

EVOLUTIONS DU PLU SUITE A L'ENQUETE PUBLIQUE RELATIVE A LA DECLARATION DE PROJET EMPORTANT MISE EN COMPATIBILITE DU PLU AVEC LE PROJET DE RESTRUCTURATION DU SITE DE L'HOPITAL

1. Toitures et forme et pente

Le projet de l'Hôpital constituant un programme d'envergure et symbolique sur la ville de Saint-Germain-en-Laye, il apparaît pertinent pour des raisons de composition discutées avec l'Architecte des Bâtiments de France, de garantir le parti-pris architectural fort de ce projet. En effet, la mise en place d'une toiture de faible épaisseur, orientée horizontalement, permet de contraster avec le caractère vertical des châteaux d'eaux, et d'ainsi les mettre en valeur. Le règlement du PLU est donc modifié en conséquence.

PLU soumis à enquête publique (Règlement)	PLU approbation (Règlement)
<p>La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.</p> <p>Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.</p> <p>Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat.</p> <p>Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.</p>	<p>Dans l'ensemble de la zone</p> <p>Les toitures terrasses sont admises à condition que les éléments qui s'y rattachent, tels que tuyauterie d'évacuation, édicules, etc., soient bien intégrés dans l'environnement immédiat. Les toitures terrasses seront de préférence végétalisées.</p> <p>Dans l'ensemble de la zone UA, hors périmètre de l'OAP n°2</p> <p>La forme et la pente des toitures sont libres mais devront être adaptées aux matériaux de couverture.</p> <p>Les faibles pentes jusqu'à 20° devront être masquées en façade par un bandeau.</p>

2. Coefficient de biotope et de biodiversité

Cet ajustement réglementaire permet un traitement cohérent à l'échelle globale du projet de la problématique environnementale. Le projet de restructuration de l'Hôpital est un projet conçu de longue date, pour lequel les calculs du coefficient de biotope ont été réfléchis à l'échelle de l'ensemble de l'opération. La présente modification permet de préserver cette logique de calcul, sans remettre en cause les objectifs du projet et le respect du coefficient de biotope.

PLU soumis à enquête publique (OAP)	PLU approbation (OAP)
<p>Toute opération devra justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3.</p> <p>La notion d'opération s'entend, pour l'application de la présente règle, comme toute(s) demande(s)</p>	<p>Toute opération devra justifier d'un coefficient de biotope supérieur ou égal à 0,3.</p> <p>La notion d'opération s'entend, pour l'application de la présente règle, comme toute(s) demande(s) d'autorisation de construire déposée(s) sur le périmètre de l'OAP n° 2 par un maître d'ouvrage, par un</p>

<p>d'autorisation de construire déposée(s) sur le périmètre de l'OAP n° 2 par un maître d'ouvrage, par un groupement de maître d'ouvrage ou les membres d'un même groupement de maître d'ouvrage, y compris si ces demandes portent sur des unités foncières distinctes et/ou non contiguës.</p> <p>Le coefficient de biotope d'une opération est apprécié à l'échelle de l'unité foncière ou, en cas de dépôts de plusieurs autorisations de construire sur des unités foncières différentes mais se rapportant à une même opération au sens de l'alinéa ci-dessus, à l'échelle globale de l'ensemble des unités foncières concernées par les demandes, y compris si ces unités foncières ne sont pas contiguës, et font l'objet de demandes de permis distinctes.</p> <p>En cas de globalisation du coefficient à l'échelle de plusieurs unités foncières, le pétitionnaire devra justifier dans sa demande de la ou des unité(s) foncière(s) concernée(s) par la globalisation, le calcul de la répartition du coefficient entre les opérations ou projets précédemment ou concomitamment autorisés et l'accord du ou des autres pétitionnaire(s) :</p> <p>[...]</p>	<p>groupement de maître d'ouvrage ou les membres d'un même groupement de maître d'ouvrage, y compris si ces demandes portent sur des unités foncières distinctes et/ou non contiguës.</p> <p>Le coefficient de biotope d'une opération est apprécié :</p> <ul style="list-style-type: none"> - Soit à l'échelle de l'unité foncière, - Soit, en cas de dépôts de plusieurs autorisations de construire sur une même unité foncière ayant vocation à faire l'objet d'un ou plusieurs détachements mais se rapportant à une même opération au sens de l'alinéa ci-dessus, à l'échelle globale de l'ensemble des îlots détachés, y compris si ces îlots détachés ne sont pas contigus, - Soit en cas de dépôts de plusieurs autorisations de construire sur des unités foncières différentes mais se rapportant à une même opération au sens de l'alinéa ci-dessus, à l'échelle globale de l'ensemble des unités foncières concernées par les demandes, y compris si ces unités foncières ne sont pas contiguës, et font l'objet de demandes de permis distinctes. <p>En cas de globalisation du coefficient à l'échelle des îlots détachés ou de plusieurs unités foncières, le pétitionnaire devra justifier dans sa demande de la ou des unité(s) foncière(s) concernée(s) par la globalisation, le calcul de la répartition du coefficient entre les opérations ou projets précédemment ou concomitamment autorisés et l'accord du ou des autres pétitionnaire(s) :</p> <p>[...]</p>
---	--

3. Notion de cheminement perméable

La règle énoncée dans le 3.4 Environnement de l'OAP n°2 prévoit effectivement que "tous les cheminements et espaces dédiés aux piétons et cycles (entrées de bâtiments, parvis, etc.) seront perméables". La mise en place de cheminements perméables pourrait entraîner des difficultés d'accès pour les Personnes à Mobilité Réduite. Or, les contraintes liées à l'accès au projet pour les PMR sont un enjeu majeur qu'il convient de prendre en compte dans l'élaboration des dispositions du PLU à l'échelle de l'OAP. Par conséquent, il apparaît pertinent d'assouplir cette règle et de l'adapter afin de permettre une accessibilité pour tous.

PLU soumis à enquête publique (OAP)	PLU approbation (OAP)
Tous les cheminements et espaces dédiés aux piétons et cycles (entrées de bâtiments, parvis...) seront perméables	Sauf contraintes techniques liées à l'accessibilité, les cheminements et espaces dédiés aux piétons et cycles (entrées de bâtiments, parvis...) seront perméables.

4. Règles de plantation des arbres

La règle énoncée dans le 3.4 Environnement de l'OAP n°2 prévoit effectivement que "les pieds d'arbres seront en pleine terre et végétalisés sur a minima 1,5 m2."

Toutefois, compte tenu des contraintes techniques et de programmation (création des espaces de stationnement, et notamment le parking public, en sous-sol sur une partie du projet, installations des réseaux), il apparait en effet peu pertinent de maintenir cette règle, en tant qu'elle impose une obligation de pieds d'arbres en pleine terre.

En revanche, l'obligation de végétalisation des pieds d'arbres doit être maintenue afin d'assurer le développement végétal sur le site.

PLU soumis à enquête publique (OAP)	PLU approbation (OAP)
« Les pieds d'arbres seront en pleine terre et végétalisés sur a minima 1,5m ² »	Les pieds d'arbres seront végétalisés sur a minima 1,5m ²

5. Ruelle du moulin à vent

Afin d'assurer la cohérence du schéma de l'OAP n°2 avec le projet d'espaces publics, il apparait nécessaire d'ajouter la ruelle du moulin à vent à ce schéma.

