
- Il constitue un équipement fonctionnel qui doit être au meilleur niveau en terme de normes et d'attentes contemporaines ;
- Il est un espace qui doit être partagé en offrant toutes les garanties de confort et de tranquillité publique.

La ville de Saint-Germain-en-Laye a amorcé une reconquête qualitative des espaces publics du centre-ville dès les années 1990 avec l'aménagement des rues Louis Colignon et rue de la Salle. Ces dernières années, ce sont les rues du Docteur Timsit, Ducastel et Louviers qui ont fait l'objet d'un aménagement. L'ensemble de ces aménagements a été fait dans un souci d'affirmation de l'identité culturelle et historique de la ville et de conception d'équipements d'avenir et durables.

- **LA CONCEPTION D'UN EQUIPEMENT D'AVENIR ET DURABLE :**

Les espaces publics jouent un rôle prépondérant dans les milieux urbains denses comme le centre-ville de Saint Germain-en-Laye. Ils participent à l'animation du quartier ainsi qu'à l'ambiance urbaine. Dans un milieu urbain dense, une conception efficace des espaces publics permet de profiter des espaces interstitiels pour définir des lieux de vie tournés vers les quartiers. Promouvoir et développer des espaces qui constituent à la fois des lieux d'activité, de passage, de rencontre et de détente caractéristiques de la vie urbaine. En effet, ils doivent proposer des usages et des activités utiles à la population, ils constituent en outre des lieux de sociabilité. Ils doivent également être pensés pour les personnes à mobilité réduite et plus généralement dans un souci de sécurité publique (sécurité incendie). Il est donc nécessaire de créer des espaces publics fonctionnels devant être au meilleur niveau en terme de normes et d'attentes contemporaines.

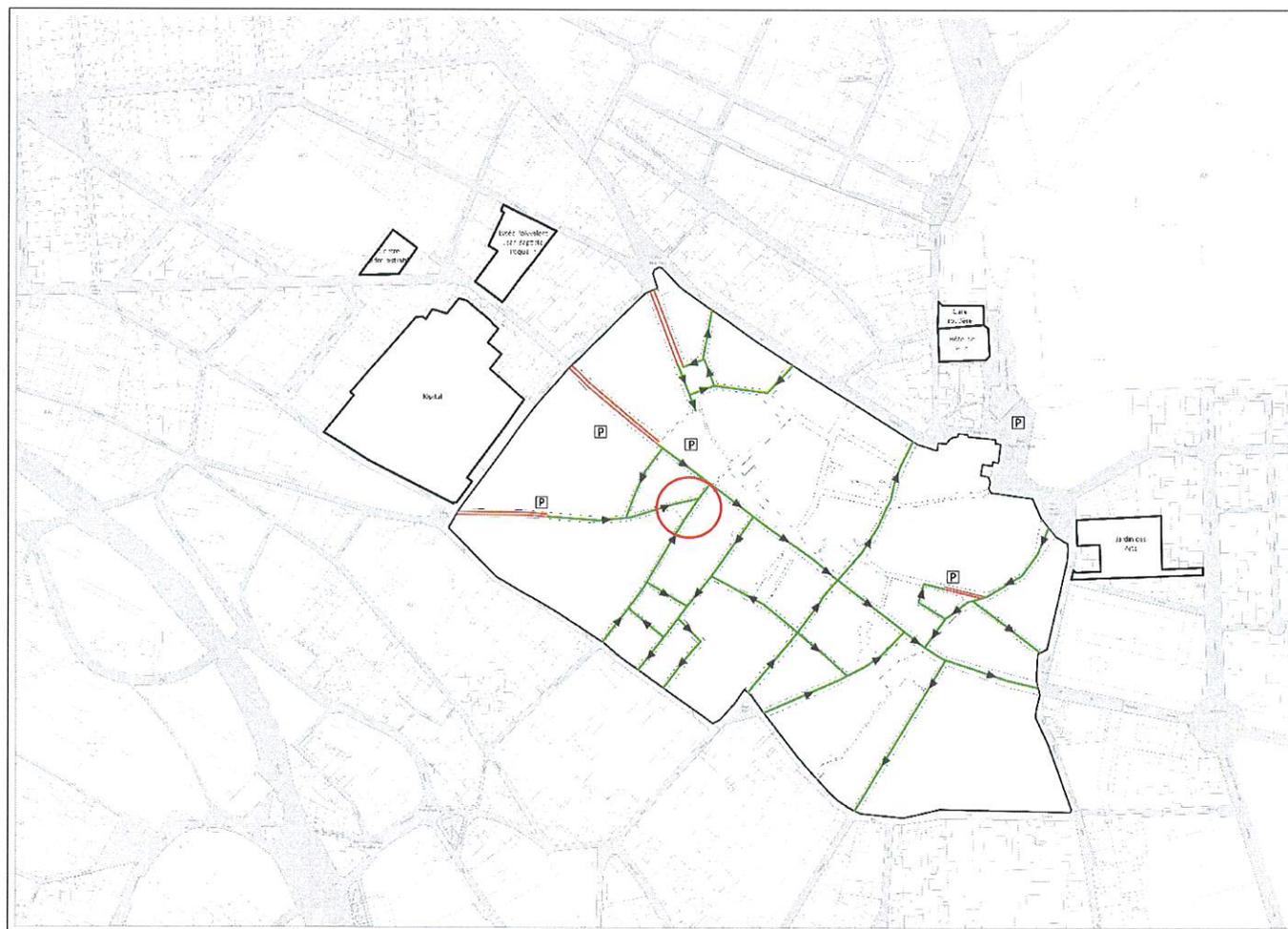
La ville de Saint-Germain-en-Laye s'est beaucoup investie ces dernières années sur le volet aménagement de l'espace public et particulièrement dans le secteur sauvegardé. Une large place est réservée aux piétons, bénéficiant dorénavant de zones piétonnes dédiées (rue des Ecuyers, rue de la Procession... par exemple), ou de zone de circulation apaisée (rue au Pain, rue Timsit... par exemple). Ce maillage piéton vers les polarités fortes de la ville (château, gare, commerces, hôpital...), se renforce et s'enrichit au fur et à mesure afin d'assurer les liaisons.



Plan des profils de voirie dans le centre-ville

En rouge, le site du projet d'aménagement de la place Wauthier qui sera connectée avec la rue de Pologne, déjà aménagée en « voie partagée »

Ces aménagements nécessitent une réflexion globale du fonctionnement et de l'aménagement de l'espace public. Ainsi, l'étroitesse des rues historiques et l'usage éclectique de l'espace urbain a nécessité de repenser les flux dans la ville et notamment dans l'hypercentre. Les circulations sont majoritairement en sens unique et ont été conservées en double sens au droit des parkings publics pour limiter les traversées en cœur de ville.



Plan des sens de circulation dans le centre-ville

Le mobilier urbain est également un élément important dans l'aménagement des espaces publics de la ville. En effet, les collectivités ont aujourd'hui pris conscience de l'importance du mobilier urbain dans l'image d'une ville. L'espace public doit pouvoir permettre à tout un chacun de s'orienter ou se repérer, de se déplacer vers un lieu pour accéder à un service, rencontrer d'autres personnes, se reposer..., le tout dans une ambiance sécurisante et sécurisée. De nombreux équipements et mobiliers urbains sont là pour assumer ces fonctions auxquelles l'utilisateur souhaite accéder : bancs, corbeilles, boîtes aux lettres, barrières, panneaux de signalisation, luminaires... Pour autant, la multiplication de ces équipements peut parfois être la cause d'un encombrement excessif du trottoir et entraver les déplacements des piétons, altérant ainsi la qualité de service et le niveau de confort des usagers.

Mener à bien l'implantation d'une ligne de mobilier urbain dans une ville peut s'avérer complexe. La ville de Saint-Germain-en-Laye dans l'hypercentre a déjà déterminé une gamme de mobilier et un RAL en accord avec les Bâtiments de France et dans le respect du patrimoine historique.

L'aménagement de la future place publique reprendra le vocabulaire urbain existant et s'attachera particulièrement à son implantation.



Exemple du vocabulaire urbain mis en œuvre dans la rue Timsit

Les aménagements de l'espace public du centre-ville de Saint-Germain-en-Laye laissent une grande place à la végétalisation et notamment à la plantation d'arbres. L'un des plus importants bienfaits que procurent les arbres à notre environnement est certainement la fonction de purificateur d'air : en produisant l'oxygène que tout être vivant respire, en réduisant les gaz polluants ou encore en captant en partie les fines particules en suspension dans l'air. Les arbres en ville jouent également le rôle de climatiseur : en diminuant la température ambiante souvent étouffante des villes et en améliorant sa ventilation. Les arbres améliorent et protègent aussi la structure des sols limitant, entre autres, leur appauvrissement et les risques d'érosion. La présence du végétal est un enjeu majeur dans l'amélioration du cadre de vie en centre urbain dense et sera donc intégrée dans le projet de la place Wauthier.

Outre ces différents impératifs nécessaires à la création d'un espace public de meilleure qualité, accessible à tous et sécuritaire, la conception du projet de la place Wauthier/Grande Fontaine a été déterminée par la localisation du site constituant une porte d'entrée du cœur de ville.

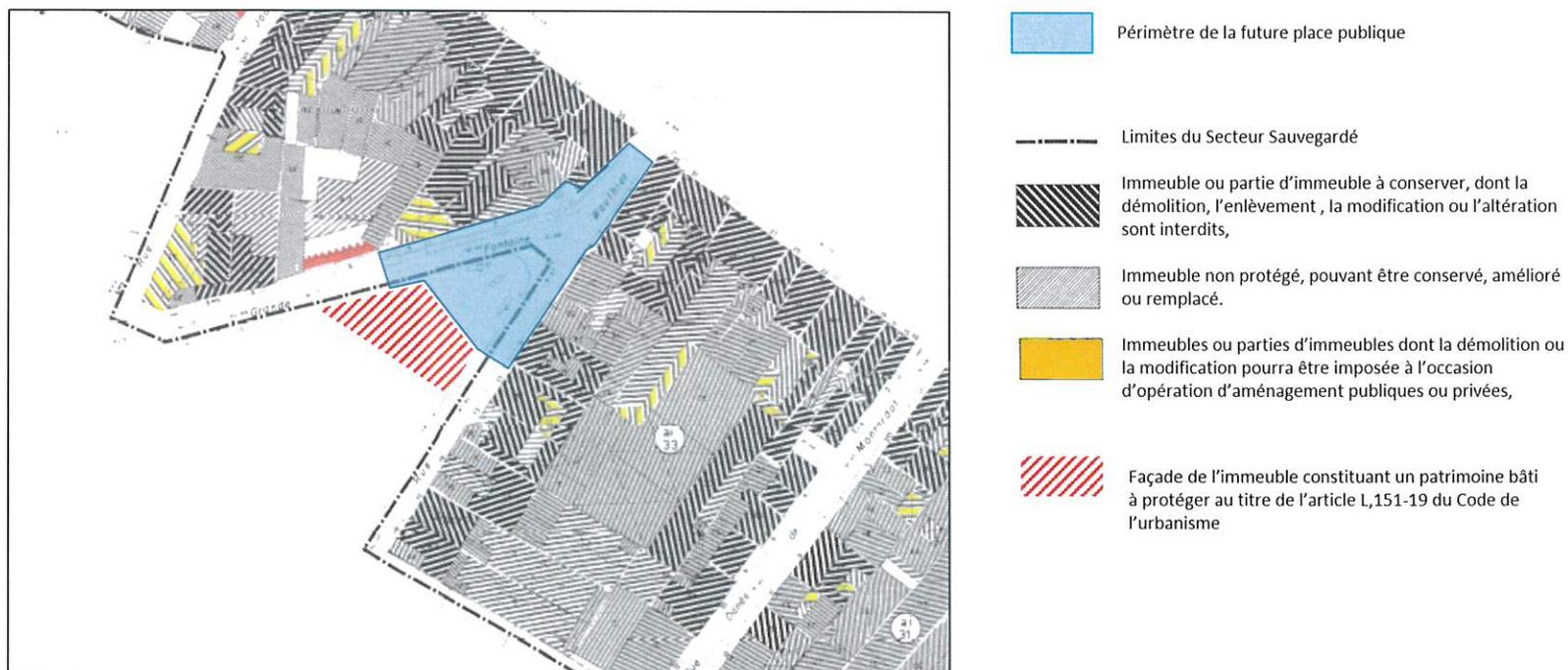
- L’AFFIRMATION DE L’IDENTITE CULTURELLE ET HISTORIQUE DE LA VILLE :

La future place se situe dans le centre-ville historique de la commune et s'étend sur un plateau qui présente un promontoire en limite Est de la commune « Les terrasses du château ». Les coteaux de la vallée de la Seine bordant le territoire communal, lui offrent une position de belvédère (70 mètres de dénivelé) et des perspectives paysagères sur la vallée de la Seine et le paysage parisien. L'histoire de la ville de Saint-Germain-en-Laye a été longtemps liée à la présence du château, qui fut une résidence régulière des rois de France. C'est autour du château que s'est développé le centre-ville qui constitue un tissu urbain traditionnel se caractérisant par une implantation des constructions en ordre continu et à l'alignement le long des voies et espaces publics. Les parcelles, de taille et de formes variées, de petites tailles, sont très densément bâties. Ce tissu comprend des cours et jardins en cœur d'îlots, à l'arrière des parcelles. Ce tissu traditionnel comprend un grand nombre de bâtiments patrimoniaux classés ou inscrits aux Monuments Historiques. En dehors des équipements, les autres constructions sont principalement des immeubles d'habitat collectif comprenant de 2 à 4 niveaux au-dessus du rez-de-chaussée, auxquels s'ajoutent parfois des combles habités. Les écritures architecturales sont relativement homogènes par époque de constructions (façades XVIIIème d'une grande sobriété, façades XIXème, style Haussmannien etc...)

L'ensemble de ces caractéristiques sont à l'origine de la création du périmètre du S.P.R. (nouvelle nomination donnée au Secteur Sauvegardé en 2016), correspondant au centre historique de la Ville. L'institution d'un S.P.R. est une mesure de protection portant sur un secteur présentant un caractère historique, esthétique ou de nature à justifier la conservation, la restauration et la mise en valeur de tout ou partie d'un ensemble d'immeubles. Cette protection est reconnue et règlementée par l'Etat. L'ensemble des initiatives de la commune concernant l'aménagement de l'espace public dans ce secteur vise à valoriser le site.

L'emplacement dédié à la place publique objet de la présente demande de Déclaration d'Utilité Publique constitue une des entrées du Site Patrimonial Remarquable (S.P.R.). En effet, les rues Wauthier et Grande Fontaine qui délimitent le projet d'aménagement sont situées dans le périmètre du S.P.R. Le Secteur Sauvegardé, renommé en 2016, correspond au centre historique de la Ville.

Le linéaire bâti protégé de ces deux rues encadre la future place. L'immeuble situé entre les rues Wauthier et Grande Fontaine ne fait pas partie du SPR mais est classé comme élément du patrimoine bâti à protéger au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.



Localisation de la future place publique, encadrée par les façades des immeubles classés en SPR et celle d'un immeuble classé bâti protégé au Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-19 du Code de l'Urbanisme.

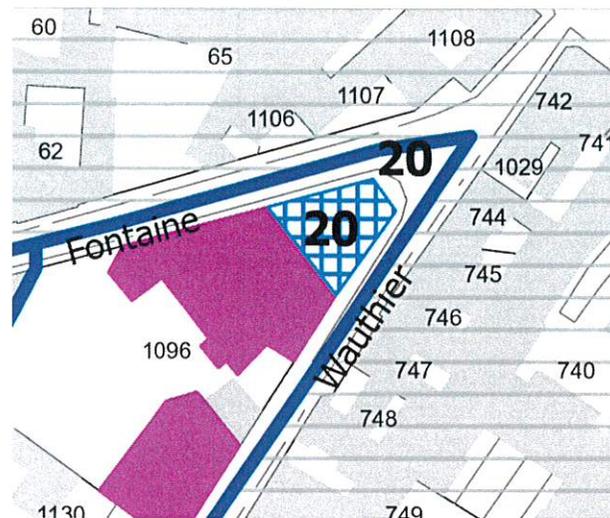
Le périmètre de la future place publique est donc bordé par un linéaire d'immeubles qui confère à l'endroit une exigence en terme d'aménagement.

Outre ce cadre bâti protégé, le projet se justifie également par la nécessité de créer un espace public fonctionnel devant être au meilleur niveau en termes de normes et d'attentes contemporaines.

- Un site à fort potentiel classé comme emplacement réservé pour la réalisation d'une place publique

L'ensemble de ces exigences contemporaines en matière d'aménagement de l'espace public et la localisation de l'espace non bâti situé à l'angle des rues Wauthier/Grande Fontaine en tant qu'entrée de cœur de ville ont conduit la Ville à identifier ce site comme une grande opportunité de permettre la poursuite des projets urbains déjà menés ou en cours, de renforcer l'attractivité du quartier et plus largement de faire rayonner le centre-ville. C'est la raison pour laquelle l'emplacement réservé numéro 20, d'une superficie de 179 m² a été créé dans le Plan Local d'Urbanisme au titre de l'article L.151-41 du Code de l'Urbanisme.

Le PLU révisé précise dans son lexique que les emplacements réservés sont déduits de la superficie prise en compte pour le calcul des possibilités de construction. La vente du terrain à la Ville n'aura donc aucun effet sur la constructibilité de la parcelle AI 1096.



Emplacement réservé numéro 20 existant sur une partie de la parcelle AI 1096

Le terrain situé à l'angle des rues Wauthier/Grande Fontaine constitue donc une opportunité pour créer une place publique répondant à l'ensemble des enjeux ci-dessus présentés dans le cadre d'une vision d'aménagement global, en continuité des aménagements publics déjà réalisés dans le centre de Saint-Germain-en-Laye. Il s'agira de proposer un aménagement cohérent sur la totalité du site consacré un usage intégralement public en proposant à la fois un lieu de passage, de rencontre et de détente, caractéristique de la vie urbaine et qui permettra de mettre en valeur le centre-ville classé dans le secteur de Site Patrimonial Remarquable.

Ces objectifs se matérialiseront de la façon suivante :

UNE PLACE UNIFIEE :

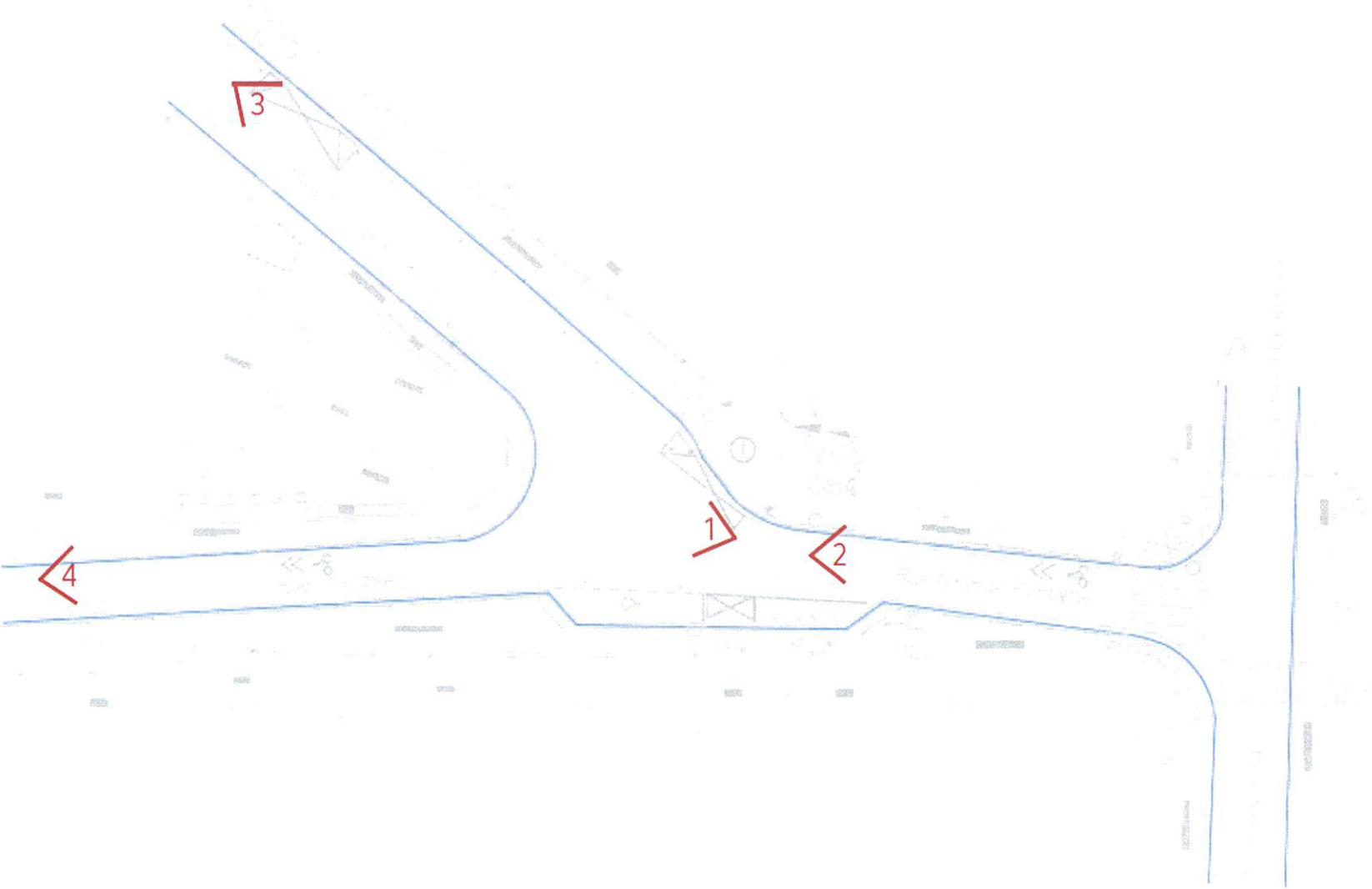
- Une place remise au même niveau pour faciliter les déplacements et agrandir l'espace ;
- Différencier les matériaux de sol pour apporter ainsi une meilleure visibilité de la voie ;
- Un espace restructuré et une identité urbaine retrouvée en cohérence avec d'autres rues de l'hyper-centre classées en secteur SPR ;
- Un mobilier urbain de convivialité et de repos ;
- Un îlot de fraîcheur en plein centre-ville.

DES RUES REQUALIFIEES :

- Limiter la vitesse en créant un grand plateau surélevé ;
- Préservation des aménagements de la place du marché
- Mettre en valeur les entrées charretières
- Requalifier les trottoirs avec un dallage en grès répondant aux contraintes des PMR
- Du stationnement neutralisé au profit d'une jardinière végétalisée de 30 m²

A ce jour, deux versions d'aménagement sont envisageables. La seule différence entre ces deux versions concerne la forme sous laquelle les plantations seront implantées au centre de la place.

Plan de l'état existant



Photographies de l'état existant



1-Vue de l'angle formé par la rue de la Grande Fontaine et la rue Wauthier



2-Vue de la rue de la Grande Fontaine vers la place du vieux marché



3-Vue de la rue Grande Fontaine



4-Vue de la rue Wauthier

Photomontage : Vue vers la place Wauthier/ Grande Fontaine



Photomontage : Vue vers la place du marché neuf



Au regard de ce qui précède, l'utilité publique du projet est justifiée par la mise en œuvre d'un projet de création d'une place publique destinée aux habitants et aux usagers de la ville de Saint-Germain-en-Laye.

Sa réalisation nécessite la maîtrise foncière de la totalité des terrains concernés. Or, à ce jour, la ville de Saint Germain est uniquement propriétaire de l'emprise correspondant à la voirie (rues et trottoirs relevant du domaine public communal). L'impossibilité d'acquérir le terrain de 179 m² se trouvant sur la parcelle AI 1096 obèrera totalement la création du projet d'aménagement de la place dont l'aménagement a été pensé et réfléchi à l'échelle de la totalité de la place.

Il est enfin précisé que l'atteinte à la propriété privée, le coût économique du projet développé en pièce 7 du présent dossier d'enquête publique, ne sont pas de nature à retirer au projet son caractère d'utilité publique.